

BERGLAAN 12 DOETINCHEM

VANAF prijs € 785.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Een rieten dak, een perceel van 853 m² eigen grond en een huis uit de jaren 30 met veel stijlelementen uit die gewilde tijd. Dat maakt de Berglaan 12 al interessant voordat je één stap binnen hebt gezet. Eenmaal binnen blijkt hoeveel ruimte er achter deze karaktervolle gevel zit. Een grote woonkamer, eetkamer, tuinkamer, keuken met eiland en drie slaapkamers maken dit een woning waar je echt verder kunt. Buiten gaat die ruimte gewoon door, met een royale tuin, een vrijstaande carport en drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ook de plek doet mee. De woning ligt in de geliefde wijk De Kruisberg, op slechts 40 meter van het bos en op korte afstand van het centrum van Doetinchem. Ook voorzieningen zoals het ziekenhuis, scholen, horeca, supermarkten en sportaccommodaties zijn in de nabijheid te vinden. Een prettige combinatie voor wie graag groen woont en tegelijkertijd de voorzieningen van de stad dichtbij wil hebben.

Indeling

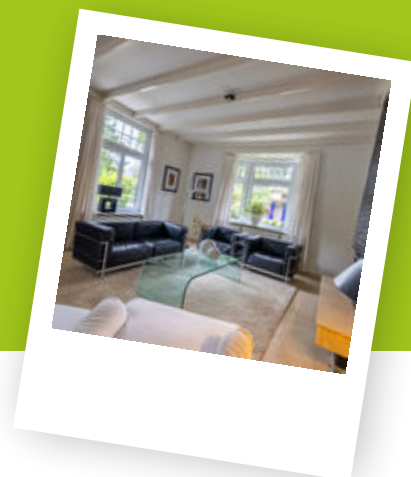
Begane grond

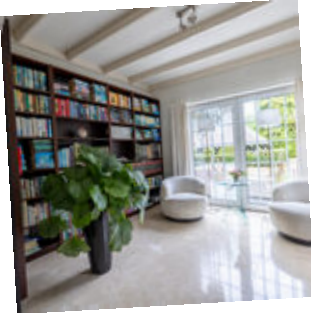
We beginnen in de hal, waar je toegang hebt tot de keuken. Vanuit de keuken lopen we door naar de woonkamer. Hier is ruimte in ieder geval geen probleem. De royale woonkamer loopt over in een ruime eetkamer, waardoor je verschillende zit en eetgedeeltes kunt creëren zonder dat het geheel aan ruimte verliest. De erker aan de voorzijde geeft de woonkamer extra karakter en zorgt voor prettig daglicht. Aan de zijkant vormt de tuinkamer een mooie uitbreiding van het leefgedeelte. De vele ramen zorgen voor veel licht en versterken het contact met de tuin. Vanuit de eetkamer stap je via de schuifpui rechtstreeks naar buiten. Zodra het weer het toelaat, schuif je de deur open en worden binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden. Zowel de woonkamer, tuinkamer als de keuken beschikken over vloerverwarming. De marmeren vloer vormt daarbij een fraaie basis. De keuken heeft een fijne opzet met een kookgedeelte en een eiland. Het granieten werkblad geeft de keuken een stevige, tijdloze uitstraling. Achter de keuken ligt de bijkeuken, een praktische extra ruimte met een eigen toegang naar buiten. Bovendien is de kelder vanuit de keuken bereikbaar. Verder bevindt het toilet zich ook aan deze zijde van het huis.

Tuin

En dan naar buiten, want bij een perceel van 853 m² mag de tuin zeker een hoofdrol krijgen. Direct bij de woning ligt een royaal terras waar voldoende plek is voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. Daaromheen ligt een groene tuin die mooi aansluit bij het karakter van het

HERE
we go!





huis. Verder staat op het perceel een vrijstaande carport in dezelfde stijl als de woning en zijn er drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

Eerste verdieping

Boven zijn drie slaapkamers aanwezig. Dankzij de goede formaten kun je de kamers naar eigen behoefte gebruiken, bijvoorbeeld als slaapruijnte of werkkamer. Twee slaapkamers beschikken over vaste kasten. De badkamer is ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel.

Zolder en kelder

Extra ruimte vind je zowel boven als beneden. De woning beschikt over een zolder en vanuit de hal op de begane grond is de kelder bereikbaar. Daarmee is er ook buiten de belangrijkste woonvertrekken voldoende bergruimte aanwezig.

Maten

Los van de circa 163 m² aan woonoppervlakte beschikt deze woning ook nog over circa 28 m² overige inpandige ruimte (zolder en kelder).

Nog meer redenen waarom dit huis geweldig is

- Vrijstaande woning uit 1930
- Drie slaapkamers
- Rieten dak vernieuwd in 2020
- Spouwmuur nageïsoleerd in 2021
- Nieuwe achterdeur geplaatst in 2026
- Vloerverwarming in de woonkamer, tuinkamer en keuken
- Uitbouw aan de zijkant van de woning
- Kelder en zolder aanwezig
- Vrijstaande carport
- Drie parkeerplaatsen op eigen terrein
- cv-opstelling uit 2025



Karakter uit 1930, veel grond en een plek vlak bij het groen van De Kruisberg: de Berglaan 12 heeft een combinatie die je zelf moet komen ervaren. Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars en plan een bezichtiging. Here we go, samen op weg naar jouw nieuwe thuis. De VANAF prijs is € 785.000,- kosten koper.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 785.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
1930
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceel
Inhoud

167 m²
853 m²
689 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

5
3
4
dakraam, glasvezel kabel

Energie

Energie label
Isolatie
Verwarming
Warm water
Cv-ketel

C
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
c.v.-ketel
Intergas HRE 2025

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving
achtertuin
477 m² (2650 cm diep en 1800 cm breed)
oost

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Soort parkeergelegenheid

carport, geen garage
op eigen terrein

























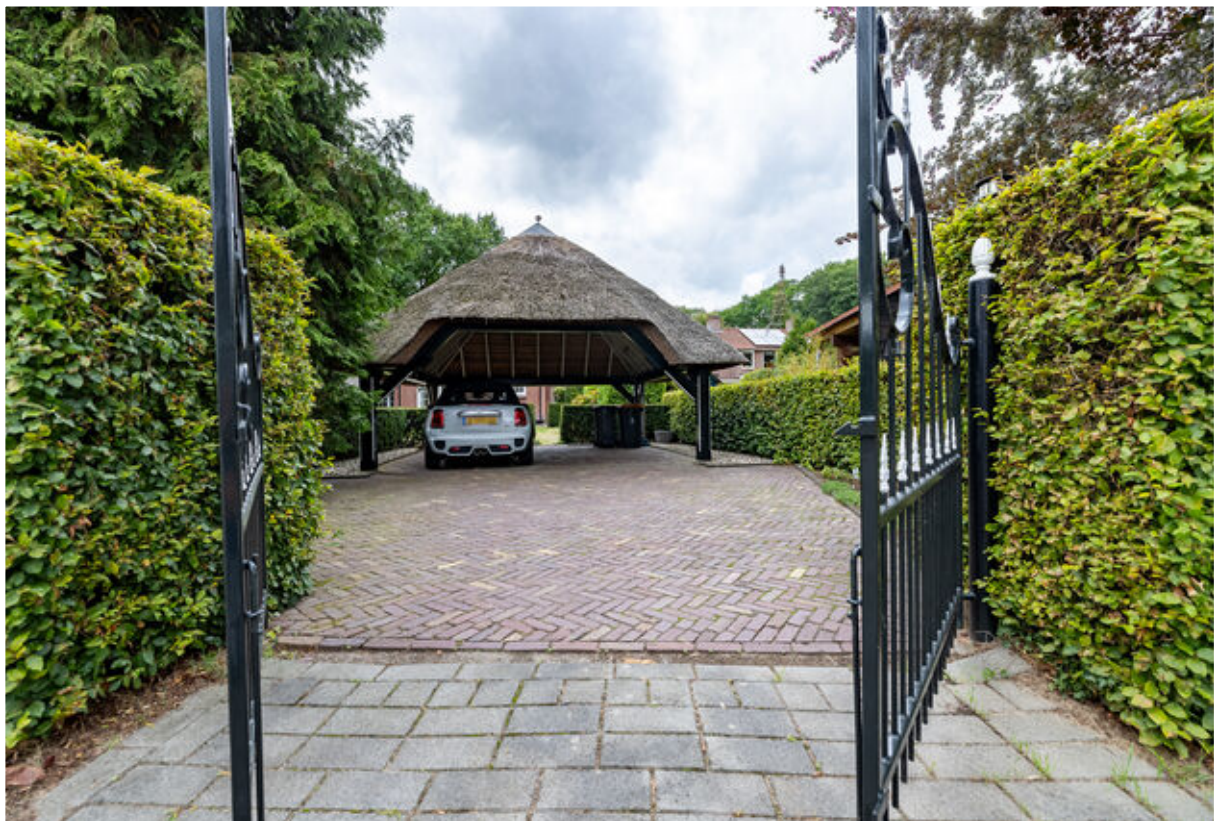


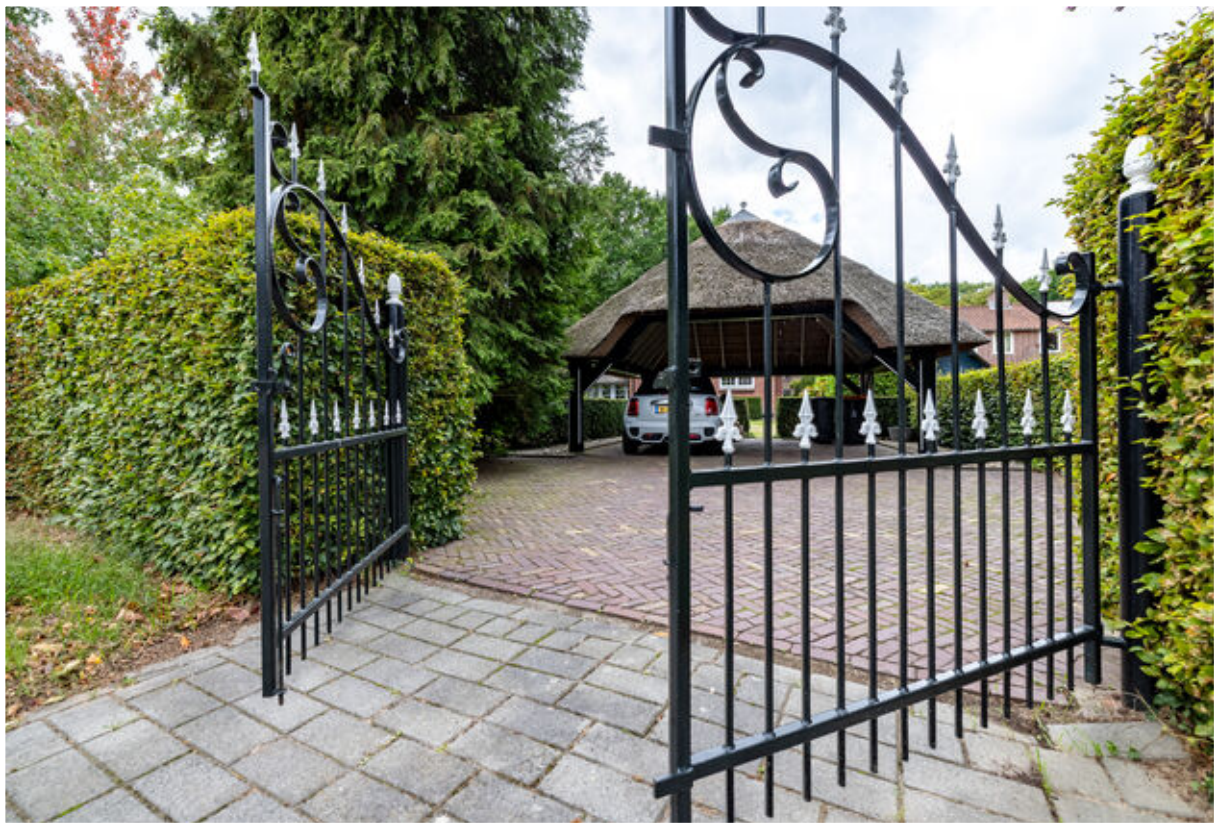






















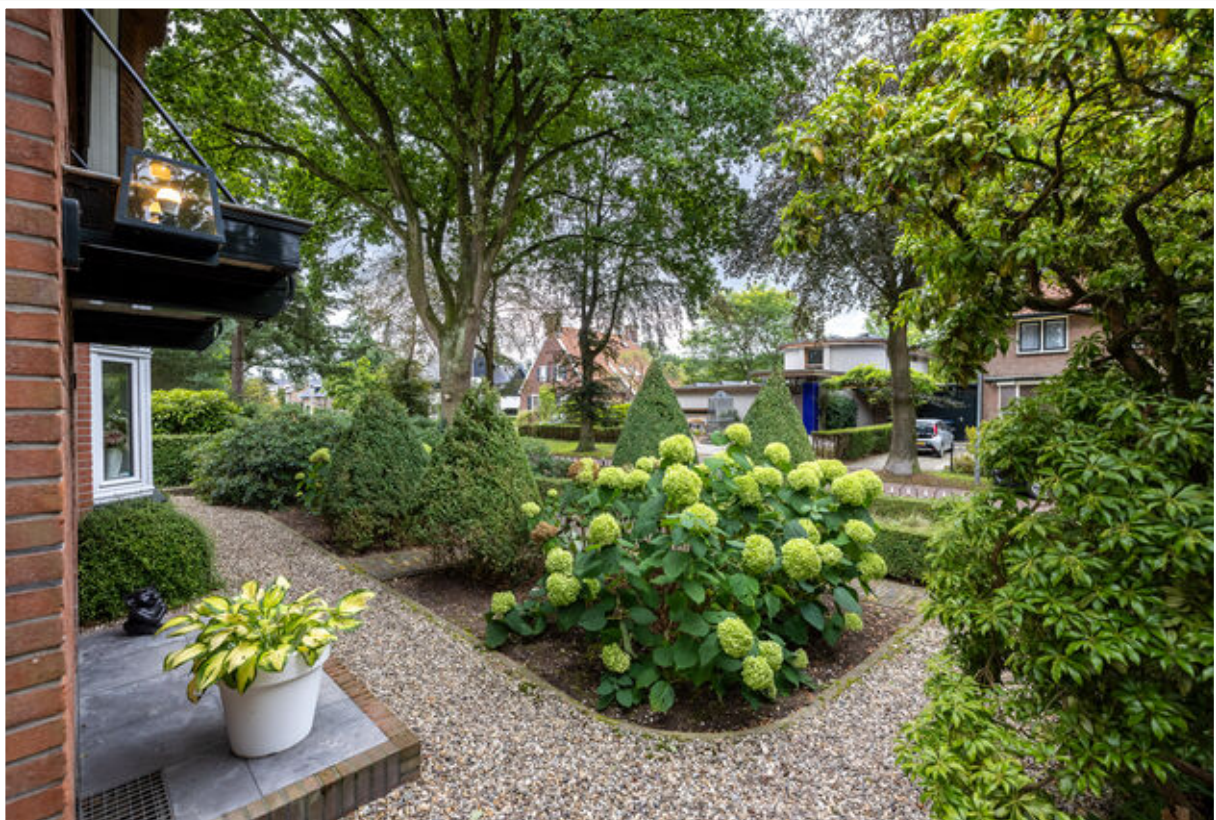








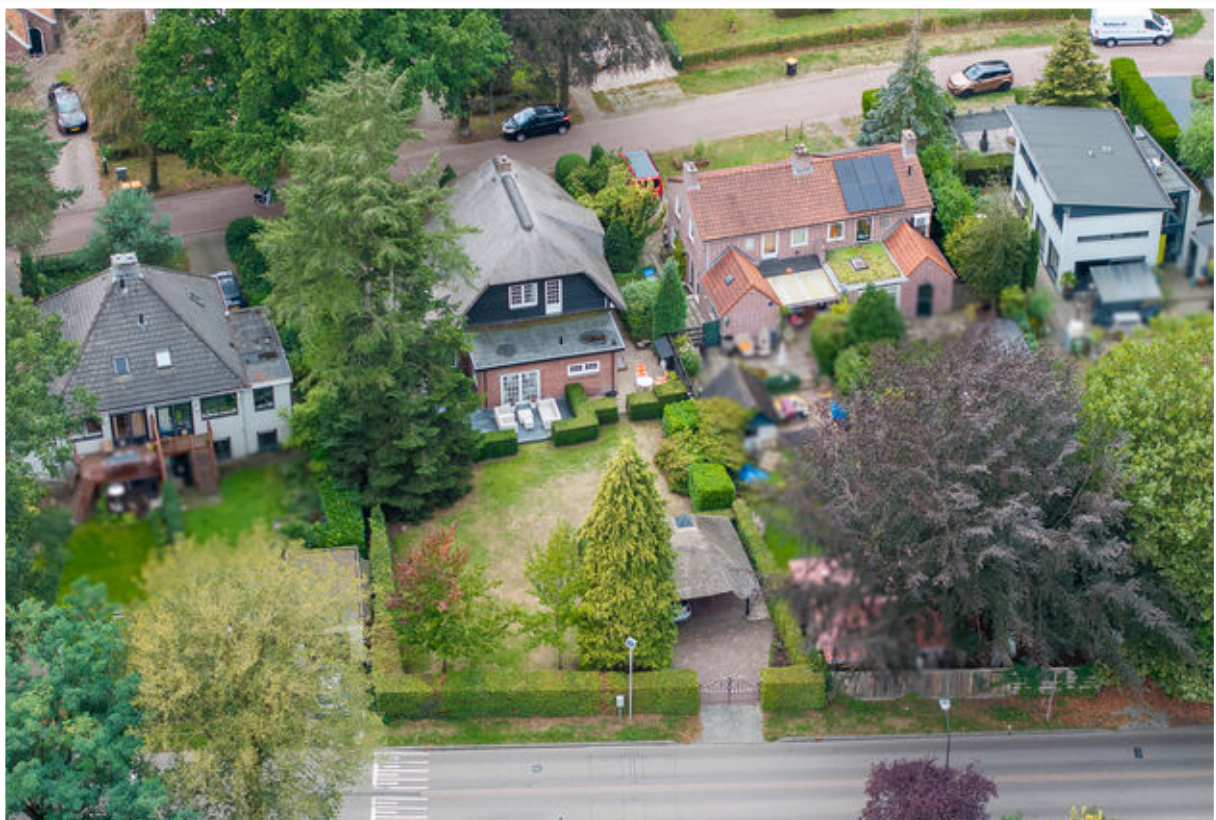












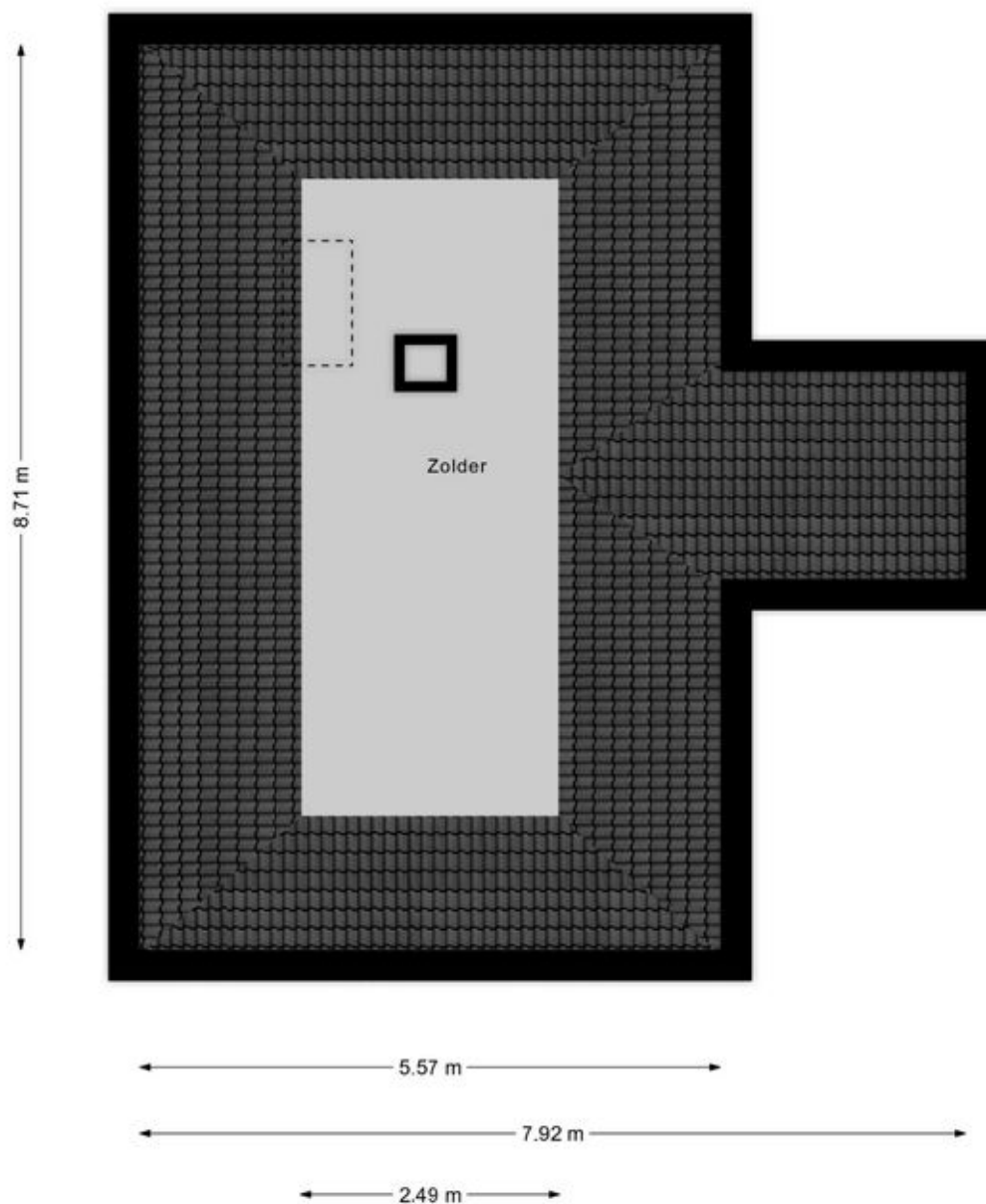




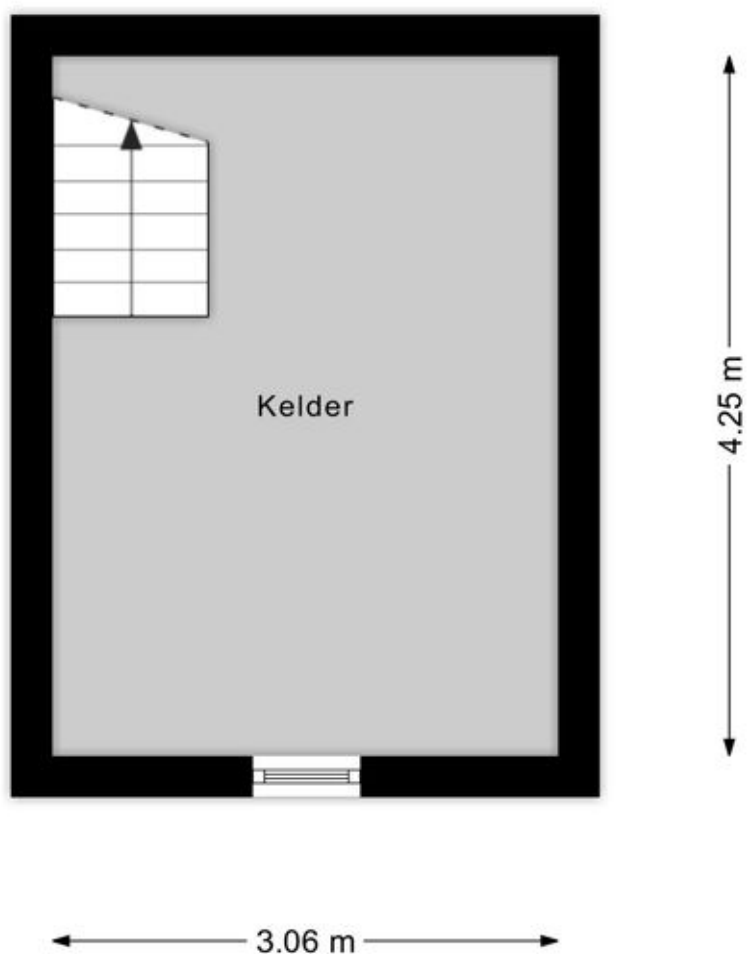
Begaue grond



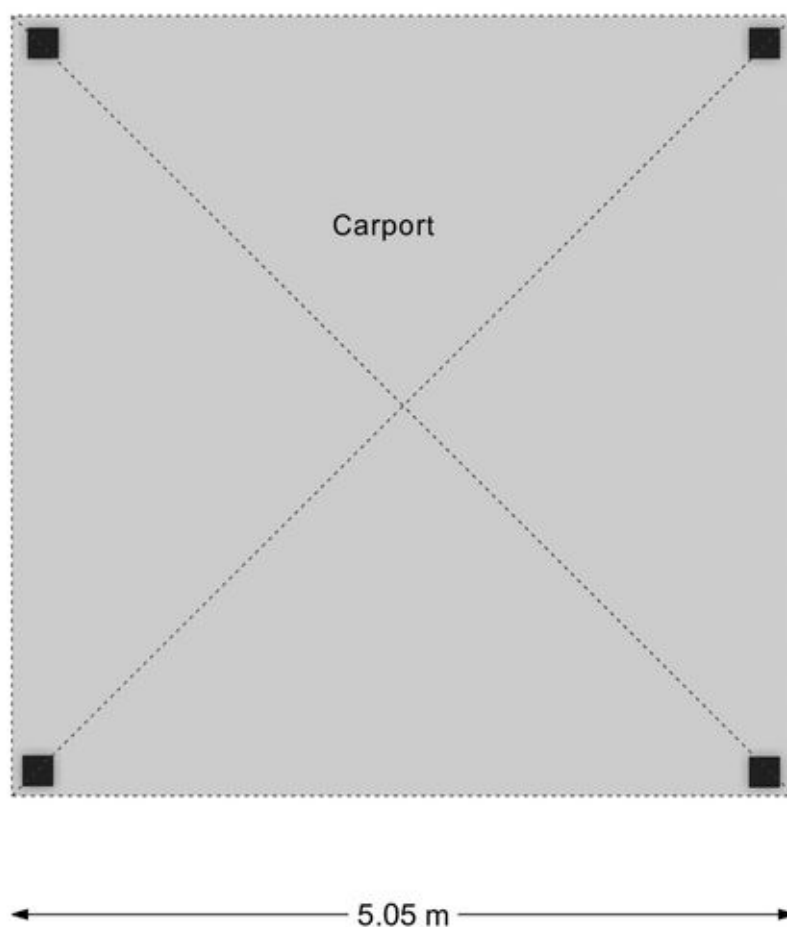
Eerste verdieping



Tweede verdieping



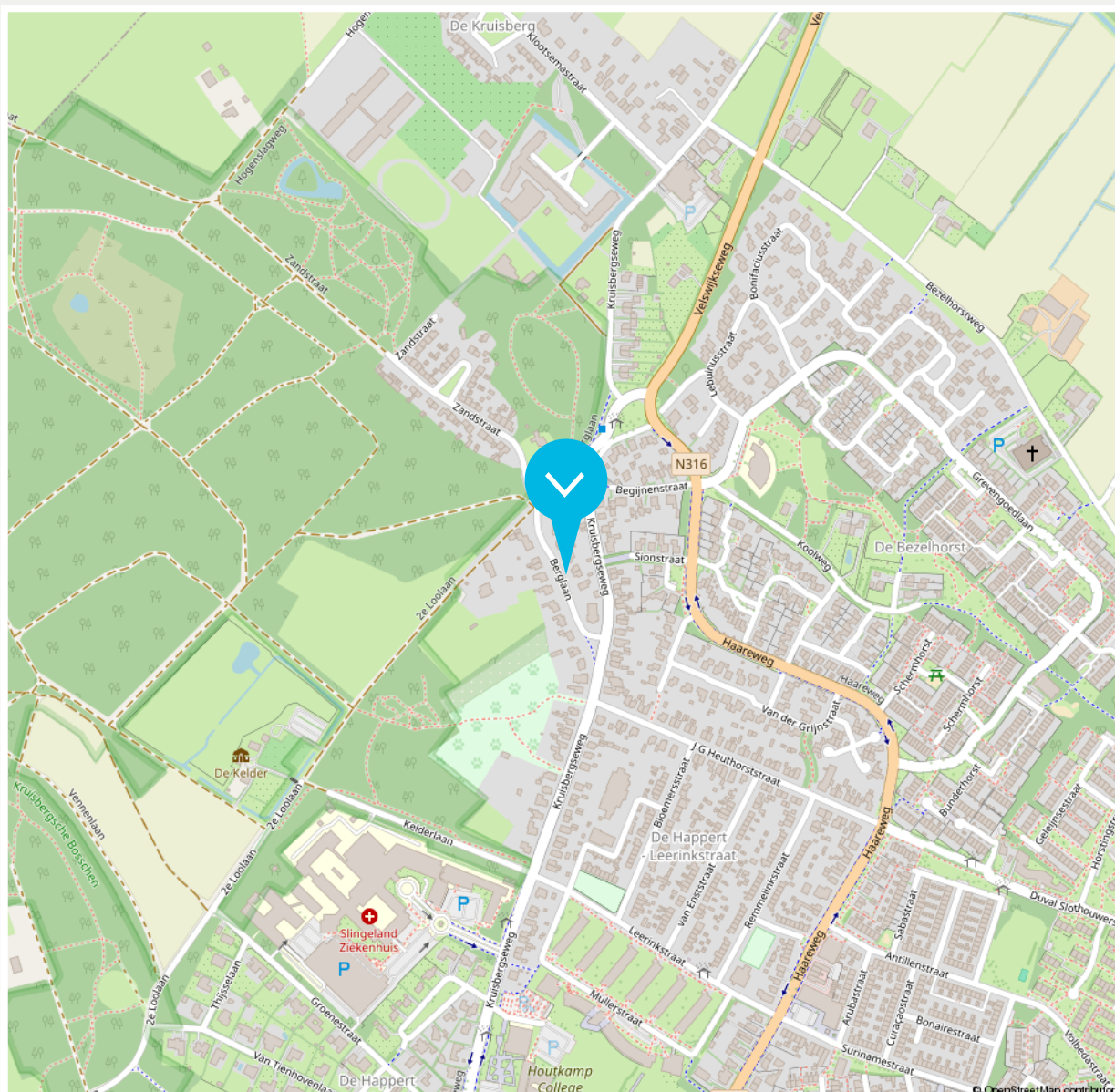
Kelder



Carport

Adresgegevens

Berglaan 12
7009 BX Doetinchem



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
- Losse (hang)lampen in tuinkamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Vaste kasten slaapkamers	X			
- Antiek wortelnoten kabinet		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
- Houten vloer(delen) slaapkamers	X			
- Marmeren vloeren beneden	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				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
Trekbel blijft achter, nog niet gemonteerd	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				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Buitenverlichting defect / kortsluiting	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

Carport

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

