

ROODENBROEK 4 DOETINCHEM

VANAF prijs € 650.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Wauw... deze heeft het gewoon! Roodenbroek 4 in Doetinchem is zo'n twee-onder-een-kapwoning waar je binnenkomt en al snel ziet dat er met aandacht en liefde is gewoond. Gebouwd in 2019, uitstekend onderhouden en helemaal klaar voor de volgende bewoners.

Een luxe keuken uit 2024, stalen taatsdeuren, vloerverwarming op de begane grond én een voormalige garage die is omgebouwd tot volwaardige praktijkruimte. Tel daar 12 zonnepanelen, energielabel A en een rustige ligging bij op en het plaatje is behoorlijk compleet. Hier hoeft je maar één ding te doen: je verhuisdozen uitpakken.

De woning ligt op een rustige woonplek in Doetinchem. Je woont hier prettig met de dagelijkse voorzieningen, scholen, sportmogelijkheden en het centrum van Doetinchem op korte afstand. Een fijne combinatie van rustig thuiskomen en toch alles gemakkelijk kunnen bereiken.

Indeling

Begane grond

We beginnen in de hal, waar de moderne afwerking meteen de toon zet. Vanuit hier heb je toegang tot het luxe toilet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De stalen taatsdeuren zijn daarbij zo'n detail dat direct sfeer toevoegt. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, waardoor het niet alleen mooi, maar ook comfortabel wonen is. En dan de keuken. Die is in 2024 vernieuwd en mag absoluut gezien worden. Luxe uitgevoerd, strak afgewerkt en voorzien van een koelkast, vriezer, Quooker, stoomoven, combioven én wijnkoeler. Hier is duidelijk aandacht besteed aan zowel uitstraling als gebruiksgemak. Even snel koken kan natuurlijk, maar uitgebreid tafelen past hier eigenlijk nog beter.

Tuin

Ook buiten is alles netjes voor elkaar. De achtertuin is modern en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een fijne combinatie van terras, groen en volop ruimte om lekker buiten te zitten. De ruime overkapping vormt daarbij echt een verlengstuk van het huis. Hier zet je gemakkelijk een grote eettafel of loungeset neer en zit je heerlijk beschut. De houten gevelbekleding en zwarte kozijnen geven het geheel een moderne, warme uitstraling. En voor de jongste bewoners? Ook voor een glijbaan of wat buitenspeelgoed blijft gewoon plek over.

HERE
we go!





De voormalige garage heeft inmiddels een andere functie gekregen. Deze is omgebouwd tot een nette praktijk-/werkruimte met een eigen ingang en eigen toilet. Bovendien is de ruimte voorzien van vloerverwarming en airconditioning. Ideaal voor een praktijk of kantoor aan huis, maar natuurlijk ook geschikt als hobbyruimte of voor een andere invulling. Daarnaast is er nog een aparte (fietsen)berging aanwezig.

Eerste verdieping

Boven zijn drie slaapkamers aanwezig. De rustige en verzorgde afwerking wordt hier mooi doorgezet en ook de trap is aangepakt: de trapbekleding en leuning zijn in 2025 vernieuwd.

De badkamer past helemaal bij de rest van het huis. Luxe, modern en ruim opgezet met een grote inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met twee waskommen. Genoeg ruimte dus om hier 's morgens met z'n tweeën tegelijk klaar te staan zonder strijd om de wastafel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je momenteel een grote open zolderruimte en praktische bergruimte achter de knieschotten. Een verdieping waar je nog alle kanten mee op kunt. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



Waarom Roodenbroek 4 niet snel gaat vervelen:

- Jonge twee-onder-een-kapwoning uit 2019
- Luxe keuken uit 2024 met onder andere Quooker, stoomoven en wijnkoeler
- Luxe badkamer en toiletruimte
- Stalen taatsdeuren
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Drie slaapkamers én een ruime tweede verdieping
- Praktijk-/werkruimte met eigen ingang en toilet
- Praktijkruimte voorzien van vloerverwarming en airconditioning
- 12 zonnepanelen uit 2022
- Energielabel A
- Rollluiken
- Eigen parkeerplaats
- Goed onderhouden en écht instapklaar

De 2e verdieping en de praktijkruimte zijn bij de ca. 170 m² woonoppervlakte meegeteld. Los hiervan beschikt de woning ook nog over ca. 5 m² overige inpandige ruimte (aangebouwde (fietsen)berging) en ca. 21 m² gebouw gebonden buitenruimte (veranda en luifel voordeur).

Een jonge woning, luxe afgewerkt én met een praktijkruimte aan huis: dat kom je niet iedere dag tegen. Roodenbroek 4 combineert comfortabel wonen met verrassend veel mogelijkheden. Zie jij jezelf hier al wonen én misschien wel werken? Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars en kom de woning zelf bekijken. Wij hanteren een VANAF prijs van € 650.000,- kosten koper.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 650.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
2019
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceel
Inhoud

170 m²
202 m²
612 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

5
3
3
rolluiken, airconditioning, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

A
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel
Intergas 2019

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
voor en achtertuin
53 m² (625 cm diep en 850 cm breed)
noord

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

aangebouwd steen
voorzien van elektra, water en verwarming
op eigen terrein













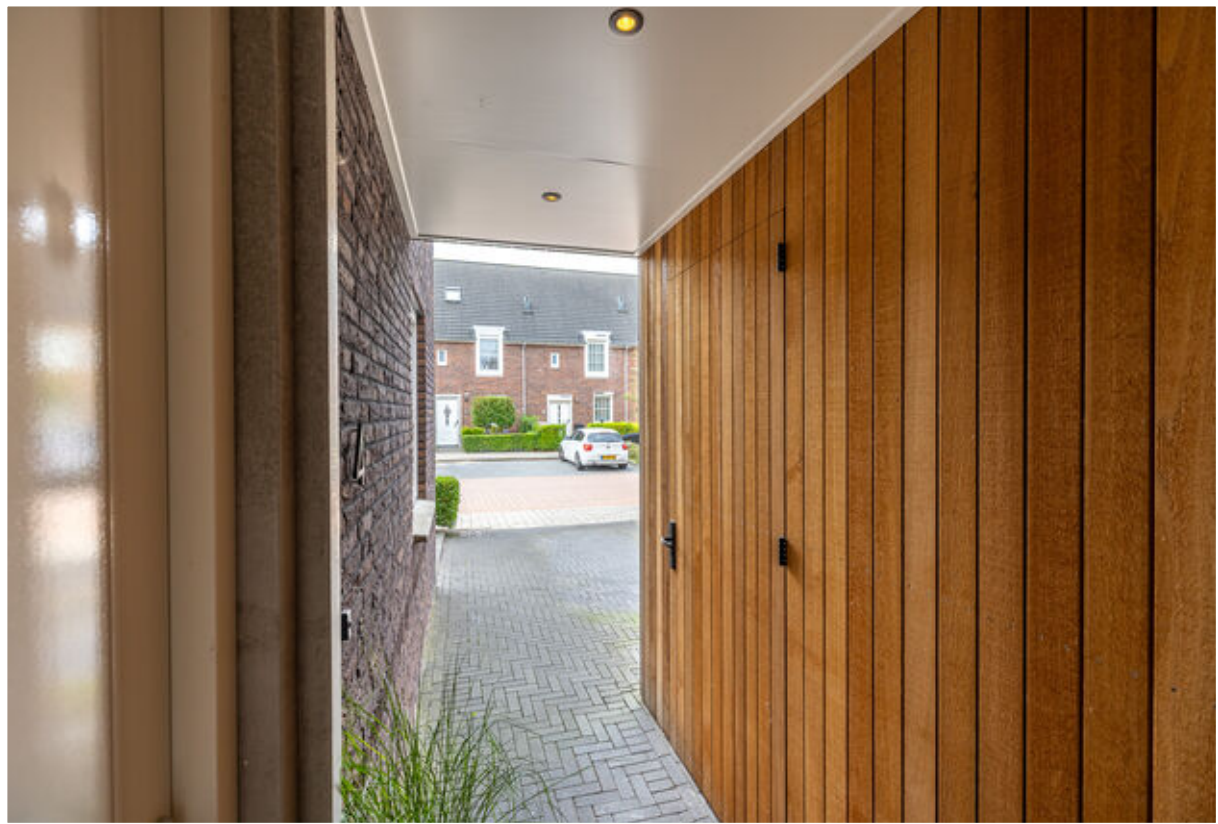


















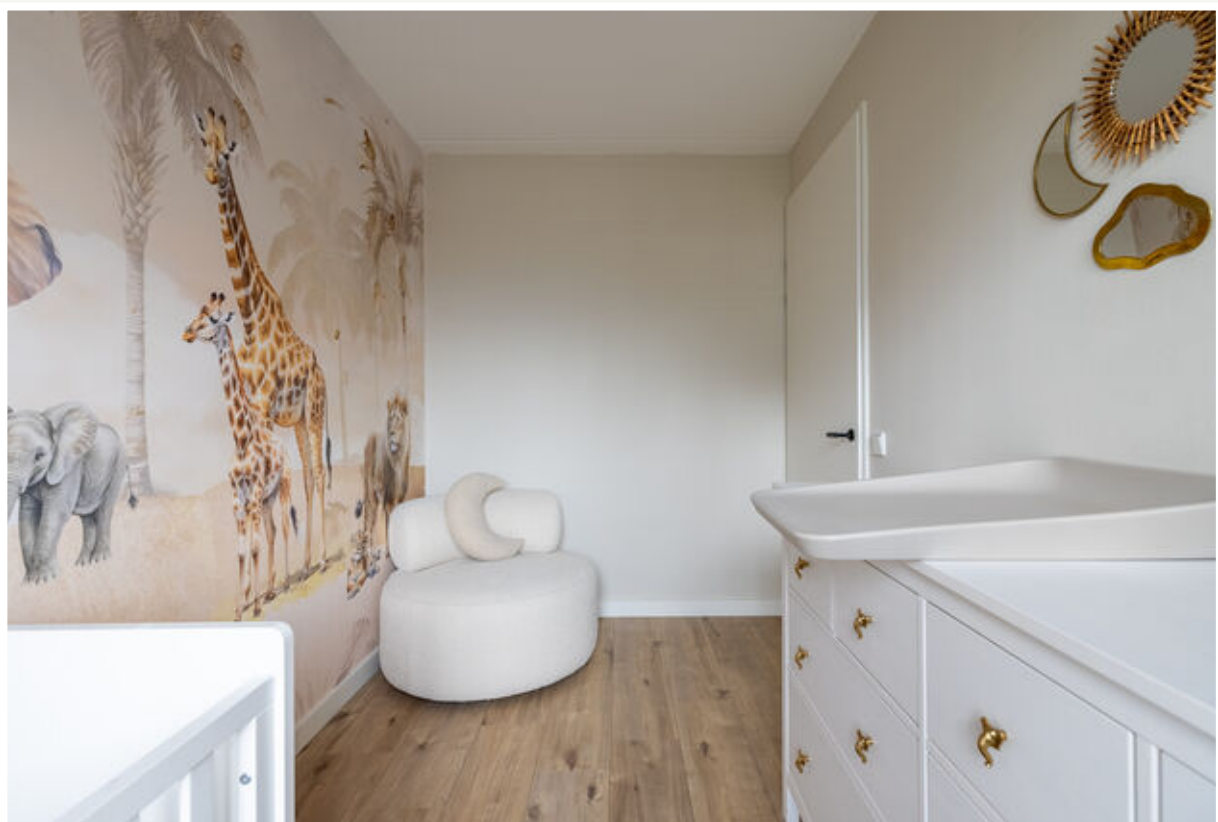










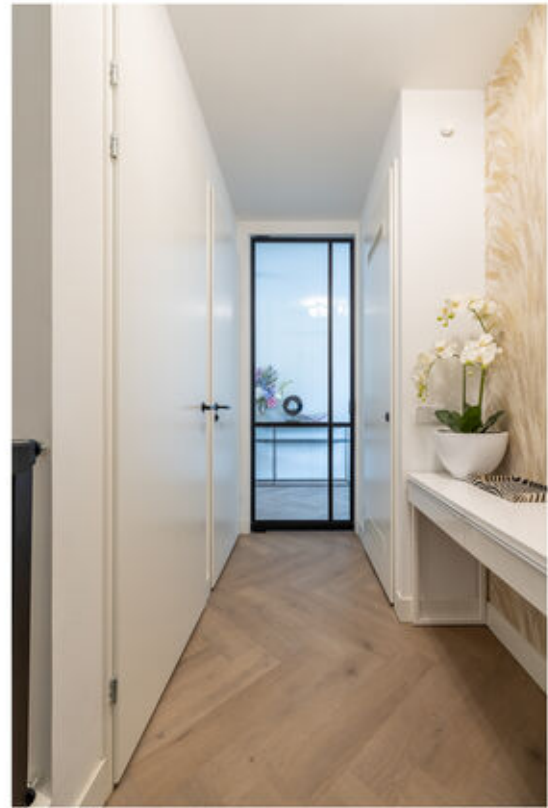












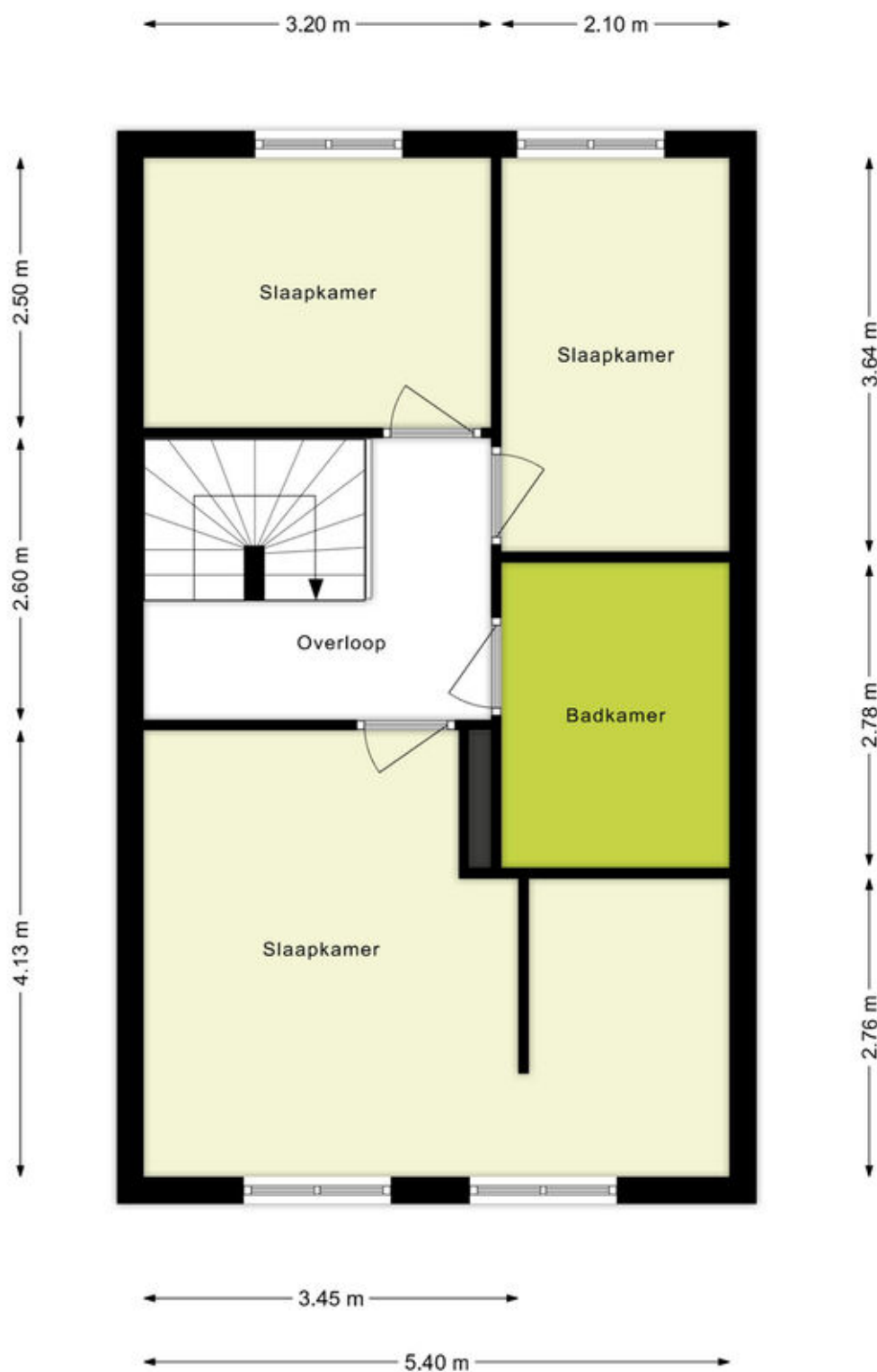




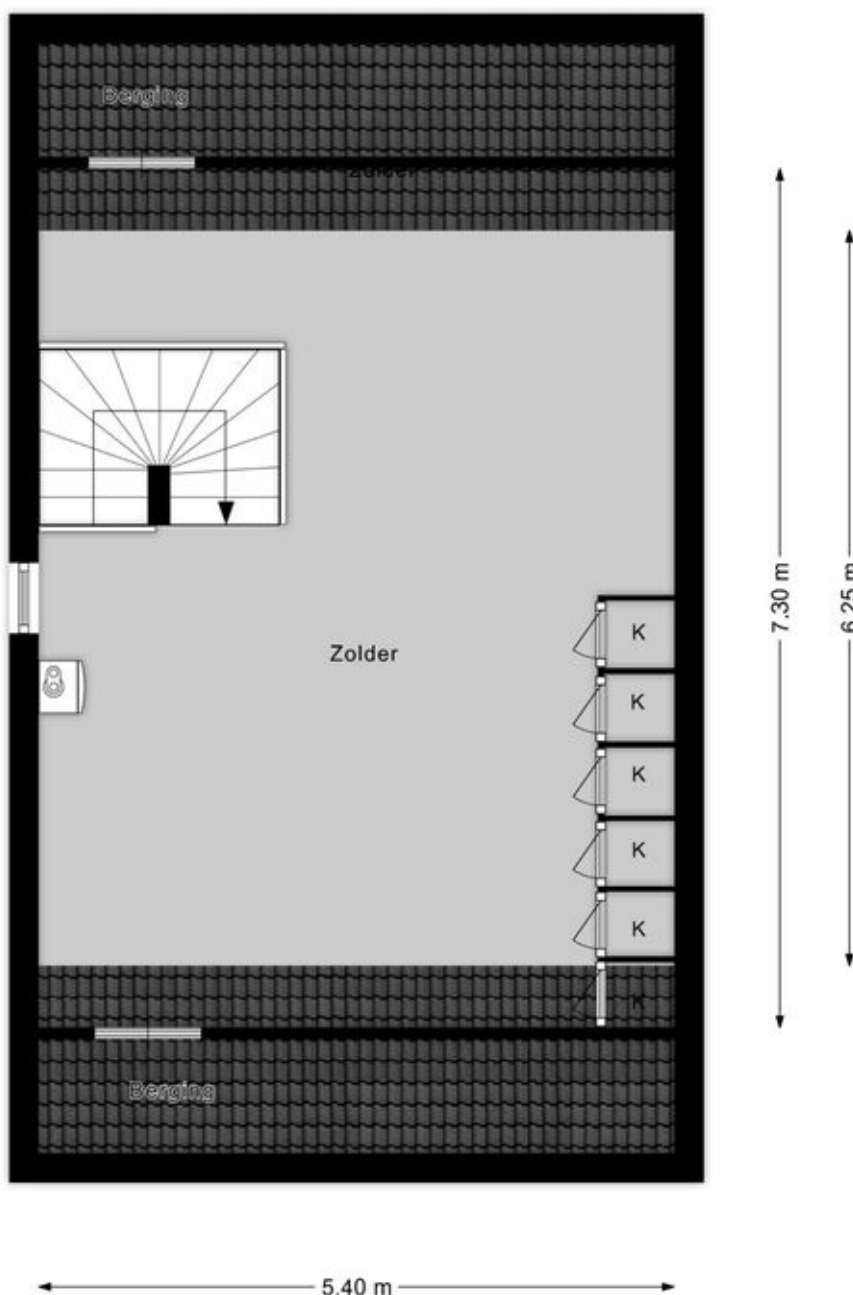




Begane grond



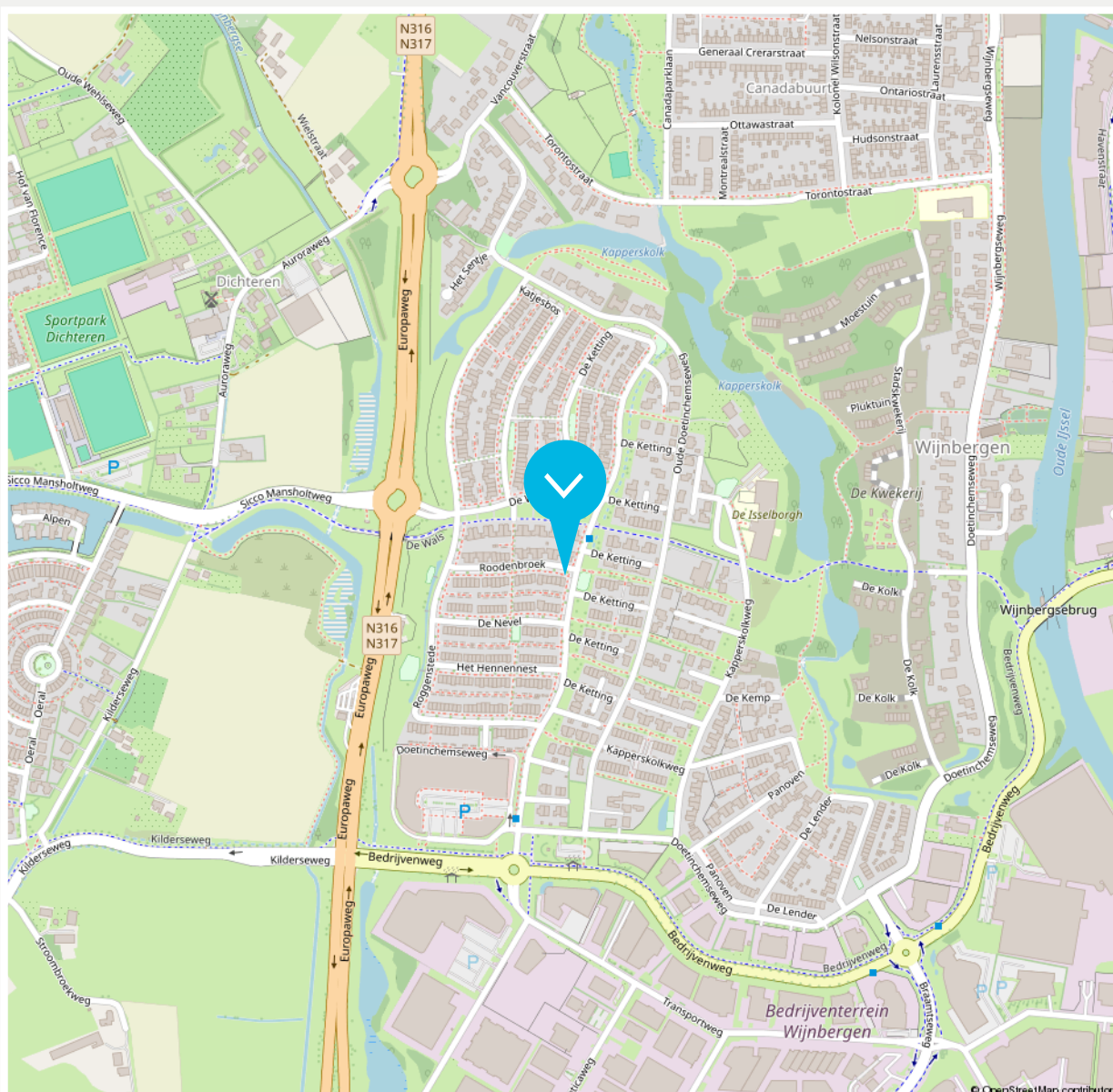
Verdieping



Zolder

Adresgegevens

Roodenbroek 4
7007 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.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
25	Huisnummer	Ambt-Doetinchem		
—	Vastgestelde kadastrale grens	P		
—	Voorlopige kadastrale grens	1054		
—	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				
- kledingkasten in slaapkamers en zolder			X	
- kast in trapkast	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
- PVC vloer	X			
- eettafel / stoelen / eetbank			X	
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
- Balie praktijkruimte		X		
- keukenblok praktijkruimte (waskom is beschadigd)	X			
- TV meubel	X			
- inbouw kastenwand woonkamer	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				
- overige zaken in huis zijn allemaal bespreekbaar ter overname			X	
-				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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				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
				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			
olijfboom achtertuin in de border, border kan beschadigd raken bij het eruit halen			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
olijfboom in pot achtertuin	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

zwarte kast in berging

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

