

# POTGIETERSTRAAT 45 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 309.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Dat is zo'n woning waar je bij binnenkomst meteen denkt: hier heb je ruimte en veel mogelijkheden! Deze ruime hoekwoning uit 1965 staat op een royaal perceel van maar liefst 263 m<sup>2</sup>, waardoor je niet alleen binnen, maar ook buiten echt alle kanten op kunt. Dat is precies wat dit huis zo interessant maakt: wonen, werken en genieten komen hier moeiteloos samen.

De woning ligt op korte afstand van het stadscentrum, waardoor je snel bij winkels, supermarkten, scholen en het openbaar vervoer bent. Ook het park Overstegen, sportvoorzieningen, zwembad Rozengarde en de Kruisbergse bossen zijn dichtbij. Met de auto ben je snel op de snelwegen richting Arnhem en Enschede.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet, trapopgang, trapkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is netjes afgewerkt en voelt prettig aan, met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eettafel. Grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en een prettige leefruimte waar je je al snel thuis voelt. Aan de achterzijde ligt de moderne keuken. Deze is keurig onderhouden en voorzien van een vaatwasser, koelkast en inductiekookplaat. Alles wat je nodig hebt om direct lekker te koken en te leven.

## Tuin

En dan... loop je door naar buiten. Onder de veranda ontstaat meteen het gevoel van buitenleven. Een heerlijke plek waar je met gemak een loungeset neerzet, ongeacht het weer. Dit is echt zo'n plek waar je 's ochtends je koffie drinkt en 's avonds nog even blijft hangen. De tuin is royaal opgezet en biedt volop ruimte achter en naast de woning. Dankzij de hoekligging ervaar je extra vrijheid en privacy. Achterin de tuin vind je een praktische berging met wasopstelling en cv-installatie voor het bijgebouw. Dit bijgebouw biedt echt verrassend veel mogelijkheden:

- Werken vanuit huis in een rustige eigen ruimte
- Logeerplek of mantelzorg-/praktijkruimte
- Hobbyruimte, atelier of chillplek voor de jeugd
- De ruimte (ca. 31 m<sup>2</sup>) is flexibel in te delen en maakt dit huis echt onderscheidend.

**HERE**  
*we go!*





### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén van de kamers is voorzien van airconditioning, wat natuurlijk extra comfort biedt tijdens warme zomerdagen. De badkamer is netjes en voorzien van een wastafelmeubel en douche. Op de overloop is daarnaast een separaat toilet aanwezig, wel zo praktisch in een gezinswoning.

### Enkele kenmerken op een rij

- Hoekwoning met oprit en royale tuin op een perceel van 263 m<sup>2</sup>
- Groot multifunctioneel bijgebouw met keukenblok en toilet
- Veranda als verlengstuk van de woonkamer
- Drie slaapkamers, waarvan één met airco
- Nette keuken met inbouwapparatuur

Dit is zo'n woning waar je niet alleen kijkt naar wat er is, maar vooral naar wat je ermee kunt doen. Ruimte om te wonen, te werken én te genieten, allemaal op één plek.

Nieuwsgierig geworden? Bel Vredegoor Lanting Makelaars en plan snel een bezichtiging. Misschien is dit wel precies die plek waar jouw volgende hoofdstuk begint. De bieden VANAFprijs is € 309.000,- k.k.

VANAF-prijs € 309.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 1965  
Soort dak plat dak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 80 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 39 m<sup>2</sup>  
Perceel 263 m<sup>2</sup>  
Inhoud 256 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 4  
Aantal slaapkamers 3  
Aantal woonlagen 2  
Voorzieningen rolluiken, glasvezel kabel

## Energie

Energie label E  
Isolatie dubbel glas  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
Cv-ketel Vaillant 2011

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 139 m<sup>2</sup> (1560 cm diep en 890 cm breed)  
Ligging tuin noordoost

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging vrijstaand steen  
Voorzieningen voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water  
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein















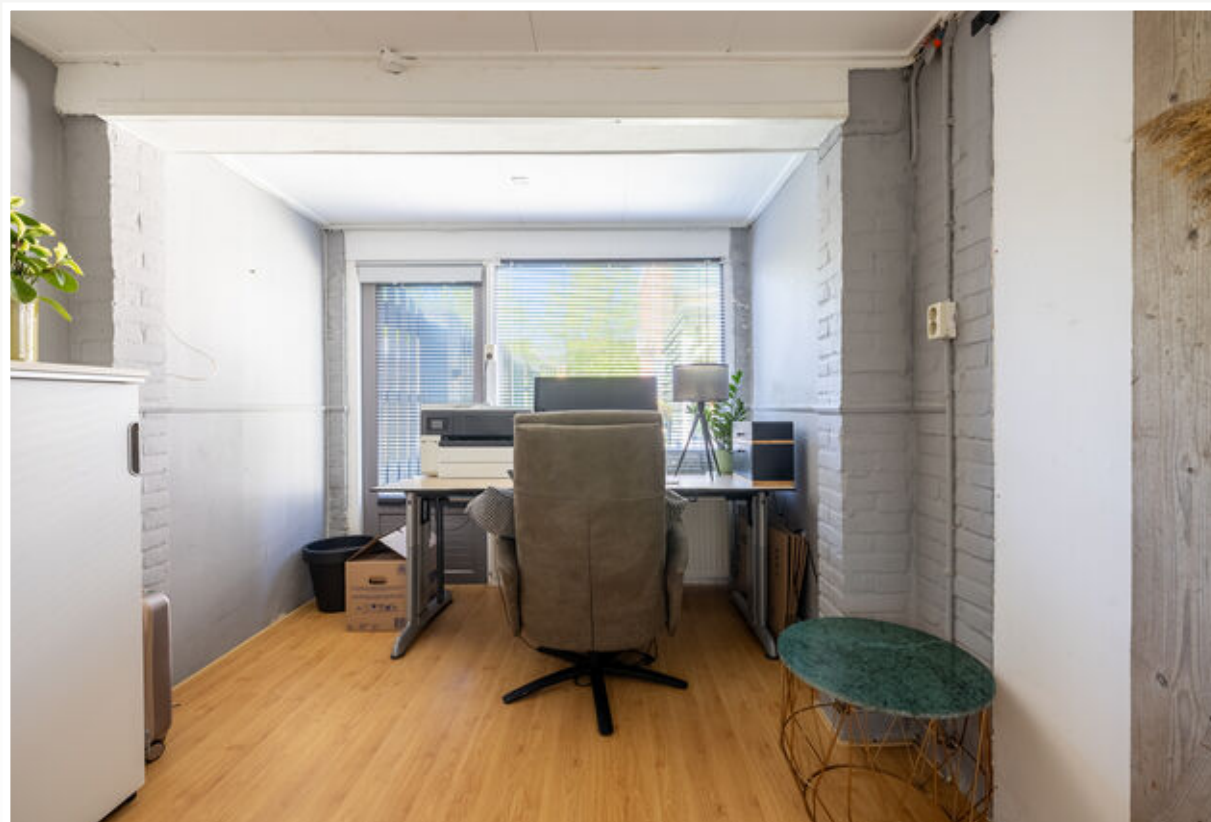






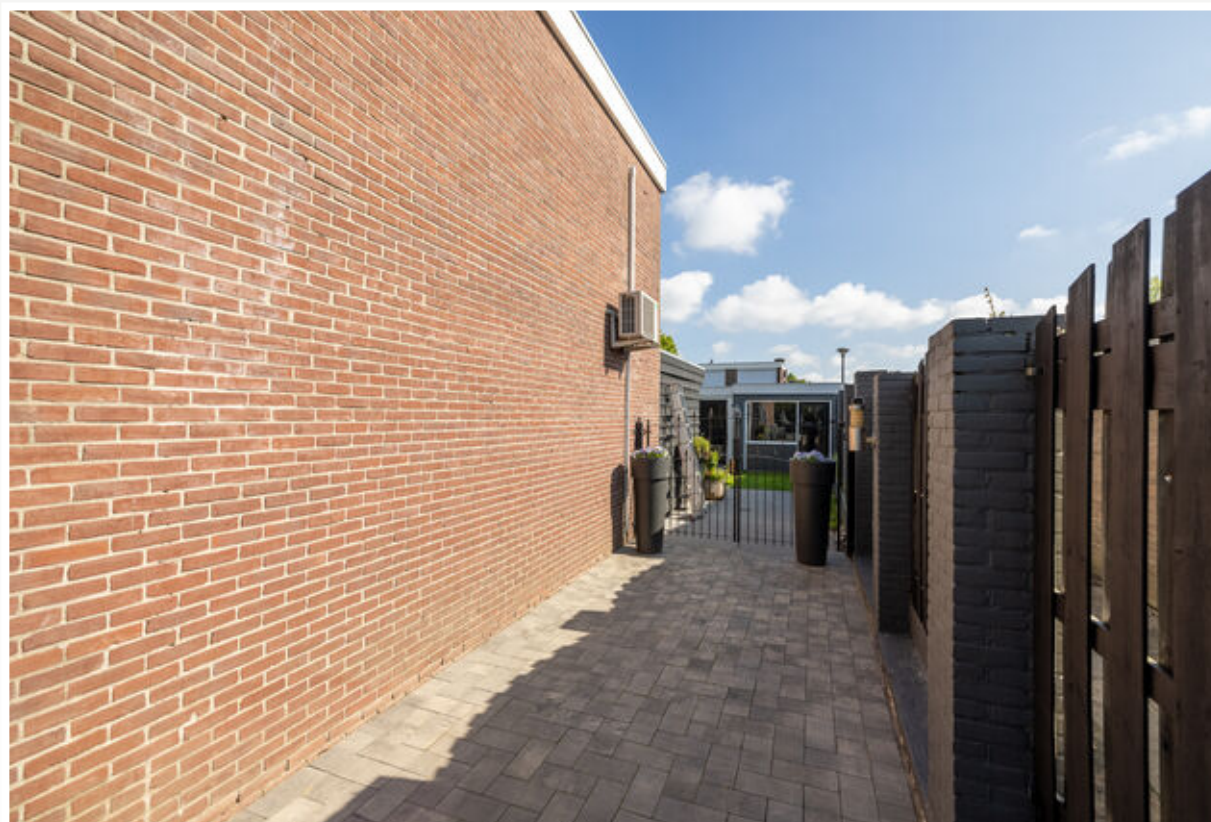














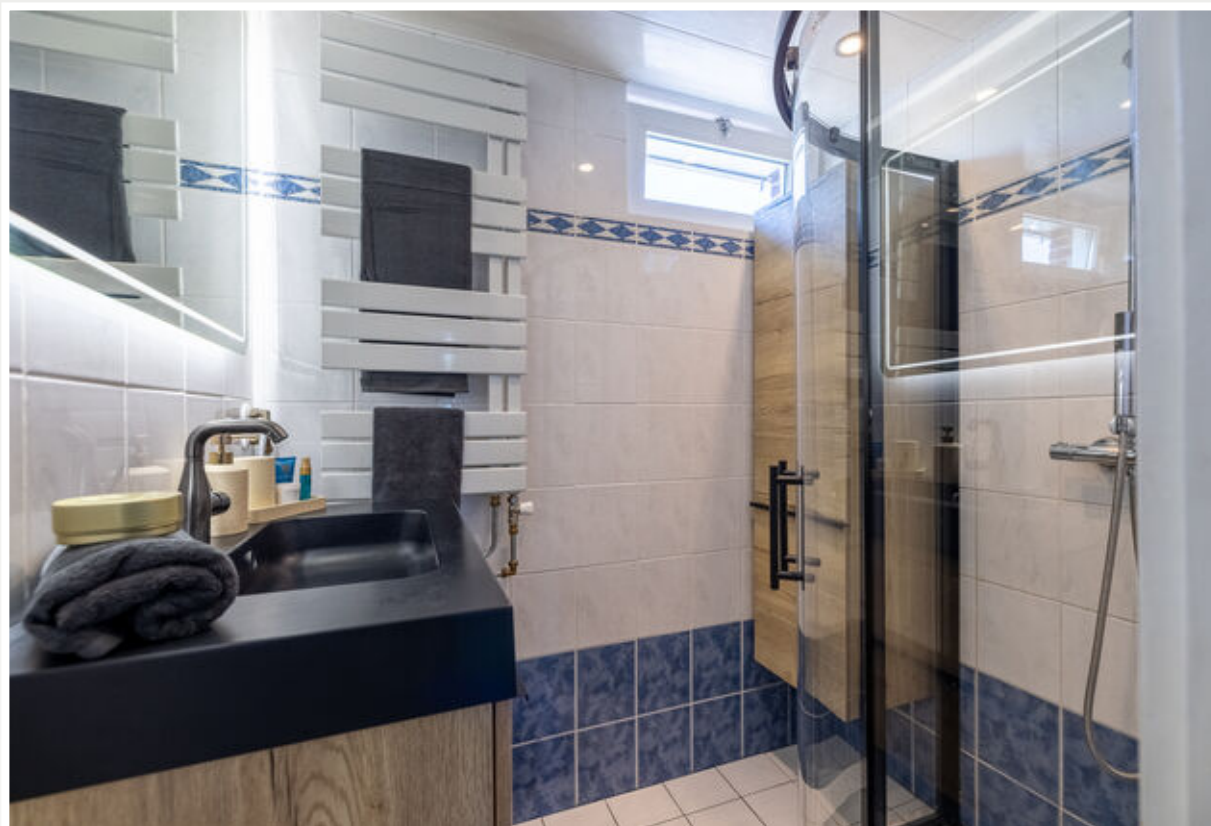








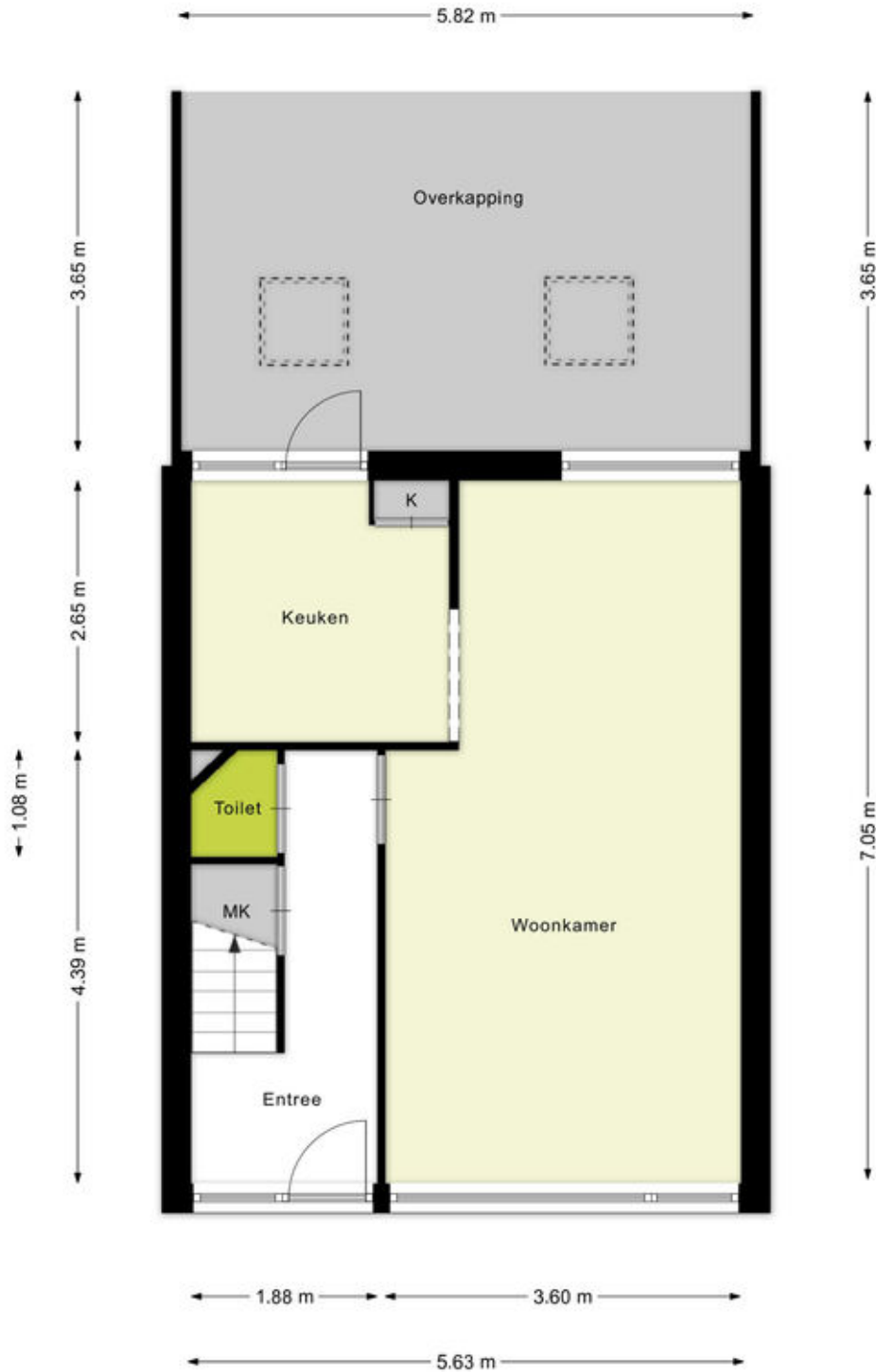








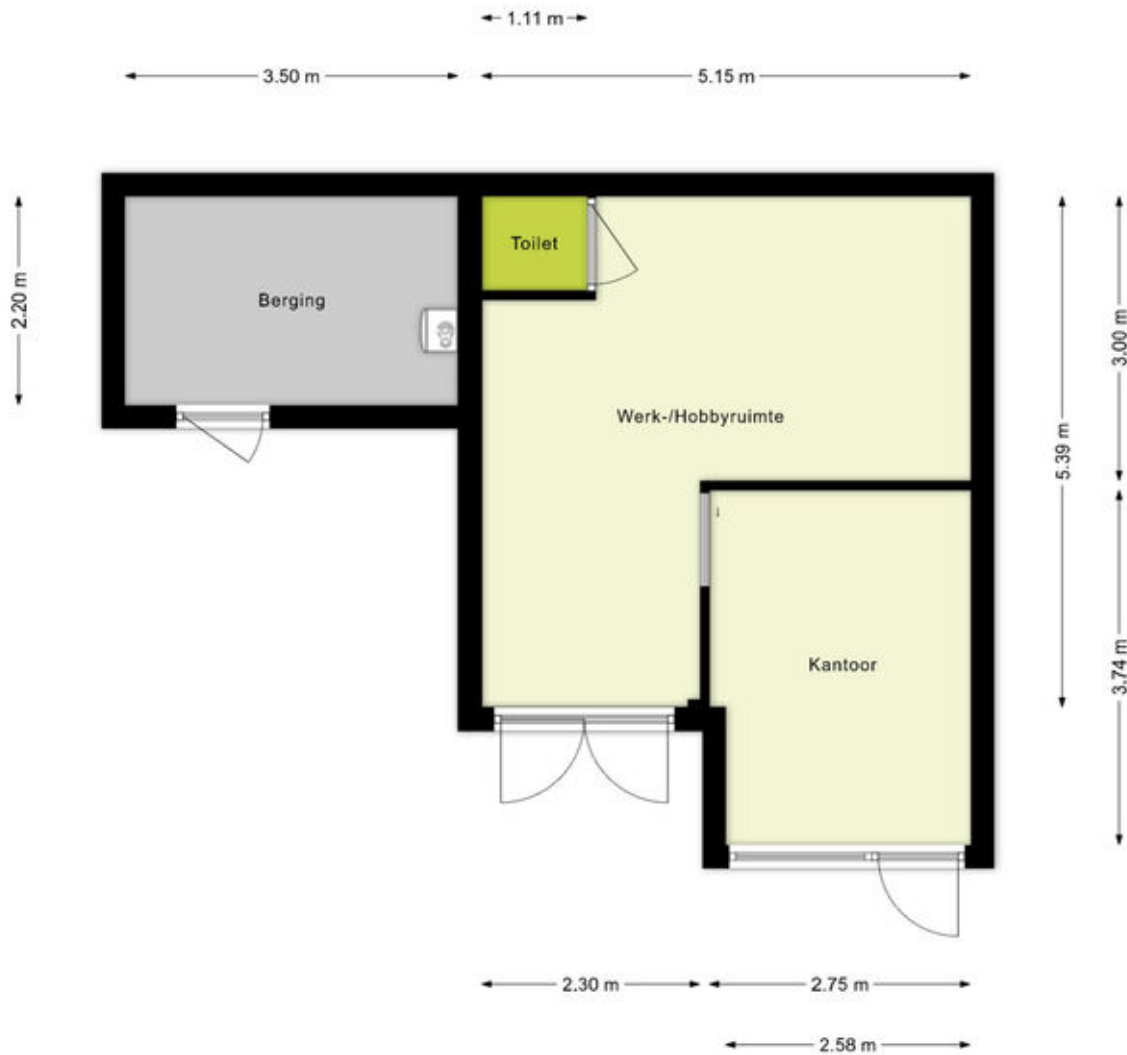




*Begaue grond*



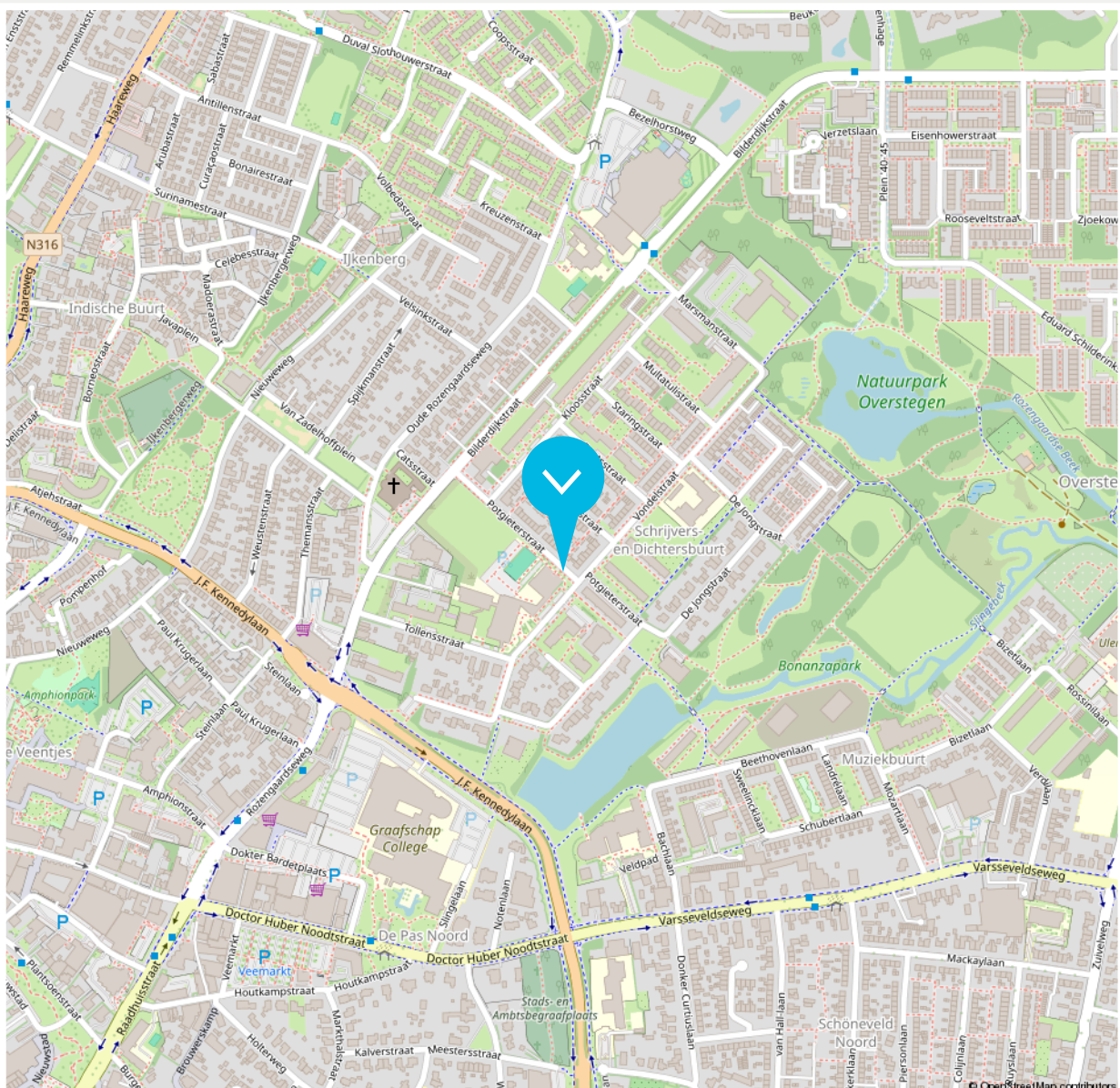
*Eerste verdieping*



*Bijgebouw*

## Adresgegevens

Potgijterstraat 45  
7002 BX 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><b>12345</b></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                        N</p> <p>Perceel                      114</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				
-				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
- Jaloezieën schuur		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
- Kast op de voorste kamer	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/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@vredegoorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Frank Lanting

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



## Sanne Reussink

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



## Elke Driesen

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



## Merle Vermandel

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



## Femke Plass

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.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.

