

te koop



de Aalbes 5 Doetinchem

Vraagprijs € 425.000 k.k.

van Dam
makelaardij.
PERSOONLIJK MET PATRICIA

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
89 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
264 m²

INHOUD
351 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1990

ENERGIELABEL
B



Omschrijving

Sfeervol wonen in een helft van een dubbele woning met aangebouwde garage en een vrije ligging in Doetinchem.

Aan een rustige straat in de geliefde woonwijk De Huet staat deze verrassend complete twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en fraai aangelegde tuin op het zuidwesten. Een woning waar sfeer, comfort en praktische leefruimte perfect samenkomen. Dankzij de hoogwaardige afwerking, diverse maatwerkoplossingen en moderne voorzieningen is dit een instapklaar gezinshuis waar je je direct thuis voelt.

Locatie & omgeving

De woning is gelegen aan de Aalbes in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met vrij uitzicht op een groene speelweide aan de voorzijde. Een unieke ligging waarbij je geniet van rust en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Winkels bij De Bongerd, het treinstation, scholen, sportvoorzieningen en zelfs een kinderboerderij bevinden zich op korte loopafstand. Ook het gezellige centrum van Doetinchem en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Algemene kenmerken

Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning beschikt over een ruim woonoppervlakte, een perceel van 264 m² en een inhoud van circa 351 m³. De woning heeft energielabel B en is volledig geïsoleerd.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de warme en verzorgde uitstraling op. De ruime woonkamer profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen en de recent vernieuwde schuifpui met hoogwaardige hor. De schuifpui geeft direct toegang tot de zonnige achtertuin en zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming (CV-gestuurd), waardoor het hier in ieder seizoen aangenaam verblijven is. De praktische indeling en royale werkruimte maken dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers en gezinnen. Daarnaast beschikt de woning over drie maatwerkkasten met karakteristieke gesmede handvatten en een praktische zelfgemaakte werkbank. Deze stijlvolle maatwerkoplossingen zijn perfect geïntegreerd in onder andere de garage, bijkeuken en slaapkamer en geven de woning extra karakter en praktische bergruimte. Deze drie houten maatwerkkasten en werkbank blijven achter in de woning.

Verdiepingen & indeling

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer. De badkamer is een echte wellnessruimte met vloerverwarming, ruim bubbelbad voor 2 personen met water- en luchtstromen en sfeerverlichting. Daarnaast is de badkamer voorzien van een ingebouwde douchewand. De toiletten zijn uitgevoerd met moderne rimless spoelsystemen voor extra hygiëne en een strakke uitstraling. Eén van de slaapkamers beschikt over een praktische hotelschakeling voor extra comfort en gebruiksgemak. De fijne zolderverdieping biedt volop mogelijkheden als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Momenteel telt deze ruimte niet mee in het officiële woonoppervlak, maar met het plaatsen van een dakraam of dakkapel is dit relatief eenvoudig aan te passen.

Buitenruimte & tuin

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten is recent vernieuwd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon. De tuin beschikt over geïntegreerde verlichting, waaronder grondspots en verlichte plantenbakken, evenals praktische stroompunten voor buitengebruik. Hierdoor is de tuin niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder functioneel. De woning beschikt daarnaast over een sfeervolle, handgemaakte houten garagedeur met praktische openslaande deuren. In de garage bevindt zich eveneens een maatwerkkast en een werkbank.

Parkeren & extra voorzieningen

Op de ruime oprit is meer dan voldoende plaats voor twee auto's. Daarnaast zijn er volop openbare parkeermogelijkheden aanwezig in de directe omgeving.

Bijzonderheden

- Vrij uitzicht op groene speelweide
- Instapklare twee-onder-een-kapwoning
- Luxe badkamer met bubbelbad met verlichting en douchesysteem
- Vloerverwarming in keuken en badkamer
- Recent vernieuwde schuifpui met hor
- Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten
- Luxe tuintegels en trendy Douglas schutting
- Sfeervolle tuinverlichting en stroompunten buiten
- Drie ambachtelijke maatwerkkasten en een praktische zelfgemaakte werkbank
- Handgemaakte houten garagedeur
- Veel opbergruimte doordat de schuine kanten van de woning optimaal zijn benut door de schotten die geplaatst zijn op zowel eerste verdieping als op de zolder
- Bekabeld internet aanwezig
- Energielabel B
- Slimme meter
- Overall je CV in te stellen en/of een programma instellen zodat het altijd aangenaam warm is en duurzaam verbruik energie
- Bouwtekeningen aanwezig
- Ruime zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- Oprit voor meerdere auto's







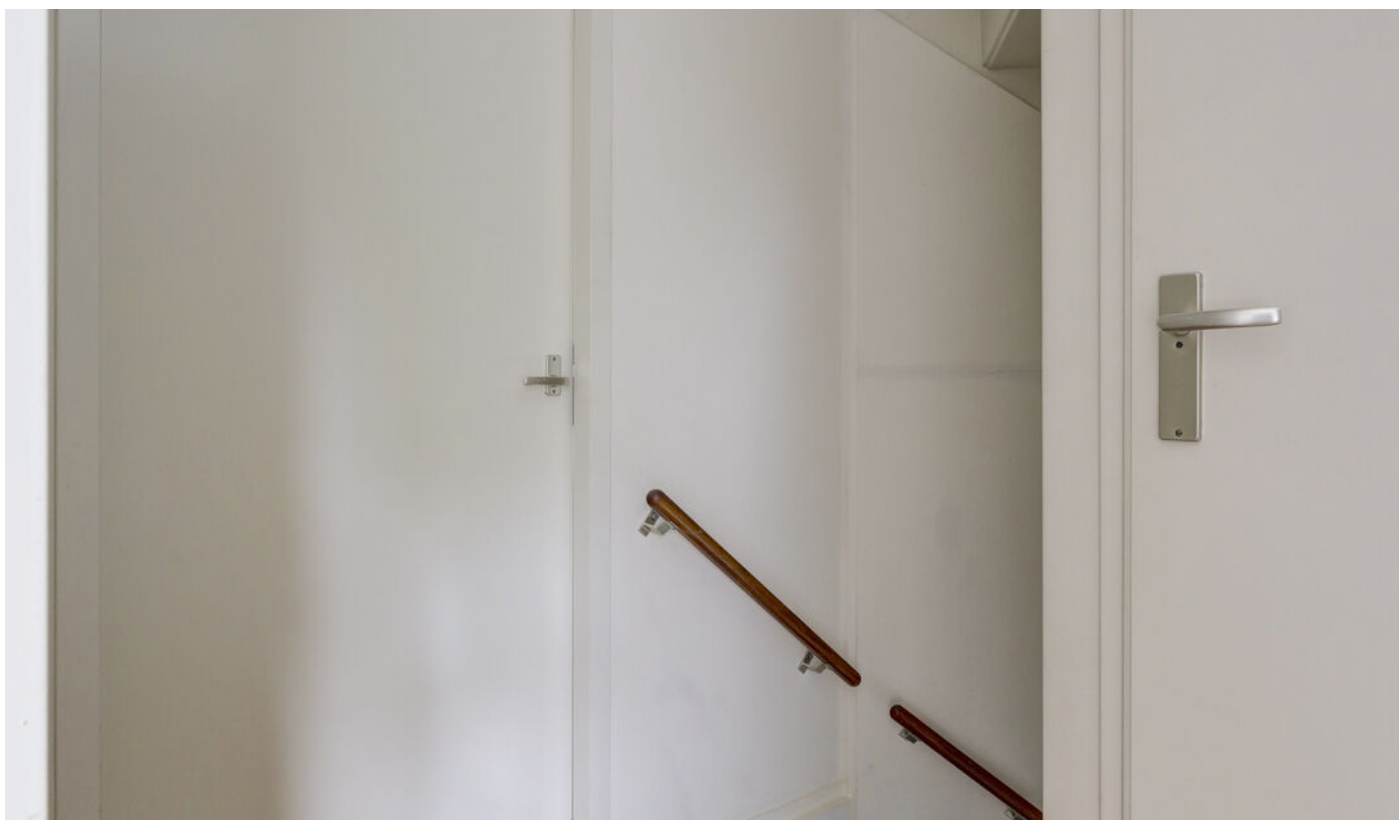
















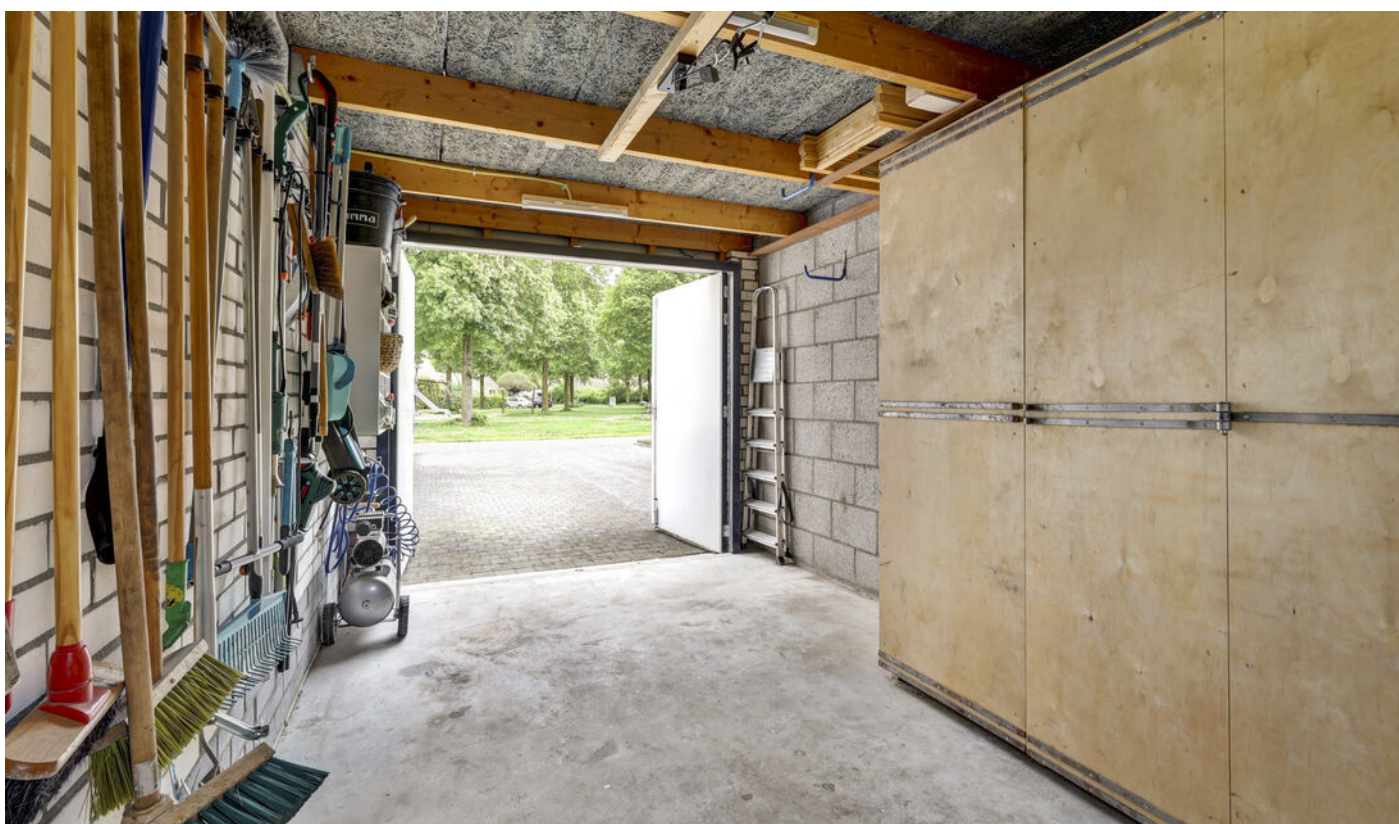








































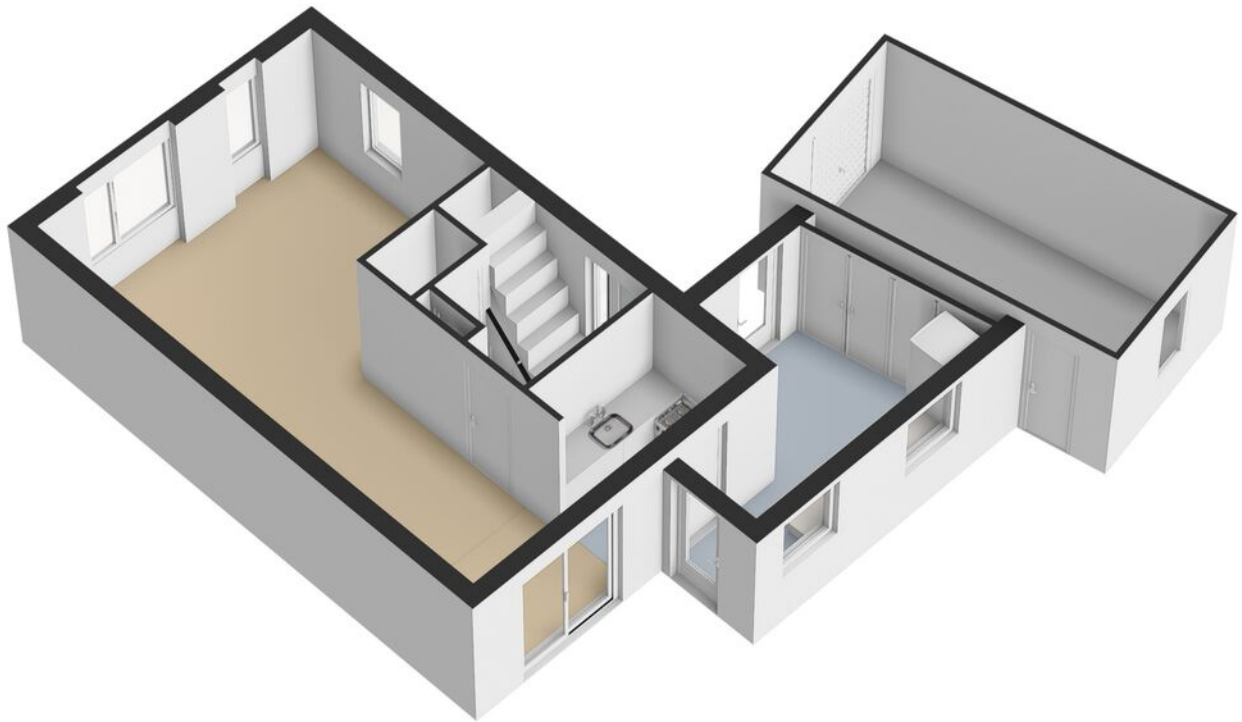


Plattegrond

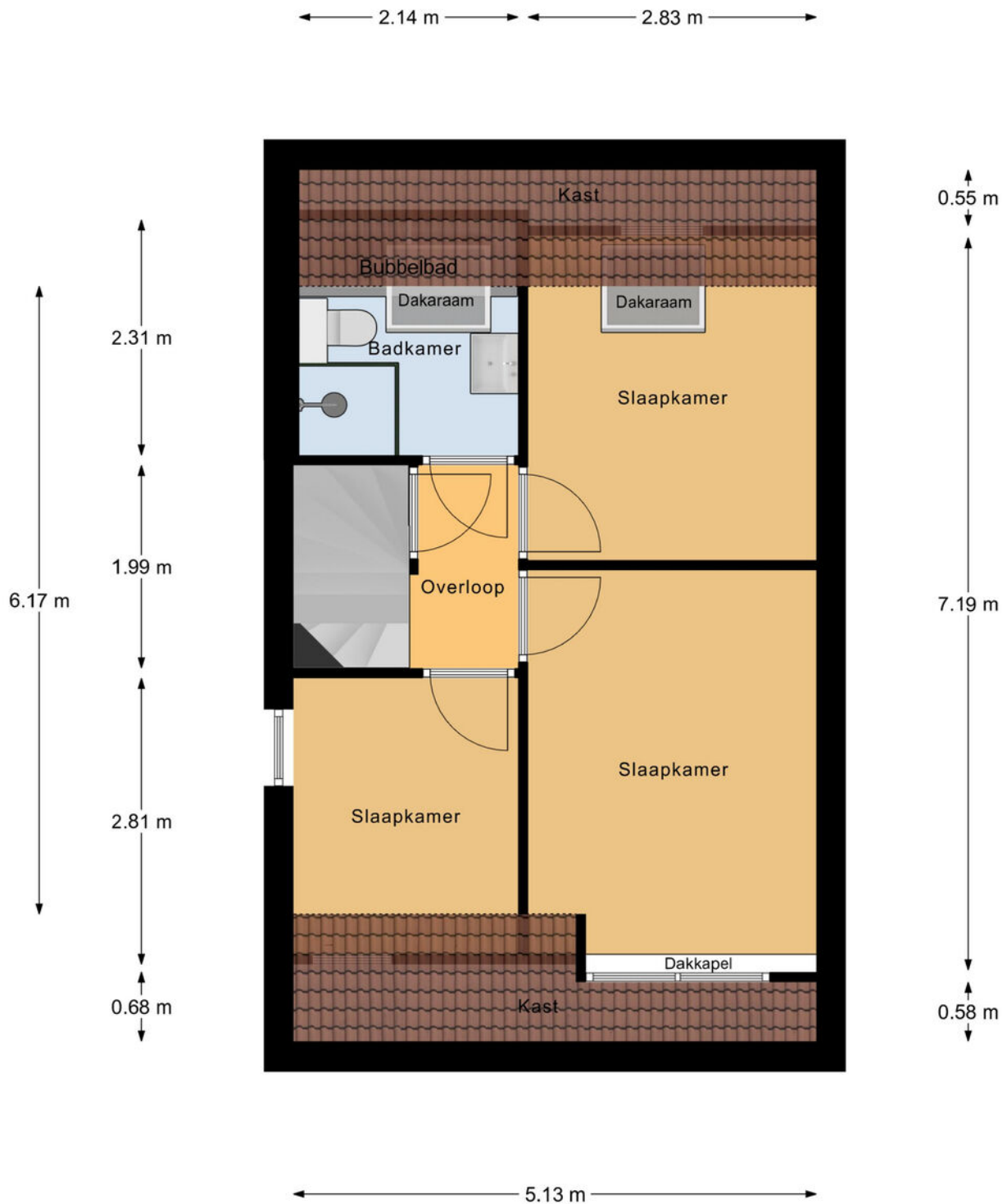


Begane Grond

Plattegrond

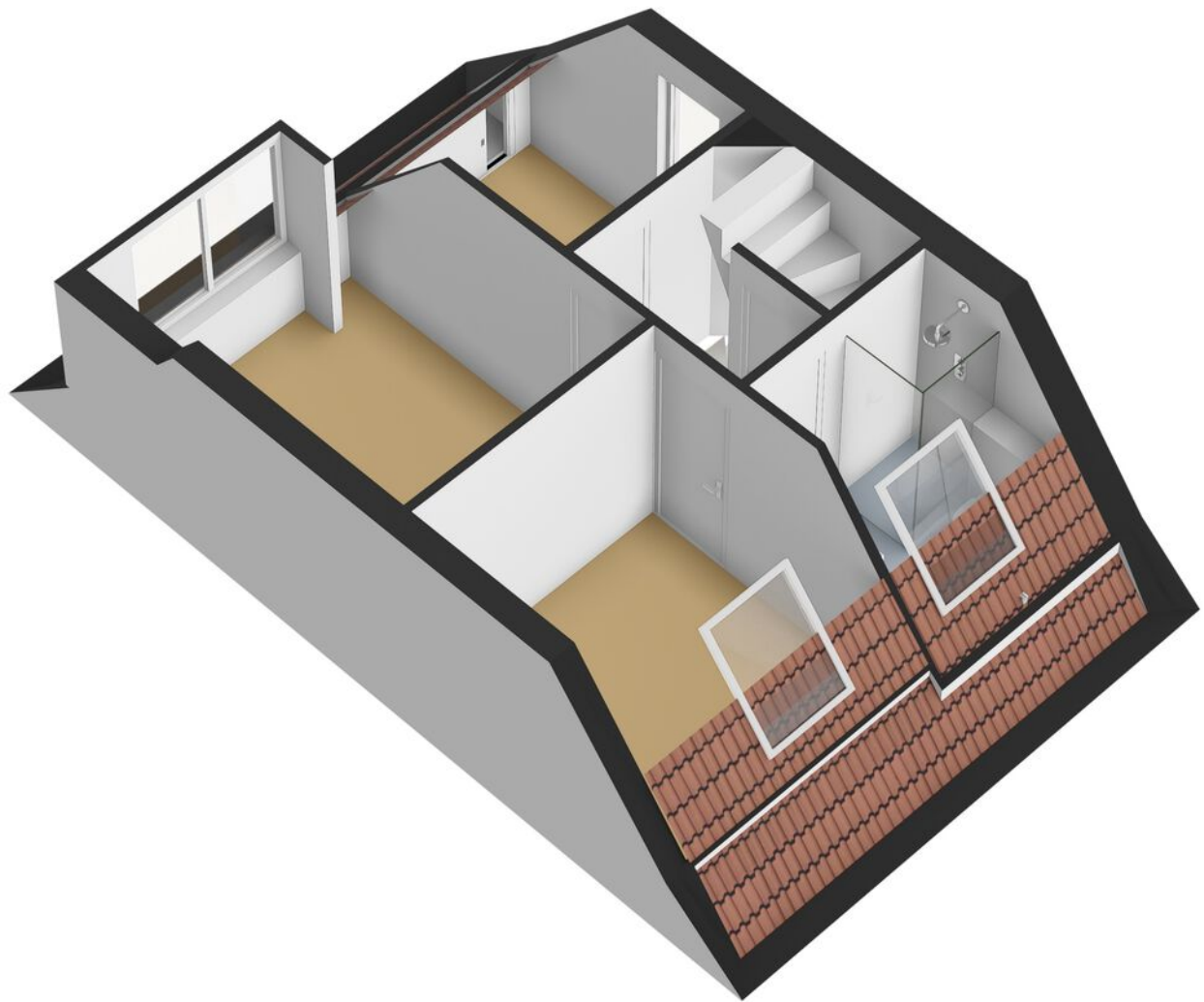


Plattegrond

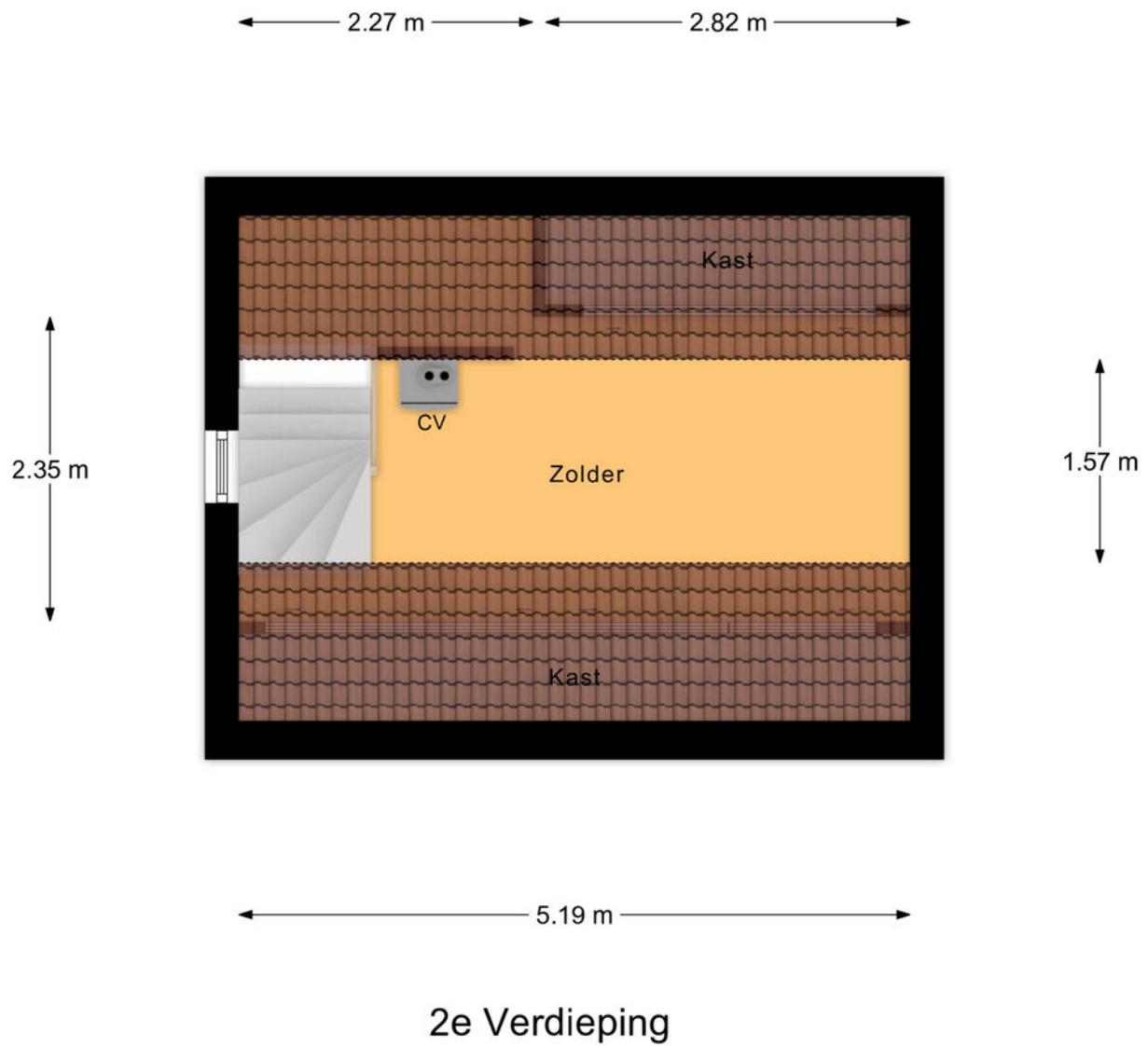


1e Verdieping

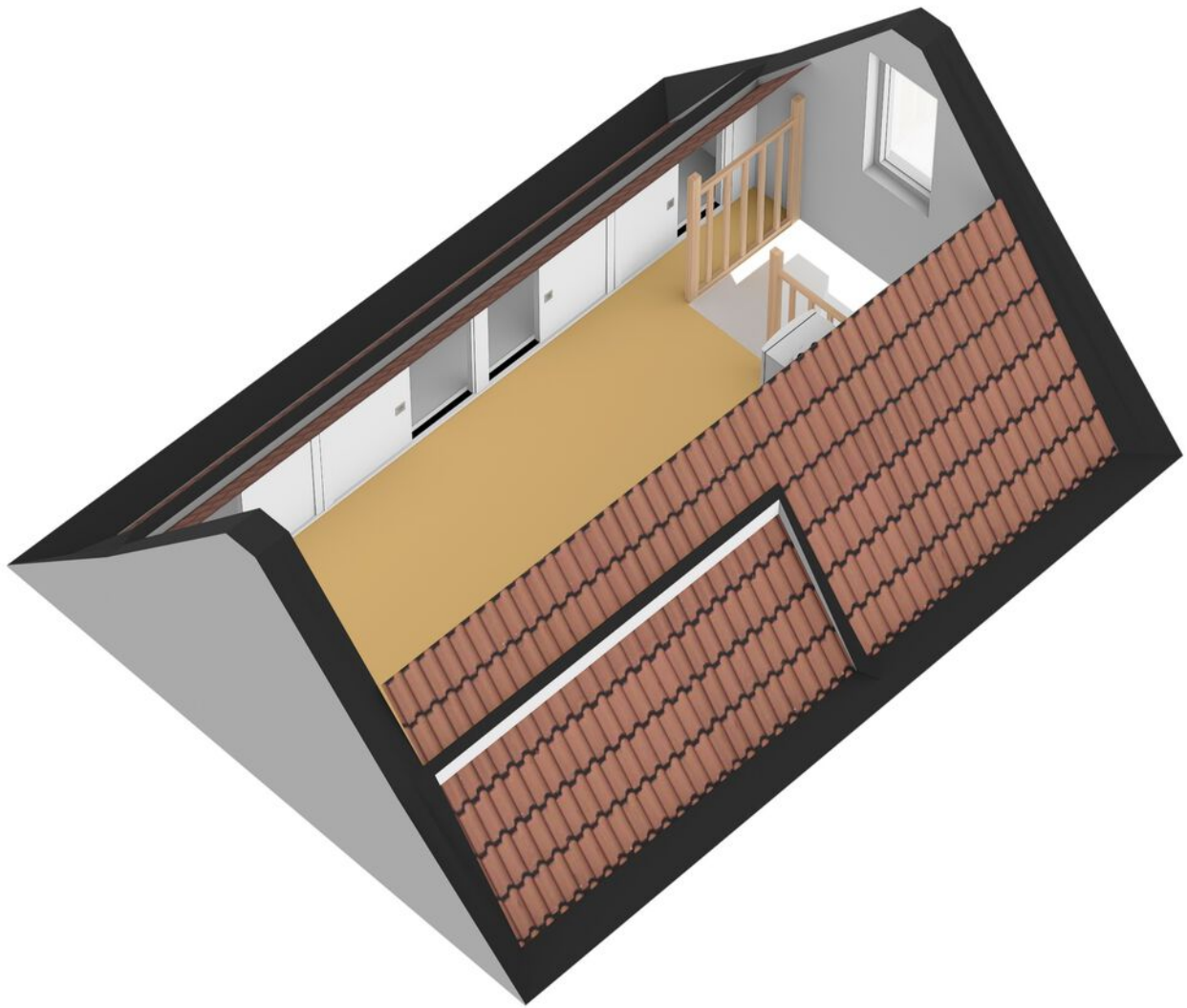
Plattegrond



Plattegrond



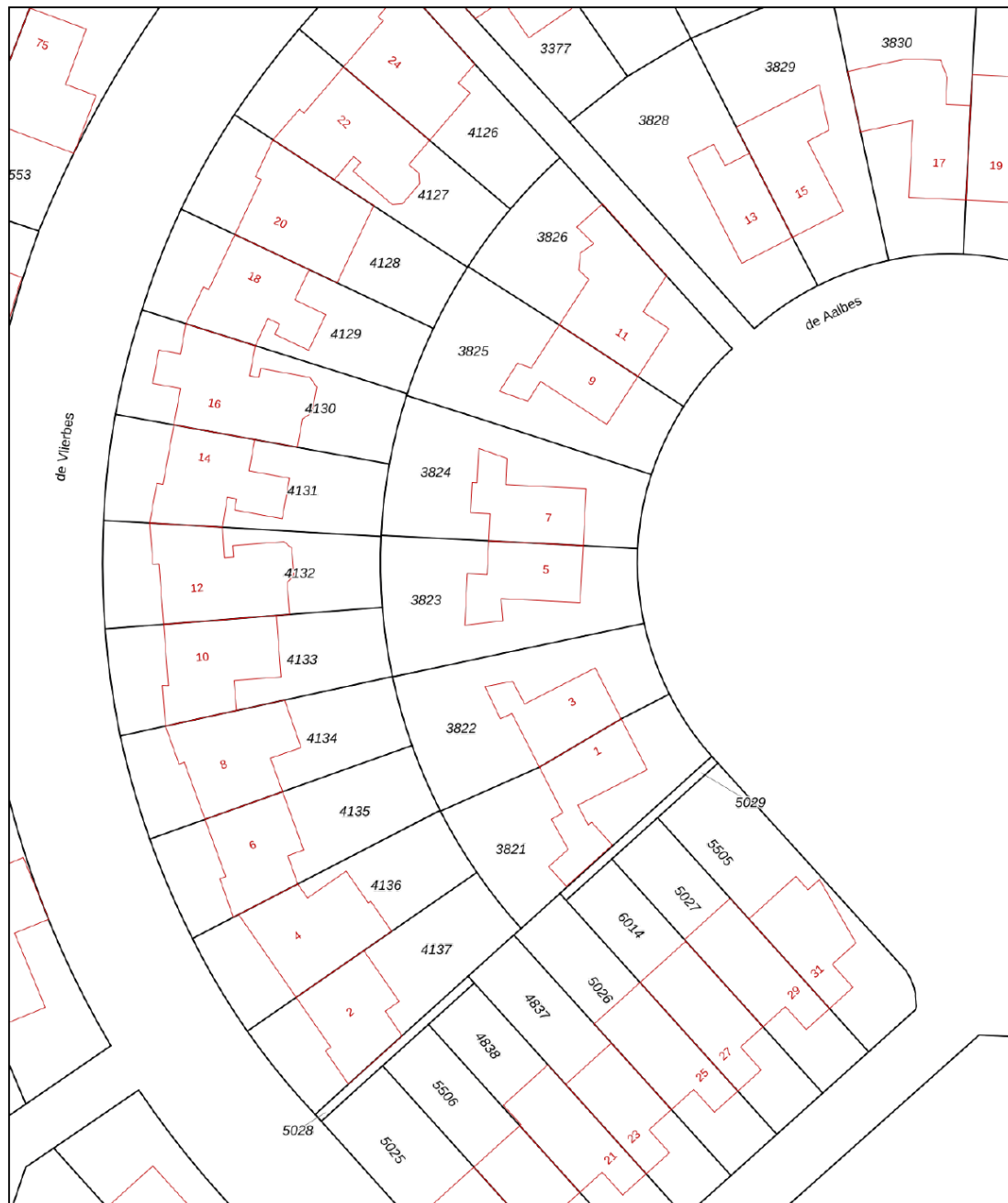
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

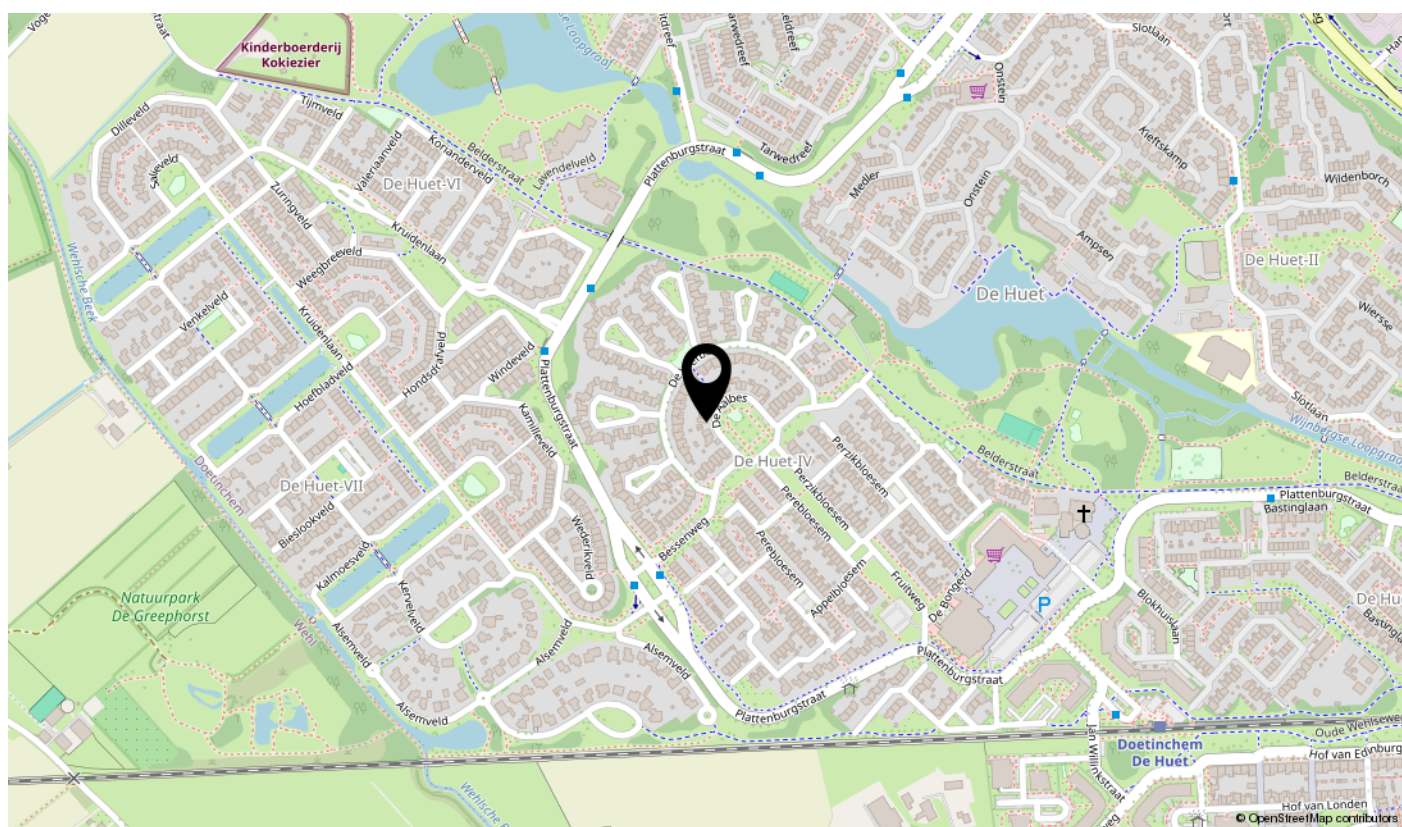
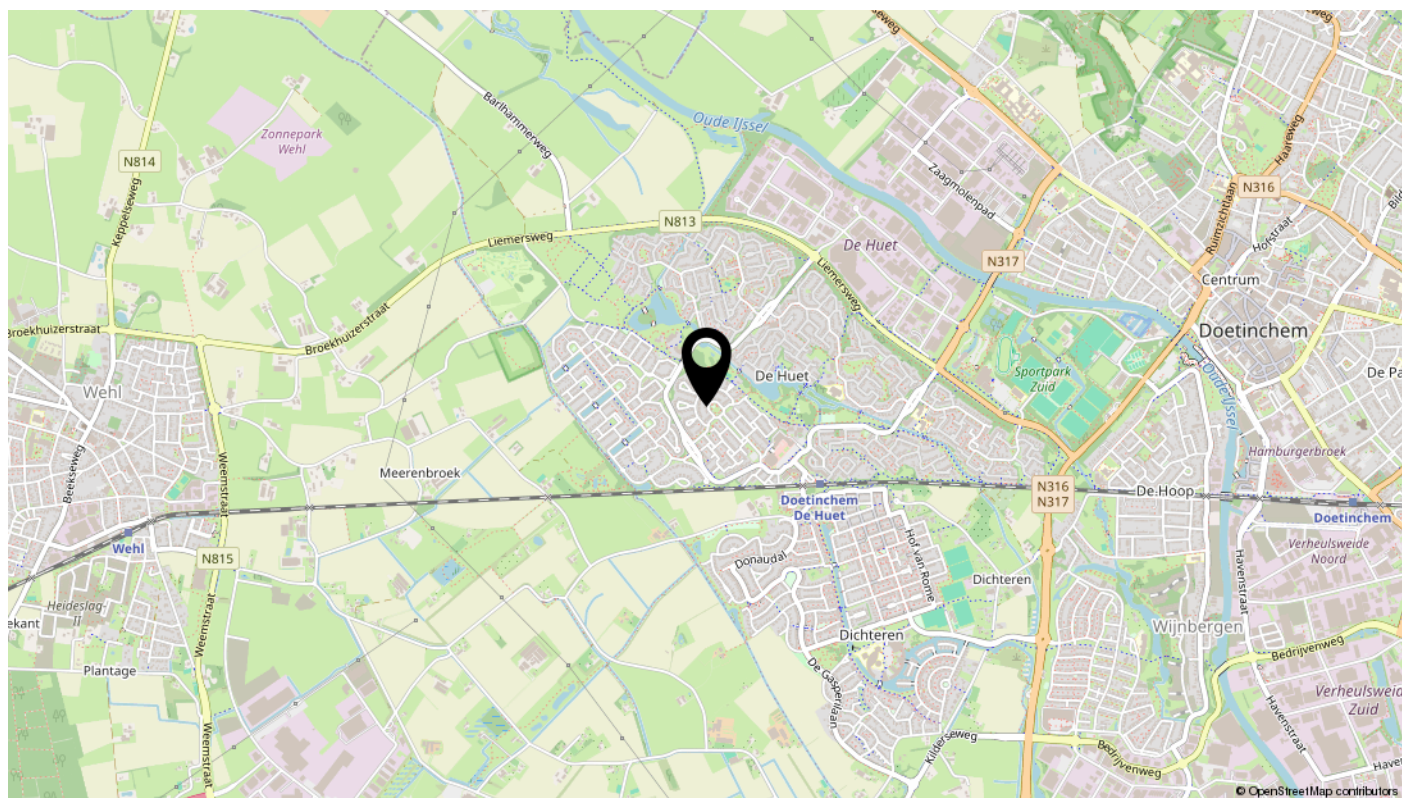
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem Sectie A Perceel 3823</p> <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.</p>	
--	---	---

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(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			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



van Dam
makelaardij.
PERSOONLIJK MET PATRICIA