



## **HENK LUESINKWEG 3 DOETINCHEM**

VRAAGPRIJS € 785.000,-- k.k.

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



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
2018



WOONOPPERVLAKTE  
207 m<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A+++



INHOUD  
887 m<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
494 m<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
2



## OMSCHRIJVING

Levensloopbestendig, energieneutraal én vrijstaand wonen - dit is comfort op topniveau in Langerak!

Aan de Henk Luesinkweg 3 in Doetinchem (Langerak) staat deze moderne vrijstaande woning uit 2018 van maar liefst 207 m<sup>2</sup>, waar comfort, duurzaamheid en toekomstbestendig wonen perfect samenkomen. Met slapen en baden op de begane grond is deze woning volledig levensloopbestendig, terwijl je tegelijkertijd geniet van luxe, ruimte en een hoogwaardige afwerking.

Met maar liefst 46 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en uitstekende isolatie is de woning bovendien nagenoeg energieneutraal en helemaal klaar voor de toekomst.

Gelegen in de geliefde wijk Langerak woon je hier rustig en groen, met alle voorzieningen van Doetinchem binnen handbereik.

### **Duurzaamheid & comfort**

Deze woning is volledig ingericht op comfortabel en energiezuinig wonen:

- 46 zonnepanelen
- Thuisbatterij
- Warmtepomp (11 kW, 260 liter boiler)
- Vloerverwarming begane grond
- WTW-installatie
- HR++ en HR+++ beglazing
- Kunststof kozijnen
- Elektrische screens en zonwering



AANTAL SLAAPKAMERS

2



EXTERNE BERGRUIMTE

8 m<sup>2</sup>



# HENK LUESINKWEG 3

## Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast (inclusief waterontharder), toilet met fonteintje en toegang tot de overige ruimtes.

De gehele begane grond is afgewerkt met keramische tegenvloer met een houtlook en voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat direct zorgt voor een luxe en aangenaam woongevoel.

De woonkamer en keuken vormen samen een royale, open leefruimte met veel lichtinval door de grote raampartijen. De gashaard zorgt voor extra sfeer, terwijl de schuifpui met hordeur een mooie verbinding met de tuin creëert.

De luxe keuken met kookeiland is compleet uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, kokendwaterkraan en een ingebouwde koffiemachine.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de volledige woonfunctie op de begane grond. Er zijn twee slaapkamers aanwezig, waarvan één directe toegang heeft tot de badkamer. De badkamer is zowel vanuit de hal als vanuit de slaapkamer bereikbaar en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

De bijkeuken is praktisch ingericht met de opstelling van de warmtepomp (11 kW met 260 liter boiler), aansluitingen voor wasapparatuur en een pantry. De openslaande deuren maken deze ruimte extra functioneel. Vanuit deze bijkeuken is tevens toegang tot de bovenverdieping.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping is momenteel één grote open ruimte, maar biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van meerdere slaapkamers (tot wel drie).

Dankzij de knieschotten met maar liefst 14 ingebouwde kasten is er verrassend veel bergruimte aanwezig. De verdieping is ruim, licht en volledig naar eigen wens in te delen.

## Buitenruimte

De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten.

Direct aan de woning bevindt zich een comfortabele overkapping onder het dak, voorzien van glazen puien en een elektrisch zonnescerm. Hierdoor zit je hier beschermt en uit de wind, een groot deel van het jaar.

Achter in de tuin bevindt zich een tweede overkapping met schuur, voorzien van elektra. In de schuur bevinden zich de omvormer en meterkast voor de zonnepanelen op het schuurtje, evenals een thuisbatterij.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en is via beide zijden van de woning bereikbaar middels een poort.

# HENK LUESINKWEG 3

## Pluspunten op een rij:

- Volledig levensloopbestendig (slapen en baden op begane grond)
- Vrijstaande woning uit 2018
- Nagenoeg energieneutraal
- Luxe keuken met kookeiland
- Mogelijkheid tot meerdere slaapkamers op de verdieping
- Hoogwaardige afwerking en instapklaar
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Twee overkappingen en schuur
- Thuisbatterij en uitgebreide installaties

## Interesse?

Op zoek naar een duurzame, comfortabele én levensloopbestendige woning waar echt alles klopt? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag ervaren!

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.



































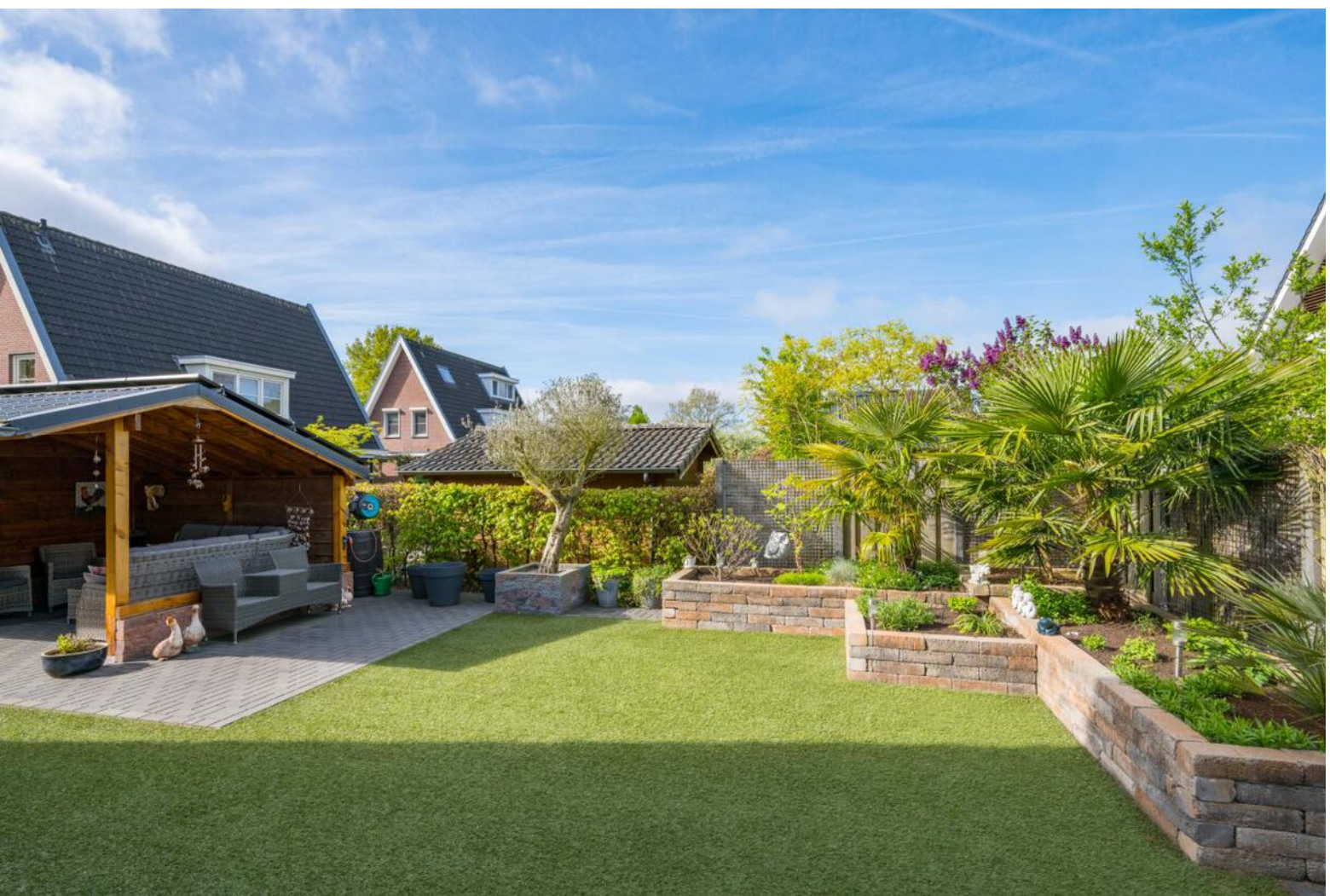






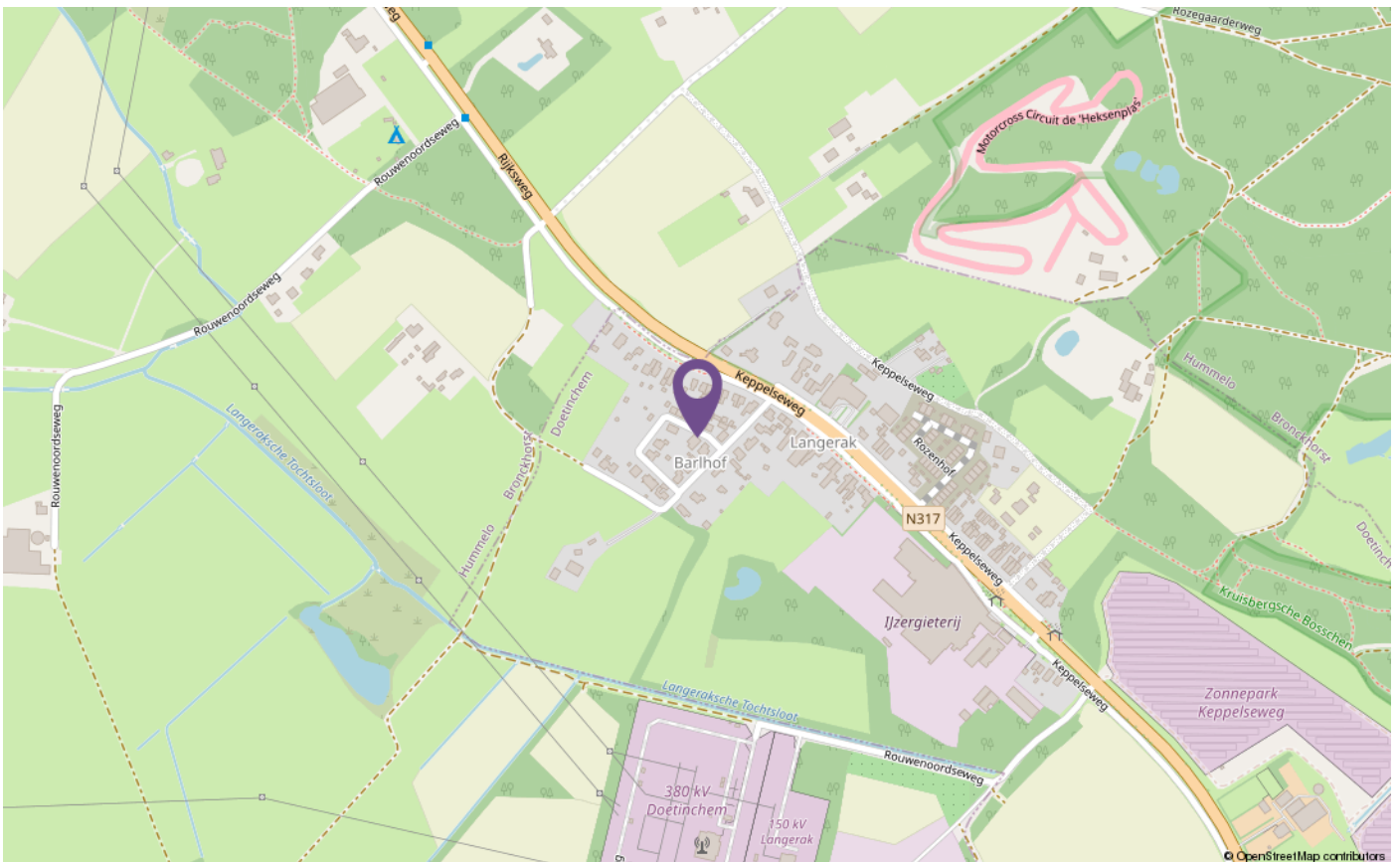
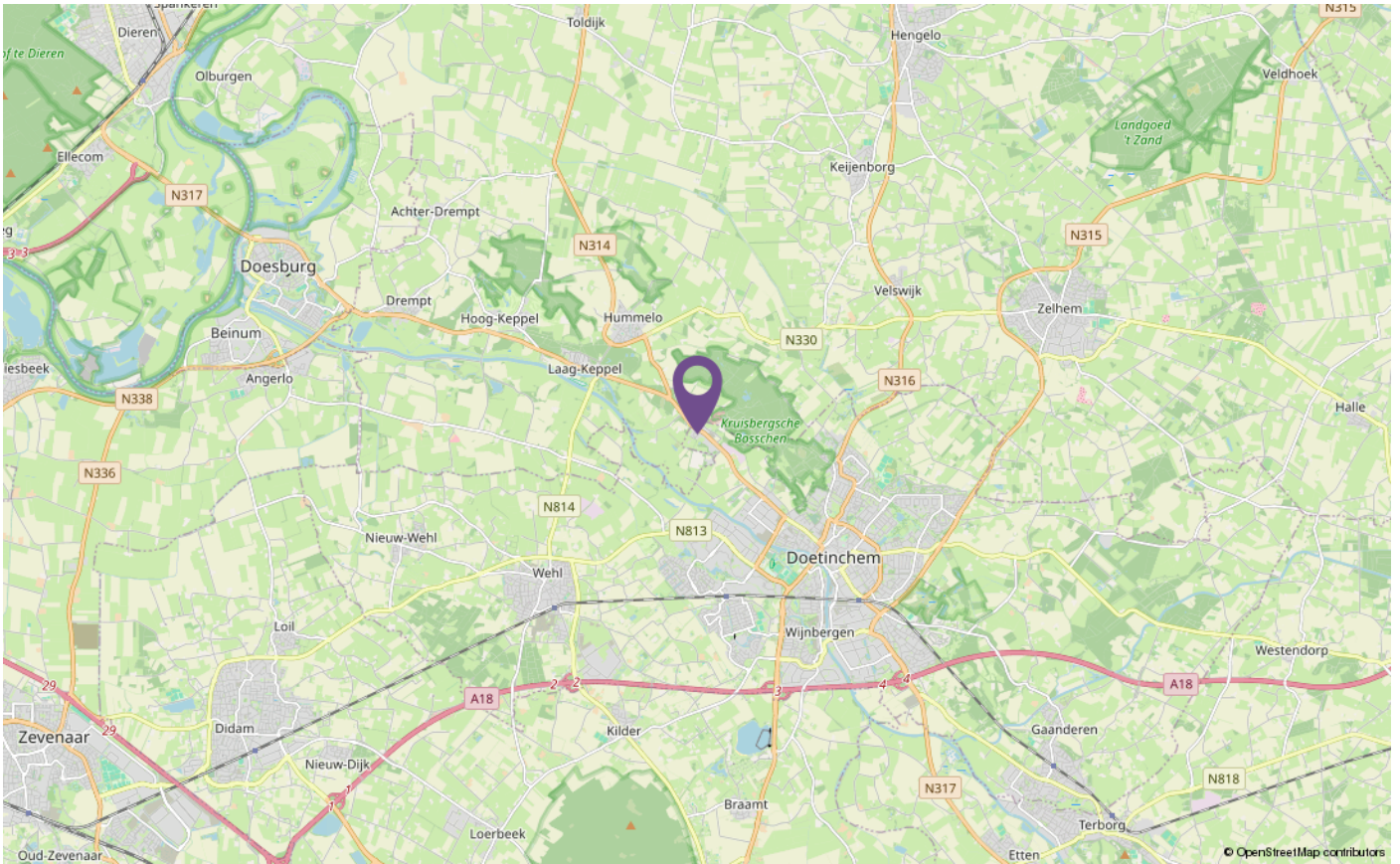








# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGRONDEN

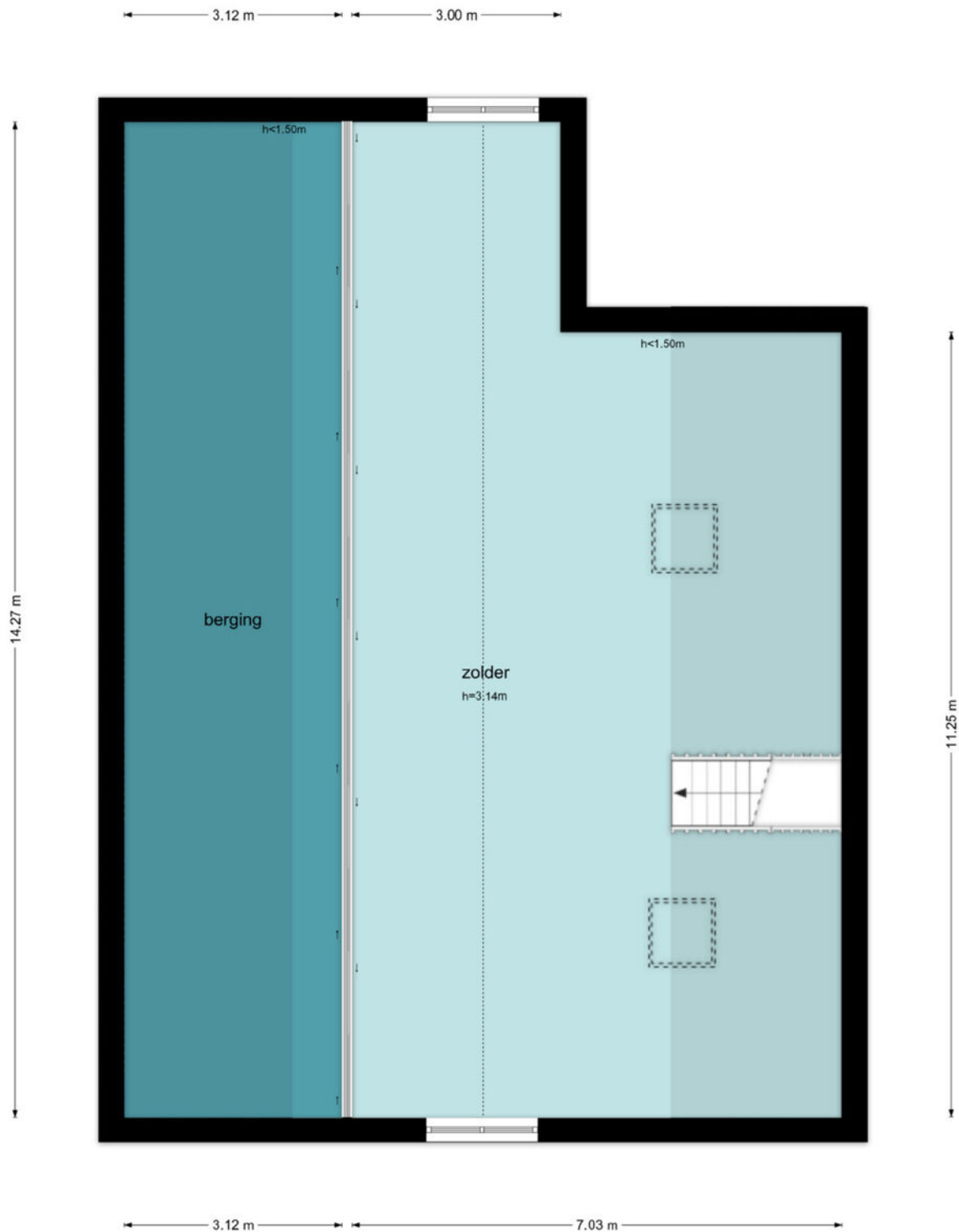
Henk Luesinkweg 3 - Doetinchem  
Begane Grond



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

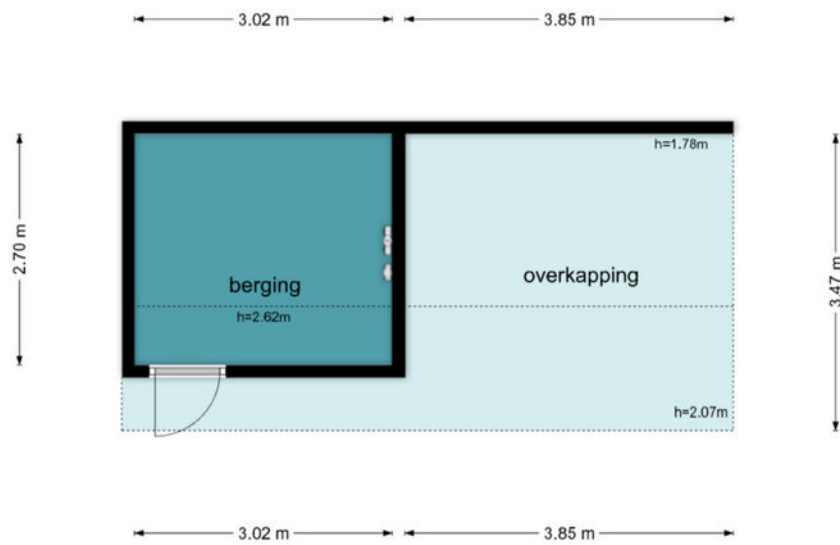
# PLATTEGRONDEN

Henk Luesinkweg 3 - Doetinchem  
Eerste Verdieping



# PLATTEGRONDEN

Henk Luesinkweg 3 - Doetinchem  
Berging

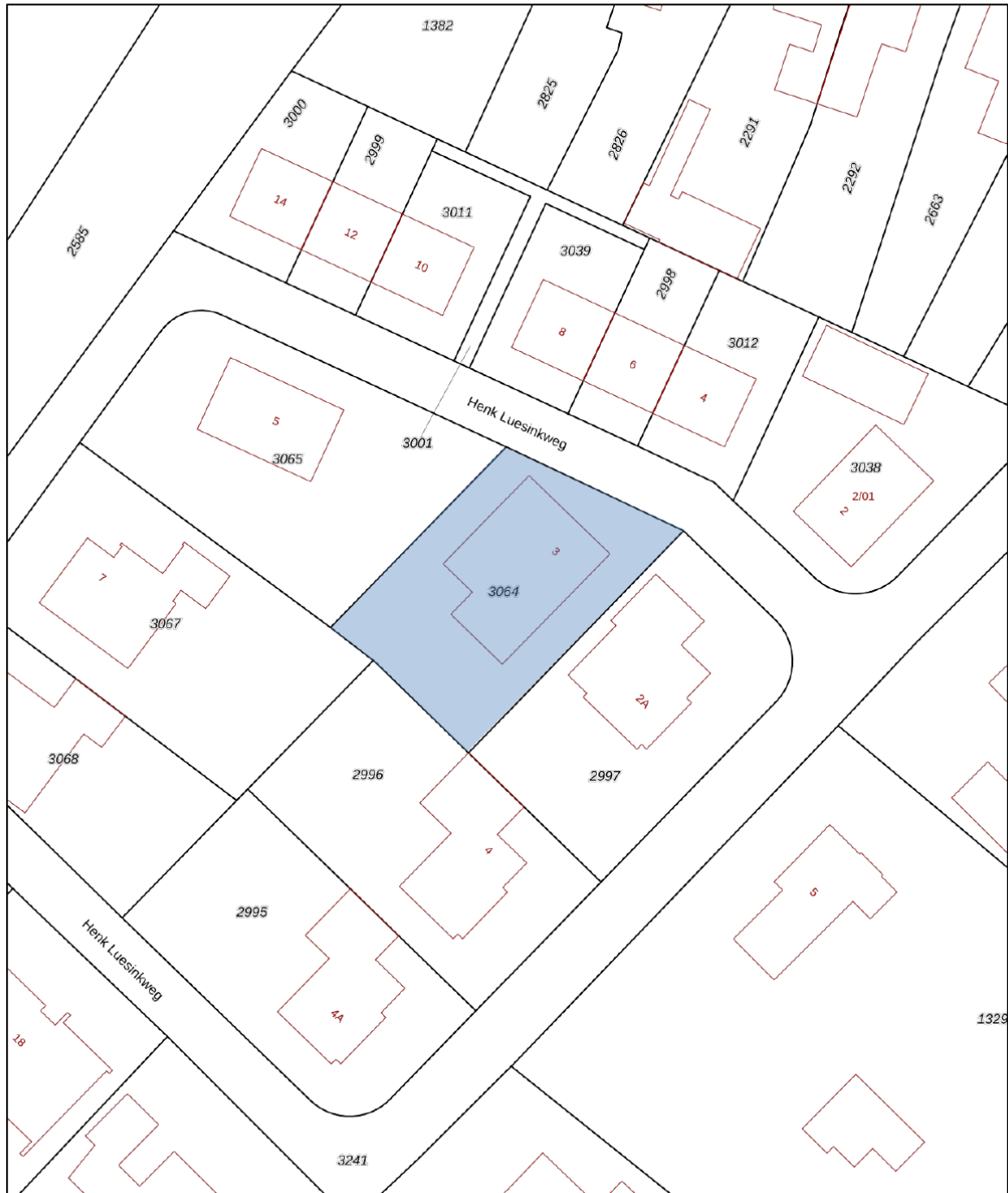


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl




# KADASTER

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

|  |  |  |
|--|--|--|
| <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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 3064</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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](http://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.

## Arjan Bakker Hypotheekadviseur

Vrolijk, behulpzaam en betrouwbaar. Arjan staat vanuit kantoor Enschede, Deventer en Doetinchem klaar voor iedereen en helpt je met een lach op zijn gezicht. Met zijn positieve instelling en bereidheid om mee te denken, weet hij van elke uitdaging iets moois te maken en zorgt hij voor een fijne samenwerking.





### 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 Arjan via:

**HypotheekNet - ten Hag**

053 850 6004

[binnendienst@hypnet.nl](mailto:binnendienst@hypnet.nl) of  
[a.bakker@tenhag.nl](mailto:a.bakker@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/](http://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](mailto:doetinchem@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Nadine Herwig**  
[n.herwig@tenhag.nl](mailto:n.herwig@tenhag.nl)  
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

