

# ONTDEK

MODELMAKERIJSTRAAT 25 in **GAANDEREN**



Verrassend ruim  
Comfortabel thuis  
Zorgeloos genieten

Energielabel A  
Volledig geïsoleerd

Vraagprijs  
€ 300.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Extra info
- 07** De woonkamer
- 08** De keuken/eethoek
- 09** De eerste verdieping
- 10** De zolderverdieping
- 11** De buitenruimte
- 13** Plattegronden
- 18** Kadastrale kaart
- 19** Lijst van zaken
- 22** Over ons
- 23** Aankoopbegeleiding
- 24** Meest gestelde vragen
- 26** Hypotheekshop Doetinchem



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

98 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1992

## PERCELOPPERVLAKE

161 m<sup>2</sup>

## INHOUD

347 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	4

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING	c.v.-ketel
WARM WATER	c.v.-ketel

GARAGE	geen garage
PARKEREN	openbaar parkeren

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Moderne keuken uit 2020
- Station en winkels dichtbij
- Zonnige tuin op zuidoosten
- Speeltuintje op loopafstand
- Rustige straat zonder verkeer
- Drie slaapkamers met rolluiken
- Energielabel A en goed geïsoleerd



# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

## **Onze makelaars staan voor je klaar**

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

# Jouw makelaar

**Martine Starink**

NVM Register Makelaar

Tel. 0314 – 36 62 62

[doetinchem@thomapost.nl](mailto:doetinchem@thomapost.nl)



Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige plek, met een lichte uitgebouwde woonkamer, zonnige tuin én energielabel A? Dan voel je je aan de Modelmakerijstraat 25 in Gaanderen direct thuis.

Rust en comfort in een verkeersluwe straat

Deze verzorgde tussenwoning is gelegen in een jonge en geliefde woonwijk aan een verkeersluwe straat zonder gemotoriseerd verkeer voor de deur. Een heerlijke plek voor gezinnen, starters én iedereen die rustig wil wonen met alle voorzieningen dichtbij. Kinderen kunnen vanuit de woning lopend naar het speeltuintje aan de overzijde. Tegelijkertijd heb je alles wat je nodig hebt binnen handbereik: winkelcentrum 't Ganderije, het treinstation, basisscholen, sportfaciliteiten en de belangrijkste uitvalswegen liggen op steenworp afstand.

Kortom: een comfortabele en verrassend ruime woning op een rustige, geliefde locatie waar je zó je eigen thuis van kunt maken!

## Extra info





*De woonkamer*





*De keuken/  
eethoek*





De eerste verdieping





De zolderverdieping



# OVER DOETINCHEM



## *Hét hart van de Achterhoek*

De gemeente Doetinchem bestaat uit de stad Doetinchem, Gaanderen, Wehl en de buurtschappen Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde. Met ca 44.000 inwoners is Doetinchem de grootste stad van de Achterhoek en het centrum voor wonen, werken, winkelen en uitgaan.

## Historische wortels

Het centrum van Doetinchem is een mix van historische elementen en eigentijdse architectuur. Rondom cultuur is Het Amphion Theater, de grootste schouwburg in de Achterhoek, zeker een bezoek waard. Natuurliefhebbers kunnen het hart ophalen in de Kruisbergse bossen, natuurgebied de Zumpe of langs de rivier de Oude IJssel.

Voor de smaakpapillen heeft Doetinchem uitgebreide horeca.

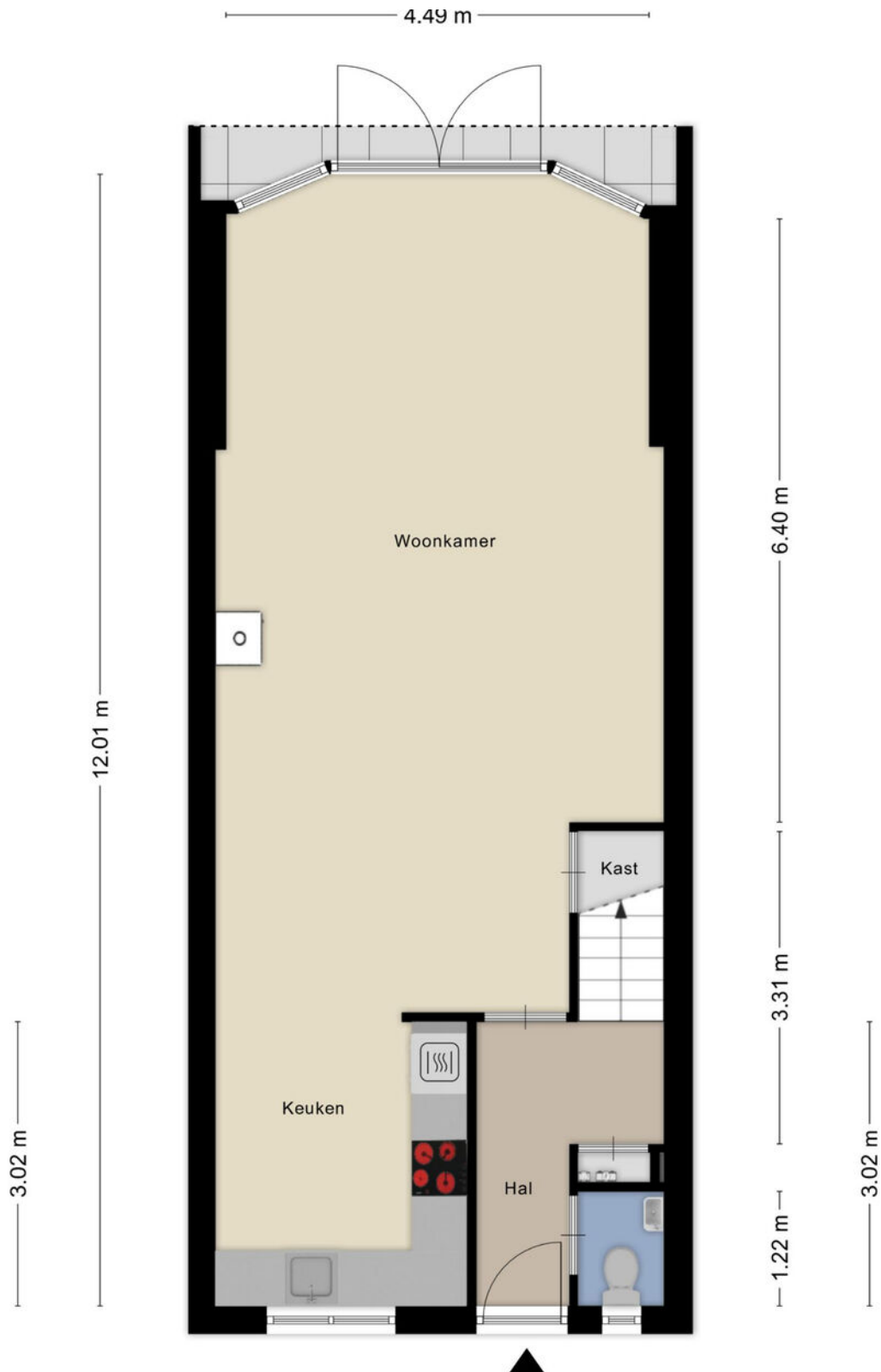
Uitgaan en  
winkelen



## *Gezellige terrasjes*



# PLATTEGROND

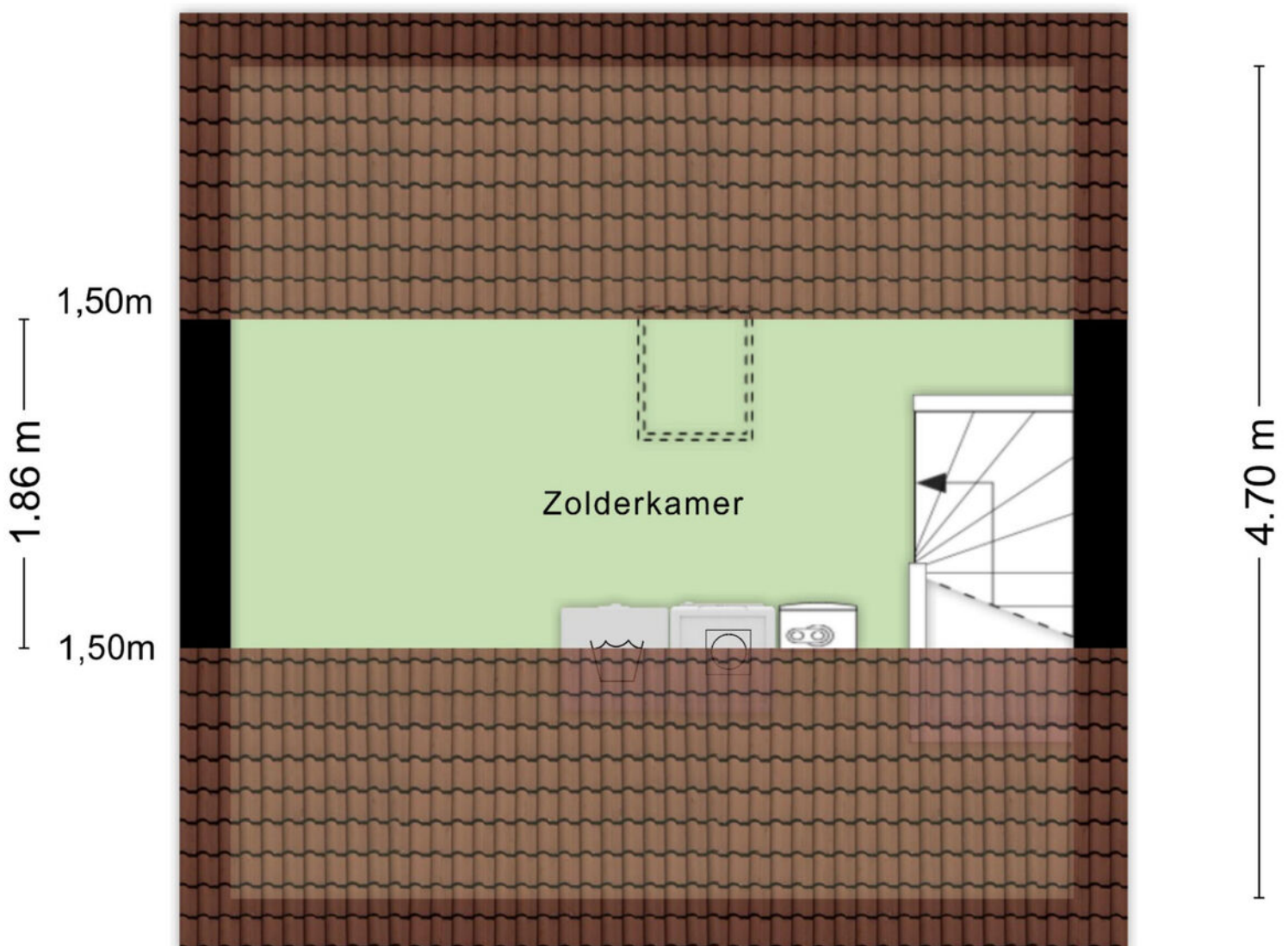


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

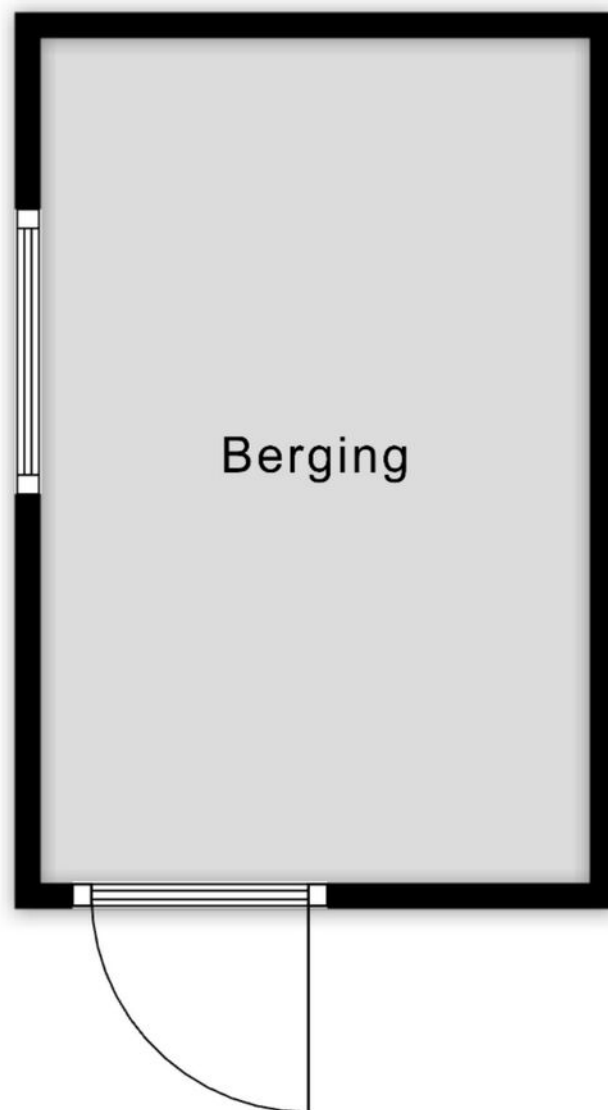
4.76 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

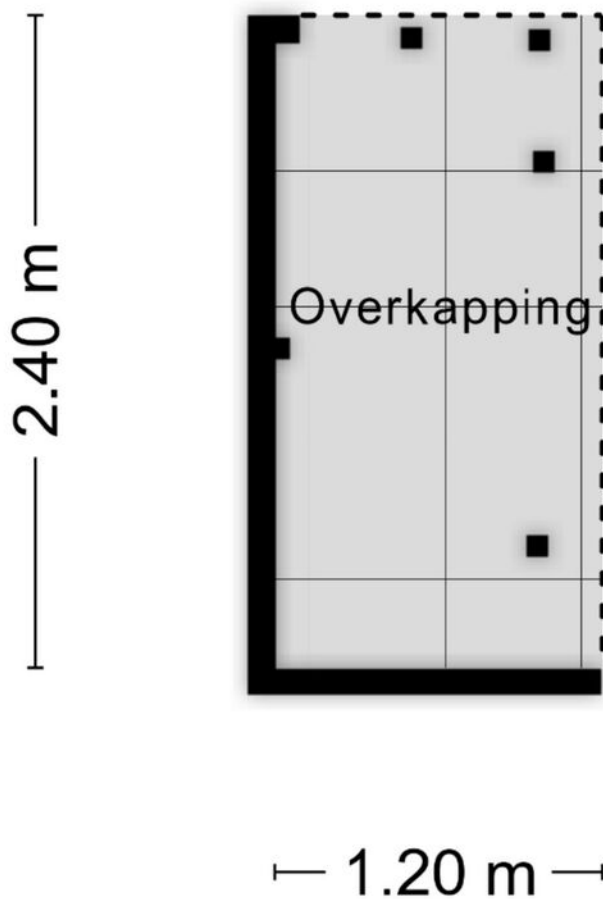
2.01 m



3.10 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie                            I</p> <p>Perceel                         4923</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast overloop	●		
- kast in de schuur	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- overgordijnen	●		
- vitrages		●	
- rolgordijnen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis	●		
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		

# OVER ONS

Hallo! Wij zijn Thoma Post Makelaars. Met negen vestigingen in verschillende regio's mogen we ons de trotse marktleider van Oost-Nederland noemen. Marktleider word je niet zomaar. Daar doen we met ongeveer 80 medewerkers van Thoma Post iedere dag ons best voor.

U vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen.

Dankzij de samenwerking tussen deze regionale kantoren en binnen ons grote netwerk behalen we altijd het maximale verkoopresultaat voor onze klanten. Daarnaast volgen we voortdurend de nieuwste trends en ontwikkelingen, binnen en buiten onze branche. We kunnen hierdoor altijd actueel advies en innovatieve oplossingen bieden die perfect aansluiten op uw woonwensen

*Team  
Doetinchem*



# Aankoopbegeleiding

## **Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis**

Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Ben je koper wanneer je de vraagprijs biedt?**

De vraagprijs van een woning geldt juridisch als een uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u derhalve een bod. De verkoper is vervolgens vrij om dit bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

## **Wanneer is sprake van een onderhandeling?**

Van een onderhandeling is pas sprake wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op uw bod, bijvoorbeeld door middel van een tegenbod. Het enkele feit dat uw bod in overweging wordt genomen, betekent nog niet dat er sprake is van een onderhandeling. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

## **Mag er bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?**

Het is toegestaan dat bezichtigingen doorgaan gedurende een onderhandelingsstraject. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst en de verkoper kan ervoor kiezen de belangstelling van andere potentiële kopers te blijven peilen. Overige geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen, maar ontvangen doorgaans geen inhoudelijke reactie zolang de lopende onderhandeling niet is afgerond. De verkopend makelaar verstrekt geen informatie over de hoogte van biedingen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs tijdens onderhandelingen verhogen?**

De verkoper heeft het recht de vraagprijs gedurende het verkoopproces te wijzigen. Tijdens onderhandelingen kunnen partijen over en weer biedingen doen. Een overeenkomst komt in beginsel tot stand wanneer een bod door de andere partij wordt aanvaard. Juridische binding ontstaat in de praktijk echter pas na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen (conform het NVM-model).

Indien een partij een nieuw (tegen)bod uitbrengt dat afwijkt van een eerder gedaan bod, vervalt dat eerdere bod. Dit betekent dat zowel koper als verkoper gedurende het onderhandelingsproces hun biedingen kunnen aanpassen.

### **Wanneer komt een koop tot stand?**

Een koopovereenkomst komt in beginsel tot stand wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt over de belangrijkste voorwaarden. Voor woningen geldt echter dat deze overeenkomst pas juridisch bindend is na ondertekening van de koopakte door zowel koper als verkoper.

De verkopend makelaar legt de belangrijkste afspraken vast, zoals de koopsom, opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Daarnaast worden aanvullende bepalingen opgenomen conform het NVM-model, waaronder bijvoorbeeld een boeteclausule.

De koopakte vormt de schriftelijke vastlegging van de mondeling bereikte overeenstemming, aangevuld met standaardbepalingen. Deze afspraken zijn juridisch bindend zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Ontbindende voorwaarden vormen hierbij een essentieel onderdeel. Partijen dienen hierover bij voorkeur al vóór het uitbrengen van een bod duidelijkheid te hebben. Een voorbehoud van financiering wordt niet automatisch opgenomen en dient expliciet door de koper te worden vermeld bij het uitbrengen van een bod.

### **Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?**

Het feit dat u als eerste een bezichtiging aanvraagt of uitvoert, geeft u geen voorrangpositie bij onderhandelingen. De verkoper bepaalt in overleg met de verkopend makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft de verplichting u hierover te informeren.

Indien u serieuze interesse heeft, is het raadzaam uw positie actief bij de makelaar te verifiëren om misverstanden te voorkomen. Eventuele toezeggingen van de makelaar dienen te worden nagekomen.

### **Wat betekent "kosten koper" (k.k.)?**

Bij een transactie op basis van "kosten koper" komen de kosten die verband houden met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder meer de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opstellen en inschrijven van de leveringsakte in de openbare registers van het kadaster.

De kosten voor de door de verkoper ingeschakelde makelaar (courtage) komen voor rekening van de verkoper. De makelaar behartigt bij de verkoop primair de belangen van zijn opdrachtgever.

# HYPOTHEEKSHOP DOETINCHEM

Advies dat nooit stopt.



Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

## Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN  
AFSPRAAK

### Team Hypotheekshop Doetinchem

Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt

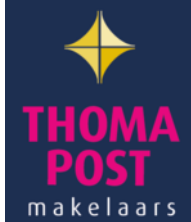











## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Doetinchem**  
 0314 - 36 62 62  
 [doetinchem@thomapost.nl](mailto:doetinchem@thomapost.nl)

 Thoma Post Doetinchem  
 @thomapost  
 Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15  
7001 CE Doetinchem  
[tvdsmaakelaars.nl](http://tvdsmaakelaars.nl)