ONTDEK

HULLEWEG 10 & 10A in **DOETINCHEM**









THOMA POST makelaars

Exclusief landgoed
drie hectare vrijheid

Authentiek karakter
Eeuwenoude historie

Vraagprijs
€ 1.600.000,- k.k.

Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

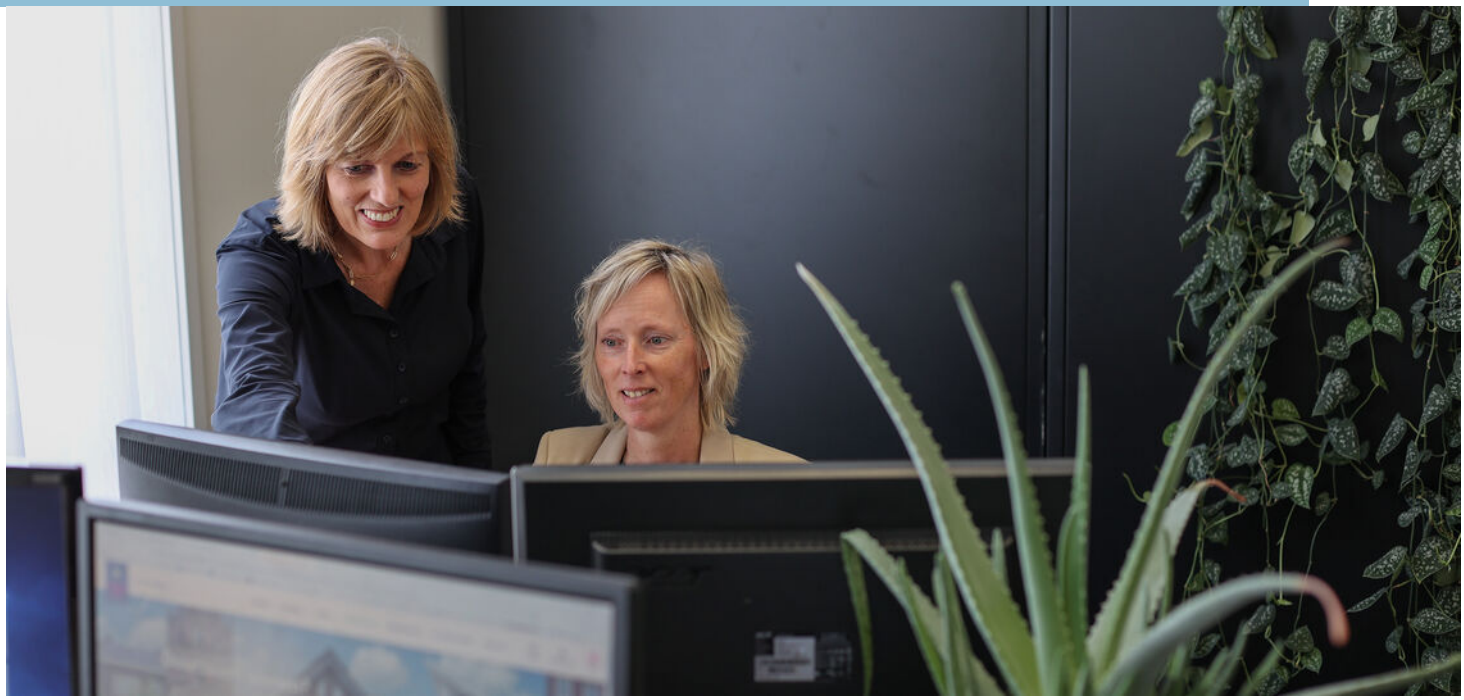
Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Roy Frenken
NVM Register Makelaar
Tel. 0314 – 36 62 62
Mobiel: [06-nummer]
doetinchem@thomapost.nl





Inhoudsopgave



05 Specificaties

06 Belangrijke bijzonderheden

07 Begane grond

10 Eerste verdieping

13 De buitenruimte

14 Plattegronden

16 Kadastrale kaart

17 Lijst van zaken

20 Over Doetinchem

21 En als het verder gaat...

22 Aanvullende informatie



Specificaties

VRAAGPRIJS € 1.600.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
372 m²

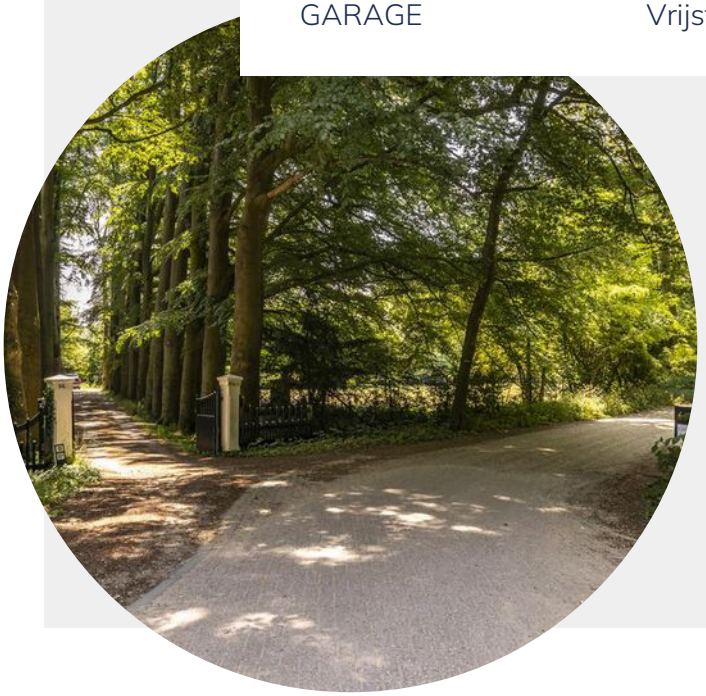
BOUWJAAR
1912

PERCEELOPPERVLAKTE
28678 m²

INHOUD
1380 m³



SOORT WOONHUIS	Landhuis
TYPE WONING	Vrijstaande woning
WOONLAGEN	4
KAMERS	8
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
WARM WATER	C.v.-ketel
GARAGE	Vrijstaand hout



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Bestemmingsplanmatig 1 woning, feitelijk 2 wooneenheden zijnde 10 (verhuurd) & 10A
- Bestemmingsplan een combinatie van "Wonen", "Groen", "Bos" en "Agrarisch met waarde".
- Mogelijkheid om de huidige huurovereenkomst onder strikte voorwaarden met huurders te beëindigen;



Belangrijke bijzonderheden

- Totale inhoud Landhuis circa 1.400 m³ met een gezamenlijk gebruiksoppervlak van 372m2;
- Bereikbaar via zowel de Rekhemseweg als via de Kerkstraat;
- Grenzend aan agrarisch gebied met landschappelijke waarden;
- Padenstructuur nog in tact en voorzien van houtsnippers;
- Vloerverwarming woonkamer, hal, keuken, gang en badkamer in het hoofdverblijf;
- Separate CV installaties;
- Landschappelijke waarde en bijzondere flora en fauna.
- Mogelijkheid om de huidige huurovereenkomst onder strikte voorwaarden met huurders te beëindigen;
- Bestemmingsplan een combinatie van "Wonen", "Groen", "Bos" en "Agrarisch met waarde".
- Voor de WOZ-waardeloket en BAG bestaat het geheel uit 2 afzonderlijke huisnummers 10 en 10A, kadastraal en planologisch is het geheel 1 woning.

Kijk eens op de begane grond!

Entree aan de tuinzijde via een royale hal met doorloop naar de uiterst comfortabele en royale Living van 50m2 met houtkachel en vloerverwarming. Via klassieke schuifdeuren toegang tot de woonkeuken die over veel opbergruimte en diverse apparatuur beschikt. Via een ruime gang is de toegang naar 2 werk-slaapkamers en de 2e badkamer, momenteel in gebruik als waskamer.















Werk- en slaapkamer

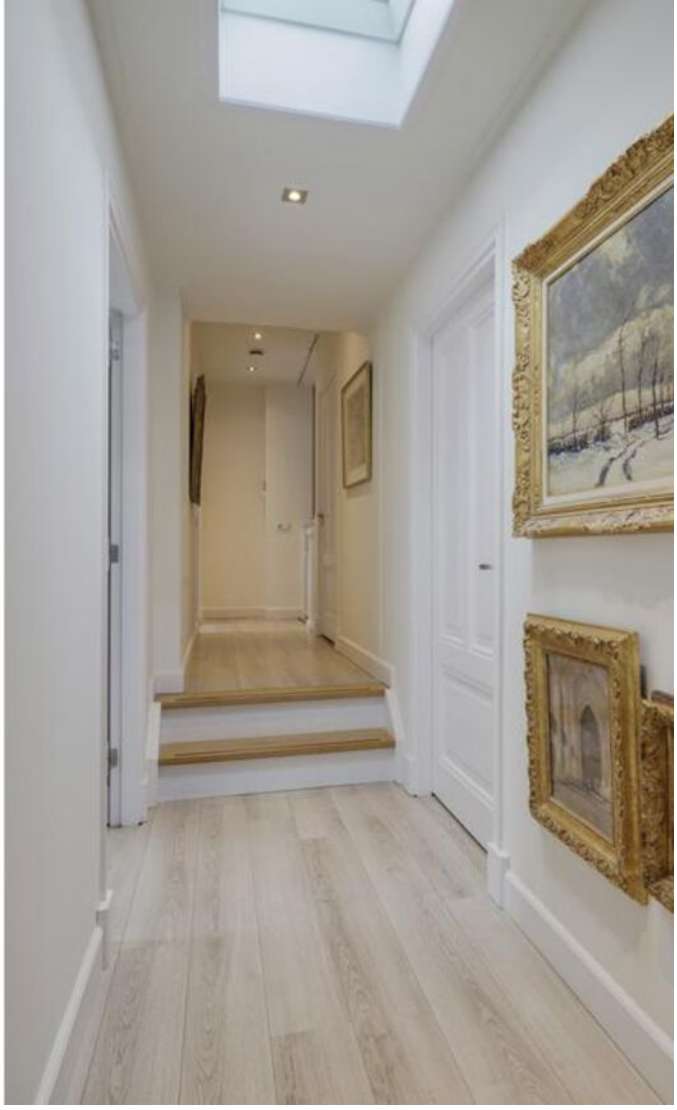
Kijk eens op de eerste verdieping!

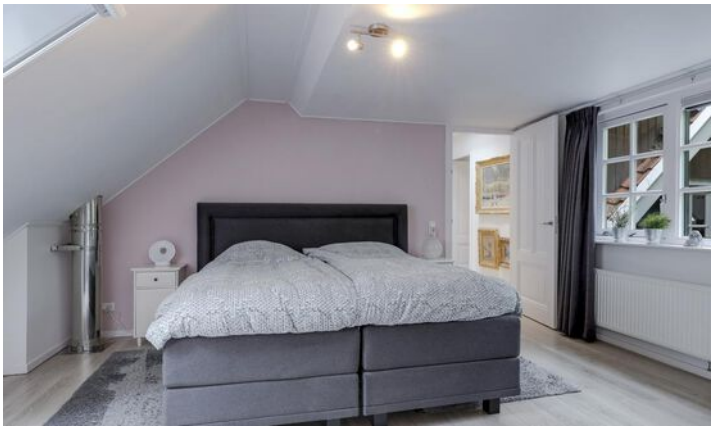
Een vaste trap brengt je op de overloop naar 4(!) slaapkamers en de royale badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad, separate douche en 2e toilet. Airco units zorgen voor een constante aangename slaaptemperatuur.

Via een vlizotrap trap nog de extra mogelijkheid van bergruimte.



















De badkamer

De buitenruimte

Zet jouw eigen stappen op ongeveer 3HA eigen grond; de natuur in je eigen achtertuin waar je via de oude wandelpaden elke dag opnieuw kunt genieten van het uitzicht over het grote open gazon naar de prachtige vijverpartij, de omliggende weilanden, het bos met de vele beschermde bomen, de boomgaard en de prachtige toegangslaan met beukenbomen.







Plattegrond



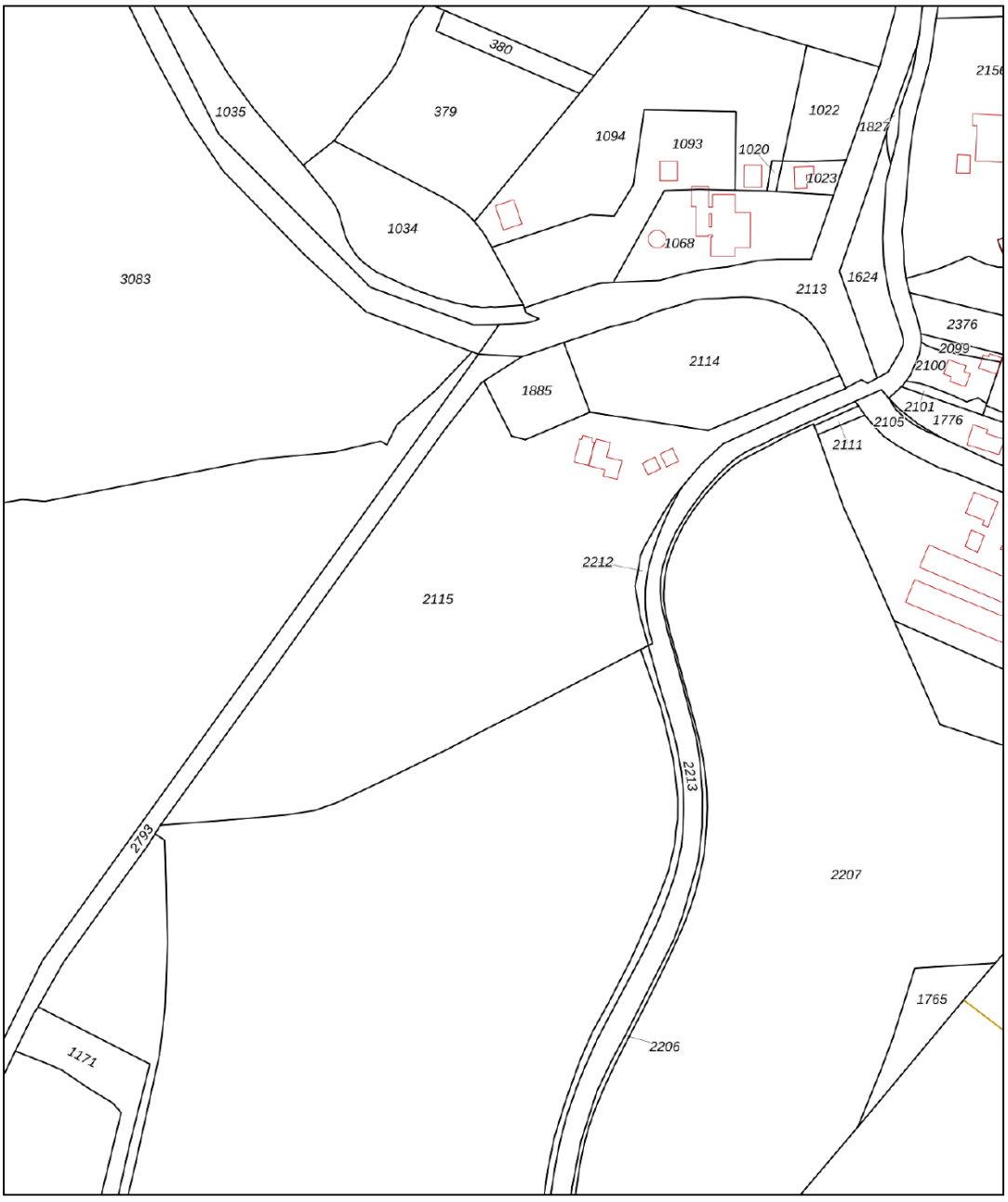
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hulleweg 10



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2600

Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
Sectie	G
Perceel	2115

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grote boekenkast in woonkamer	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Luiken	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- Hout look tegelvloeren	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- geiser	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Speelhuisje met glijbaan en overige speeltoestellen	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Pizza oven buitenkeuken	●		
kippenhok, kippenren, geitenwei	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- Trampoline			●
- buitenkeuken (zonder koelkast)	●		

Over Doetinchem



Hét hart van de Achterhoek

De gemeente Doetinchem bestaat uit de stad Doetinchem, Gaanderen, Wehl en de buurtschappen Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde. Met ca 44.000 inwoners is Doetinchem de grootste stad van de Achterhoek en het centrum voor wonen, werken, winkelen en uitgaan.

Historische wortels

Het centrum van Doetinchem is een mix van historische elementen en eigentijdse architectuur. Rondom cultuur is Het Amphion Theater, de grootste schouwburg in de Achterhoek, zeker een bezoek waard. Natuurliefhebbers kunnen het hart ophalen in de Kruisbergse bossen, natuurgebied de Zumpe of langs de rivier de Oude IJssel.
Voor de smaakpapillen heeft Doetinchem uitgebreide horeca.

Uitgaan en winkelen



Gezellige terrasjes



En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?
Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?
Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht van de koper
De koper heeft een eigen onderzoeksplicht en is verantwoordelijk voor het vaststellen of de woning geschikt is voor het beoogde gebruik. Het inschakelen van een deskundige wordt nadrukkelijk aanbevolen; indien koper hiervan afziet, komen eventuele gevolgen en risico's voor zijn eigen rekening. De verkoper heeft een mededelingsplicht en dient de koper te informeren over feiten en omstandigheden waarvan hij weet of redelijkerwijs behoort te weten dat deze van belang kunnen zijn voor de beslissing van de koper om de onroerende zaak aan te kopen.

Koopovereenkomst en bankgarantie/waarborgsom
Bij overeenstemming over de aankoop wordt in de koopovereenkomst (conform het model van de NVM) opgenomen dat de koper een bankgarantie stelt of een waarborgsom voldoet ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd
Sinds 1 september 2003 dienen koopovereenkomsten voor woningen tussen particulieren schriftelijk te worden vastgelegd om rechtsgeldig te zijn. Nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper is verstrekt, heeft de koper een bedenktijd van drie dagen waarbinnen de overeenkomst zonder opgave van redenen kan worden ontbonden.

Notariskeuze
De koper heeft het recht een notaris naar keuze aan te wijzen. Indien de door koper gekozen notaris is gevestigd op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak en de verkoper ervoor kiest de overdrachtsakte bij volmacht te laten passeren, komen de kosten van deze volmacht volledig voor rekening van de koper.
Daarnaast geldt dat, indien de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire inschrijving(en) meer bedragen dan € 300,- exclusief btw per inschrijving, het meerdere voor rekening van de koper komt.

Aanvullende informatie

Bouwkundige keuring
De koper heeft het recht een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de staat van de woning. Indien u hiervan gebruik wilt maken, dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken. Uw verzoek wordt vervolgens met de verkoper besproken.

Ouderdomsclausule
De makelaar kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule opnemen. Dit is een bepaling die aangeeft dat de woning ouder is en mogelijk meer gebreken heeft, waardoor de verkoper geen (volledige) garantie op de staat van het pand geeft. Eventuele gebreken die samenhangen met de leeftijd van de woning zijn voor risico van de koper. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

Niet-bewonersclausule
De makelaar neemt bij verkoop van een leegstaande woning een niet-bewonersclausule op in de koopakte. Hierin wordt vermeld dat de verkoper de woning zelf niet heeft bewoond.
Daardoor kan de verkoper minder goed op de hoogte zijn van eventuele gebreken en hiervoor doorgaans geen aansprakelijkheid dragen. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

Asbestclausule
Ten tijde van de (ver)bouw van woningen tussen circa 1950 en 1993 was het gebruik van asbesthoudende materialen gebruikelijk. Hierdoor kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten. Bij verwijdering of bewerking dienen wettelijke voorschriften en speciale maatregelen te worden gevolgd.
Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor aansprakelijkheid die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest. Een asbestclausule houdt in dat in de woning asbest aanwezig kan zijn. De verkoper geeft geen garantie over de afwezigheid of veiligheid van asbest en is hiervoor doorgaans niet aansprakelijk. Eventuele kosten en risico's liggen bij de koper.

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



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



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





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.

THOMA POST makelaars

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

ThomaPostMakelaars/
@Thomapost.nl
Thoma Post Makelaars

Keppelseweg 15
7001 CE Doetinchem
thomapost.nl

NVM