

A.G. NOIJWEG 53 HOOG-KEPPEL

VANAF prijs € 950.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Soms stap je een erf op en weet je meteen: dit is zo'n plek waar je jarenlang met plezier blijft wonen. Niet alleen vanwege de woning, maar vooral door alles eromheen. De rust, het groen, het vrije uitzicht en het gevoel dat je even helemaal weg bent, terwijl de dagelijkse voorzieningen gewoon binnen handbereik liggen.

Aan de A.G. Noijweg 53 woon je op een prachtige locatie, direct grenzend aan de golfbaan. Hier kijk je niet uit op de achtertuin van de burens, maar op een groen decor dat ieder seizoen weer anders is. Vogels fluiten op de achtergrond, de bomen kleuren mee met het jaargetijde en de ruimte om je heen geeft een gevoel van vrijheid dat je niet snel ergens anders vindt. De vrijstaande woning uit 1920 past hier perfect tussen. Met de gemetselde sierbogen, authentieke luiken en royale overstekken heeft de woning een charmante uitstraling die direct in het oog springt. Op het ruime perceel van maar liefst 1.602 m² is plek genoeg om te genieten van het buitenleven.

Hier is het prachtige Achterhoekse landschap nooit ver weg. Het gebied biedt volop mogelijkheden voor vertier. Door de centrale ligging van het dorp Hoog Keppel ben je snel in de steden Doesburg en Doetinchem. Ideaal voor wie houdt van ruimte, natuur en een ontspannen woonomgeving. Landgoed Keppel, landhuis De Ulenpas en de Oude IJssel zijn om de hoek. Er zijn diverse mogelijkheden om te sporten en te recreëren, zoals zwemmen, golfen, tennissen, wandelen en fietsen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de woning met toegang tot de eerste kamer. Vanuit hier loop je door naar de lange gang waar de fraaie granitovloer direct de sfeer van de woning neerzet. Aan deze hal liggen twee extra kamers die je helemaal kunt gebruiken zoals jij dat wilt. Een fijne thuiswerkplek, hobbyruimte, praktijk aan huis of misschien wel een speelkamer; de keuze is aan jou. De gang brengt je vervolgens ook naar het toilet en de trapopgang. Ook vanuit één van de extra kamers is het toilet bereikbaar, wat zorgt voor een verrassende en praktische indeling. Aan de achterzijde wacht misschien wel de mooiste ruimte van het huis. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een fantastisch uitzicht over de eigen tuin en het omliggende groen. Hier merk je pas echt hoe bijzonder deze plek is. De gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere dagen en zodra de zon zich laat zien schuif je de schuifpui open en loopt de tuin als vanzelf over in je woonkamer. Dit is zo'n ruimte die je eigenlijk zelf moet beleven. Vanuit de woonkamer en de gang is de

HERE
we go!





Vanuit de woonkamer en de gang is de moderne keuken te bereiken. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, Quooker, oven, vaatwasser en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Tuin

De tuin voelt als een verlengstuk van de omgeving. Dankzij het royale perceel is er volop ruimte om te genieten en te tuinieren. Er is altijd wel een plek waar je van de zon kunt genieten of juist de schaduw opzoekt. Met de golfbaan naast de deur en het vele groen rondom ervaar je hier een rust die iedere dag weer voelt als een klein beetje vakantie. De vrijstaande garage met zolder biedt veel bergruimte. Dankzij de grondwaterpomp met sproei-installatie blijft ook de tuin mooi onderhouden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, een ruime overloop en een badkamer voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine en ligbad. De royale overloop biedt meer dan voldoende ruimte voor een extra thuiswerkplek of extra slaapkamer en hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast beschikt de verdieping over een separaat toilet en een ruime berging.

Wist je dat...

- de woning op een royaal perceel van 1.602 m² ligt?
- je vanuit de woonkamer uitkijkt op een prachtige groene omgeving direct naast de golfbaan?
- de karakteristieke sierbogen, luiken en royale overstekken de woning haar unieke uitstraling geven?
- je beschikt over twee extra kamers op de begane grond die je volledig naar eigen wens kunt gebruiken?
- het buitenschilderwerk in 2025 is uitgevoerd?
- er in 2024 twaalf zonnepanelen zijn geplaatst?
- de tuin is voorzien van een waterpomp met sproei-installatie?

Ben jij benieuwd hoe het voelt om hier thuis te komen? Plan dan een bezichtiging en ontdek zelf waarom deze plek zoveel meer is dan alleen een mooi huis. Start jouw woonreis met Vredegoor Lanting Makelaars. Here we go! De bieden VANAF- prijs is € 950.000,- k.k.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 950.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
1920
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

235 m²
31 m²
1602 m²
824 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

6
4
3
dakraam

Energie

Energie label
Isolatie
Verwarming
Warm water
Cv-ketel

C
dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
c.v.-ketel, gashaard
c.v.-ketel
Nefit HR 2015

Buitenruimte

Ligging
Tuin

aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
tuin rondom

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand steen
voorzien van elektra, met vliering
op eigen terrein





















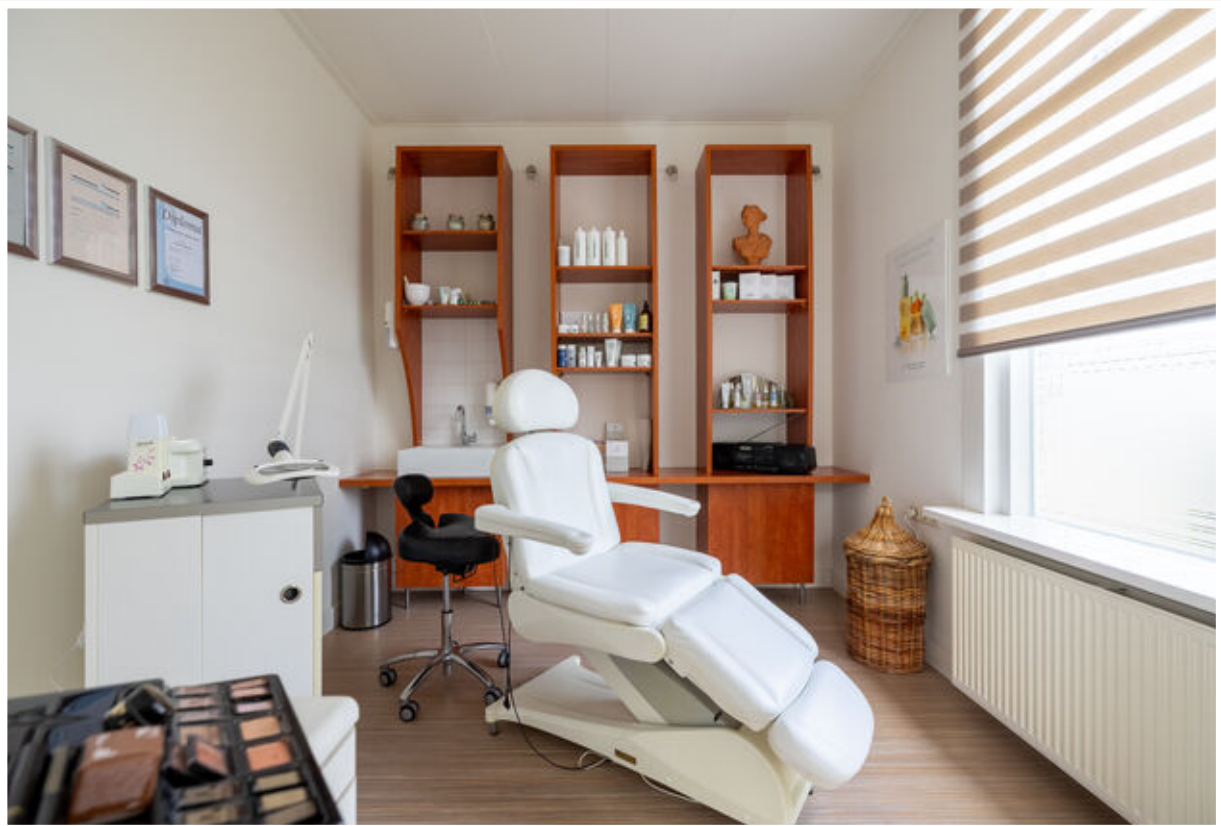


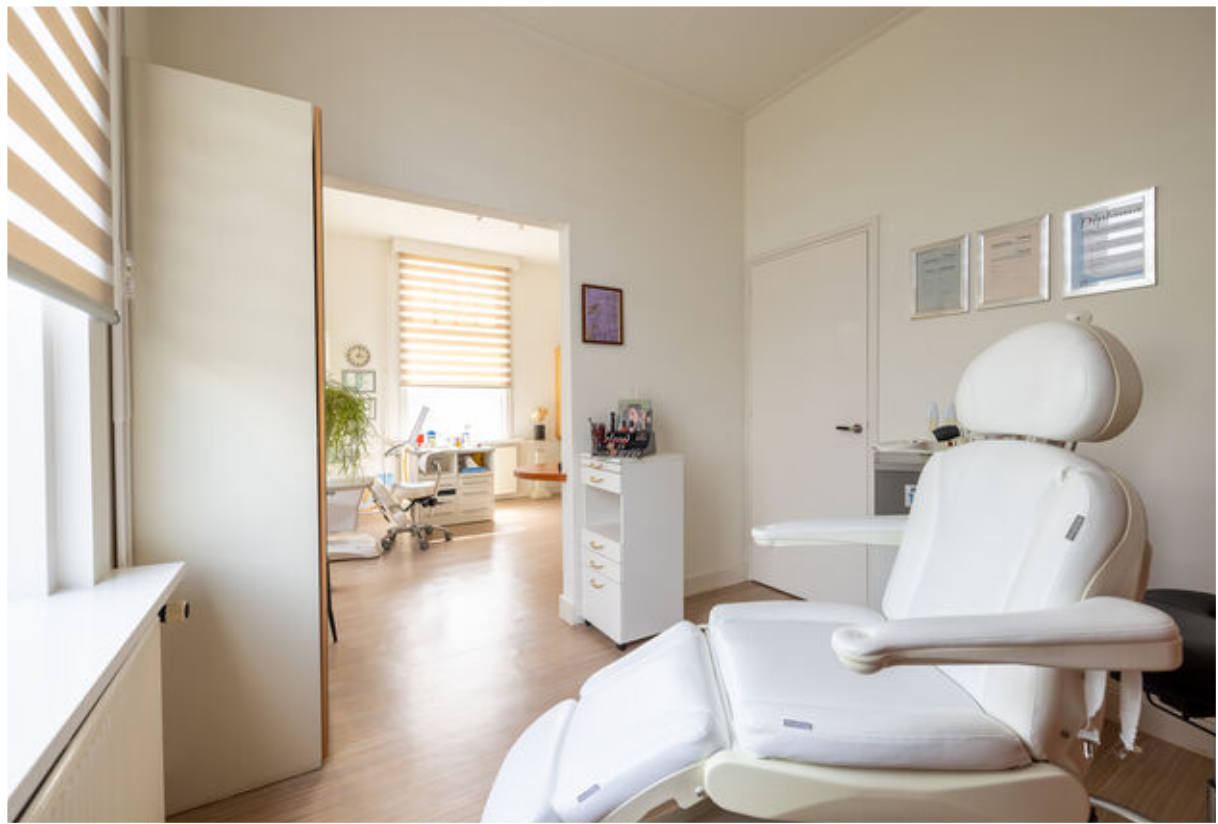
























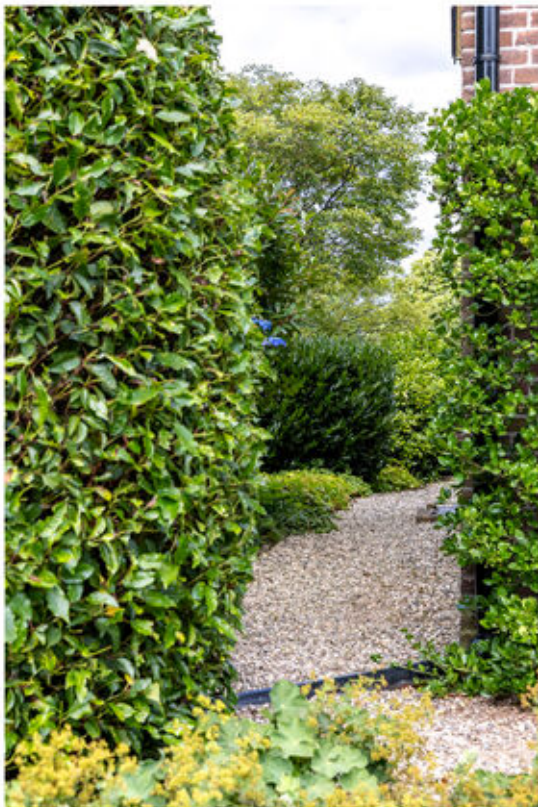
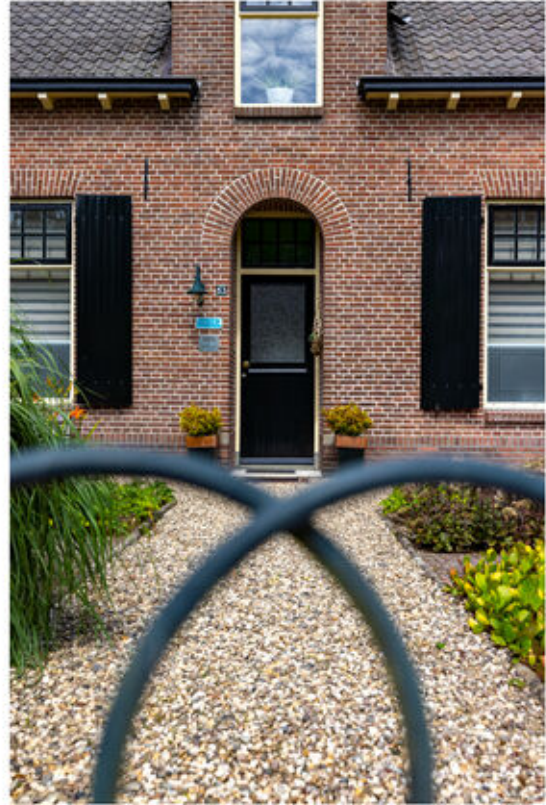














































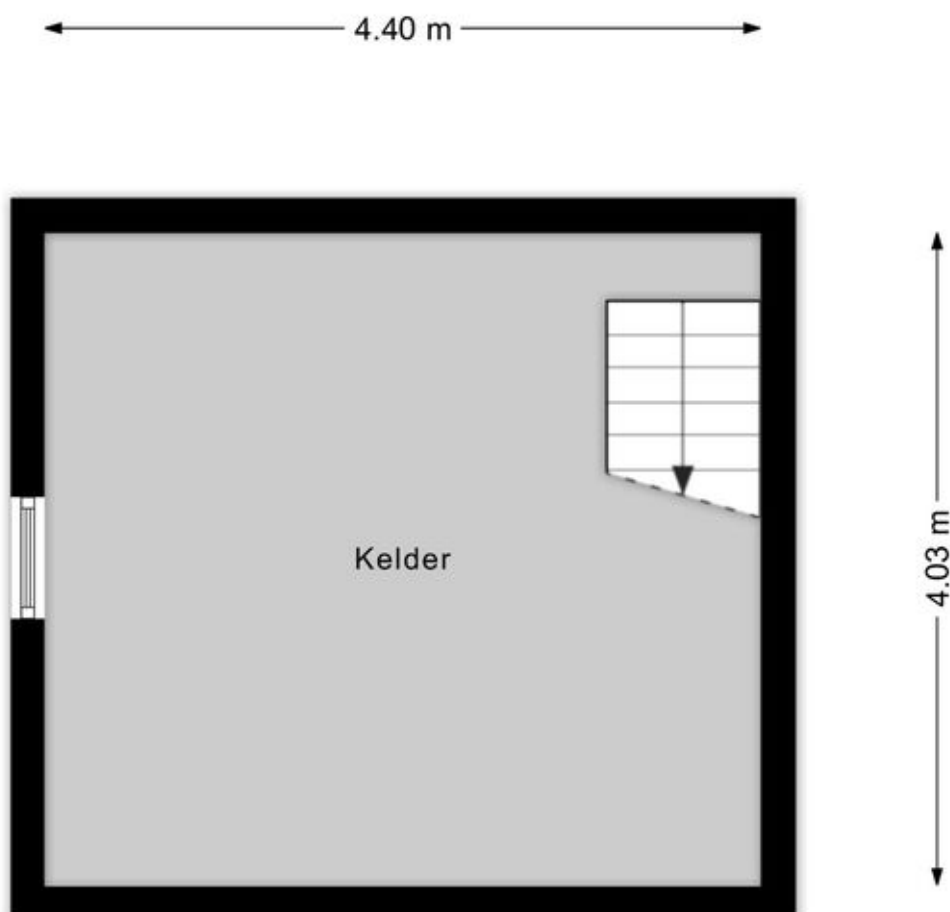




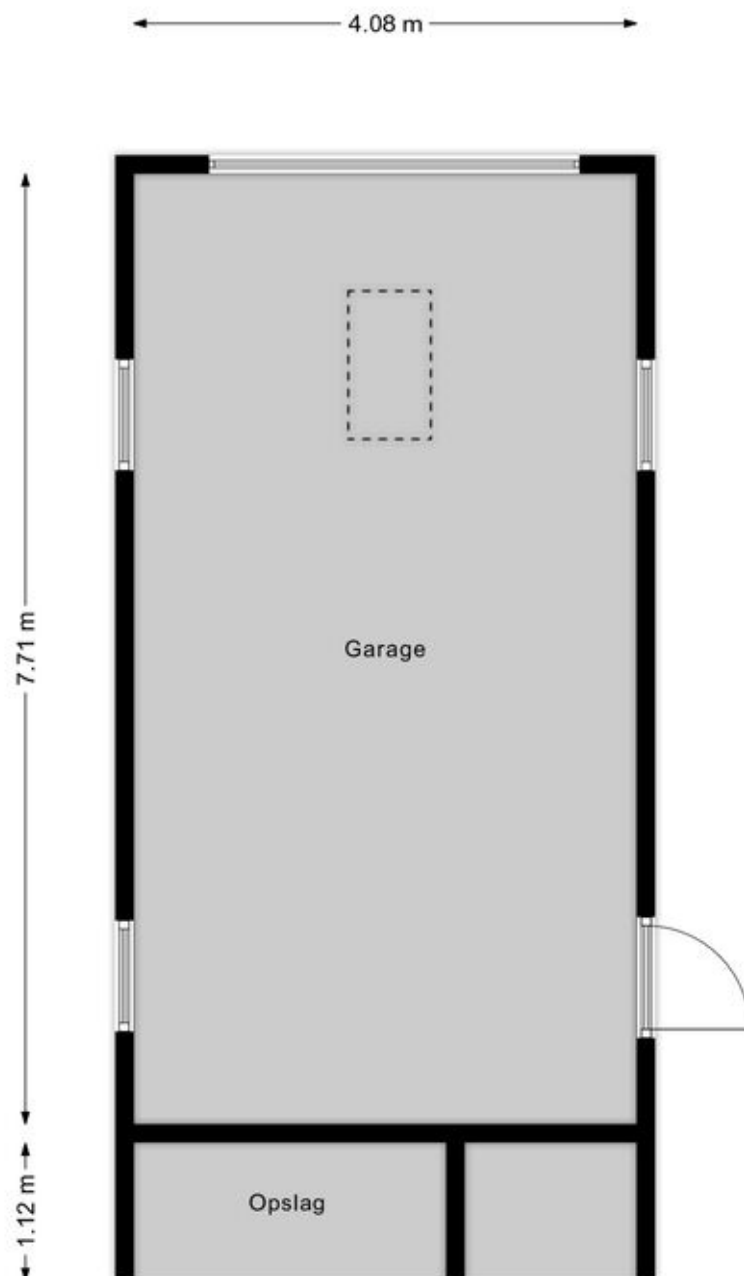
Begane grond



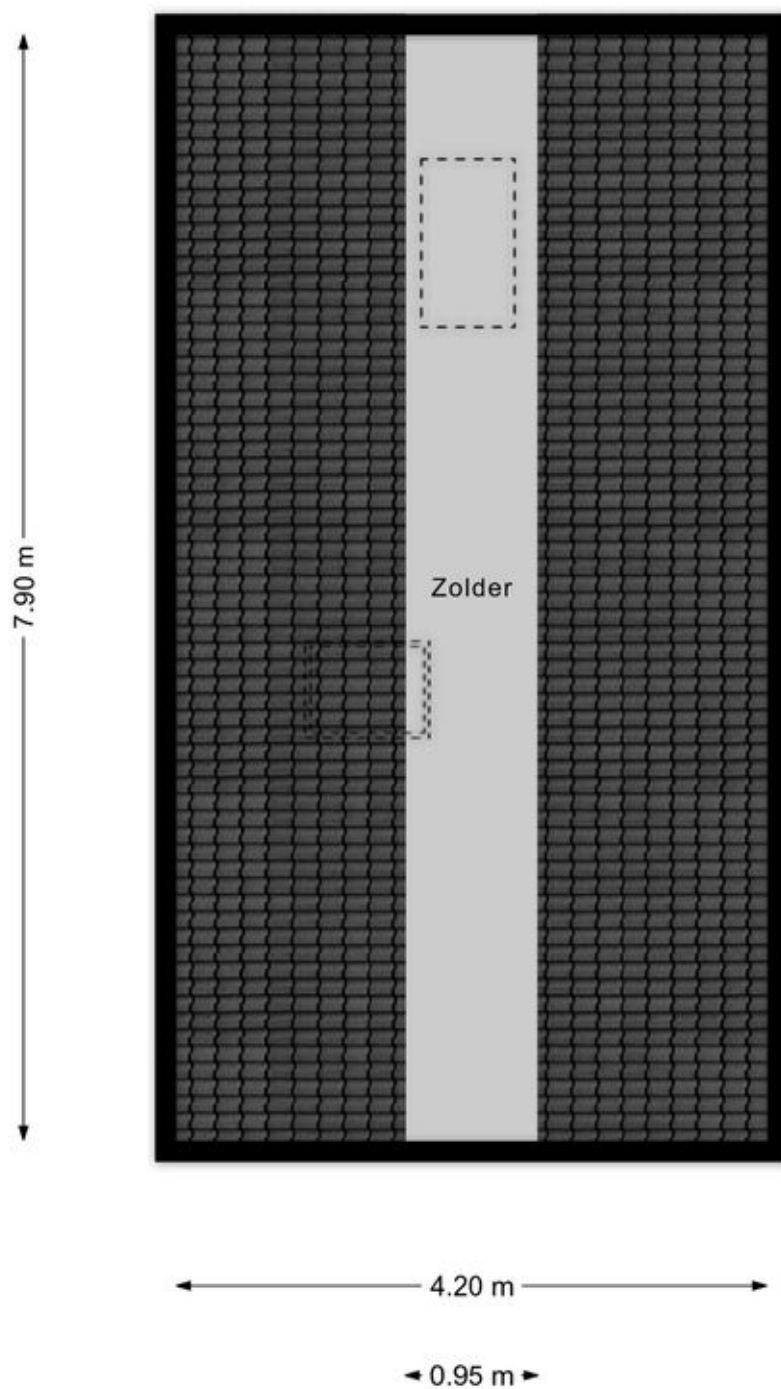
Verdieping



Kelder



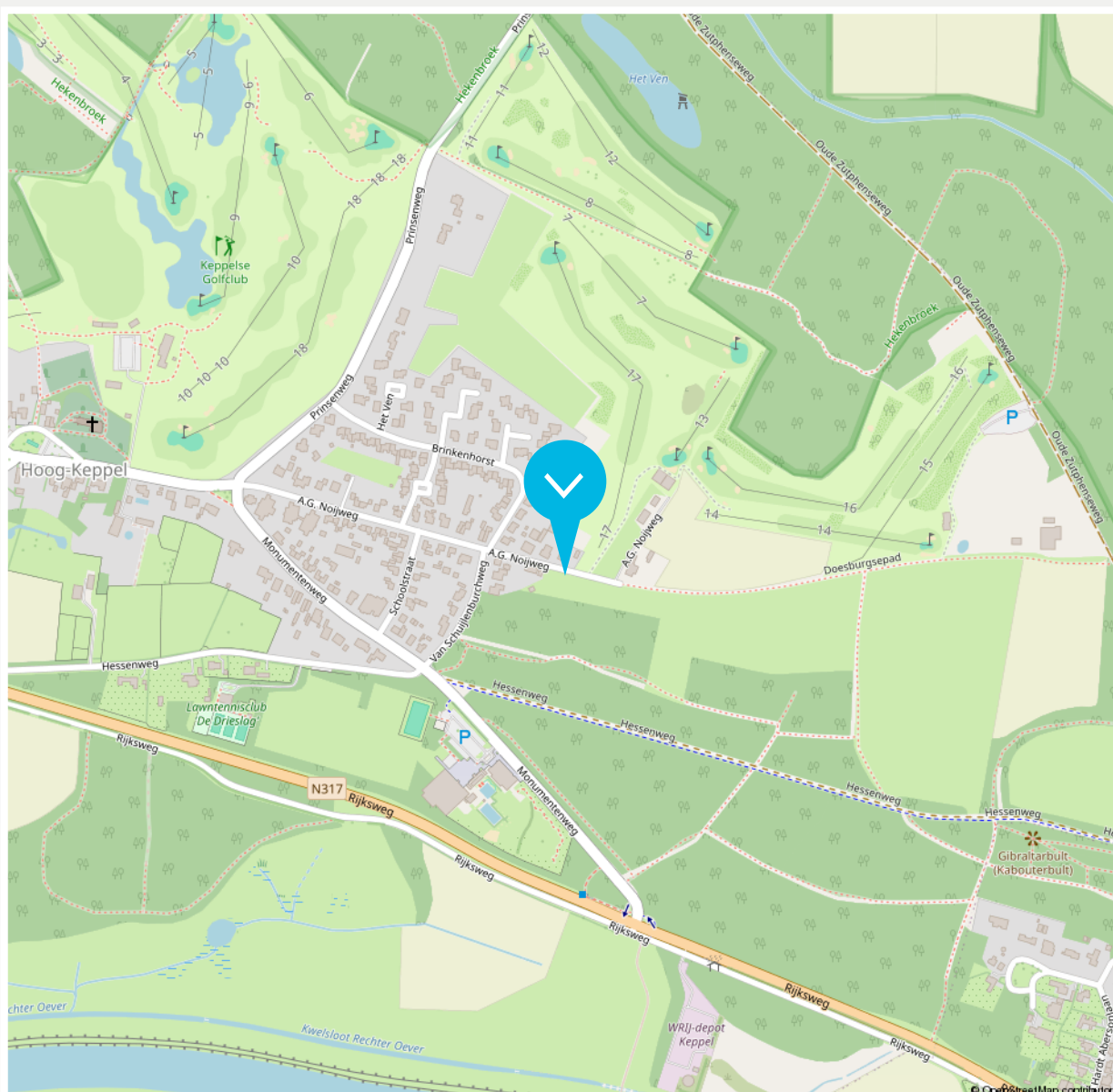
Garage



Zolder garage

Adresgegevens

A.G. Noijweg 53
6997 AN Hoog-Keppel



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.



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	
-				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
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
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/schermbord)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- plankje				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X

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

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
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
--	--	--	--	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	X			
-------------	---	--	--	--

- vlaggenmast(houder)				X
-----------------------	--	--	--	---

-				X
---	--	--	--	---

-				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)



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 woonreis 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

