



makelaardij & taxaties

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
**bolckmakelaardij.nl**



# TIJMVELD 20

## DOETINCHEM

Vraagprijs € 365.000,- K.K.



# INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Zolderverdieping
- Buiten
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

# KENMERKEN



## TYPE WONING

Tussenwoning

## BOUWJAAR

1991

## WOONOPPERVLAKTE

110 m<sup>2</sup>

## INHOUD

382 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

130 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

6 m<sup>2</sup>

## AANVAARDING

In overleg

## ENERGIELABEL

A

## ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie  
Dubbele beglazing

## VERWARMING

Cv-ketel, Nefit (2008)

## WARMWATER

Cv-ketel, Nefit (2008)

## PLUSPUNTEN

- Uitgebouwde woonkamer
- Rustige ligging
- Tuin op het zuidwesten



# OMSCHRIJVING

Tijmveld 20 in Doetinchem: een fijne tussenwoning met verrassend veel leefruimte, een tuin op het zuidwesten en een rustige ligging.

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is op de begane grond een royale leefruimte ontstaan. Met drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping, een nette keuken en badkamer, biedt deze woning een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met speelvoorzieningen, een kinderboerderij en dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving. De verzorgde achtertuin op het zuidwesten vormt bovendien een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon.

Wat maakt dit een fijne tussenwoning?

- Tussenwoning met circa 110 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Royale leefruimte dankzij de uitbouw (2011)
- Nette keuken (2012) en badkamer (2017)
- Drie volwaardige slaapkamers
- Zolderverdieping met vaste trap en diverse gebruiksmogelijkheden
- Voorzien van tien zonnepanelen en twee airconditionings
- Verzorgde achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom
- Speelvoorzieningen en kinderboerderij in de directe omgeving

INDELING | Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.



# Uitgebouwde tussenwoning met verrassend veel leefruimte, een fijne achtertuin op het zuidwesten en drie slaapkamers

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel leefruimte de begane grond te bieden heeft. Dankzij de aanbouw aan de achterzijde, gerealiseerd in 2011, is een verrassend ruime leefruimte ontstaan. Hier is volop plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De brede raampartij aan de tuinzijde zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. De combinatie van ruimte, licht en een praktische indeling maakt dit een fijne plek om dagelijks te wonen. Via de tuindeur loop je bovendien zo het terras en de achtertuin in.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is in 2012 vernieuwd en uitgevoerd in een landelijke stijl met een neutrale kleurstelling. De keuken beschikt over voldoende werk- en bergruimte en biedt een vrij uitzicht over de straat, de aangrenzende groenstrook en weilanden.

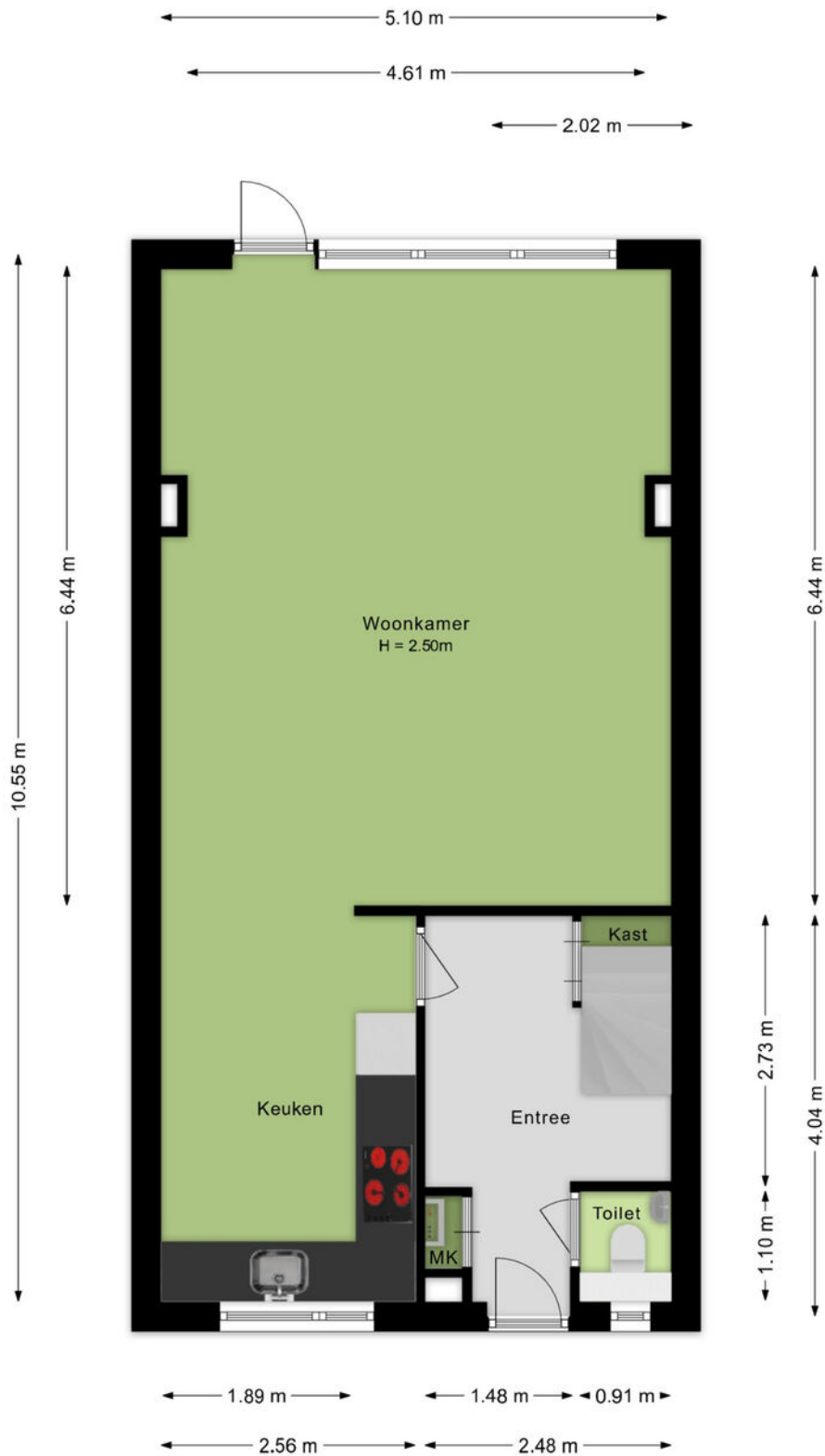
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is prettig van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Ook de twee overige slaapkamers zijn eveneens ruim van opzet en daardoor veelzijdig in gebruik. Of je nu op zoek bent naar een kinderkamer, thuiswerkplek, kledingkamer of een hobbyruimte.

De badkamer (2017) heeft een verzorgde uitstraling. De ruimte beschikt over een douche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

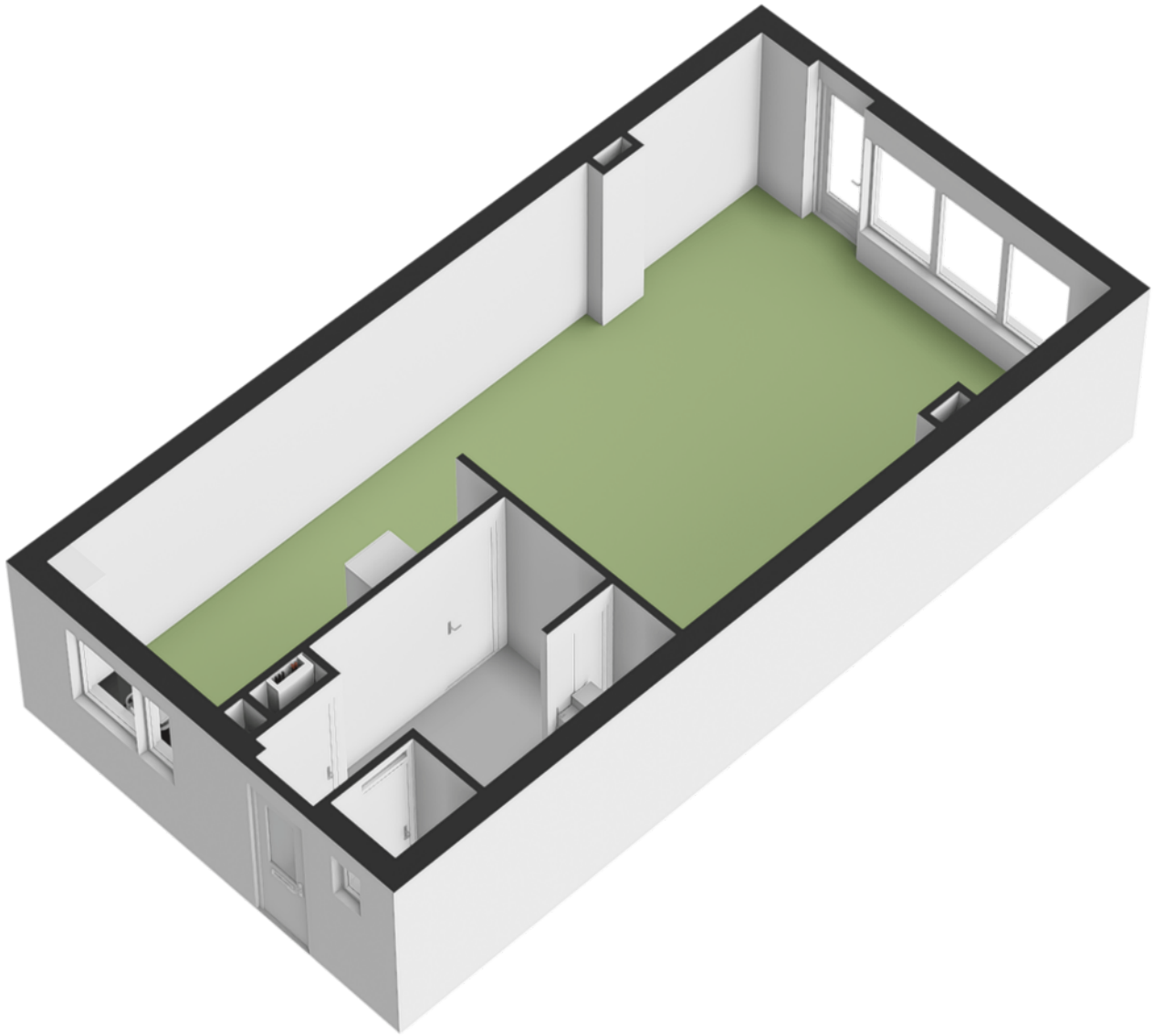
Tijmveld 20 - Doetinchem  
Begane Grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# PLATTEGROND

Begane grond



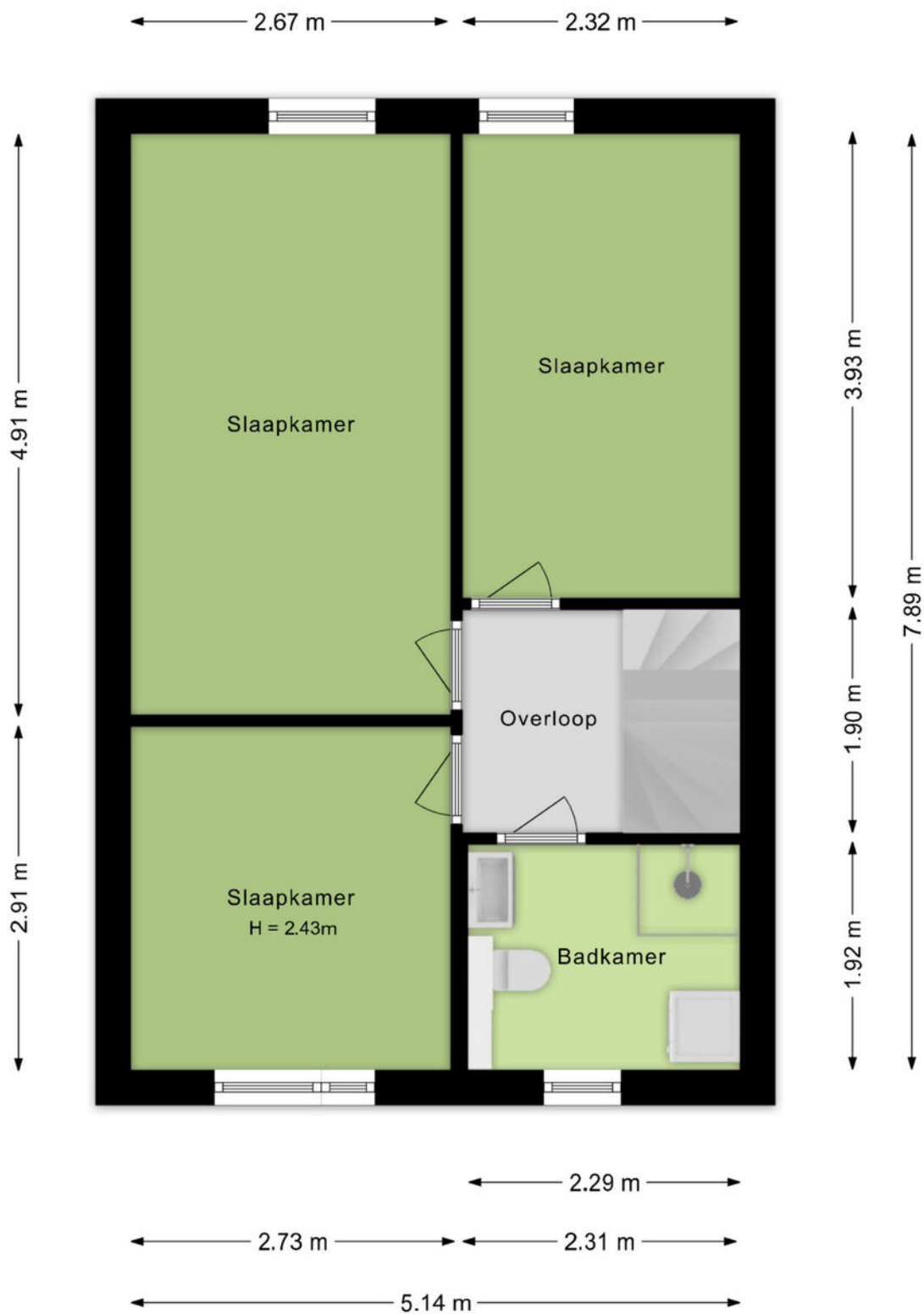
# PLATTEGROND

Begane grond





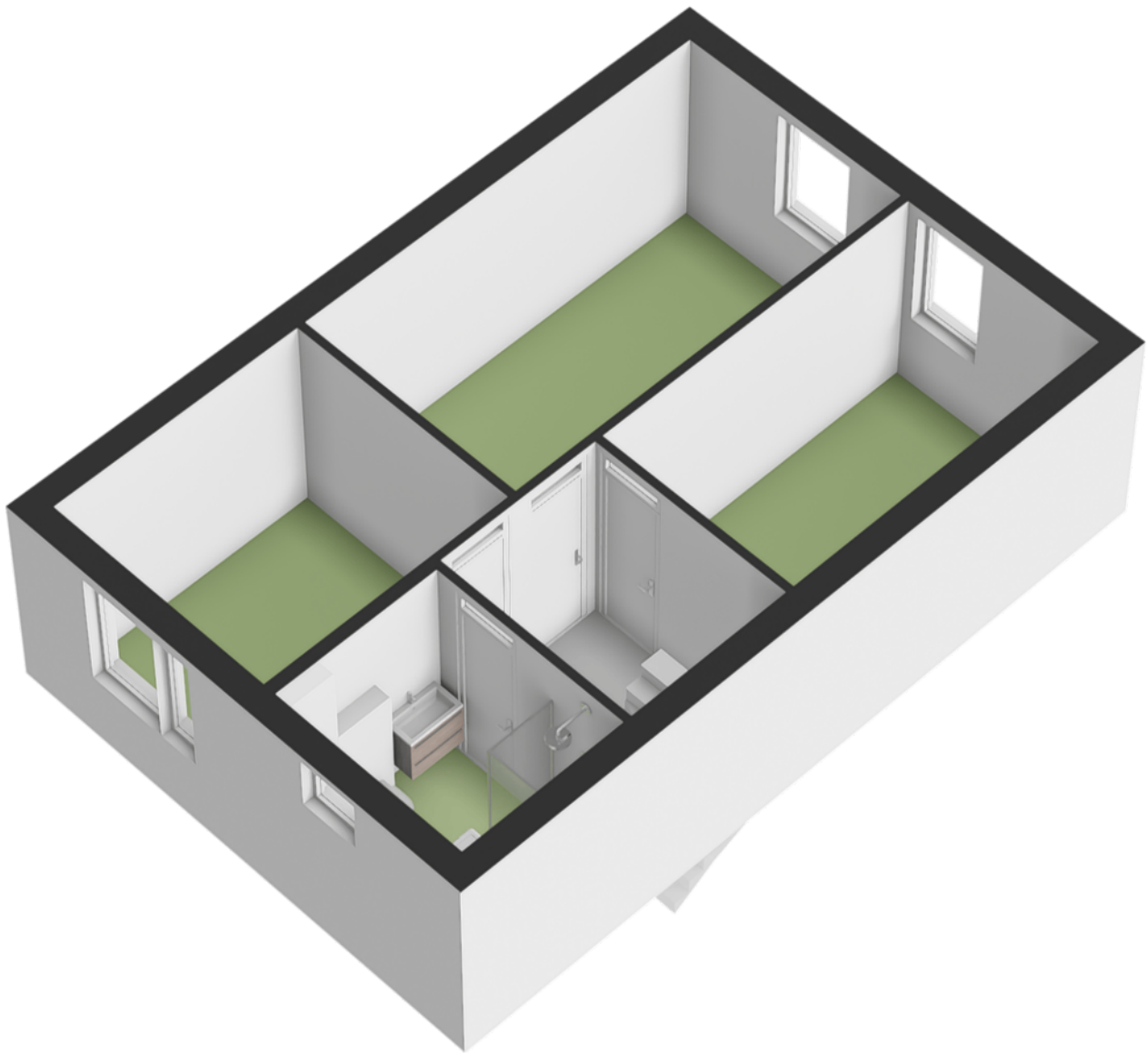
Tijmveld 20 - Doetinchem  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# PLATTEGROND

Eerste verdieping



# PLATTEGROND

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over drie slaapkamers



# Een nette badkamer uit 2017



# ZOLDERVERDIEPING



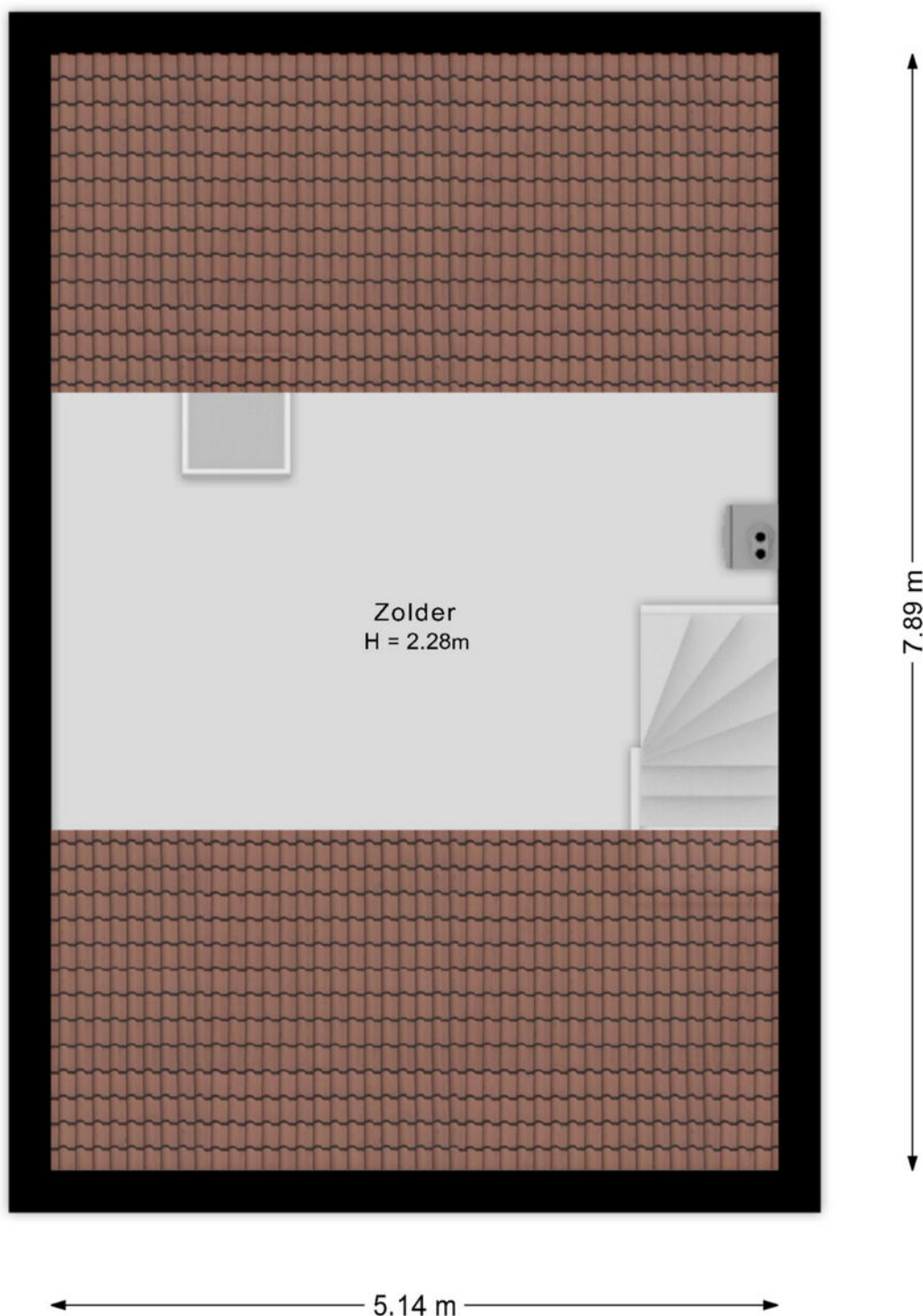
Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping.

Deze open ruimte biedt allerlei mogelijkheden. Denk aan een hobbyruimte, thuiswerkplek, sportruimte of het creëren van een extra slaapkamer. Daarnaast is er bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Tevens bevinden zich hier de technische installaties van de woning.



Tijmveld 20 - Doetinchem  
Zolder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

**PLATTEGROND**  
Zolderverdieping

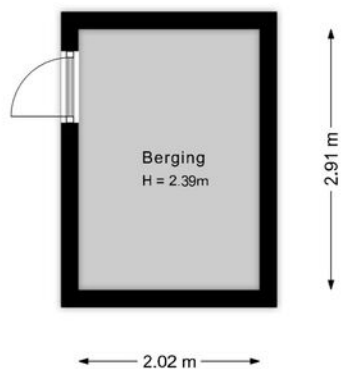
# BUITEN

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is verzorgd aangelegd en biedt een prettige combinatie van terras en groen. Het is een fijne plek om te genieten van een kop koffie, een barbecue met vrienden of gewoon een rustige zomeravond buiten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande, stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en opslag.

Daarnaast beschikt de tuin over een achterom.

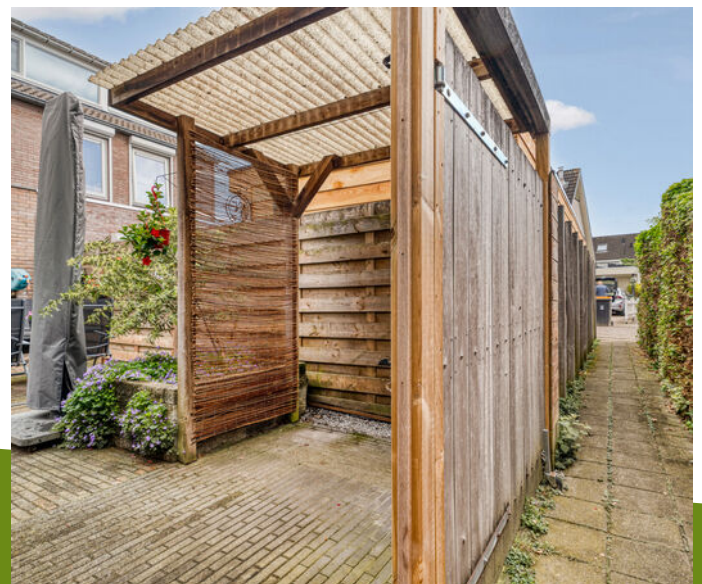
Tijmveld 20 - Doetinchem  
Berging



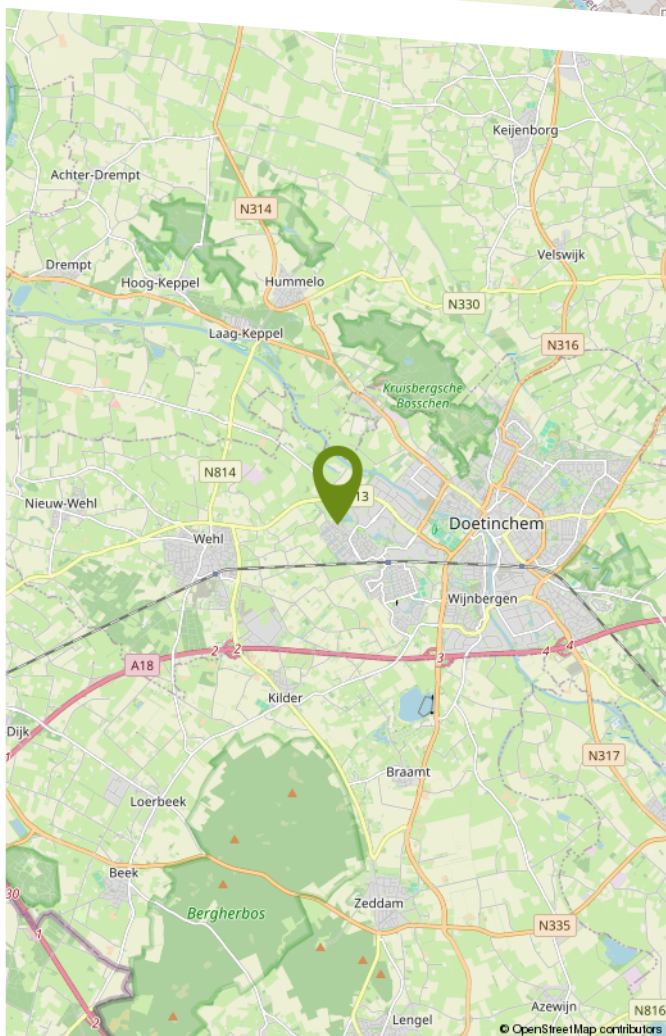
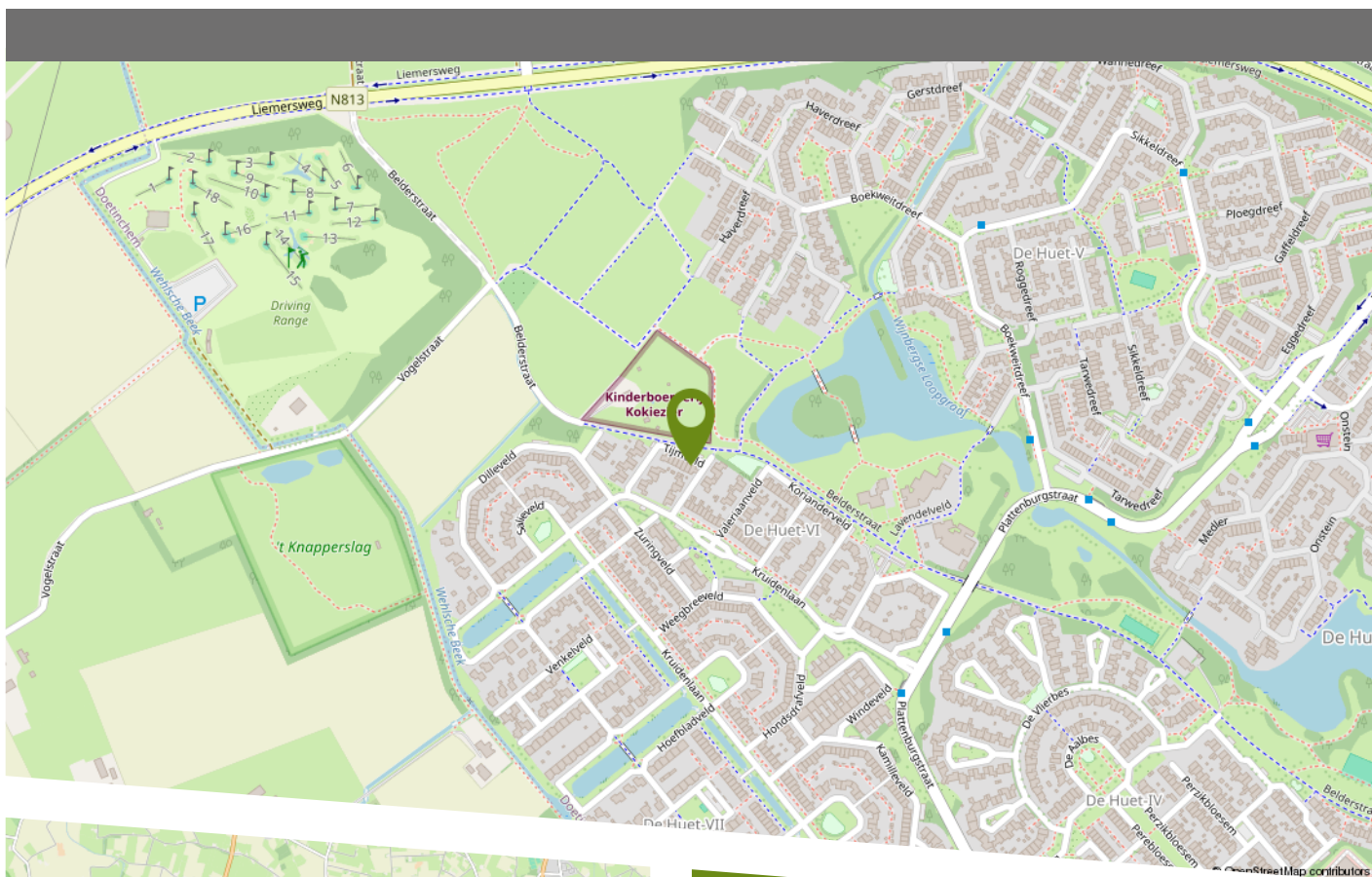
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Een fijne achtertuin gelegen op het zuidwesten



# LOCATIE INFORMATIE



Tijmvelde 20 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Doetinchem.


In de directe omgeving vind je diverse speelvoorzieningen, een kinderboerderij, scholen, sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. De wijk kenmerkt zich door veel groen en een prettige woonomgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar nog kennen.

Doetinchem is het bruisende hart van de Achterhoek en biedt een aantrekkelijk aanbod aan winkels, horeca, cultuur en recreatiemogelijkheden. Daarnaast zijn het NS-station, het ziekenhuis en diverse uitvalswegen goed bereikbaar.

Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen is dit een fijne woonomgeving, met diverse routes en natuurgebieden in de nabije omgeving.





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	Ambt-Doetinchem
	Voorlopige kadastrale grens		A
	Administratieve kadastrale grens		3904
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast	X		
- Kasten boven		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnrails boven	X		
- Vliegengordijn achterdeur		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Zwarte plank woonkamer		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinspots		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



## ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website [www.bolckmakelaardij.nl](http://www.bolckmakelaardij.nl). Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



**@BolckMakelaardij**



**@bolck\_makelaardij**

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

## VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

### WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

### HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

### WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaft van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

## WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPLICHT KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

## WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

## WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

## CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

\* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

## DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





INTERESSE IN DEZE WONING?  
**NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.**

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.  
Masiusplein 22  
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
bolckmakelaardij.nl