

# HOF VAN WENEN 79 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 350.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Ben jij op zoek naar een instapklare gezinswoning waar je direct kunt beginnen met genieten? Dan hebben wij goed nieuws! Aan het Hof van Wenen 79 in de populaire wijk Dichteren staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers en een moderne badkamer te koop. Een woning waar je alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken!

En aan ruimte geen gebrek. De woning meet namelijk mede door de opbouw van de 2e verdieping maar liefst ca. 116m<sup>2</sup>!! De ligging is zoals je die graag ziet. In de geliefde woonwijk Dichteren woon je op korte afstand van het treinstation, scholen, sportvoorzieningen, medische faciliteiten, winkels en diverse uitvalswegen. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, vele speelvoorzieningen en prettige woonomgeving. Kortom: een ideale plek voor gezinnen én starters die nét wat meer ruimte zoeken.

## Welkom binnen

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag. De fraaie pvc-vloer zorgt voor een moderne uitstraling en dankzij de praktische trapkast is er voldoende ruimte voor proviand en huishoudelijke spullen.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze is in 2019 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser (2021), heteluchtoven en gaskookplaat. Terwijl je kookt, houd je gemakkelijk contact met familie of gasten aan de eettafel. Vanuit de keuken bereik je een tweede hal die toegang geeft tot de trap naar boven en de achtertuin.

## Tuin

De verzorgde ca. 13 meter diepe achtertuin ligt op het westen, wat betekent dat je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Of je nu wilt barbecueën met vrienden, ontspannen met een goed boek of kinderen wilt laten spelen, deze tuin biedt alle mogelijkheden. Achterin de tuin staat een praktische houten berging voor fietsen en tuingereedschap. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in

**HERE**  
*we go!*





een moderne stijl. Hier beschik je over een wastafelmeubel, een tweede toilet en een douche. Een frisse en eigentijdse ruimte waar je de dag prettig begint en afsluit.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Dankzij de gerealiseerde opbouw is hier veel extra woonruimte ontstaan. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast vind je hier een ruime vierde slaapkamer. Ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Waarom deze woning een schot in de roos is:

- Instapklare en uitstekend onderhouden woning
- Vier volwaardige slaapkamers dankzij de opbouw
- Moderne keuken uit 2019
- Luxe badkamer vernieuwd in 2024
- Cv-ketel uit 2021
- Voorzien van rolluiken
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024

Zoek jij een woning waar ruimte, comfort en een uitstekende staat van onderhoud samenkomen? Dan is Hof van Wenen 79 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars en ervaar zelf wat deze fijne woning allemaal te bieden heeft. Wie weet voelt dit straks als jouw nieuwe thuis! De VANAF-prijs is € 350.000,- k.k.

VANAF prijs € 350.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 1997  
Soort dak plat dak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 116 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>  
Perceel 131 m<sup>2</sup>  
Inhoud 394 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 4  
Aantal woonlagen 3  
Voorzieningen mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel

## Energie

Energielabel C  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
Cv-ketel Remeha HR 2021

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 70 m<sup>2</sup> (1300 cm diep en 540 cm breed)  
Ligging tuin west

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging vrijstaand hout  
Voorzieningen voorzien van elektra  
Soort parkeergelegenheid openbaar parkeren



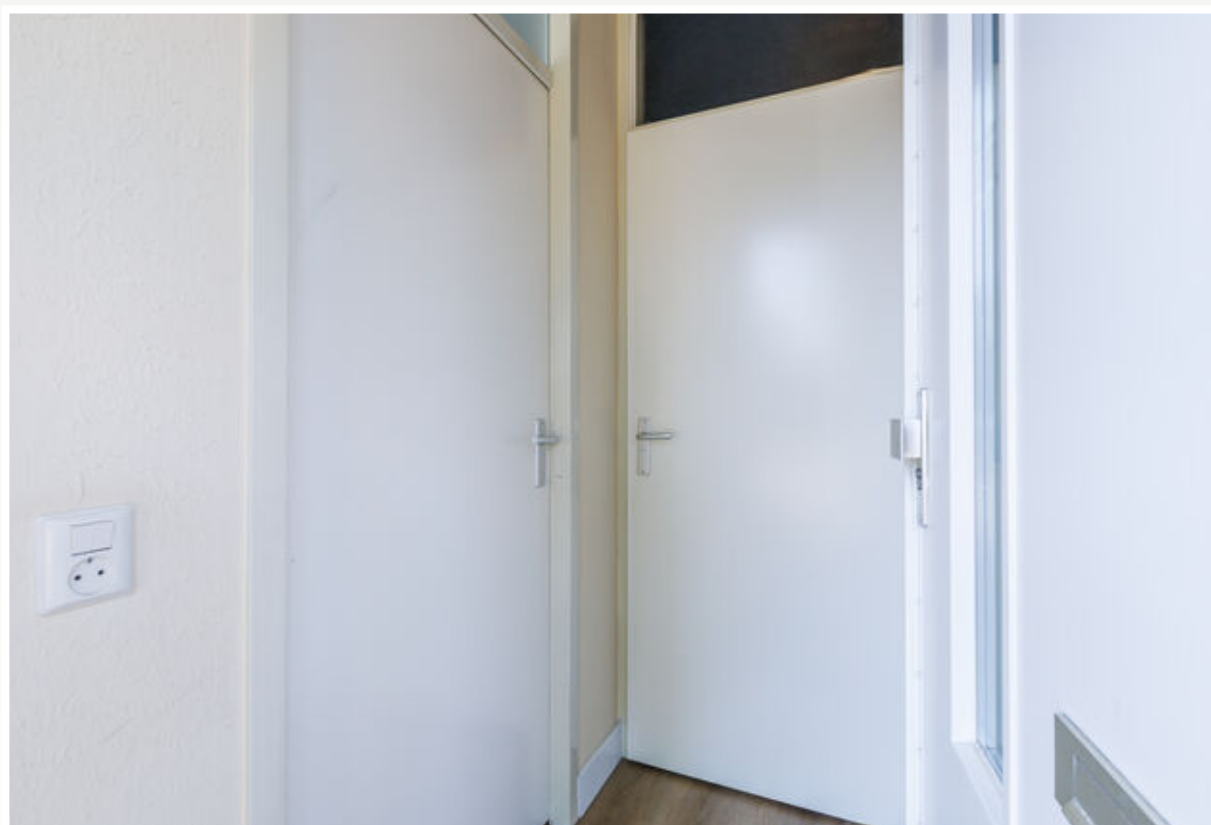


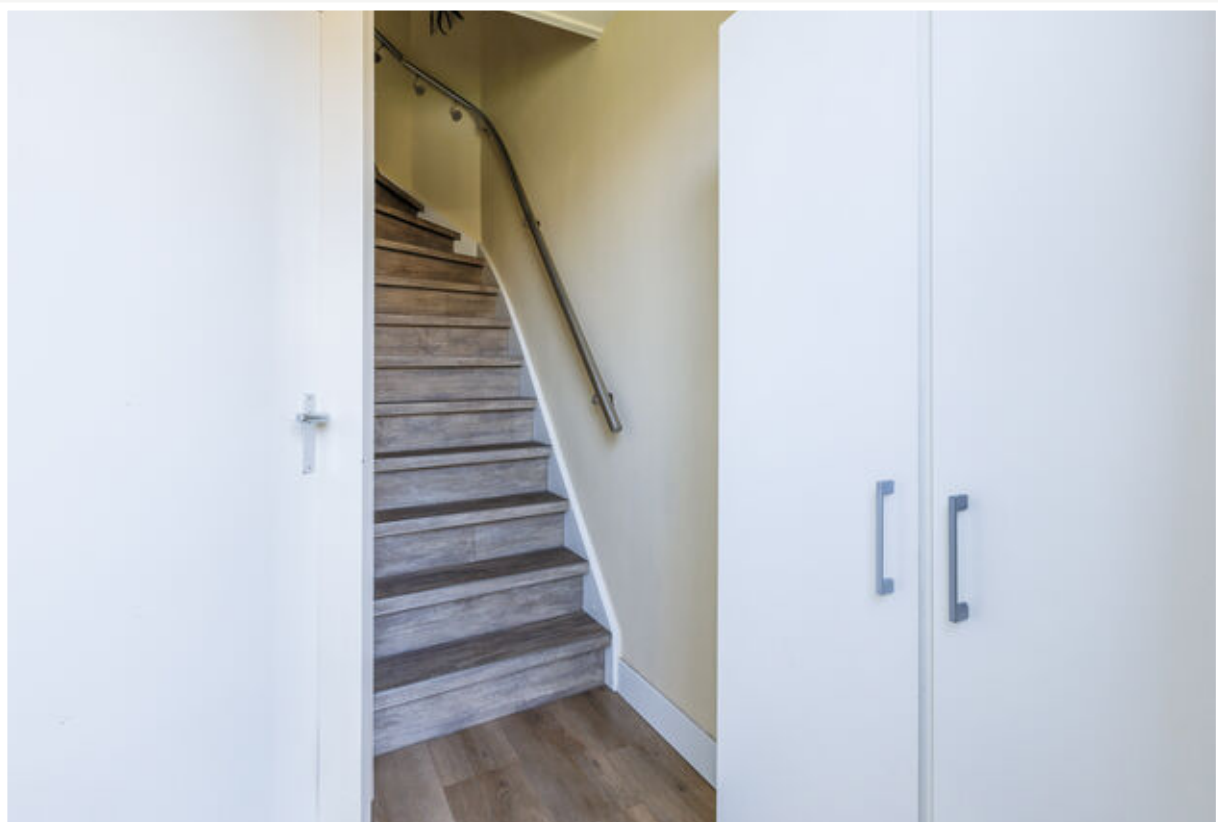


























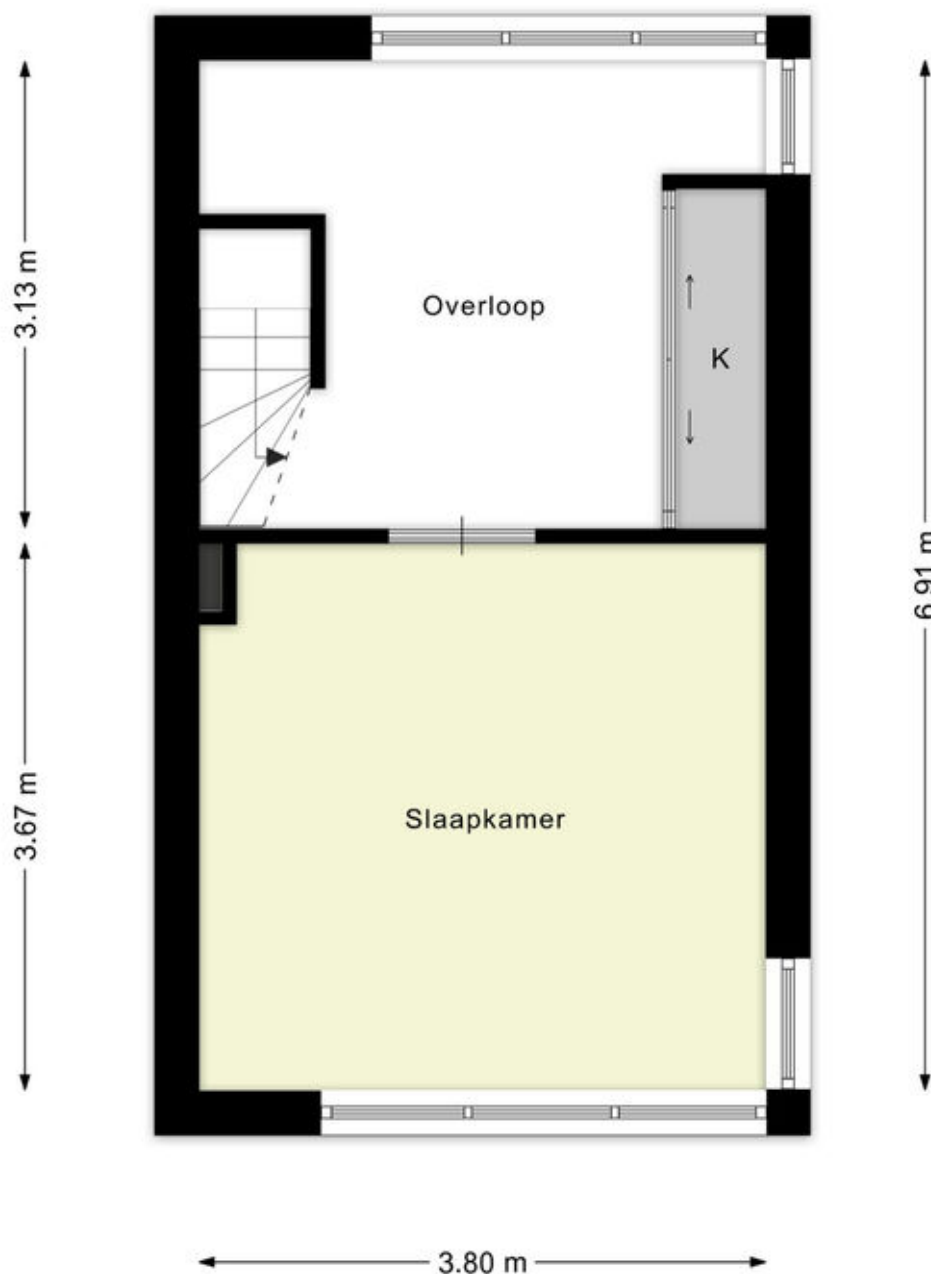




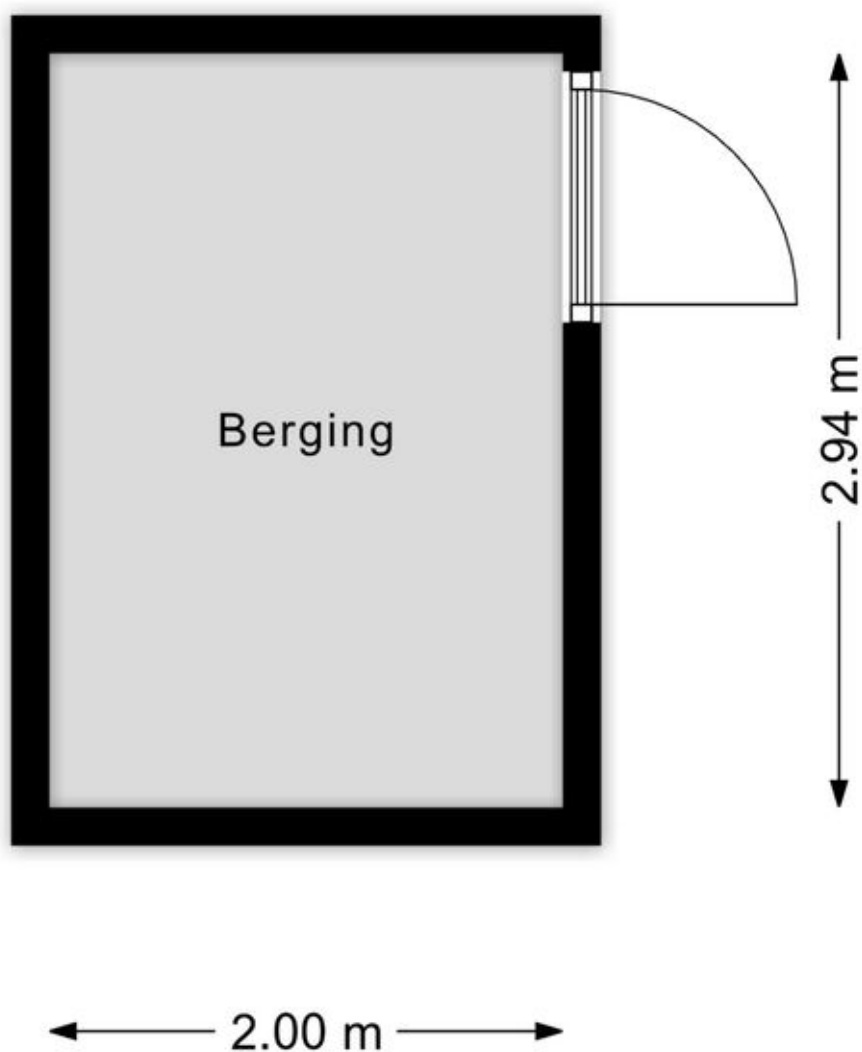
*Begane grond*



*Verdieping*



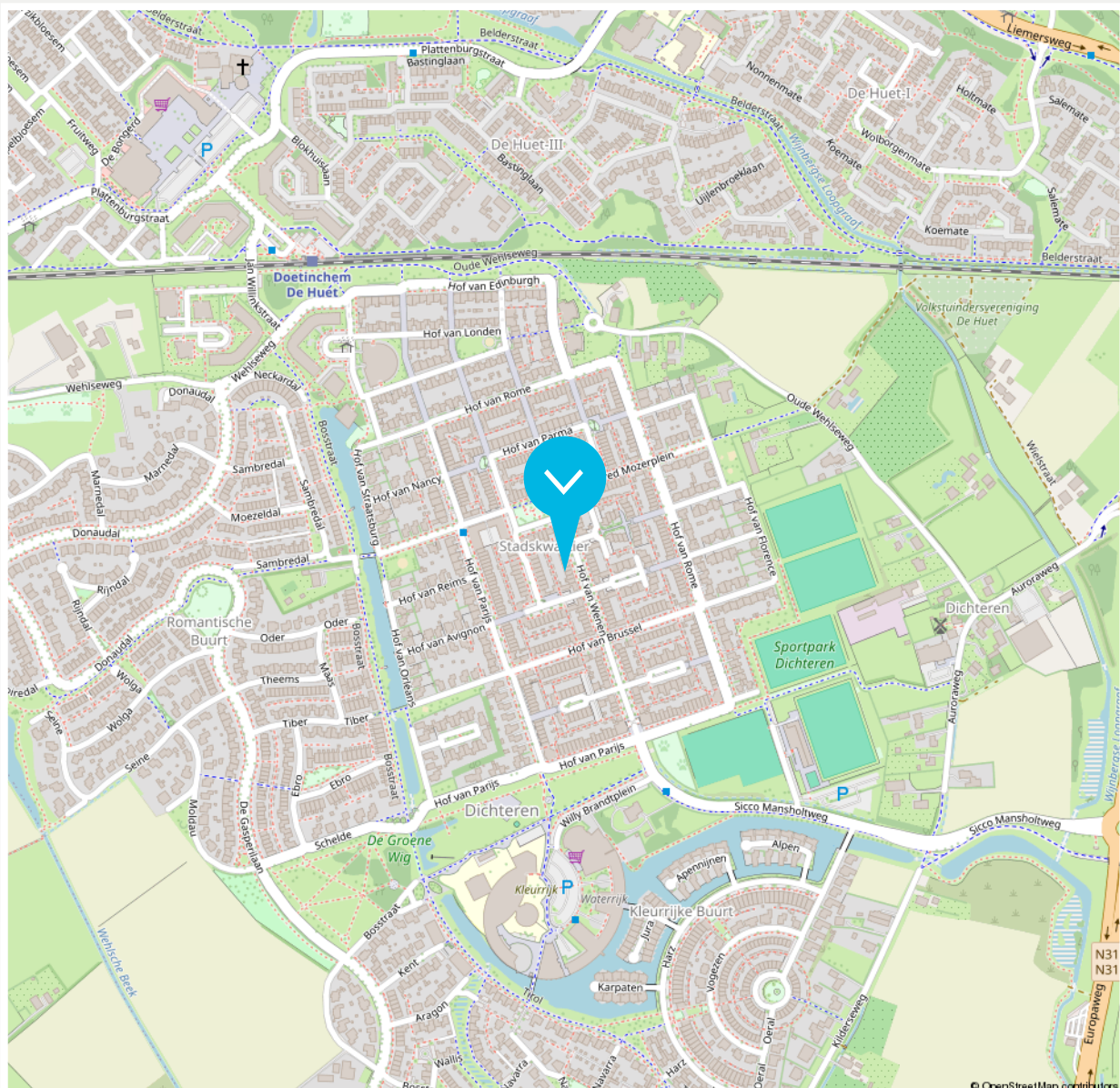
*Zolder*



*Berging*

## Adresgegevens

Hof van Wenen 79  
7007 JN 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.



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			
- Hanglampen, vloerlamp en tafellamp woonkamer		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast halletje, planken voorraadkast, plankje berging cvketel	X			
- Kast opbouw	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Pvc woonkamer	X			
- Vinyl overloop en trap, vloerbedekking trap	X			
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Slaapbank	X			
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
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
-				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
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

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- Spiegelkast	X			
- Douchekop met jetstralen	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
Losse screen achterdeur	X			
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
Beplanting voortuin	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Planken buitenberging	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Gaas en planken bij poort/ containers	X			
- Gaas en beugels om evt tuin af te schermen voor katten indien van toepassing			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.

