

ROZENGAARDSEWEG 35 DOETINCHEM

VANAF prijs € 325.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Alles lekker dichtbij en thuis toch een plek hebben waar je de drukte achter je laat. Klinkt goed toch? Aan de Rozengaardseweg 35 staat deze twee-onder-een-kapwoning uit 1920. Een huis met karakter, een eigen oprit, een verrassend diepe achtertuin en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken.

En de ligging? Die is ideaal als je graag dichtbij de stad woont. Even boodschappen doen, een terrasje pakken, uit eten of gewoon lekker door het centrum struinen: vanuit hier doe je het allemaal gemakkelijk te voet. Winkels, supermarkten, horeca en het openbaar vervoer liggen op korte afstand. Eenmaal thuis wacht er juist een heel andere sfeer. Achter de woning ligt een diepe, groene tuin waar je onder de overkapping heerlijk kunt zitten.

Begane grond

We beginnen aan de voorzijde, waar de voordeur met karakteristiek glas-in-lood meteen een leuke eerste indruk geeft. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast, de trap naar boven en de toegang tot de woonkamer. In de woonkamer is genoeg plek om een gezellige zit en eethoek te maken. Twee vaste kasten zorgen voor handige bergruimte, waarbij één kast verrassend ver doorloopt onder de trap. Aan de achterzijde bevindt zich een aanbouw met een 2e hal, keuken en badkamer. Ook kan men vanuit deze hal de achtertuin in lopen. De keukenopstelling is in 2016 vernieuwd. Hier kun je direct aan de slag met een 5-pits gaskookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Het granieten werkblad zorgt daarbij voor een nette en tijdloze uitstraling. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Ook de wasmachine en droger vinden hier hun plek.

Tuin

En dan naar buiten, want daar wacht misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. Naast het huis ligt een ruime oprit waar je circa drie auto's kwijt kunt. Geen rondjes door de buurt dus om een parkeerplek te zoeken! Verderop op het perceel staat de vrijstaande garage, waar eventueel een auto in past. Aan de garage is een overkapping gemaakt met aansluitend een terras. En juist hier zie je jezelf op een mooie dag al snel zitten. Koffie erbij, barbecue aan of gezellig met vrienden aan tafel, terwijl je uitkijkt over het groene gedeelte van de diepe achtertuin.

Ondanks dat je zo dichtbij het centrum woont, heb je hier achter het huis dus echt een rustige buitenplek. Daarnaast beschikt de tuin over een puntstuk met pomp.

HERE
we go!





Eerste verdieping

Boven komen we uit op de overloop, waar zich ook de cv-opstelling uit 2017 bevindt. Vanaf hier zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Eén slaapkamer is voorzien van airconditioning uit 2023 en beschikt over extra bergruimte. De tweede slaapkamer heeft een grote deur. Zet hem op een mooie ochtend lekker open en laat de frisse lucht naar binnen!

Nog meer redenen waarom deze woning het bekijken waard is

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1920
- Centrum en dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Verrassend diepe en groene achtertuin
- Ruimte voor circa drie auto's op eigen oprit
- Vrijstaande garage van ca. 24 m²
- Overkapping met terras
- Perceelsgrootte is maar-liefst 347 m²!!
- Aanbouw met hal en keuken

Maten

Los van de circa 77 m² aan woonoppervlakte beschikt de woning over ca. 24 m² externe bergruimte (garage).

De woning kan op verschillende punten nog worden gemoderniseerd. Juist fijn als je niet op zoek bent naar het huis van een ander, maar zin hebt om hier stap voor stap je eigen sfeer aan toe te voegen. Even lopend de stad in voor een boodschap of een terrasje en daarna weer thuis genieten van je eigen tuin. Aan de Rozengaardseweg 35 komen het gemak van wonen dichtbij het centrum en de rust van een fijne eigen plek mooi samen.

Nieuwsgierig geworden? Kom vooral binnenkijken en ontdek de ruimte en mogelijkheden zelf. Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars en wie weet begint jouw volgende woonreis hier! Deze woning wordt aangeboden met een bieden VANAF-prijs van € 325.000,- kosten koper.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 325.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
1920
zadeldak en plat dak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

77 m²
24 m²
347 m²
294 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

3
2
2
mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel

Energie

Energie label
Isolatie
Verwarming
Warm water
Cv-ketel

E
dakisolatie, muurisolatie, enkel glas, dubbel glas
c.v.-ketel
c.v.-ketel
Atag HR 2017

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

in centrum
achtertuin
242 m² (3100 cm diep en 780 cm breed)
west

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand steen
voorzien van elektra
op eigen terrein





























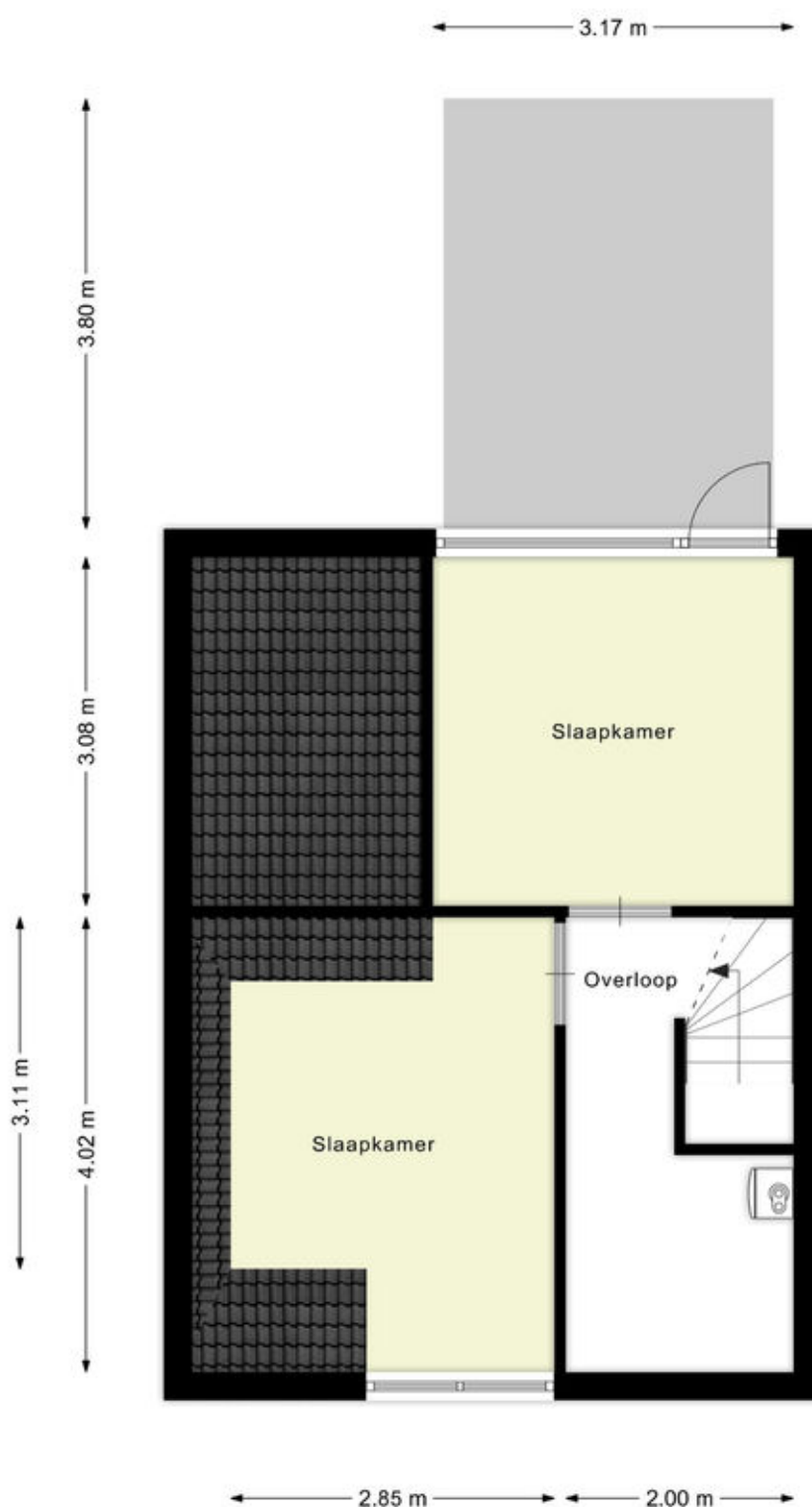




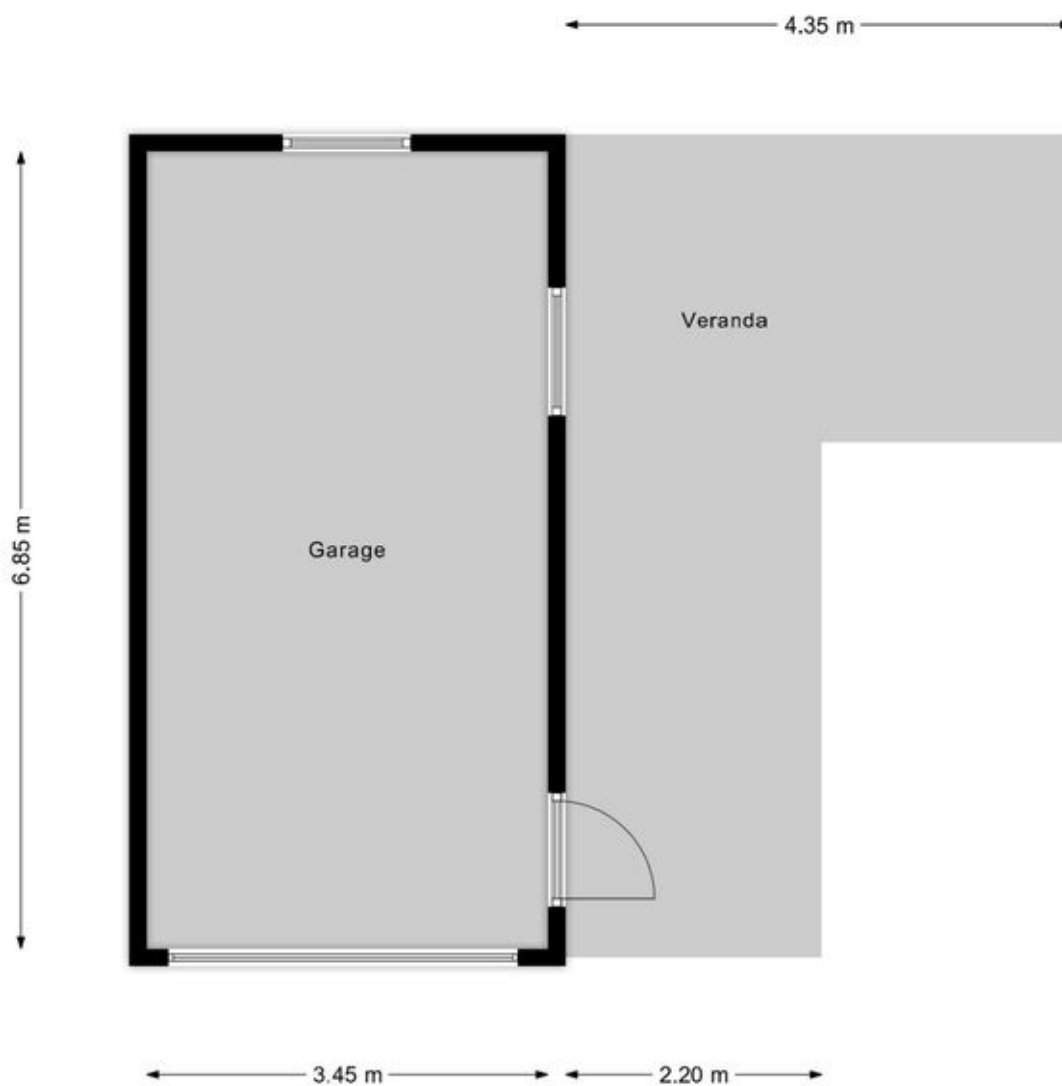




Begane grond



Verdieping

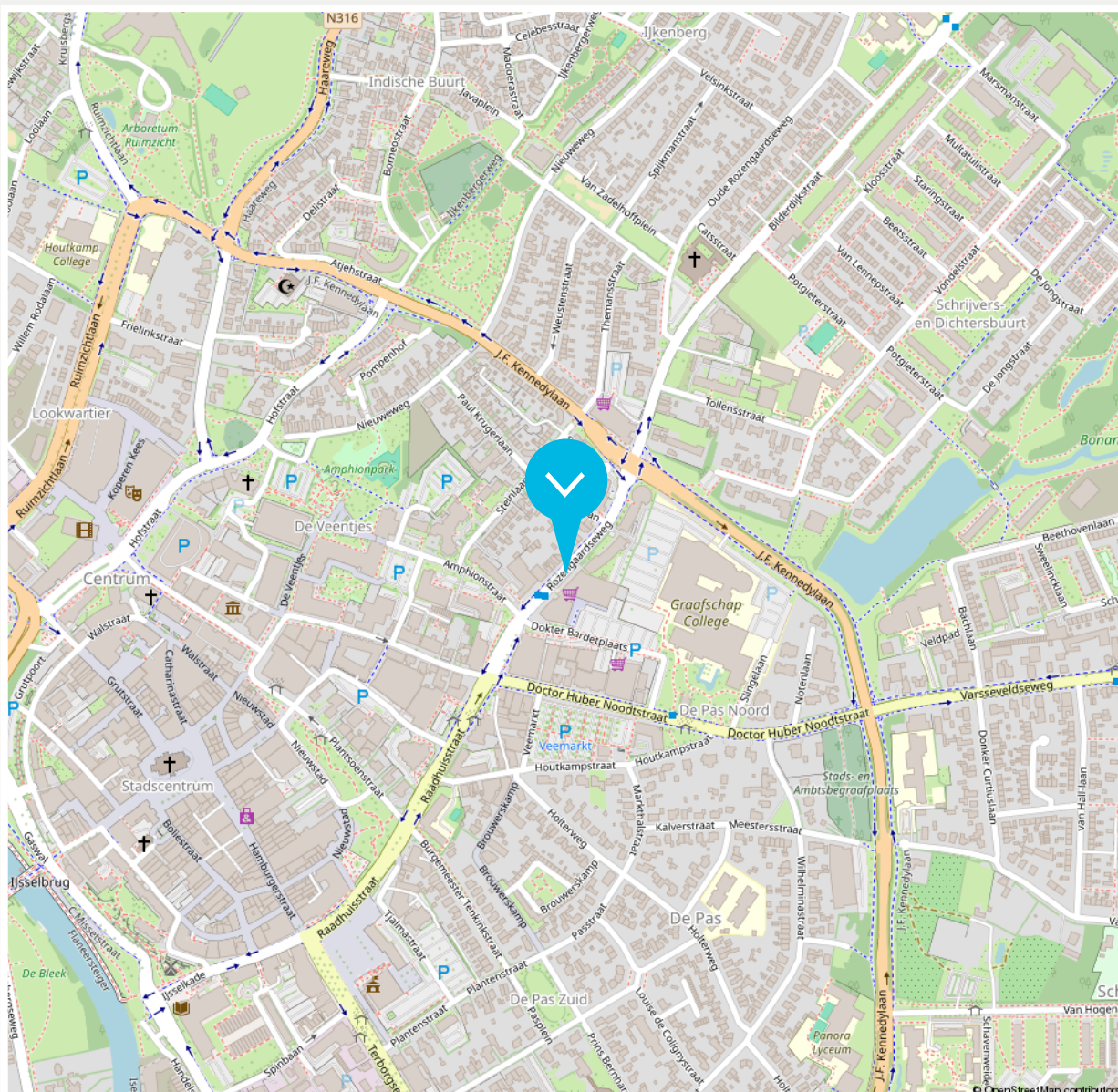


Garage en veranda

Adresgegevens

Rozengaardseweg 35

7001 DN 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	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1303
	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			
- Kamerlamp boven tv		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Slaapkamer achter, 2 hangkasten	X			
- Kamer buffetkast			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
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherp)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Wasmachine en warmtepompdroger			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

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			
Losse tuinpotten met planten		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			
- Grondwaterpomp	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

