

KOEMATE 102 DOETINCHEM

VANAF prijs € 475.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Thuiskomen voelt hier elke dag een beetje als vakantie. Aan de Koemate in Doetinchem staat deze royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning die je direct verrast met zijn ruimte, licht en comfort. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de slimme indeling met twee zitgedeeltes, is dit een huis dat met je meebeweegt. Of je nu houdt van gezellig samen zijn of juist een rustig plekje voor jezelf zoekt, hier kan het allebei.

De ligging aan een rustig pleintje is er eentje om blij van te worden. Je kunt hier genieten van veel groen en met een vrije achterzijde grenzend aan een speeltuintje. Kinderen spelen hier veilig buiten terwijl jij geniet van de rust en privacy in je eigen tuin. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen, sportgelegenheden en het centrum van Doetinchem gewoon dichtbij. Een fijne combinatie van levendigheid en ontspanning.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de leefruimte. Wat direct opvalt is de gezelligheid, ruimte én het licht. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een heerlijke leefruimte is ontstaan met twee volwaardige zitgedeeltes. De gashaarden zorgen voor extra sfeer en maken het hier samen met de airco in elk seizoen aangenaam. De uitbouw is echt een blikvanger, onder architectuur gebouwd door Sander Giesen. Dankzij de grote glaspartijen voelt het alsof je midden in de tuin zit, een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier geniet je van elk seizoen, van zonnige dagen tot knusse winteravonden. Vanuit de aanbouw loop je binnendoor naar de garage. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken (2017). Deze is strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien, zoals een koelkast, vaatwasser, combimagnetron met stoomfunctie en een 5-pits kookplaat. Een fijne plek om te koken met uitzicht op het pleintje.

Tuin

De achtertuin is een absoluut pluspunt. Met een breedte van circa 17 meter en een diepte van 13,5 meter heb je hier alle ruimte om te genieten. De tuin is groen aangelegd, heeft diverse terrassen en biedt volop privacy dankzij de vrije ligging aan de achterzijde. Of je nu wilt loungen, tuinieren of de kinderen wilt laten spelen: hier kan het allemaal.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers. Stuk voor stuk fijne ruimtes met voldoende lichtinval.

HERE
we go!





De badkamer is compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel, comfortabel en praktisch ingericht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier zorgt de dakkapel voor extra ruimte en licht, wat deze verdieping verrassend ruim maakt. Op de overloop bevinden zich de cv-opstelling, knieschotten, wasmachine- en drogeraansluiting. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd ook wederom met knieschotten en een dakraam.

Maten

Los van de comfortabele woonoppervlakte van circa 138 m² beschikt de woning over ca. 30 m² aan overige inpandige ruimte (garage en zolder garage).

Wat maakt deze woning extra aantrekkelijk:

- 2/1 kapwoning op een perceel van 385 m² eigen grond
- Energielabel A, nageïsoleerd (vloer, spouw en dak)
- Uitbouw aan de achterzijde met veel glas en vloerverwarming
- Twee sfeervolle zitgedeeltes met gashaarden
- Moderne keuken (2017) aan de voorzijde
- Vier slaapkamers, mede dankzij dakkapel op zolder
- Aangebouwde garage welke binnendoor bereikbaar is
- Hybride warmtepomp (2025) en maar liefst 18 zonnepanelen
- Airco installatie welke kan koelen en verwarmen
- Bitumen dak van de uitbouw is vernieuwd in 2023
- Vrije, groene achtertuin met speeltuintje achtergelegen

Een huis als dit biedt niet alleen ruimte, maar ook mogelijkheden. Ruimte om te leven, te groeien en te genieten. Ben jij klaar om hier jouw volgende stap te zetten? Neem contact op met Vredegooor Lanting Makelaars en kom het zelf ervaren. Dit zou zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn. Wij hanteren een VANAF prijs van € 475.000,- kosten koper.

VANAF prijs € 475.000 k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning
Bouwjaar 1979
Soort dak zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 138 m²
Perceel 385 m²
Inhoud 576 m³

Indeling

Aantal kamers 6
Aantal slaapkamers 4
Aantal woonlagen 3
Voorzieningen dakraam, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen

Energie

Energie label A
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard
Warm water c.v.-ketel
Cv-ketel 2020

Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk
Tuin achtertuin
Achtertuin 230 m² (1350 cm diep en 1700 cm breed)
Ligging tuin noord

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage aangebouwd steen
Voorzieningen voorzien van water, elektra en vloering
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein





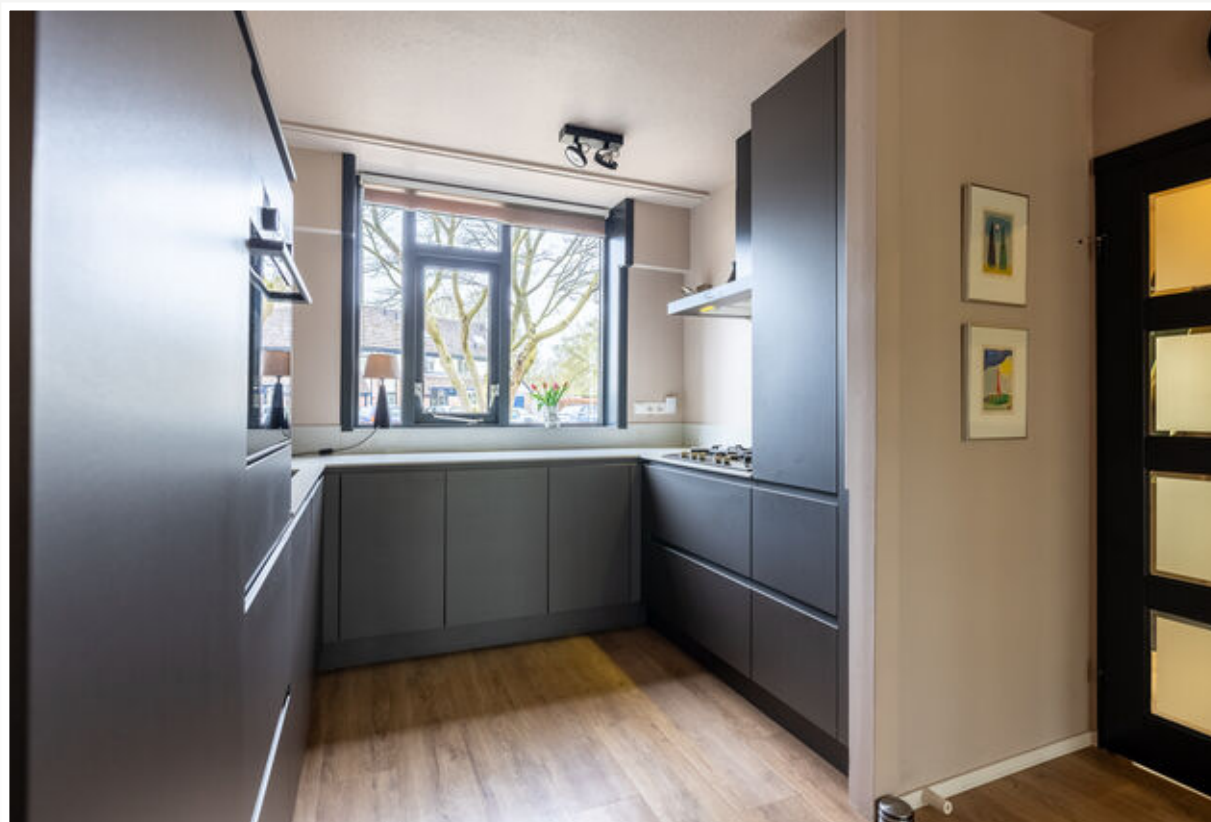


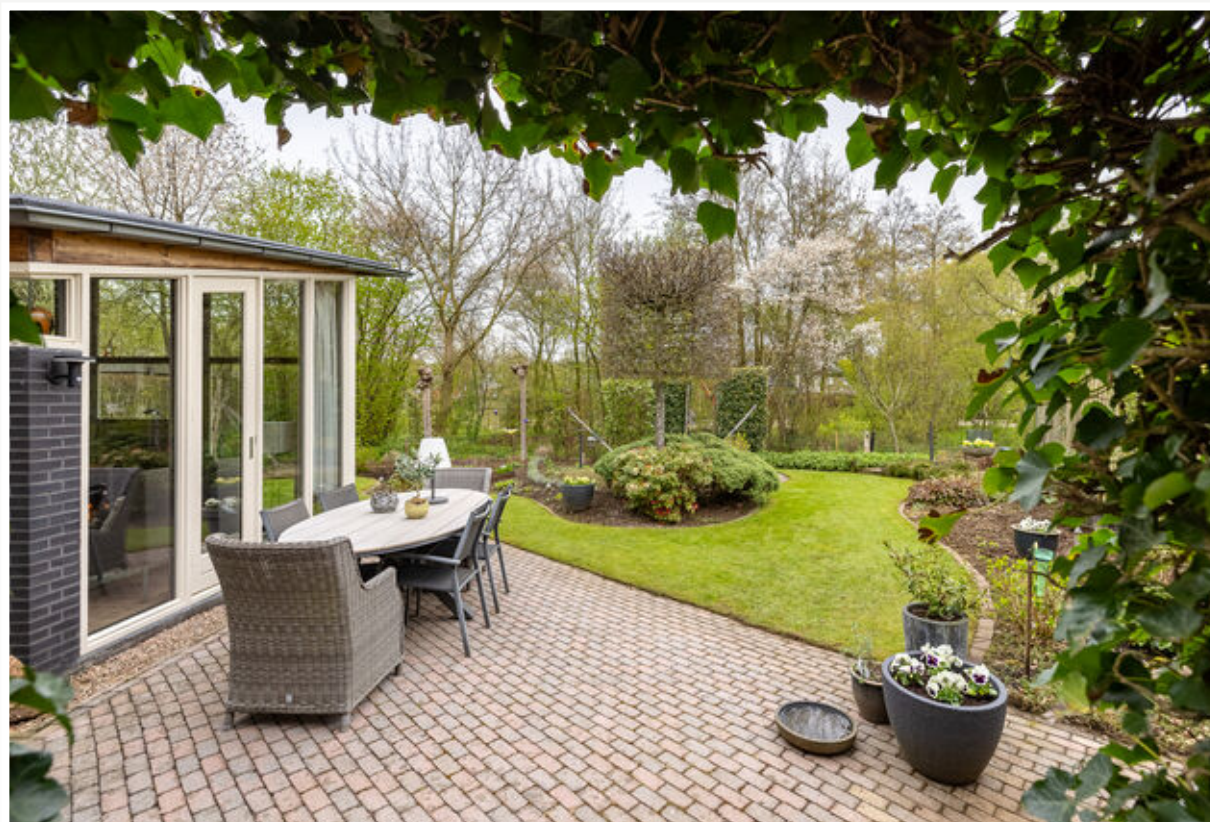


























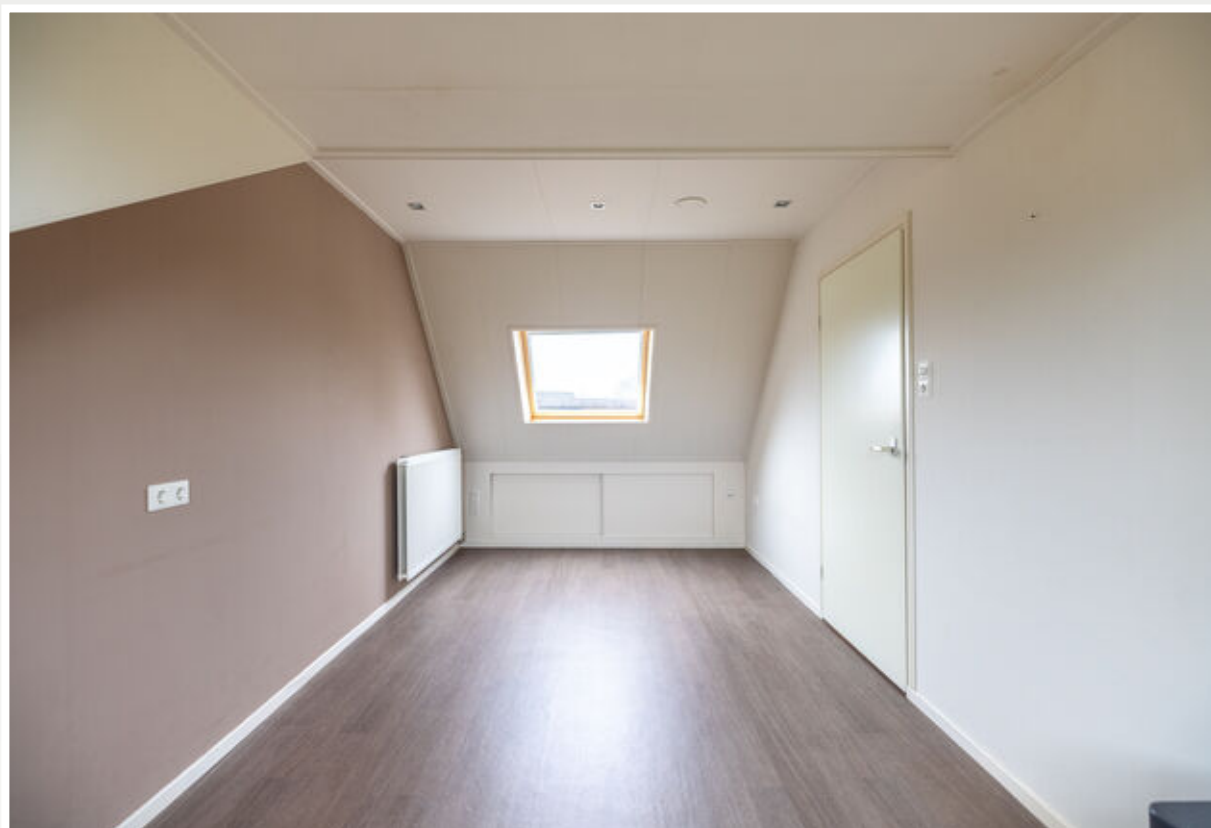




















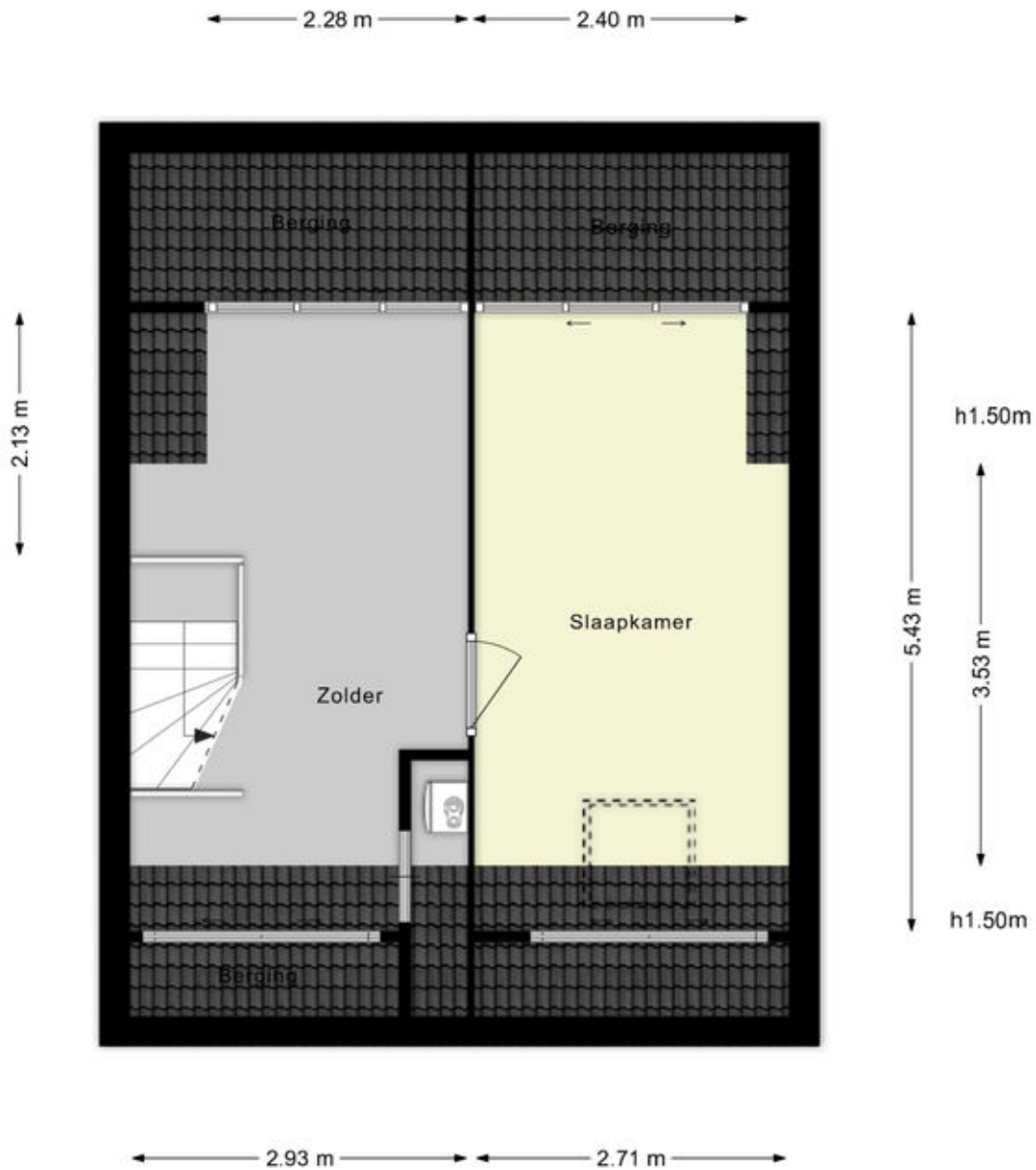




Begane grond



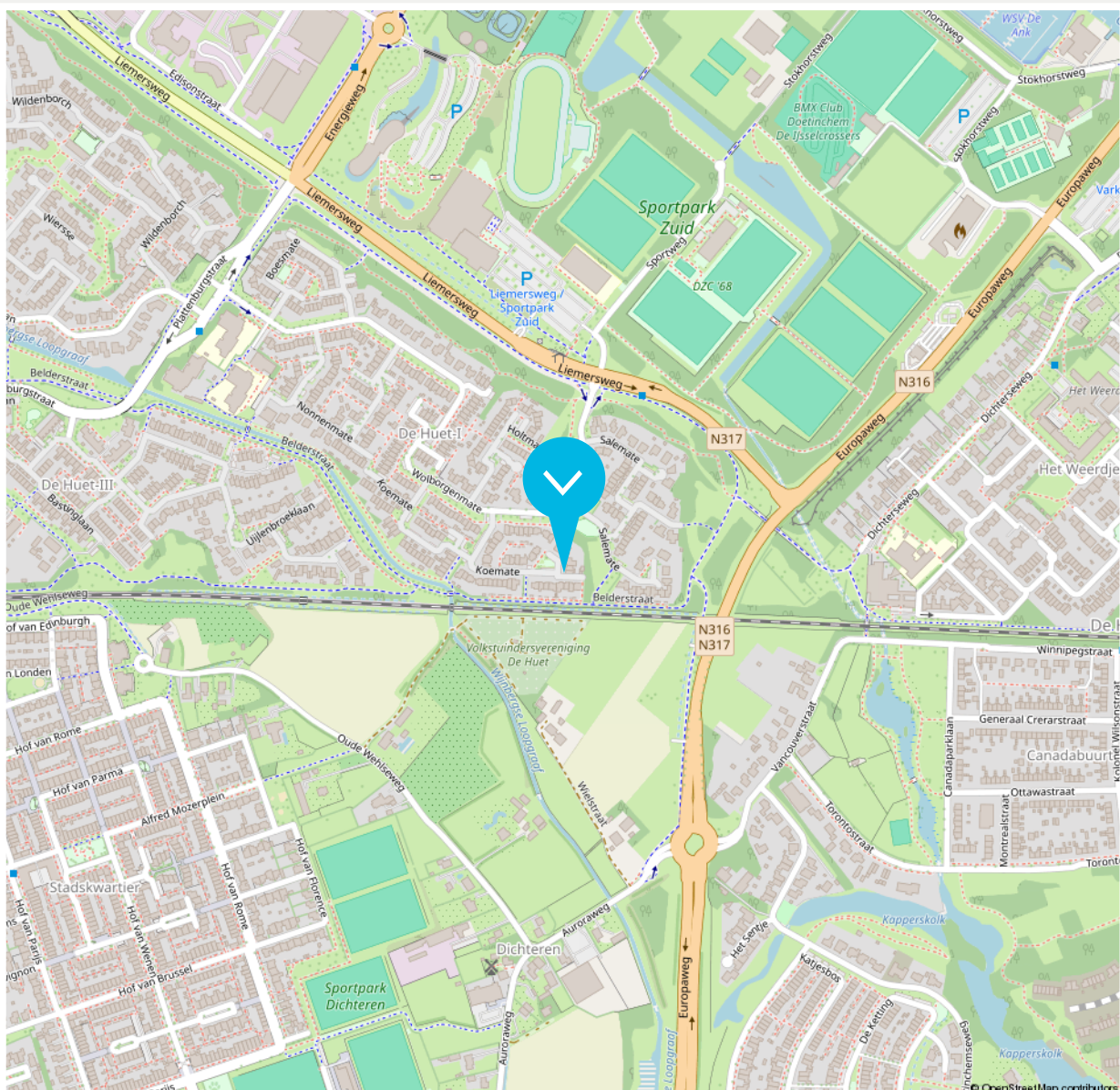
Eerste verdieping



Tweede verdieping

Adresgegevens

Koemate 102
7006 CL 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		
- 2 spotjes op de muurtjes in de tuinkamer	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast grote slaapkamer	X			
- schuifdeurkast kleine slaapkamer	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 benedenverdieping en 1e etage	X			
- Vinyl vloerbedekking zolderverdieping	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				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		
- combi oven / stoomoven / magnetron	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- 2 wandspotjes op de muren van de keuken	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			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	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
Woning - Exterieur/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
- Hybride warmte pomp (2025)	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- de houten garage wand aan de voorzijde is geïsoleerd	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
stenen bankje onder keukenraam en 1 houten bank in de achtertuin	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
3 tuinlampen in de achtertuin zijn nieuw, maar er zit kortsluiting in de electrakabel dus kunnen de lampen nu niet aan	X			
Tuin - Bebouwing				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- stenen bank in voortuin	X			
- er is een beregeninstallatie voor de achtertuin met 3 sproeiers. Bij aanvang moeten de sproeikoppen even naar boven getrokken worden.	X			
Overig - Contracten				
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.

