

ROZENSTRAAT 7 DOETINCHEM

VANAF prijs € 539.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Welkom aan de Rozenstraat 7 in Doetinchem! Een fijne twee onder een kapwoning met verrassend veel ruimte, een woonoppervlakte van maar liefst ca. 164 m², vier royale slaapkamers en een heerlijke tuin. Binnen vind je een ruime leefruimte, een complete woonkeuken, een comfortabele badkamer en een grote zolderkamer met dakkapel. De tijdloze afwerking, hoogwaardige apparatuur en dezelfde mooie vloer op alle woonlagen zorgen voor rust en eenheid. Buiten beschik je over een perceel van 246 m² en een eigen parkeerplaats. Dankzij de vier volwaardige slaapkamers en praktische indeling is er volop ruimte voor het hele gezin en voor woonwensen die in de toekomst veranderen.

De woning ligt in de kindvriendelijke Bloemenbuurt, onderdeel van de gewilde wijk Oosseld, met verschillende voorzieningen binnen handbereik. Een buurtwinkelcentrum en basisschool liggen op loopafstand. Ook natuurgebied de Zumpe en de Koekendaal zijn dichtbij. Voor winkels, restaurants, de schouwburg en bioscoop fiets je gemakkelijk naar het centrum van Doetinchem. Dankzij de nabijgelegen A18 zijn ook omliggende plaatsen goed bereikbaar. Zo woon je rustig en kindvriendelijk, met natuur, goede uitvalswegen en de binnenstad op korte afstand.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met het Villeroy & Boch toilet en de eerste vaste, luie trap naar boven. De verlichting met bewegingssensoren is een comfortabel detail in het dagelijks gebruik. Vanuit de hal loop je door naar de royale leefruimte. De woonkamer aan de voorzijde loopt over in de eetkamer, met volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de tijdloze, greeploze woonkeuken. Deze is uitgerust met hoogwaardige Miele apparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, stoomoven en inductiekookplaat. Via de dubbele deuren vanuit de eetkamer en de deur vanuit de keuken bereik je de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren lekker open en ontstaat er een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Dezelfde onderhoudsvriendelijke vloer is doorgelegd op alle woonlagen en geeft de woning een rustige en verzorgde uitstraling.

Tuin

Het perceel van 246 m² biedt dankzij de tuin achter en naast de woning verrassend veel buitenruimte. De onderhoudsvriendelijke tuin heeft een praktische L vorm, waardoor er gedurende verschillende momenten van de dag van de zon kan worden genoten. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats en direct voor de deur is parkeergelegenheid voor een

HERE
we go!





tweede auto en bezoek. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op eigen grond meer parkeerruimte te creëren. In de tuin staat een vrijstaande stenen berging met ayous houten gevelbekleding, ideaal voor fietsen en andere spullen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping begint met een heerlijk ruime overloop. Vanaf hier bereik je drie royale slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een bed en kledingkasten, met daarnaast mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bureau of zithoek. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad met bubbelfunctie, dubbel wastafelmeubel en Villeroy & Boch toilet. Vloerverwarming en een geïntegreerde plafondradio zorgen voor extra comfort. Op deze verdieping is ook airconditioning aanwezig.

Tweede verdieping

Via de tweede vaste, luie trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de royale vierde slaapkamer. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en maakt hiervan een volwaardige kamer. De kamer beschikt over airconditioning en de dakkapel is voorzien van een screen. Daarnaast is er praktische wasruimte en bergruimte aanwezig. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden als slaapkamer, thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

Nog meer redenen om enthousiast te worden

- Moderne, energiezuinige twee onder een kapwoning op 246 m² eigen grond
- Maar liefst ca. 164 m² woonoppervlakte
- Vier royale slaapkamers
- Grote zolderkamer met dakkapel, screen en airconditioning
- Ruime badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en bubbelbad
- Vloerverwarming, Villeroy & Boch sanitair en geïntegreerde plafondradio in de badkamer
- Tijdloze woonkeuken met hoogwaardige Miele apparatuur
- Twee vaste, luie trappen en een royale overloop
- Dezelfde onderhoudsvriendelijke vloer op alle woonlagen
- Verlichting met bewegingssensoren



- Eigen parkeerplaats en parkeergelegenheid direct voor de deur
- Onderhoudsvriendelijke L vormige tuin
- Vrijstaande stenen berging
- Basisschool, dagelijkse voorzieningen en natuur op korte afstand

De Rozenstraat 7 biedt volop ruimte om vandaag prettig te wonen én met het oog op de toekomst. De verzorgde afwerking en comfortabele extra's maken het plaatje compleet. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan een bezichtiging met Vredegoor Lanting Makelaars. Here we go, samen op weg naar jouw nieuwe thuis! De bieden VANAF prijs is € 539.000 k.k.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 539.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
2008
schilddak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

164 m²
9 m²
246 m²
551 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

5
4
3
buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam,
glasvezel kabel, airconditioning

Energie

Energie label
Isolatie

A
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel
Remeha HR 2008

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
achtertuin
88 m² (700 cm diep en 1250 cm breed)
noordwest

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand steen
voorzien van elektra
op eigen terrein













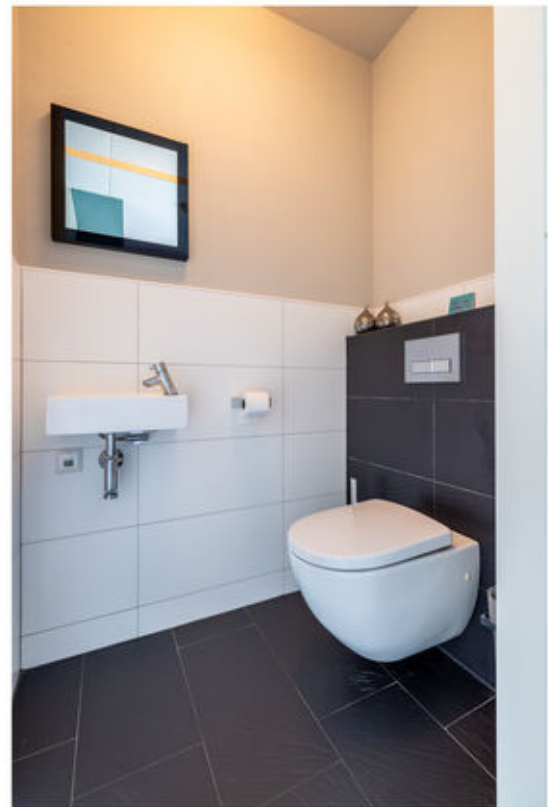


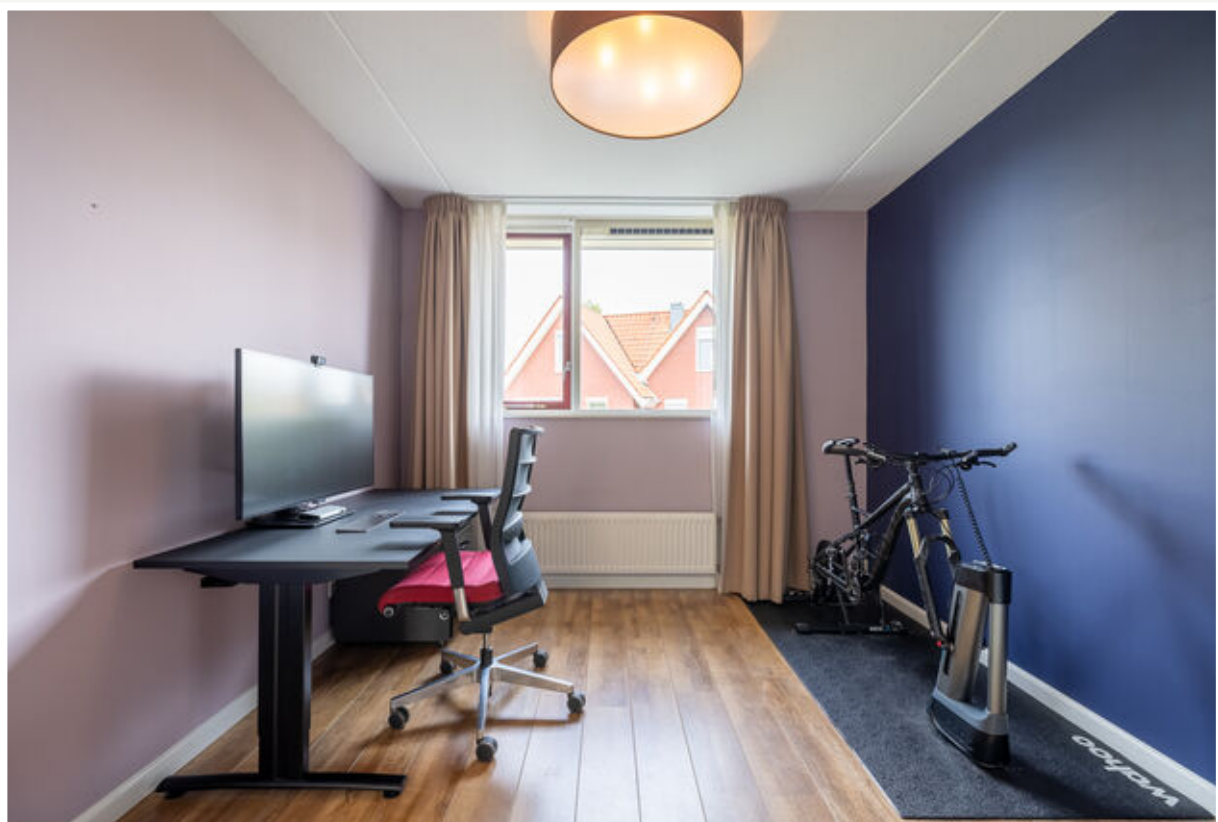






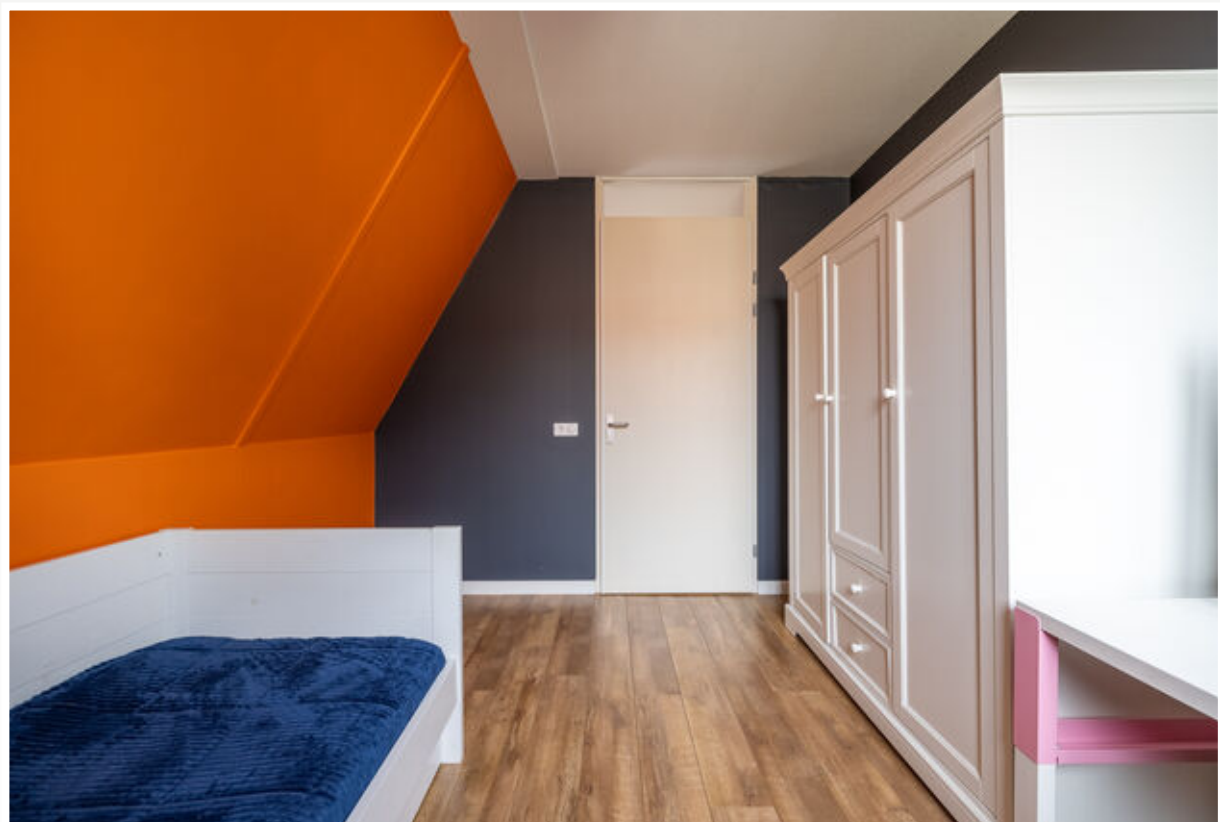


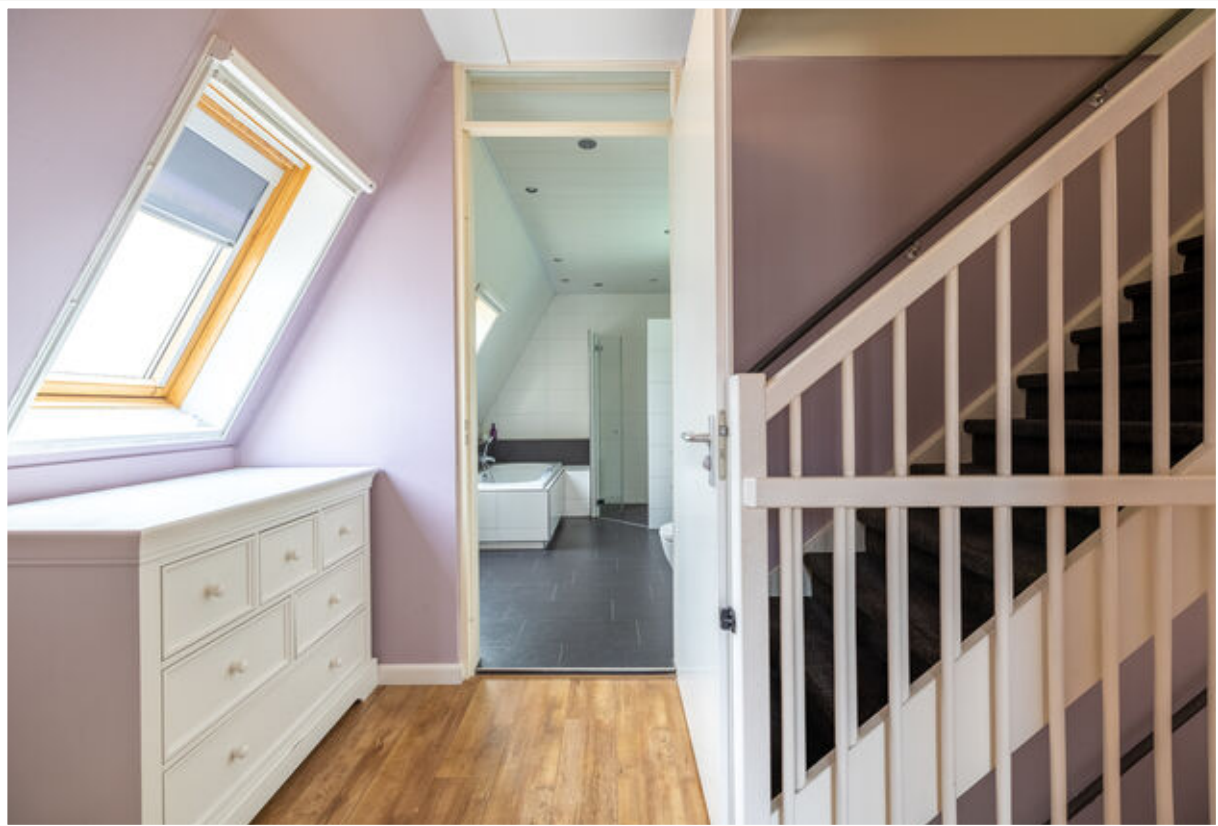
































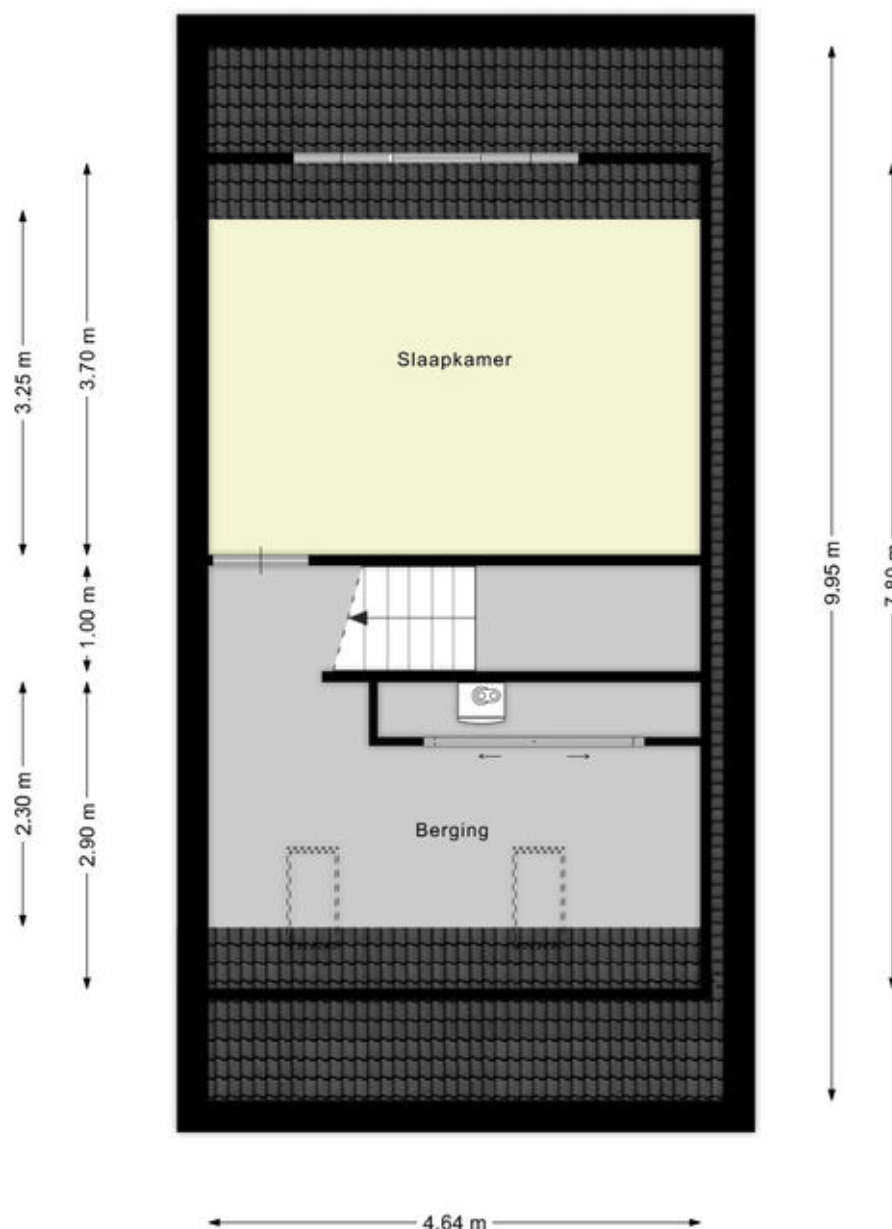




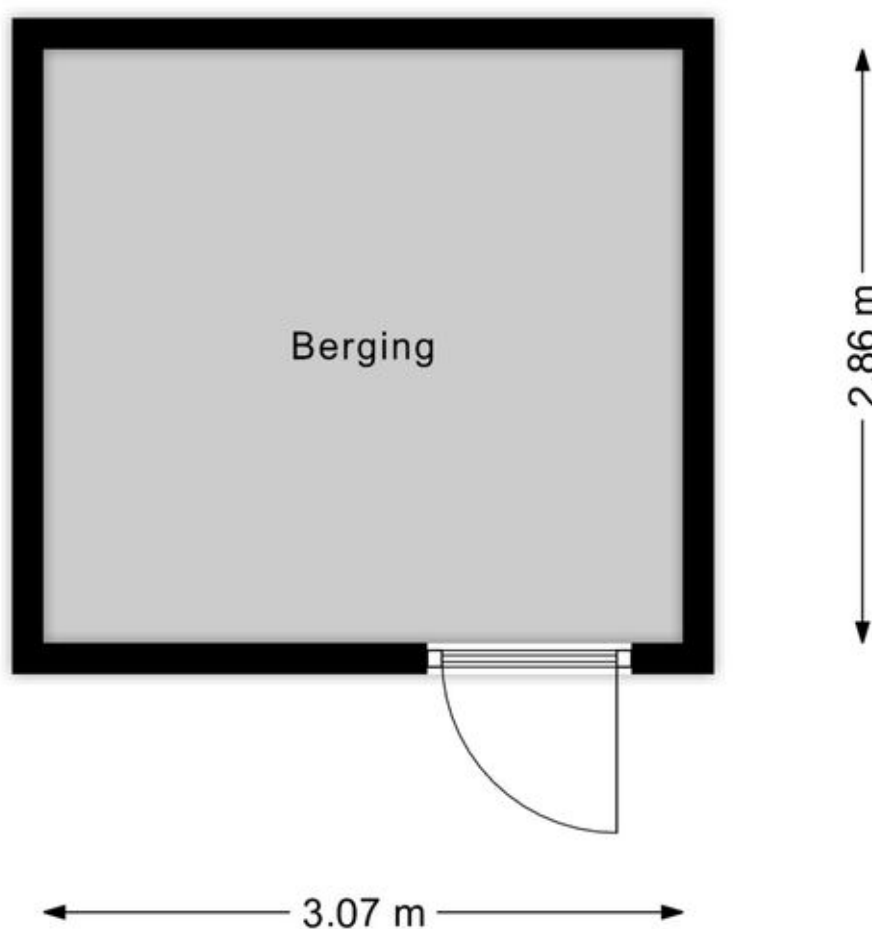
Begane grond



Verdieping



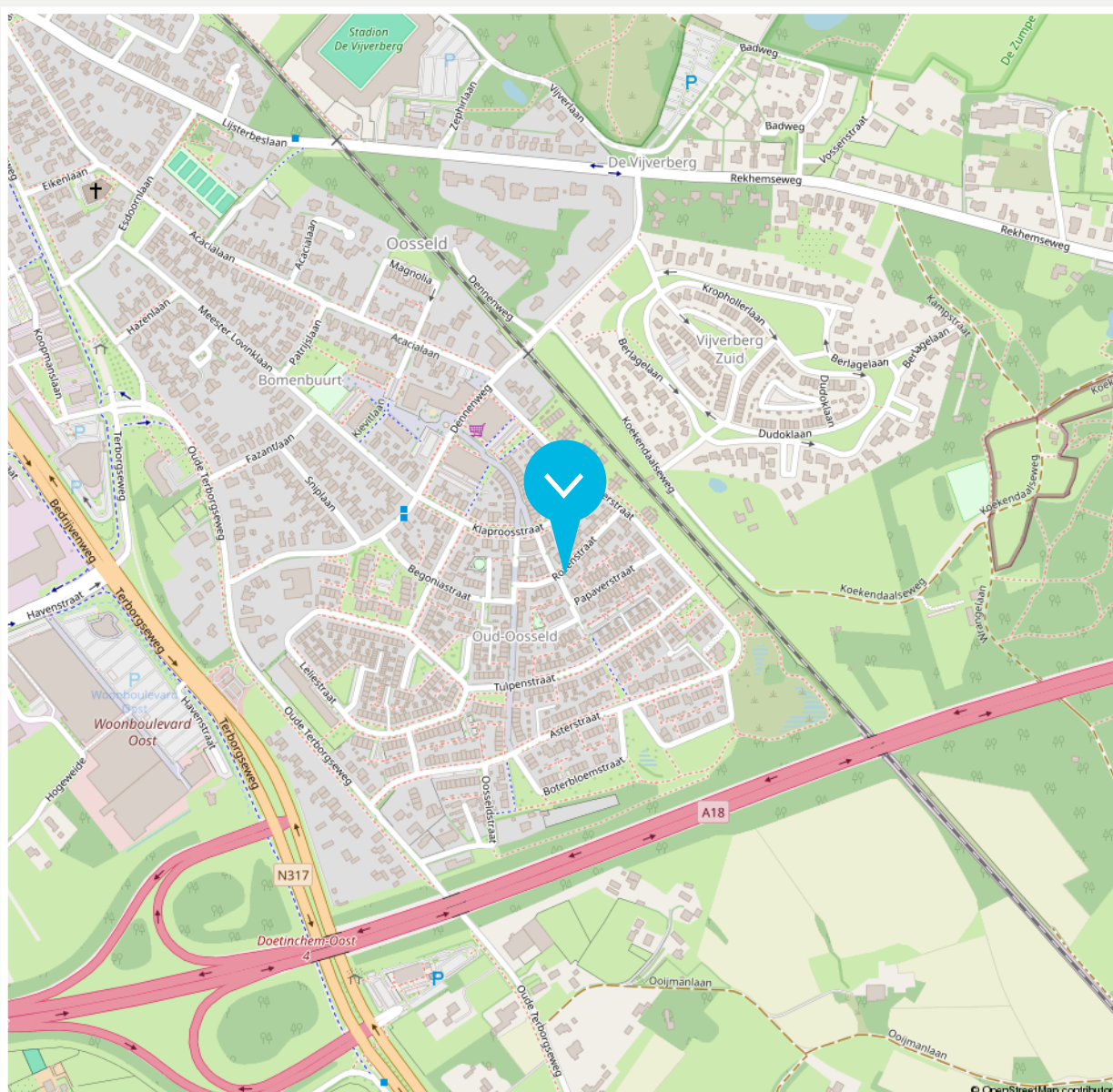
Zolder



Berging

Adresgegevens

Rozenstraat 7
7004 CE 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.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem

Sectie L

Perceel 4316

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		
-				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			
- Horren bij opslaande deuren beneden		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			
- Wandplank in de woonkamer	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			
- Radio in plafond	X			

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

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			
Trampoline	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

- Tuinslanghaspel

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

