

# EDO BERGSMASTRAAT 3 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 619.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar je zó in kunt en waar je bovendien kunt genieten van een royaal perceel met een heerlijk groene tuin? Dan is de Edo Bergsmastraat 3 in Doetinchem er absoluut één om op je lijstje te zetten. Hier woon je heerlijk rustig op een ruim opgezet woonerf, omringd door voornamelijk vrijstaande woningen, terwijl het stadscentrum en de bosrand van de Kruisbergse bossen zich op korte afstand bevinden. Die combinatie... die kom je niet vaak tegen.

De afgelopen jaren is de woning op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is o.a. het toilet, badkamer, de meterkast vernieuwd en is de cv-opstelling recent vervangen (2026). Op de verdieping zijn er kuststof kozijnen geplaatst en vloerverwarming aangelegd. Tevens is het dak gerenoveerd. Hierdoor zijn er nieuwe dakpannen, folie en dakisolatie aangebracht. Op het achterdakvlak zijn 10 zonnepanelen geplaatst.

Wonen nabij het centrum betekent genieten van de voordelen! Je loopt zo de stad in voor een kop koffie. Maar je bent ook in no-time op het trein- en busstation. Voor natuurliefhebber nog fijner, je woont op slechts een paar honderd meter van de bosrand! Ook bevinden zich op korte afstand allerhande voorzieningen zoals scholen, winkels, horecagelegenheden en sportaccommodaties. Tevens zijn de ontsluitingswegen richting Arnhem/Enschede binnen enkele autominuten bereikbaar. Deze combinatie maakt het voor velen een gewilde woonlocatie!

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime ontvangsthal met modern toilet (2022), trapopgang en toegang tot de leefruimte. De L-vormige woonkamer is licht en ruim en beschikt over een schuifpui naar de tuin. Daarnaast is de begane grond voorzien van een nette PVC-vloer. De woonkamer loopt prettig door richting de keuken, er is een fijne doorkijk naar de keuken gerealiseerd, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. De keuken is voorzien van een keurige opstelling, een granieten werkblad, inductiekookplaat en vaatwasser. Ook heb je hier direct toegang tot de praktische bijkeuken met achteringang en witgoedaansluiting. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de aangebouwde L-vormige garage, een bijzonder fijne extra ruimte die meer dan voldoende bergruimte biedt.

**HERE**  
*we go!*





### Tuin

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is het perceel en de groene tuin rondom. Hier geniet je van volop privacy, rust en een fijne zonligging, een heerlijke plek. In de achtertuin staat bovendien een riant tuinhuis met schuifwanden, airco en eigen toilet. Perfect als thuiswerkplek, hobbyruimte of juist een rustige plek voor jezelf.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met vaste kast en airco. Vanaf hier zijn vier slaapkamers bereikbaar, waaronder de ouderslaapkamer met toegang tot het balkon. De indeling is op deze verdieping aangepast, waardoor er een grotere badkamer (2018) is ontstaan welke is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De gehele verdieping is bovendien voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

### Vliering

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar met extra bergruimte.

### Maten

Los van de ca. 114 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte beschikt de woning over ca. 26 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte (inpandige garage), ca. 3 m<sup>2</sup> gebouw gebonden buitenruimte (balkon) en ca. 22 m<sup>2</sup> externe buitenruimte (riant tuinhuis).



Bijzonderheden:

- Riant perceel van 649 m<sup>2</sup> met veel privacy en groen
- Gerenoveerd dak met o.a. nieuwe pannen
- Cv-opstelling vernieuwd in 2026
- 10 zonnepanelen uit 2022
- Groepenkast vernieuwd
- PVC-vloer op de begane grond
- Doorkijk tussen woonkamer en keuken voor extra licht en ruimte
- 4 slaapkamers, waarvan 1 met balkon
- Luxe badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
- Vloerverwarming op de gehele 1e verdieping
- Wel zo fijn, airco op de overloop
- Tuinhuis met pantry, airco, schuifwanden en eigen toilet
- Aangebouwde garage met multifunctionele mogelijkheden

De uitstekende locatie, het royale perceel en de reeds uitgevoerde verbeteringen maken dit een woning die je echt gezien moet hebben. Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag zelf ervaren, kom je ook kijken? Wij hanteren een VANAF prijs van € 619.000,- kosten koper.

VANAF prijs € 619.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 1963  
Soort dak zadeldak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 114 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 22 m<sup>2</sup>  
Perceel 649 m<sup>2</sup>  
Inhoud 509 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 4  
Aantal woonlagen 3  
Voorzieningen buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen

## Energie

Energie label D  
Isolatie dakisolatie, HR++ glas (behalve bij het toilet)  
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water c.v.-ketel  
Cv-ketel Remeha 2026

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in bosrijke omgeving  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 304 m<sup>2</sup> (1900 cm diep en 1600 cm breed)  
Ligging tuin zuid

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage aangebouwd steen  
Voorzieningen voorzien van elektra  
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein















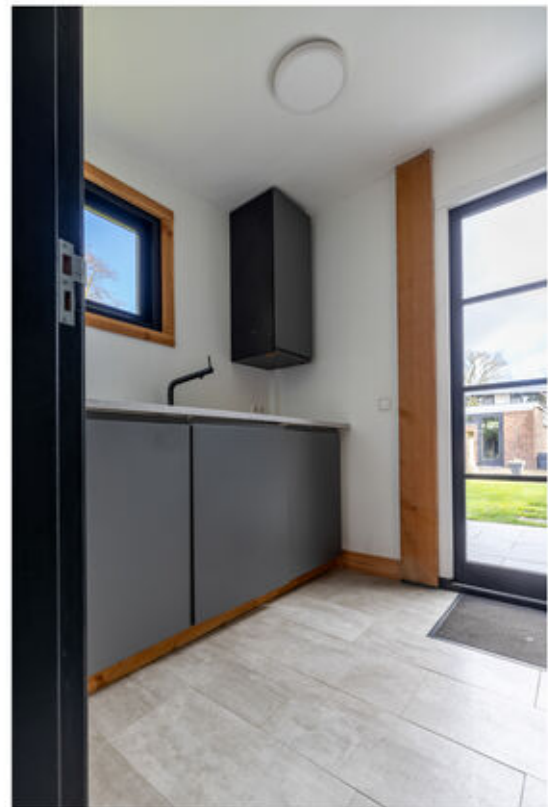






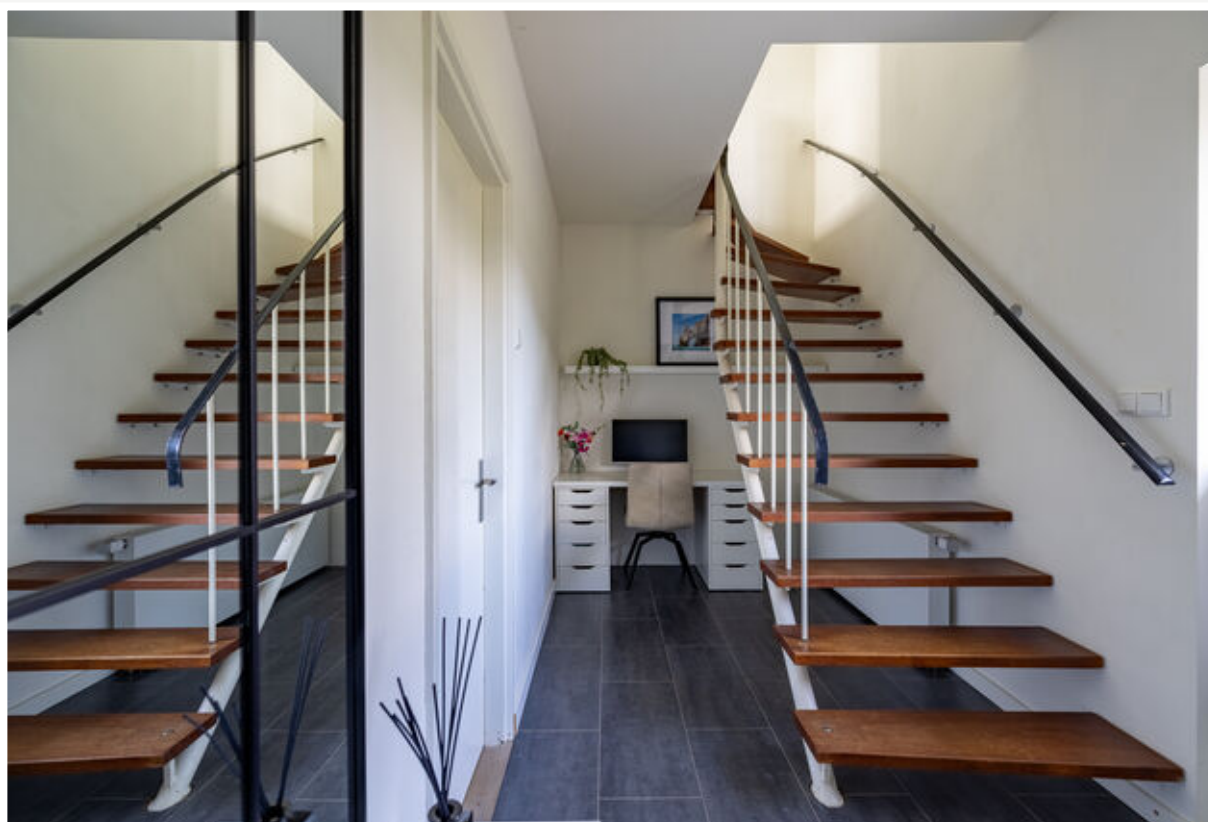
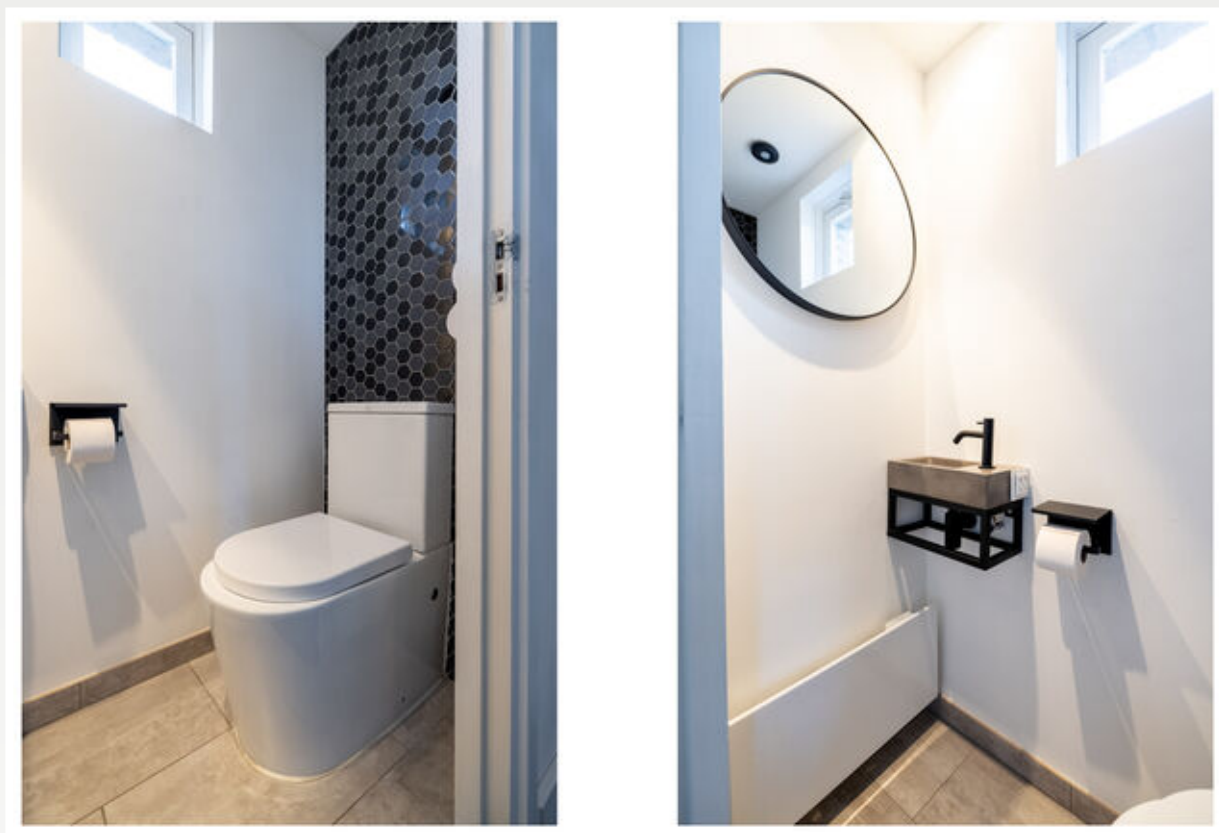










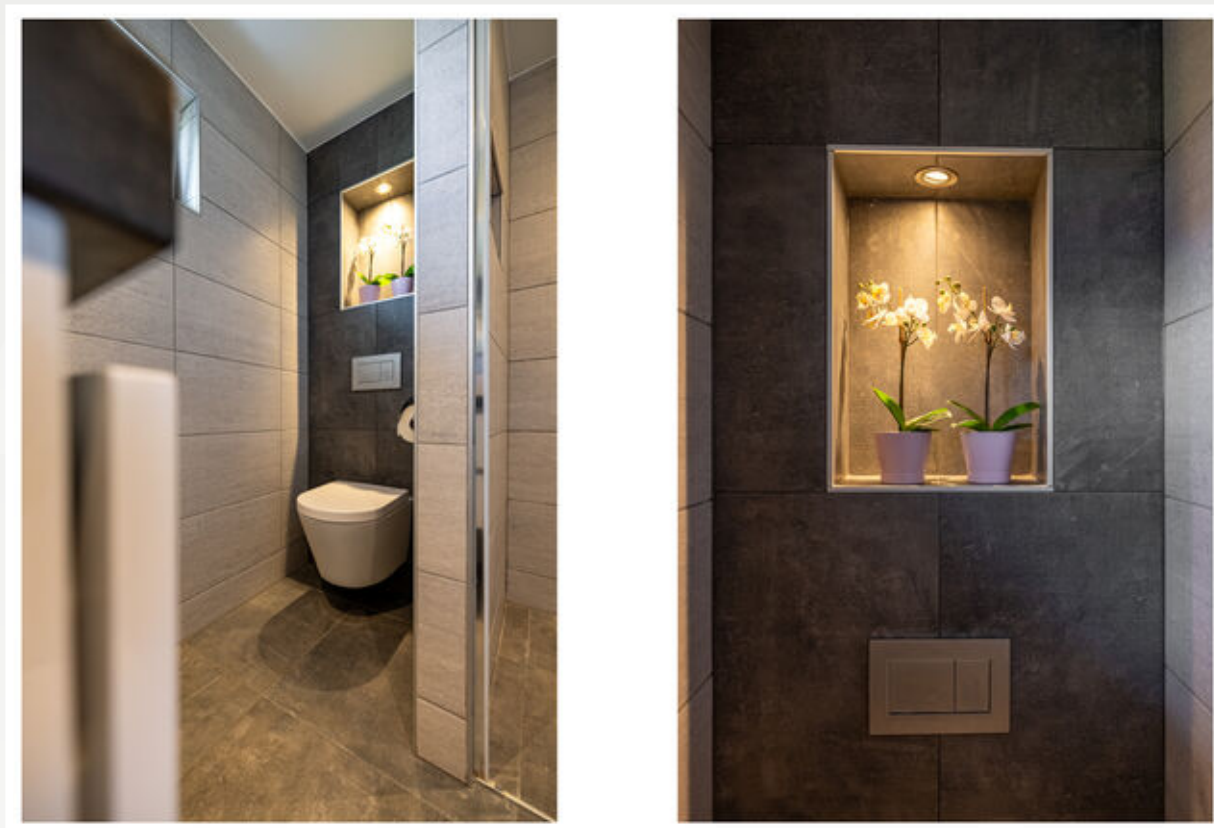






















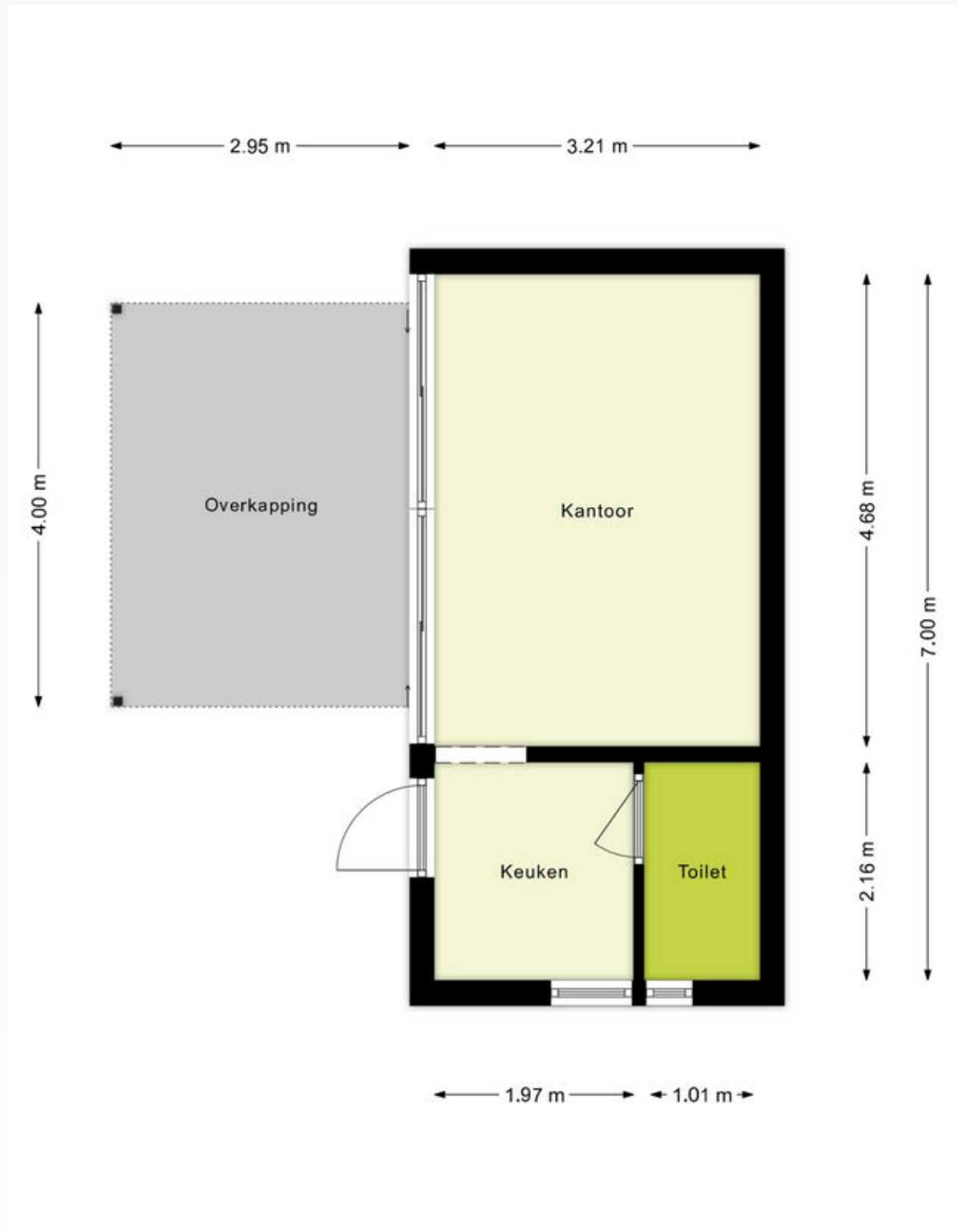




*Begane grond*



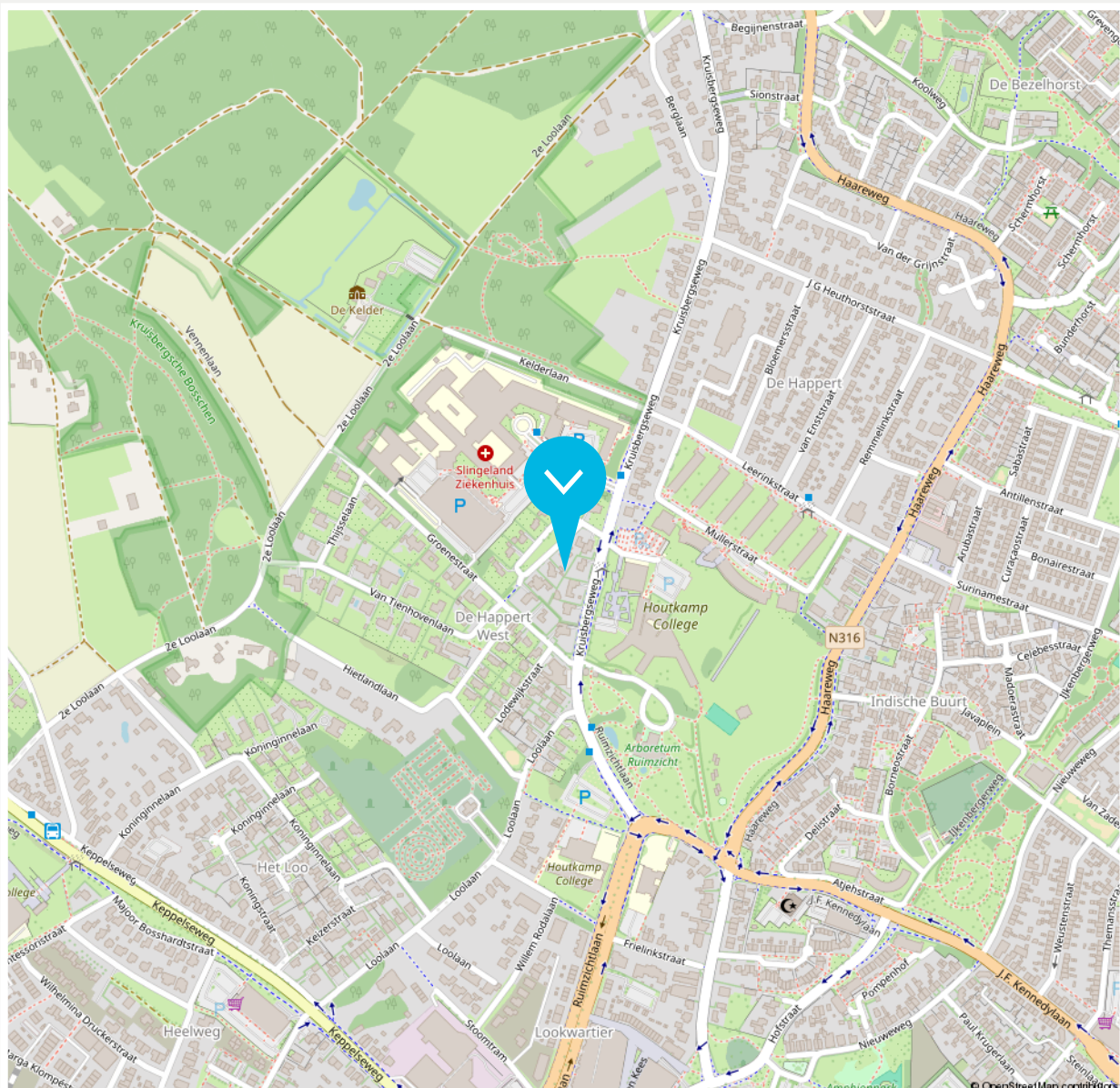
*Verdieping*



*Tuinhuis*

## Adresgegevens


Edo Bergsmastraat 3  
7009 BK Doetinchem



### Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie                            B</p> <p>Perceel                         1796</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken inbouwkasten	X			
- Losse kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast				X
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Trampoline, rekstok en speelhuisjes	X			
- Konijnenho		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# ► ONS TEAM



## Roy Vredegoor

06 21 488 084  
roy@vredegoorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Frank Lanting

06 44 385 382  
frank@vredegoorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Sanne Reussink

06 44 940 810  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Assistent-makelaar



## Elke Driesen

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Commercieel administratief medewerkster



## Merle Vermandel

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Commercieel administratief medewerkster



## Femke Plass

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Commercieel medewerkster



*Dé NVM makelaar waar jouw wooreis begint!*

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.

