

te koop



Lijsterstraat 2

Gaanderen

Vraagprijs € 339.000 k.k.

van Dam
makelaardij.
PERSOONLIJK MET PATRICIA

\\ Dominee van Dijkweg 14, 7001 CV Doetinchem \\ 0314 39 14 89 \\ info@vandammakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
79 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
158 m²

INHOUD
326 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1958

ENERGIELABEL
A



Omschrijving

Verrassend compleet, sfeervol én instapklaar hoekhuis waar comfort, duurzaamheid en een fijne ligging moeiteloos samenkomen. Deze charmante woning ligt op een aantrekkelijke hoeklocatie en vormt een ideale thuisbasis voor starters en (jonge) gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en gemak. De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd. Hier woon je in een rustige omgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik – een plek waar je je direct thuis voelt en waar je nog jarenlang met plezier kunt wonen.

Indeling van de woning

Bij binnenkomst ervaar je direct de lichte en uitnodigende sfeer van de woning. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, met een prettige lichtinval dankzij de gunstige hoekligging. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur – ideaal voor wie houdt van koken en tegelijkertijd in contact wil blijven met familie of gasten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, die stuk voor stuk praktisch zijn in te delen. De moderne badkamer is recent vernieuwd en beschikt over een inloofdouche, wastafel en toilet – strak afgewerkt en helemaal van deze tijd.

Via een vlizotrap is de vloering bereikbaar, een verrassend ruime bergzolder die perfect is voor het opbergen van seizoenspullen en extra voorraad.

Buitenruimte & omgeving

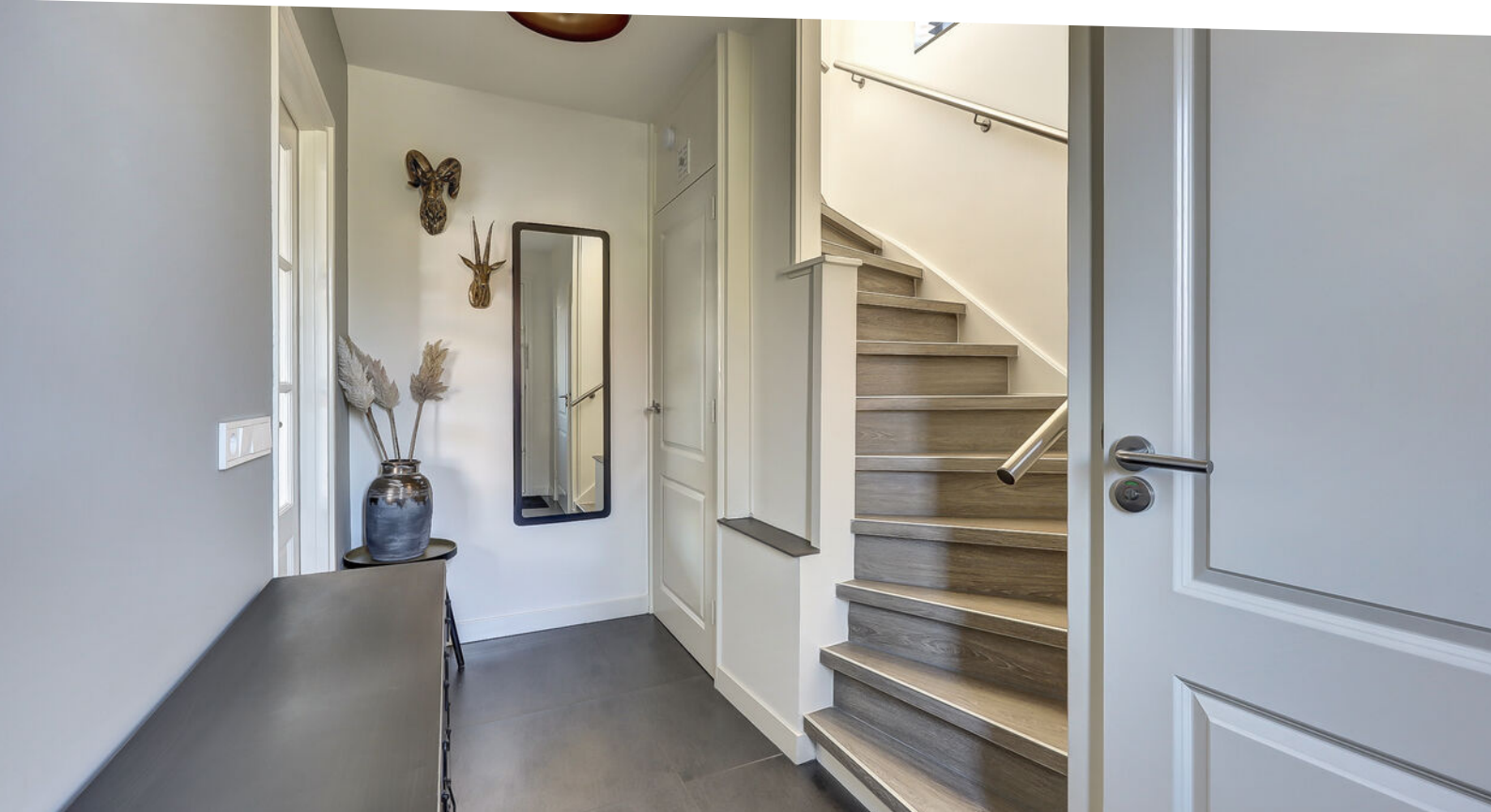
De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin, waar je op elk moment van de dag kunt genieten van het buitenleven. De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en is voorzien van een fraaie overkapping – ideaal voor lange zomeravonden of een beschutte zitplek in het voor- en najaar. Daarnaast is er een vrijstaande stenen schuur met elektra en is de tuin bereikbaar via een praktische achterom.

De ligging in een rustige straat in Gaanderen maakt het geheel extra aantrekkelijk. Winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de groene omgeving volop mogelijkheden biedt voor wandel- en fietsliefhebbers.

Belangrijkste kenmerken op een rij:

- Gelegen op een aantrekkelijke hoeklocatie
- Ideaal voor starters en (jonge) gezinnen
- Drie volwaardige slaapkamers
- De afgelopen jaren gemoderniseerd en uitstekend onderhouden
- Energiezuinig (energielabel A) met zonnepanelen
- Voorzien van warmtepomp, airconditioning en mechanische ventilatie
- Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing)
- Verzorgde voor- en achtertuin met sfeervolle overkapping
- Vrijstaande stenen schuur met elektra en achterom
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!































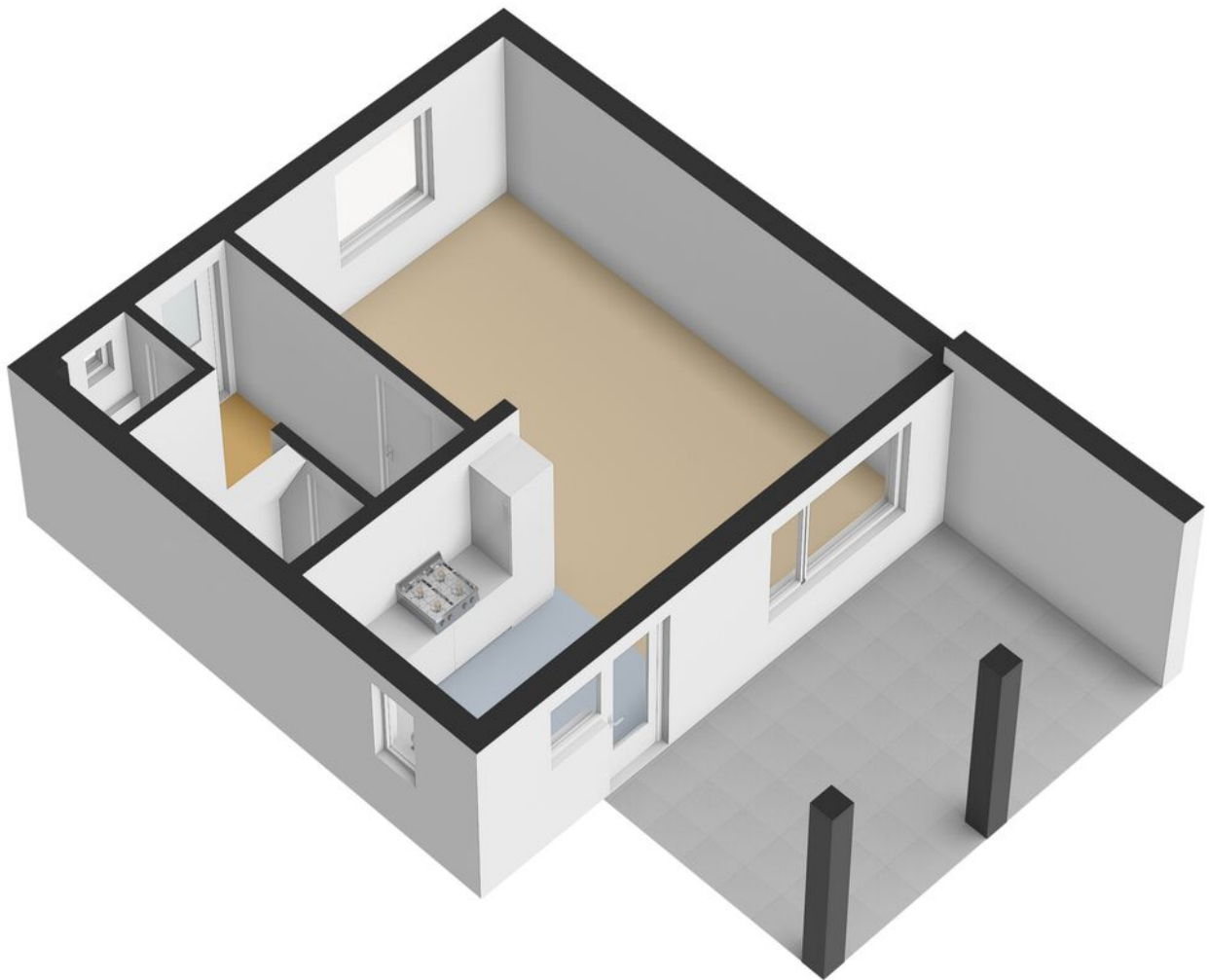


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

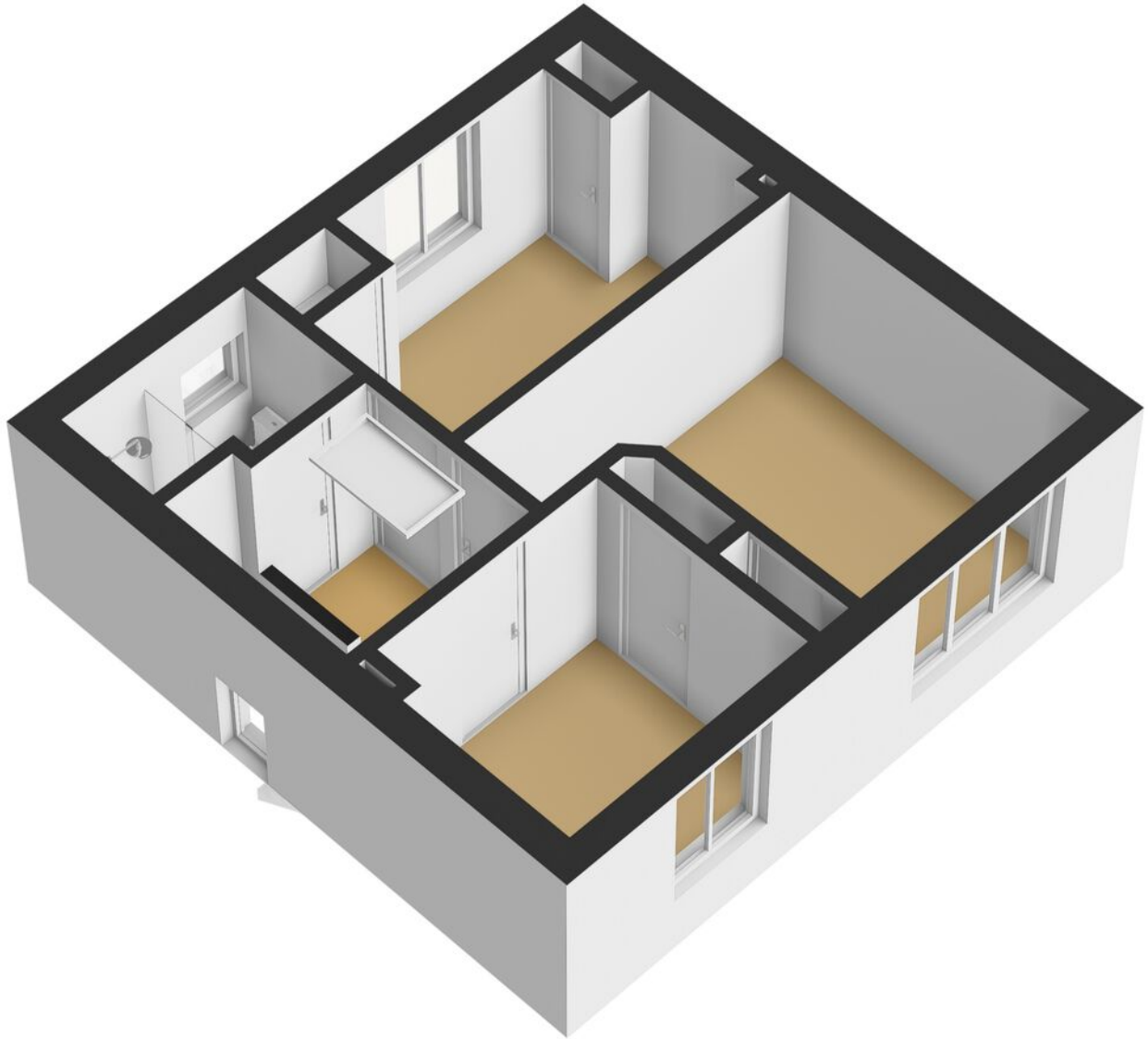


Plattegrond

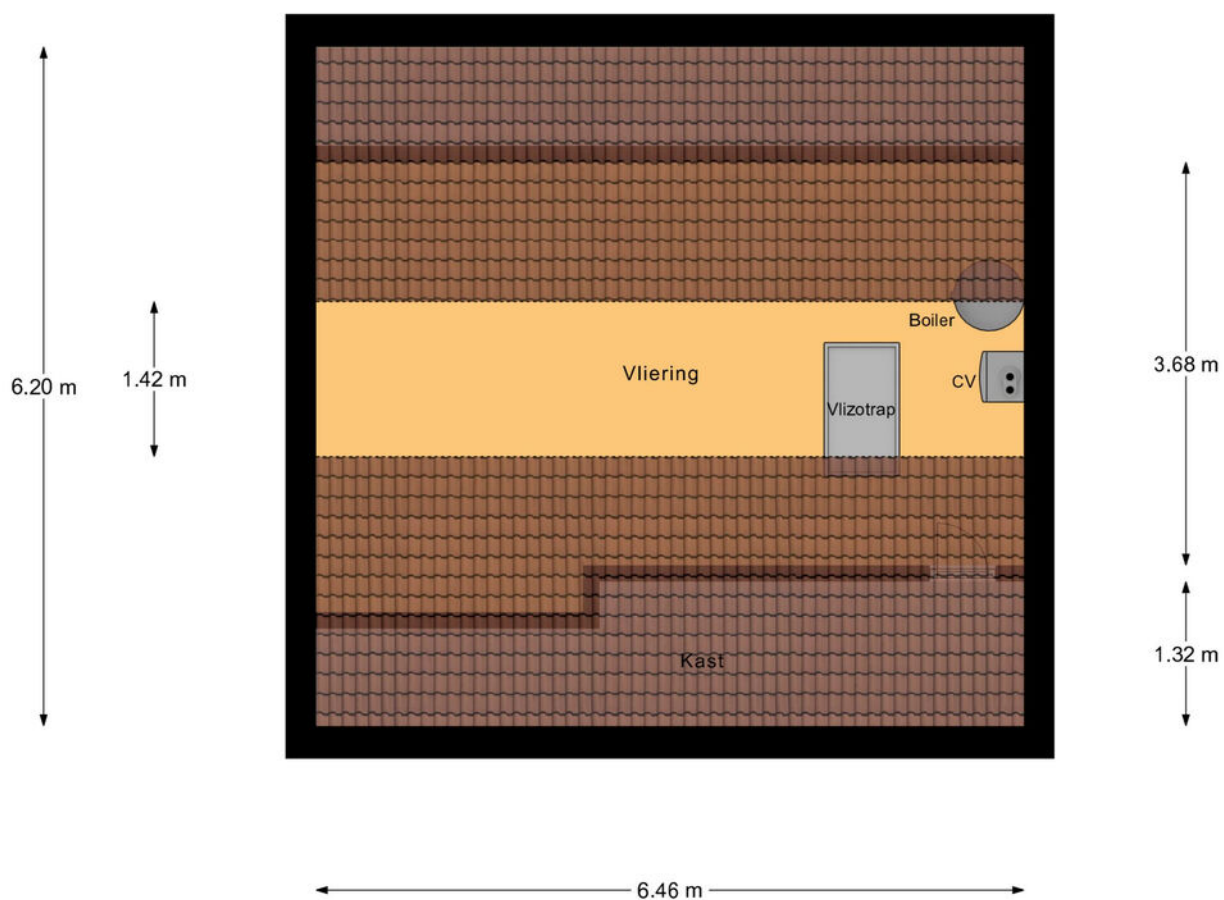


1e Verdieping

Plattegrund

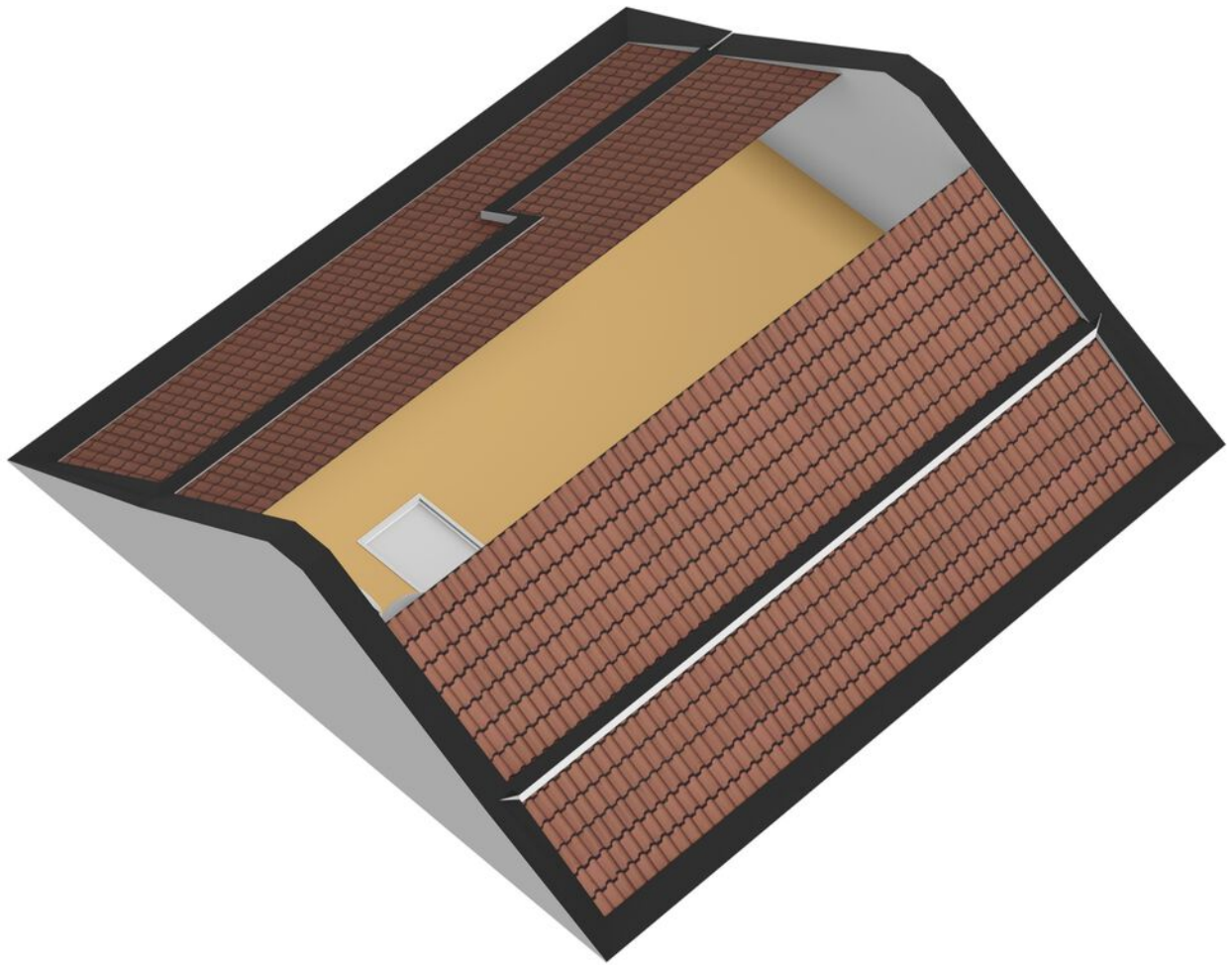


Plattegrond

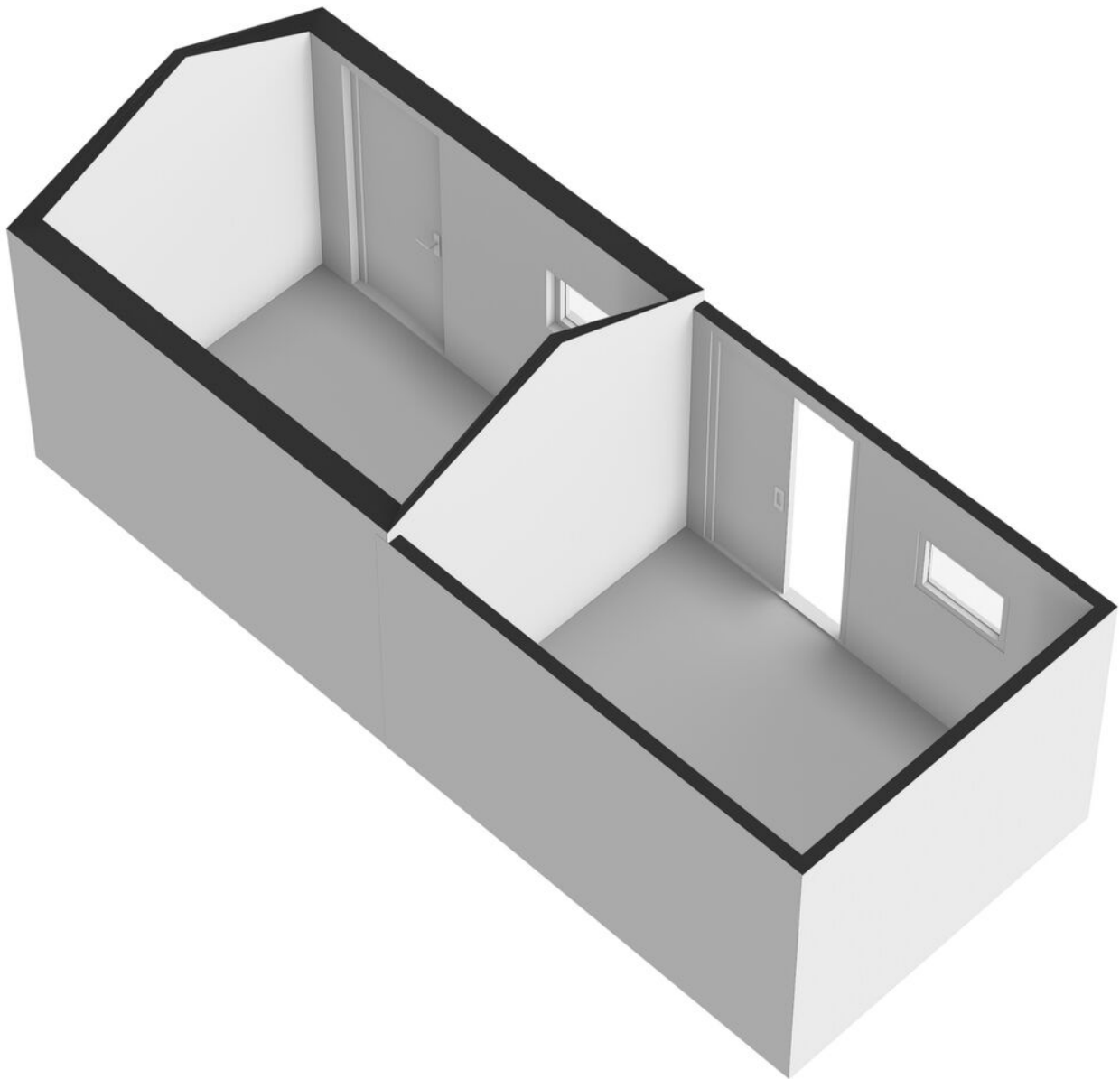


2e Verdieping

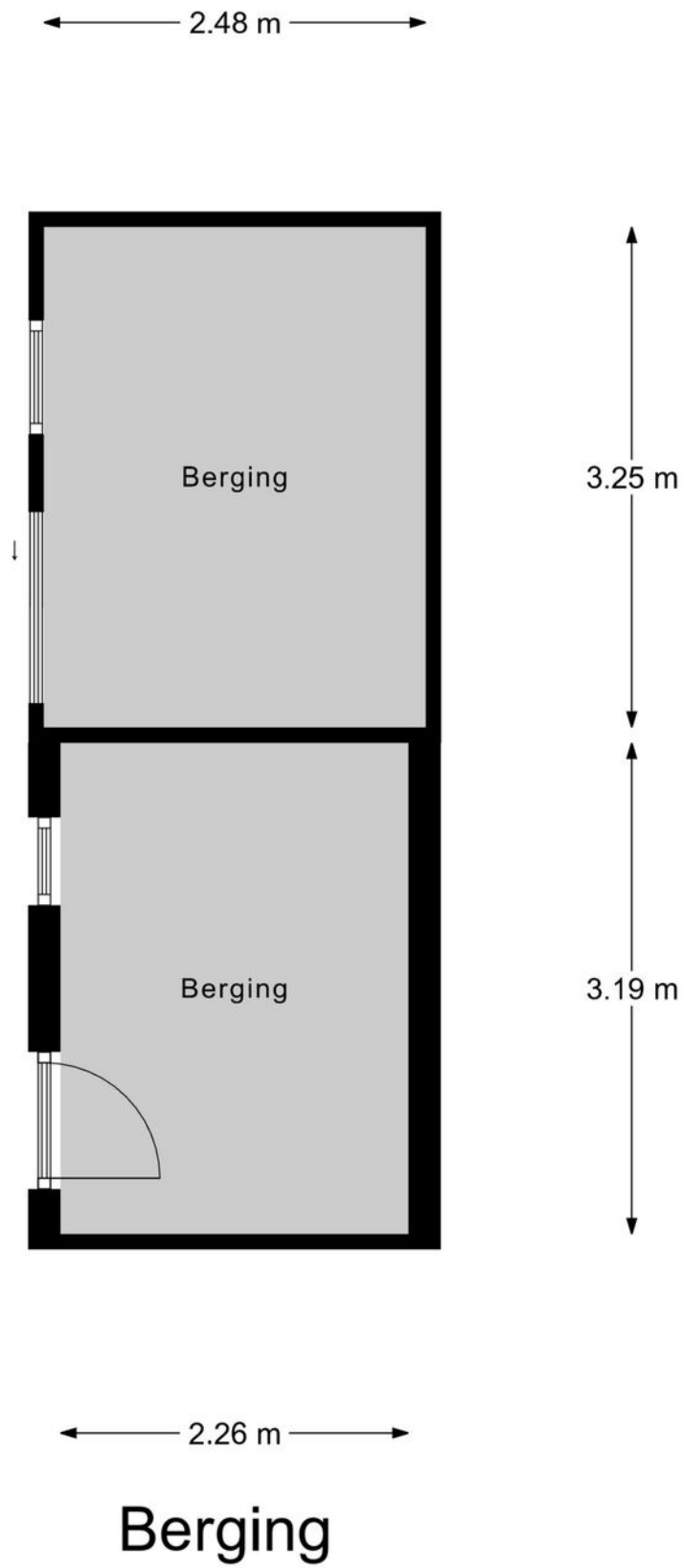
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

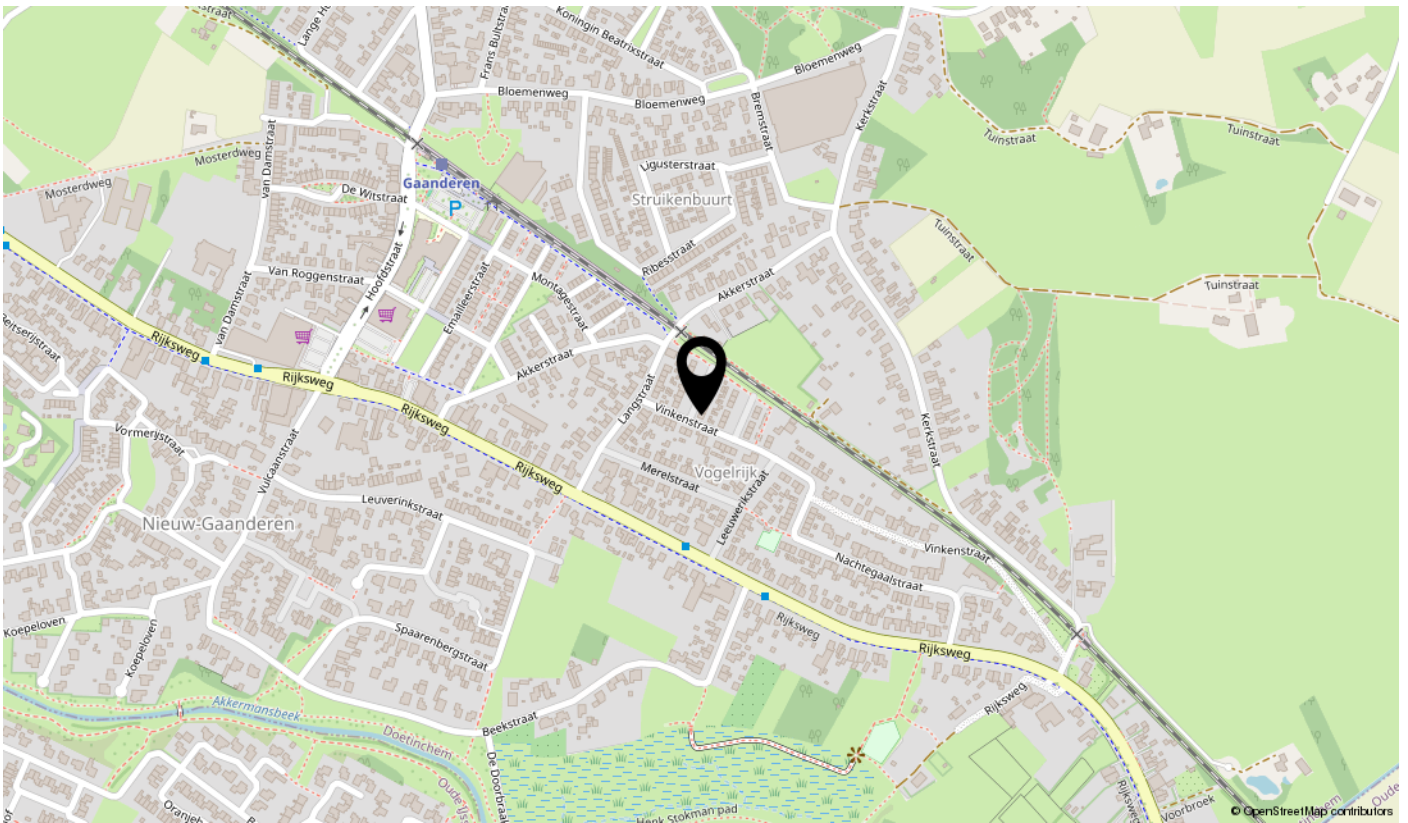
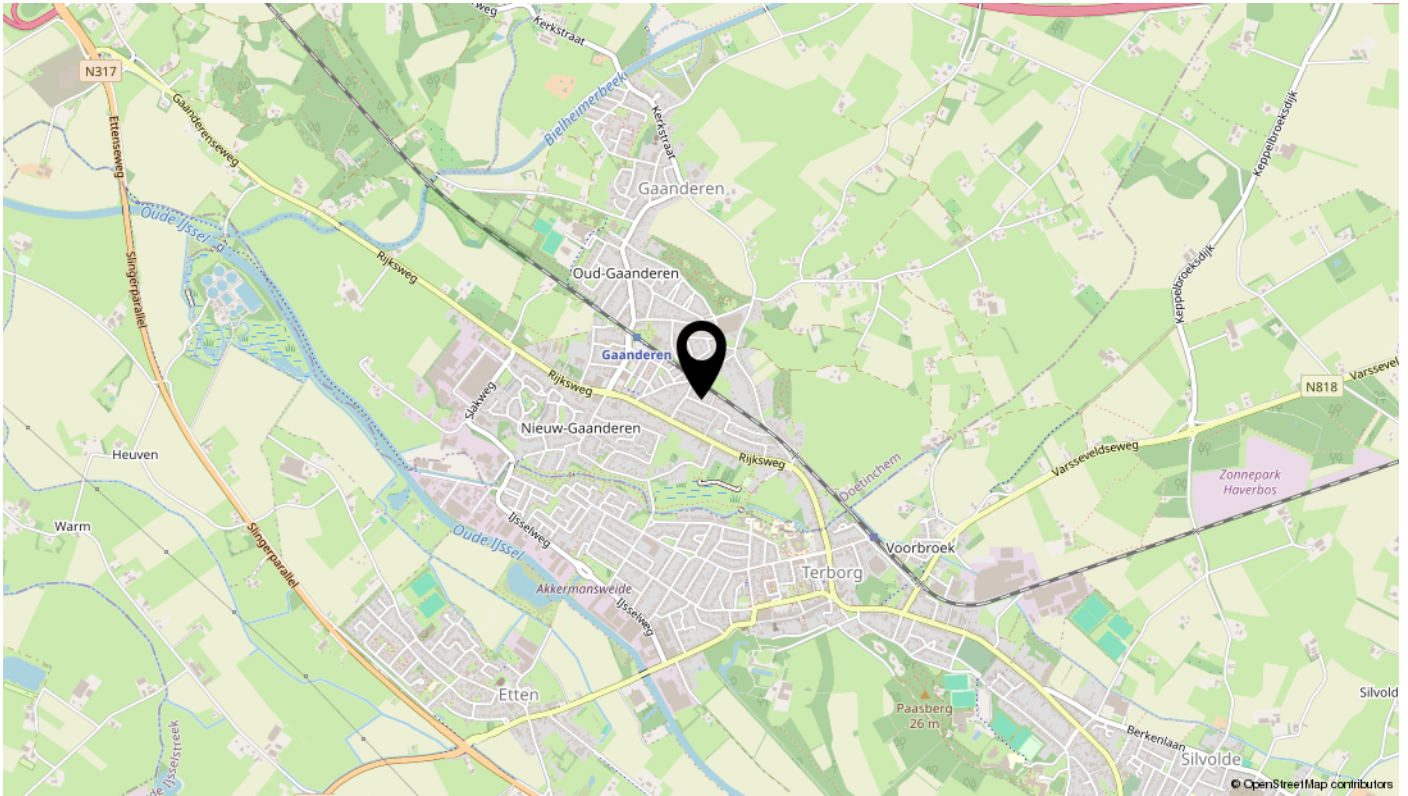
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie: I</p> <p>Perceel: 5597</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



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	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
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
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
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



van Dam
makelaardij.
PERSOONLIJK MET PATRICIA