

# MARGA KLOMPÉSTRAAT 108 DOETINCHEM

*VANAF prijs € 469.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Een huis waar je niets meer hoeft te doen behalve genieten... welkom aan de Marga Klompéstraat 108! Soms kom je een woning tegen waarbij alles gewoon klopt. Een frisse, moderne uitstraling, een praktische indeling, volop comfort én de luxe van wonen in een huis dat nog bijna nieuw is. Aan de Marga Klompéstraat 108 staat deze prachtige tussenwoning uit 2025 te wachten op nieuwe bewoners. Een woning waar je zonder klussen direct kunt beginnen aan een nieuw hoofdstuk.

Vanaf het moment dat je binnenstapt, voel je het: dit is een huis dat met aandacht is ontworpen. De strakke afwerking, de moderne materialen en de prettige lichtinval zorgen voor een fijne sfeer waarin je je meteen thuis voelt. Tel daar de rustige ligging aan een groenstrook, het energielabel A++++ en de aardwarmtepomp bij op en je hebt een woning die niet alleen mooi is voor vandaag, maar ook klaar is voor de toekomst.

De ligging is bijzonder prettig. Je woont hier heerlijk rustig, met uitzicht en gevoel van ruimte door de groene omgeving, terwijl het Doetinchemse centrum, de Kruisbergse bossen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen zonder in te leveren op gemak.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de verzorgde hal, waar direct de moderne uitstraling van de woning zichtbaar wordt. Hier vind je het toilet, de trapopgang naar de verdiepingen en de toegang tot de leefruimte. De fraaie pvc-vloer loopt overal mooi door en geeft de begane grond een warme en stijlvolle basis. Wanneer je de woonkamer binnenloopt voel je direct de prettige sfeer. Dankzij de uitbouw van 1,20 meter is hier extra leefruimte ontstaan. Hierdoor is er alle mogelijkheid voor een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen én een ruime eettafel waar lange avonden met familie en vrienden vanzelf ontstaan. De tuindeuren met grote raampartijen zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en laten het daglicht rijkelijk naar binnen komen. Praktisch detail is de trapkast. Een fijne extra bergruimte voor voorraad tot huishoudelijke spullen: alles krijgt hier eenvoudig een plek.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. Een echte blikvanger door de strakke uitstraling en de praktische opstelling met twee rechte keukenopstellingen. Hier heb je alle ruimte om uitgebreid te koken of juist gezellig samen te ontbijten. De keuken is voorzien van

**HERE**  
*we go!*





hoogwaardige apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, Quooker en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Een plek waar koken niet alleen praktisch is, maar ook echt leuk wordt.

#### Tuin

Via de woonkamer stap je de tuin in. Een fijne buitenruimte waar je op mooie dagen heerlijk kunt ontspannen. Of je nu geniet van een kop koffie in de ochtend, gezellig buiten eet of 's avonds nog even van de rust wilt genieten: hier vind je gemakkelijk jouw favoriete plekje. Achter in de tuin staat een houten berging. Ideaal voor het netjes opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag uit het zicht houdt. De rustige ligging aan de groenstrook zorgt daarbij voor een ontspannen gevoel en extra woonplezier. De tuin bereikbaar via de achterom waar ook volop parkeerruimte is.

#### Eerste verdieping

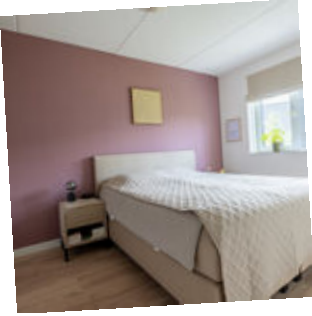
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Dankzij de praktische indeling zijn deze ruimtes voor verschillende doeleinden te gebruiken. Natuurlijk als slaapkamers, maar ook als werkkamer, hobbyruimte of plek voor logees. De kamers zijn licht en verzorgd afgewerkt, waardoor je hier direct jouw eigen sfeer kunt creëren. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd. Hier vind je een comfortabele inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Een fijne ruimte waar je de dag rustig kunt beginnen en ontspannen kunt afsluiten.

#### Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Deze extra woonlaag biedt volop mogelijkheden. Een grote ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan hobbyruimte, opslag of een vierde slaapkamer. De verkoper zal voor de oplevering een extra dakraam laten plaatsen. De mogelijkheden zijn er volop!

#### Duurzaam en comfortabel wonen

Deze woning is helemaal voorbereid op de toekomst. Met energielabel A++++, aardwarmtepomp, triple glas, zonnepanelen en een volledig gasloze installatie woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Een fijne gedachte voor nu én voor de komende jaren.



Samengevat:

- Moderne tussenwoning uit 2025
- Zo goed als nieuw en volledig instapklaar
- Rustige ligging aan een groenstrook
- Energielabel A++++, volledig gasloos en voorzien van zonnepanelen
- Uitgebouwde woonkamer met extra leefruimte
- Moderne keuken met Quooker, inductie en geïntegreerde afzuiging
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- Extra mogelijkheden op de tweede verdieping

Ben jij klaar voor een woning waarin werkelijk alles al voor je geregeld is? Een plek waar je de deur achter je dichttrekt en direct kunt genieten van rust, comfort en modern woonplezier. Aan de Marga Klompéstraat 108 staat een heerlijk thuis op je te wachten. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging. Ga jij met Vredegoor Lanting Makelaars op woonreis? Deze woning wordt aangeboden met een bieden VANAFprijs van € 469.000,- k.k.

VANAF prijs € 469.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 2025  
Soort dak zadeldak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 126 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 5 m<sup>2</sup>  
Perceel 130 m<sup>2</sup>  
Inhoud 451 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 3  
Aantal woonlagen 3  
Voorzieningen dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen

## Energie

Energie label A++++  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, driedubbel glas, volledig geïsoleerd  
Verwarming warmtepomp  
Warm water elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 54 m<sup>2</sup> (980 cm diep en 550 cm breed)  
Ligging tuin noordoost

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

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















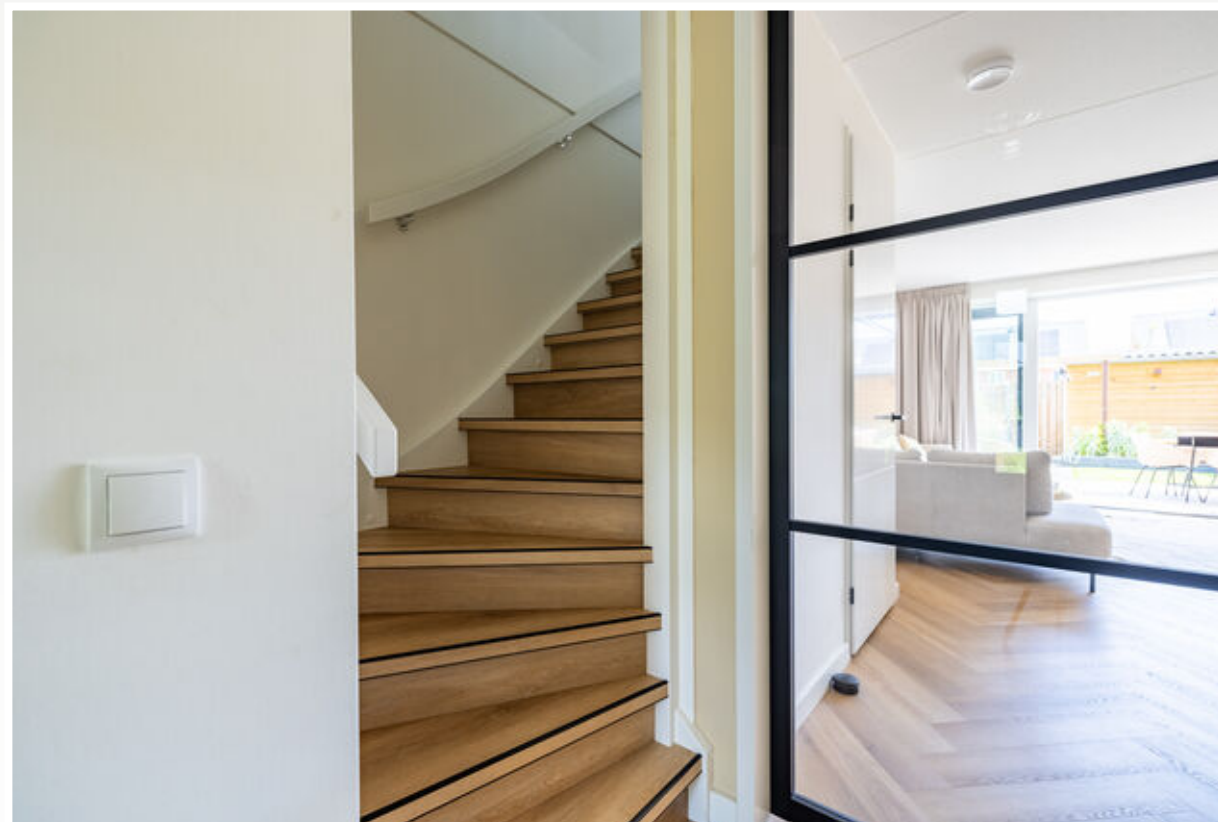










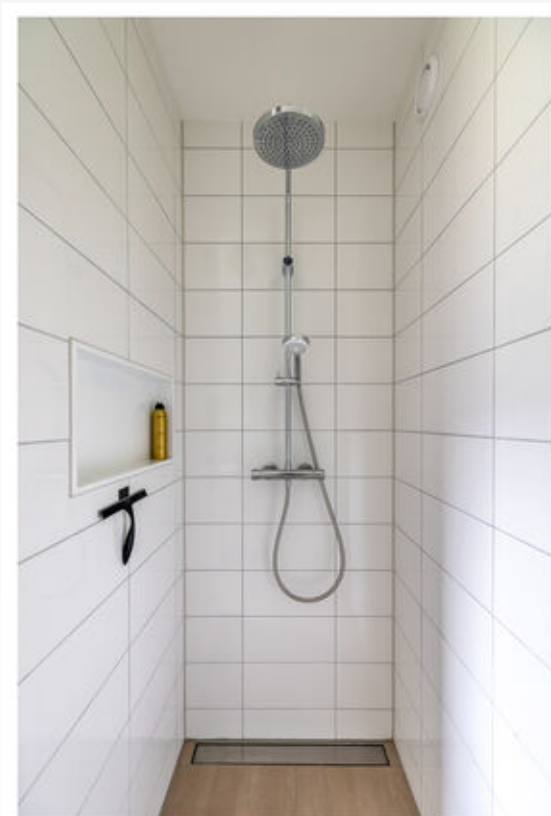




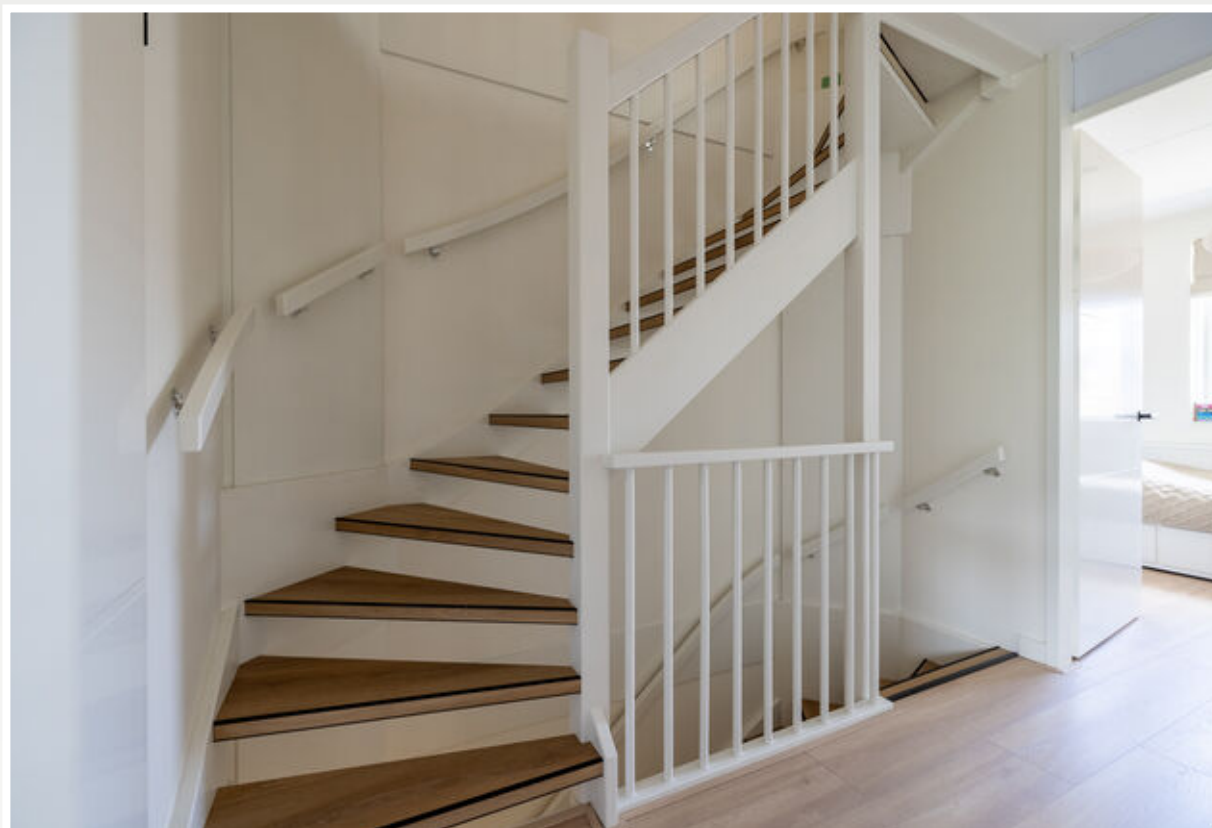










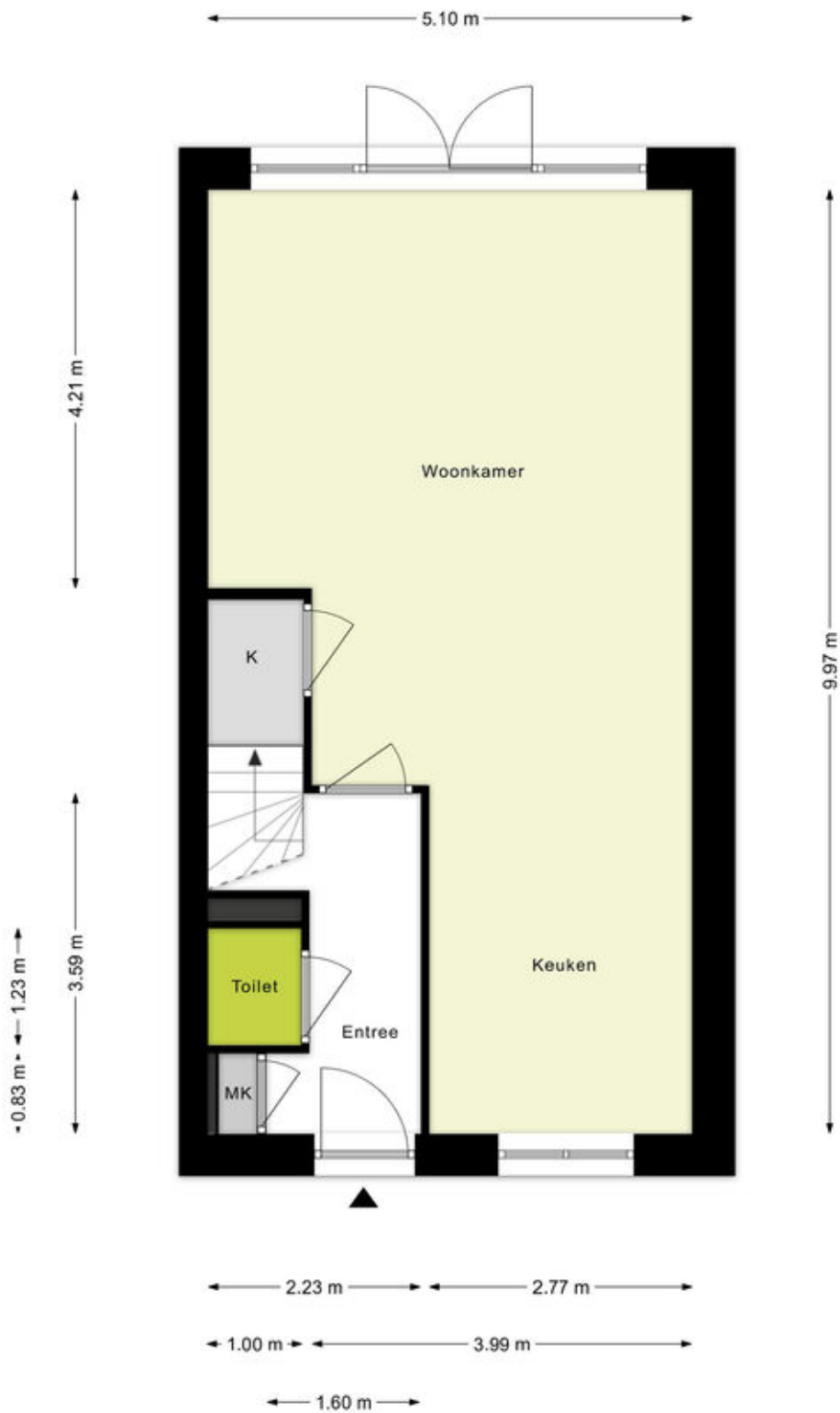




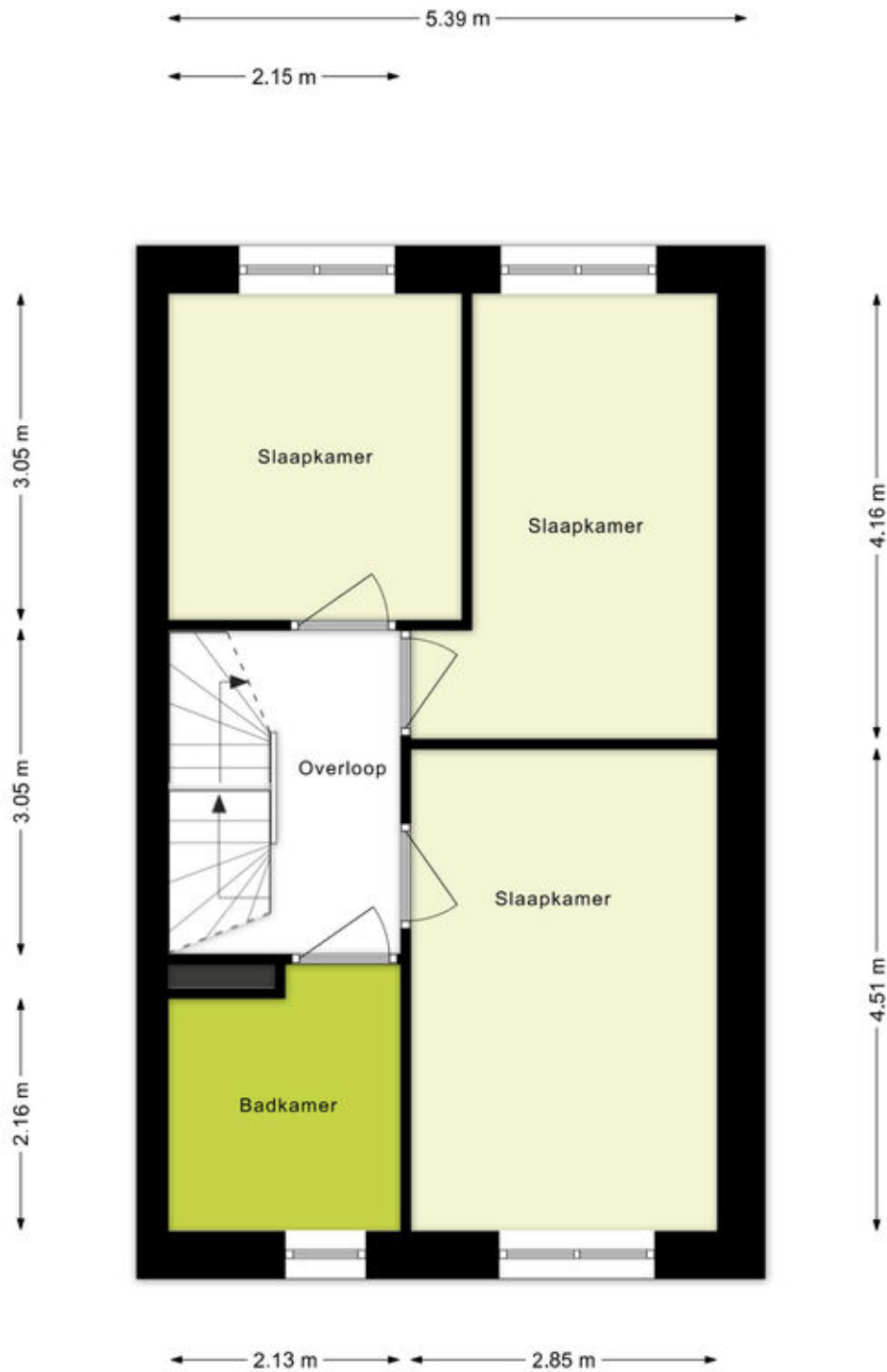




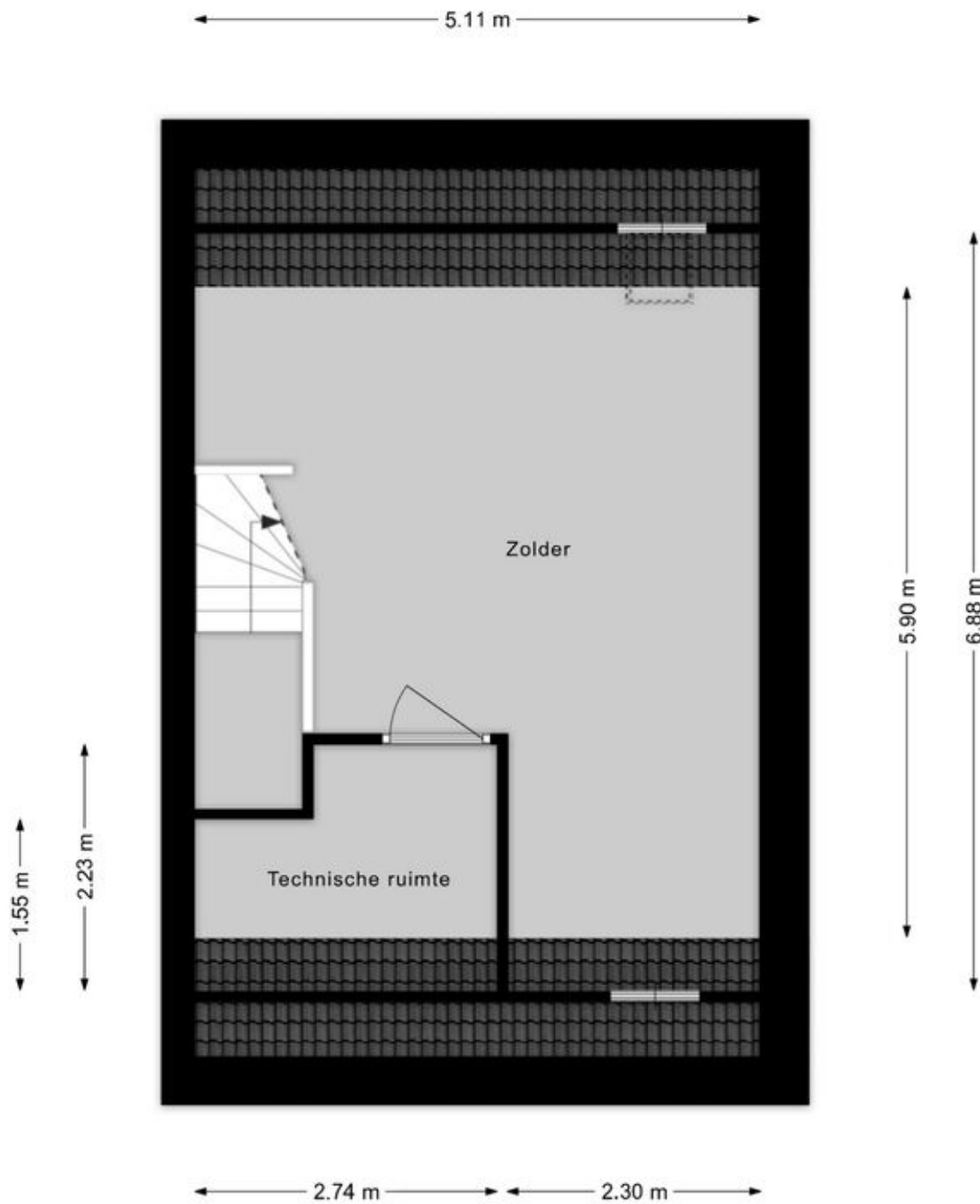




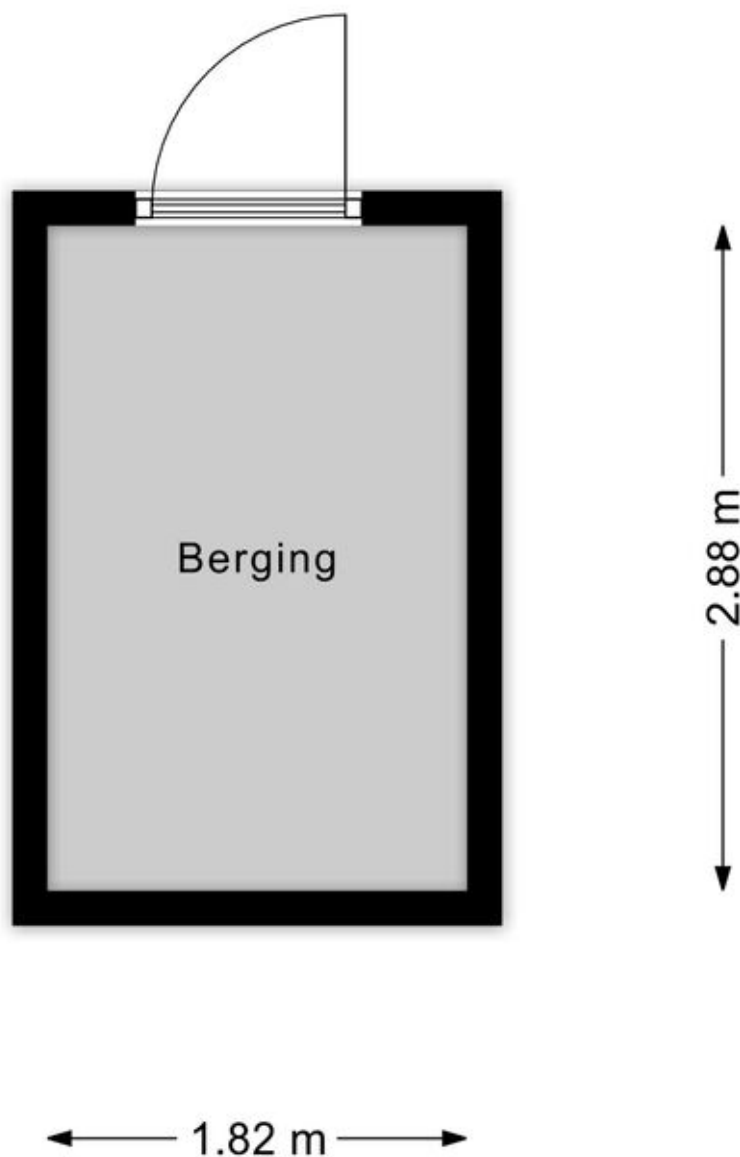
*Begane grond*



*Eerste verdieping*



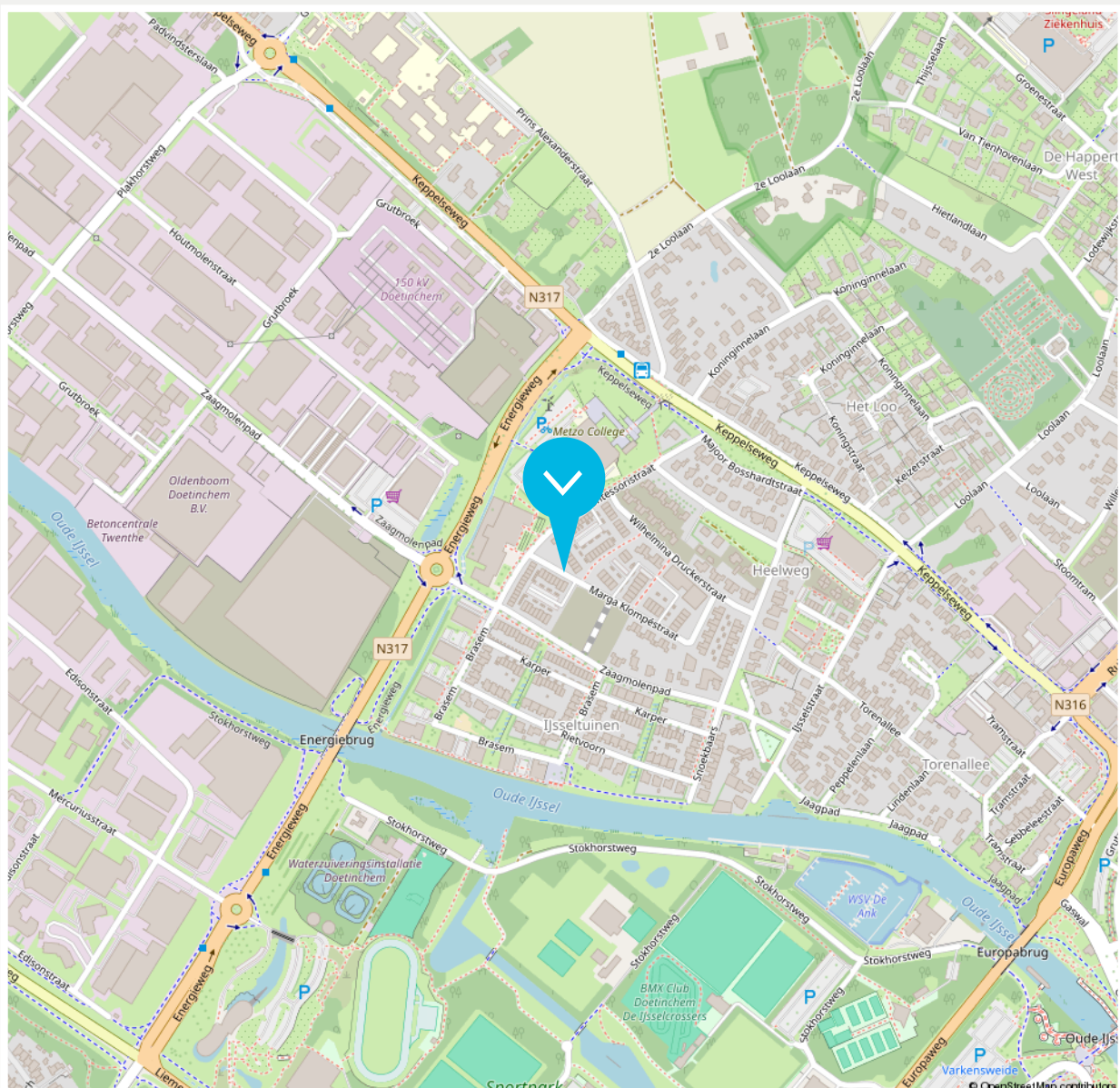
*Tweede verdieping*



*Berging*

## Adresgegevens


Marga Klompéstraat 108  
7008 CD 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.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie                            O</p> <p>Perceel                         1770</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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				
-				X
-				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
- PVC beneden kan worden overgenomen.				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/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/internet aansluiting	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.

