

HOF VAN EDINBURGH 49 DOETINCHEM

VANAF prijs € 500.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Sommige huizen voelen meteen goed aan. Omdat er met zorg is gewoond, alles er netjes bij staat en je binnen ook nog eens heerlijk veel ruimte hebt. Hof van Edinburgh 49 in Doetinchem is zo'n huis!

Ook de woonkamer is een aangename verrassing. Hier heb je zoveel leefruimte dat je met gemak twee gezellige zithoeken kunt creëren, terwijl er ook nog volop plek is voor een grote eettafel. De warme eikenhouten vloer met vloerverwarming maakt het plaatje compleet. En er is meer! Vier ruime slaapkamers, een inpandig bereikbare garage en een fraai aangelegde achtertuin op het Zuiden maken dit een fijne plek voor het hele gezin. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden. Een heerlijk compleet huis op een perceel van 223 m², waar je vooral veel ruimte hebt om lekker te leven!

Ook de ligging in de woonwijk Dichteren is prettig. Deze ruim opgezette wijk heeft veel groen en diverse speelgelegenheden voor kinderen. Openbaar vervoer, scholen en dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij en voor een middag winkelen of gezellig uit eten ben je zo in het centrum van Doetinchem. Ook recreatiegebied Stroombroek ligt op korte afstand. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of op een zomerse dag verkoeling zoeken aan het water. Met de uitvalswegen in de buurt zijn bovendien de omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Kom binnen! Vanuit de entree lopen we door naar de woonkamer en hier merk je meteen hoe royaal deze is opgezet. Aan de achterzijde vind je een fijne zithoek met uitzicht op de tuin. En doordat de woonkamer zo ruim is, kun je hier met gemak nog een tweede zitgedeelte creëren. Een heerlijke plek om je even terug te trekken met een boek, terwijl de rest van het gezin aan de andere kant van de kamer zit. De eikenhouten vloer geeft het geheel een warme uitstraling en dankzij de vloerverwarming geniet je hier van extra comfort. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die met de lichte fronten een frisse en tijdloze uitstraling heeft. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, combimagnetron en inductiekookplaat. Tussen de keuken en de woonkamer is volop plek voor een royale eettafel. Hier kun je met het hele gezin gezellig aanschuiven en uitgebreid natafelen. Via een tweede hal bereiken we het toilet, de trapopgang en de inpandig bereikbare garage. Deze wordt momenteel gebruikt als bergruimte en bijkeuken, met een opstelling voor de wasmachine en droger. De garage beschikt over water, elektra en verwarming. Een fijne extra ruimte waar je allerlei spullen kwijt kunt en die dus ook nog eens binnendoor bereikbaar is.

HERE
we go!





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komen we uit op de overloop, die toegang geeft tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De verdieping is netjes afgewerkt met een pvc vloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via de vaste trap lopen we nog een verdieping verder. Hier vind je een verrassend ruime vierde slaapkamer. Een fijne aanvulling voor een groter gezin, maar ook ideaal als logeerkamer of een rustige plek om thuis te werken.

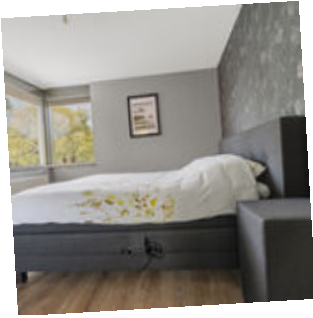
Daarnaast is er een grote overloop met toegang tot de bergruimte achter de knieschotten. Handig voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar wel graag binnen handbereik houdt. Ook de cv opstelling bevindt zich op deze verdieping.

Tuin

De verzorgde uitstraling van de woning zet zich buiten voort. De achtertuin is fraai aangelegd en ligt gunstig op het zuiden. Hier kun je op zonnige dagen heerlijk buiten zitten en genieten van het mooie weer. Er is plek voor een gezellige tuinset, zodat je ook buiten uitgebreid kunt tafelen of na een drukke dag nog even kunt ontspannen. Aan de voorzijde beschik je over een eigen parkeerplaats direct voor de deur. Wel zo prettig wanneer je thuiskomt met de boodschappen!

Nog meer redenen om hier binnen te kijken!

- Opvallend royale leefruimte met plek voor twee gezellige zithoeken
- Keurig bewoond en door de jaren heen met zorg onderhouden
- Vier goede slaapkamers, waaronder een ruime kamer op de tweede verdieping
- Warme eikenhouten vloer met comfortabele vloerverwarming in de woonkamer
- Inpandig bereikbare garage met water, elektra en verwarming
- Fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden
- Eigen parkeerplaats direct voor de deur
- Perceeloppervlakte van 223 m²



- Eigen parkeerplaats direct voor de deur
- Perceeloppervlakte van 223 m²
- Tien zonnepanelen uit 2023 en energielabel B
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022

Kom jij de ruimte zelf ervaren? Hof van Edinburgh 49 is een woning waar je merkt dat er met aandacht en liefde is gewoond. Alles staat er netjes bij en binnen heb je heerlijk veel plek om met het hele gezin te leven. Vooral de royale woonkamer moet je eigenlijk zelf komen bekijken! Nieuwsgierig geworden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging met Vredegoor Lanting Makelaars. We laten je deze fijne woning graag zien! De bieden VANAFprijs is € 500.000,- k.k.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 500.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
1999
zadeldak en plat dak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

139 m²
1 m²
223 m²
549 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

5
4
3
mechanische ventilatie, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

B
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel
Vaillant HR 2018

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
achtertuin
83 m² (900 cm diep en 920 cm breed)
zuid

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

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





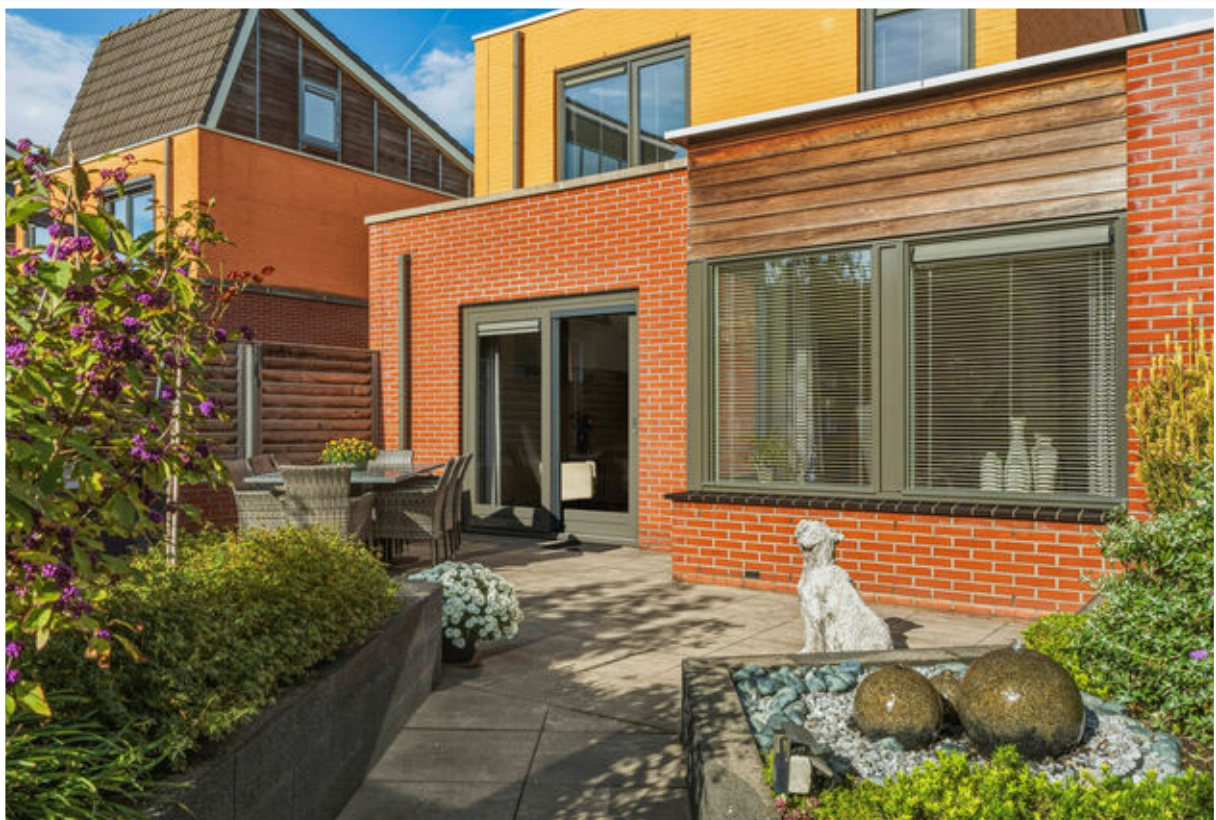


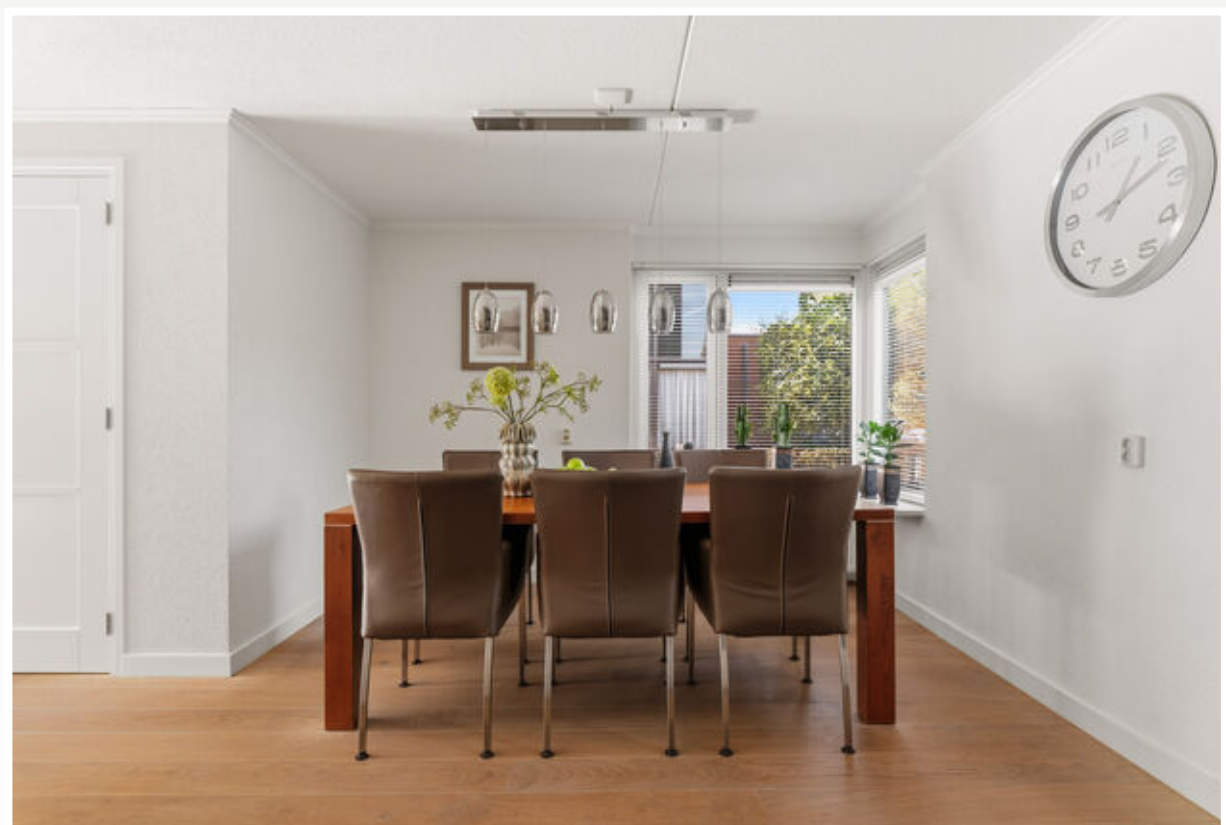
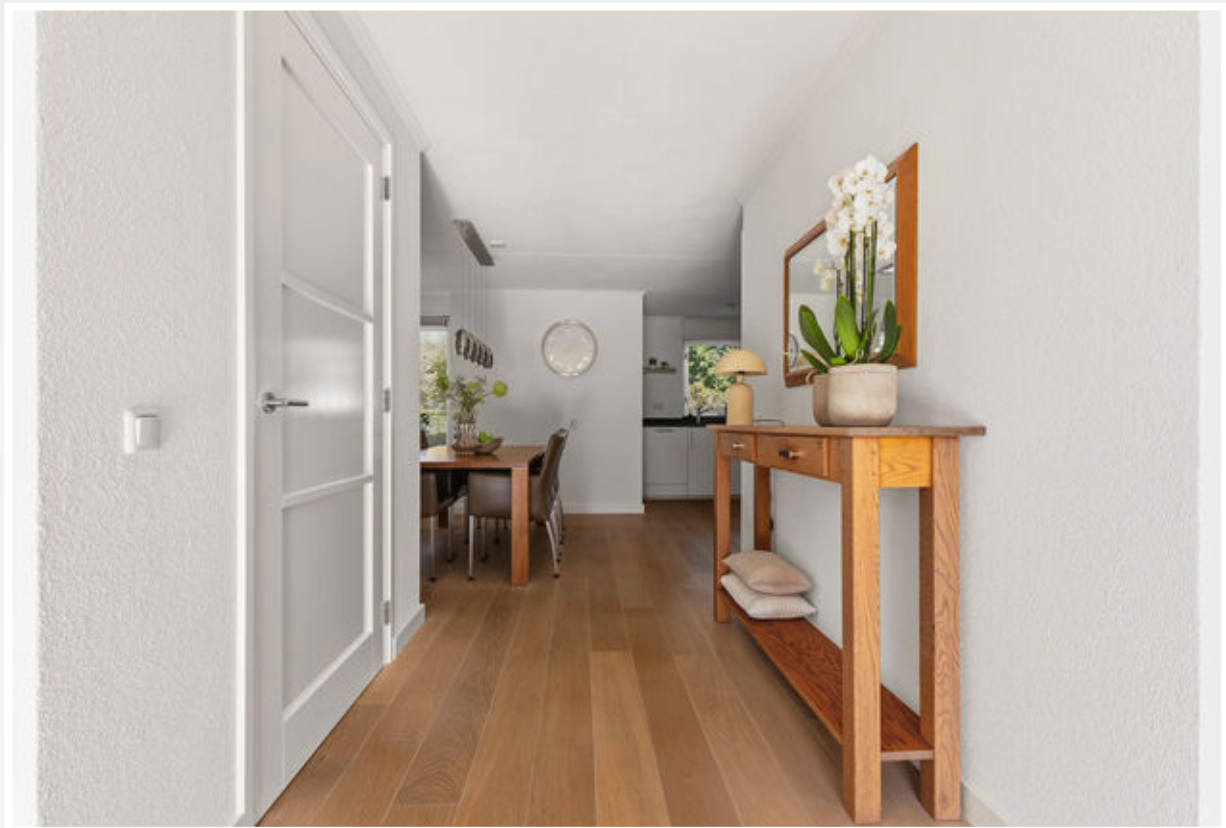








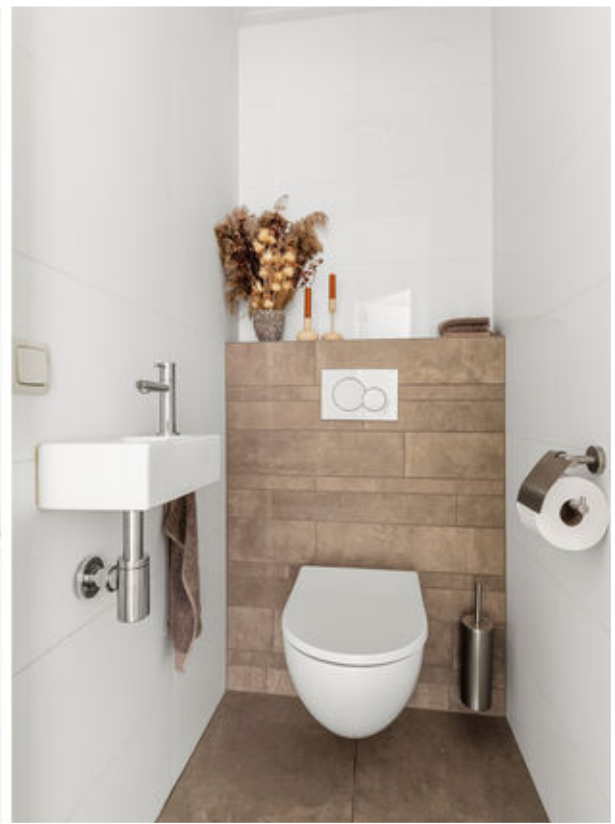


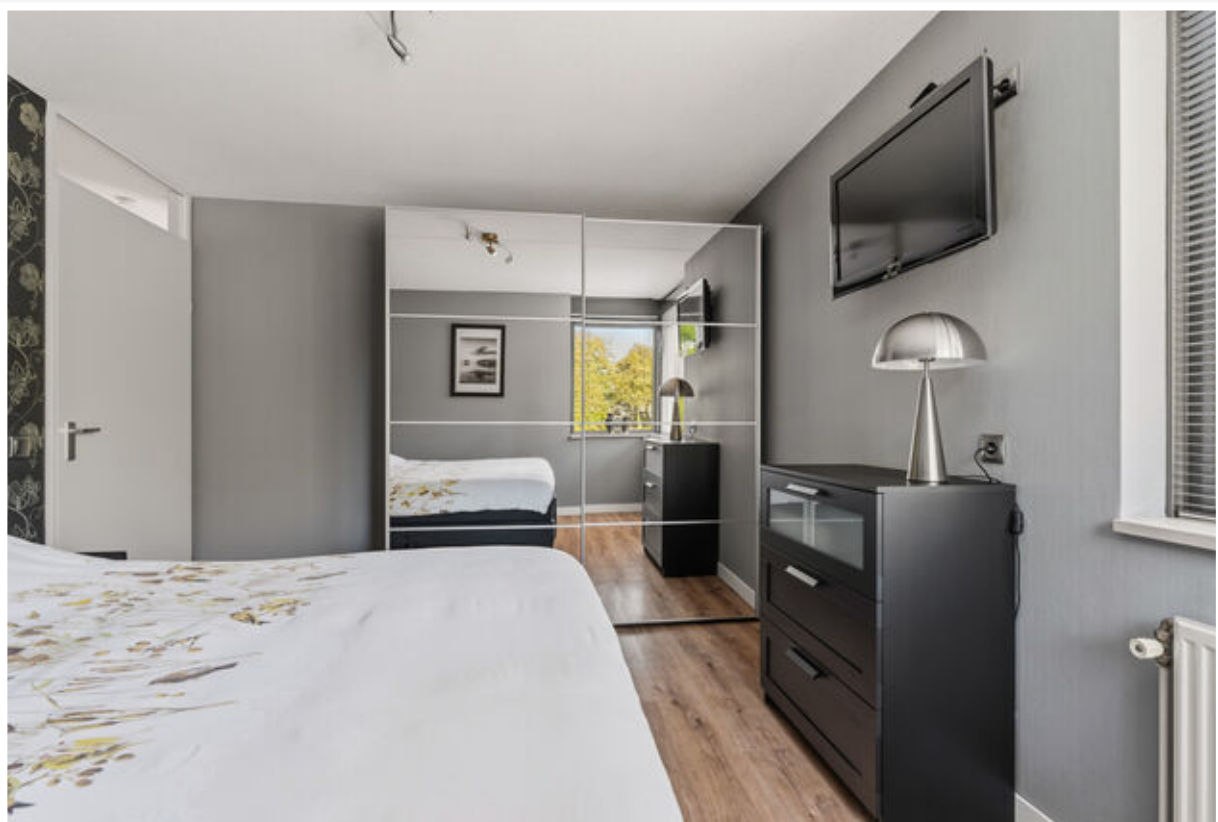






























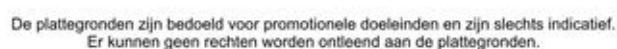




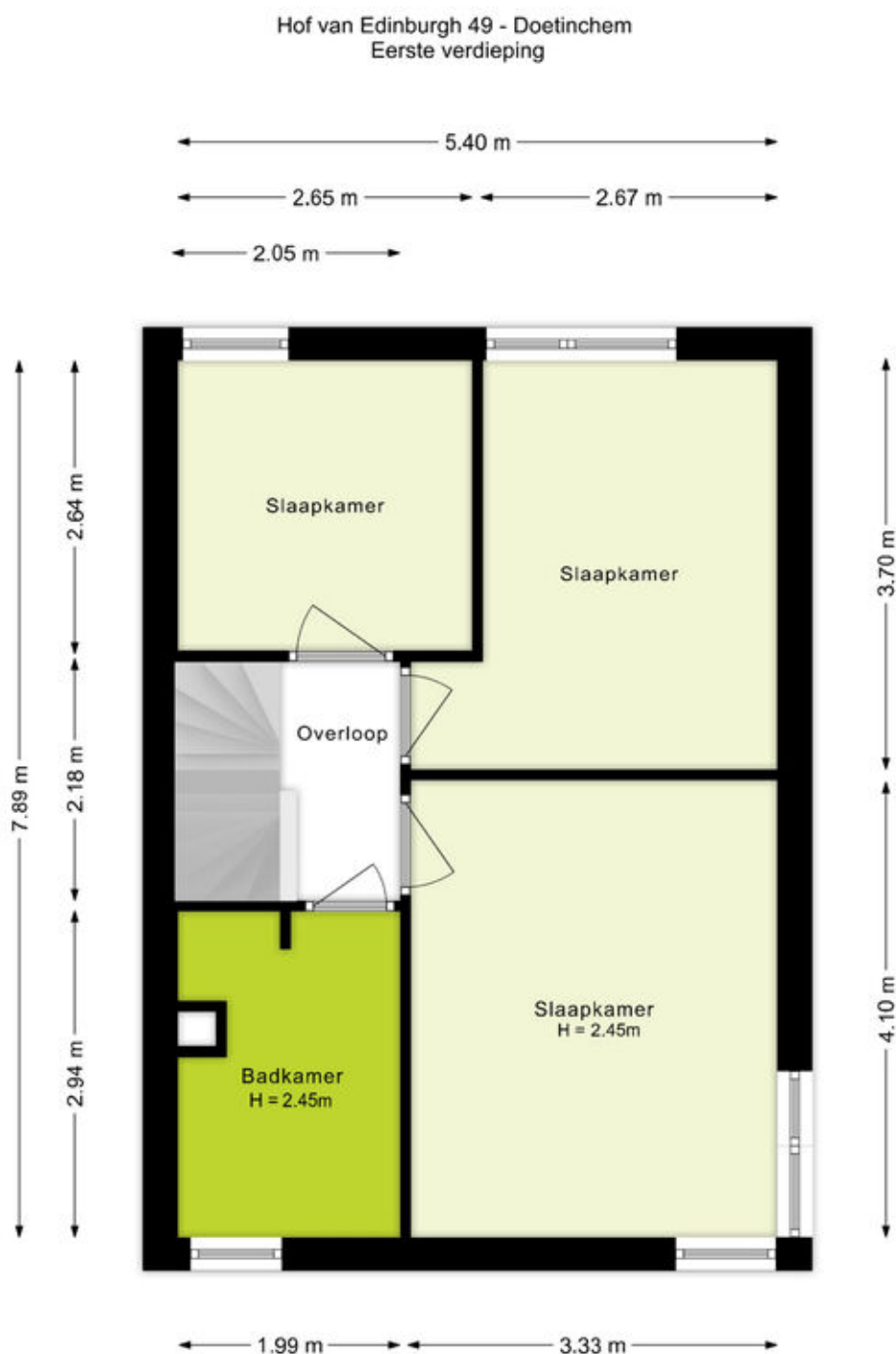








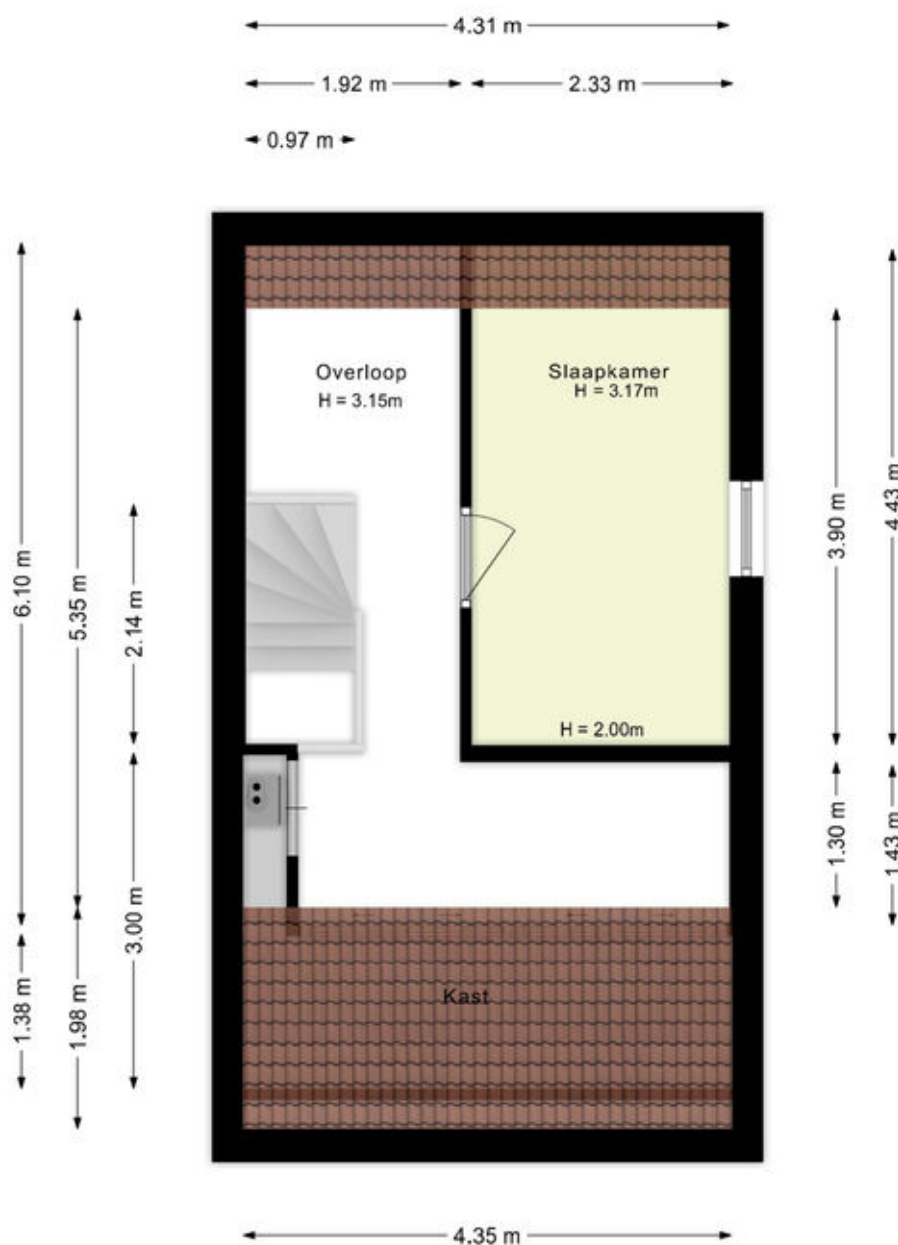
34



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Verdieping

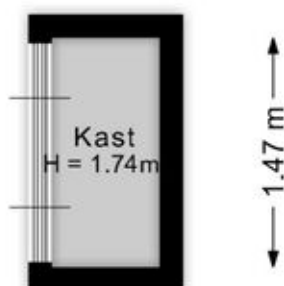
Hof van Edinburgh 49 - Doetinchem
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Zolder

Hof van Edinburgh 49 - Doetinchem
Kast

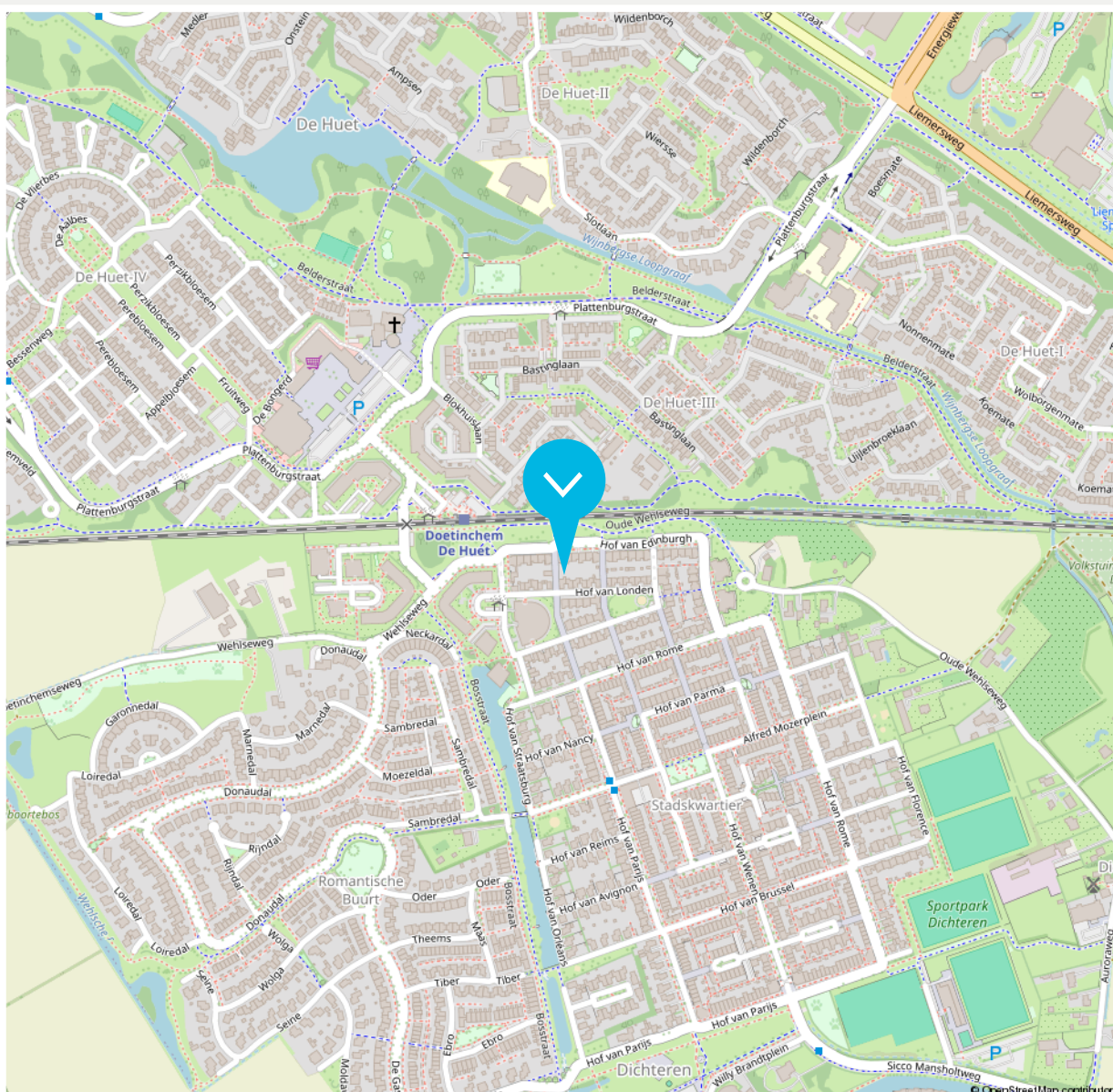


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Kast

Adresgegevens

Hof van Edinburgh 49
7007 GW 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	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6659
	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		
-				X
-	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten garage	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
- Hordeur schuifpui	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC 1e en 2e verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				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			
- 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
- Spiegel (boven voorzetwand wastafel)	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
				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			
Grote parasol en tuintafel	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Waterornament (met verlichting)	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
- Beeld (hond)		X		
- Waterslang/haspel		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

