



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Snoekbaars 6, 7008 BG Doetinchem

Vraagprijs € 530.000,- k.k.



Omschrijving

Ruimte, comfort en luxe in een groene oase – welkom aan de Snoekbaars 6!

In de jonge en geliefde wijk 'De IJsseltuinen' ligt deze riante twee-onder-één-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 164 m², een fraai aangelegde tuin met vijverpartij, vijf volwaardige slaapkamers, twee badkamers, een eigen oprit met garage én een energielabel A. Dankzij duurzame voorzieningen zoals 12 zonnepanelen, meerdere airco-installaties en een zonneboiler woon je hier niet alleen bijzonder comfortabel, maar ook energiezuinig. Deze woning is tot in de puntjes verzorgd en biedt álles wat je nodig hebt voor een fijn gezinsleven – en meer.

Ben je op zoek naar een woning waar ruimte en rust samenkomen? Dan is Snoekbaars 6 een plek waar je je direct thuis zult voelen!

Waarom wonen in 'De IJsseltuinen'?

Je woont hier in één van de meest populaire en moderne woonwijken van Doetinchem, op steenworp afstand van de Oude IJssel. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of simpelweg genieten van het groen en het water. Ook de Kruisbergse bossen liggen om de hoek – ideaal voor een actieve of ontspannen dag buiten. Binnen enkele minuten wandel je naar het gezellige stadscentrum van Doetinchem, waar je terecht kunt voor winkels, horeca en cultuur. Een fantastische ligging voor zowel gezinnen als rustzoekers!

Indeling

Begane grond

Via de eigen oprit kom je aan bij de woning. Je stapt binnen in een ruime hal met garderobe, toilet en trapopgang. Vanuit de ontvangsthal betreed je de ruime woonkamer met veel lichtinval en fraai uitzicht over de achtertuin, waarbij er ook nog een mogelijkheid is tot het uitbouwen van de woonkamer. De royale leefruimte staat in open verbinding met de luxe keuken, die is uitgevoerd met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartijen, vloerverwarming en smaakvolle afwerking is dit een heerlijke plek voor elk moment van de dag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet bereikbaar op de overloop. De slaapkamers zijn stuk voor stuk licht en netjes afgewerkt – instapklaar! Extra prettig is dat de masterbedroom voorzien is van een walk-in closet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee extra slaapkamers én een tweede badkamer met douche en wastafelmeubel – ideaal voor een groot of samengesteld gezin, logees of werk aan huis. Dankzij de rechte wanden en slimme indeling voelt ook deze verdieping royaal aan. Op deze zeer ruime overloop kunt u extra kasten plaatsen en is er nog separate berging aanwezig.

Tuin

De prachtig aangelegde achtertuin is een waar buitenparadijs. Met meerdere zitjes, een vijverpartij, veel privacy en een groot zonnenscherm, is dit een perfecte plek om tot rust te komen. Dankzij de ligging en de beschutte opzet kun je hier vrijwel het hele jaar door buiten genieten. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit met plek voor de auto en toegang tot de garage/berging – handig voor fietsen, tuingereedschap of als hobbyruimte.

Snoekbaars 6 Doetinchem



Bijzonderheden op een rij:

- Twee-onder-een-kapwoning uit 2013 op royaal perceel
- Woonoppervlakte 164 m², 5 slaapkamers, 2 badkamers
- Ideaal voor groot of samengesteld gezin
- Energielabel A: voorzien van 12 zonnepanelen, zonneboiler en airco's
- Luxe keuken met kookeiland en hoogwaardige afwerking
- Screens, rolluiken en groot zonneschermbaan aanwezig
- Fraai aangelegde tuin met vijver en volop privacy
- Oprit, garage/berging en ruime parkeergelegenheid
- Gelegen in populaire wijk nabij natuur, centrum en uitvalswegen

Ben je klaar voor de volgende stap in jouw woonreis? Neem dan snel contact op met Thoma van Dijk Siebelink Makelaar voor een bezichtiging. Snoekbaars 6 is dé gezinswoning waar je zó in kunt trekken – met ruimte, rust en luxe in perfecte balans.

Kenmerken

Object gegevens		Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Soort woning	Eengezinswoning		
Type woning	Geschakelde 2- onder-1-kapwoning		
Bouwjaar	2013	Verwarming	C.V.-Ketel
		Warmwater	C.V.-Ketel, Zonneboiler
Maten object		C.V.-ketel	Intergas
Aantal kamers	6 kamers	Bouwjaar C.V.-ketel	2014
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)	Eigendom	eigendom
Perceel oppervlakte	300 m ²		
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	164 m ²	Tuin gegevens	
Inhoud woning	644 m ³	Tuin	Achtertuint, voortuin
		Tuin diepte (cm)	1.595
		Tuin breedte (cm)	900
		Tuin oppervlakte (m ²)	144
		Hoofdtuin	Achtertuint
		Positie	Oost, Zuid
		Kwaliteit	Fraai aangelegd
Details			
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk		
Kabel	Nee		
Energie			
Energie label	A		

Locatie



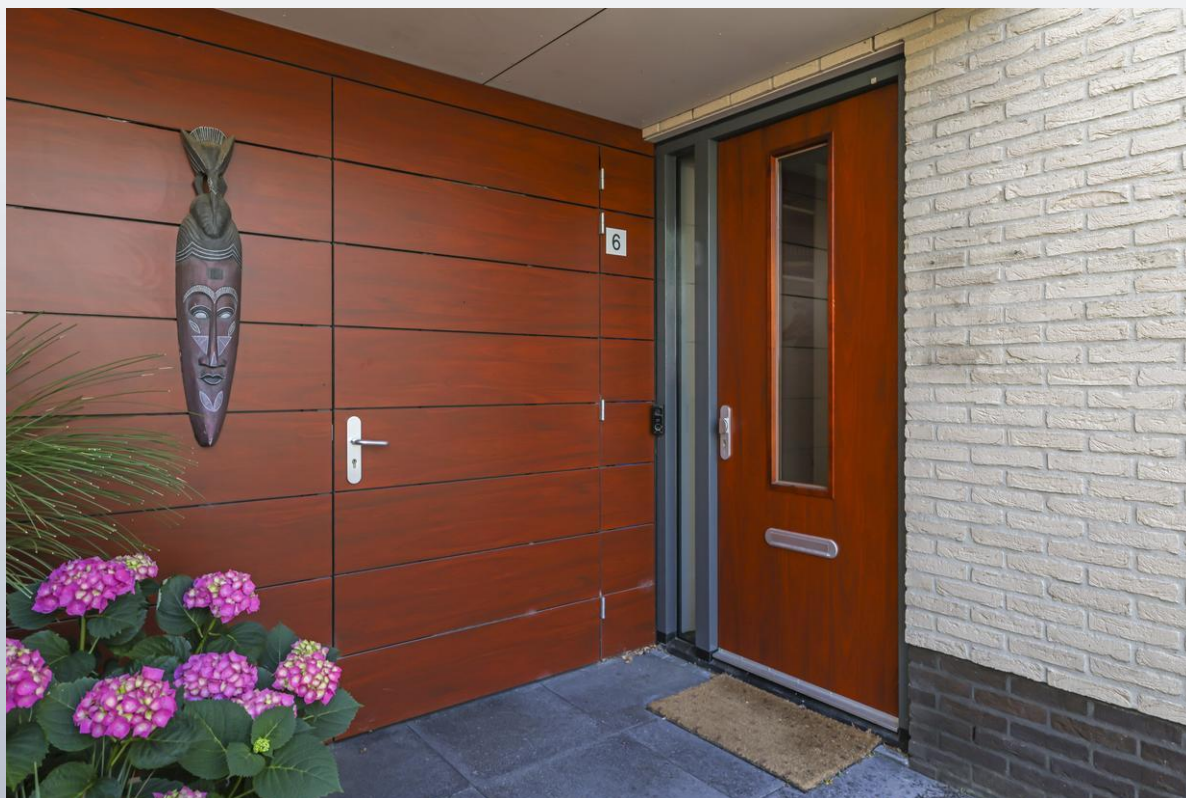
Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6
Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6
Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



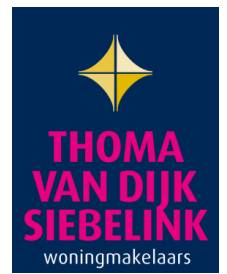
Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6
Doetinchem



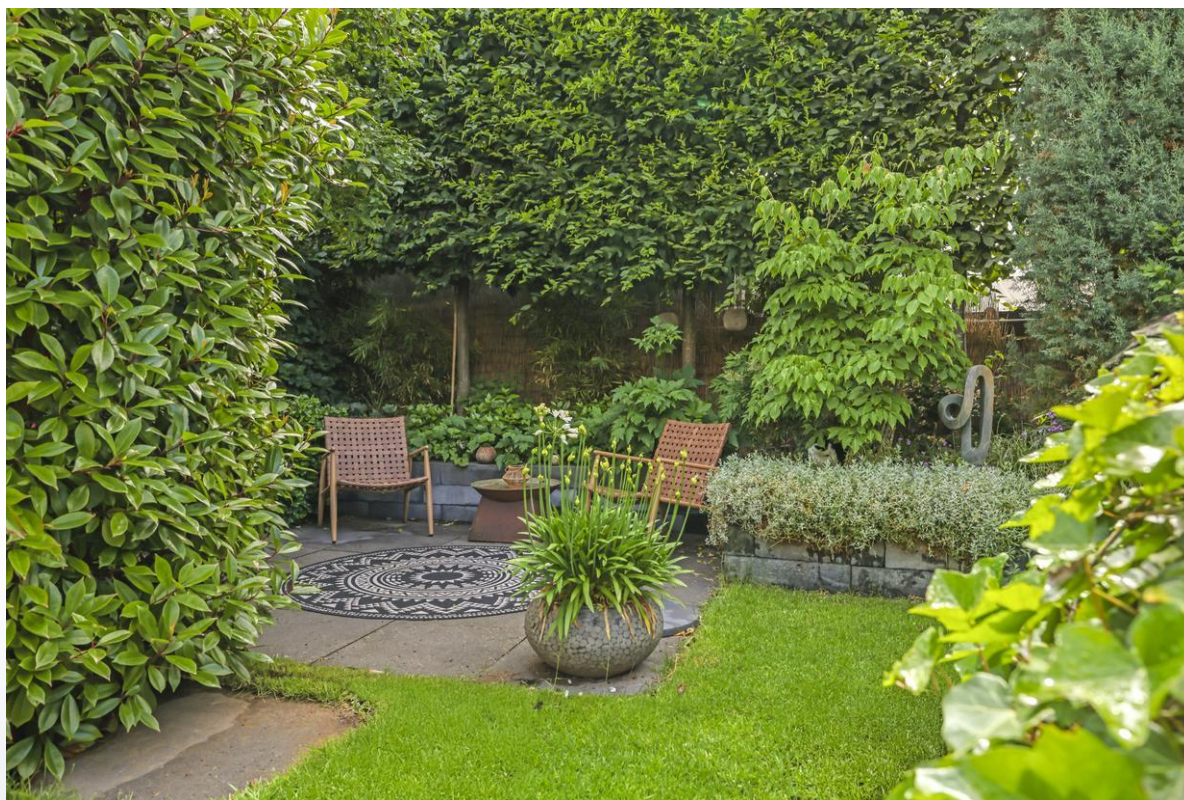
Snoekbaars 6
Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6
Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



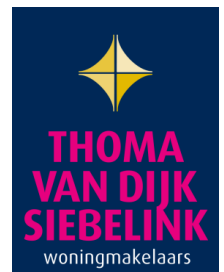
Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



Snoekbaars 6 Doetinchem



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem

Sectie O

Perceel 1289

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Snoekbaars 6 Doetinchem



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Hanglamp boven de eettafel en muurlamp bij de TV	☐	☒	☐	☐
– Overige plafondlampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Inloopkasten slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Dressoir woonkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– PVC vloer begane grond	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Kokend waterkraan (merk: Howat)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Voor het aparte toilet op de eerste verdieping geldt ook bovenstaande	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Badkamerkasten (2 stuks)	☒	☐	☐	☐
– Verwarmde badkamerspiegel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijver met pomp/filter en vissen	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Voorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport



We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...