

RIJNDAL 4 DOETINCHEM

VANAF prijs € 379.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Fris, modern en helemaal klaar voor een nieuwe bewoner! Rijndal 4 is zo'n huis waar je binnenkomt en al snel denkt: ja, hier kunnen we wel wat mee. En dat is niet zo gek, want in 2024 is de woning grotendeels gerenoveerd. De keuken, badkamer en het toilet zijn aangepakt, er kwam een hybride warmtepomp én ook de afwerking is helemaal van nu. De zonnige tuin op het zuidoosten maakt het plaatje compleet. Kortom, verhuisdozen mee en wonen!

Fijn wonen in Dichteren

De woning ligt in de geliefde wijk Dichteren, in een rustige en prettige woonomgeving. De woning ligt aan een plein met groen en parkeermogelijkheden. En geen directe overburen, wel zo prettig. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen hoef je niet ver. Ook het centrum van Doetinchem is goed bereikbaar. Zo woon je lekker rustig, terwijl je de stad gewoon dichtbij hebt.

Indeling

Begane grond

Via de hal met het vernieuwde toilet lopen we door naar de woonkamer. De pvc-vloer vormt hier een mooie basis en dankzij de vloerverwarming blijft het ook op koudere dagen comfortabel. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor veel contact met de tuin. Zet ze op een zonnige dag lekker open en de tuin wordt vanzelf een verlengstuk van de woonkamer. Onder de trap is bovendien een praktische kast aanwezig. De open keuken uit 2024 is er eentje waar duidelijk over is nagedacht. De levendige kleur geeft de ruimte nét even wat extra karakter en vormt een leuke combinatie met de rustige basis van de woonkamer. Ook praktisch zit het goed: de keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, combioven en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Een keuken die gezien mag worden én waar je fijn kunt koken!

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig. Ook hier is de badkamer absoluut het noemen waard. Deze is in 2024 vernieuwd en hier is duidelijk gekozen voor nét even wat anders. De warme kleur tegels, goudkleurige kranen en de organische spiegel geven de badkamer een stijlvolle en speelse uitstraling. Je hebt hier een ruime inloopdouche, wastafelmeubel én toilet. De vloerverwarming maakt het helemaal af. Zo wordt zelfs een vroege ochtend nét iets aangenamer.

HERE
we go!





Zolder

Heb je niet genoeg aan twee slaapkamers. Dan biedt de zolderverdieping uitkomst. Op deze verdieping is er een ruime derde slaapkamer met dakraam.

Tuin

Zon erbij? Deuren open! De achtertuin ligt heerlijk op het zuidoosten en is gezellig aangelegd met een gazon, bloembakken, pergola en een fijne plek om te zitten. Een kop koffie in de zon, lange zomeravond of gewoon even met de voeten omhoog: daar is hier alle ruimte voor. Achter in de tuin staat een schuurtje en ook een pad achterom ontbreekt niet.

Nog even op een rij

- Grotendeels intern vernieuwd in 2024
- Keuken, badkamer en toilet uit 2024
- PVC-vloer en vloerverwarming op de begane grond
- Vloerverwarming in de badkamer
- Hybride warmtepomp uit 2024
- Zonnecollectoren met boiler
- Openslaande deuren naar de tuin
- Achtertuin op het zuidoosten
- Houten tuinberging en pad achterom
- Instapklaar wonen in Dichteren

Dit huis aan het Rijndal 4 is fris, verzorgd en klaar om gewoon lekker te gaan wonen. Zie jij jezelf hier al zitten met die tuindeuren open? Maak dan snel een afspraak. Wij nemen je graag mee op woonreis! De bieden VANAF-prijs is € 379.000,- k.k.

Goed om te weten. Het huidige energielabel B is inmiddels verouderd. Na de vaststelling van dit label is de woning verder verduurzaamd met onder andere HR++ glas, een hybride warmtepomp en vloerverwarming.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 379.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
1996
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

107 m²
7 m²
134 m²
347 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

4
3
3
mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel

Energie

Energie label
Isolatie

B
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+
+ glas, volledig geïsoleerd
c.v.-ketel, warmtepomp lucht, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel, warmtepomp lucht, zonnecollectoren

Verwarming

Warm water

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
achtertuin
52 m² (950 cm diep en 550 cm breed)
zuidoost

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand steen
voorzien van elektra
openbaar parkeren





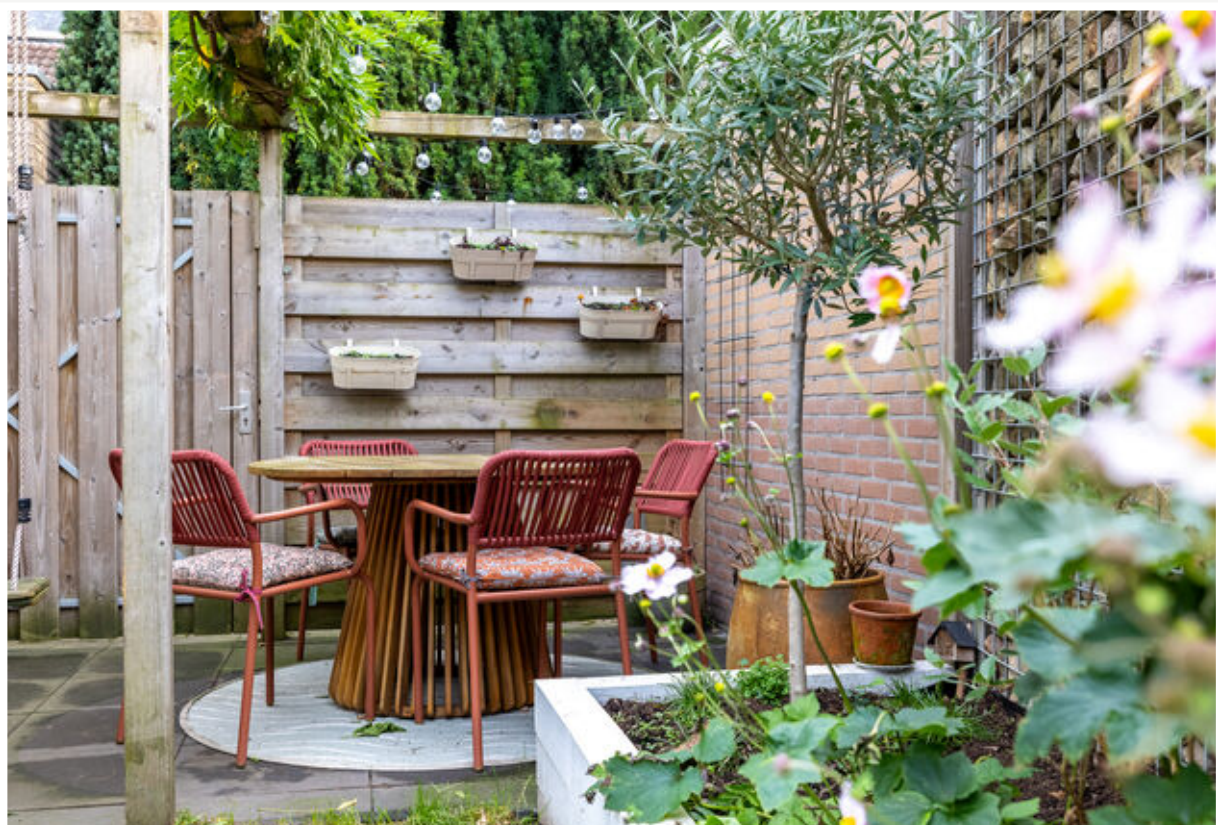






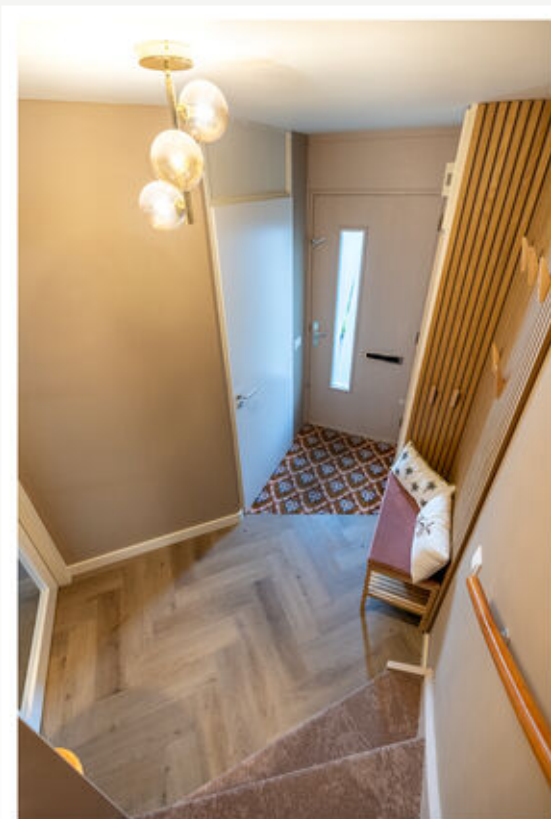












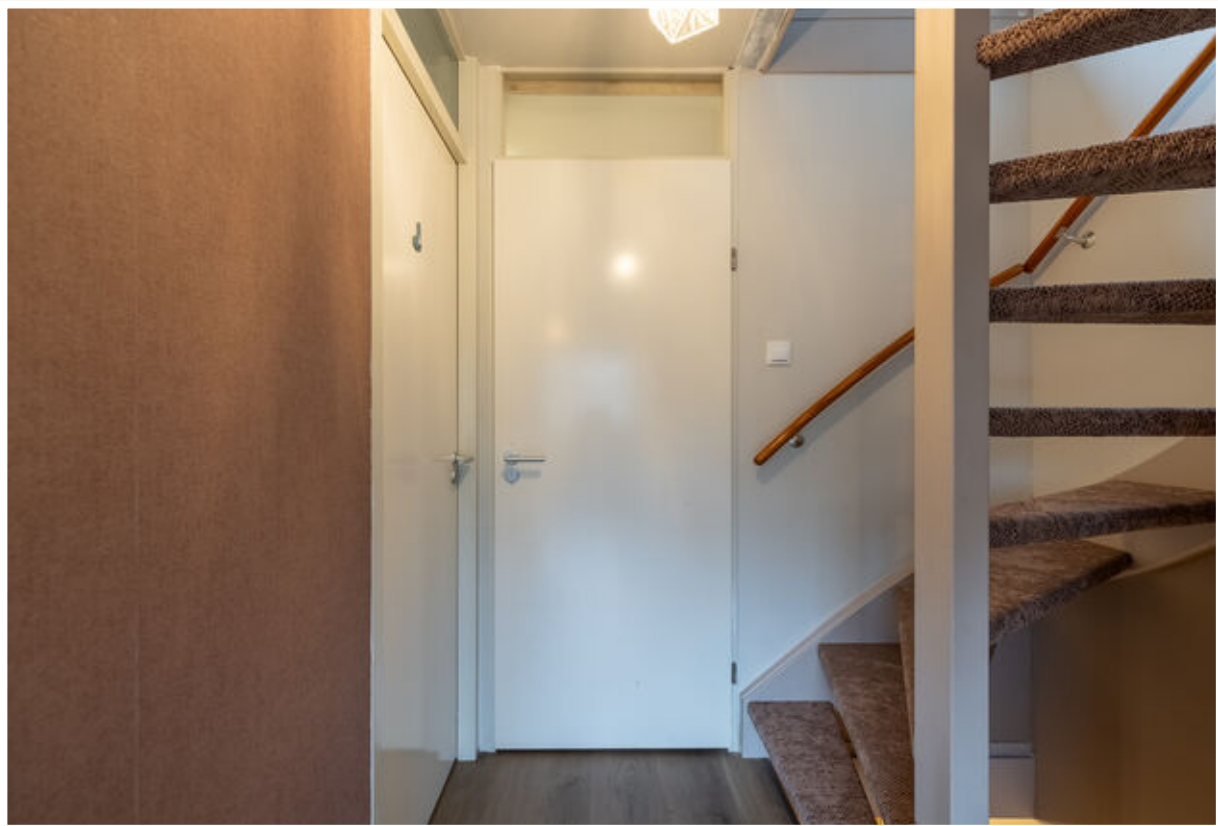














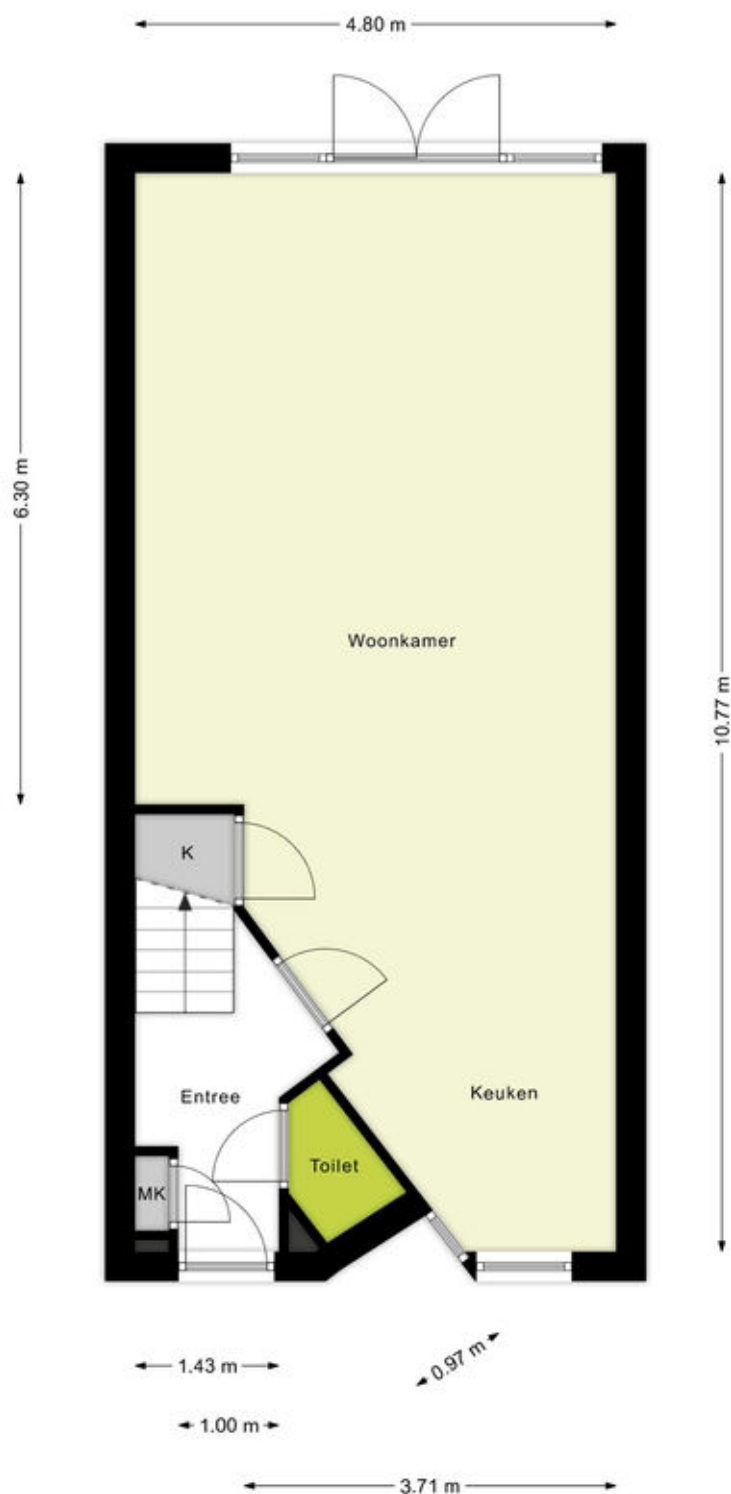




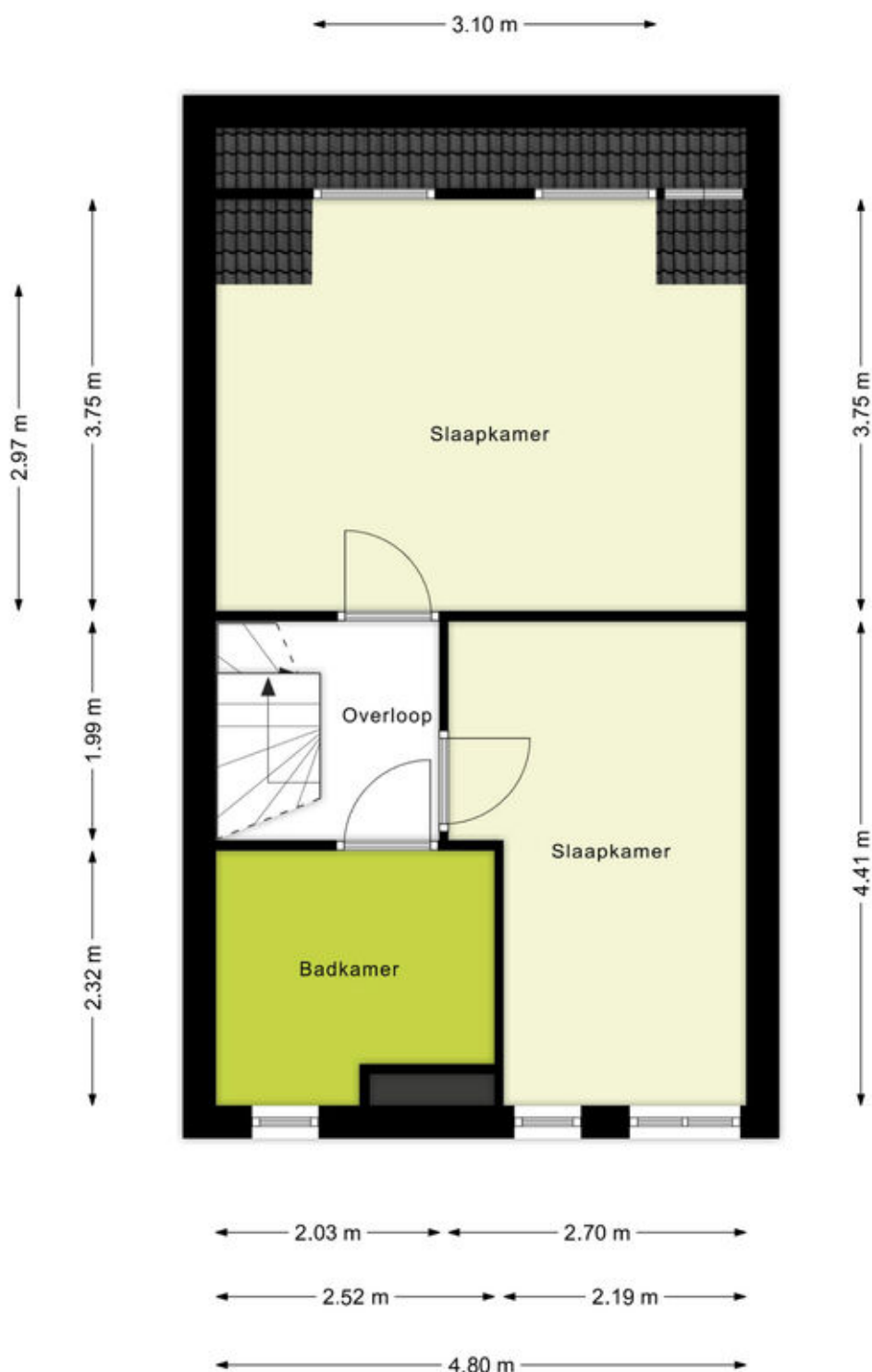




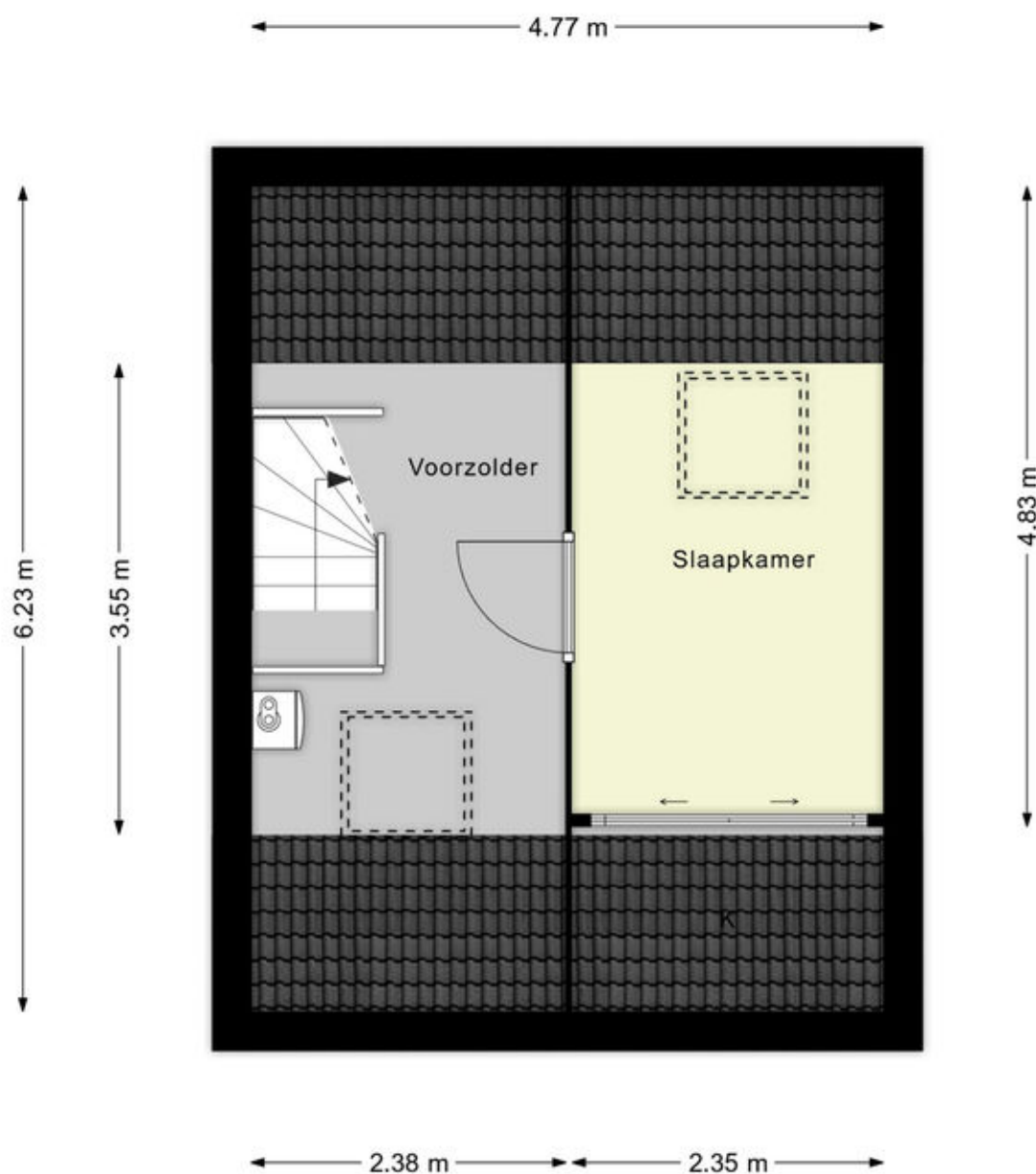




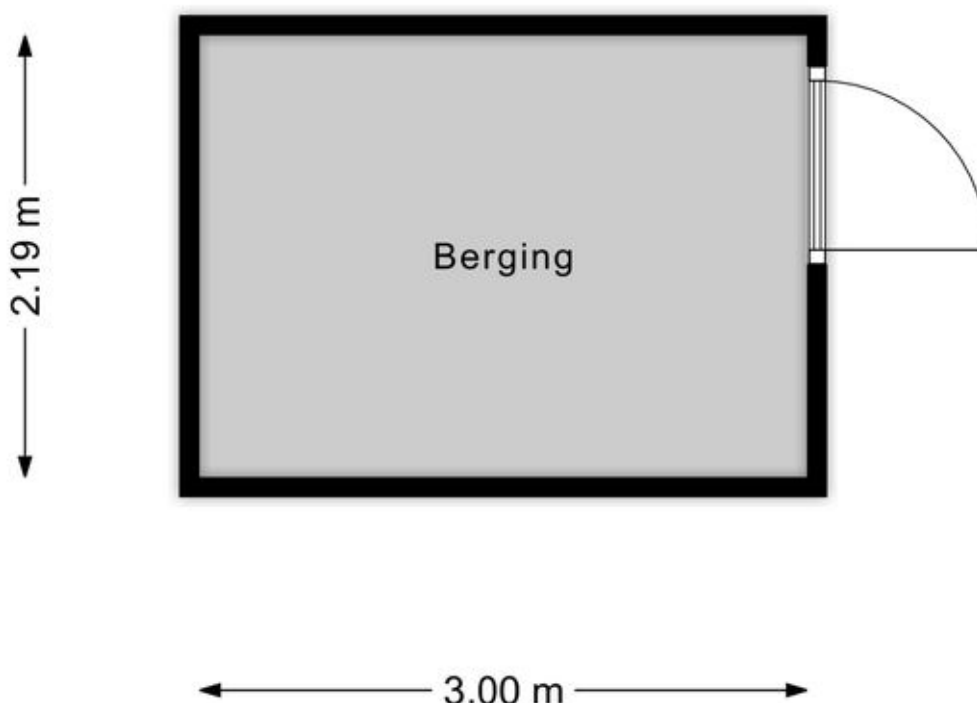
Begane grond



Verdieping



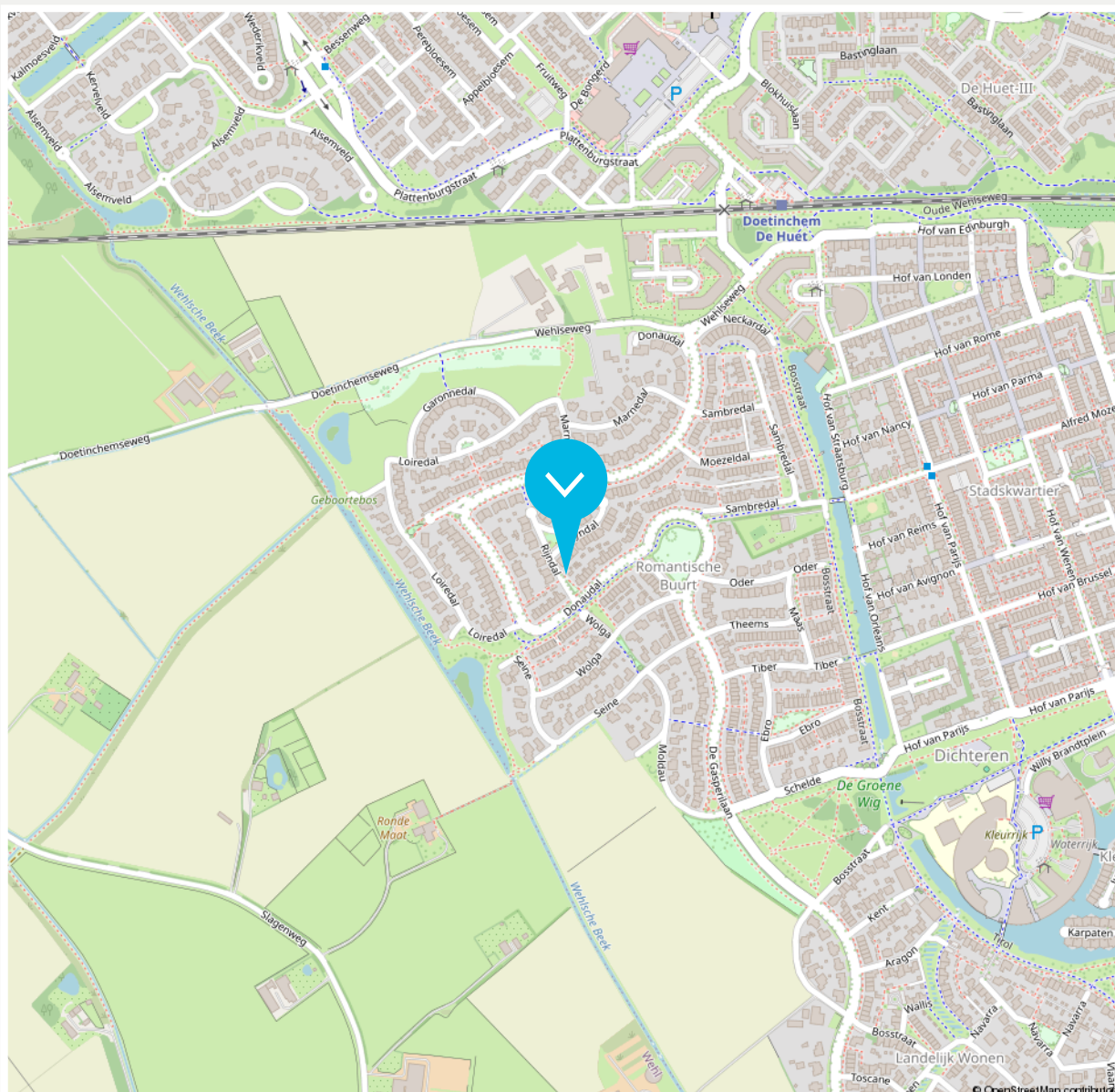
Zolder



Berging

Rijndal 4

7007 HP Doetinchem



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.

32



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5601
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



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				
- kledingkast slaapkamer + billy boekenkast zolder + modulaire kast woonkamer			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
- eettafel + stoelen			X	
- barkrukken (3x)			X	
- tuinset			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				
- wandplank keuken	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			
- handdoekrekken (x2)	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
- warmtepomp	X			
- zonnecollector	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)

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

