TE KOOP

De Bogaert 35

Doesburg



Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RUIMTE VOOR ALLES WAT WONEN MOOI MAAKT
Vrijstaand wonen met alle ruimte om het leven precies zo in te delen als bij u past. Aan De Bogaert 35 vind je een bijzondere combinatie van royale leefruimtes, vijf ruime slaapkamers, een eigen thuisbioscoop, een zeer privacy rijke tuin én een zonnig dakterras met weids uitzicht.

Of je nu royaal met z'n tweeën wilt wonen, veel thuiswerkt, regelmatig gasten ontvangt, ruimte zoekt voor een gezin of droomt van een atelier, fitnessruimte of grote inloopkast: deze woning beweegt moeiteloos met uw wensen mee. De huidige indeling met twee werkkamers, een inloopkast, logeerkamer en hoofdslaapkamer laat die veelzijdigheid perfect zien.

WAAROM DEZE WONING OPVALT
* Heerlijk vrijstaand wonen op een perceel van maar liefst 491 m²
* Ruime oprit met comfortabel plaats voor minimaal drie auto's



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

* Circa 176 m² woonoppervlakte verdeeld over drie volwaardige woonlagen
* Vijf royale slaapkamers met eindeloos veel gebruiksmogelijkheden
* Een volwaardige thuisbioscoop voor film, series, sport en gaming
* Een riant dakterras van circa 27 m², pal op het zuiden
* Weids uitzicht richting de IJssel en de uiterwaarden
* Een groene achtertuin met opvallend veel rust en nauwelijks inkijk
* Sfeervolle woonkamer met gashaard en veel daglicht
* Praktische bijkeuken, inpandige garage en ruim tuinhuis
* Energielabel B
* Supermarkt op loopafstand en de historische binnenstad op circa 2 km

BEGANE GROND
Via de entree met toilet en trapopgang bereik je de royale woonkamer. Grote raampartijen brengen veel daglicht naar binnen en geven zicht op de groene tuin. De sfeervolle gashaard vormt een warm middelpunt in de zithoek.

De woonkamer staat in verbinding met de open keuken, die veel werk- en kastruimte biedt en onder meer is voorzien van een wijnklimaatkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toegang tot de tuin.

Een absolute blikvanger is de separate thuisbioscoop. Hier beleef je films, series, sportwedstrijden en games zoals ze bedoeld zijn: op groot scherm en met goed geluid. Vanuit deze ruimte is ook de inpandige garage bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING
Op deze verdieping bevinden zich drie royaal bemeten slaapkamers. Iedere kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten, maar leent zich net zo goed voor een kantoor, kleedkamer, hobbyruimte of atelier. Verder vind je hier de badkamer en een separaat toilet.

TWEEDE VERDIEPING
De bovenste woonlaag beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers. Ook hier zijn uiteenlopende invullingen mogelijk, van gastenverblijf en werkruimte tot rustige hoofdslaapkamer. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-ketel en WTW-unit. Boven de slaapkamers is aanvullende bergruimte aanwezig.

ZONNIG DAKTERRAS MET WEIDS UITZICHT
Vanuit de bovenste woonlaag stap je zo het royale dakterras op. Dankzij de ligging op het zuiden is dit op zonnige dagen al vroeg in het jaar een heerlijke plek. Er is volop ruimte om te loungen, buiten te eten en te genieten van het uitzicht richting de IJssel en de uiterwaarden.

EEN GROENE OASE MET VEEL PRIVACY
De ruime achtertuin is groen en beschut aangelegd. Volwassen bomen en beplanting zorgen voor bijzonder weinig inkijk en een heerlijk gevoel van vrijheid. Er is ruimte voor meerdere zitplekken, een groot gazon en lange zomeravonden. Het houten tuinhuis biedt veel praktische bergruimte.

RUSTIG WONEN, ALLES DICHTBIJ
De woning ligt in de rustige en groene wijk Beinum. De Dekamarkt bevindt zich op loopafstand en de sfeervolle historische binnenstad van Doesburg ligt op circa 2 km. Ook scholen, sportvoorzieningen en natuur zijn gemakkelijk bereikbaar. Via de Rivierweg rijd je vlot richting de A12 (ca. 10 km) en via de A348 (ca. 6 km) richting Arnhem en Velperbroek (ca. 13 km).

Kom de ruimte, privacy, bioscoop en het uitzicht vooral zelf ervaren. Kinderen mogen gerust meekomen; in overleg kunnen zij tijdens de bezichtiging een filmpje kijken in de thuisbioscoop.

Bezichtigingen zijn ook s'avonds en in het weekend mogelijk.

BIJZONDERHEDEN
Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





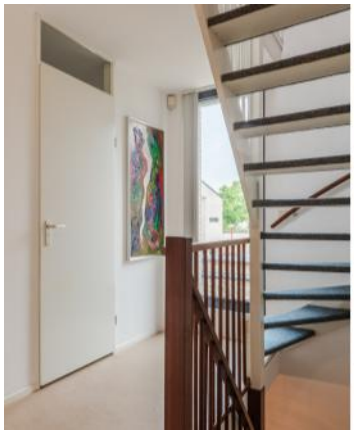






FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1997**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**491 m²**
Inhoud	**620 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**176 m²**
Overige inpandige ruimte	**11 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**27 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Atag**
Bouwjaar cv-ketel	**2015**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Tuin rondom**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Inpandige garage**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Doesburg E 2835

Oppervlakte	**491 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Nog verder aan te vullen met nadere details.

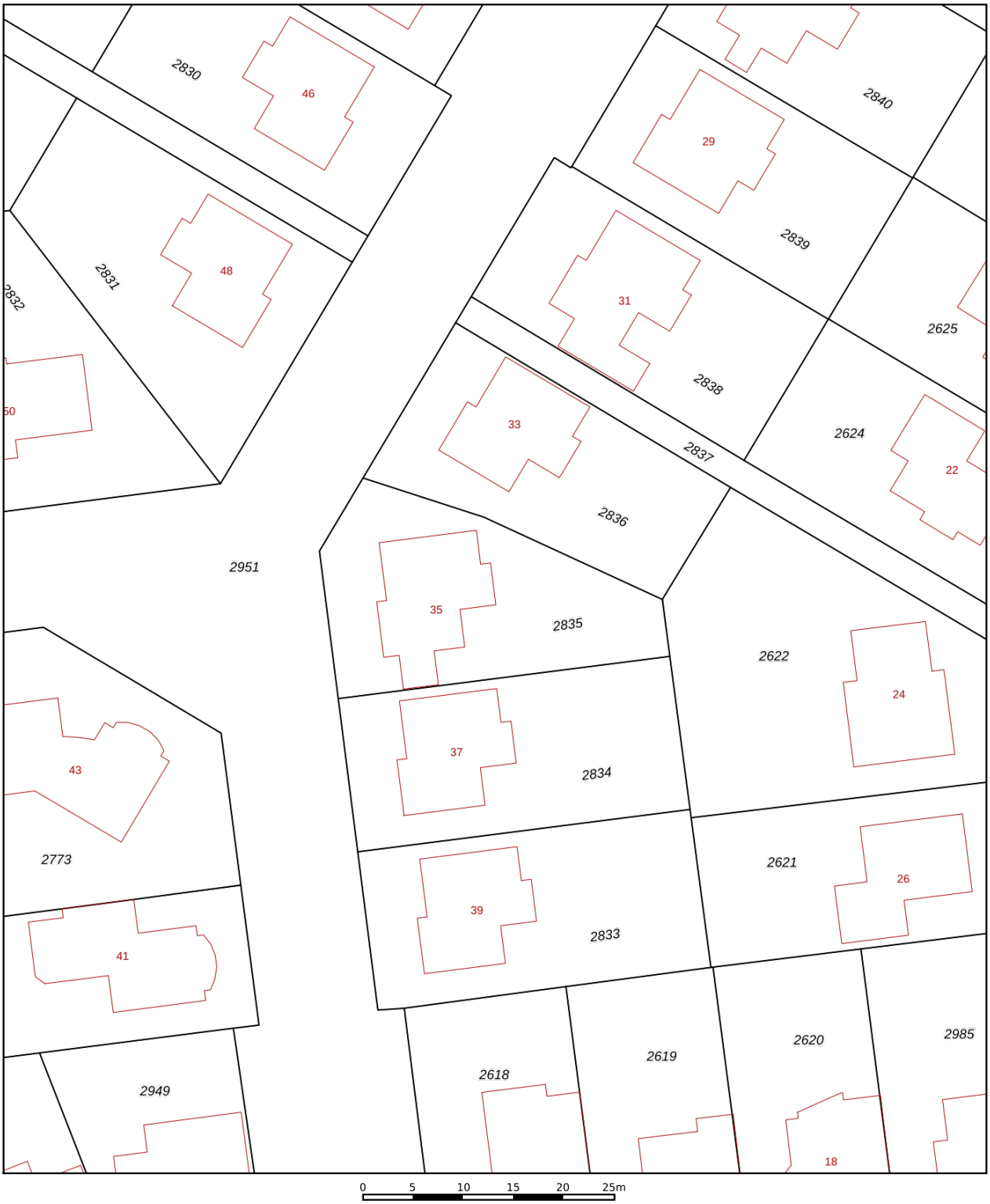


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Doesburg
Sectie	E
Perceel	2835

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

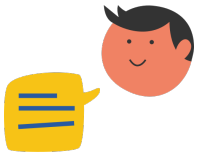
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.