

BULTENSWEG 13 DOETINCHEM

Vraagprijs € 995.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Wauw, wat een karaktervol thuis op een werkelijk unieke locatie! Deze vrijstaande woonboerderij uit 1859 is een parel voor wie op zoek is naar sfeer, ruimte en vrijheid. Omringd door natuur, groen en rust, maar verrassend dichtbij de stad Doetinchem en haar voorzieningen. Een plek die je moet voelen, ervaren en beleven.

Alles aan deze woning ademt historie, charme en mogelijkheden! Zoek je een groter perceel? Dan is het goed om te weten dat er optioneel weilanden bij te kopen zijn, ideaal voor het houden van dieren. Zo kun je je perceel vergroten naar totaal zo'n 27.014 m². Maar dit hoeft niet perse.

De ligging is idyllisch: midden in het groen, met uitzicht op je eigen tuin vol bloemen, volwassen bomen, natuurwater en gazon. Een plek waar de seizoenen voelbaar zijn en vogels dagelijks het decor bepalen. En ondanks die landelijke rust ligt winkelcentrum Overstegen op fietsafstand. Ook het centrum van Doetinchem en uitvalswegen zijn binnen handbereik. De omgeving heeft voor elk wat wils: op korte afstand toegang tot het landgoed Slangenburg en natuurgebied de Zumpe voor ontspannende wandelingen, terwijl diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en het bruisende stadscentrum van Doetinchem gemakkelijk bereikbaar zijn per fiets en auto. Zo vind je in Doetinchem diverse sportfaciliteiten, scholen, horeca en een bruisend uitgaansleven.

Indeling

Begane grond

Het begint bij een fraai ontvangst in de goed bemeten hal met gaderobe en toiletruimte. De royale living is gesitueerd in het voormalige deel van de boerderij en vormt het kloppend hart van de woning. Deze sfeervolle ruimte met authentieke gebinten en een houtkachel straalt warmte en karakter uit. Aansluitend vind je de woonkeuken, met daaraan gekoppeld een praktische bijkeuken en bergruimte. Vanuit de woonkamer is een aparte tv kamer en aan de andere zijde, via een verhoging een werkkamer bereikbaar. Tevens is vanuit de woonkamer via de dubbele tuindeuren de sfeervolle veranda bereikbaar. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, ook is hier de badkamer gesitueerd, compleet met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. De indeling op de begane grond biedt volop ruimte en flexibiliteit en is bovendien speels opgezet met verrassende overgangen tussen de verschillende ruimtes. Achter in het huis bevindt zich tevens de toegang tot de kelder.

HERE
we go!





Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een tweede badkamer, separaat toilet en een grote bergzolder. De ruimtes zijn ruim opgezet en bieden flexibiliteit voor bijvoorbeeld extra kamers, logeervertrekken of een werk- of speelruimte. De zolder is eveneens geschikt voor verdere indeling naar eigen wens. Dit is de globale indeling, maar om deze boerderij en de plek écht te snappen, moet je het komen beleven. Momenteel is de zolder in gebruik als hobby- en bergruimte.

Buitenleven

De tuin is een groene oase met volop ruimte om te ontspannen, spelen of tuinieren. Er is zelfs een kippenhok aanwezig, waardoor het landelijke gevoel compleet is. Dankzij de royale omvang en open indeling biedt de tuin bovendien volop mogelijkheden voor het creëren van je eigen indeling, helemaal naar wens. Natuurwater, bloemenborders, gazons en volwassen bomen zorgen voor een levendig, natuurlijk geheel.

De buitenkant van het huis straalt karakter uit, met zijn vensters met roedeverdeling en houten luiken. Naast de woning staat een grote vrijstaande schuur met dubbele carport en garage. Hier is plek voor voertuigen, opslag of het uitoefenen van een hobby of beroep aan huis. Boven de schuur bevindt zich nog een zolderverdieping.

Bijzonderheden en pluspunten

- Bouwjaar 1859: charme en historie
- Vrijstaande woonboerderij met veel karakter
- Woonkamer met houtkachel in het voormalige deel
- Woonkeuken met bijkeuken en bergruimte
- Maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers
- Grote bergzolder met indelingsmogelijkheden
- 20 zonnepanelen (2023) geplaatst in de tuin
- Garage, dubbele carport en grote schuur met zolder
- Natuurrijke tuin met bloemen, bomen en natuurwater
- Aangrenzende weilanden, welke 21.370 m² groot zijn, optioneel bij te kopen!

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

- Fietsafstand van winkelcentrum Overstegen en andere voorzieningen
- Nabij landgoed Slangenburg en natuurgebied de Zumpe

De vraagprijs voor de woonboerderij op een perceel van circa 5.644 m², is € 995.000,- kosten koper. Mocht u de woonboerderij inclusief de aangrenzende weilanden, dus met een totaal perceel van circa 27.014 m², willen kopen, is de vraagprijs € 1.160.000,- kosten koper.

Een plek als deze laat zich niet vangen in woorden of foto's. Het is het gevoel zodra je het erf op rijdt, de stilte tussen de bomen en het karakter van de woning dat je overneemt. Wil je dat zelf ervaren? Benader Vredegoor Lanting Makelaars en kom ontdekken wat deze woonboerderij met je doet.

HERE
we go!



Vraagprijs € 995.000 k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woonhuis woonboerderij
Bouwjaar 1859
Soort dak zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 352 m²
Externe bergruimte 45 m²
Perceel 5644 m²
Inhoud 1520 m³

Indeling

Aantal kamers 9
Aantal slaapkamers 7
Aantal woonlagen 3
Voorzieningen dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label E
Isolatie enkel glas, dubbel glas
Verwarming c.v.-ketel, houtkachel
Warm water c.v.-ketel
Cv-ketel Atag 2007

Buitenruimte

Ligging buiten bebouwde kom
Tuin tuin rondom

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging vrijstaand steen
Garage vrijstaand hout, carport
Voorzieningen voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein





























































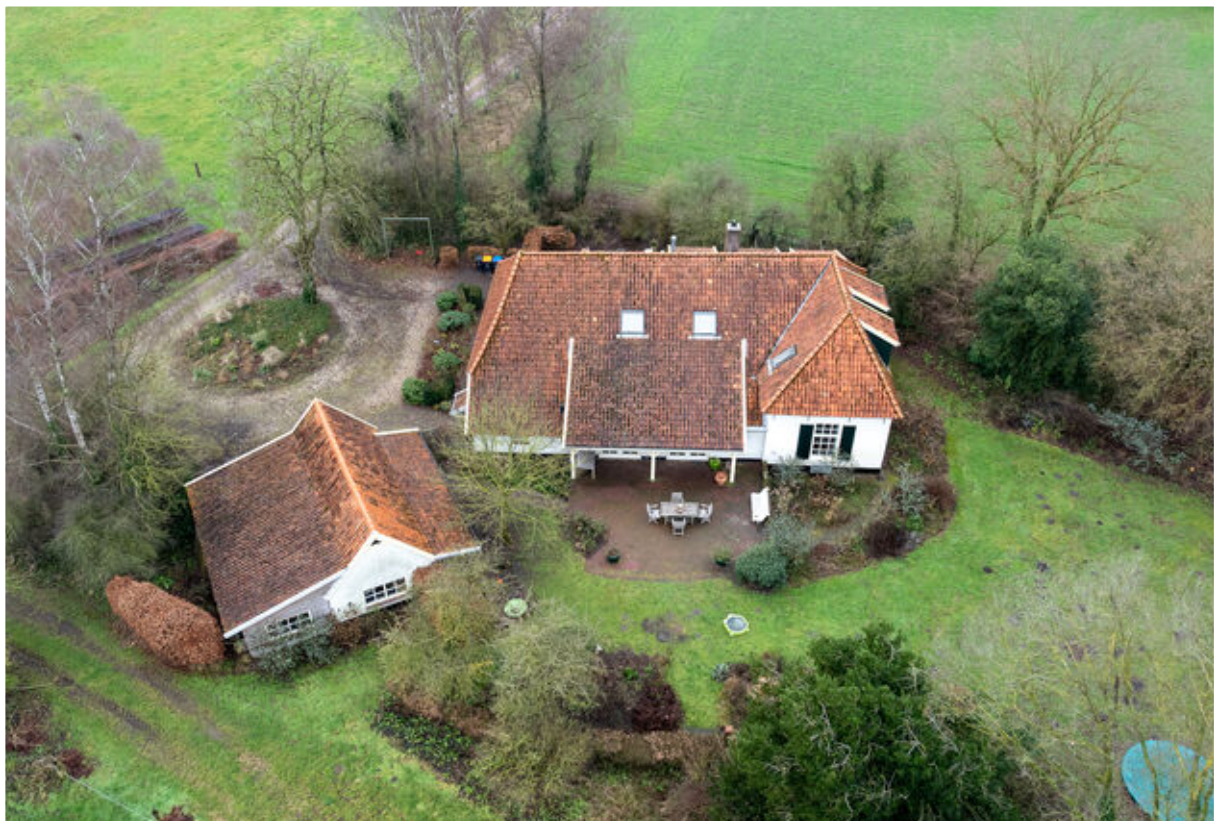
















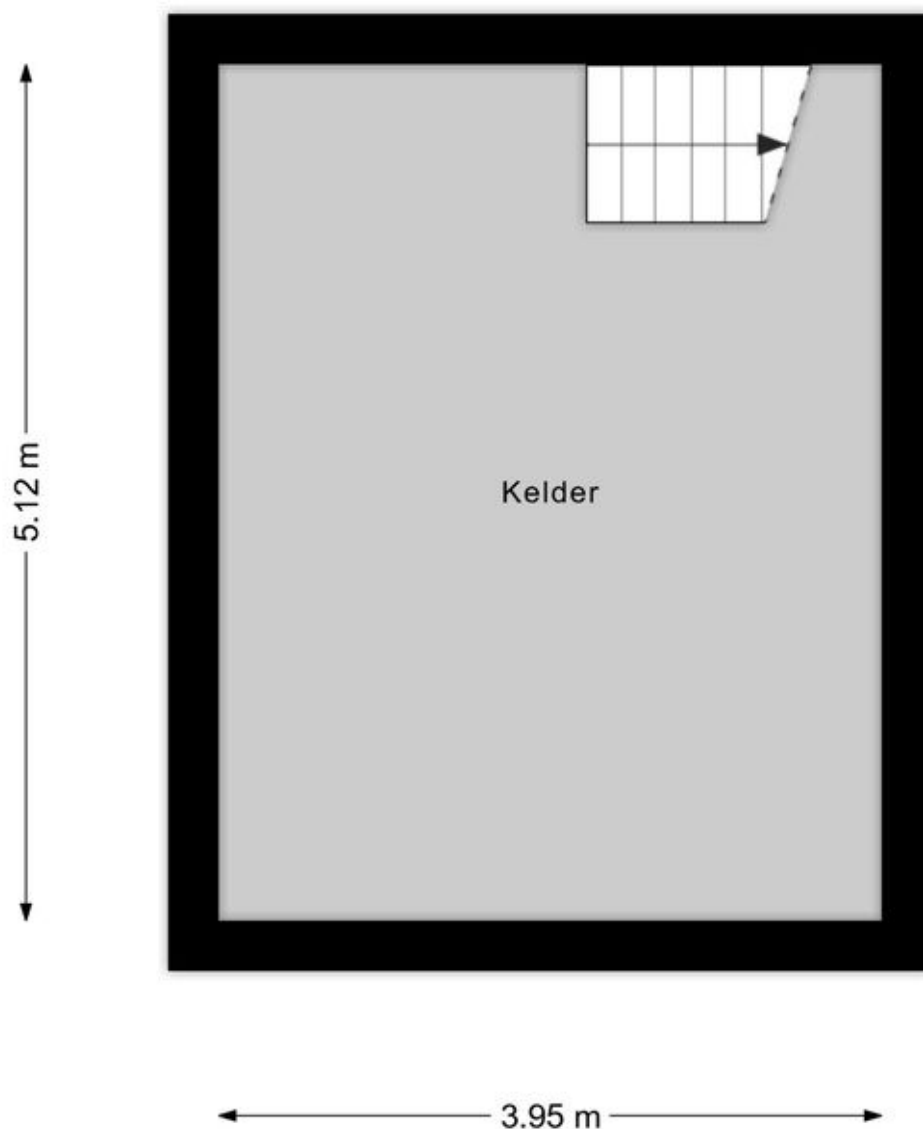




Begane grond



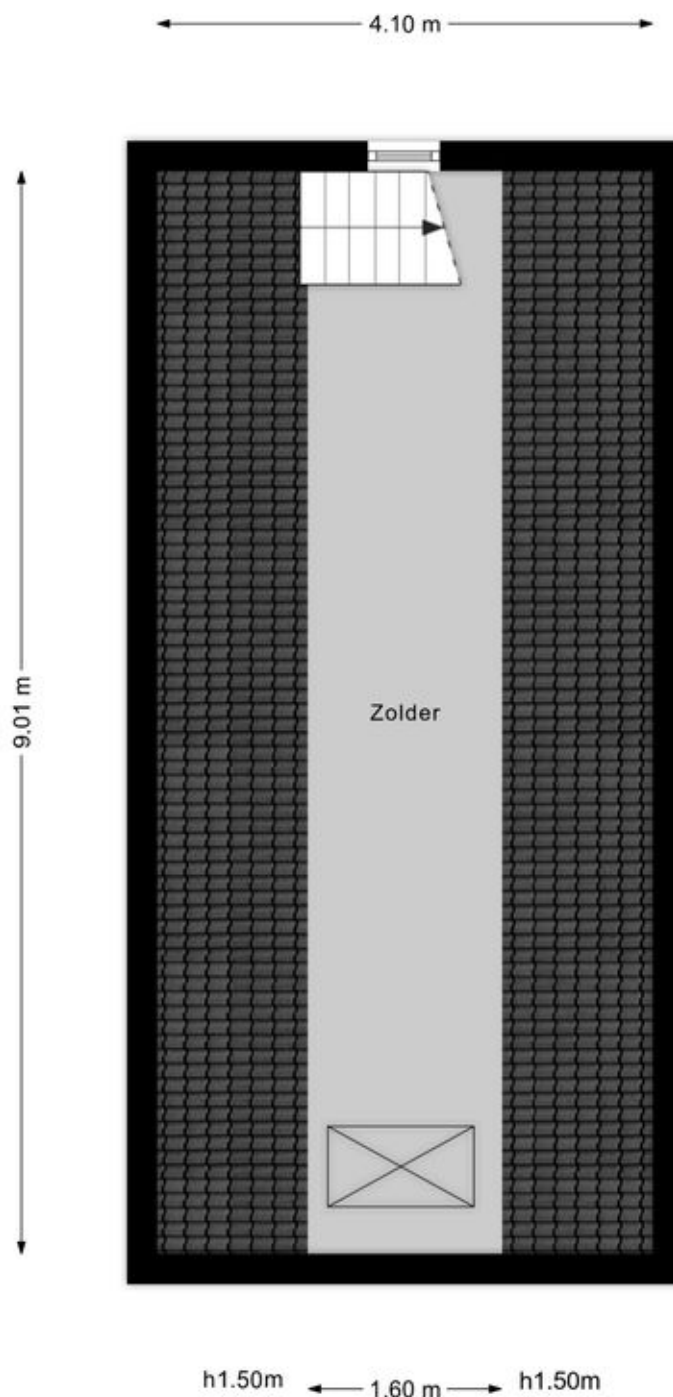
Eerste verdieping



Kelder



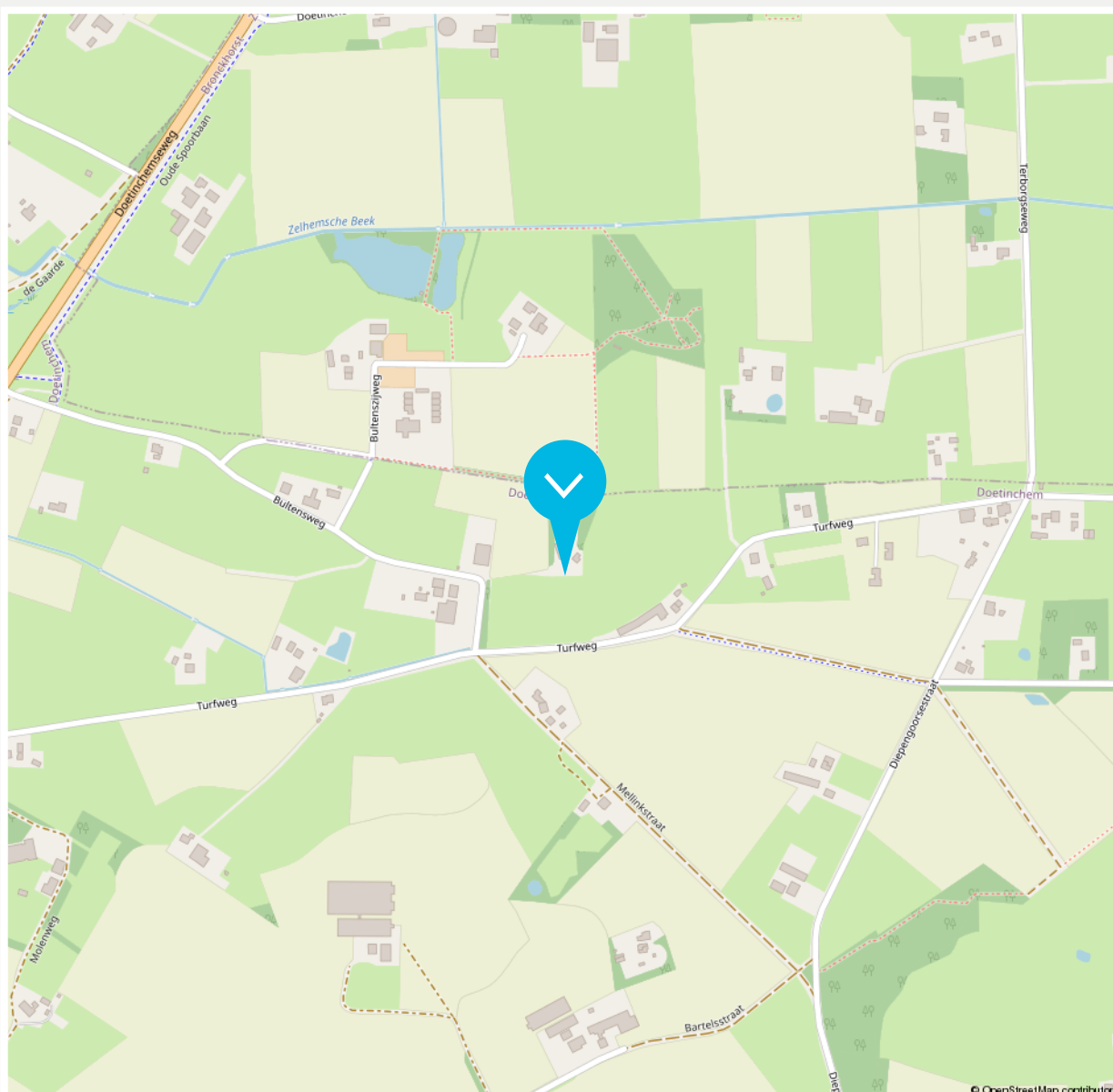
Schuur



Zolder van de schuur

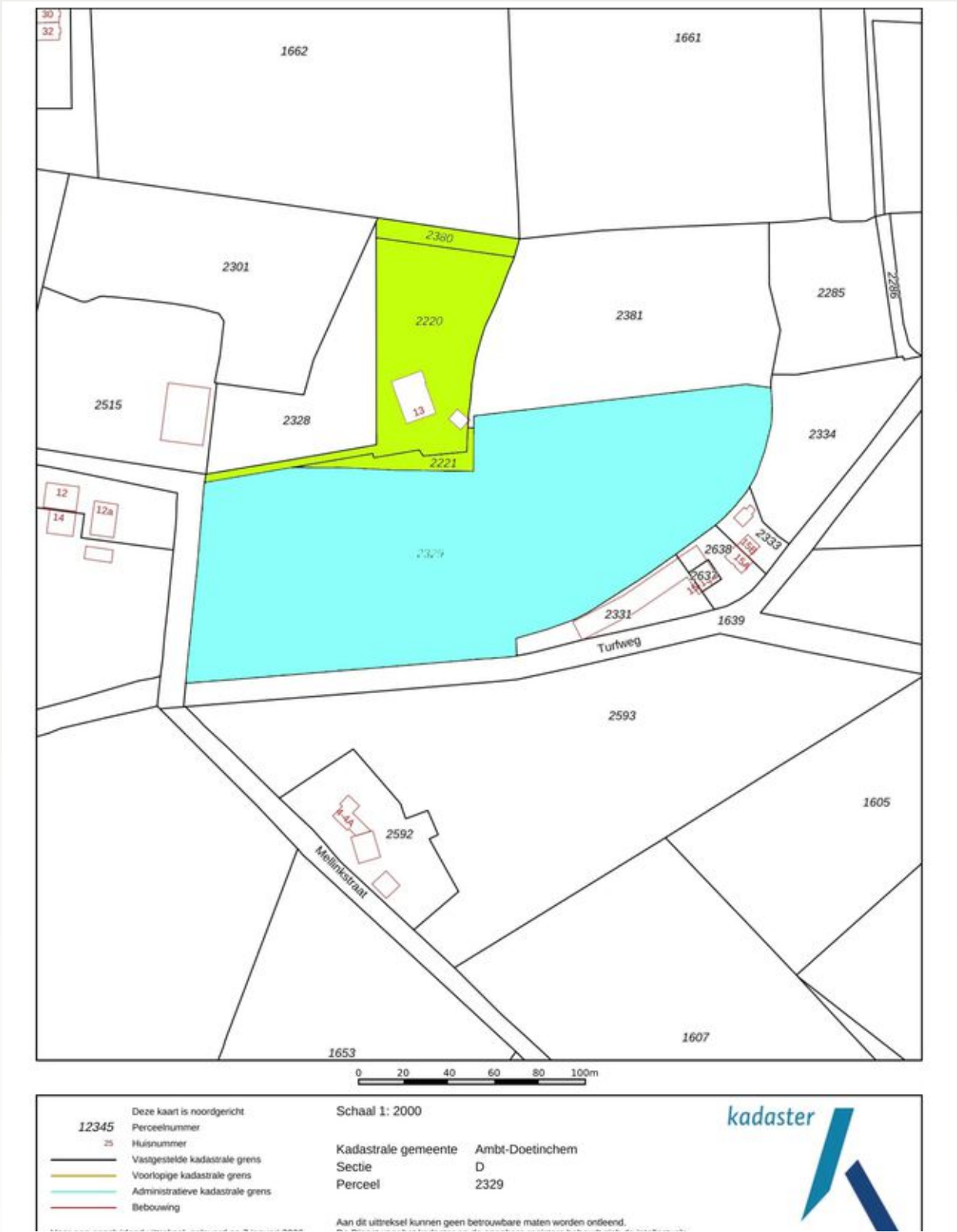
Adresgegevens

Bultensweg 13
7004 HR 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.



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(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				
-				X
-				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			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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		
- inbouwkoelkast	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermbord)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- plankje	X			
- toiletmeubel	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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.
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Voorzetramen	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
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
--	--	--	--	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek				X
-------------	--	--	--	---

- vlaggenmast(houder)				X
-----------------------	--	--	--	---

- Kippenhok	X			
-------------	---	--	--	--

-				X
---	--	--	--	---

Overig - Contracten

CV: Nee				
---------	--	--	--	--

Boiler: Nee				
-------------	--	--	--	--

Zonnepanelen: Nee				
-------------------	--	--	--	--

► VREDEGOOR LANTING 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



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.



Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

