

TE KOOP



Don Rualaan 38

's-Heerenberg

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.



Don Rualaan 38 's-Heerenberg

Instapklaar wonen met verrassend veel ruimte, comfort én duurzaamheid!

Ben jij op zoek naar een uitstekend onderhouden gezinswoning waar je de verhuisdozen alleen nog maar hoeft uit te pakken? Dan is Don Rualaan 38 in 's-Heerenberg precies wat je zoekt. Deze verzorgde helft van een dubbel woonhuis met aangebouwde garage, carport, royale overkapping en drie slaapkamers is de afgelopen jaren op tal van punten gemoderniseerd en verduurzaamd.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken, een praktische bijkeuken en drie volwaardige slaapkamers.

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree. Je komt binnen in een verzorgde hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang.

De woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de royale raampartijen aan de voorzijde en de fraaie erker baadt de leefruimte de hele dag in natuurlijk daglicht. De brede vensterpartijen zorgen bovendien voor een prachtig vrij uitzicht over het groen aan de voorzijde van de woning.

De sfeervolle PVC-visgraatvloer met vloerverwarming vormt een prachtige basis en geeft de ruimte een warme, luxe uitstraling. De strakke wandafwerking, moderne binnendeuren, subtiele inbouwspots en de stijlvolle zwarte houten jaloezieën zorgen samen voor een eigentijdse en moderne sfeer. De royale zithoek loopt naadloos over in de ruime eetkamer, waar met gemak plaats is voor een grote eettafel. Hier geniet je dagelijks van een fijne lichtinval en een heerlijke plek om samen te eten of uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel opbergruimte. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met extra bergruimte en witgoed aansluitingen, extra provisie en opslag.

Ook aan comfort is gedacht. De woonkamer is uitgerust met een energiezuinige LG-airconditioning (2023), waardoor je zowel tijdens warme zomerdagen als in de koudere maanden geniet van een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de rolluiken en screens rondom blijft de woning bovendien comfortabel koel.

Vanuit de bijkeuken bereik je de royale overkapping. Dit is een heerlijke verlenging van de woning waar je vrijwel het gehele jaar comfortabel buiten kunt zitten. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde stenen garage met carport, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als hobbyruimte.

De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers. De gehele verdieping maakt een verzorgde indruk en is netjes afgewerkt. Daarnaast zijn de kozijnen en draai-/kiepramen op deze verdieping uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof met isolerende beglazing.

De ruime badkamer in Engelse stijl is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Op de overloop is bovendien een tweede LG-airconditioning (2022) geplaatst, waardoor ook de slaapkamers tijdens warme zomerdagen aangenaam koel blijven.

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime bergzolder.

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. Dankzij de royale overkapping geniet je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven.

Aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit met carport en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De Don Rualaan ligt in een geliefde, rustige en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van 's-Heerenberg. Scholen, speelvoorzieningen, supermarkten, sportverenigingen en het gezellige historische centrum bevinden zich op korte afstand. Daarnaast wandel of fiets je binnen enkele minuten naar de Montferlandse bossen, waar je volop kunt genieten van natuur en recreatie.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Doetinchem, Arnhem en de A12 snel bereikbaar, terwijl ook Duitsland op korte afstand ligt.

Kortom: Don Rualaan 38 is een uitstekend onderhouden, duurzame en verrassend complete gezinswoning waar comfort, ruimte en kwaliteit samenkomen. Een woning waar je zonder klussen direct kunt genieten van alles wat deze fijne woonomgeving te bieden heeft.

Waar wacht je nog op? We plannen graag een bezichtiging voor je in!

bouwjaar: 1996
grondmaat: 200 m²
woonopp.: 94 m²
inhoud: 446 m³

BIJZONDERHEDEN:

- leuke instapklare helft van een dubbel woonhuis;
- aangebouwde stenen garage met carport;
- royale overkapping van circa 33 m²;
- 14 zonnepanelen (400 Wp) geplaatst in eigendom (2022);
- buitenschilderwerk begane grond uitgevoerd door een erkend schilder (2025);
- jaaroopbrengst zonnepanelen circa 5.439 kWh (2025);
- 2x LG-airconditioning 3,5 kw (2022 en 2023);
- CV-installatie Nefit Pro Line HRC 24 cw4 in eigendom (2008);
- energielabel B (datum registratie 17-02-2019);
- rondom rolluiken en screens geplaatst bij erker;
- in de koopovereenkomst wordt opgenomen:

ouderdomsclausule;
-de locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het centrum, scholen, een park en diverse speelgelegenheden. Ook de Montferlandse bossen bevinden zich op korte afstand, ideaal voor liefhebbers van natuur en recreatie. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A3 en A12 snel en eenvoudig bereikbaar. 's-Heerenberg beschikt over een historisch centrum, een gezellig en levendig stadsplein, leuke winkels en een compleet aanbod aan basisvoorzieningen;
-aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 425.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²
Inhoud	446 m ³
Bouwjaar	1996

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.













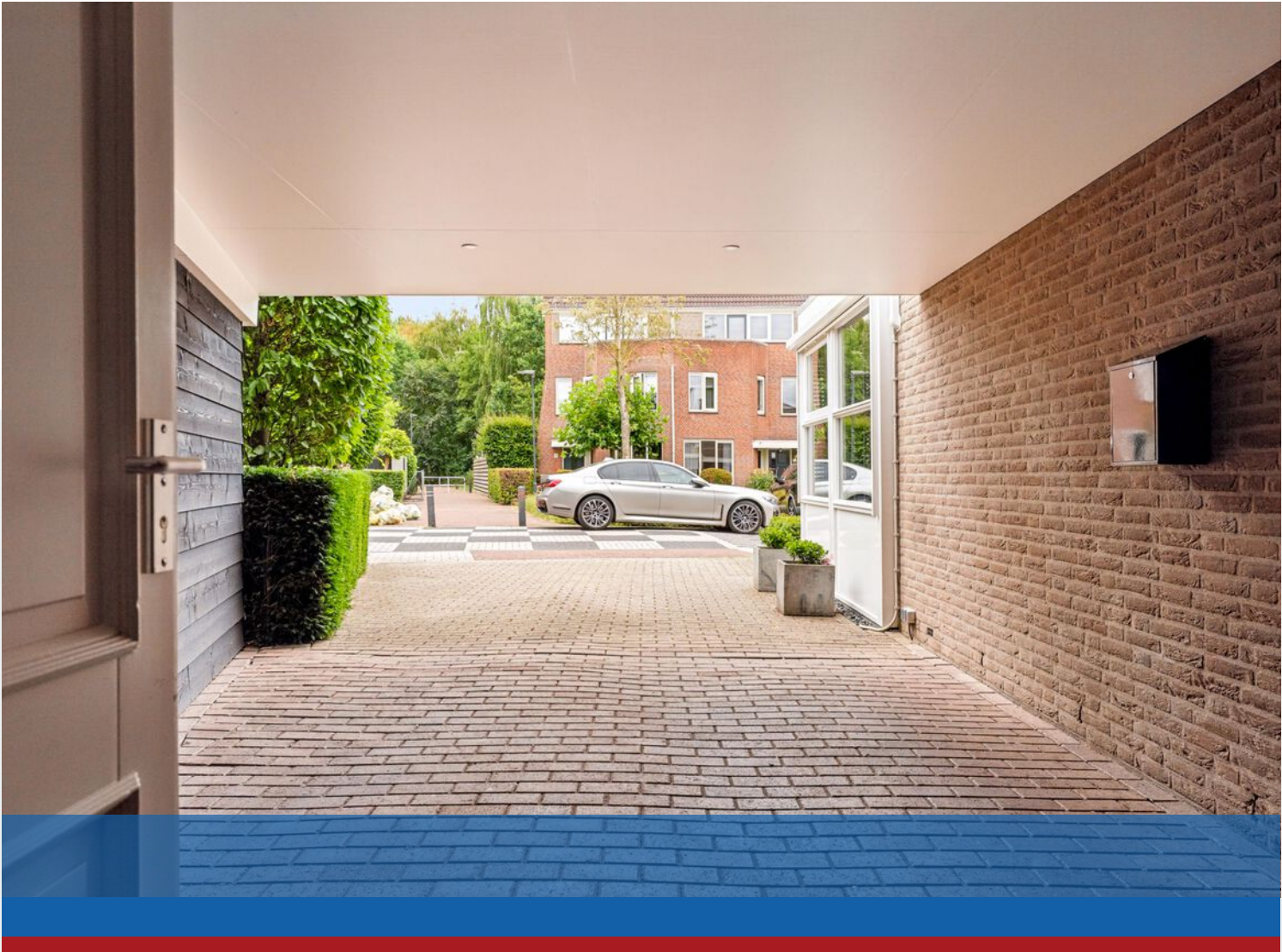






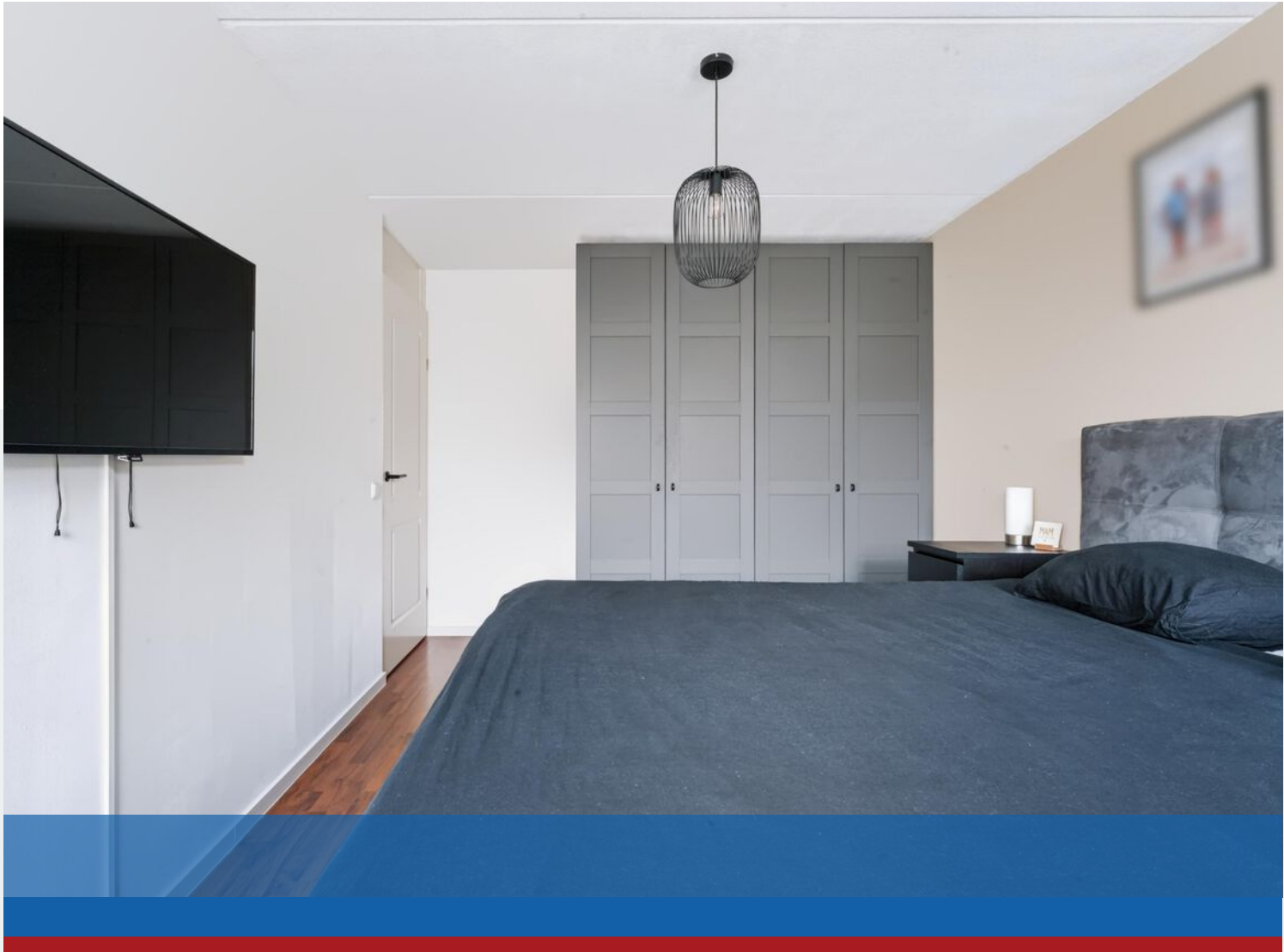












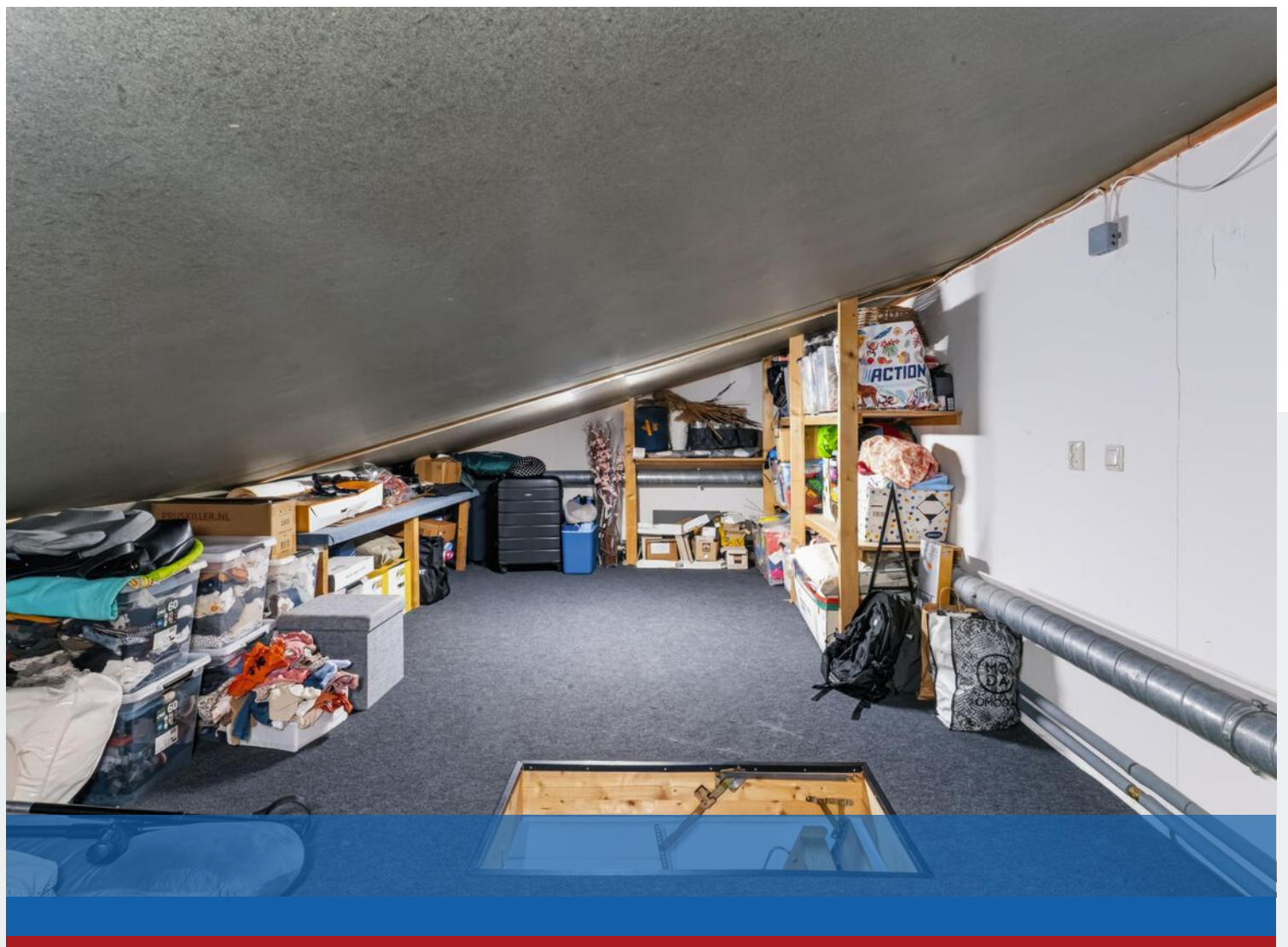


















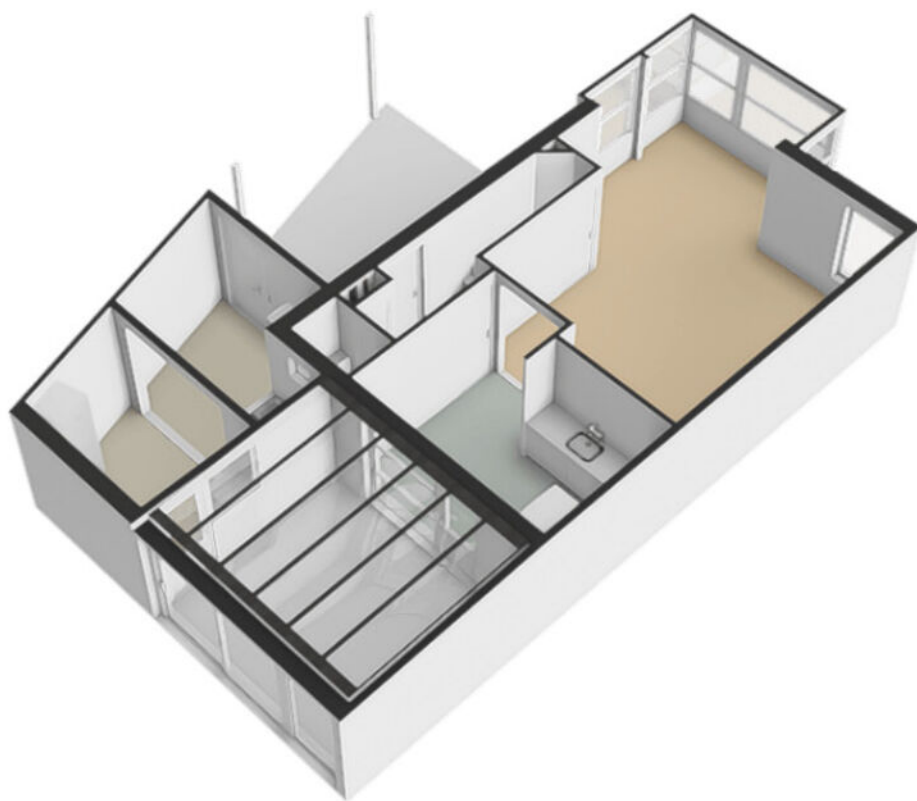


Don Rualaan 38 - 's-Heerenberg
Begane Grond

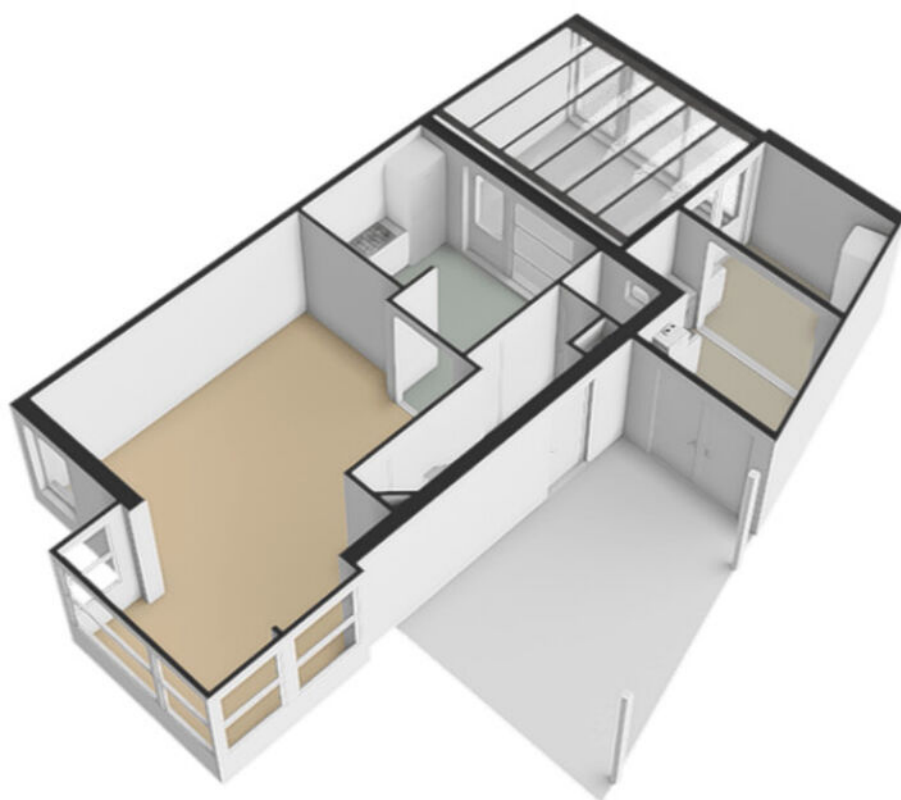


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Don Ruulaan 38 - 's-Heerenberg
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

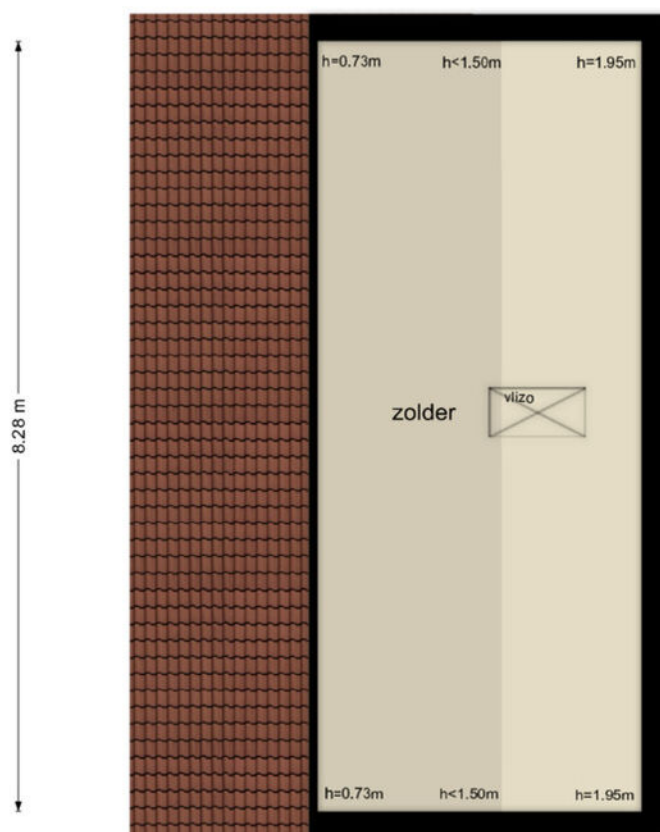


Plattegrond

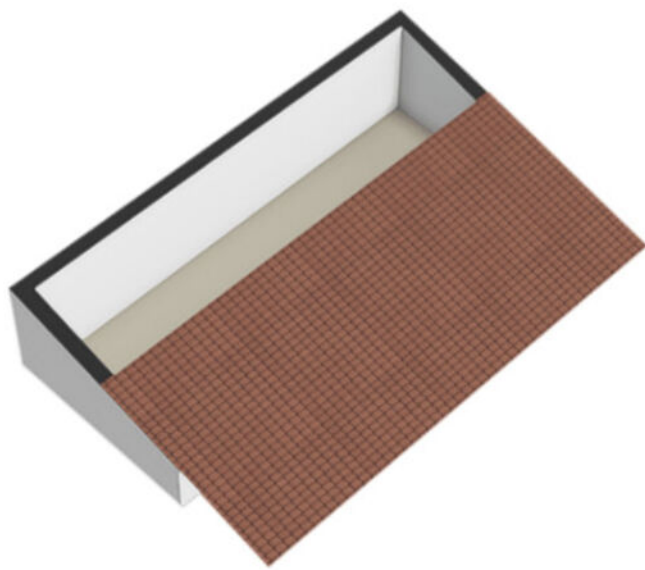


Plattegrond

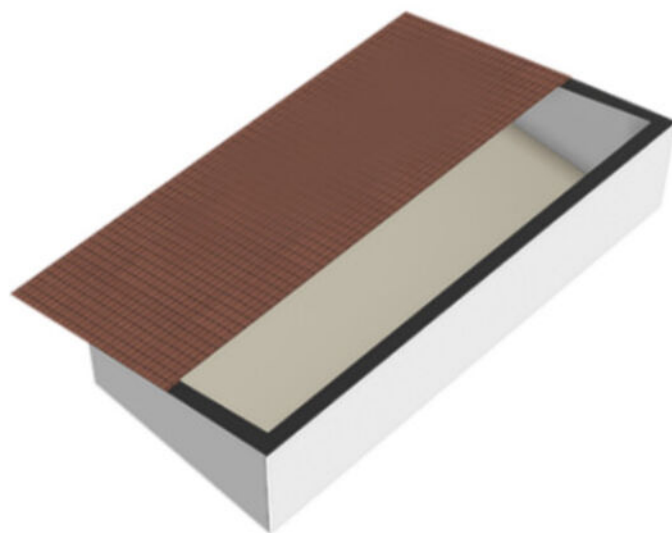
Don Ruulaan 38 - 's-Heerenberg
Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Heerenberg

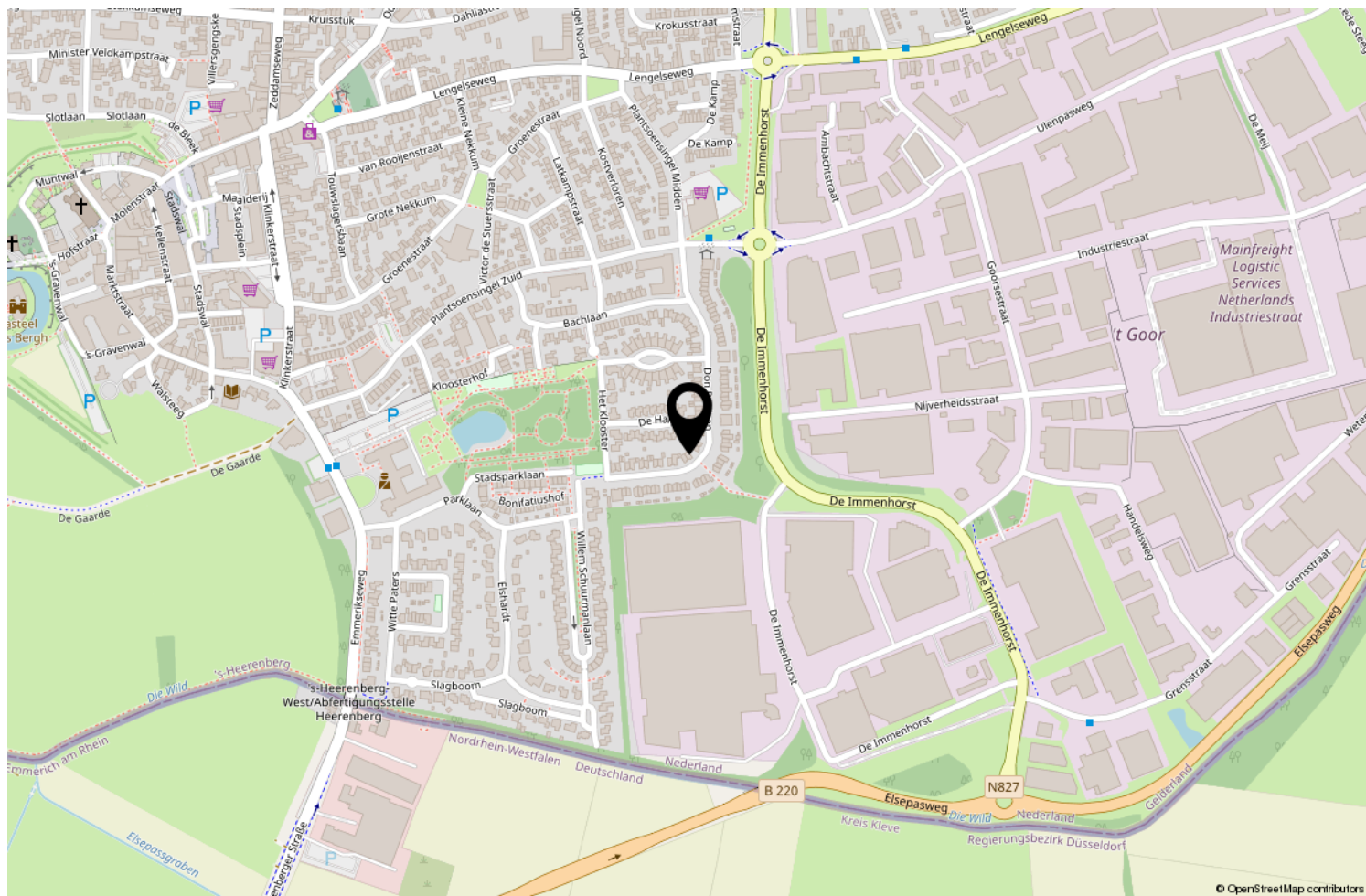
Sectie I

Perceel 2357

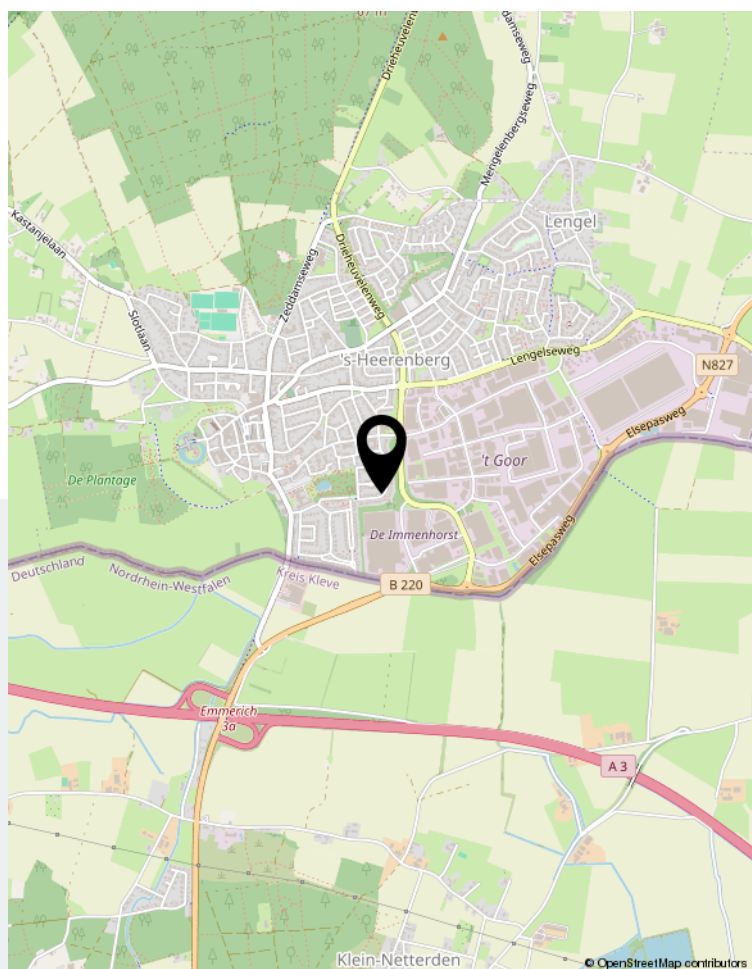
kadaster



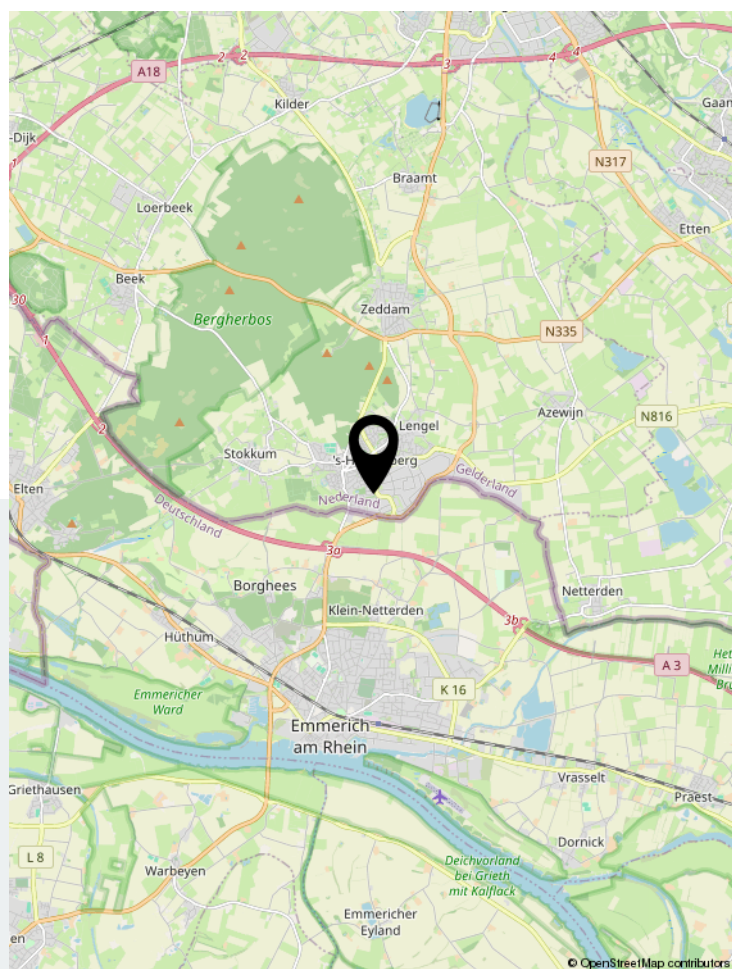
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie op de kaart

	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			
- Inbouw kast	X		
- Antraciet pax kledingkast eind 2025			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Raam plissés	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Visgraat pvc	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		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/schermbord)	X		
- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		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		
Houten stellingen op zolder	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Terras overkapping, glasschuifwanden, verandazonwering	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Aanrechtblad	X		

[illegible]



Interesse?

Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink&Koenders
MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl