



Vraagprijs  
€ 495.000 k.k.

**25**

**HOF VAN EDINBURGH**

**DOETINCHEM**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1999

**WOONOPPERVLAKTE:**  
159 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
419 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
224 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Wonen op een toplocatie met álles binnen handbereik?

Vanwege vertrek en emigratie naar het buitenland wordt deze royale en uitstekend onderhouden woning nu te koop aangeboden. Gelegen aan de Hof van Edinburgh in Doetinchem bevindt zich deze ruime, geschakelde eengezinswoning met een woonoppervlakte van maar liefst 159 m<sup>2</sup> op een perceel van 224 m<sup>2</sup>. De woning is gebouwd in 1999, beschikt over energielabel A en is voorzien van tien zonnepanelen, wat resulteert in een duurzame en energiezuinige leefomgeving.

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Stadskwartier – Noord, een rustige en groene buurt met een hoog voorzieningenniveau. Supermarkten, scholen, openbaar vervoer en het station zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook ligt de woning gunstig ten opzichte van uitvalswegen, waardoor u snel richting Arnhem, Zutphen of de Achterhoek rijdt.

De fraai ingerichte tuin is recent volledig gerenoveerd en onderhoudsvriendelijk gemaakt. Dankzij het gebruik van duurzame materialen, kunstgras en een stijlvol tuinhuis met royale overkapping is dit een heerlijke plek om te ontspannen.

Binnen biedt de woning veelzijdige mogelijkheden. In de huidige indeling telt het huis zeven kamers, waaronder vier ruime slaapkamers. De tweede verdieping is voorzien van een brede dakkapel en biedt voldoende ruimte om – indien gewenst – eenvoudig twee extra slaapkamers, een hobbyruimte of een werkplek te creëren.

De moderne badkamer is onlangs volledig vernieuwd en voorzien van luxe wellnessfaciliteiten, waaronder een whirlpool-/jacuzzi bad, een inloopdouche met infrarood Sunshower en een toilet met bidetfunctie. Op de begane grond bevindt zich een tweede, apart toilet.

Extra mogelijkheid: eenvoudig te gebruiken als winkel-, praktijk- of studio-ruimte

Dankzij de ruime opzet van de begane grond, de goede bereikbaarheid en de directe toegang vanaf de voorzijde, leent deze woning zich uitstekend voor lichte commerciële of professionele activiteiten. Denk hierbij aan:

- een kleine winkel of salon
- een kantoor- of praktijkruimte aan huis
- een atelier, studio of werkruimte
- dienstverlening aan huis (coaching, beauty, administratie e.d.)

De indeling van de woon- en eetkamer, in combinatie met de bijkeuken, maakt het mogelijk om zonder ingrijpende verbouwingen een zelfstandige werkruimte te realiseren. Hierdoor kunt u wonen en werken perfect combineren.

Indeling

Begane grond:

Entree met toegang tot woonkamer, eetkamer en keuken. Via de keuken bereikt u de hal met toilet en de praktische bijkeuken.

Eerste verdieping:

Overloop, drie ruime slaapkamers en de luxe vernieuwde badkamer met infrarooddouche, whirlpool-/jacuzzi, toilet met bidetfunctie, wandcloset en modern badmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een royale vierde slaapkamer. Door de brede dakkapel is deze verdieping zeer geschikt voor het creëren van extra kamers of werkruimte.

#### Bijzonderheden

- Energielabel A
- Uitgebouwde woonkamer
- Fraai aangelegde tuin met overkapping en schuur
- Airconditioning op alle verdiepingen
- 10 zonnepanelen
- Mogelijkheid tot winkel-/studio-/praktijkruimte aan huis

>VANAFPRIJS | Deze woning wordt aangeboden met een VANAFPrijs. Alle serieuze biedingen worden in overweging genomen.

Wil je deze woning graag bezichtigen? Neem dan contact op met REBO Vastgoed Groep | Wonen 088 - 220 16 55.

A photograph of a white door with a vertical glass insert and a handle, set in a room with a dark carpet and a white radiator. The door is slightly ajar, and the glass insert is frosted. The room has white walls and a dark carpet. A white radiator is visible in the bottom right corner.

**Toplocatie  
met álles  
binnen  
handbereik?**











# PLATTEGROND



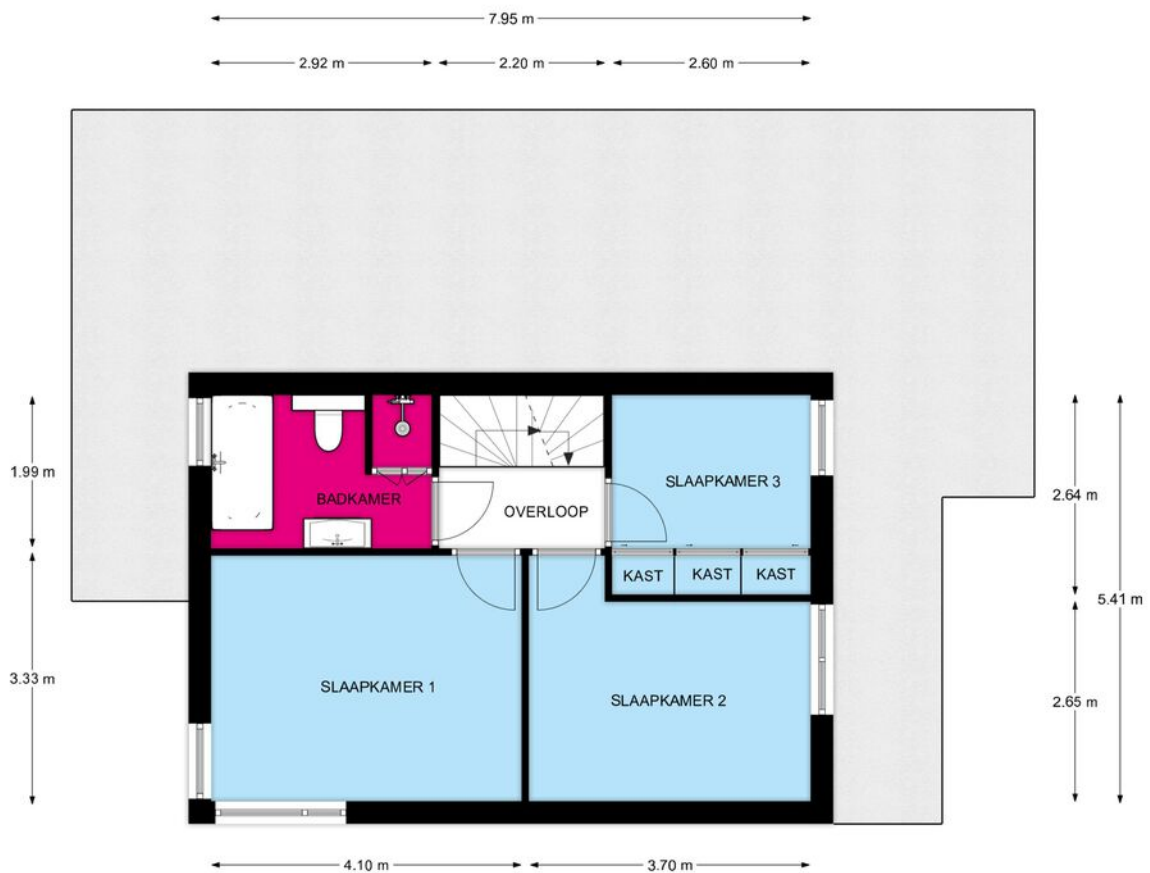
**Begane grond, Hof van Edinburgh 25 te Doetinchem**  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# PLATTEGROND



**Begane grond, Hof van Edinburgh 25 te Doetinchem**  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# PLATTEGROND



**1e Verdieping, Hof van Edinburgh 25 te Doetinchem**  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

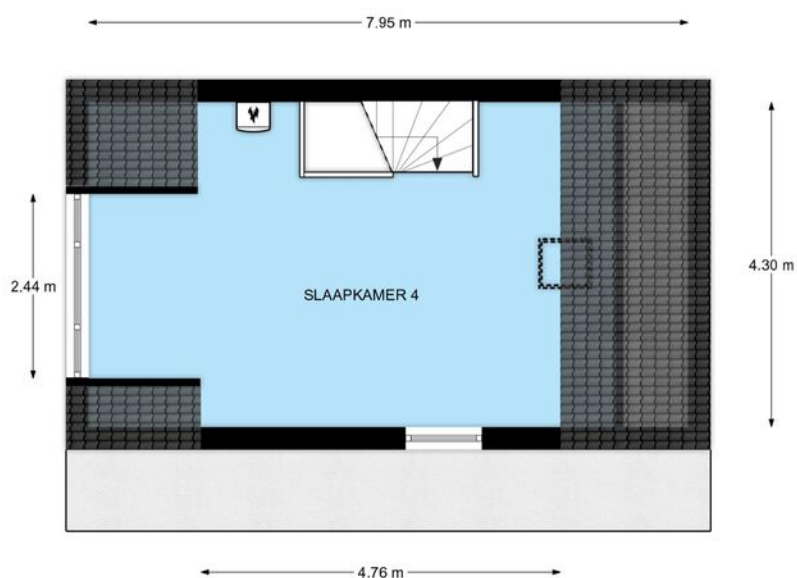
# PLATTEGROND



**1e Verdieping, Hof van Edinburgh 25 te Doetinchem**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# PLATTEGROND



**REBO**  **VASTGOEDGROEP** **2e Verdieping, Hof van Edinburgh 25 te Doetinchem**  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# PLATTEGROND



**REBO**   
VASTGOEDGROEP

**2e Verdieping, Hof van Edinburgh 25 te Doetinchem**


De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# KADASTRALE KAART

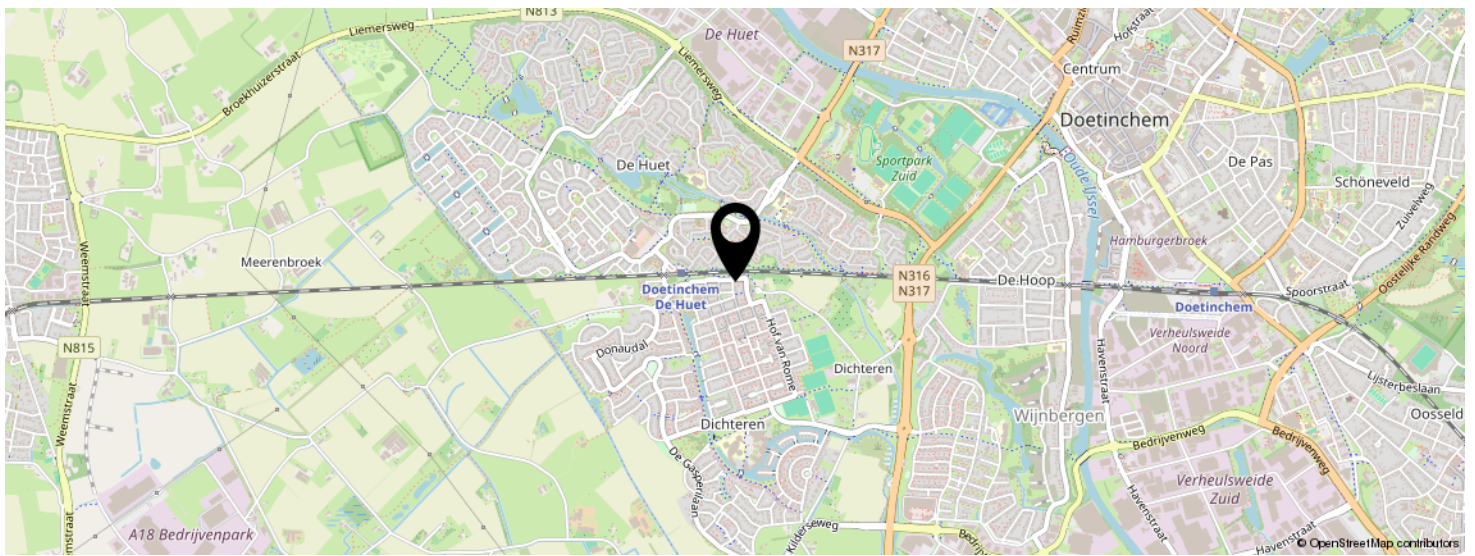
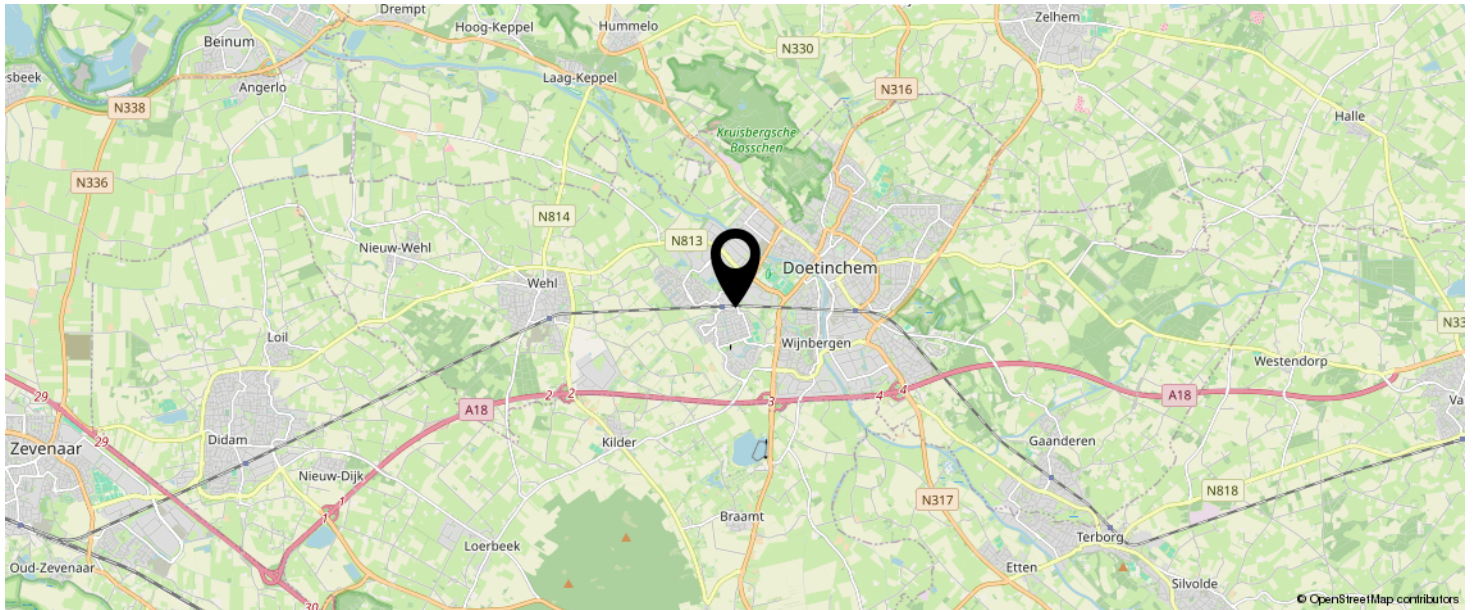
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

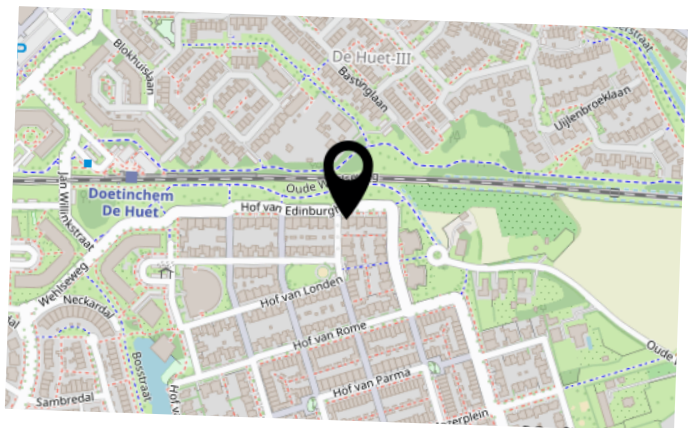


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Doetinchem Sectie                            A Perceel                          6781</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	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				
- Slaapkamerkast Ikea			X	
- Kast werkkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC	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				
- 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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Losse vries-koelkast	X			
- Magnetron, 2x inductie	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Jura koffiemachine	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
bad met whirlpool	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			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Sunshower	X			
- Toilet met bidet	X			
<b>Woning - Extérieur/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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Tuinhuus	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuus/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

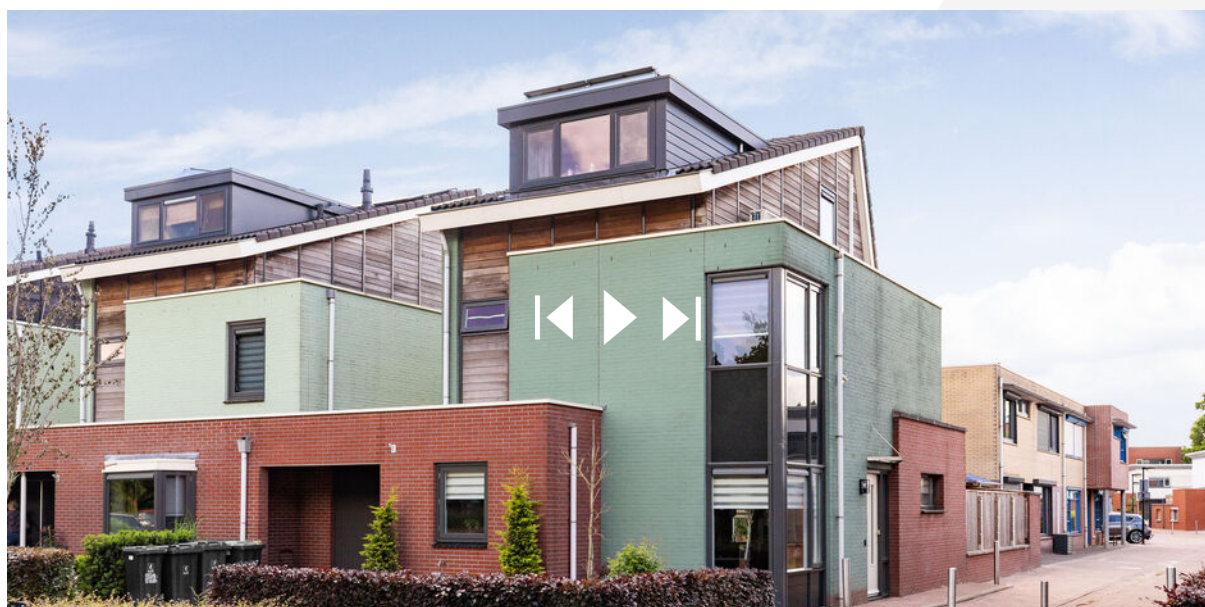
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Rebowonen.nl



Hof van Edinburgh 25, Doetinchem



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**REBO Vastgoed Groep Doetinchem**

Plantsoenstraat 77

7001 AB, Doetinchem

088-220 1655

[makelaardij@rebogroep.nl](mailto:makelaardij@rebogroep.nl)

[www.rebowonen.nl](http://www.rebowonen.nl)

**REBO**  
VASTGOEDGROEP

