

# COOPSSTRAAT 33 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 289.500 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Welkom aan de Coopsstraat 33 in Doetinchem! Deze tussenwoning uit 1971 biedt je verrassend veel ruimte, een praktische indeling én een fijne basis om er helemaal jouw eigen thuis van te maken. Met een lichte doorzonwoonkamer, een moderne keuken uit 2024, drie slaapkamers én een luxe wellness-achtige zolderverdieping is dit zo'n huis waar je echt even doorheen moet lopen om de mogelijkheden te voelen.

Deze woning ligt aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer. Het centrum, de Kruisbergse bossen, zwembad Rozengarde, het buitengebied en een groot park zijn allemaal vlakbij. Aan de achterzijde ligt de woning heerlijk tegen langs een groenstrook. Ook is er genoeg plek om te parkeren in de buurt.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet, trapkast en toegang tot de woonkamer. De doorzonwoonkamer valt direct op door het vele daglicht dat van voor naar achter door de ruimte stroomt. Hier is genoeg plek voor een gezellige zithoek én een ruime eettafel waar je met gemak lang kunt tafelen. De halfopen keuken ligt aan de achterzijde en is in 2024 vernieuwd. Deze is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en inductiekookplaat. Een frisse en complete keuken waar je zo mee aan de slag kunt.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk goed in te delen. De badkamer is praktisch en compleet met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

### Tweede verdieping

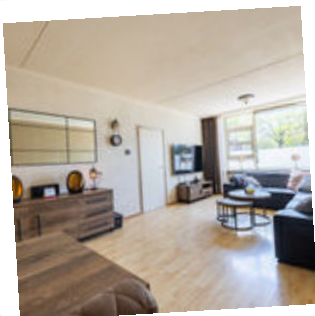
Via de vaste trap bereik je een verrassend ruime zolderverdieping met dakkapel. Deze ruimte is momenteel ingericht als extra badkamer en wellness ruimte. Met een bubbelbad, inloopdouche, toilet en meubel met aansluitingen voor wastafels. Een heerlijke plek om echt even tot rust te komen. Daarnaast vind je hier de cv-opstelling uit 2022.

### Tuin

De achtertuin biedt veel privacy dankzij het achtergelegen groen. Je zit hier echt beschermt, waardoor je optimaal kunt genieten van rust en buiten zijn, zonder directe inijk. Direct aan de woning is een serre gerealiseerd,

**HERE**  
*we go!*





een heerlijke extra leefruimte waar je het hele jaar door kunt zitten. Op frisse of juist regenachtige dagen is dit dé plek om toch het buitengevoel te behouden. Achter in de tuin staat een stenen berging, handig voor fietsen, gereedschap en opslag. Daarnaast beschik je over een achterom, wat het geheel extra praktisch maakt in het dagelijks gebruik.

De woning is voorzien van 15 zonnepanelen, dubbele beglazing en deels kunststof kozijnen. Daarnaast zijn er twee airco's aanwezig voor extra comfort in zowel de zomer als winter. Het is een huis om het verder naar eigen smaak af te werken en te verfijnen. Juist dat maakt het interessant: je kunt hier echt je eigen draai aan geven.

Pluspunten op een rij:

- Prettige ligging aan de rand van de woonwijk met uitzicht op groen
- Moderne keuken uit 2024 met inbouwapparatuur
- Woonoppervlakte van ca. 128 m<sup>2</sup>
- 15 zonnepanelen en 2 airco's aanwezig
- CV-ketel uit 2022
- Deels kunststof kozijnen en volledig dubbele beglazing
- Drie ruime slaapkamers + extra zolderruimte met luxe wellness
- Veel potentie om verder naar eigen wens af te werken

Op zoek naar een woning met een mooie ligging, veel leefruimte en mogelijkheden om het helemaal eigen te maken? Dan is de Coopsstraat 33 zeker een bezichtiging waard. Plan gerust een afspraak bij Vredegooor Lanting Makelaars, dan laten we je graag alles zien! Deze woning wordt aangeboden met een bieden VANAFprijs van € 289.500,- k.k.

VANAF prijs € 289.500 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 1971  
Soort dak zadeldak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 128 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 15 m<sup>2</sup>  
Perceel 170 m<sup>2</sup>  
Inhoud 398 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 3  
Aantal woonlagen 3  
Voorzieningen airconditioning, zonnepanelen

## Energie

Energie label A  
Isolatie dubbel glas  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
Cv-ketel Intergas HR 2022

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 81 m<sup>2</sup> (1250 cm diep en 650 cm breed)  
Ligging tuin noordoost

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging vrijstaand steen  
Voorzieningen voorzien van elektra  
Soort parkeergelegenheid openbaar parkeren







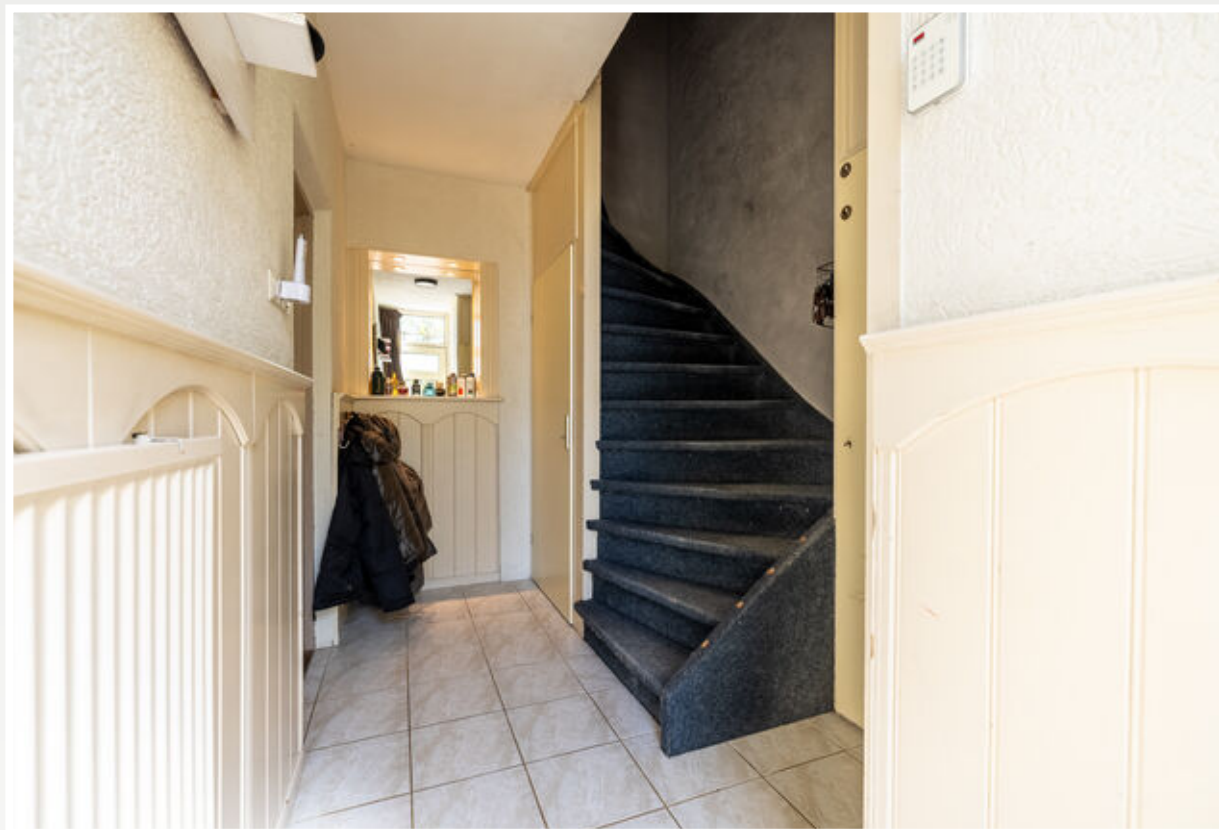










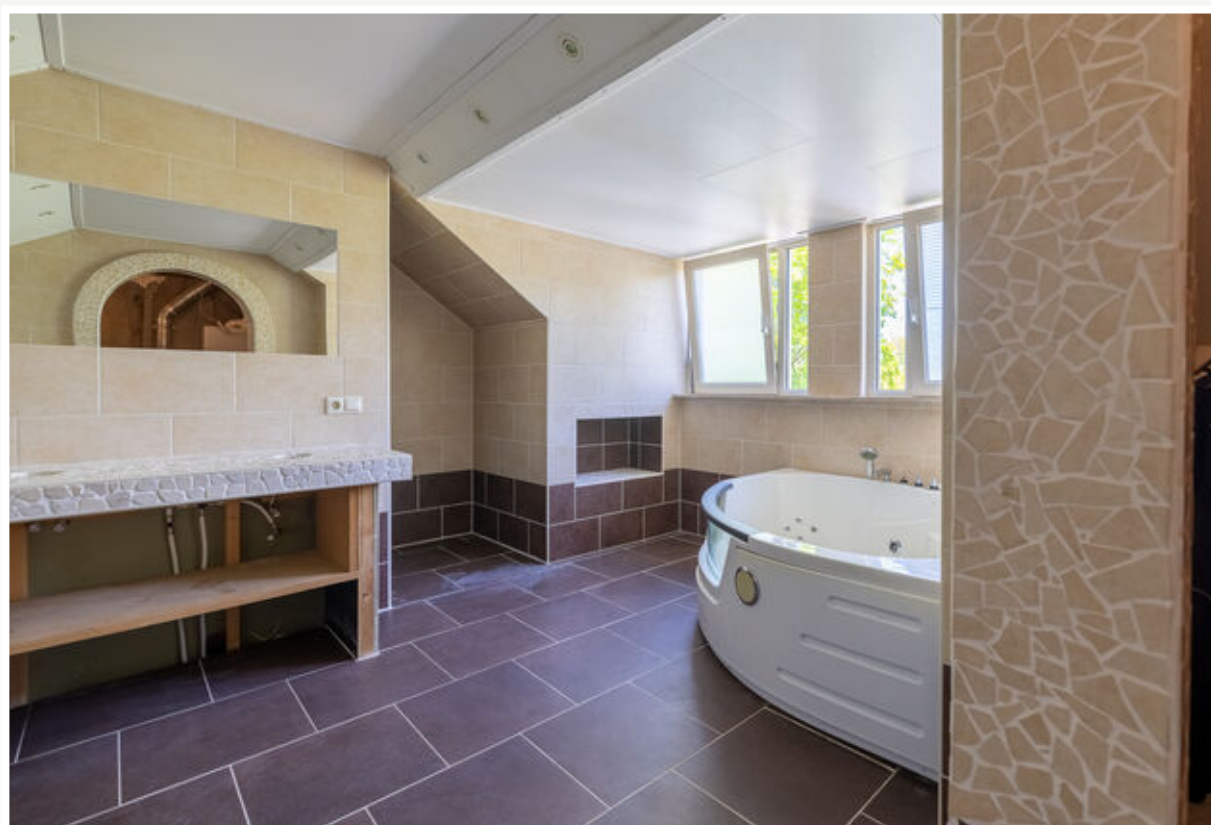


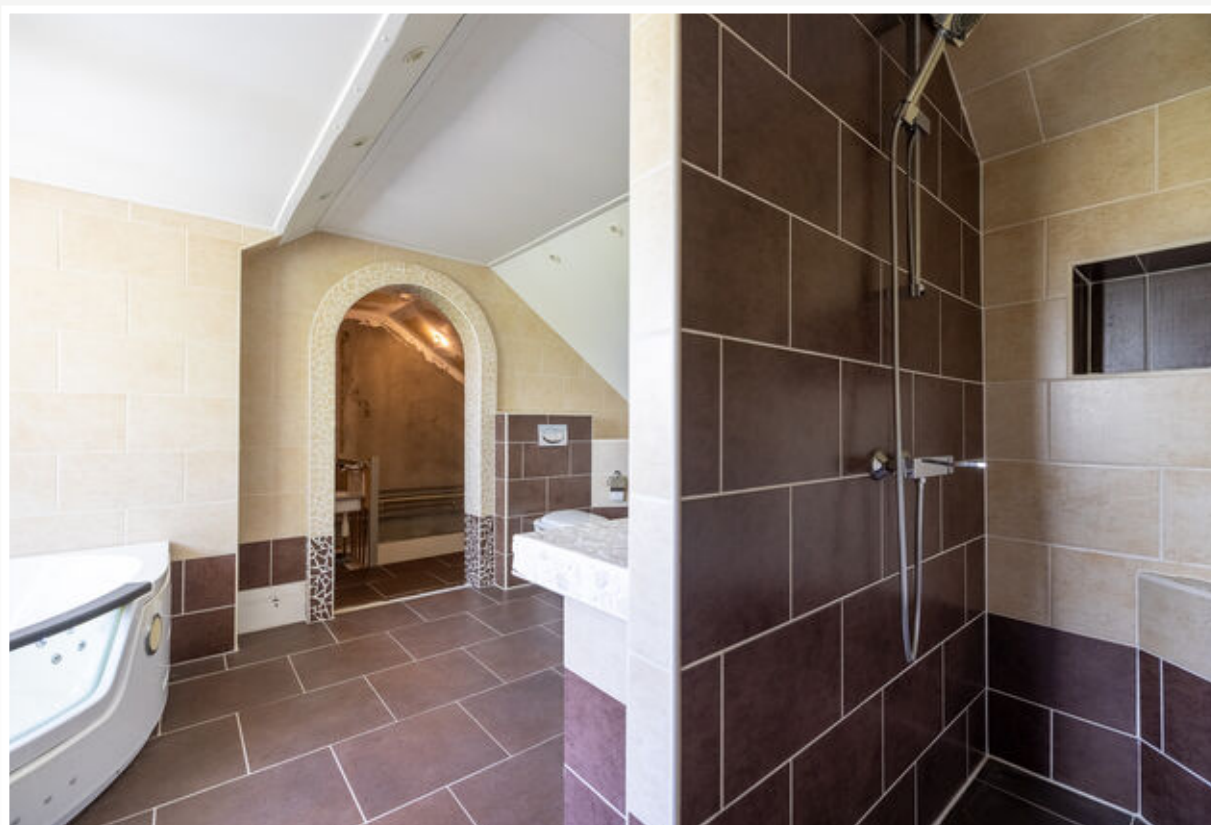














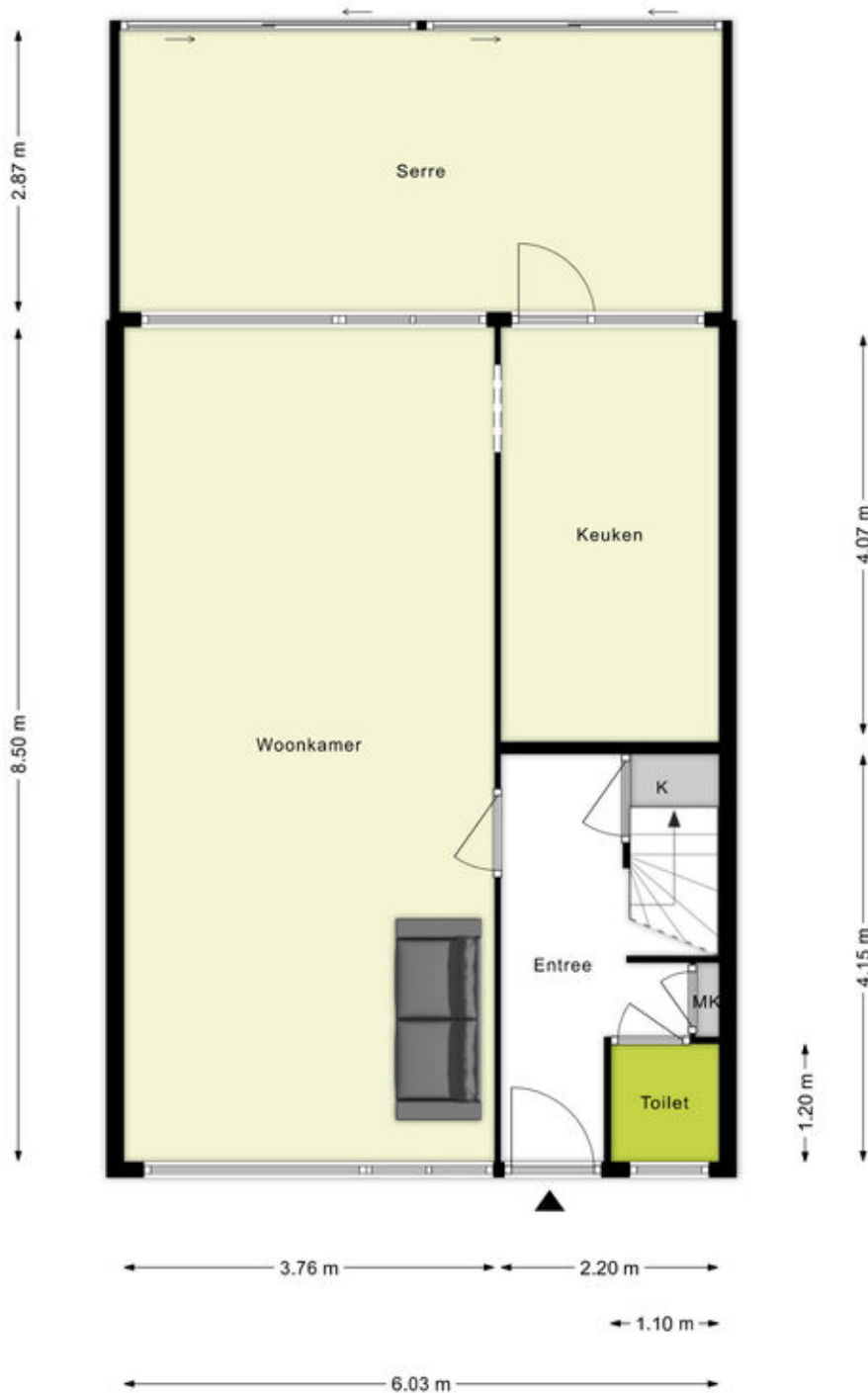








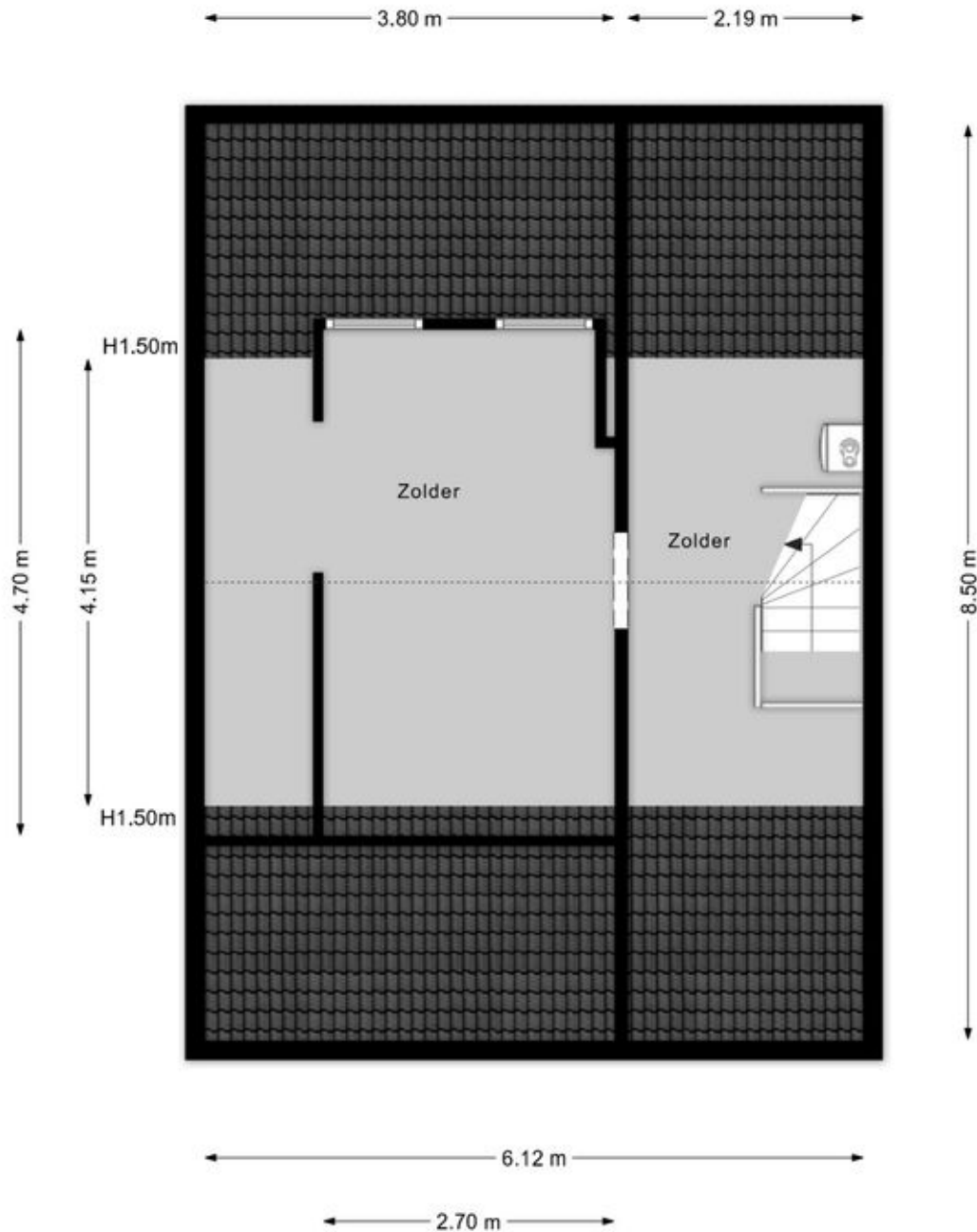




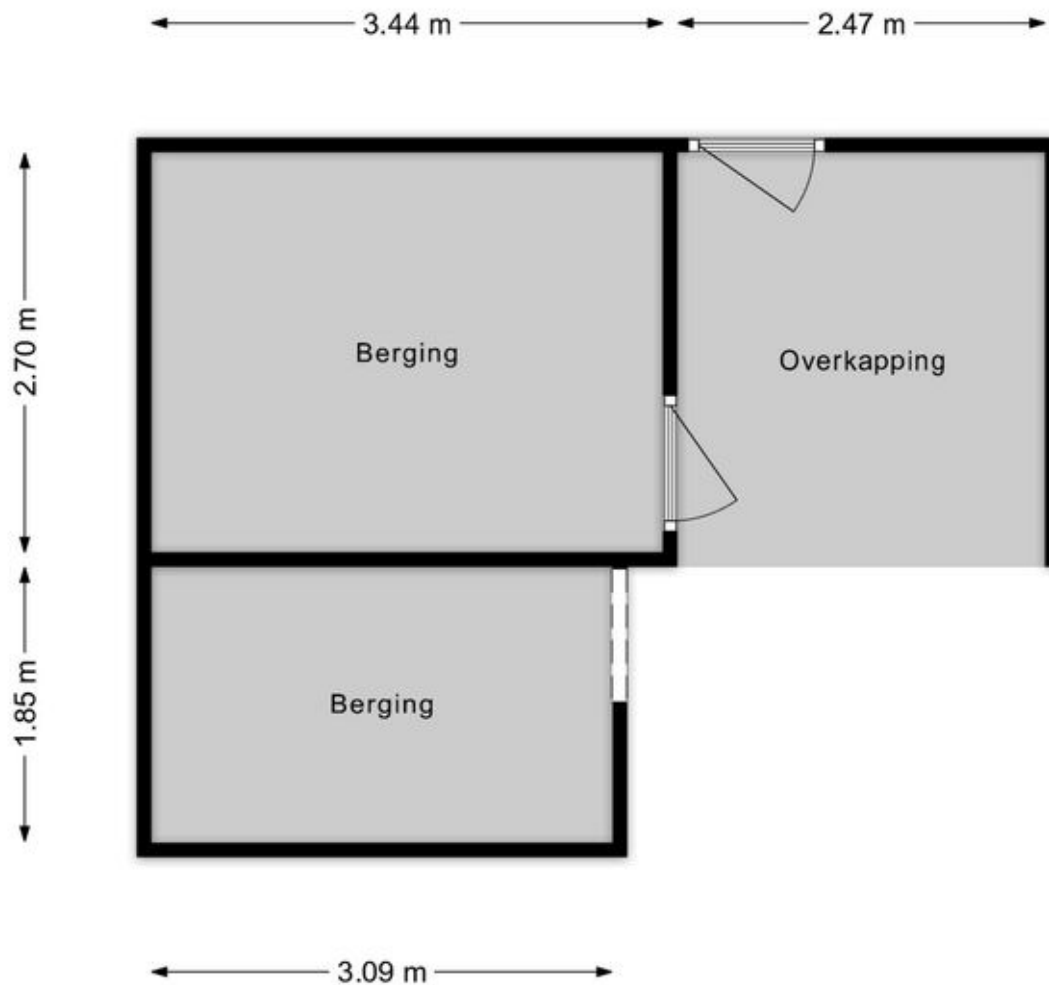
*Begaue grond*



*Verdieping*



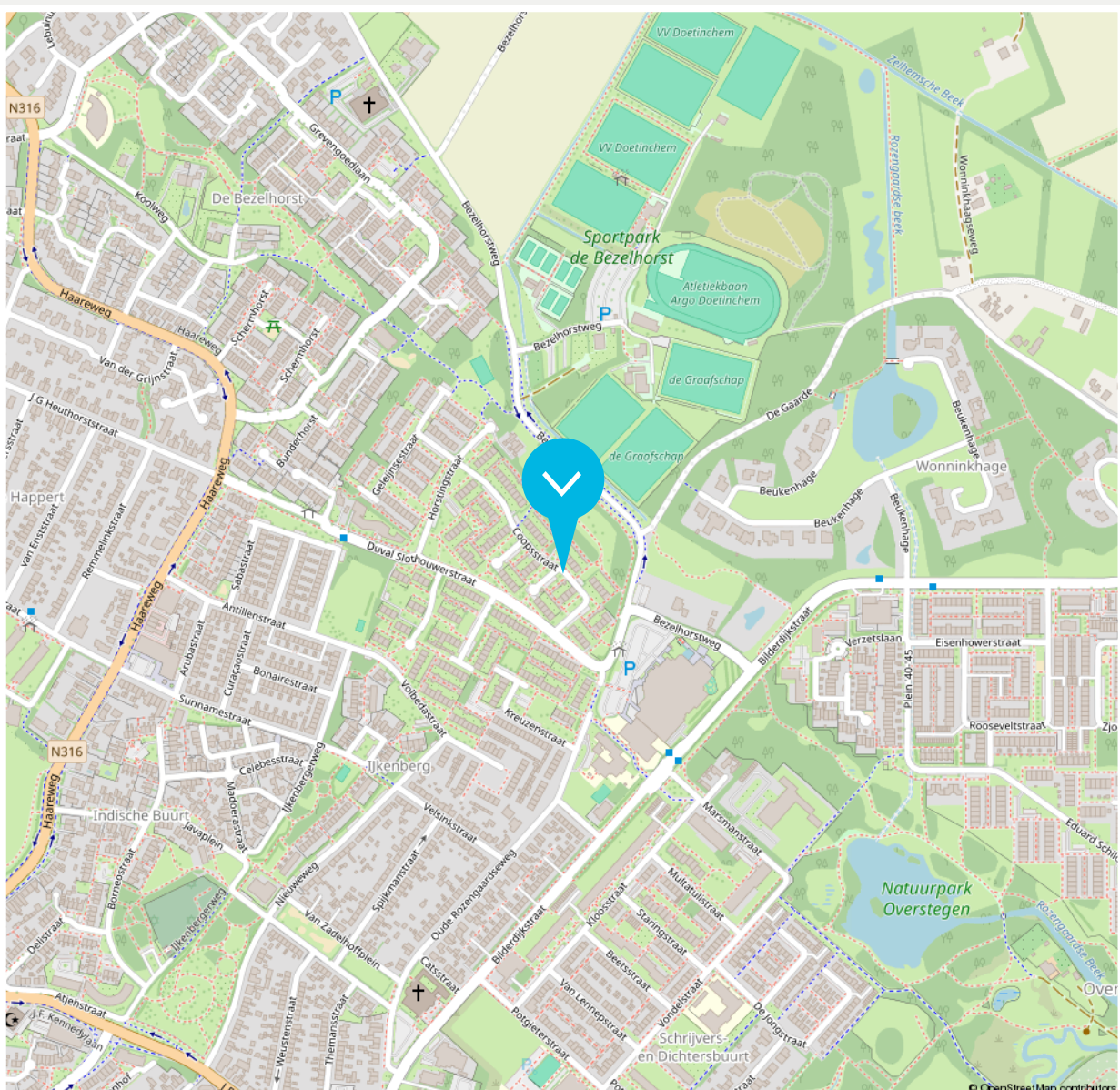
*Zolder*



*Bergingen en overkapping*

## Adresgegevens

Coopsstraat 33  
7009 KH 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.



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Ambt-Doetinchem</p> <p>C</p> <p>3288</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	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				
-				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 ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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
<b>Woning - Exterieur/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/internet aansluiting				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.
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
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
<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				

# ► ONS TEAM



## Roy Vredegoor

06 21 488 084  
roy@vrededorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Frank Lanting

06 44 385 382  
frank@vrededorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Sanne Reussink

06 44 940 810  
welkom@vrededorlanting.nl  
Assistent-makelaar



## Elke Driesen

0314 74 60 60  
welkom@vrededorlanting.nl  
Commercieel administratief medewerkster



## Merle Vermandel

0314 74 60 60  
welkom@vrededorlanting.nl  
Commercieel administratief medewerkster



## Femke Plass

0314 74 60 60  
welkom@vrededorlanting.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.

