



Vanaf prijs
€ 365.000,- k.k.

Leuwerinkstraat 9
7011 EN Gaanderen



Terborgseweg 8 | 7064 AD | Silvolde
0315 68 55 46 | info@klomborgmakelaars.nl
www.klomborgmakelaars.nl

Omschrijving

Leuverinkstraat 9 Gaanderen

Vanaf prijs € 365.000,- k.k.

Ruimte, comfort én een fijne hoekligging!

Welkom aan de Leuverinkstraat 9 in Gaanderen! Deze hoekwoning uit 1978 biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en praktische extra's.

Met een ruime woonkamer met open keuken, drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een carport, stenen berging én een tuinhuis met overkapping is hier aan ruimte geen gebrek.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort heeft de woning het nodige te bieden.

Zo beschikt de woning over energielabel B, 8 zonnepanelen uit 2020, een vernieuwde meterkast uit 2020, rolluiken op de begane grond en airconditioning in een van de slaapkamers.

Tel daar de tuin en de ligging in Gaanderen bij op en je hebt een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet en de meterkast, die in 2020 is vernieuwd.

Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Hierdoor kun je verschillende woonfuncties op een prettige manier met elkaar combineren.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en zorgt voor een open en gezellige leefruimte.

Via een aparte hal bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping.

Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke spullen en andere dagelijkse benodigdheden.

Op de begane grond zijn daarnaast rolluiken aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De slaapkamers zijn beide praktisch van formaat en beschikken ieder over een handige extra.

Eén slaapkamer is voorzien van een eigen wastafel en de andere slaapkamer beschikt over een vaste kast.

Daarnaast is één van de slaapkamers voorzien van airconditioning, prettig tijdens warme zomerdagen.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Zolder

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping.

Op de overloop bevinden zich de Nefit cv-ketel uit 2016 en de aansluitingen voor het witgoed.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een derde slaapkamer, waardoor de woning ook voldoende ruimte biedt voor een gezin, een thuiswerkplek of een logeerkamer.

Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, zodat ook spullen die je niet dagelijks nodig hebt eenvoudig kunnen worden opgeborgen.

Tuin en bergingen

Ook buiten biedt Leuverinkstraat 9 verschillende mogelijkheden.

De tuin is voorzien van een in 2022 vernieuwde schutting, waardoor er een fijne afbakening van het perceel is.

In de tuin staat een tuinhuis met overkapping. Hier heb je niet alleen extra opbergruimte, maar ook een fijne plek om beschut buiten te zitten.

Direct aan de zijkant van de woning bevindt zich daarnaast nog een stenen berging, ideaal voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Dankzij de hoekligging profiteert de woning van extra ruimte rondom het huis.

Parkeren

Naast de woning bevindt zich een carport met ruimte voor één auto.

Zo kun je de auto eenvoudig op eigen terrein en overdekt parkeren.

Wonen in Gaanderen

Gaanderen is een gezellig dorp in de Achterhoek, op korte afstand van Doetinchem. Voor de dagelijkse voorzieningen kun je gewoon in het dorp terecht.

Zo zijn er onder andere supermarkten, een bakker, basisschool en kinderopvang aanwezig.

Daarnaast beschikt Gaanderen over een eigen treinstation en zijn er verschillende sportverenigingen en andere voorzieningen.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen is Doetinchem snel bereikbaar.

Ook de A18 is vanuit Gaanderen goed bereikbaar, waardoor je een snelle aansluiting hebt richting onder andere Doetinchem en de A12 richting Arnhem.

Een mooie aanvulling voor de omgeving is de ontwikkeling van het nieuwe Slingeland Ziekenhuis, dat op korte afstand van Gaanderen wordt gerealiseerd.

Daarmee komt ook deze belangrijke voorziening straks dichtbij te liggen.

Ook het Achterhoekse buitengebied ligt dichtbij, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Zo combineert Gaanderen een prettige dorpse woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een fijne hoekwoning met nét dat beetje extra!

Leuverinkstraat 9 combineert een praktische indeling met drie slaapkamers, veel bergruimte en verschillende comfortabele extra's.

De zonnepanelen, het energielabel B, de airconditioning en de carport maken het geheel compleet.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat Leuverinkstraat 9 te bieden heeft!

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vanaf prijs € 365.000,- k.k.

Bouw

Type object hoekwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwperiode 1978
Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 184 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 123 m²
Inhoud 452 m³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 21 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 4
Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging in woonwijk

Tuin

Type achtertuin, voortuin
Hoofdtuin achtertuin
Oriëntering noord
Staat fraai aangelegd

Energieverbruik

Energie label B

CV ketel

CV ketel Nefit
Bouwjaar 2016
Combiketel ja
Eigendom eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

openbaar parkeren, op eigen terrein

Warm water

c.v.-ketel

Verwarmingssysteem

c.v.-ketel

Parkeergelegenheid

openbaar parkeren

Kadastrale gegevens

Eigendom

Volle eigendom













































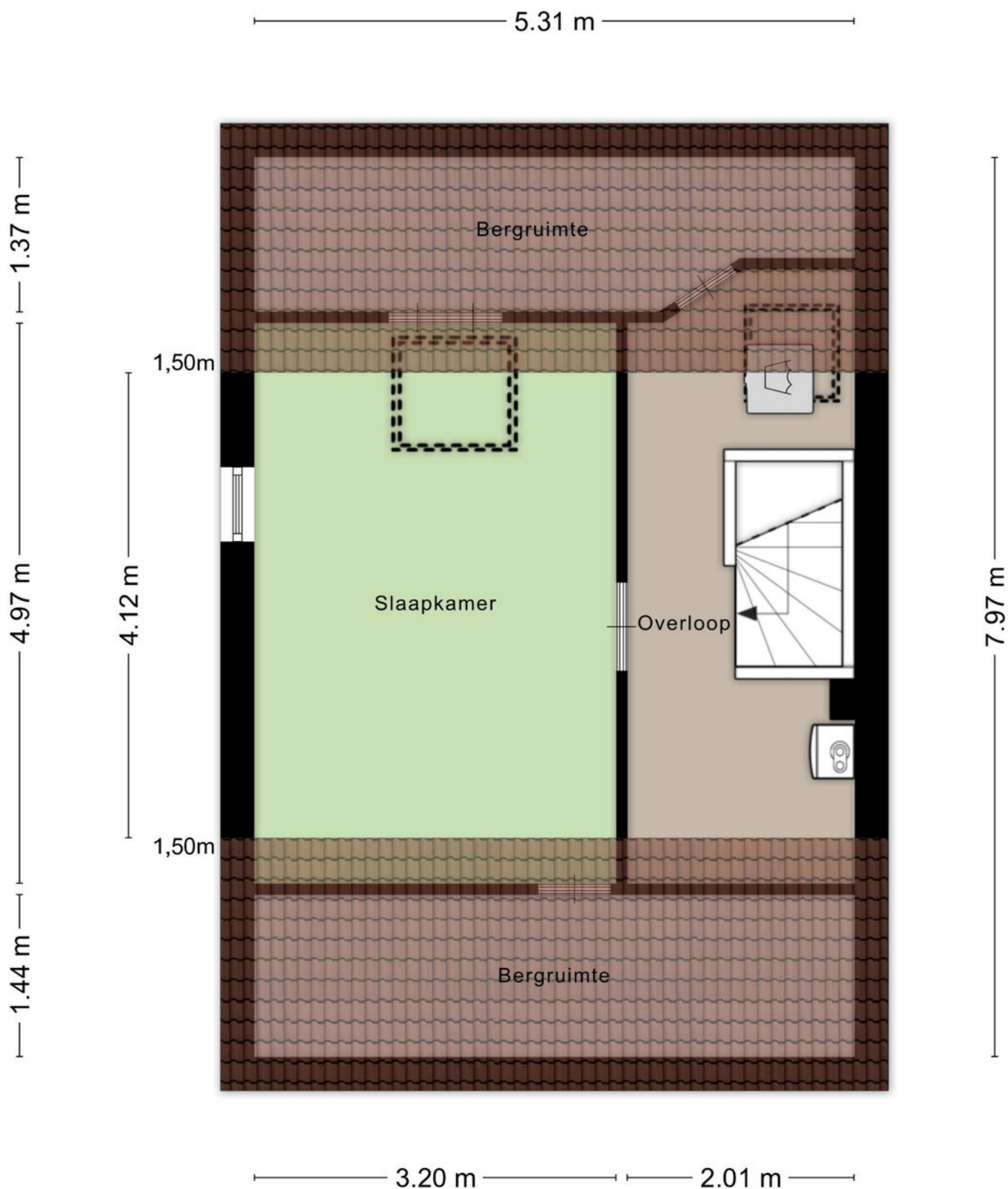
Plattegrond



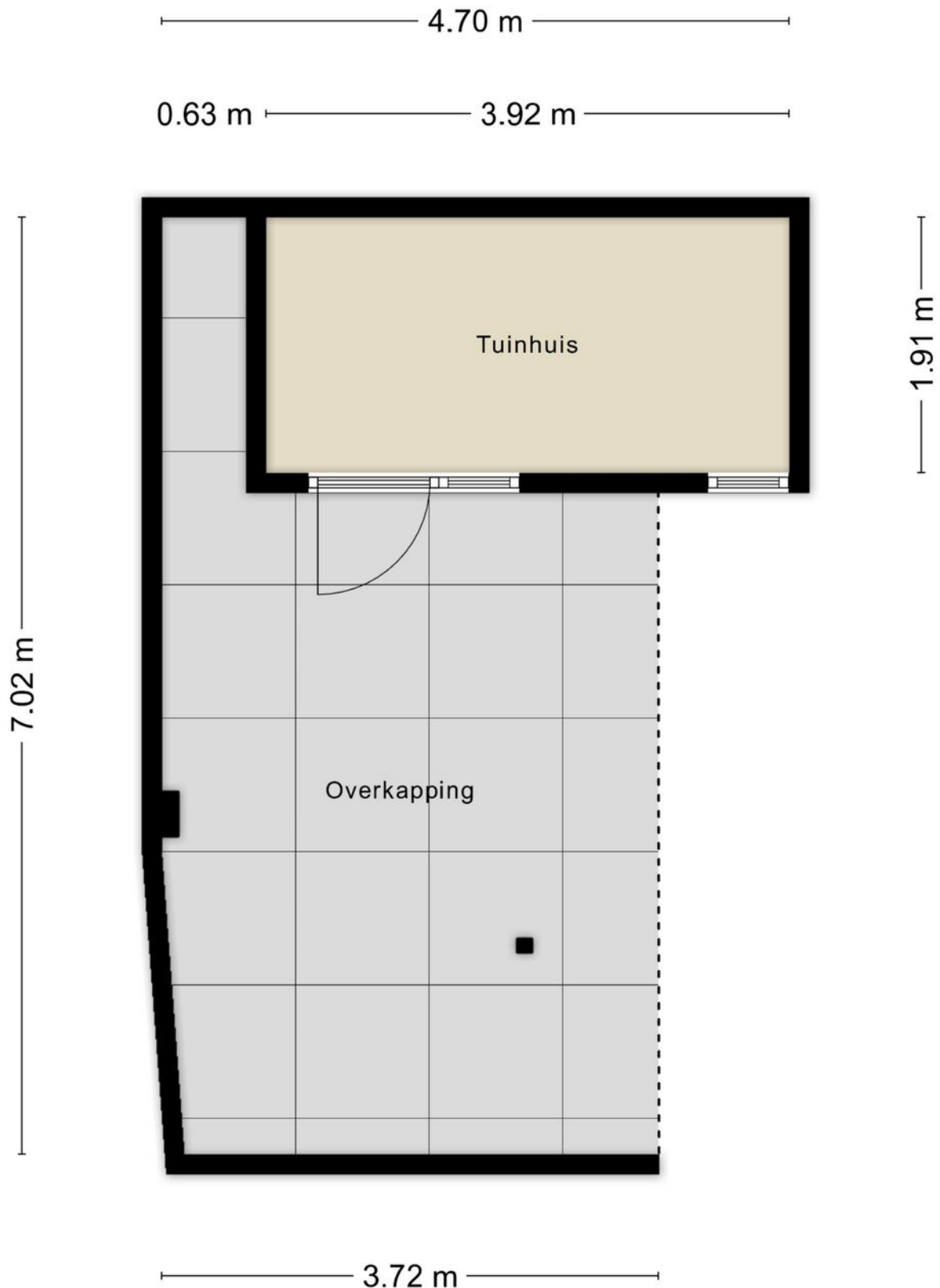
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NJG



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ambt-Doetinchem

I

4267

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

12345

25

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: _____

Adres te verkopen woning: _____

Datum: _____

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- elektrische oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser class	☐	☐	☒	☐
- koelkast	☐	☐	☒	☐
- Diepvries	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- <i>meubel</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie - <i>ring camera</i>	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

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	Wordt overgenomen door koper
☐	☒	☐	☐
☐	☒	☐	☐
☐	☒	☐	☐
☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐

CV is eigendom
Boiler
Zonnepanelen is eigendom

Bijlage(n) over te nemen contracten:

Voor akkoord,

Verkoper(s)

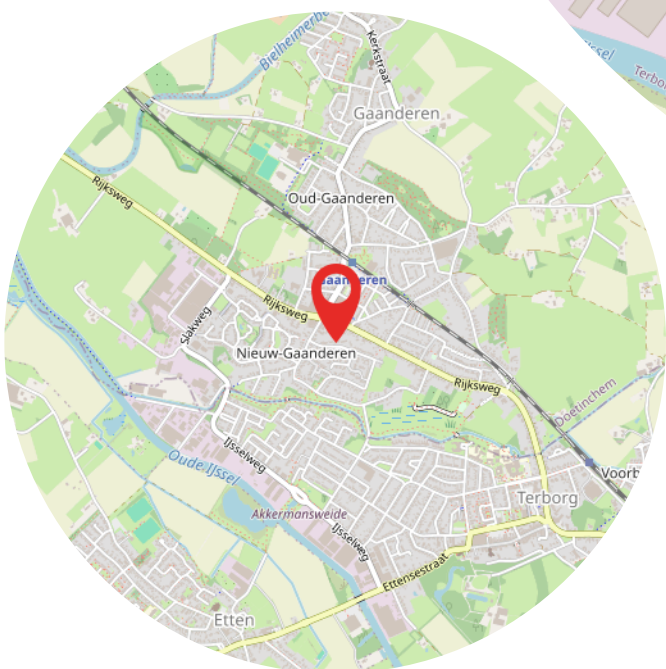
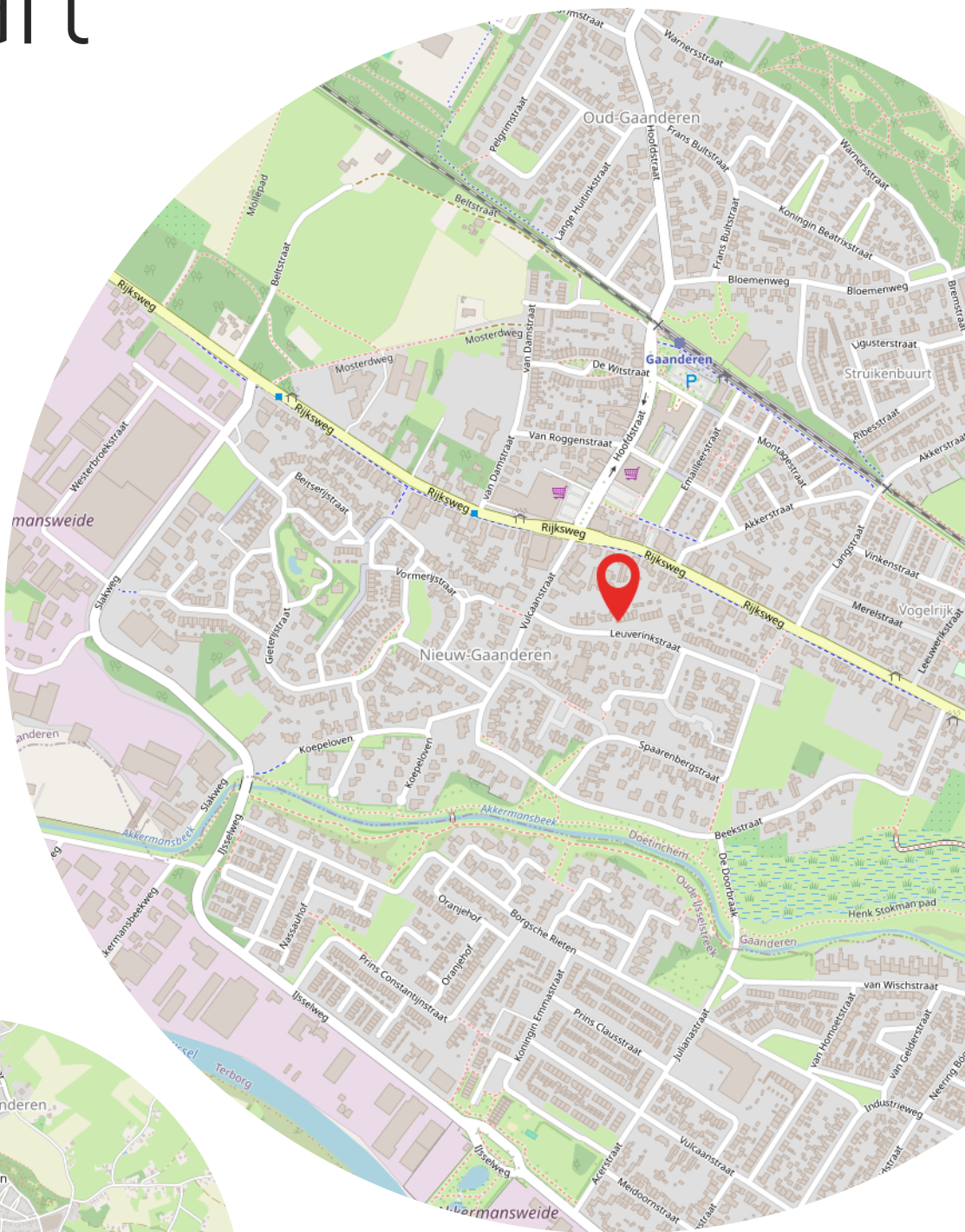
naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Locatie op de kaart



Aantekeningen

[illegible]



Heeft u interesse?



Terborgseweg 8
7064 AD Silvolde

0315 68 55 46
info@klombergmakelaars.nl
www.klombergmakelaars.nl



Esther Schwartz

Makelaar



Luca Bergervoet

Makelaar

“Wij zijn u graag van dienst”

Ons team bestaat uit gedreven professionals die al jaren werkzaam zijn in de vastgoedbranche. Uw woning met succes verkopen? Dan bent u bij ons aan het juiste adres!