

# VAN DER GRIJNSTRAAT 7 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 385.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Dit is zo'n woning waar je niet eerst hoeft te klussen voordat je kunt gaan genieten. Van der Grijnstraat 7 in Doetinchem is strak, licht en tot in de puntjes verzorgd. De woning is bovendien uitstekend onderhouden en volledig instapklaar, waardoor je hier zonder zorgen direct kunt gaan wonen en genieten. Een geschakelde tweekapper met een luxe afwerking, een fijne indeling en een wooncomfort waar je eigenlijk meteen doorheen wilt lopen. De ligging is rustig, met een eigen oprit voor de deur en een zonnige tuin op het zuiden. Binnen draait het om ruimte en licht, met een moderne afwerking en energielabel A als mooie extra.

Deze locatie is écht fijn: wonen dichtbij het centrum én vlak bij de Kruisbergse bossen. Spring op de fiets voor een snelle boodschap of een koffietje in de stad, of wandel binnen een paar minuten de natuur in voor rust en ontspanning. Alles ligt binnen handbereik: scholen, sportaccommodaties, winkels, horecagelegenheden en zelfs het zwembad.

Wat deze plek extra aantrekkelijk maakt voor (jonge) gezinnen is de kindvriendelijke setting: aan de voorzijde een rustig pleintje zonder doorgaand verkeer, en direct achter de woning een speeltuin waar kinderen veilig kunnen spelen en elkaar kunnen ontmoeten.

Kortom, een woonplek met rust, bereikbaarheid én een fijne, veilige omgeving voor kinderen.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet en trapopgang, waarna je doorloopt naar de leefruimte.

De woonkamer is opvallend licht en ruim. Aan de achterzijde zorgen de grote raampartij en openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin. Hierdoor voelt de ruimte open en prettig aan, met genoeg plek voor een royale zithoek en eettafel. De hal, woonkamer en bijkeuken zijn daarbij voorzien van een strakke PVC-vloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde basis die mooi doorloopt in het geheel. De keuken ligt in open verbinding met de woonkamer en is volledig uitgerust met alle moderne inbouwapparatuur. Een fijne plek waar koken en gezelligheid vanzelf samenkomen. Aansluitend vind je de bijkeuken. Een praktische ruimte die je echt dagelijks gemak geeft, met vaste maatwerkkasten, ruimte voor de wasmachine en afsluitbaar met een schuifdeur. Chique, rustig en heel functioneel. Daarnaast is er hier ook nog plek genoeg om een werkplekje te creëren, ideaal voor thuiswerken of een rustige administratiehoek.



**HERE**  
*we go!*



### Eerste verdieping

Boven zijn drie slaapkamers aanwezig, allemaal netjes afgewerkt en goed in te delen. Twee kamers beschikken daarnaast over een dakkapel en een vliering, ideaal voor extra bergruimte zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de lichtkoepel op zowel de overloop als de badkamer is het hier heerlijk licht. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort, het hele jaar door.

### Buiten

De tuin is een plek waar je echt kunt ontspannen en genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging op het zuiden profiteer je hier de hele dag door van de zon, wat het een heerlijke plek maakt om buiten te zijn. Of je nu lekker wilt loungen met een boek of juist met vrienden en familie buiten wilt tafelen, de sfeer en ruimte lenen zich er perfect voor. Onder de veranda zit je bovendien heerlijk beschermt, waardoor je het buitenleven eigenlijk het hele jaar door kunt opzoeken. De tuin zelf heeft een speelse en fijne indeling, waardoor er altijd wel een zonnig of juist knus hoekje te vinden is. Verder is er een houten berging voor fietsen en opslag. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit.

### Maten

Los van de circa 104 m<sup>2</sup> woonoppervlakte beschikt deze woning over ca. 7 m<sup>2</sup> externe buitenruimte (houten berging). Het perceeloppervlakte is 152 m<sup>2</sup> groot.



Pluspunten die het verschil maken

- Instapklaar en luxe afgewerkt!
- Energielabel A met 7 zonnepanelen
- Vloerverwarming in de hal
- Moderne badkamer (2022)
- Wel zo fijn, een eigen parkeerplaats voor de woning
- Zonnige tuin op het zuiden met sfeervolle veranda
- Fijne woonkamer met dubbele tuindeuren
- Praktische bijkeuken met maatwerk kasten
- Drie goed bemeten slaapkamers waarvan twee met vliering
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Niet onbelangrijk, het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd

Een woning die niet alleen netjes is, maar ook gewoon heel prettig voelt om in te wonen.  
Ga jij met Vredegoor Lanting Makelaars op woonreis? De VANAF-prijs is € 385.000,- k.k.

VANAF prijs  
Aanvaarding

€ 385.000 k.k.  
in overleg

## Bouw

Soort woonhuis  
Bouwjaar  
Soort dak

eengezinswoning  
1977  
zadeldak & plat dak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte  
Externe bergruimte  
Perceel  
Inhoud

104 m<sup>2</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
152 m<sup>2</sup>  
367 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
Aantal slaapkamers  
Aantal woonlagen  
Voorzieningen

4  
3  
2  
glasvezel kabel, zonnepanelen

## Energie

Energielabel  
Isolatie

A  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd

Verwarming  
Warm water  
Cv-ketel

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
c.v.-ketel  
Nefit HR 2014

## Buitenruimte

Ligging  
Tuin  
Achtertuin  
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk  
zijtuin  
45 m<sup>2</sup> (900 cm diep en 500 cm breed)  
zuid

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging  
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand hout  
op eigen terrein















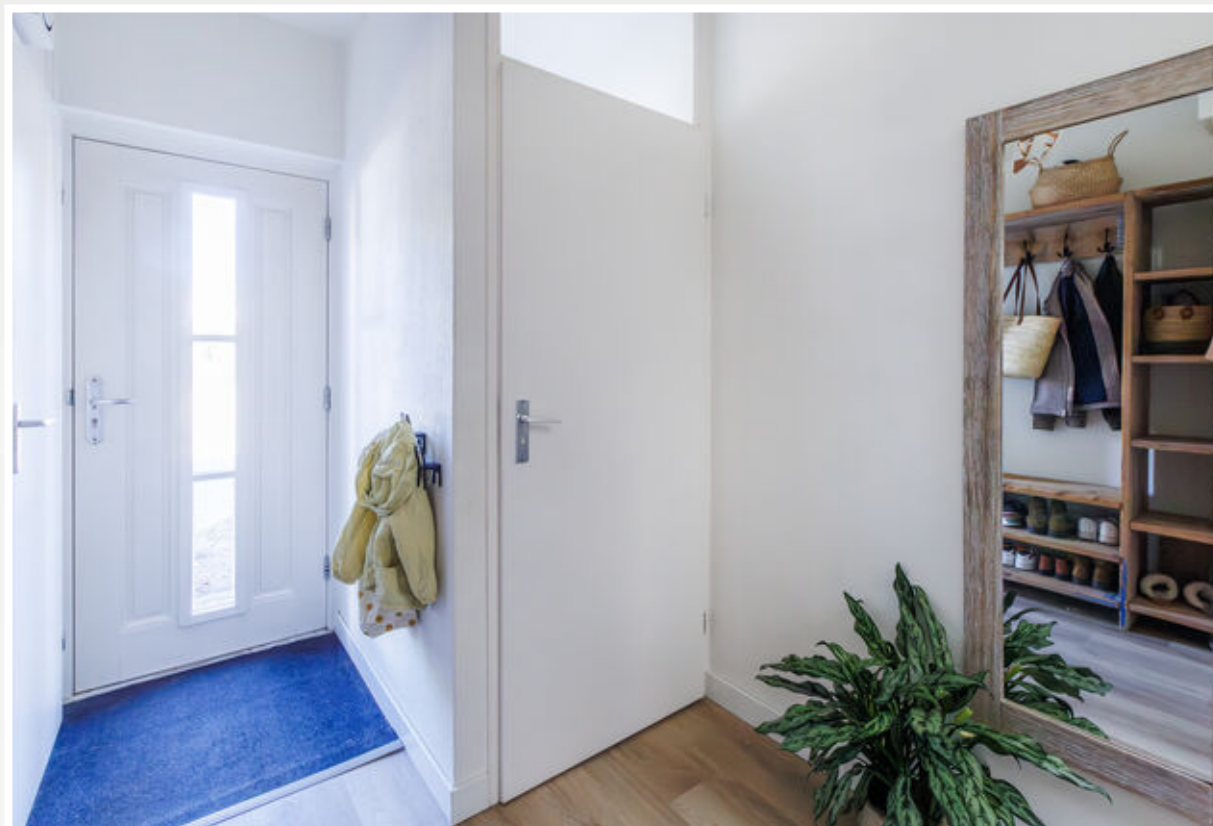


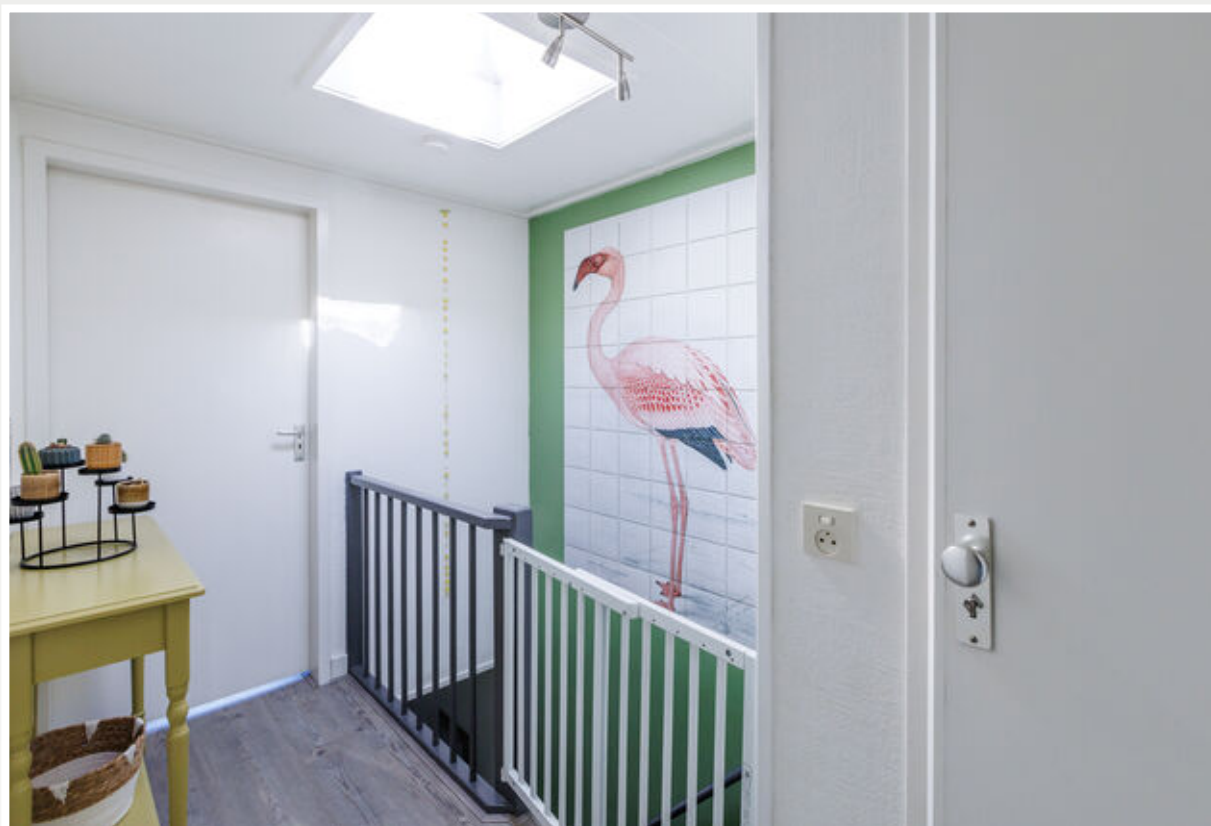


















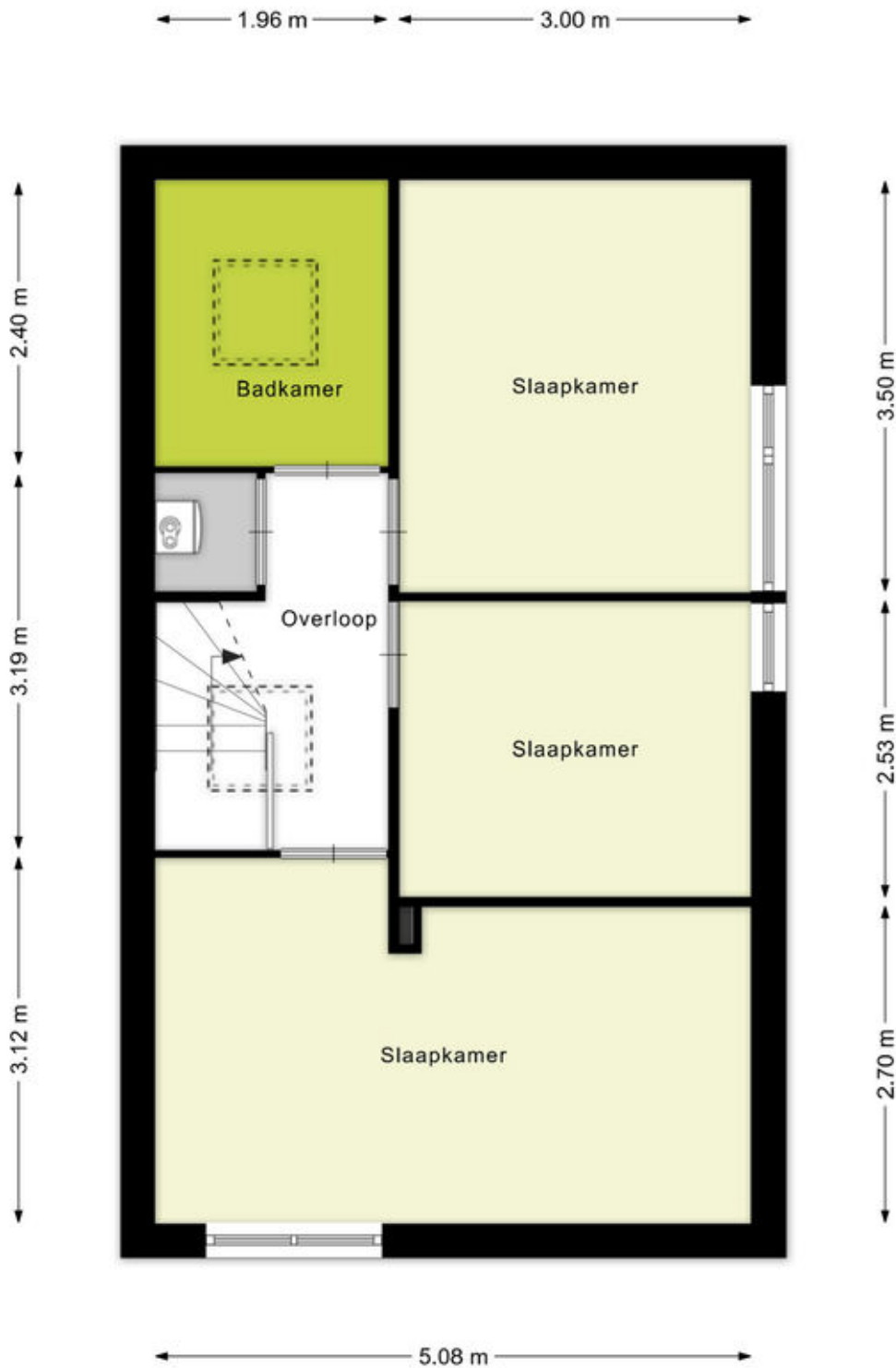




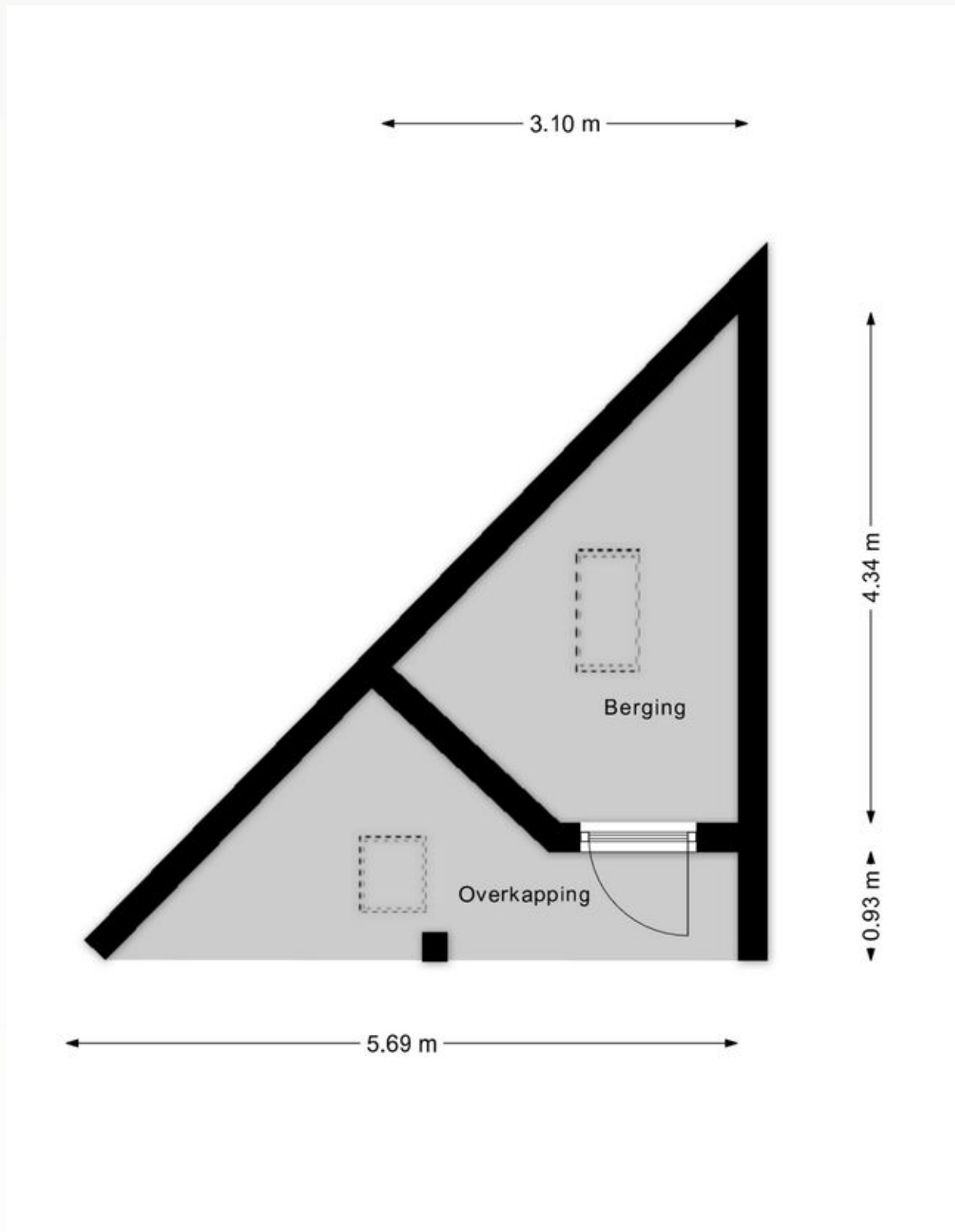








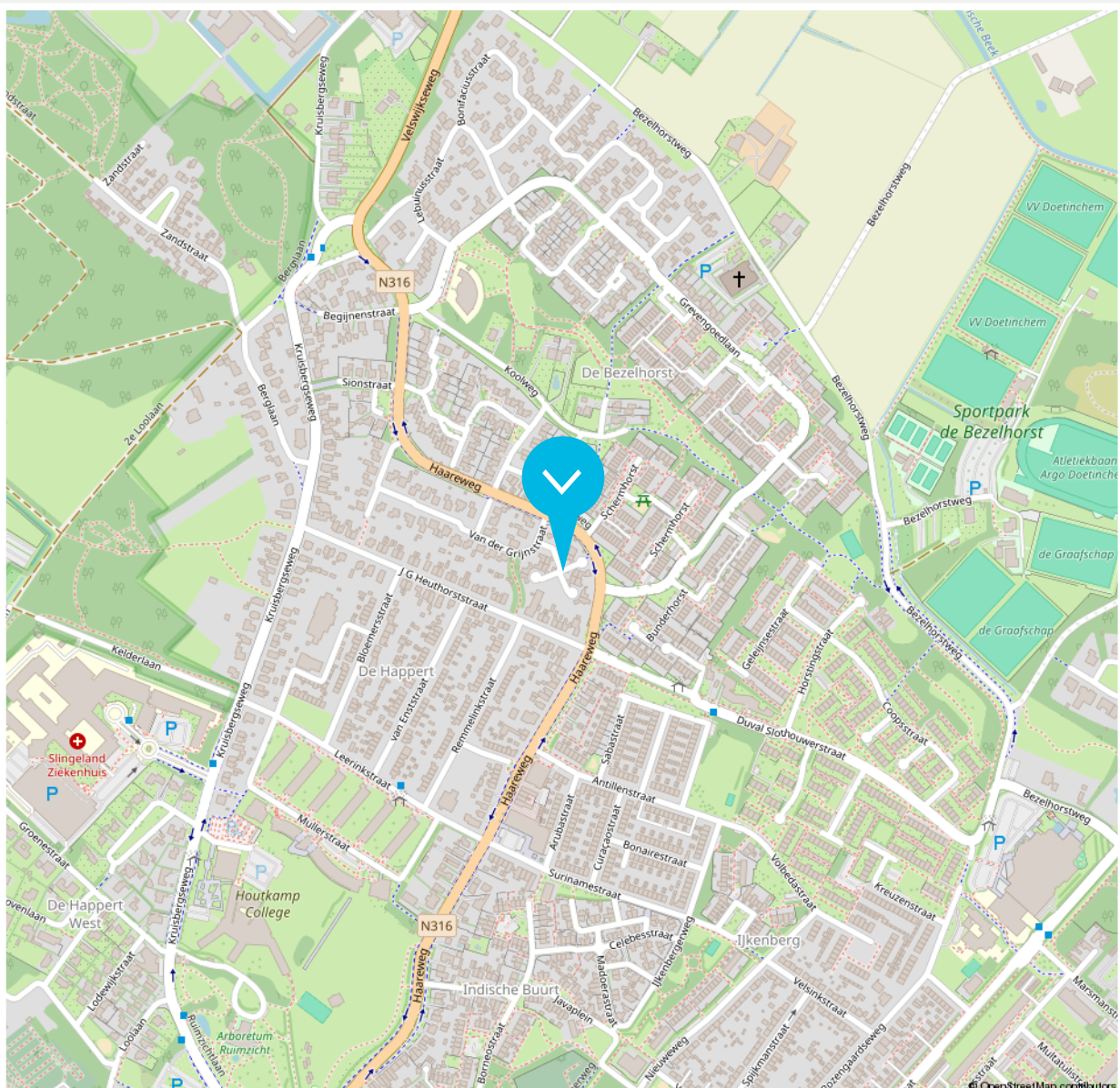
*Verdieping*



*Berging en overkapping*

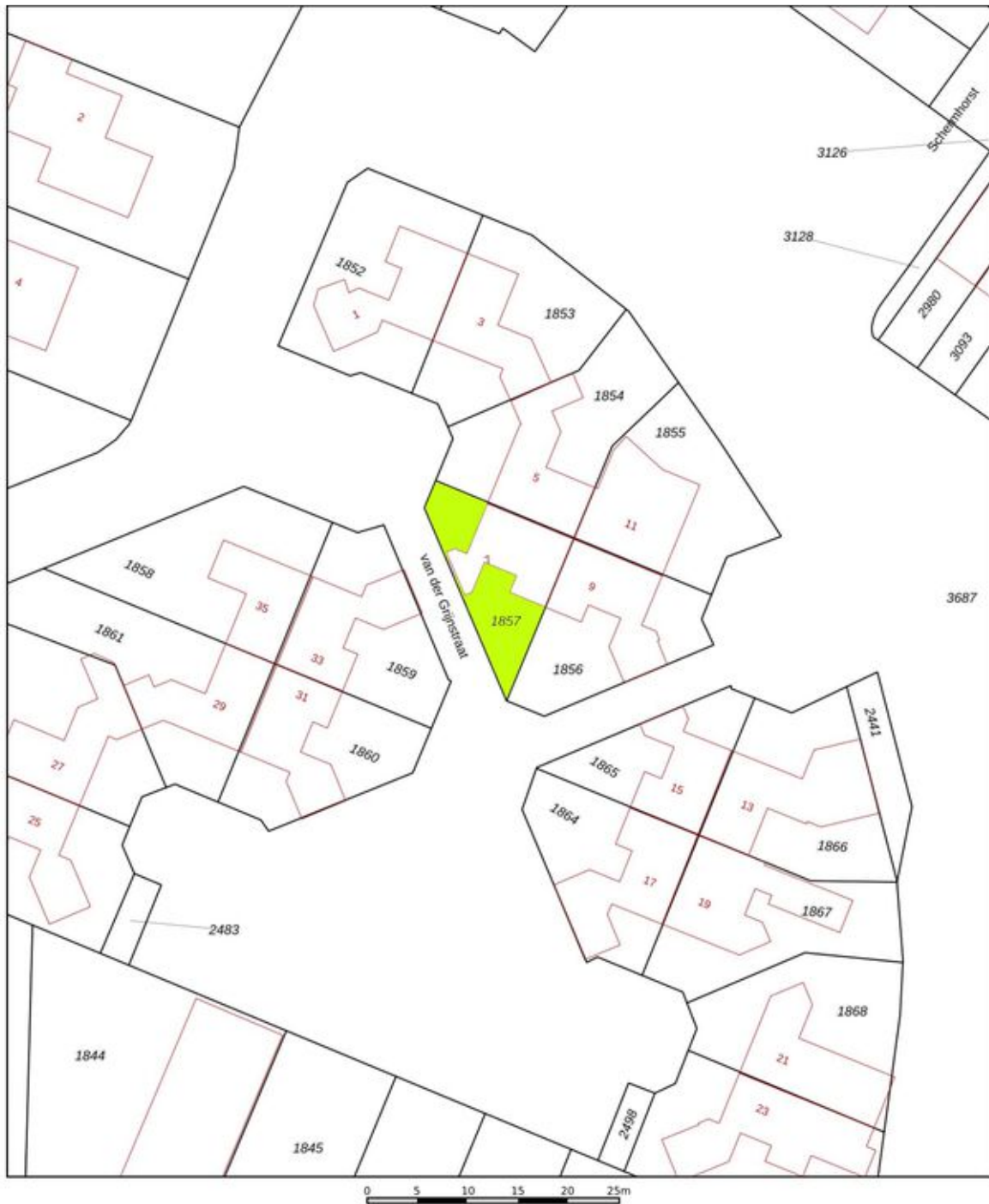
## Adresgegevens

van der Grijnstraat 7  
7009 MA Doetinchem



### Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuisten /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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie                            C</p> <p>Perceel                         1857</p>	<p><b>kadaster</b></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				
- inbouwkasten bijkeuken, werkblad + kast voor wasmachine droger	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
- 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				

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/scherf)	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/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.
<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.

