



Marga Klompéstraat 13, 7008 CD Doetinchem
Vraagprijs € 559.000,- k.k.

Omschrijving

Marga Klompéstraat 13, 7008 CD Doetinchem

Niet in een appartementencomplex willen wonen maar zeker wel LEVENSLLOOPBESTENDIG in of nabij het sfeervolle stadscentrum van Doetinchem met badkamer en slaapkamer op de begane grond en heerlijk kunnen genieten van je eigen tuin en eigen oprit?

Bovendien 2 extra slaapkamers op de eerste verdieping en toilet op de begane grond én eerste verdieping. Dus laat die logees maar komen maar ook prima geschikt voor gezin met kinderen.

Een huis waar je niets meer hoeft te doen behalve genieten... welkom aan de Marga Klompéstraat 13!

Gelegen in nieuwbouwwijk "Keppeltuinen".

Een deelbuurt in de nieuwe wijk Stadspark Keppeloord. Het plan valt op door de hoge kwaliteit in architectuur en detaillering. Met volop aandacht voor duurzaamheid, energiezuinigheid en een groene leefomgeving. En dan de ligging: op de rand van stad en land. Hier komt alle goede van het leven samen.

Semi-bungalow

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 13 staat deze prachtige, geschakelde semi-bungalow uit 2024 te wachten op nieuwe bewoners. Een woning waar je zonder klussen direct kunt beginnen aan een nieuw hoofdstuk of nieuwe fase in je leven. En vloerverwarming (tevens koeling) op de begane grond én verdieping.

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 hofje, 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. Een heerlijke, goed omsloten en fraai aangelegde tuin met luxe terrasoverkapping waar je all seasons heerlijk onder kunt vertoeven, vrijstaande berging én achterom welke toegang biedt tot het achterpad.

Comfortabel, duurzaam én klaar voor de toekomst

De woning is voorzien van een aardwarmtepomp. Deze haalt warmte uit de bodem en gebruikt deze voor het verwarmen van de woning en het tapwater. Hierdoor is geen aardgas nodig en wordt op een duurzame manier voorzien in de warmtebehoefte.

Een mooi extra voordeel is dat het systeem in de zomer vaak ook voor aangename verkoeling kan zorgen. In combinatie met bijvoorbeeld vloerverwarming zorgt dit voor een comfortabel en gelijkmatig binnenklimaat. Daarnaast heeft een aardwarmtepomp geen grote buitenunit nodig. Kortom: duurzaam wonen met veel comfort én een systeem dat helemaal past bij de woning van de toekomst, er zijn tevens 6 zonnepanelen op het dak van de woning geplaatst.

Strak vormgegeven architectuur.

Royale kunststof kozijnen met grote raampartijen waardoor veel plezierige lichtinval in de woning. Kunststof kozijnen met HR ++ glas.

Ligging

Gelegen op een toplocatie in Doetinchem: op een paar minuten lopen van het gezellige stadscentrum én de rustgevende Kruisbergse bossen. Hier woon je ruim, vrij en vooral fantastisch – op maar 202 m² eigen grond! Even lopend het gezellige stadscentrum in om een hapje en een drankje te nemen of lekker te winkelen? De (klein-) kinderen lekker veilig laten ravotten in je tuin of het nabijgelegen bos met leuke zandheuvel (Zandbult)? Lekker chillen op de open grasvlakte van de historische Bleek of wandelen op de recentelijke aangelegde flaneersteiger langs de IJssel? Op de fiets in een paar minuutjes het bus- en treinstation bereiken? Binnen enkele autominuten van ontsluitingswegen richting Arnhem of Enschede? Het kan hier allemaal!

Algemeen:

Bouwjaar 2024
Woonoppervlakte 113 m²
Externe bergruimte 6 m²
Inhoud circa 400 m³

Indeling:

Begane grond:

De auto op eigen oprit parkeren en heerlijk thuiskomen via de entree om vervolgens de ruime hal voorzien van plavuizenvloer te betreden. Rechtsaf loop je direct de royaal bemeten slaapkamer in (3.72m x 3.52 m²) met een houtlook keramische stenen vloer en pal tegenover de entree is de meterkast aanwezig met royale elektragroepen waaronder uiteraard 3 fase aansluiting, glasvezelaansluiting en watermeter.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloofdouche met hand- én regendouche en dubbel wastafelmeubel. Separate wasruimte voor wasmachine en droger. toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Aan de opritzijde gesitueerde heerlijke open keuken met L vorm inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, inductiekookplaat (inbouw recirculatie afzuiging), koelkast en 3 laden vriezer. Sfeervolle tuingerichte woonkamer met openslaande tuindeuren en praktische inloopkast.

Tuin

De fraai aangelegde tuin is een oase van rust en privacy. Of je nu wilt zonnen, lezen of barbecueën onder je eigen veranda – het kan allemaal! En je auto(s)? Die parkeer je prinsheerlijk op de oprit.

Parkeren

Op eigen terrein en aan het hofje zijn diverse parkeerplaatsen gesitueerd.

Eerste verdieping:

Dankzij de praktische indeling zijn de ruimtes (met visgraat pvc vloer) voor verschillende doeleinden te gebruiken. Natuurlijk als slaapkamers, maar ook als werkkamer, hobbyruimte (bijvoorbeeld atelier) of plek voor logees. De kamers zijn licht en verzorgd afgewerkt waardoor je hier direct je eigen sfeer kunt creëren.

Ruime overloop, berging met installatieruimte voor onder andere aardwarmte.

Wetenswaardigheden:

Bouwjaar: 2024
Woonoppervlakte: 113 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: circa 400 m³
Perceeloppervlakte: 202 m² eigen grond
Energie label: A+++
Aardwarmtepomp
6 zonnepanelen
Vloerverwarming én vloerkoeling op begane grond en verdieping
Slaapkamer en badkamer op de begane grond
Twee extra slaapkamers op de eerste verdieping
Eigen oprit
Fraai aangelegde tuin met luxe terrasoverkapping
Vrijstaande berging
Achterom
En dan nu de belangrijkste vraag...

Wat maakt Marga Klompéstraat 13 nu zo bijzonder?

Het is niet alleen de nieuwbouw.
Niet alleen de A+++-duurzaamheid.
Niet alleen de tuin, de oprit of de ligging.

Het is het totaalplaatje.

Een huis waar je vandaag comfortabel woont, morgen alle kanten mee op kunt en over twintig jaar nog steeds blij mee bent.

Oftewel:

Geen appartement, geen klusproject en geen concessies. Gewoon een modern huis met tuin, ruimte, comfort én toekomst.

Marga Klompéstraat 13: klaar voor vandaag, voorbereid op morgen en vooral... gemaakt om van te genieten.

Nieuwsgierig geworden?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de uitstekende staat van onderhoud van deze verrassend complete gezinswoning.

Aanvaarding in overleg.

Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen tijdens het aankoopproces en kan je veel tijd, zorgen én mogelijk kosten besparen. Meer informatie vind je op Funda.

Vraagprijs € 559.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 559.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 400 m ³
Perceel oppervlakte	: 202 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 2024
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 72 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmtepomp bodem
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Marga Klompéstraat 13
7008 CD DOETINCHEM















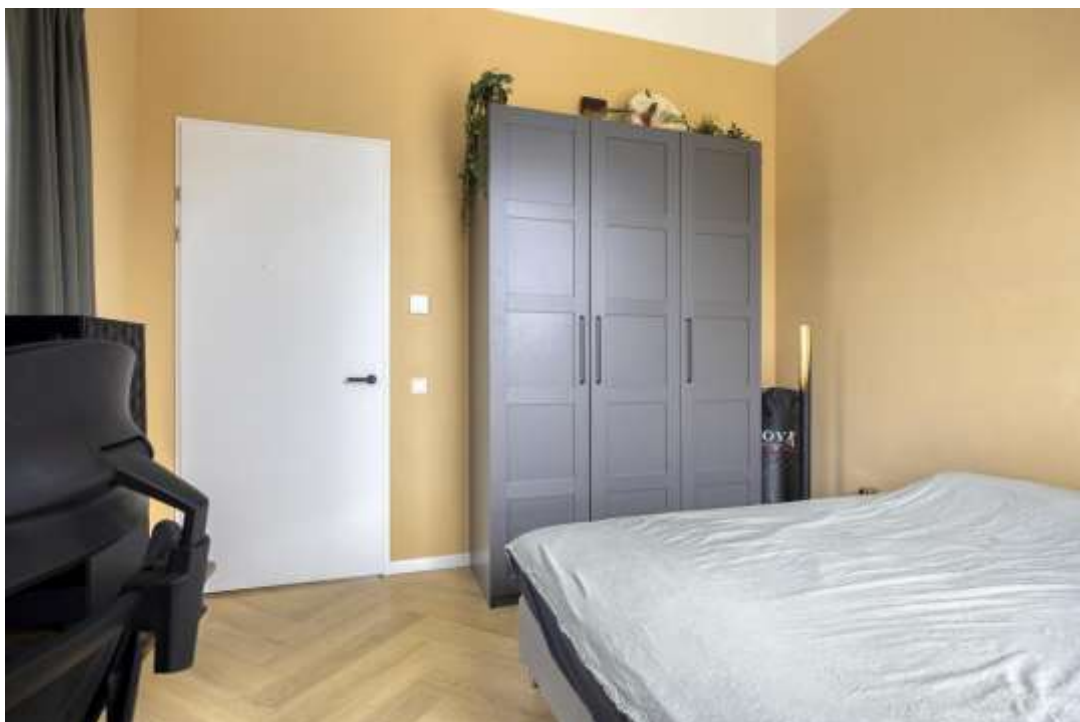






















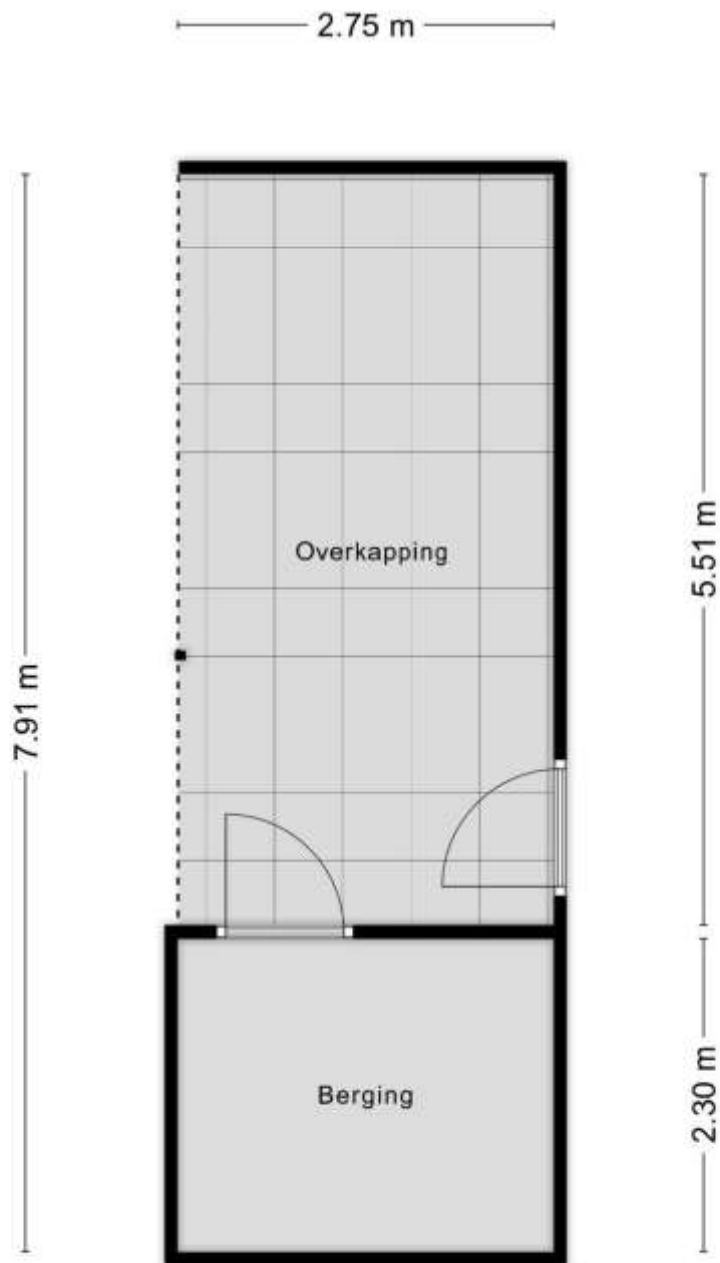


Plattegrond



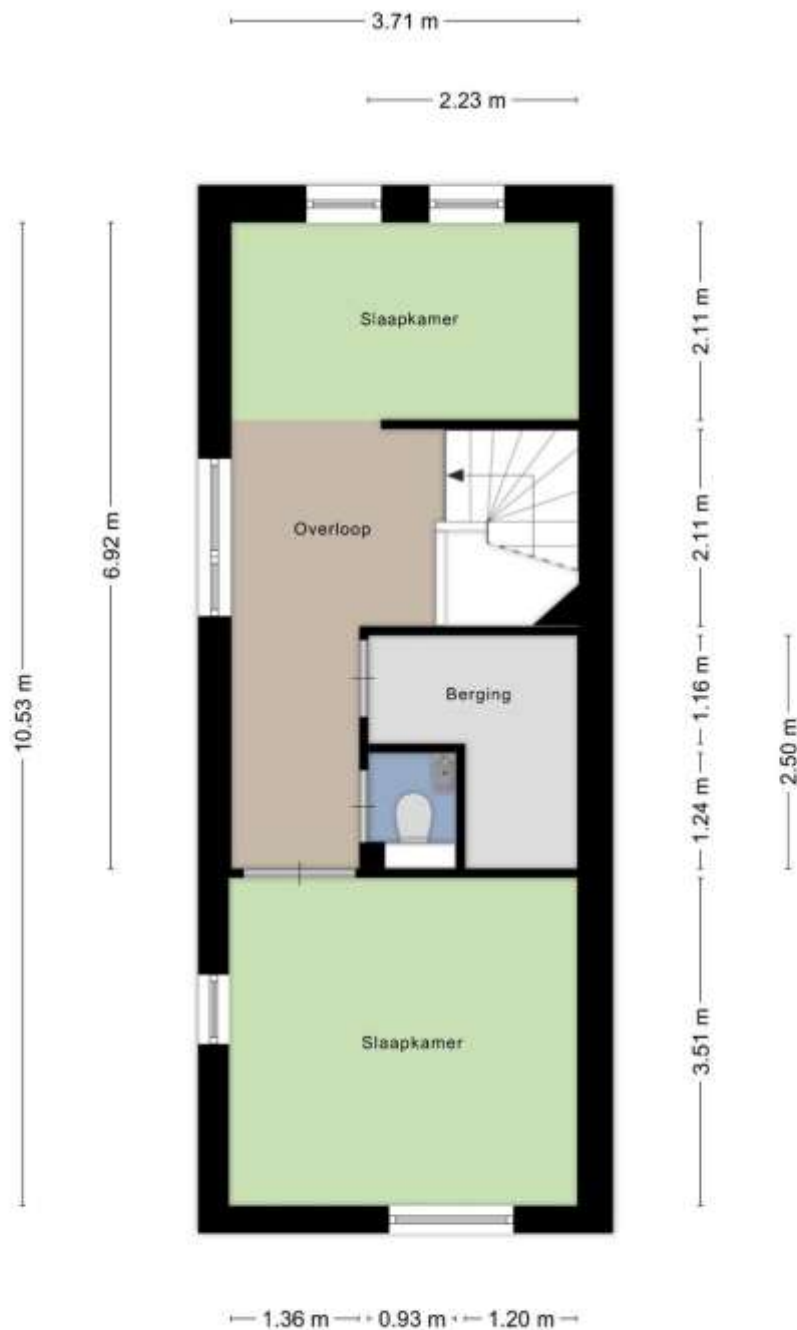
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
Gemarkeerde planten gaan mee, overige kunnen blijven	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.



Clausules in de koopovereenkomst

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De digitale plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden, maten zijn afgerond. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.