

TE KOOP

Burgemeester Tenkinkstraat 28

Doetinchem



Vraagprijs

€ 595.000

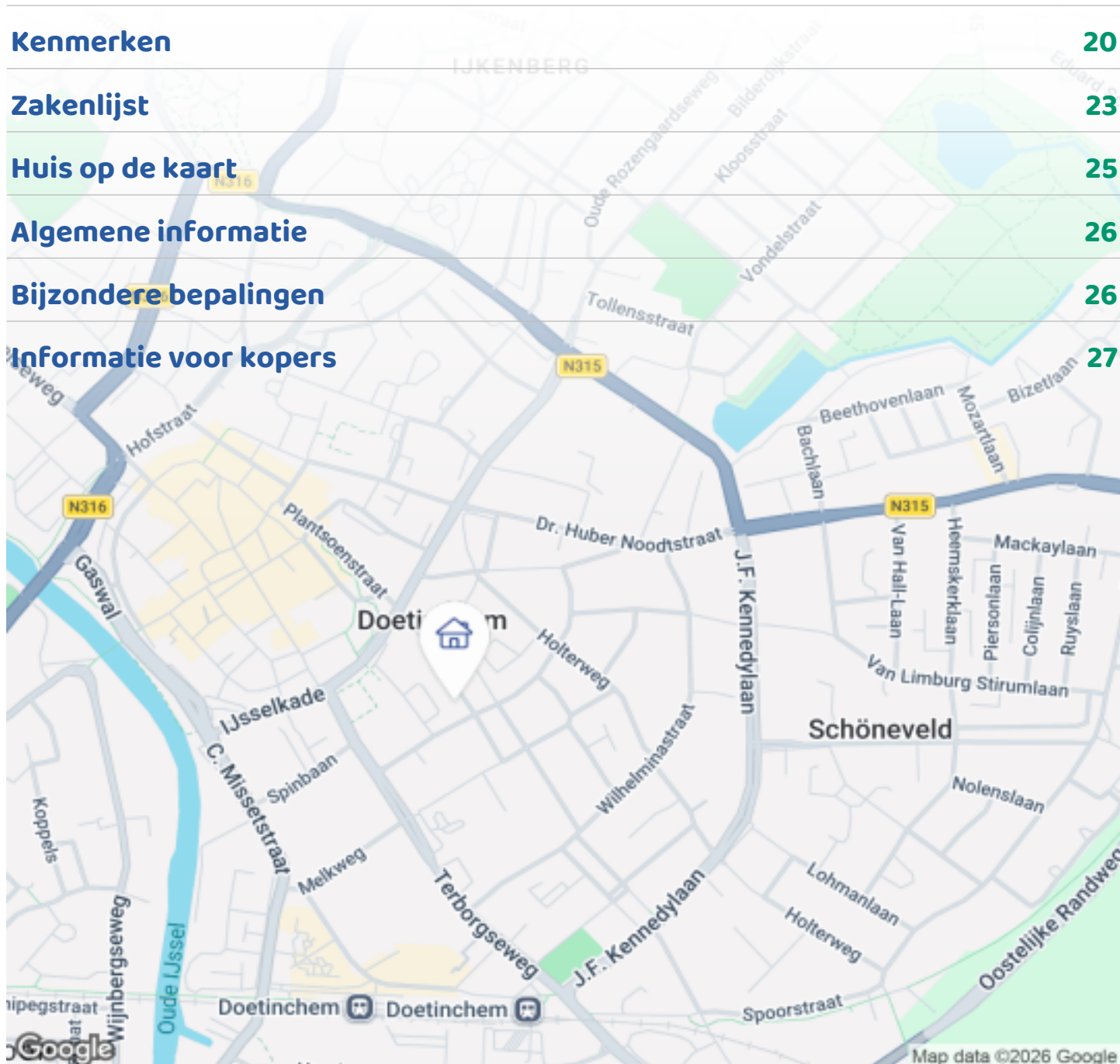
kosten koper

makelaarland[®]



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Burgemeester Tenkinkstraat 28, Doetinchem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



TOPLOCATIE TE KOOP! Sfeervolle en ruime gezinswoning met karakter én unieke locatie in de geliefde wijk De Pas!

Aan de charmante Burgemeester Tenkinkstraat 28, gelegen in één van de mooiste wijken van Doetinchem – De Pas – treft u deze verrassend ruime en goed onderhouden hoekwoning uit 1935 aan.

Grenzend aan het marktplein, het pasplein en het centrum, geniet u hier dagelijks van een bijzonder stukje Doetinchem. Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de perfecte combinatie van rust en levendigheid.

Vanuit de woning wandelt u met 2 minuten zó het gezellige stadscentrum in voor een kop koffie of een terrasje.

Het trein- en busstation, de belangrijkste verbindingswegen naar Arnhem of Enschede, diverse scholen en een prachtig natuurgebied bevinden zich



Woningbrochure: Burgemeester Tenkinkstraat 28, Doetinchem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

op korte, loop, afstand.

Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Met 5 slaapkamers, moderne badkamer en een voor en achtertuin, met veel privacy, biedt deze woning alle ruimte die een (groot) gezin zich kan wensen. Hier woon je comfortabel, met volop plek voor iedereen én ruimte om te groeien. De woning is keurig onderhouden en op veel vlakken gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is het buitenschilderwerk van de woning in 2023 uitgevoerd, is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, en is de CV-ketel vernieuwd (2026).

Ook aan het wooncomfort is gedacht: de moderne inbouwkeuken is voorzien van een stoomoven en zowel het toilet op de begane grond als de stijlvolle badkamer op de eerste verdieping zijn recent vernieuwd (2024).

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree betreedt u de woning. Hier bevinden zich het moderne toilet (2024) met fontein, toegang tot de kelder, de meterkast en een praktische garderobe.

De binnendeur leidt u naar de royale L-vormige woonkamer. Dankzij de speelse indeling creëert u hier moeiteloos meerdere zithoeken. De houtkachel met RVS kanaal vormt het sfeervolle middelpunt van de ruimte – een heerlijke plek om samen te komen.

De keuken is separaat van de woonkamer. De keuken is voorzien van alle gemakken, waaronder een 90 cm brede elektrische oven en gasfornuis met 6 pitten, stoom oven, afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Via de terrasdeur achter heeft u direct toegang tot de tuin, met veel privacy, met stenen berging, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Via de terrasdeur aan de voorzijde, is er direct toegang tot de voortuin met een beschut zitje en toegang naar de voortuin.

Eerste verdieping

Via de karakteristieke trap bereikt u de eerste verdieping.

Hier bevinden zich maar liefst 3 slaapkamers, deels met inbouwkasten, allen voorzien van dubbele beglazing en CV. 1 Slaapkamer heeft een sfeervolle wastafel. 2 slaapkamers een balkon.

De moderne badkamer (vernieuwd in 2023) is een echte eyecatcher en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel met stijlvolle wandkranen, verwarmde spiegel, een tweede toilet en comfortabele vloerverwarming. De inbouw schappen en automatische sfeerverlichting maken het een sfeervol geheel.

De overloop heeft 3 mooie glas in lood ramen.

Tweede verdieping.

De vaste brede trap brengt u naar de zolderverdieping, waar de royale vierde en vijfde slaapkamer zijn gerealiseerd. Dankzij de dakkappel en de Velux dakraam zijn dit lichte en prettige ruimtes. Op de overloop bevindt zich de aansluitingen voor wasmachine, droger en een kleine wastafel. Via de 5e slaapkamer kom je tot de stookruimte. De gehele boven verdieping is afgetimmerd met knieschotten voor opslag. Verder is deze etage voorzien van plafond/dakschot isolatie.

Vanuit de zolder is er toegang tot de vliering via een luik.

Buitenruimte

De op het zuidwesten gelegen tuin biedt volop mogelijkheden om te ontspannen. De tuin heeft veel privacy. Aangrenzend vindt u een berging met stroomaansluitingen en een overkapping voor container opslag/haardhout. Uniek is de doorgaande oprit langs het hele huis, met aan de voor én achterzijde een ontsluiting naar de weg. Dit geeft een unieke parkeer mogelijkheid aan ca 5-6 auto's met aan 2 zijden een ontsluiting naar de openbare weg.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

- Gelegen op toplocatie in wijk De Pas • Centrale ligging
- 5 slaapkamers • Grote oprit met ruime parkeer gelegenheid • Moderne badkamer (2023) • Dubbele beglazing • Centrale ligging op loop afstand van winkels, station, stadscentrum en voorzieningen • Locatie De wijk De Pas staat bekend om haar karakter, centrale ligging en prettige leefomgeving.

Kortom: een sfeervolle jaren 30 hoekwoning met ruime parkeergelegenheid op een fijne plek in het centrum van Doetinchem.

Op zeer korte loopafstand vindt u het stadscentrum van Doetinchem, winkels, scholen en overige voorzieningen. De ligging nabij het Pasplesin en de markt maken deze woning extra bijzonder.

Ga op woonreis en ontdek of dit jouw nieuwe huis kan zijn. Maak een afspraak met Makelaarsland, om de unieke locatie en de woning van binnen te ervaren!





FOTO'S



Woningbrochure: Burgemeester Tenkinkstraat 28, Doetinchem

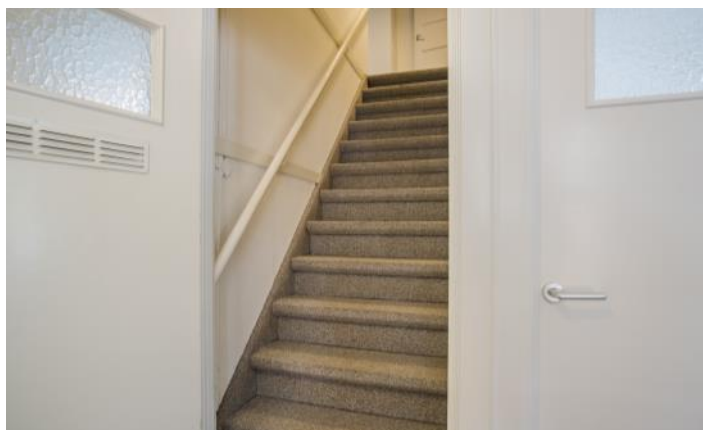
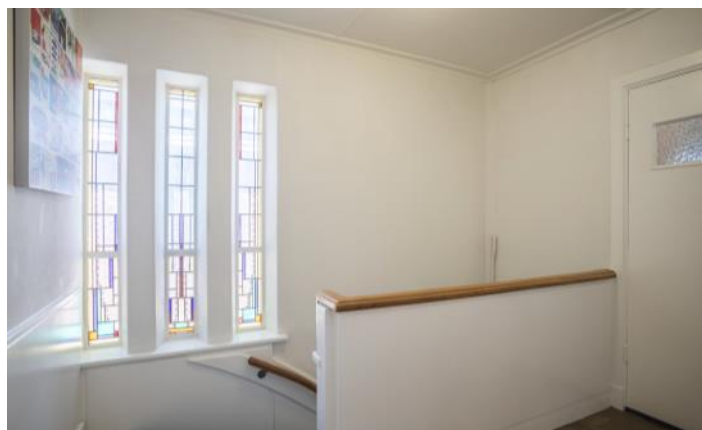
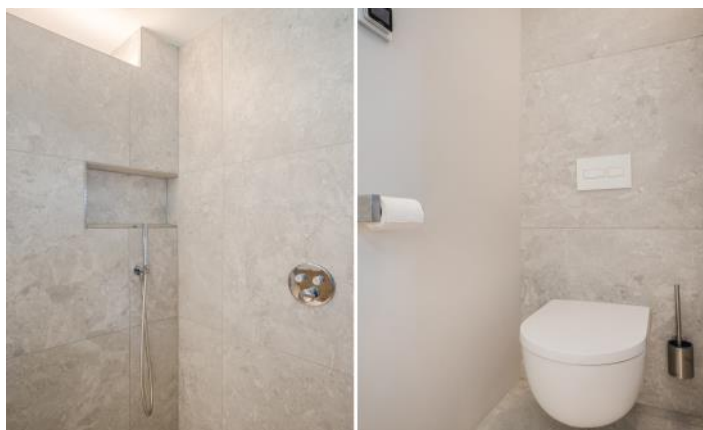
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S











FOTO'S

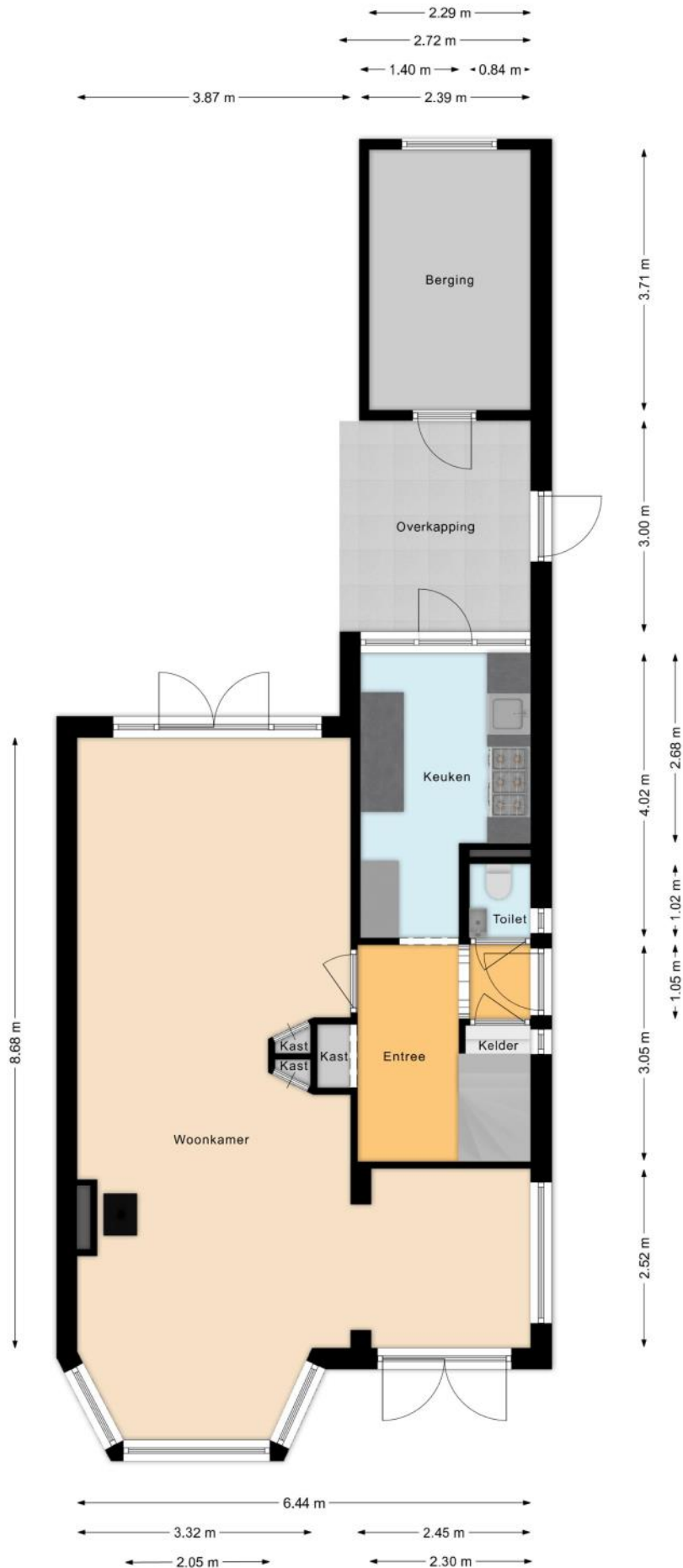


FOTO'S





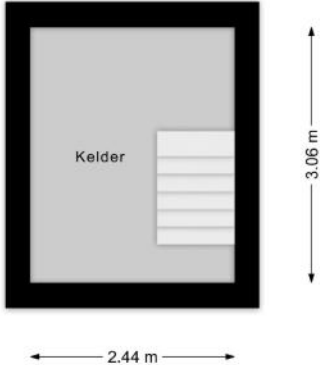
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	325 m ²
Inhoud	584 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	153 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Doorstroomboiler
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra ACE-Natuc 35c
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	66 m ² (10m diep en 6,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	------------------------------------

Kadastrale gegevens

Stad-Doetinchem A 4411

Oppervlakte	325 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas			●
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder		●	
Rookmelder		●	
Zonwering buiten achter			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat			●
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4411
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.