

VINKWIJKSEWEG 3 E ZEDDAM

VANAF prijs € 615.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Ruimte om te wonen, te werken én te genieten! Deze karakteristieke halfvrijstaande woning aan de Vinkwijkseweg 3E in Zeddum werd oorspronkelijk gebouwd in 1953 als ambtswoning en is door de jaren heen royaal uitgebouwd. Het resultaat? Een grote woning met volop leefruimte, vier slaapkamers en een perceel van maar liefst 602 m². En dan hebben we de vrijstaande, volledig geïsoleerde garage/bijgebouw met eigen cv-installatie, toilet, souterrain én kantoorruimte nog niet eens genoemd. Ideaal voor wie comfortabel thuis wil werken, een eigen praktijkruimte of plek voor inwoning zoekt of simpelweg behoefte heeft aan extra ruimte voor hobby's.

Zeddum, gelegen aan de voet van de Montferlandse bossen, biedt een prachtige omgeving voor liefhebbers van natuur en rust. Geniet van heerlijke wandel- en fietstochten direct vanuit je voordeur. Het dorp heeft een uitstekende ligging met diverse voorzieningen binnen handbereik: openbaar vervoer, basisschool, sportfaciliteiten, winkels, gezellige eetgelegenheden en een huisartsenpraktijk. Voor de kinderen is er volop speelruimte in de buurt.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met toegang tot het toilet, de trap naar boven, ruime vaste kast en de doorgang naar zowel de keuken als de woonkamer. De woonkamer is ruim van formaat en heerlijk licht. Zowel aan de voor- als achterzijde zorgen dubbele tuindeuren voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. Centraal in de ruimte bevindt zich een natuurstenen schouw met gashaard, een sfeervol middelpunt. Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. Hier vind je een strakke keukenopstelling met lichte fronten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Het grote fornuis met oven maakt het geheel compleet. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een vaste kast en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Dankzij de gerealiseerde opbouw is ook de eerste verdieping ruim. Hier bevinden zich maar liefst vier goed bemeten slaapkamers, waardoor er genoeg plek is voor een gezin of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met bubbelfunctie, douche, wastafelmeubel en toilet. Op de overloop zijn daarnaast twee vaste kasten aanwezig en heb je toegang tot de vliering voor extra bergruimte.

HERE
we go!





Garage/bijgebouw

Een absoluut pluspunt is het vrijstaande luxe bijgebouw in de achtertuin. Deze multifunctionele ruimte is volledig geïsoleerd en beschikt over een eigen cv-installatie en toilet. Daarnaast is er een vliering en een souterrain met kantoorruimte en keukenblok. Hiermee is dit veel meer dan alleen een plek voor opslag of de auto. Werken aan huis, een eigen praktijk, atelier of hobbyruimte: de mogelijkheden zijn veelzijdig. Zeker wanneer je regelmatig vanuit huis werkt, is het prettig om wonen en werken op hetzelfde perceel toch duidelijk van elkaar te kunnen scheiden.

Tuin

Ook buiten is het heerlijk vertoeven! Op het royale perceel van maar liefst 602 m² is volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De ruime achtertuin biedt alle mogelijkheden voor gezellige zitplekjes, lekker veel groen en ruimte om te spelen. Er zijn zelfs twee extra bergingen voor bijvoorbeeld tuingereedschap, een puntstuk en beregeningsinstallatie aanwezig. Een groot pluspunt is de veranda aan de achterzijde van het bijgebouw. Met de aanwezige haard zit je hier heerlijk beschut en sfeervol, ook wanneer het 's avonds wat frisser wordt. Een gezellige plek voor lange avonden met familie en vrienden!

Maten

De woning heeft een totale woonoppervlakte van ca. 204 m². Door de royale uitbouw en opbouw beschikt de woning over aanzienlijk meer leefruimte dan je aan de buitenzijde misschien zou verwachten. Het bijgebouw met souterrain en vliering voegt daar bovendien nog een flinke hoeveelheid multifunctionele ruimte aan toe.

Zijn dit punten waar jouw nieuwe woning aan moet voldoen?

- Karakteristieke voormalige ambtswoning uit 1953
- Royaal uitgebouwde half-vrijstaande woning
- Maar liefst 602 m² eigen grond
- Vier goed bemeten slaapkamers
- Grote en lichte woonkamer met dubbele tuindeuren aan voor- en achterzijde
- Sfeervolle gashaard
- Praktische bijkeuken



- Vrijstaande, volledig geïsoleerde en verwarmd bijgebouw
- Garage/bijgebouw voorzien van eigen toilet, cv-installatie, kelder en vliering
- Kantoorruimte met keukenblok: ideaal voor werken aan huis
- Zes zonnepanelen uit 2021
- Nagenoeg volledig geïsoleerd en grotendeels HR++ glas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Vloerverwarming badkamer, keuken, bijkeuken en hal
- Airco op de verdieping
- Grote oprit voor veel auto's, huis ligt terug van de straat dus ook een diepe voortuin

De combinatie van het royale perceel, de hoeveelheid leefruimte en het multifunctionele bijgebouw maakt de Vinkwijkseweg 3E tot een bijzonder compleet geheel. Een huis waar je niet snel uit je jasje groeit en waar wonen, werken en hobby's moeiteloos naast elkaar kunnen bestaan. Ga jij met Vredegoor Lanting Makelaars op woonreis? Here we go! De VANAF-prijs is € 615.000,- k.k.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 615.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning (half-vrijstaande woning)
1953
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

204 m²
-
602 m²
778 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

5
4
3
mechanische ventilatie, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

C
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+
+ glas
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
c.v.-ketel
Nefit Ecoline 2007

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
achtertuin
272 m² (1875 cm diep en 1450 cm breed)
noordoost

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand steen
voorzien van elektra, verwarming en water
op eigen terrein















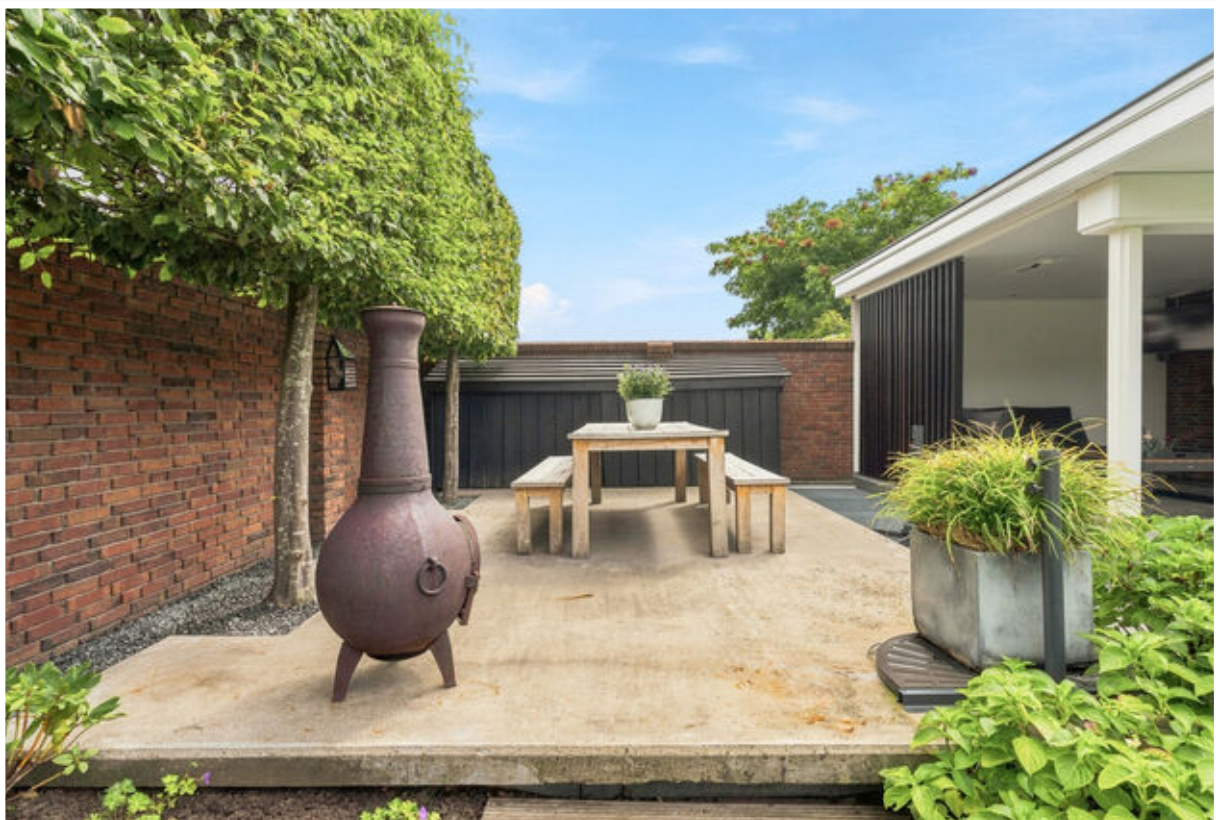






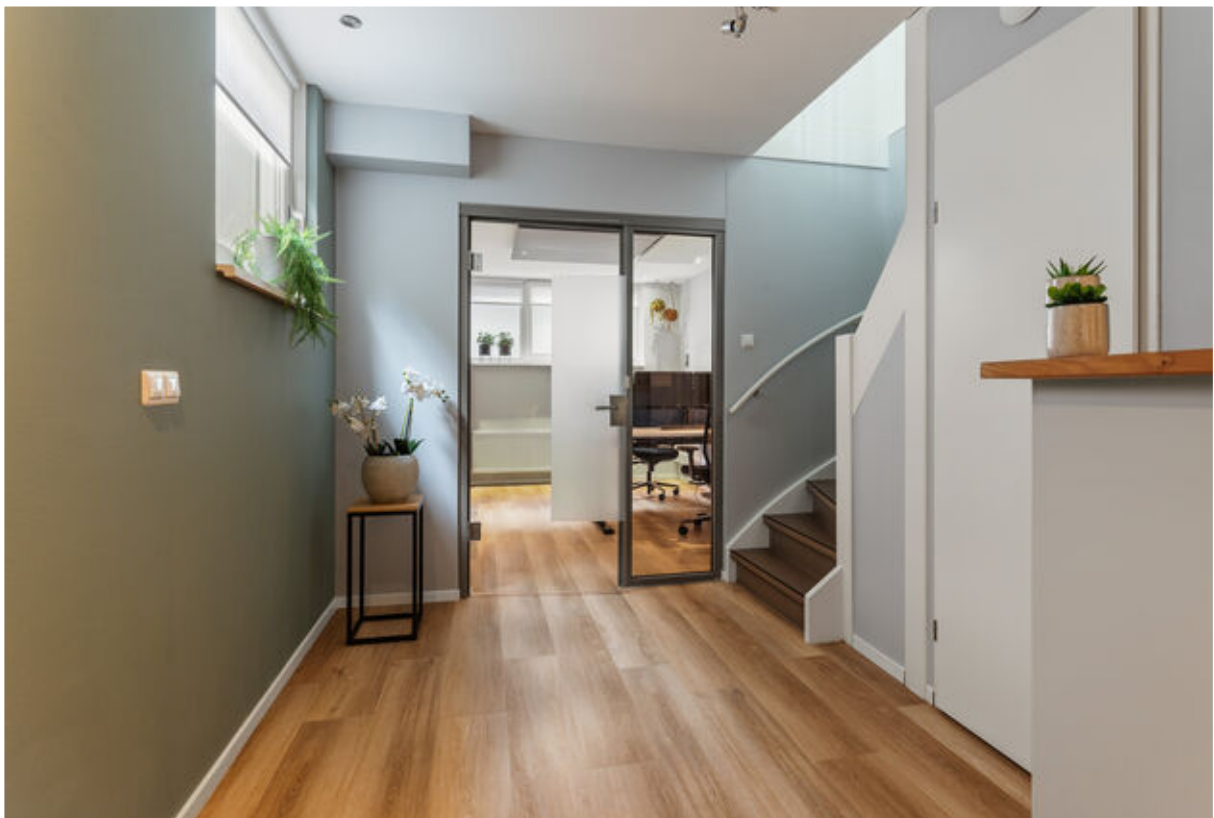


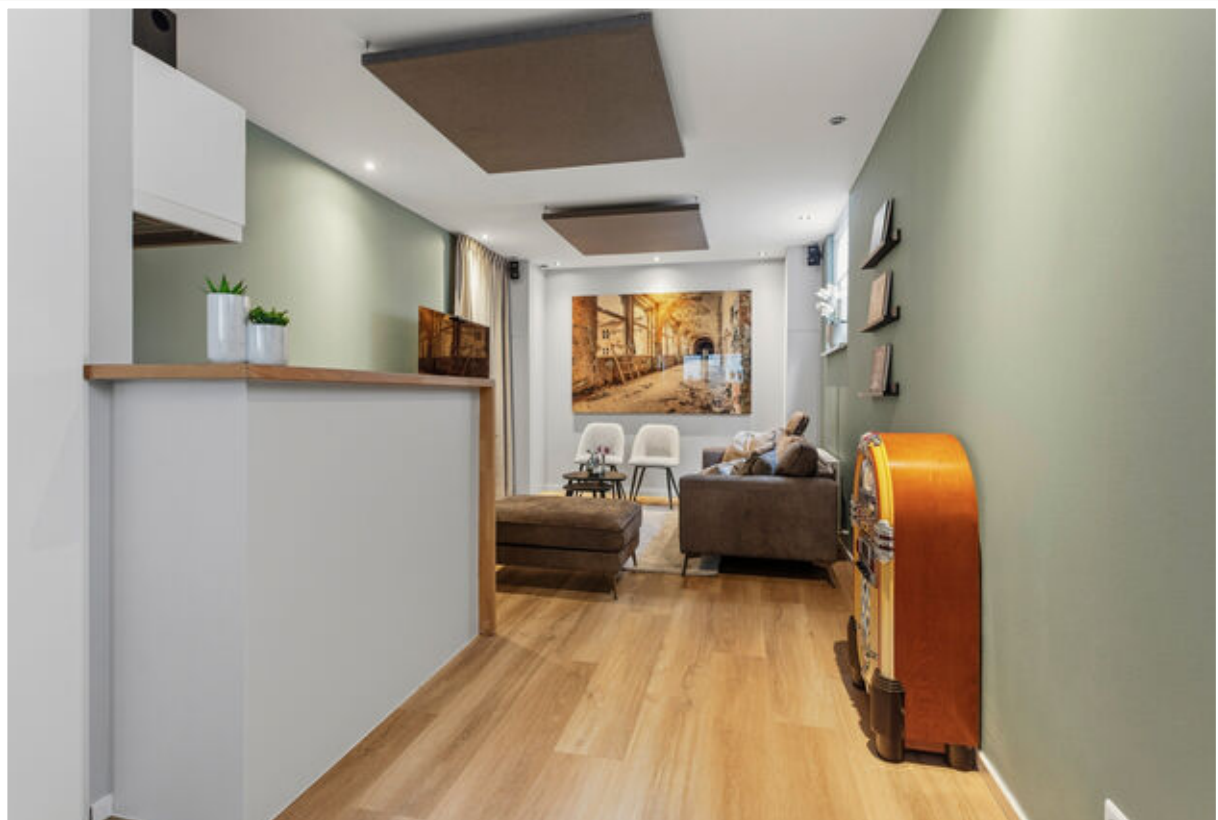














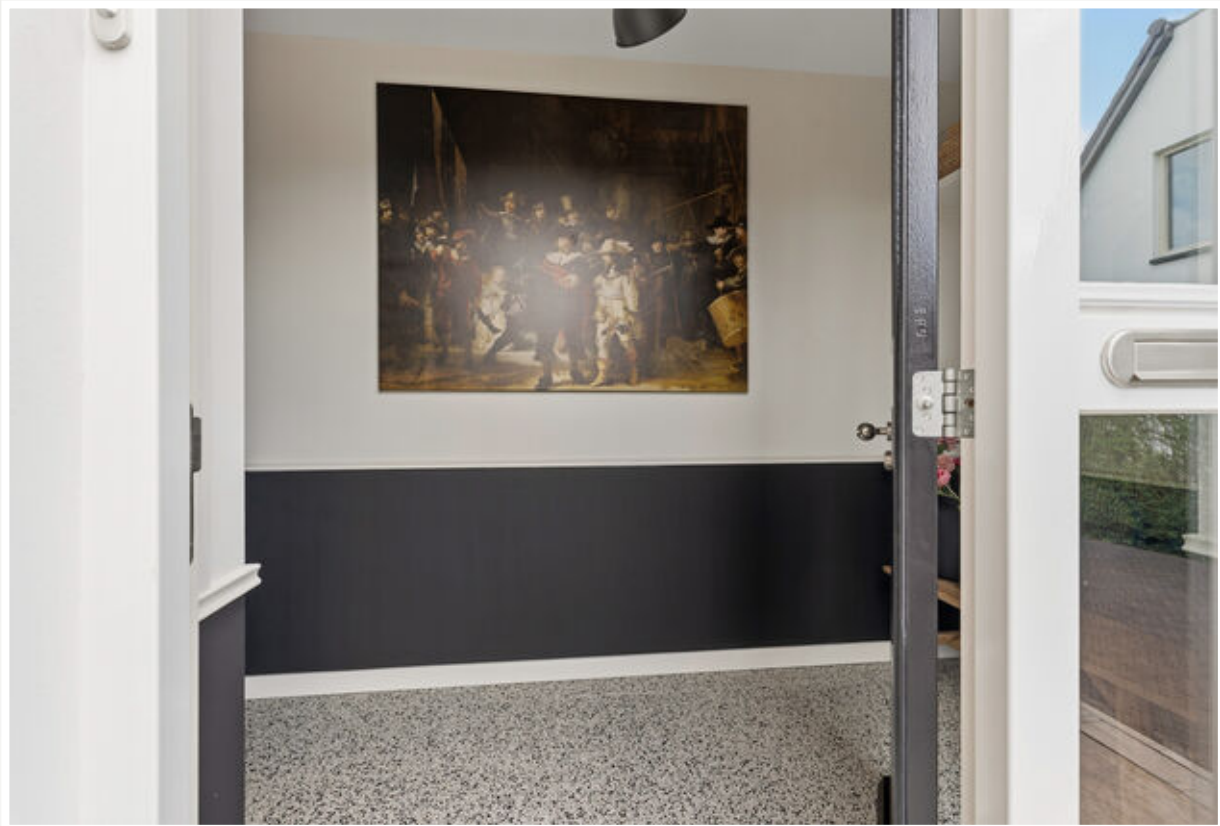




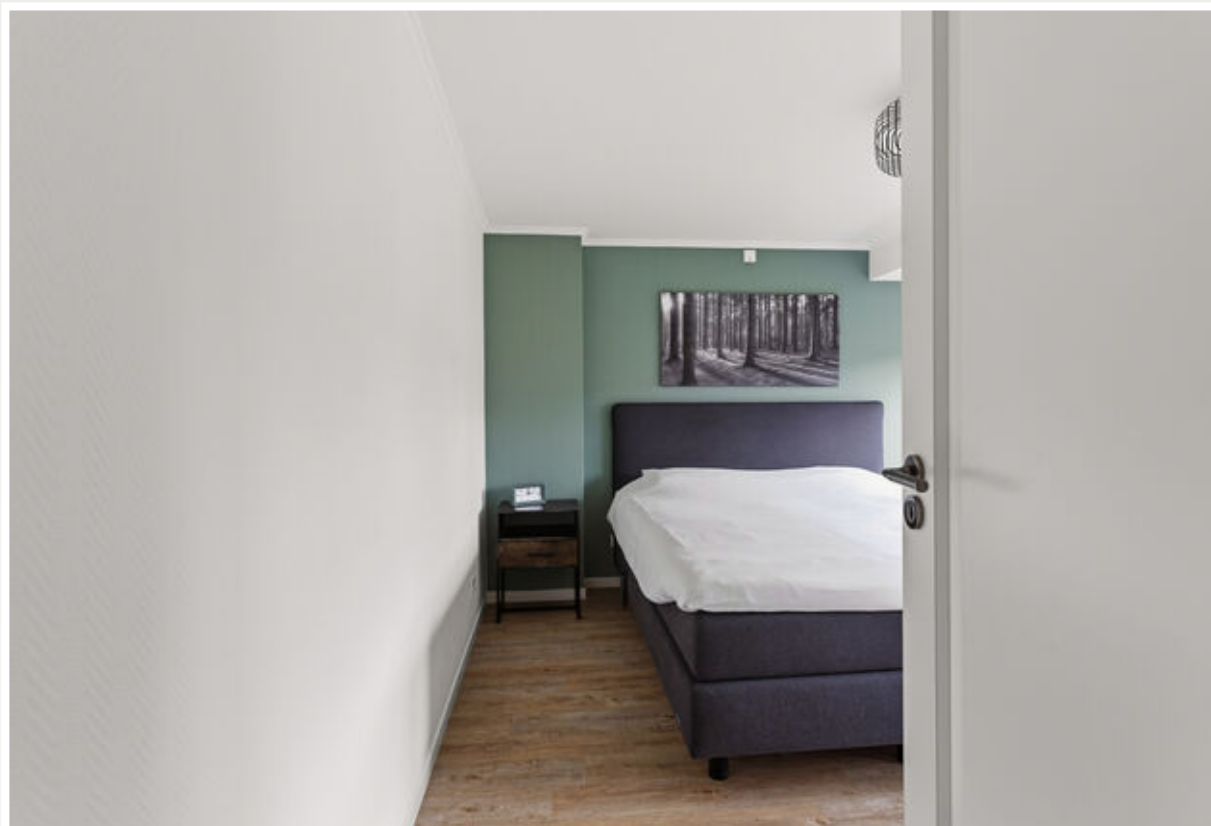




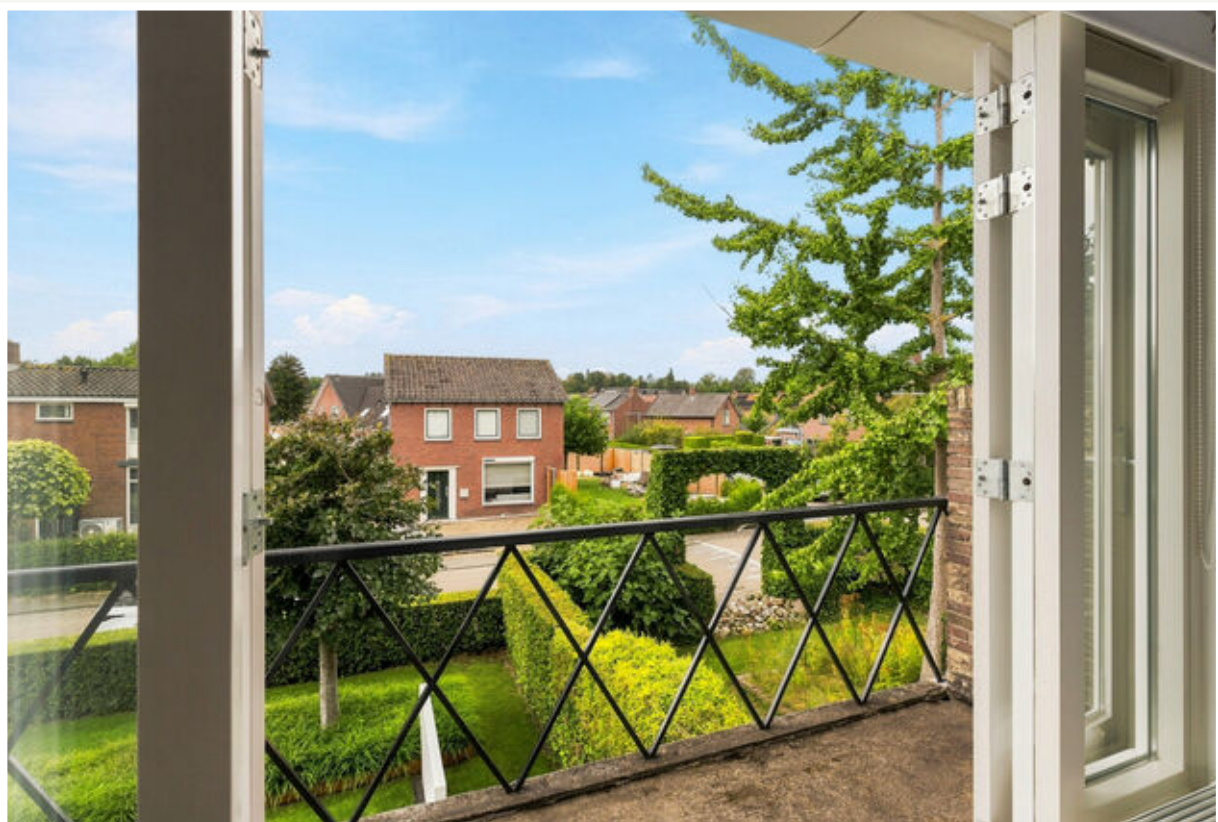




































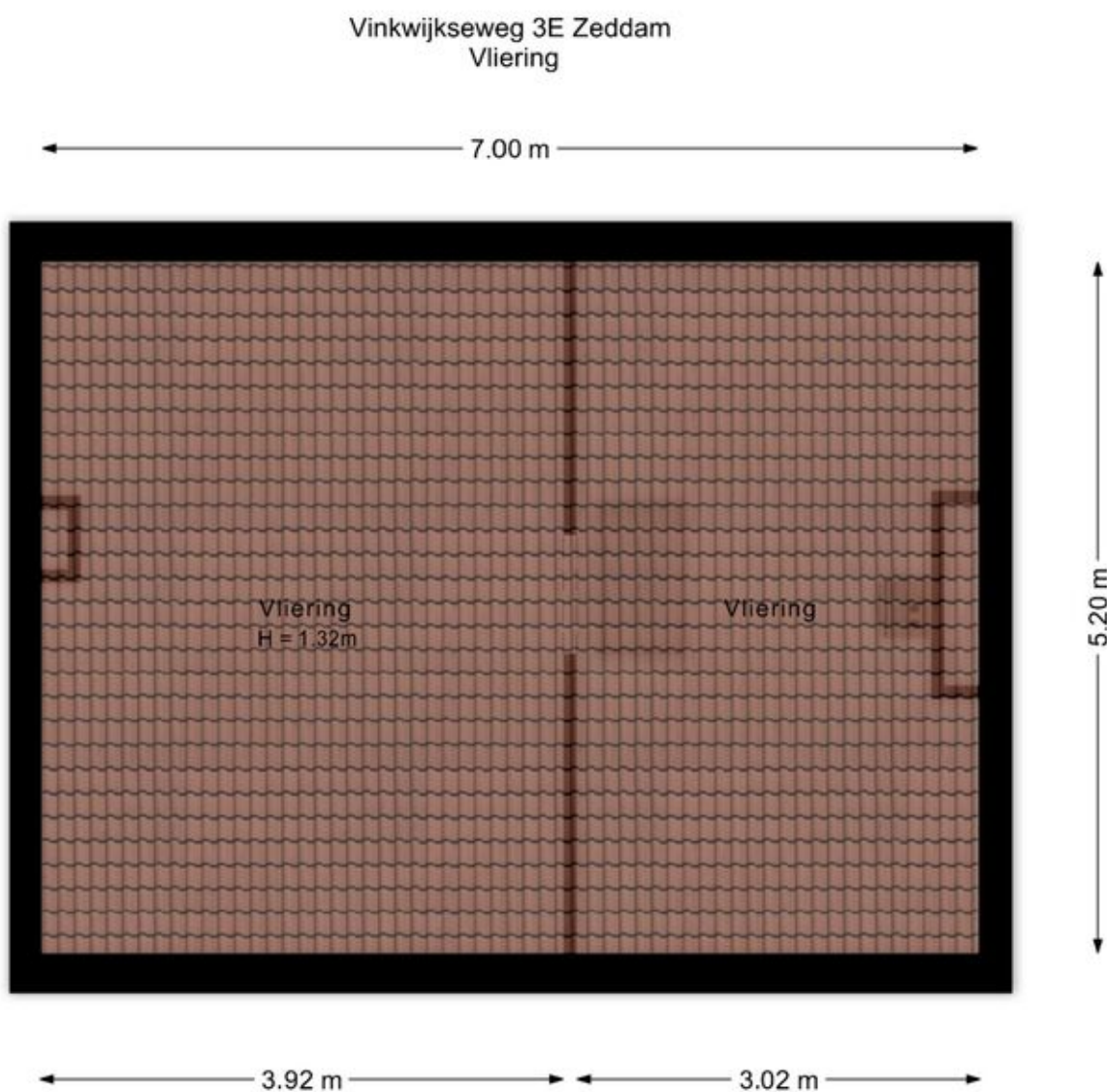
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Begane grond



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

Verdieping



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

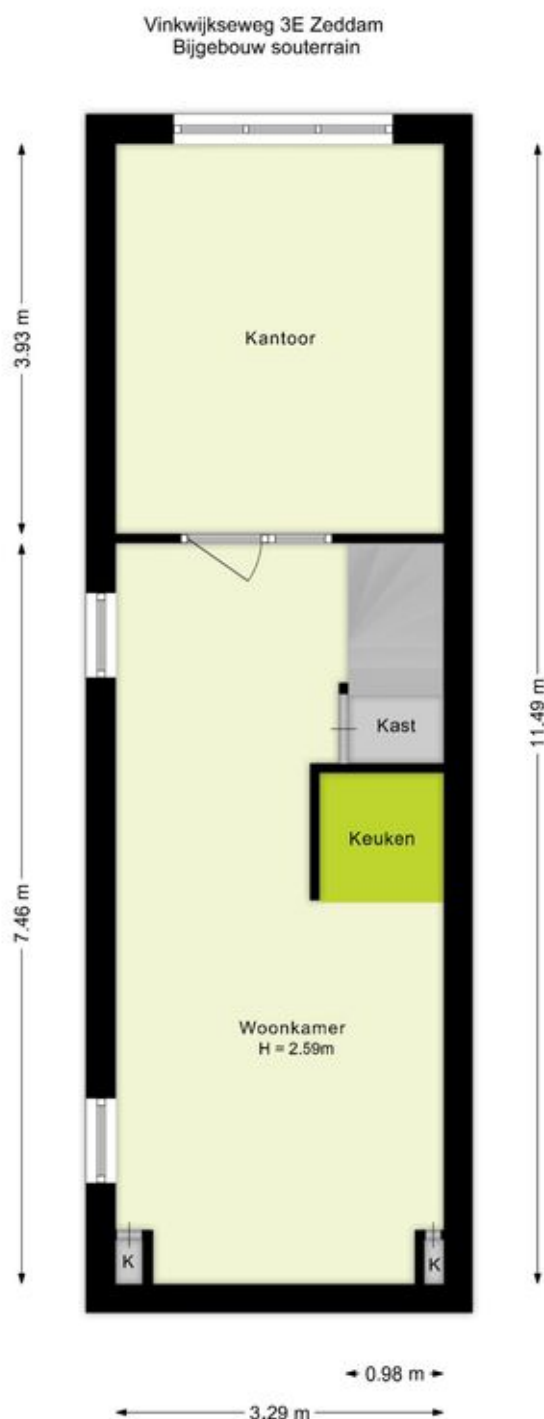
Vliering

Vinkwijkseweg 3E Zeddam
Bijgebouw



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

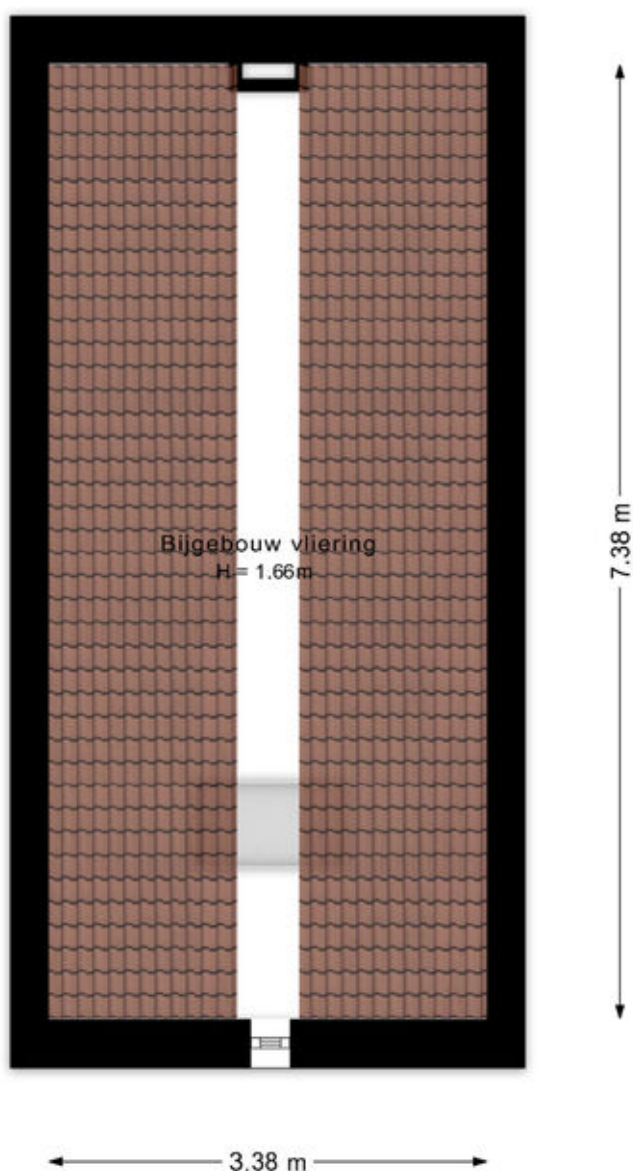
Bijgebouw



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

Bijgebouw

Vinkwijkseweg 3E Zeddam
Bijgebouw vloering

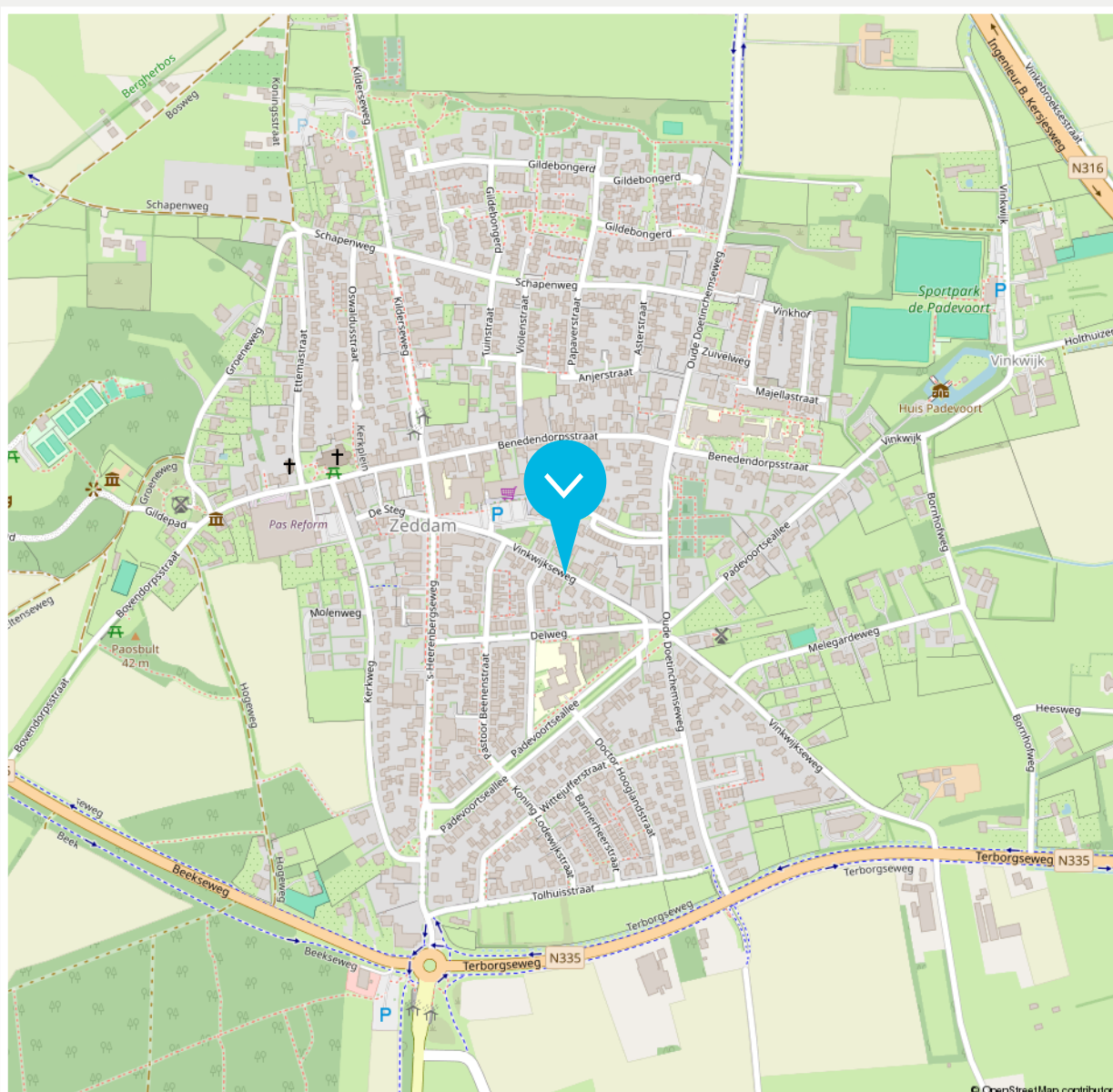


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Bijgebouw

Adresgegevens

Vinkwijkseweg 3 e
7038 AV Zeddam



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.



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Zeddam
 Sectie E
 Perceel 2849

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

kadaster

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(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		
- Klik aan, klik uit systeem voor (een deel van de) binnen en buitenverlichting	X			
- Akoestische panelen plafond souterrain	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken in de vaste kasten en trap-/ kelderkasten	X			
- Witte boven en onderkasten bijkeuken inclusief werkblad	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Vouwgordijnen woonkamer en keuken	X			
- Gordijnen souterrain (voor akoestiek / sier)	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC laminaat (verdieping huis en souterrain)	X			
- Granito tegels keuken, hal en bijkeuken	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Garderobe (schap, haken en manden) hal/ entree woonhuis	X			
- Schoonloopmatten 3 stuks (op maat gemaakt)	X			
- Akoestische panelen (plafond) souterrain	X			
- TV beugel slaapkamer en veranda, ophanghaken ladder bijgebouw/garage, geluidsboxen souterrain		X		

Woning - Keuken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
- Keukenblok/pantry met bovenkasten en koelkast souterrain	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Internetaansluiting/bekabeling (aanwezig in woonhuis en garage)	X			
Netwerkkaparaatuur internet (router etc.)		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Infra rood paneel souterrain (kantoor) met thermostaat			X	
- Slimme rook- en koolmonoxide melders woonhuis en bijgebouw (Google Nest systeem)	X			
- Reserve (buiten)tegels, pvc stroken, onderdelen etc. behorende bij de woning	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Bloem-/ plantenbakken en losse zaken tuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Camera's rondom de woning en spots voortuin	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	-------------	------------------------	--------

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

Duikelstang

X

Grote parasol achterterras (bevestigd op
rooster v/d koekoek) en trampoline (de
grondsparing hiervan blijft achter)

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

- Puntstuk met grondwaterpomp en sproei
installatie

X

- (Inbouw) Warmtelamp veranda

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

► ONS TEAM



Roy Vredegoor

06 21 488 084
roy@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)

HERE
we go!



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



Berty Maas

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Bordenman



Merle Vermandel

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Chantal Bastiaan

06 34 263 892
welkom@vredegoorlanting.nl
Vastgoedadviseur



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.



Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

