



VARSEVELDSEWEG 91 en 91A DOETINCHEM

VRAAGPRIJS € 495.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN

 BOUWJAAR
1960

 WOONOPPERVLAKTE
125 m²

 ENERGIELABEL
F

 INHOUD
559 m³

 PERCELOPPERVLAKTE
655 m²

 WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Welkom bij deze veelzijdige woning aan de Varsseveldseweg 91 en 91a in Doetinchem!

Deze twee woningen bieden niet alleen veel ruimte, maar ook talloze mogelijkheden om het object naar eigen wens in te richten of om verschillende toekomstscenario's te realiseren. Of je nu op zoek bent naar een investering, een woning voor eigen gebruik, of zelfs een combinatie van beide, deze woning biedt het allemaal.

De locatie is zeer gunstig: de stad is binnen korte tijd bereikbaar en scholen, supermarkten, sportclubs en het openbaar vervoer liggen allemaal dichtbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar, waardoor omliggende dorpen en steden eenvoudig te bereiken zijn.

Wat maakt dit object bijzonder?

De woning bestaat uit twee aangrenzende percelen, één van 450 m² en één van 205 m², samen goed voor een ruimtelijke indeling die meerdere opties mogelijk maakt:

Twee aparte wooneenheden: De woning is momenteel gesplitst in een benedenwoning met tuin en een bovenwoning met dakterras. Beide eenheden kunnen als zelfstandige appartementen gebruikt worden, ideaal voor bijvoorbeeld verhuur of het creëren van een multi-generatie woning.

Uitbreidingsmogelijkheden: Je kunt deze woning ook verbouwen naar een royale, vrijstaande woning. De grote percelen bieden volop ruimte om bijvoorbeeld uit te bouwen, de tuin nieuw aan te leggen, of zelfs een nieuwe woning te bouwen naar eigen smaak en behoefte.

Beleggingspotentieel: Door de scheiding van de twee wooneenheden is dit object uitstekend geschikt als investering voor verhuur. De woning is al



AANTAL SLAAPKAMERS

2



VARSEVELDSEWEG 91

Beleggingspotentieel: Door de scheiding van de twee wooneenheden is dit object uitstekend geschikt als investering voor verhuur. De woning is al te betreden. Dit biedt beleggers de kans om een goed rendement te behalen op deze locatie, die uitstekende bereikbaarheid biedt.

Locatie:

De locatie is ideaal voor gezinnen en professionals die de voordelen van een rustige, landelijke setting willen combineren met de nabijheid van de stad. Doetinchem is binnen handbereik, en alle noodzakelijke voorzieningen, zoals scholen, supermarkten en sportclubs, bevinden zich in de buurt. Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen naar omliggende steden maken dit een perfecte locatie voor iedereen die zowel van rust als van gemak houdt.

Indeling Varsseveldseweg 91:

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met trapkast. De ruime woonkamer biedt veel lichtinval door de grote raampartijen en heeft een deur naar de voortuin. De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, spoelbak en koelkast. Via de keuken bereik je de bijkeuken met wasmachineaansluiting en de cv-ketel, en van daaruit toegang tot de achtertuin.

Indeling Varsseveldseweg 91a:

Begane grond: De entree biedt toegang tot de hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: De woonkamer en keuken bevinden zich aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft een lengte-opstelling en biedt toegang tot een groot dakterras. De badkamer heeft een douche en wastafel, en het separate toilet bevindt zich naast de badkamer.

Tuin:

De tuin is een ware meerwaarde, met een gescheiden achtertuin die voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden. Het gedeelte met de houten stacaravan en het grote zwembad biedt mogelijkheden voor recreatie en ontspanning, maar kan ook aangepast worden naar andere wensen, bijvoorbeeld als extra tuinruimte voor de woning of als investering voor toekomstige projecten.

De houten stacaravan wordt door de huidige eigenaar nog verwijderd voor de overdracht.

VARSEVELDSEWEG 91

Mogelijkheden:

Splitsen in twee wooneenheden: Beide woningen zijn momenteel al gescheiden en kunnen dus gebruikt worden als aparte appartementen, wat aantrekkelijk is voor verhuur of multi-generatiebewoning.

Renovatie tot een luxe vrijstaande woning: De twee percelen bieden de mogelijkheid om een royale woning te creëren met ruime tuinen, bijvoorbeeld met een veranda, garage of extra kamers.

Nieuwbouw: Met een groot perceel is het ook mogelijk om de bestaande woning te slopen en een nieuwbouwplan te realiseren, bijvoorbeeld een modern wooncomplex of villa.

Bezichtiging en extra informatie:

Heb je interesse in dit unieke object? Plan dan snel een bezichtiging via de link op Funda of neem contact met ons op voor meer informatie en de brochure. We bieden je de mogelijkheid om dit pand met eigen ogen te bekijken en de vele mogelijkheden zelf in te schatten!

Alvast een voorproefje op de bezichtiging? Bekijk dan de plattegronden en video op Funda!

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst".

Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

Er wordt een niet-zelfbewoningsclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.









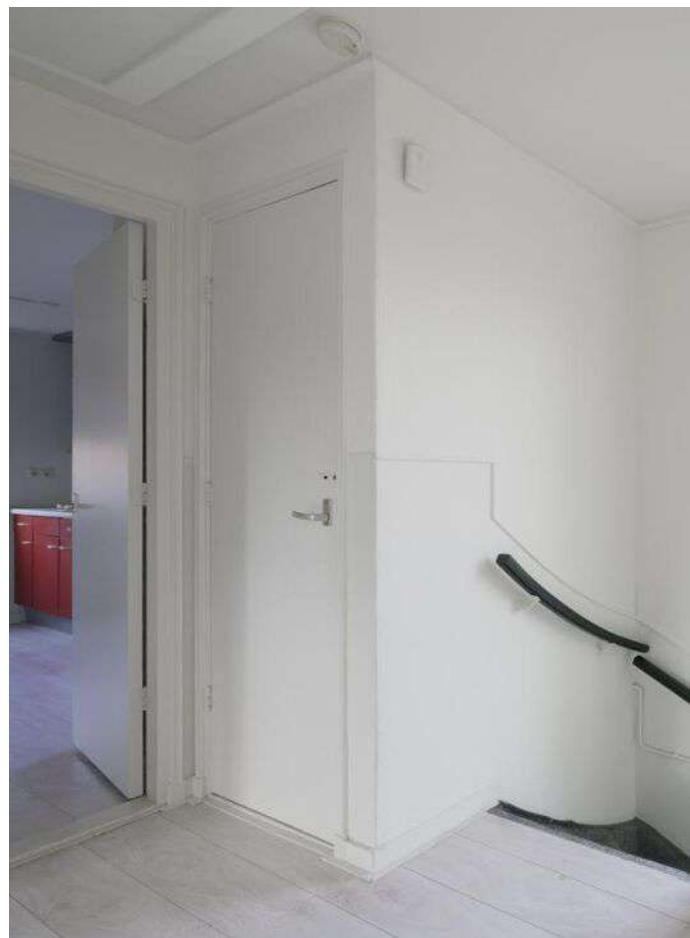


























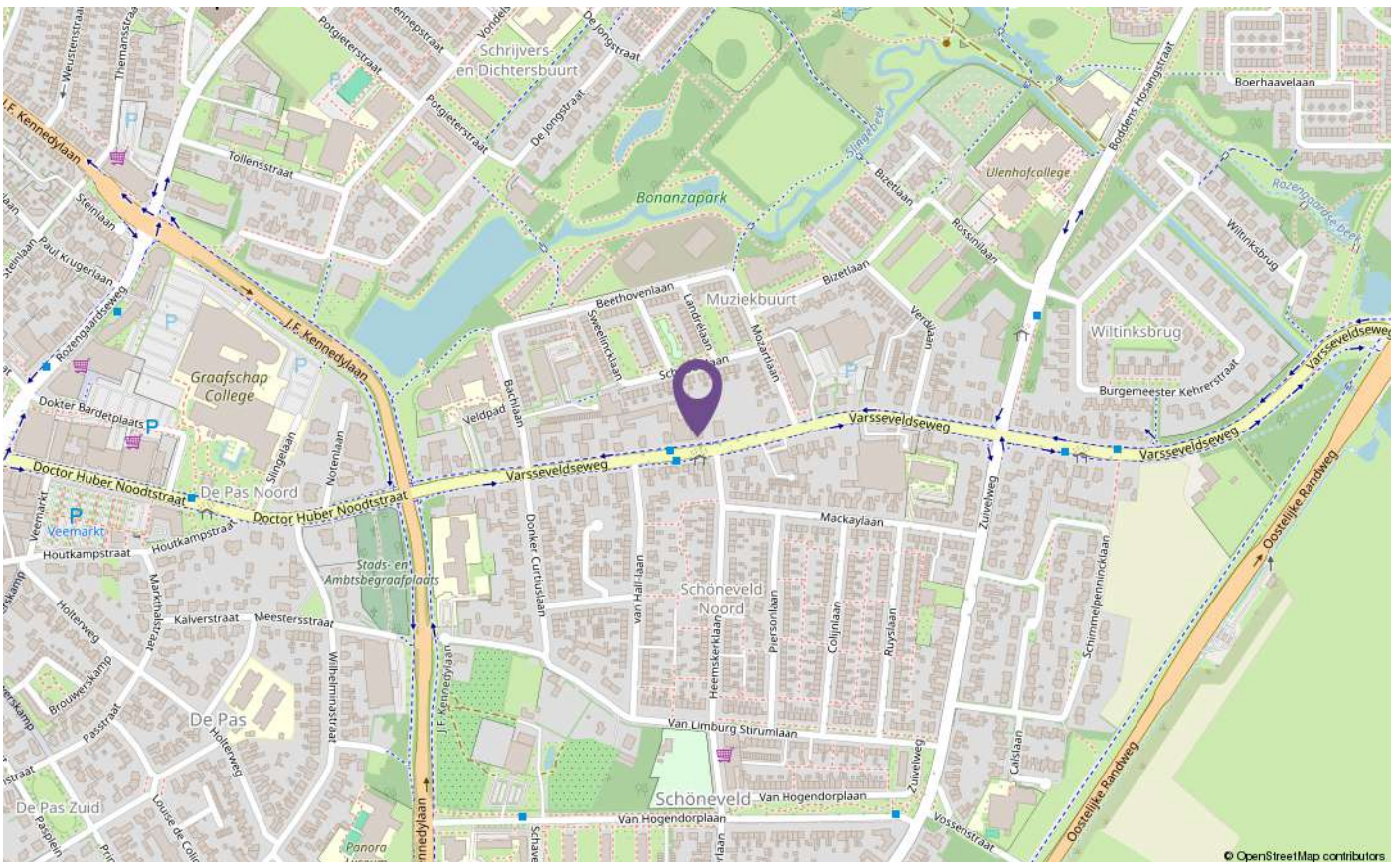
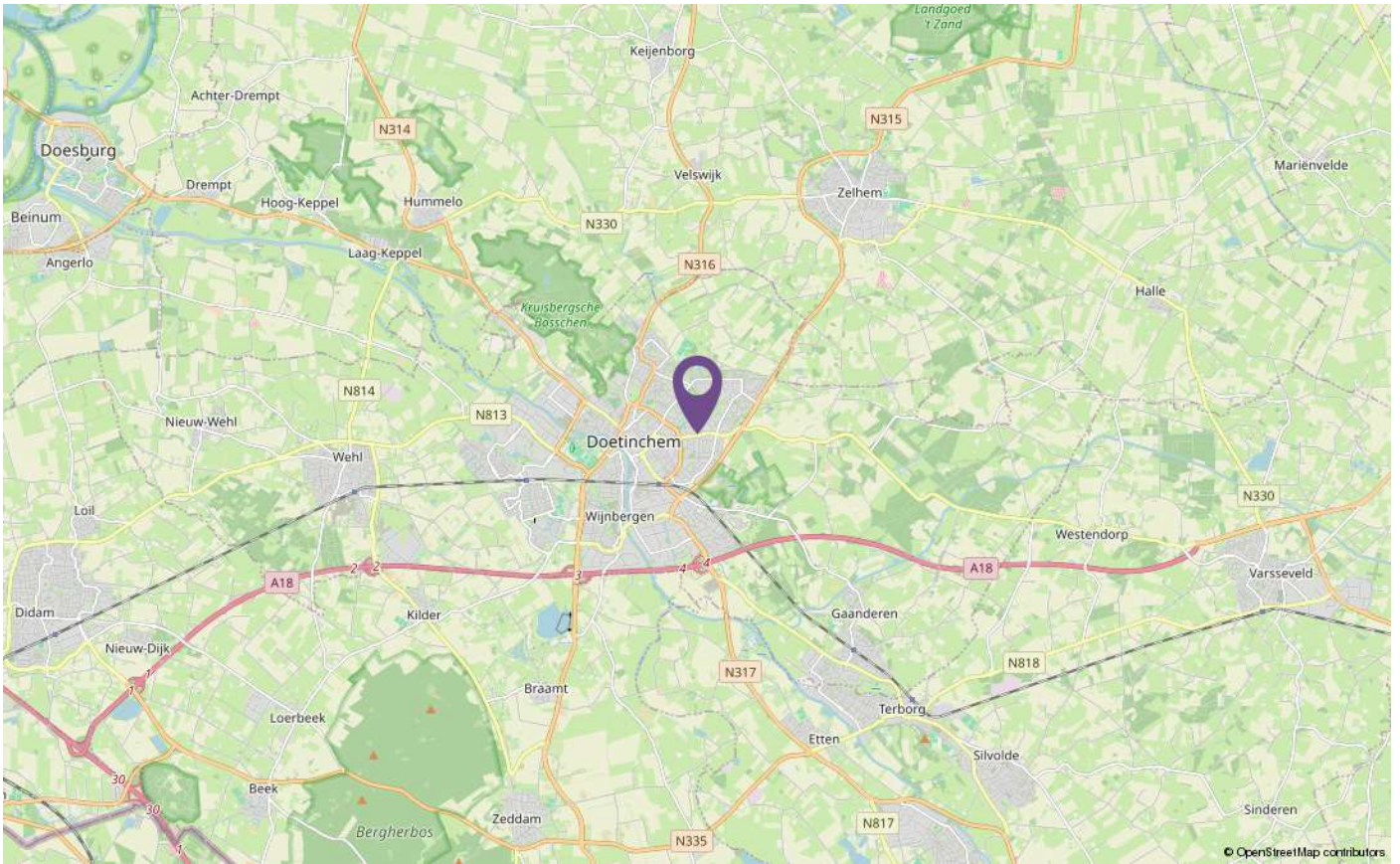








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGRONDEN

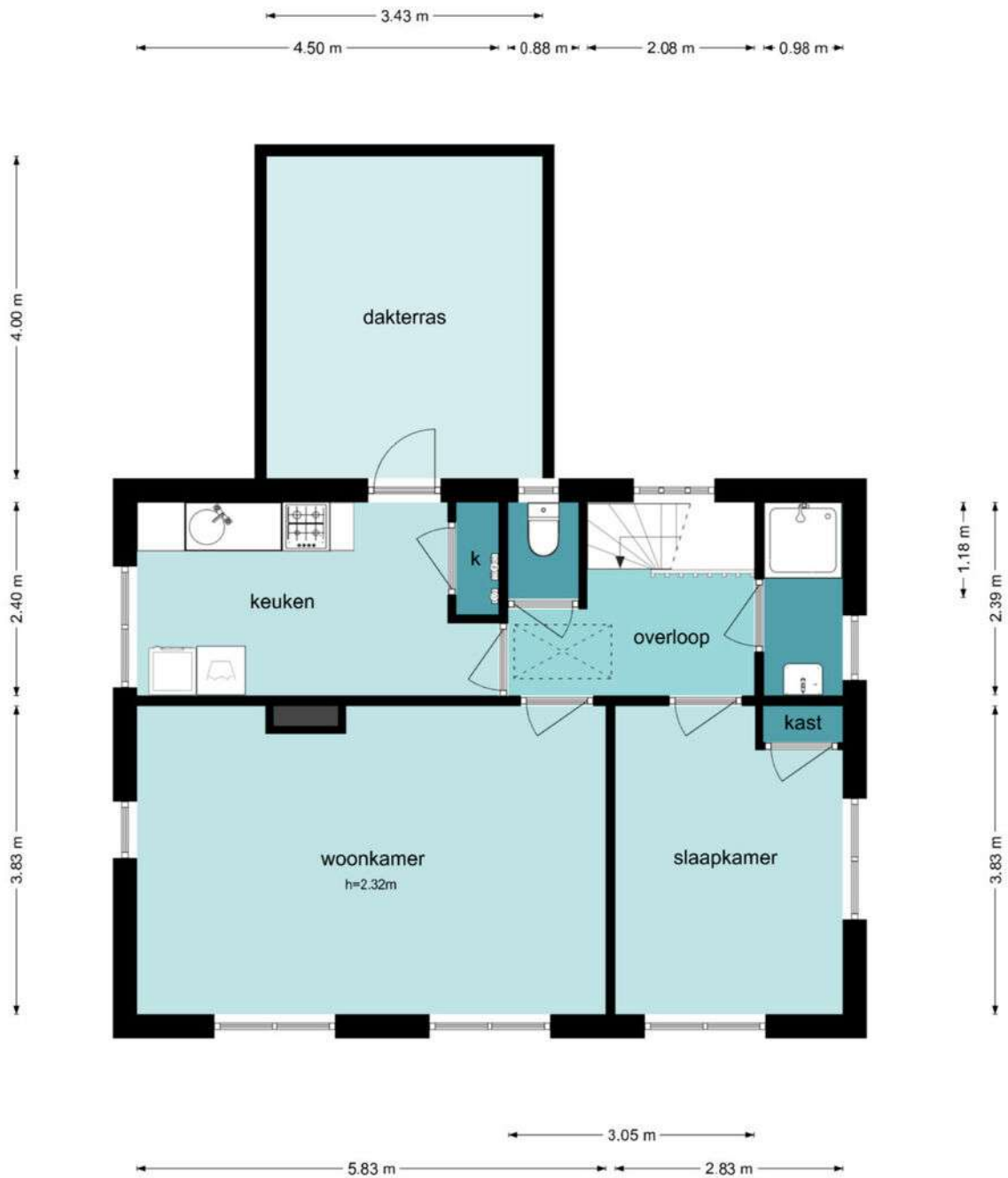
Varsseveldseweg 91,91a - Doetinchem
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

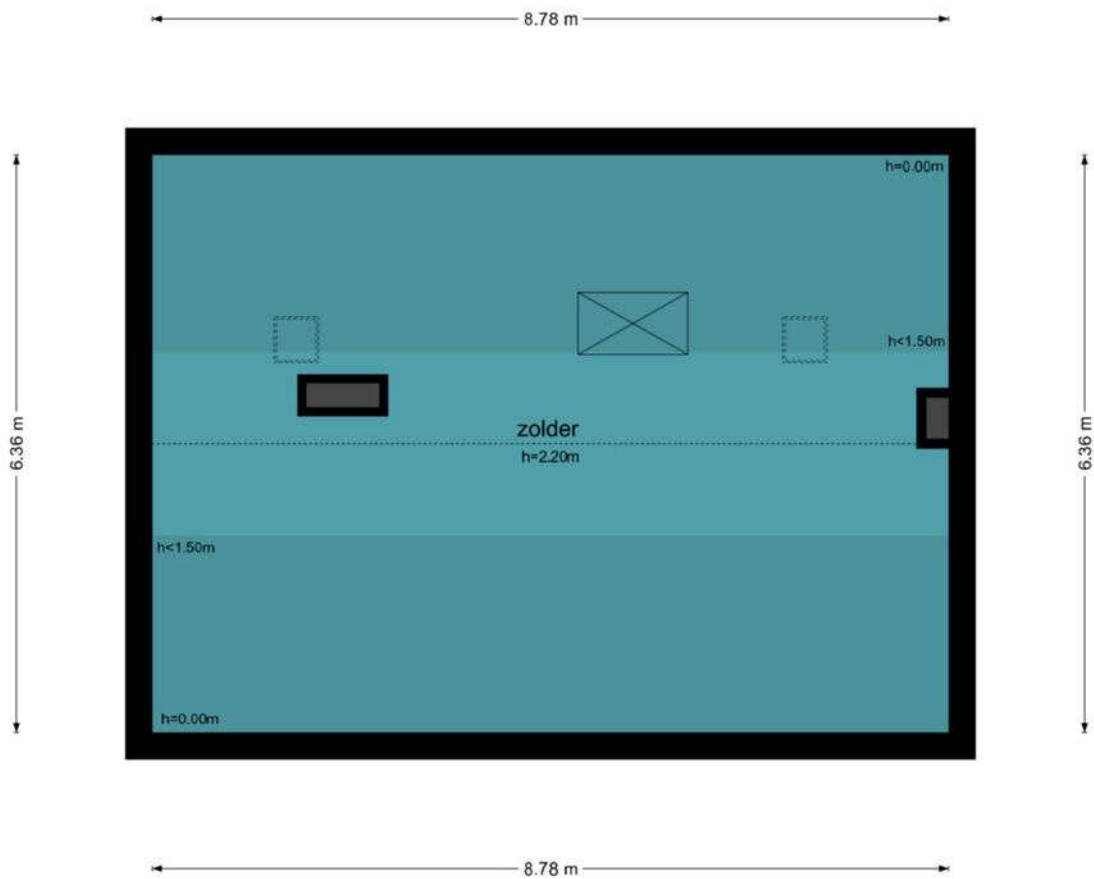
Varsseveldseweg 91,91a - Doetinchem Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

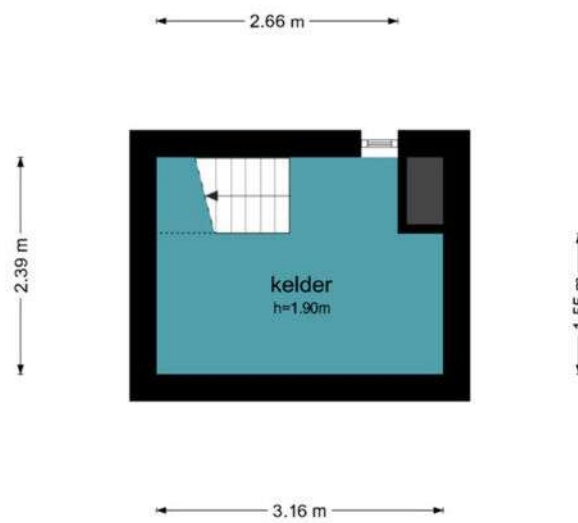
Varsseveldseweg 91,91a - Doetinchem
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

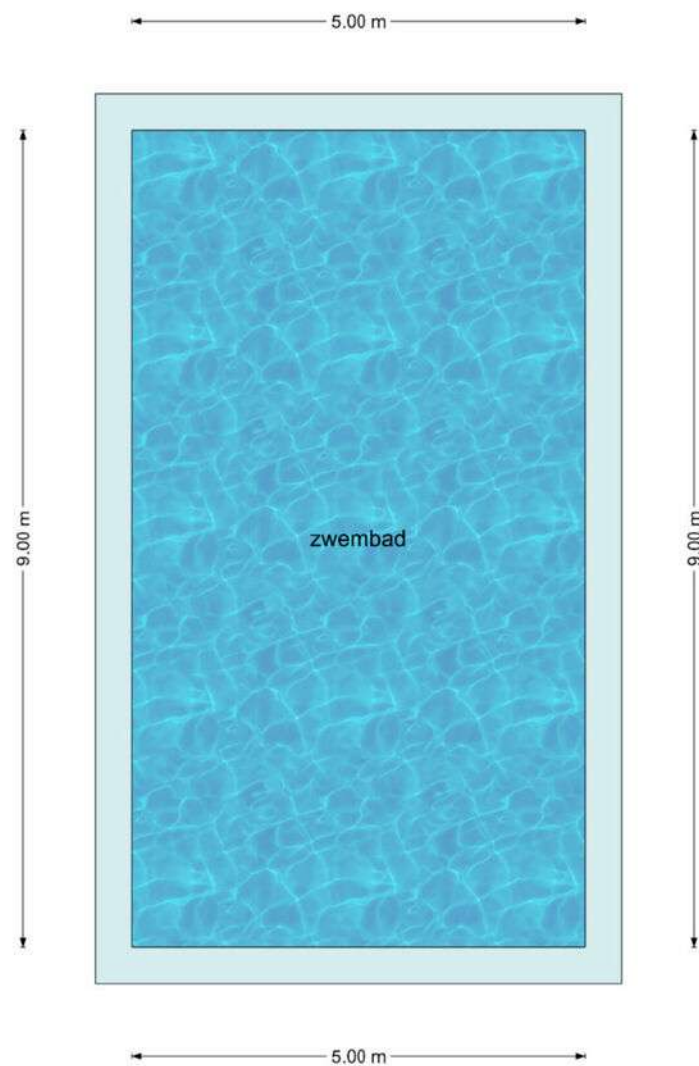
Varsseveldseweg 91,91a - Doetinchem Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

Varsseveldseweg 91,91a - Doetinchem
Zwembad



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LET OP:
duurzaamheid
was nog nooit
zo eenvoudig
en lonend!

Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap
naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op
www.tenhag.nl om meer te weten te komen over de
mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoopprijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

Bert Bekkernens

Hypotheekadviseur

Enthousiast, energiek en altijd vol ideeën. Bert werkt vanuit het ten Hag kantoor in Zutphen en weet klanten direct op hun gemak te stellen. Met zijn aanstekelijke enthousiasme en actieve aanpak zorgt hij ervoor dat iedereen zich gehoord voelt en dat samen stappen worden gezet.




Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

-  **REGIONALE KENNIS**
-  **LANDELIJK NETWERK**

Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

-  **ONAFHANKELIJKE ADVISEURS**
-  **GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U**



Neem contact op voor meer informatie met Bert via:

HypotheekNet - ten Hag

053 850 6004

binnendienst@hypnet.nl of

b.bekkernens@tenhag.nl

HYPOTHEEKNET



Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- **Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen:** Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- **Termijnbetaling zonder kostenopslag:** U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- **Één polisblad:** Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/
- **Dekking:** Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem
0314 - 33 24 91 | doetinchem@tenhag.nl | tenhag.nl



Nadine Herwig
n.herwig@tenhag.nl
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

