

# WILTINKSBRUG 32 DOETINCHEM

*Vraagprijs € 835.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Omringd door groen staat deze bijzondere vrijstaande woning op een van de mooiste plekken van de Wiltinksbrug. Hier ervaar je iedere dag een gevoel van rust en privacy, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Doetinchem verrassend dichtbij zijn. De moderne, kubistische architectuur en speelse gevelaccenten geven de woning een eigen karakter, terwijl de groene omgeving zorgt voor een woonbeleving die je niet snel op een andere plek vindt.

De woning is in de loop der jaren meerdere keren uitgebouwd en gemoderniseerd, waardoor een verrassend ruim geheel is ontstaan met een woonoppervlakte van circa 196 m<sup>2</sup>. Het eigen perceel van 722 m<sup>2</sup> biedt een fijne balans. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een sterke verbinding tussen binnen en buiten, waardoor je het groen letterlijk onderdeel van de leefruimte maakt.

Wonen nabij het centrum betekent genieten van de voordelen! Je bent in no-time op het trein- en busstation en er bevinden zich op korte afstand allerhande voorzieningen zoals scholen, winkels en sportaccommodaties. Ook voor een wandeling in de natuur hoef je niet ver! Wandel heerlijk in natuurgebied de Zumpe of het buitengebied. Nog een fijne bijkomstigheid, de ontsluitingswegen richting Arnhem/Enschede zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Deze combinatie maakt het voor velen een gewilde woonlocatie!

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in een perfecte ruimte welke als werkplek of speelruimte is in te delen, verder heb je hier toegang tot de garderobe en het toilet. De woonkamer vormt een prettig en licht geheel, met grote ramen en zicht op de tuin. De ruimte voelt open aan en sluit mooi aan op het omliggende groen. De keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd met moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-stoomoven/magnetron. Het granieten werkblad geeft de ruimte een verzorgde en tijdloze uitstraling. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra keukenblok, aansluitingen voor witgoed, de cv-installatie en een extra deur naar de tuin.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot meerdere ruime kamers, elk met hun eigen karakter en prettig lichtinval. De eerste slaapkamer op deze etage kijkt uit over het groen en geeft een mooi gevoel van ruimte. Daarnaast is er een tussenkamer met vaste kasten en een royale inloopkast.

**HERE**  
*we go!*





De ouderslaapkamer is bijzonder gesitueerd en bereikbaar via een loopbrug. Deze kamer beschikt over een grote raampartij en een airco.

#### Tuin

De tuin rondom de woning is groen, beschermt en biedt een hoge mate van privacy. Door de volwassen beplanting voelt het geheel rustig en natuurlijk aan. Je zit hier echt vrij, met het gevoel dat het omliggende park onderdeel is van je eigen woonomgeving. Een fijne plek om te ontspannen, te eten in de zon of gewoon even niets te doen en te genieten van de vijver met veel natuur. Daarnaast beschikt het perceel over een praktisch schuurtje, een fijne overkapping en een royale stenen garage die momenteel in gebruik is als hobbyruimte. Parkeren doe je eenvoudig op de eigen parkeerplekken aan de zijkant en voorzijde van de woning.

#### Bijzonderheden

- Vrijstaande, onder architectuur ontworpen woning
- Vrijstaande garage van ca 29 m<sup>2</sup> met dubbel glas en geïsoleerde deuren
- Voorzien van 12 zonnepanelen uit 2023!
- Energielabel A
- Slaapkamers en woonkamer zijn voorzien van een airco
- Eigen puntstuk voor bewatering van de tuin
- Keuken vernieuwd in 2023 met moderne inbouwapparatuur
- Veel lichtinval door grote raampartijen
- Veel privacy door groene ligging en volwassen beplanting
- Rustige woonomgeving direct aan park
- Meerdere keren uitgebouwd en gemoderniseerd

Een woning met een bijzondere ligging en een prettig ruimtelijk gevoel, waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Een plek die je echt even moet ervaren om het goed te kunnen begrijpen. Neem contact op met Vredegooor Lanting Makelaars voor een bezichtiging, we laten je deze woning graag zien.

Vraagprijs € 835.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 1975  
Soort dak platdak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 196 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 29 m<sup>2</sup>  
Perceel 722 m<sup>2</sup>  
Inhoud 692 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 3  
Aantal woonlagen 2  
Voorzieningen mechanische ventilatie, glasvezel kabel

## Energie

Energie label A  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, BENG glas, volledig geïsoleerd  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
Cv-ketel Atag HR 2015

## Buitenruimte

Ligging aan park, aan rustige weg  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 446 m<sup>2</sup> (1500 cm diep en 2975 cm breed)  
Ligging tuin zuidoost

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging vrijstaand hout  
Garage vrijstaand steen  
Voorzieningen voorzien van elektra  
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein







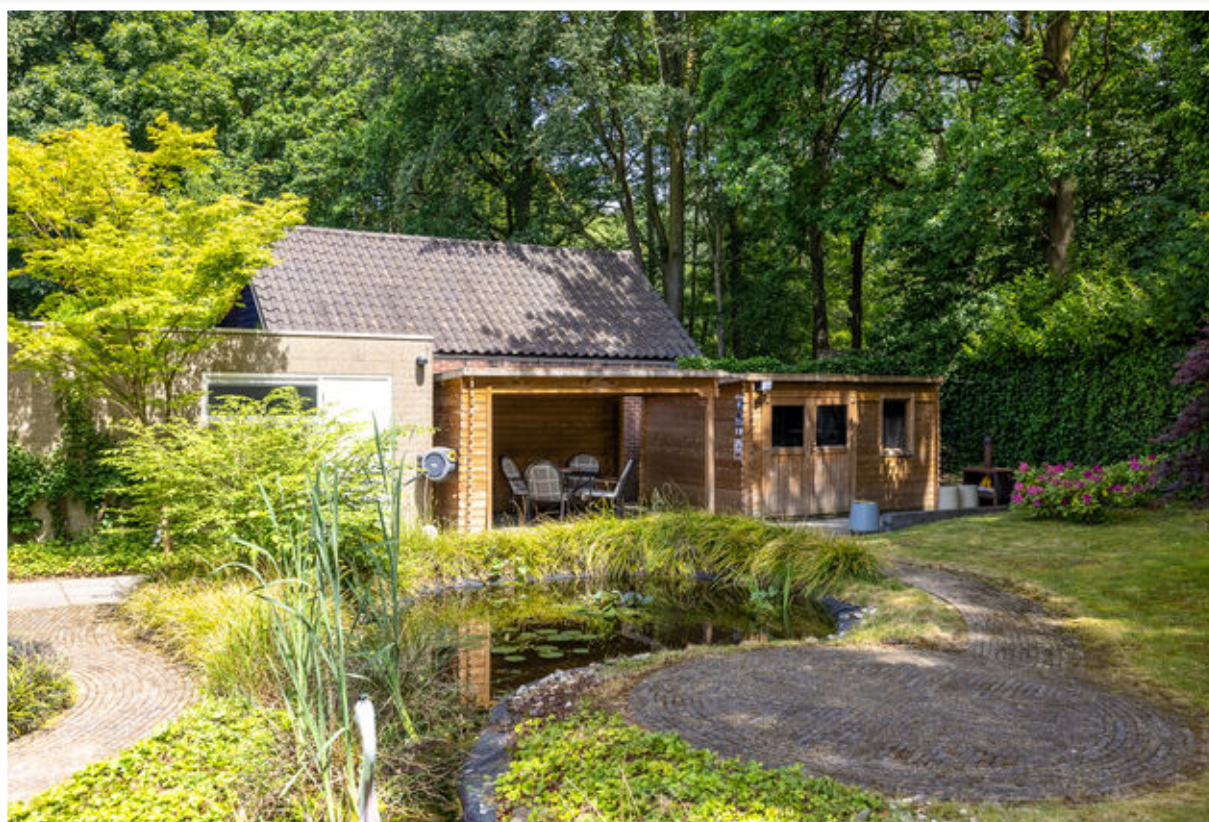
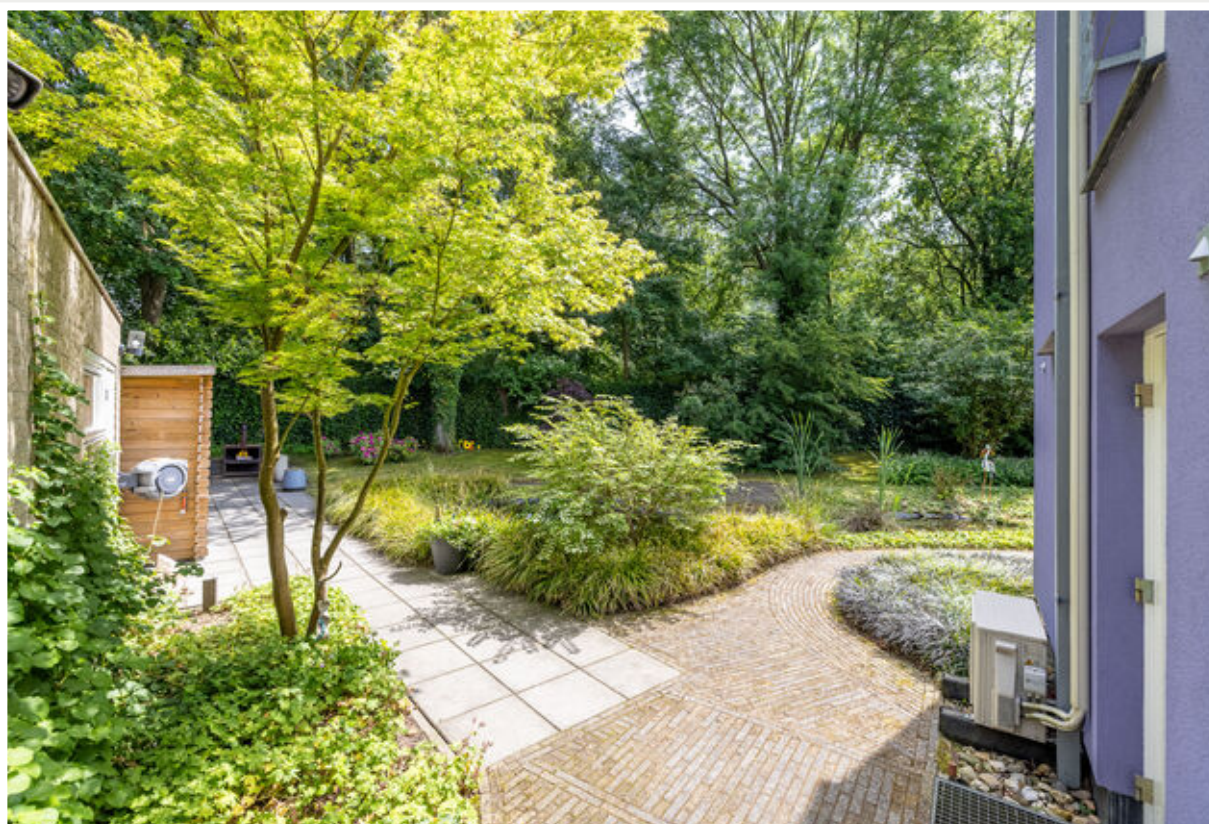








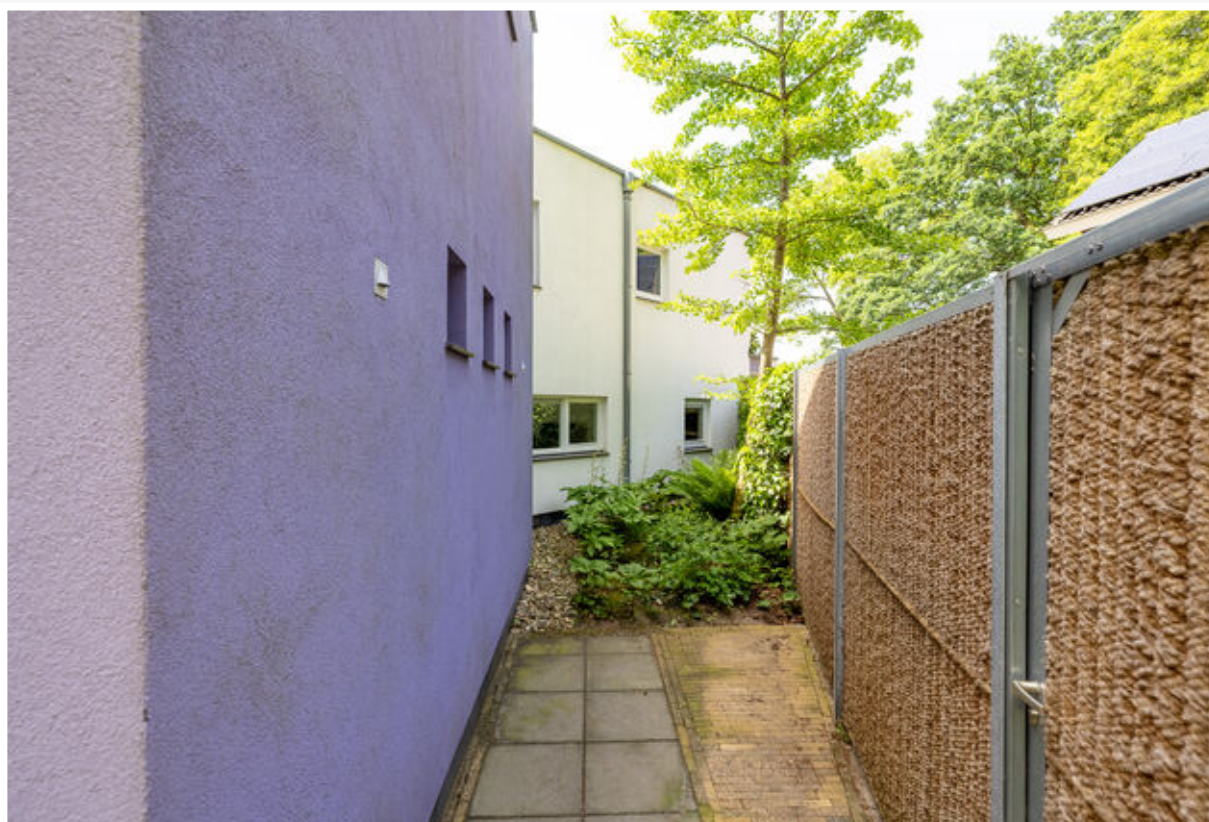










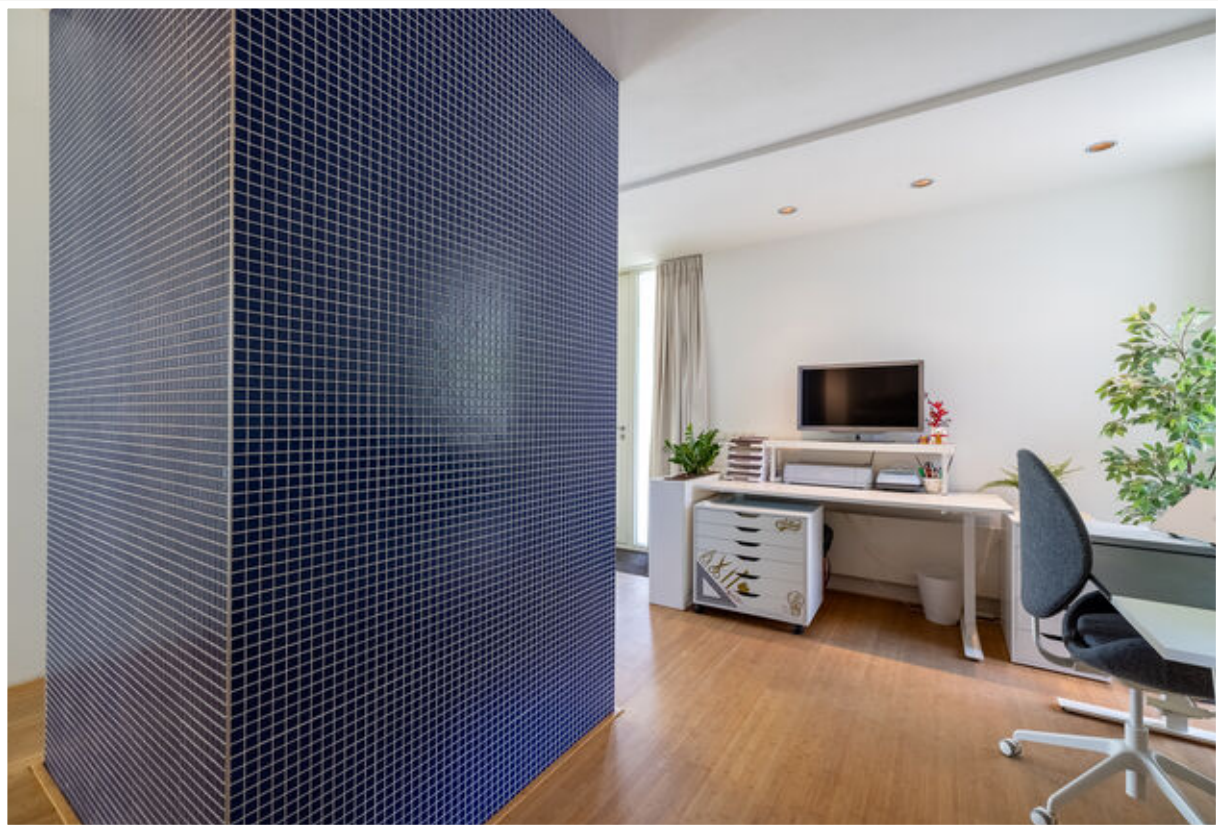


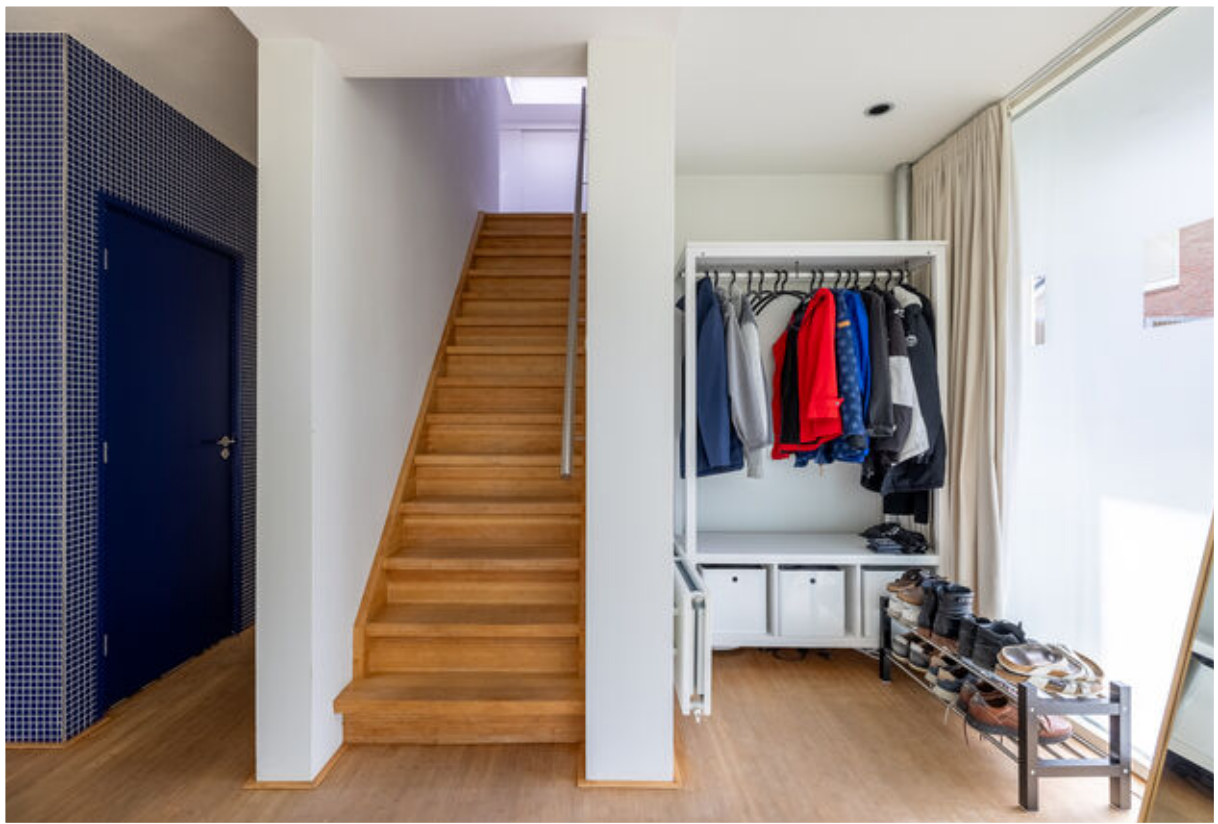




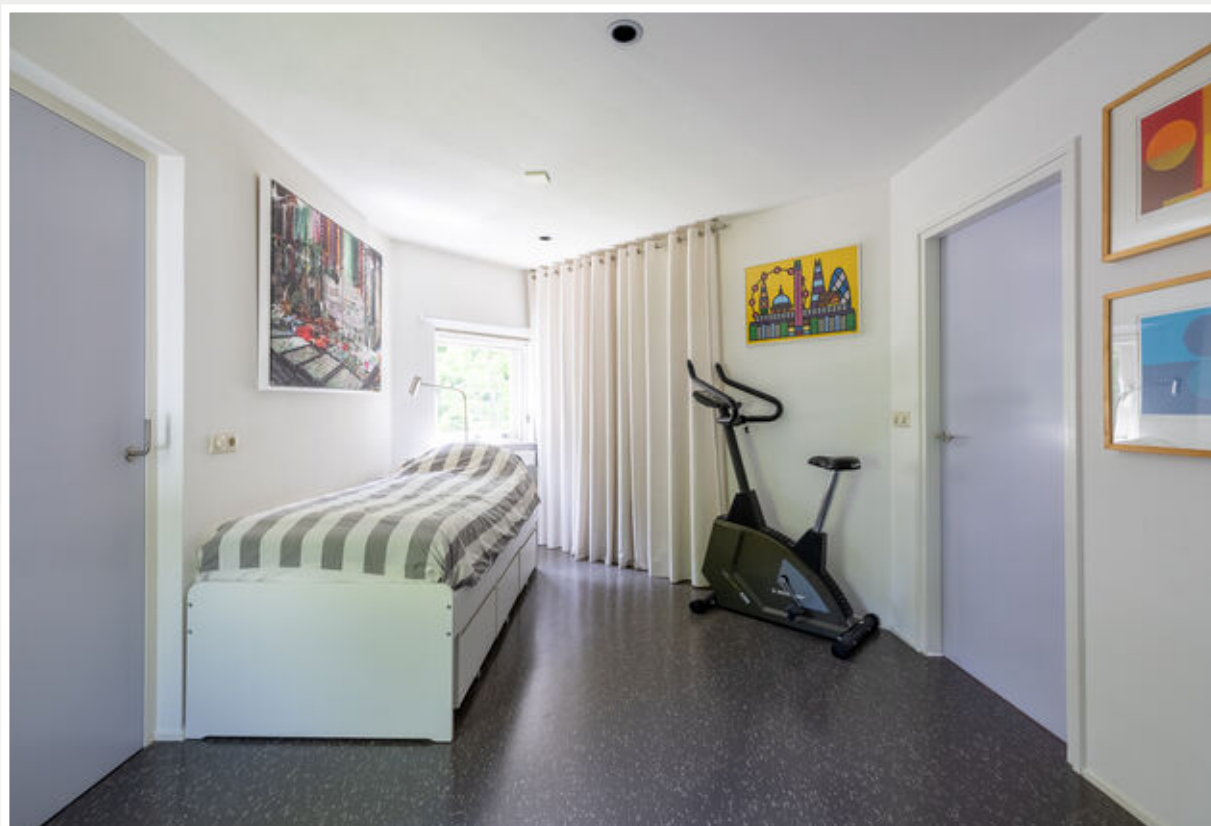




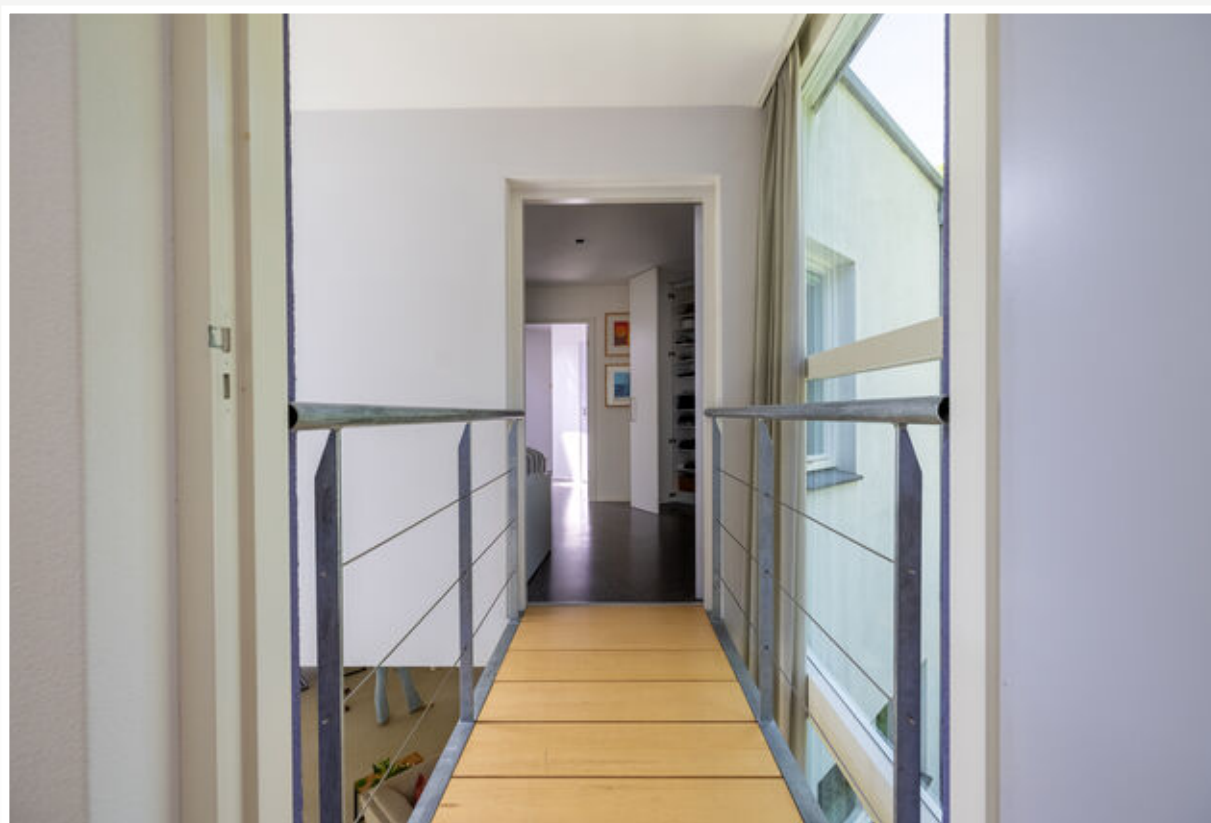


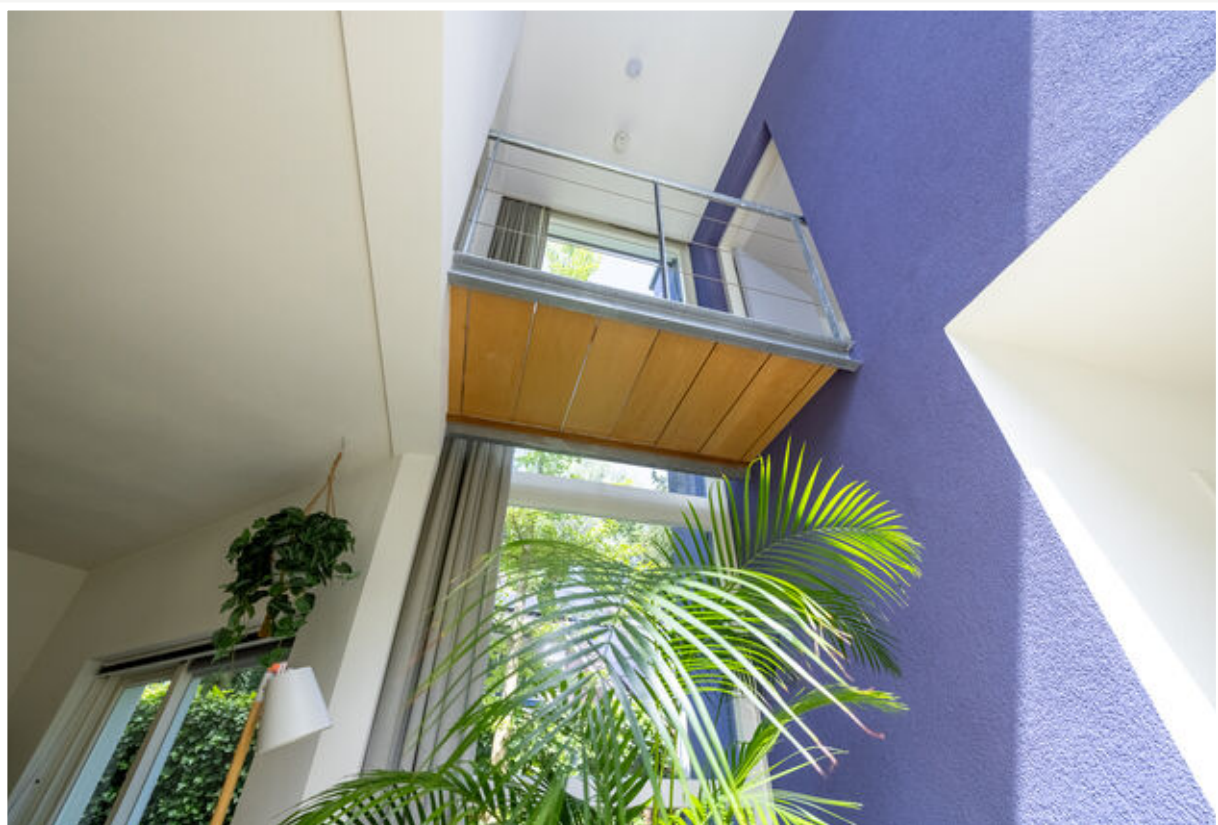






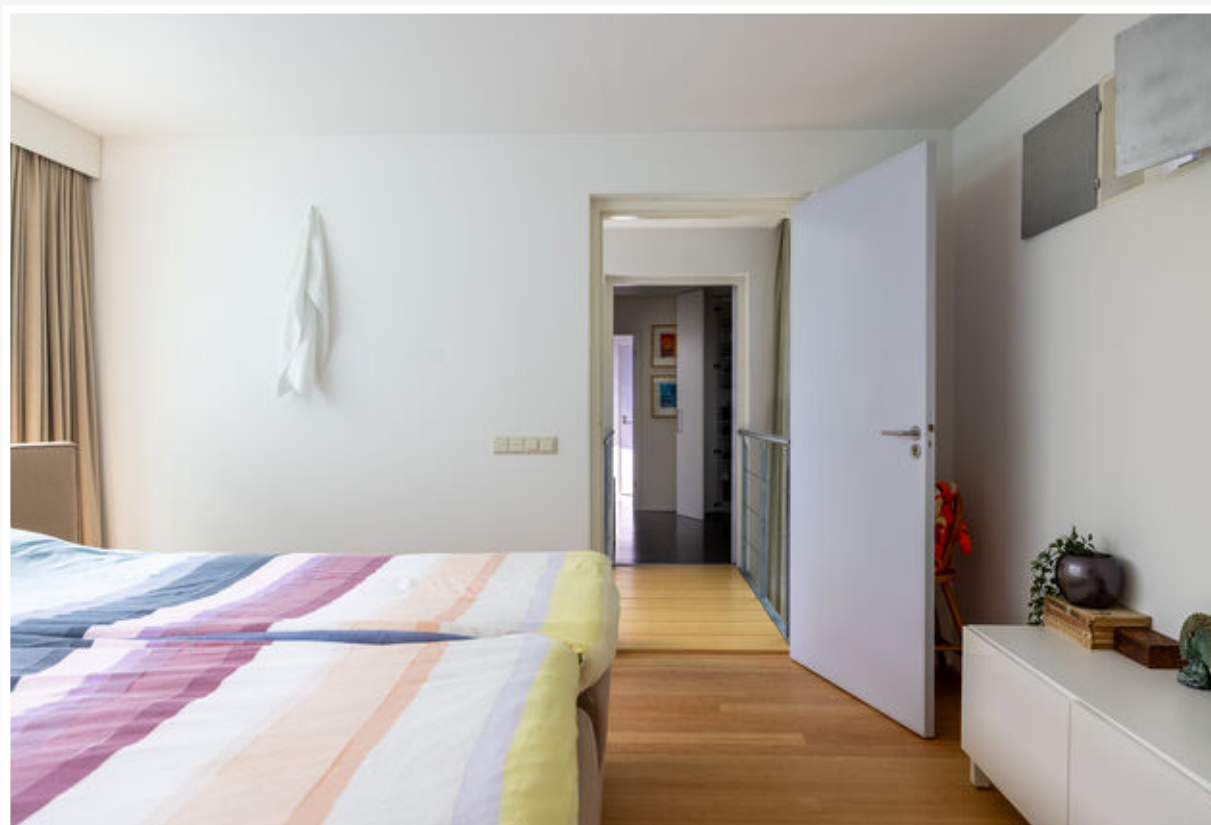




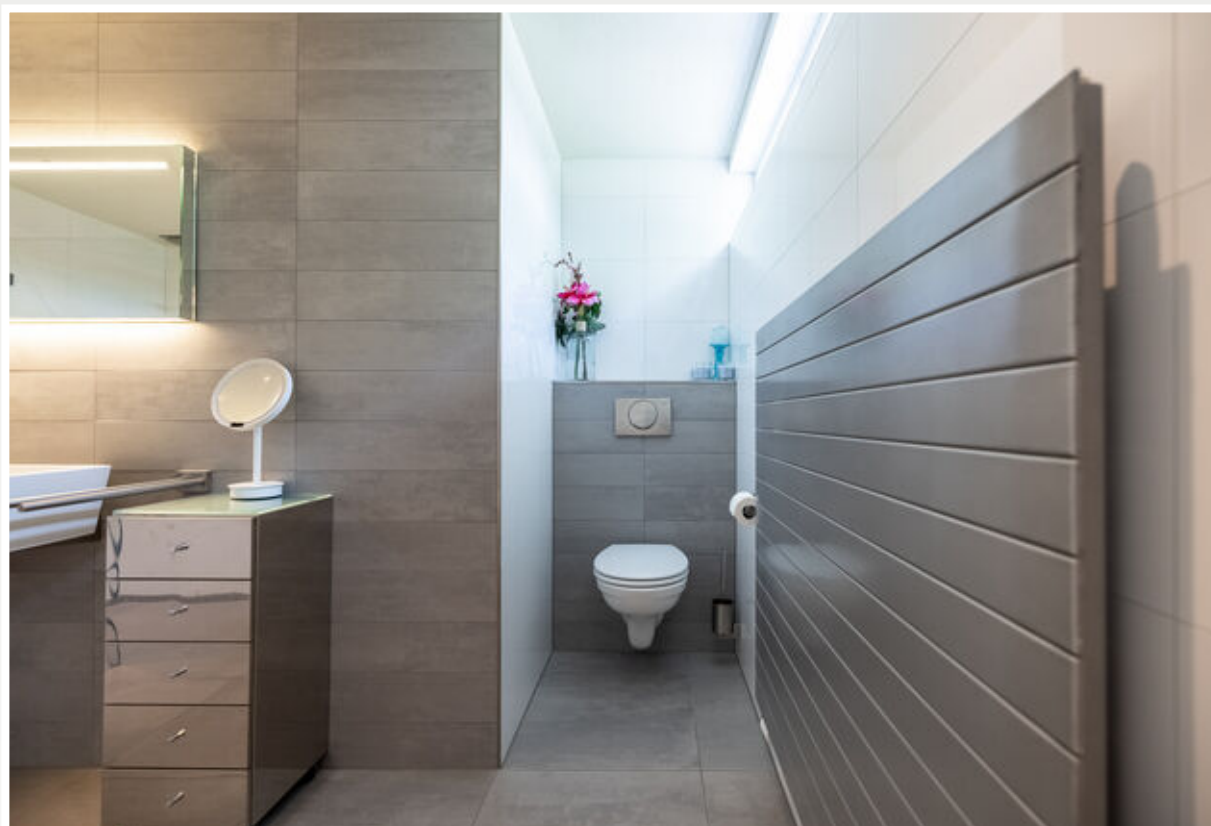








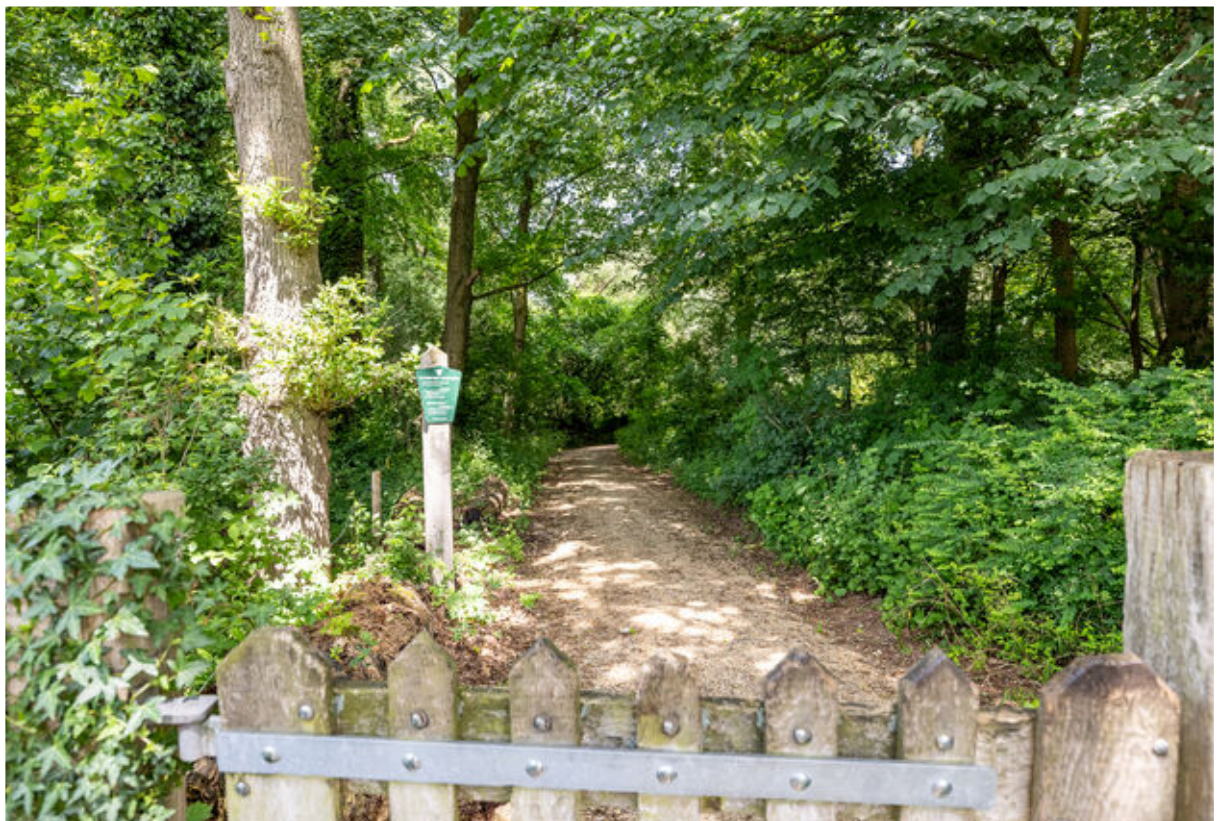






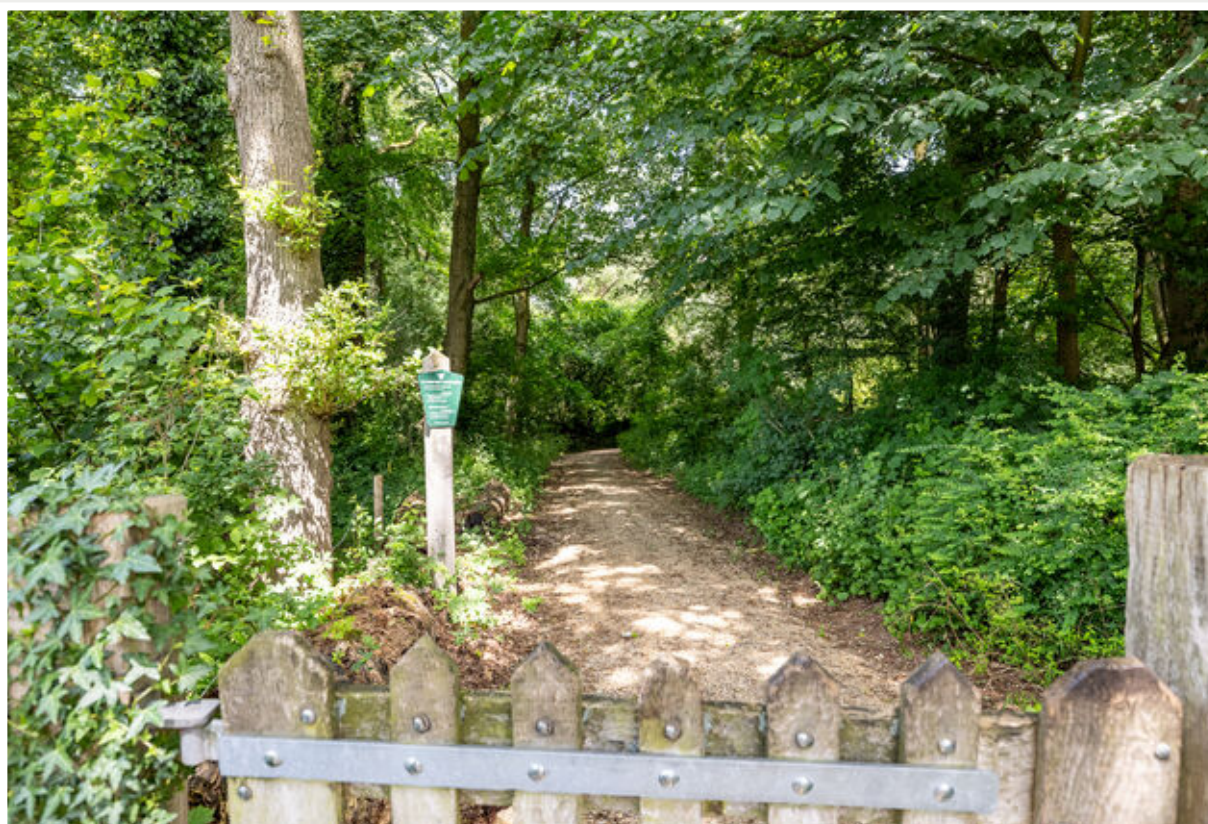






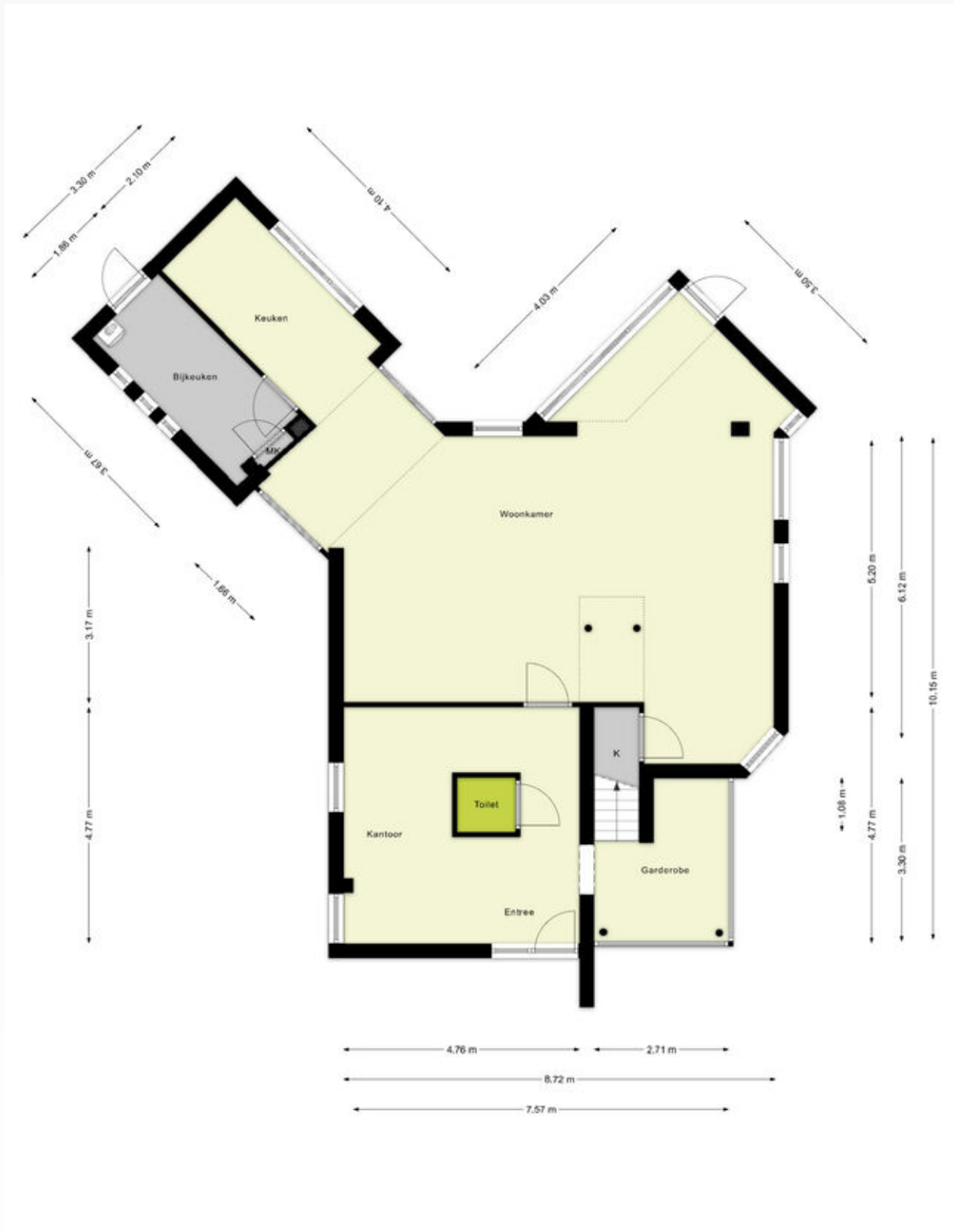








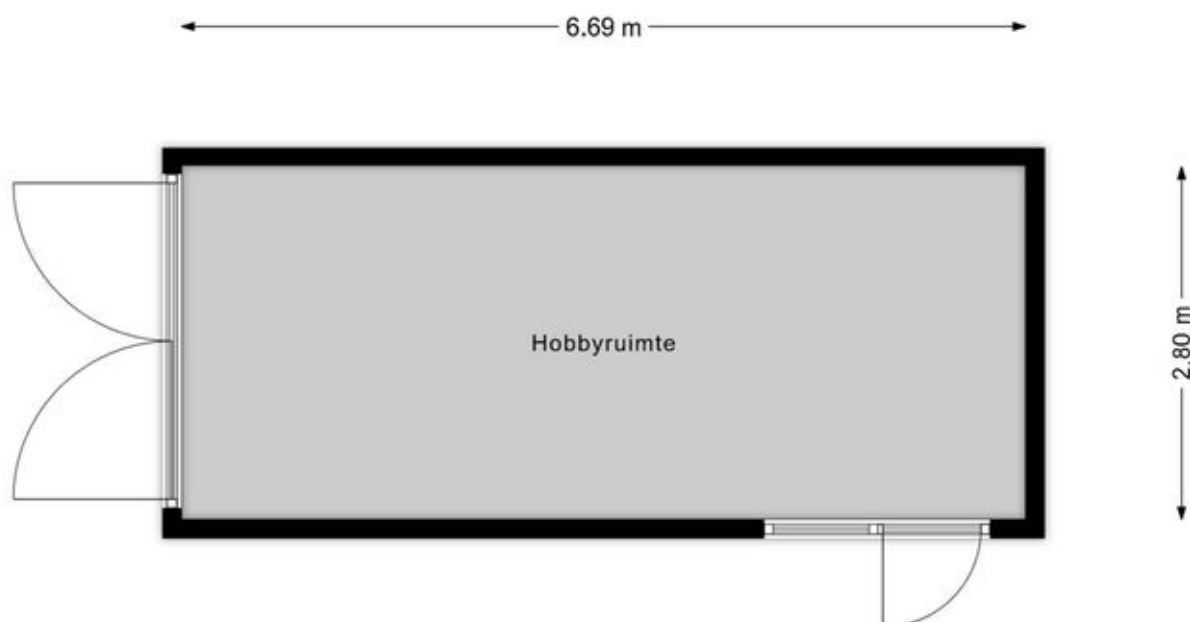




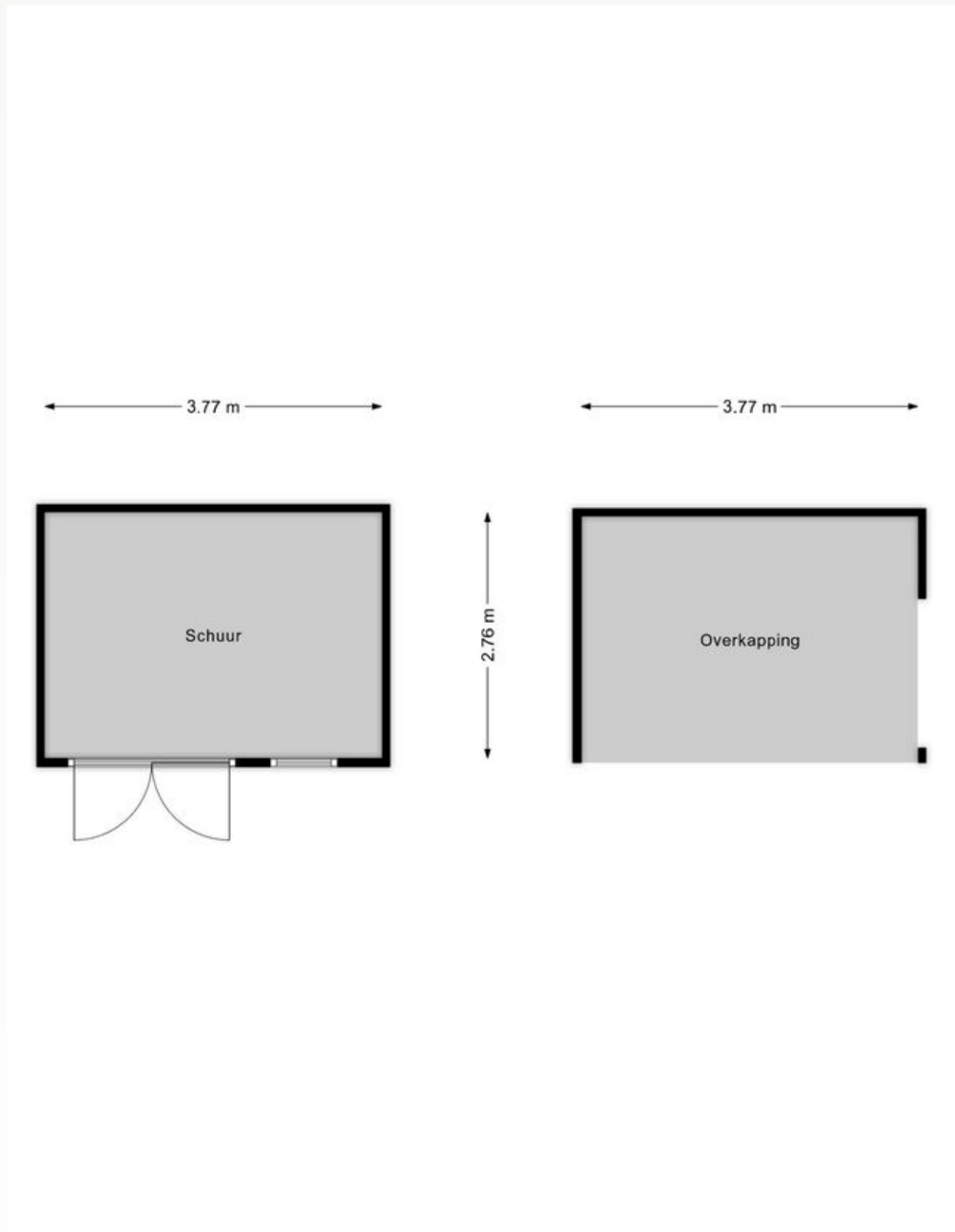
*Begane grond*



*Verdieping*



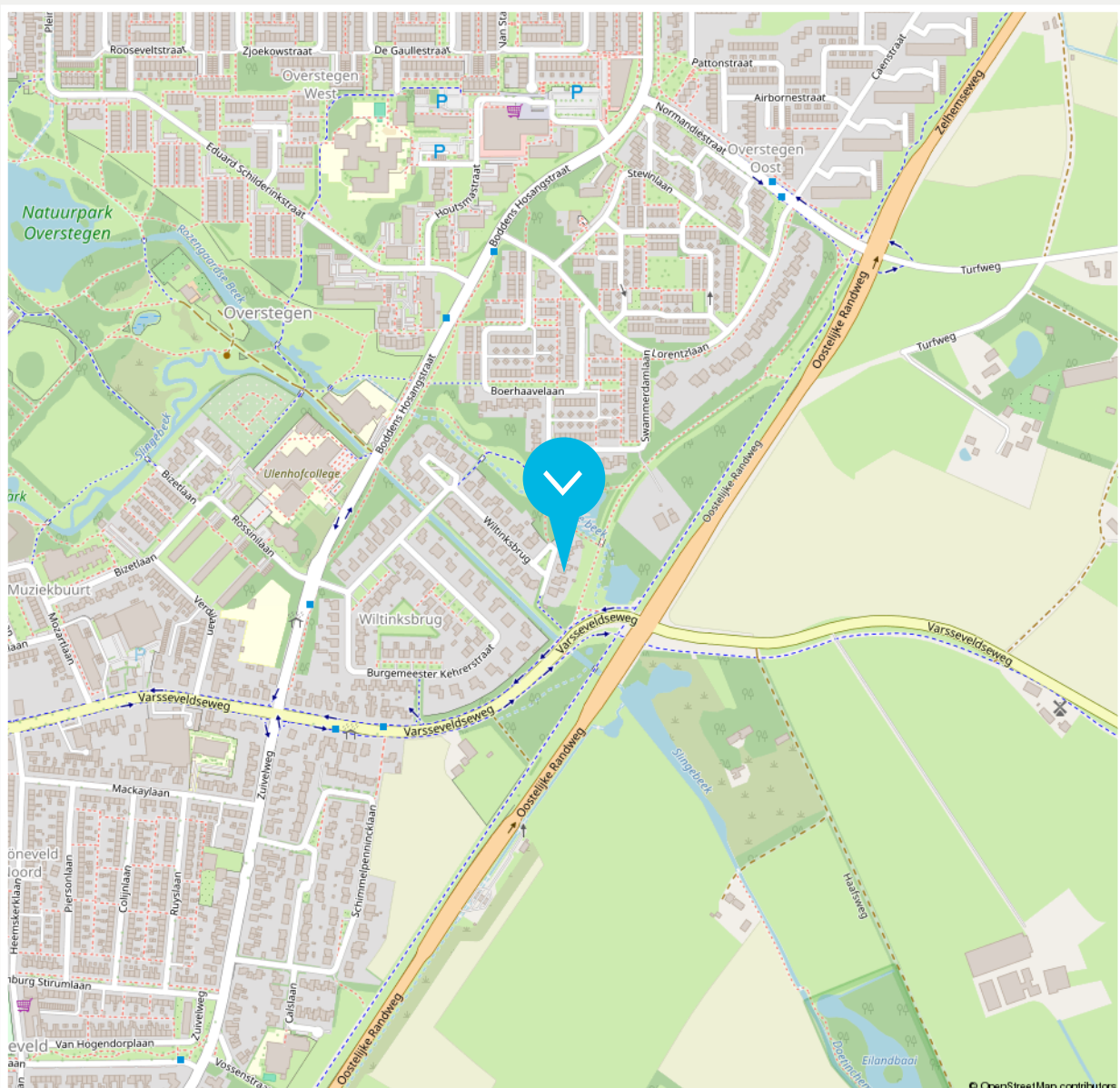
*Hobbyruimte*



*Schuur en overkapping*

## Adresgegevens

Wiltinksbrug 32  
7002 LG 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.



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				
- Walk-in-closet	X			
- Boekenkast 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			
- Gegoten grindvloer	X			
- PVC vloer slaapkamer	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		
- Bijkeuken - vrijstaande koel-/vriescombinatie		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.



Edisonstraat 101  
7006 RB Doetinchem  
0314 74 60 60  
vredegoorlanting.nl  
welkom@vredegoorlanting.nl

