ONTDEK

DE DRIEKONINGEN 24 in **'S-HEERENBERG**

THOMA POST makelaars

Verrassend ruim
Speelse woning
Sfeervolle woning

Praktische keuken
Ruime slaapkamers

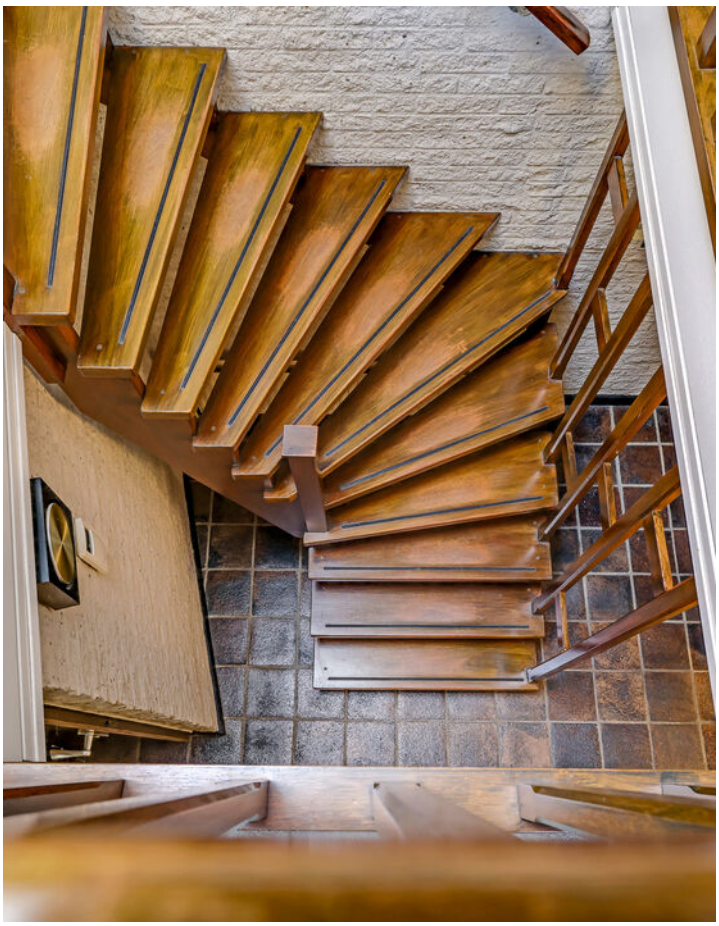
Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

04 Specificaties
05 Welkom
06 Extra info
07 De woonkamer
08 De keuken
09 De eerste verdieping
10 De badkamer
11 De buitenruimte
13 Plattegronden
16 Kadastrale kaart
17 Lijst van zaken
20 Over ons

21 Meest gestelde vragen
23 Hypotheekshop Doetinchem

Thoma Post Makelaars



"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"

SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
167 m²

BOUWJAAR
1977

PERCEELOPPERVLAKTE
668 m²

INHOUD
777 m³

SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	7
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING	c.v.-ketel, houtkachel
WARM WATER	c.v.-ketel
GARAGE	carport, geen garage
PARKEREN	openbaar parkeren - 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Ruime en speelse indeling
- Serre met prachtig tuinzicht
- Rustige, maar centrale ligging
- Gelegen nabij het Montferlandse bos
- Maar liefst 5 (mogelijke) slaapkamers
- Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten
- Vrijstaande villa op royaal perceel (668 m²)

WELKOM

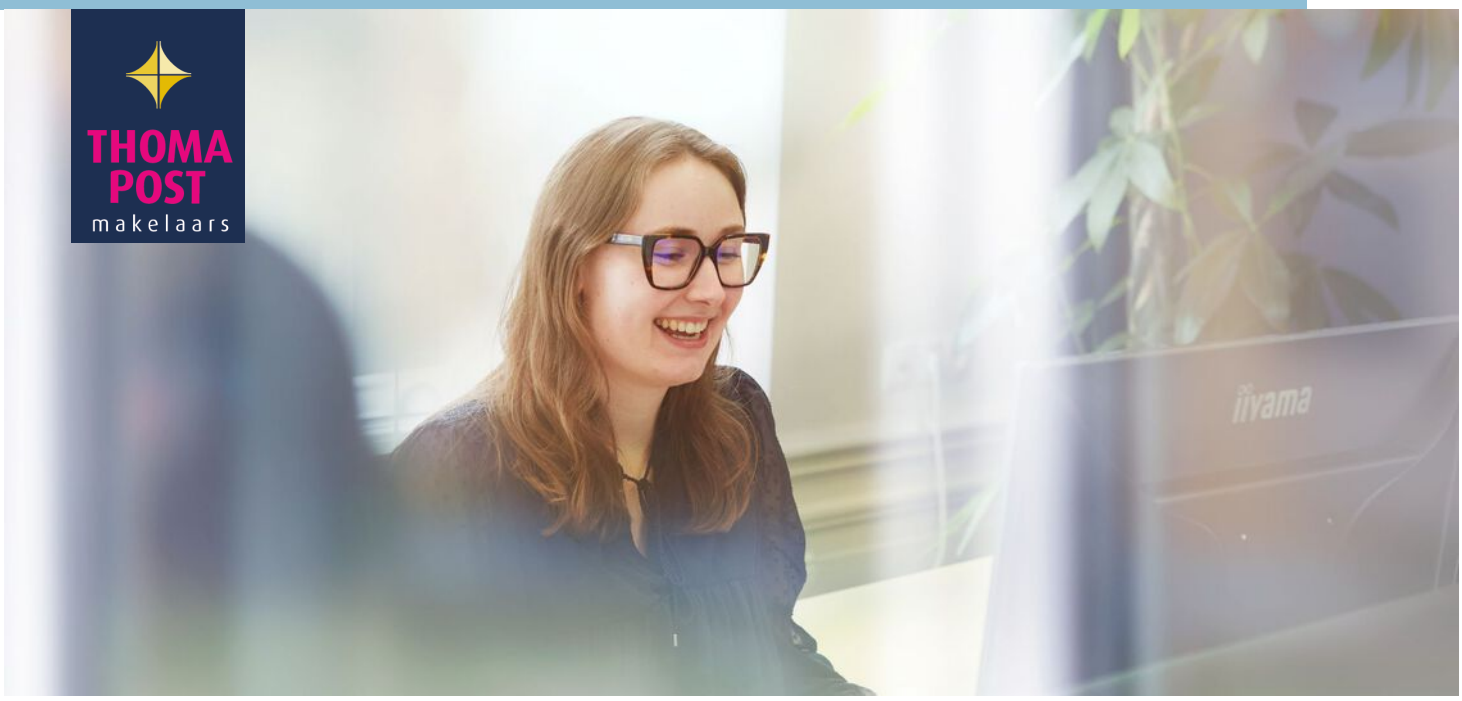
Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfs-makelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Rory Pronk
NVM Makelaar
Tel. 0314 366 262
doetinchem@thomapost.nll



Bent u op zoek naar ruimte, privacy én een prachtige groene woonomgeving? Dan is deze royale vrijstaande villa precies wat u zoekt! Gelegen op een unieke locatie, aan de rand van een rustige woonwijk en op steenworp afstand van het Montferlandse bos, vindt u deze verrassend ruime woning op een perceel van maar liefst 668 m².

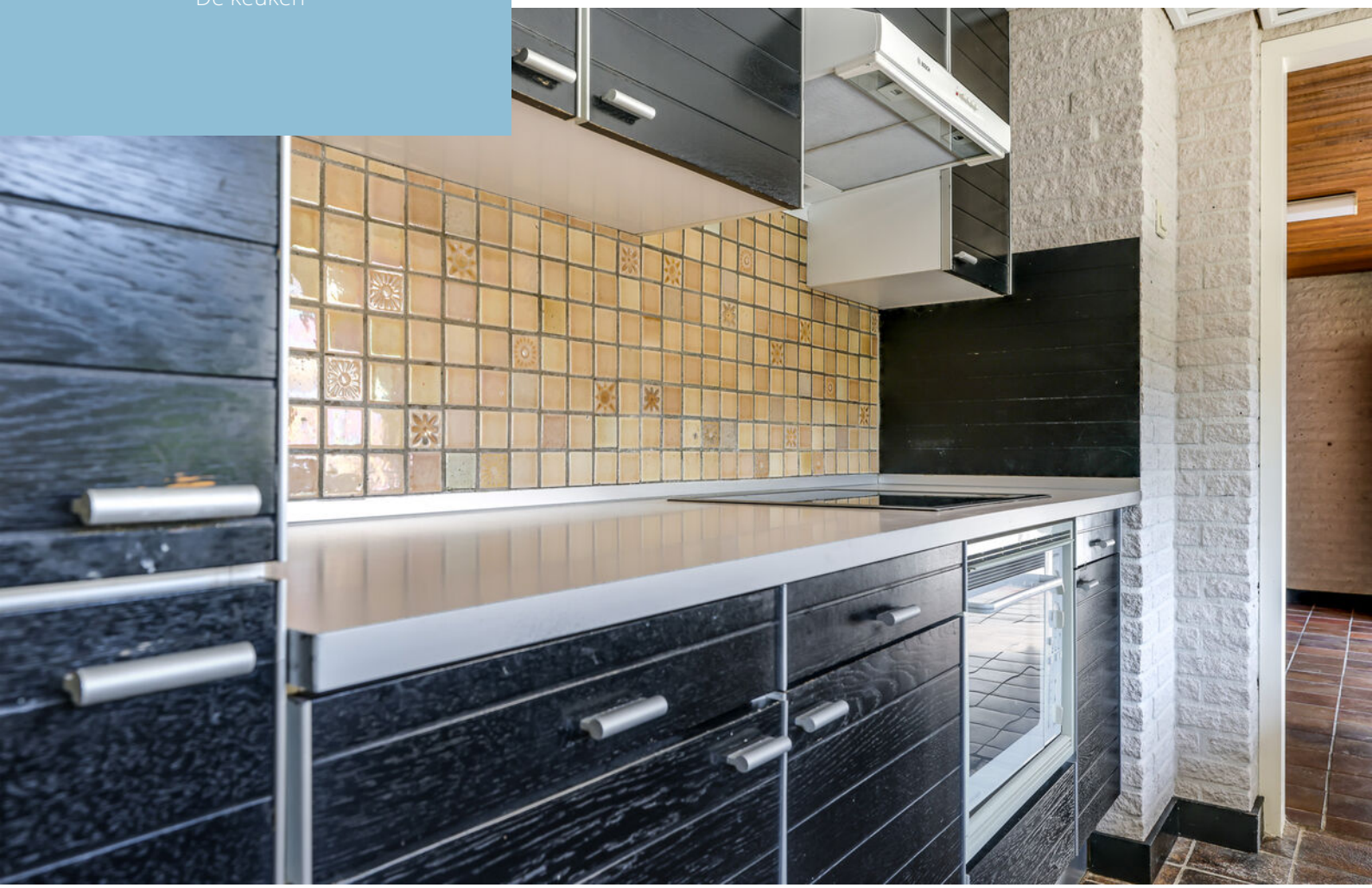
Hier woont u in alle rust, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten zich op korte afstand bevinden. Bovendien zijn uitvalswegen richting omliggende steden snel bereikbaar – ideaal voor werk en ontspanning.

Kortom: een unieke kans om vrijstaand te wonen op een toplocatie met volop ruimte en mogelijkheden!

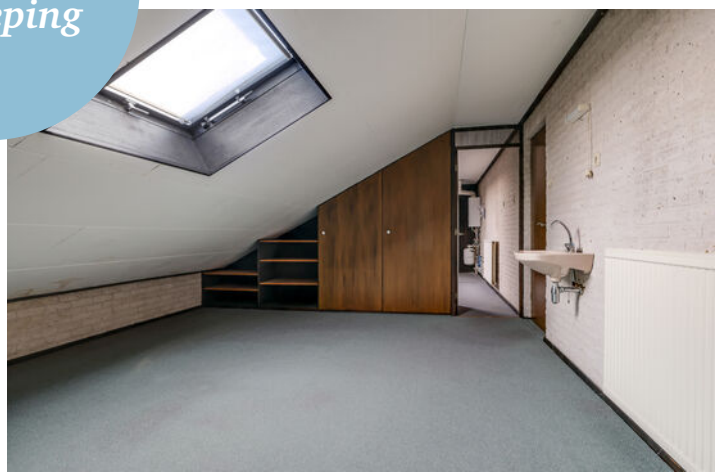
Extra info

De woonkamer

De keuken



De eerste verdieping



De badkamer

De buitenruimte

OVER **'S-HEERENBERG**

Gezamenlijke geschiedenis

's-Heerenberg verkreeg op 8 september 1379 stadsrechten van Willem I van den Bergh. In de 19de eeuw was de stad enkele jaren een zelfstandige gemeente, tot 182. Daarna maakte 's-Heerenberg deel uit van de gemeente Bergh, die in 2005 opging in de gemeente Montferland.

Toerisme en carnaval

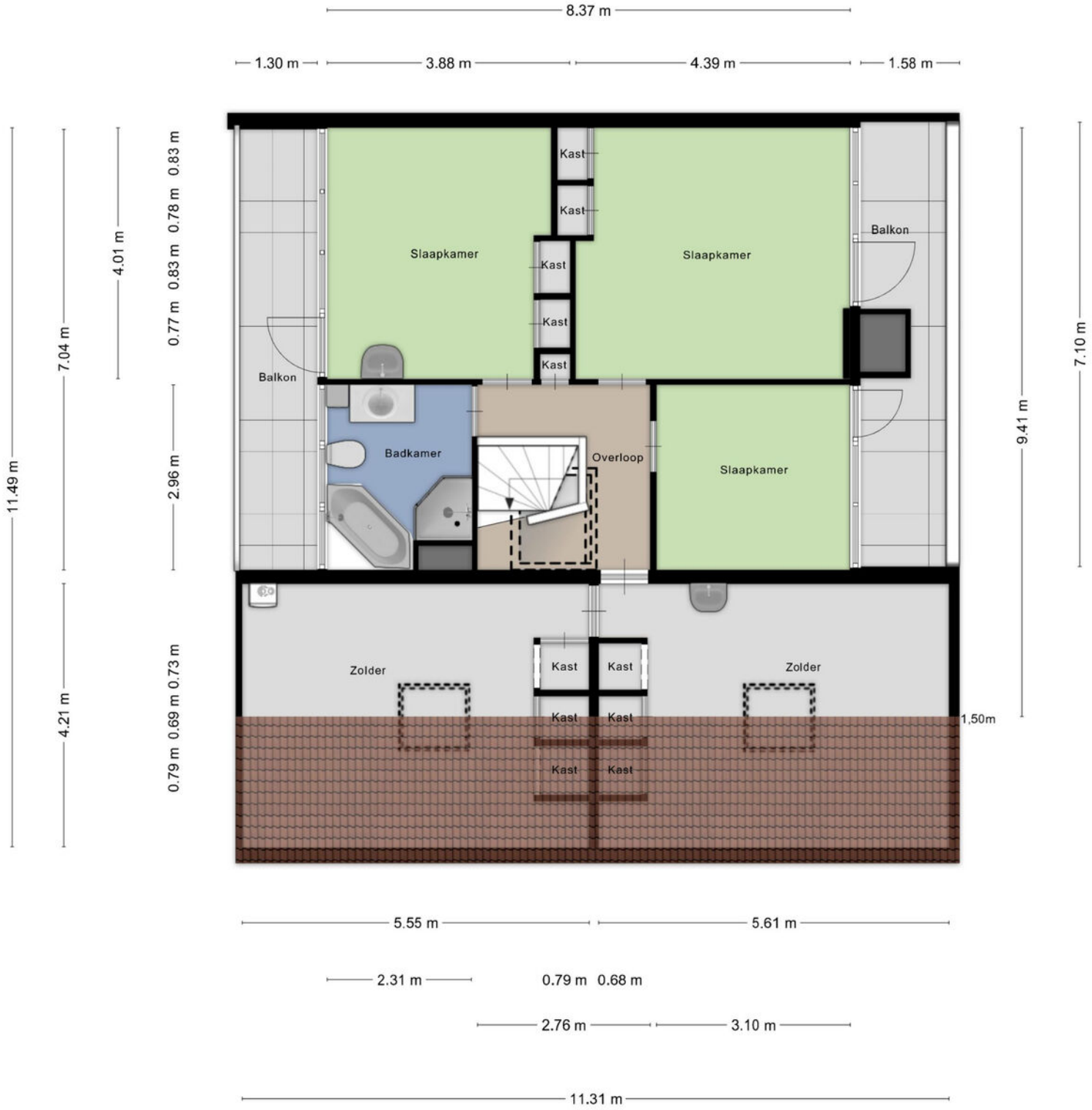
Mede dankzij het toerisme heeft 's-Heerenberg een levendig uitgaansleven. Er zijn veel cafés te vinden, en een enkele dansgelegenheid. Ook zijn er enkele hotels en restaurants/eetgelegenheden. De stad is bovendien bekend vanwege de heks Mechteld ten Ham, die hier in de 17e eeuw terechtgesteld werd en nog steeds deel uitmaakt van lokale legendes en rondleidingen. Tijdens carnaval staat 's-Heerenberg bekend als Waskupenstad en trekken de diverse optochten feesten tienduizenden bezoekers.

Rust en ruimte

Gezellige terrasjes

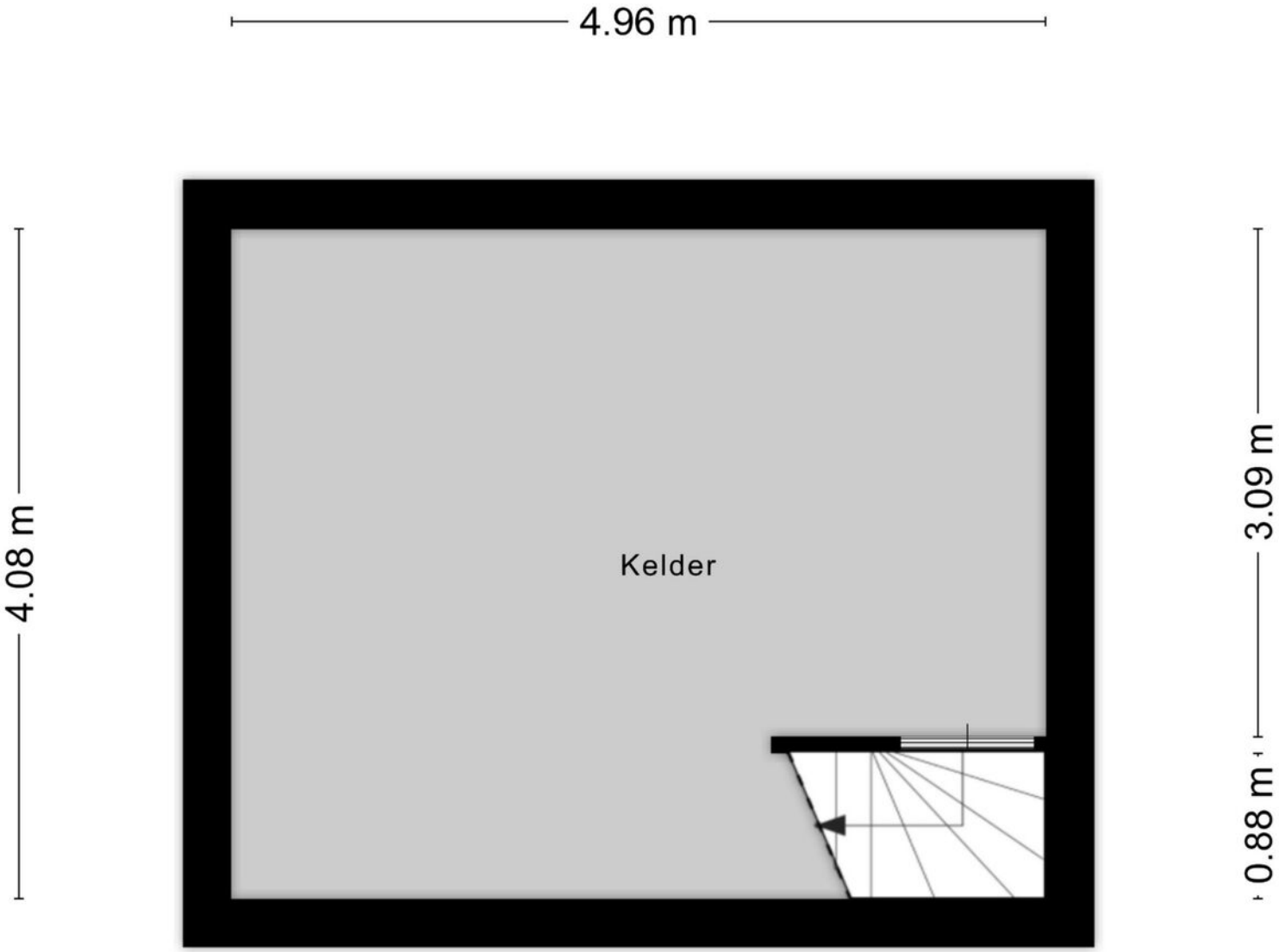
PLATTEGROND

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bergh
Sectie	E
Perceel	829

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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
(Gas)kachels	●		
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast Slaapkamer	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- Bed Slaapkamer			●
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		

OVER ONS

Hallo! Wij zijn Thoma Post Makelaars. Met negen vestigingen in verschillende regio's mogen we ons de trotse marktleider van Oost-Nederland noemen. Marktleider word je niet zomaar. Daar doen we met ongeveer 80 medewerkers van Thoma Post iedere dag ons best voor.

U vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen.

Dankzij de samenwerking tussen deze regionale kantoren en binnen ons grote netwerk behalen we altijd het maximale verkoopresultaat voor onze klanten. Daarnaast volgen we voortdurend de nieuwste trends en ontwikkelingen, binnen en buiten onze branche. We kunnen hierdoor altijd actueel advies en innovatieve oplossingen bieden die perfect aansluiten op uw woonwensen

Team Doetinchem

MEEST GESTELDE **VRAGEN**

Ben je koper wanneer je de vraagprijs biedt?
De vraagprijs van een woning geldt juridisch als een uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u derhalve een bod. De verkoper is vervolgens vrij om dit bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

Wanneer is sprake van een onderhandeling?
Van een onderhandeling is pas sprake wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op uw bod, bijvoorbeeld door middel van een tegenbod. Het enkele feit dat uw bod in overweging wordt genomen, betekent nog niet dat er sprake is van een onderhandeling. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

Mag er bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?
Het is toegestaan dat bezichtigingen doorgaan gedurende een onderhandelingstraject. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst en de verkoper kan ervoor kiezen de belangstelling van andere potentiële kopers te blijven peilen. Overige geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen, maar ontvangen doorgaans geen inhoudelijke reactie zolang de lopende onderhandeling niet is afgerond. De verkopend makelaar verstrekt geen informatie over de hoogte van biedingen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens onderhandelingen verhogen?
De verkoper heeft het recht de vraagprijs gedurende het verkoopproces te wijzigen. Tijdens onderhandelingen kunnen partijen over en weer biedingen doen. Een overeenkomst komt in beginsel tot stand wanneer een bod door de andere partij wordt aanvaard. Juridische binding ontstaat in de praktijk echter pas na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen (conform het NVM-model).
Indien een partij een nieuw (tegen)bod uitbrengt dat afwijkt van een eerder gedaan bod, vervalt dat eerdere bod. Dit betekent dat zowel koper als verkoper gedurende het onderhandelingsproces hun biedingen kunnen aanpassen.

Wanneer komt een koop tot stand?
Een koopovereenkomst komt in beginsel tot stand wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt over de belangrijkste voorwaarden. Voor woningen geldt echter dat deze overeenkomst pas juridisch bindend is na ondertekening van de koopakte door zowel koper als verkoper.
De verkopend makelaar legt de belangrijkste afspraken vast, zoals de koopsom, opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Daarnaast worden aanvullende bepalingen opgenomen conform het NVM-model, waaronder bijvoorbeeld een boeteclausule.
De koopakte vormt de schriftelijke vastlegging van de mondeling bereikte overeenstemming, aangevuld met standaardbepalingen. Deze afspraken zijn juridisch bindend zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Ontbindende voorwaarden vormen hierbij een essentieel onderdeel. Partijen dienen hierover bij voorkeur al vóór het uitbrengen van een bod duidelijkheid te hebben. Een voorbehoud van financiering wordt niet automatisch opgenomen en dient expliciet door de koper te worden vermeld bij het uitbrengen van een bod.

Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?
Het feit dat u als eerste een bezichtiging aanvraagt of uitvoert, geeft u geen voorrangspositie bij onderhandelingen. De verkoper bepaalt in overleg met de verkopend makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft de verplichting u hierover te informeren.
Indien u serieuze interesse heeft, is het raadzaam uw positie actief bij de makelaar te verifiëren om misverstanden te voorkomen. Eventuele toezeggingen van de makelaar dienen te worden nagekomen.

Wat betekent “kosten koper” (k.k.)?
Bij een transactie op basis van “kosten koper” komen de kosten die verband houden met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder meer de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opstellen en inschrijven van de leveringsakte in de openbare registers van het kadaster.
De kosten voor de door de verkoper ingeschakelde makelaar (courtage) komen voor rekening van de verkoper. De makelaar behartigt bij de verkoop primair de belangen van zijn opdrachtgever.

HYPOTHEEKSHOP **DOETINCHEM**

Advies dat nooit stopt.

Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.

PLAN EEN AFSPRAAK

Team Hypotheekshop Doetinchem
Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt

Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Make-
laars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.

THOMA POST makelaars

Thoma Post Doetinchem
0314 – 36 62 62
doetinchem@thomapost.nl

Thoma Post Doetinchem
@thomapost
Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15
7001 CE Doetinchem
tvdsmakelaars.nl