

# HOF VAN ROME 100 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 385.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Zin om een nieuwe stap te zetten in een fijne gezinswoning waar je zó in kunt? In de populaire wijk Dichteren staat deze aantrekkelijke tweekapper aan het Hof van Rome 100 klaar voor nieuwe bewoners. Met een eigen oprit, een heerlijk lichte woonkamer en een fijne tuin is dit zo'n huis waar je je meteen kunt voorstellen hoe het dagelijks leven zich hier afspeelt. Van ontbijt in de zon tot lange zomeravonden buiten... dit klopt gewoon. Kom vooral kijken en ontdek zelf of dit jouw nieuwe thuis kan worden.

De ligging maakt het plaatje compleet. Alles wat je nodig hebt ligt in de buurt: supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en diverse winkels zijn snel bereikbaar. Ook het treinstation ligt op loopafstand, ideaal voor forenzen. De wijk is rustig en kindvriendelijk opgezet, met speelplekken om de hoek. Voor een frisse wandeling of wat ontspanning in het groen zit je zó in het buitengebied richting Wehl of bij recreatiegebied Stroombroek. En met de uitvalswegen richting Arnhem en Enschede ben je ook zo onderweg.

## Indeling

### Begane grond

Via de oprit kom je bij de overdekte entree en de berging. In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang en toegang tot de woonkamer. De keuken ligt aan de voorzijde en is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. De woonkamer is een fijne, lichte ruimte dankzij de grote schuifpui naar de tuin. De afwerking met een nette vloer en rustige wandkleuren maakt het geheel makkelijk naar eigen smaak in te richten. De schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met buiten, waardoor je op zonnige dagen het gevoel hebt dat binnen en buiten in elkaar overlopen. De achtertuin ligt op het noordwesten en is verzorgd aangelegd met bestrating en groen. Naast de woning staat een berging van ca. 7m<sup>2</sup> met elektra, ideaal voor opslag of hobby's.

### Eerste verdieping

Hier vind je drie slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer. Daarnaast is er een praktische ruimte voor wasmachine en droger en een moderne badkamer uit 2024. Deze is tot het plafond betegeld en voorzien van een inloopdouche met regendouche, een breed wastafelmeubel voor twee personen en een toilet. Fris, strak en helemaal van nu.

**HERE**  
*we go!*





Pluspunten op een rij:

- Energielabel A
- 10 zonnepanelen (2022)
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Volledig geïsoleerd en dubbel glas
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2026
- Eigen parkeerplek op de oprit
- Ruime achtertuin gelegen op het noordwesten

En dan nog even eerlijk: dit is zo'n woning waar je na een rondje kijken automatisch al begint te bedenken waar de bank komt te staan. Ben je nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging met ons van Vredegoor Lanting Makelaars en we laten je Hof van Rome 100 graag van dichtbij ervaren. Wij hanteren een VANAF prijs van € 385.000,- kosten koper.

VANAF prijs  
Aanvaarding

€ 385.000 k.k.  
in overleg

## Bouw

Soort woonhuis  
Bouwjaar  
Soort dak

eengezinswoning  
1998  
platdak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte  
Externe bergruimte  
Perceel  
Inhoud

93 m<sup>2</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
188 m<sup>2</sup>  
346 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
Aantal slaapkamers  
Aantal woonlagen  
Voorzieningen

4  
3  
2  
rolluiken, glasvezel kabel

## Energie

Energie label  
Isolatie

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

Verwarming  
Warm water  
Cv-ketel

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
AWB HR 2013

## Buitenruimte

Ligging  
Tuin  
Achtertuin  
Ligging tuin

in woonwijk  
achtertuin  
106 m<sup>2</sup> (1250 cm diep en 850 cm breed)  
noordwest

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging  
Voorzieningen  
Soort parkeergelegenheid

aangebouwd hout  
voorzien van elektra en water  
op eigen terrein





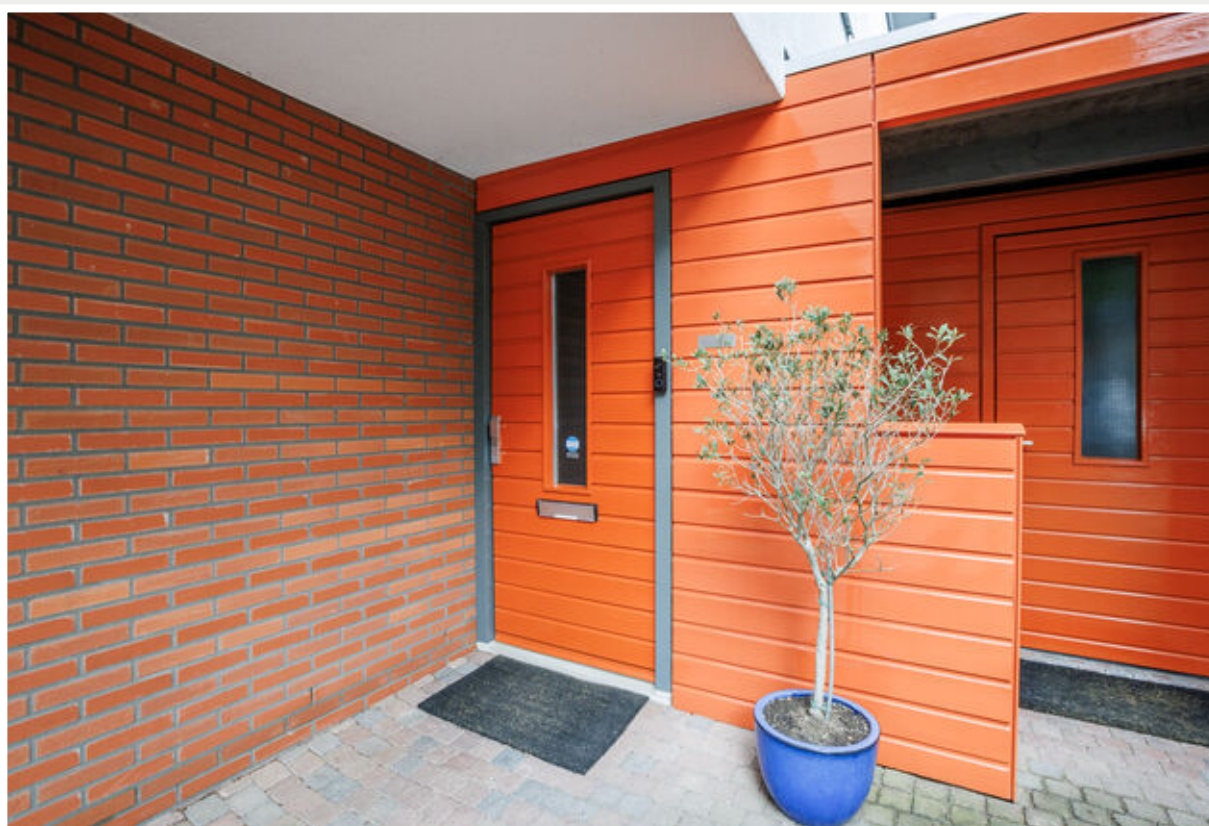


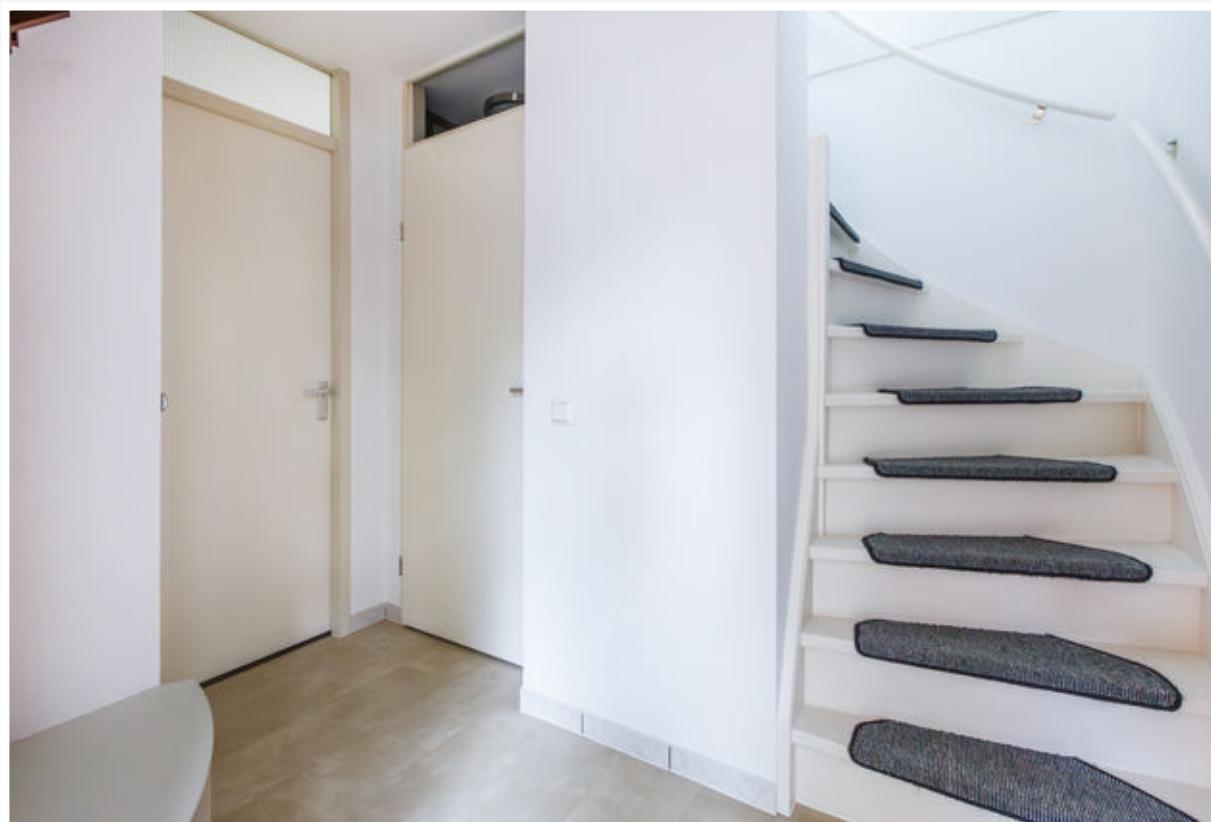




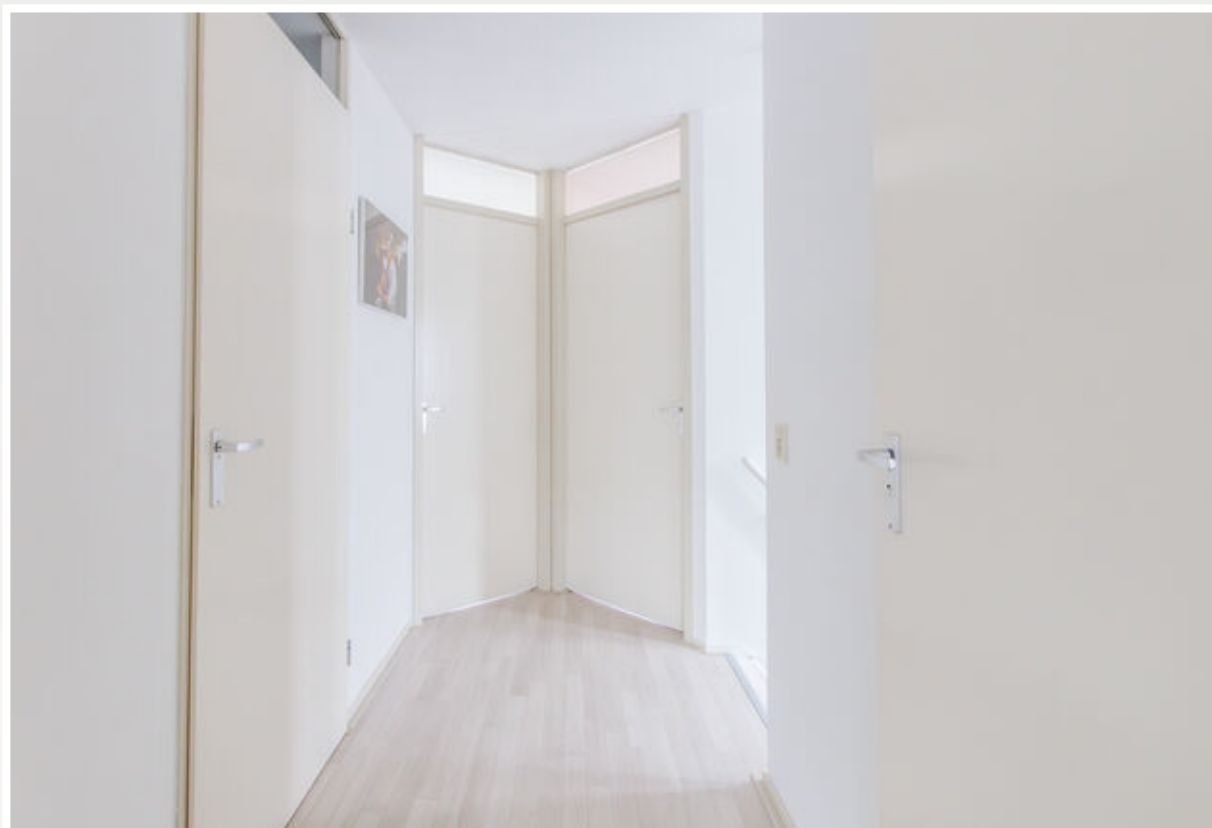












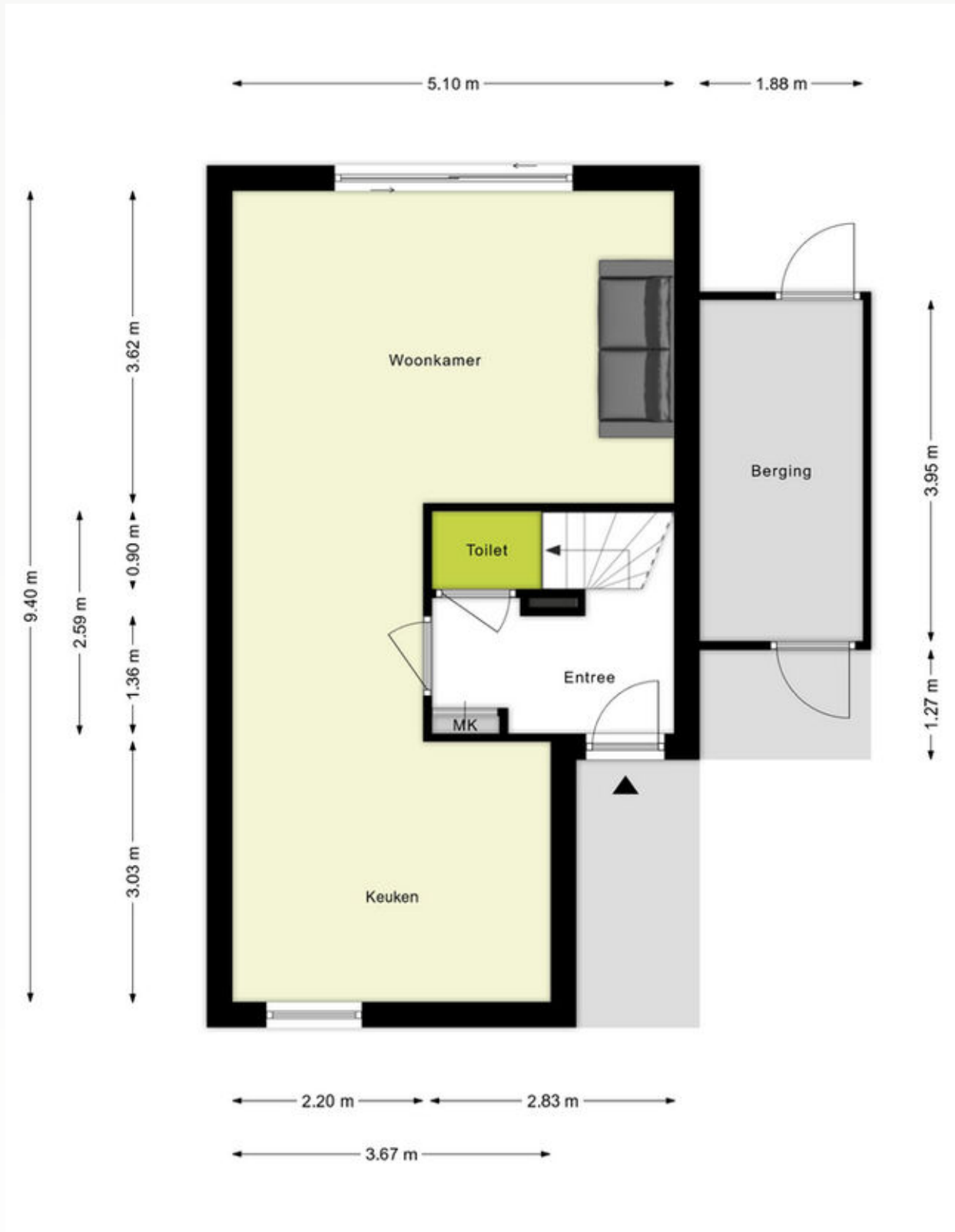




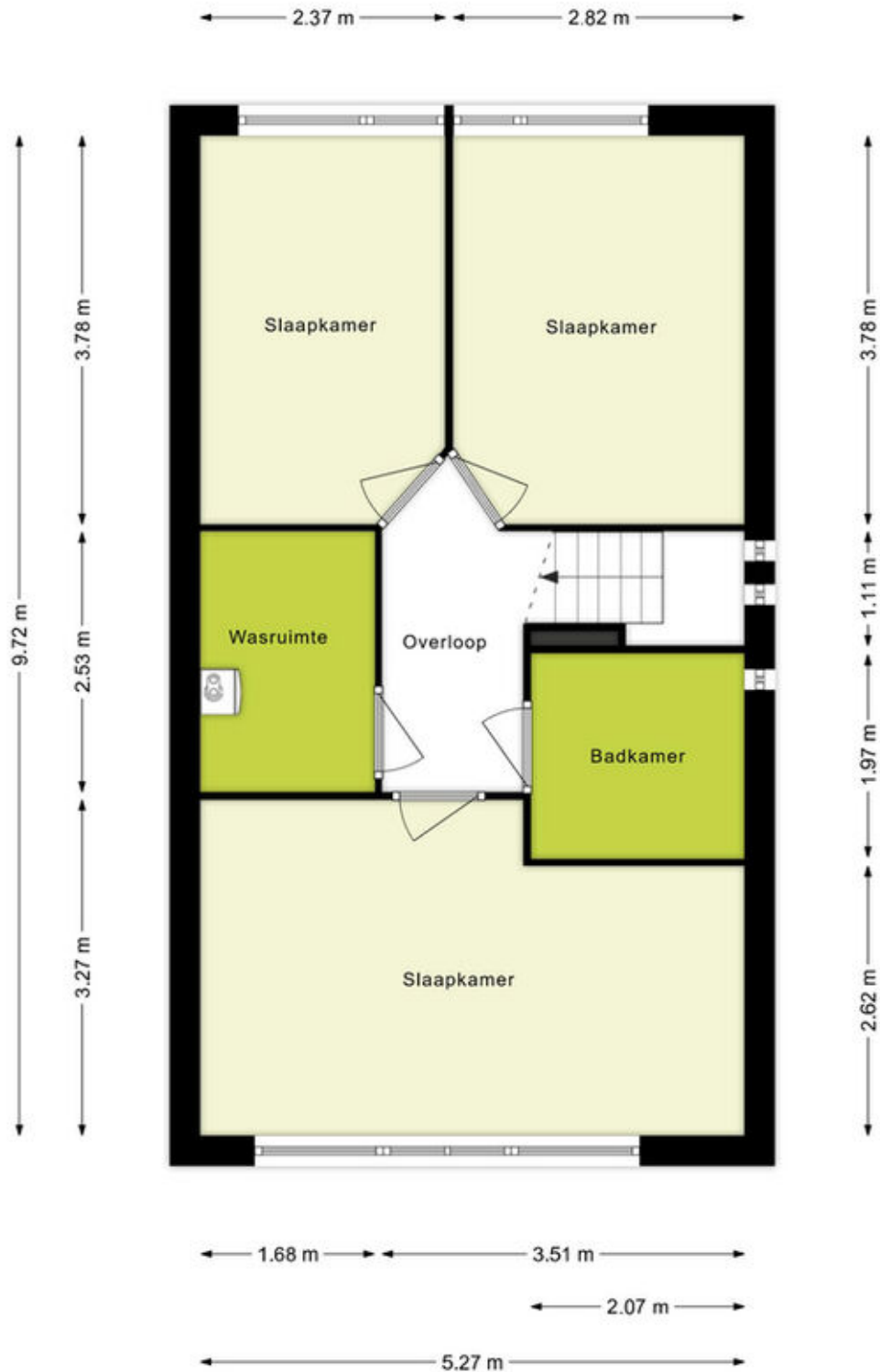








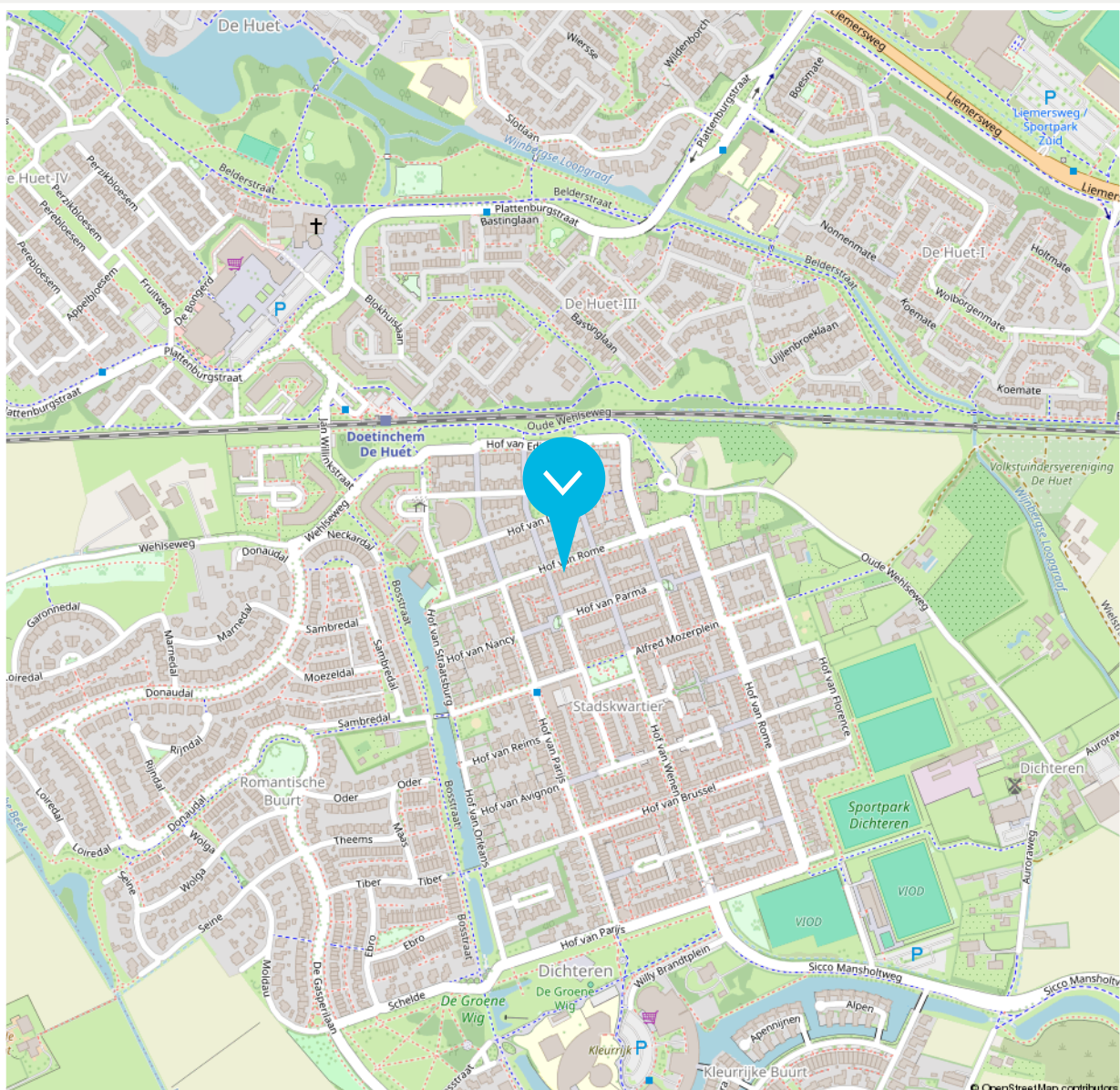
*Begane grond*



*Eerste verdieping*

## Adresgegevens

Hof van Rome 100  
7007 KR 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.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem

Sectie: A

Perceel: 6738

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

kadaster

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				
- Kledingkast in de slaapkamer	X			
- Houten bureau in slaapkamer	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/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@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.

