ONTDEK

ROZENGAARDSEWEG 87 in **DOETINCHEM**









THOMA POST makelaars

Alles binnen handbereik

Ruimte en mogelijkheden

Vraagprijs
€ 475.000,- 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.

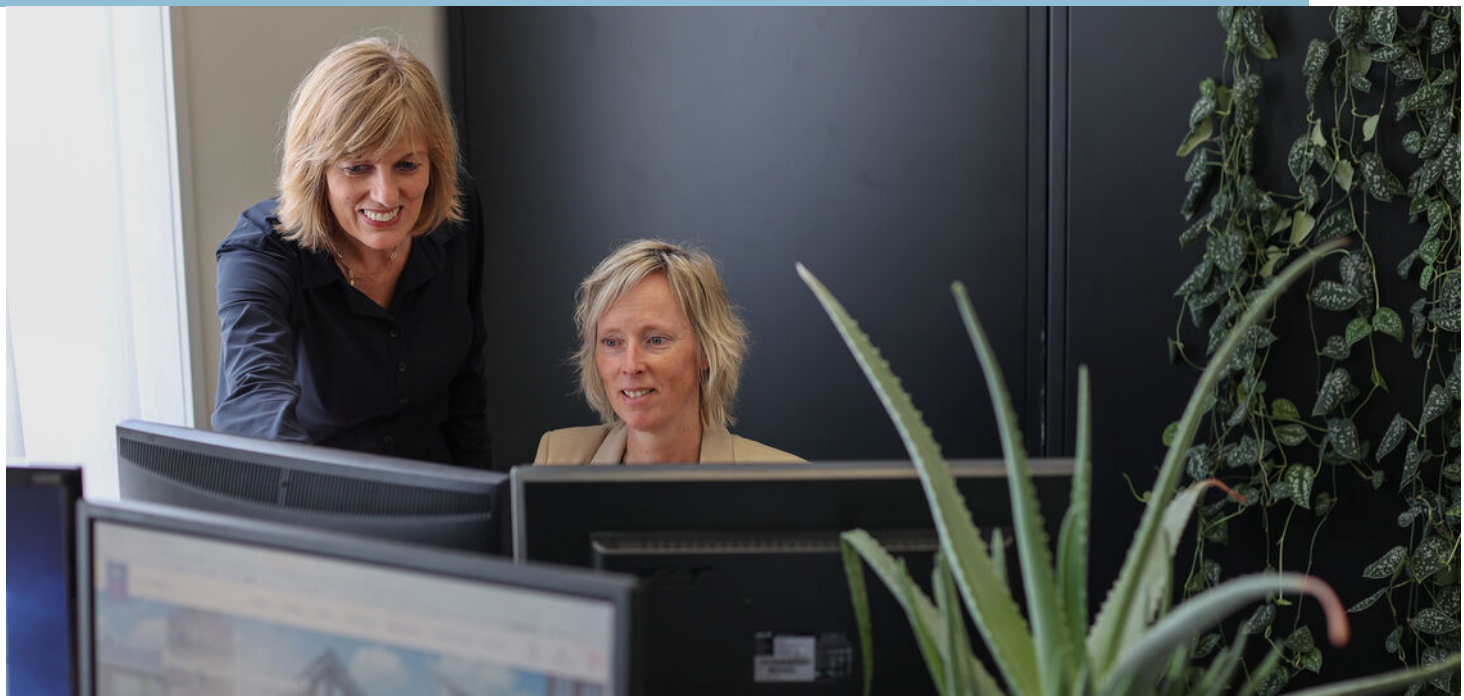
We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Roy Frenken
NVM Register Makelaar
Tel. 0314 – 36 62 62

doetinchem@thomapost.nl





Inhoudsopgave

05 Specificaties

06 Begane grond

08 Artist impressions

11 Eerste verdieping

13 Tweede verdieping

14 Garage

15 Buitenruimte

16 Plattegronden

20 Kadastrale kaart

21 Lijst van zaken

24 Over Doetinchem





Specificaties

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
150 m²

BOUWJAAR
1977

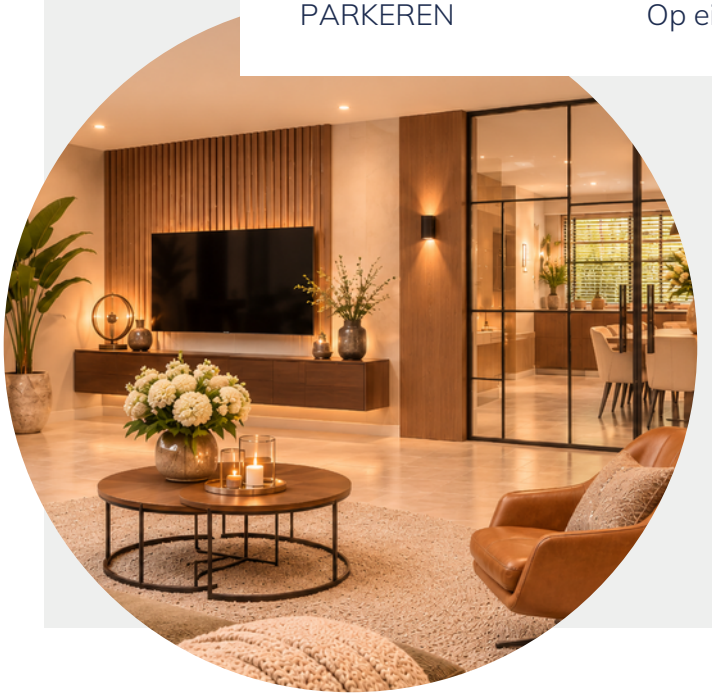
PERCEELOPPERVLAKTE
390 m²

INHOUD
653 m³





SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WONING	Twee onder een kapwoning
WOONLAGEN	4
KAMERS	5
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
VERWARMING	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	Cv ketel, elektrische boiler eigendom
GARAGE	Inpandig
PARKEREN	Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Royale achtertuin op het westen;
- Praktische kelder en volop bergruimte;
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- Vloerverwarming over de gehele begane grond;
- Aangebouwde serre met schuifpui naar de achtertuin;

Kijk eens op de begane grond!

Via de entree met toiletruimte, meterkast en toegang tot de kelder kom je in de ruime, lichte woonkamer. De natuurstenen vloer met vloerverwarming, sfeervolle gashaard en airconditioning zorgen hier voor een aangenaam wooncomfort. Aansluitend bevindt zich de keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast.














artist impression




artist impression




Artist Impression

Kijk eens op de eerste verdieping!

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en zwevend toilet. De hoofdslaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning.













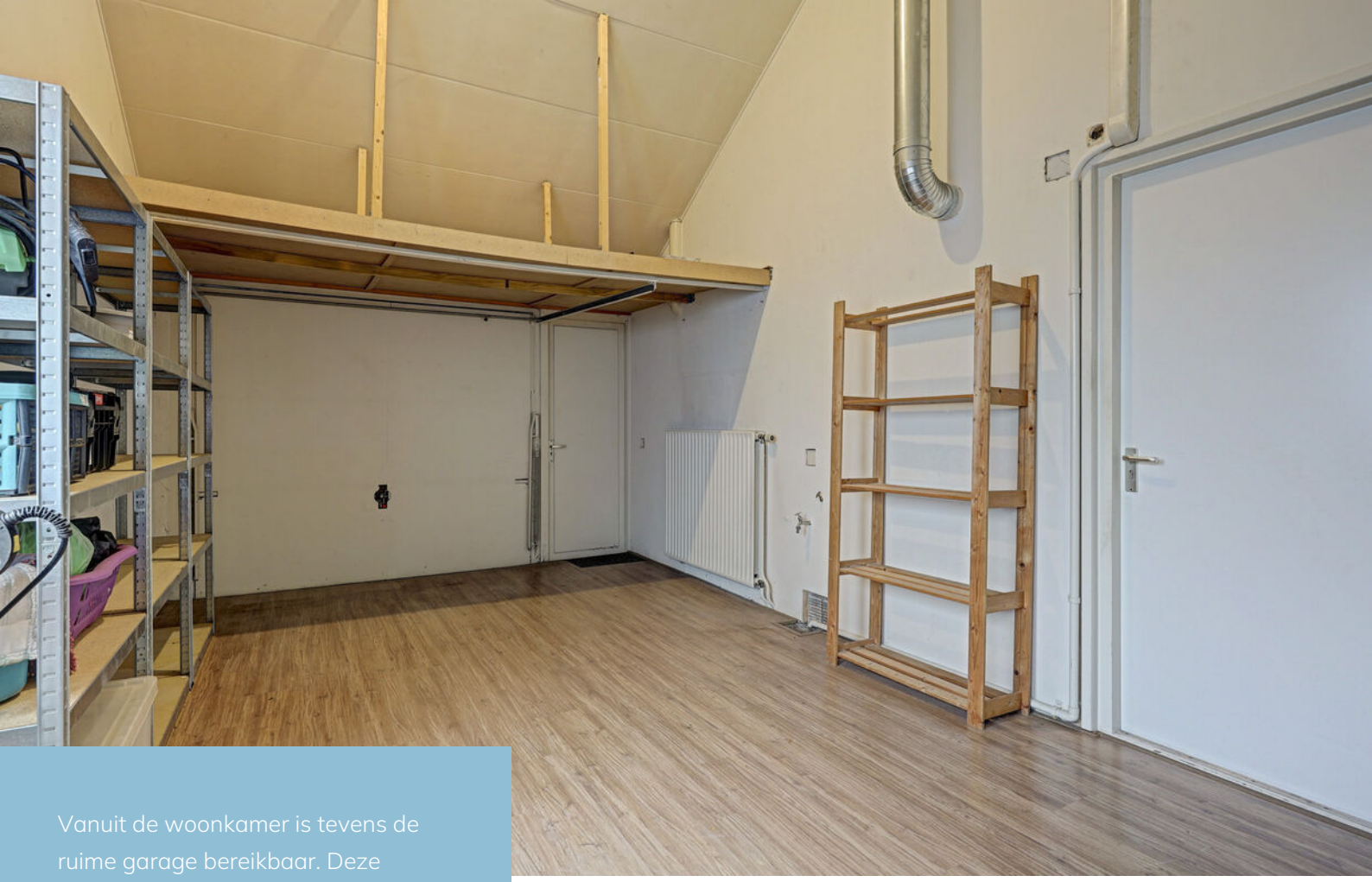
Kijk eens op de tweede verdieping!

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping. Met het plaatsen van een dakkapel kan hier namelijk een volwaardige vierde slaapkamer worden gerealiseerd. Ook als werk- of hobbykamer is deze verdieping uitstekend geschikt. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig. Verder vind je hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de technische installaties, waaronder de Remeha cv-ketel (2004) en de boiler.









Vanuit de woonkamer is tevens de ruime garage bereikbaar. Deze beschikt over een grote garagedeur en is ook van buitenaf toegankelijk.



De garage

De buitenruimte

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Zowel de voor- als achtertuin zijn ruim opgezet. De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Er is volop ruimte voor een terras, speelgelegenheid of een groene invulling naar eigen wens.

Op de eigen oprit is bovendien parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

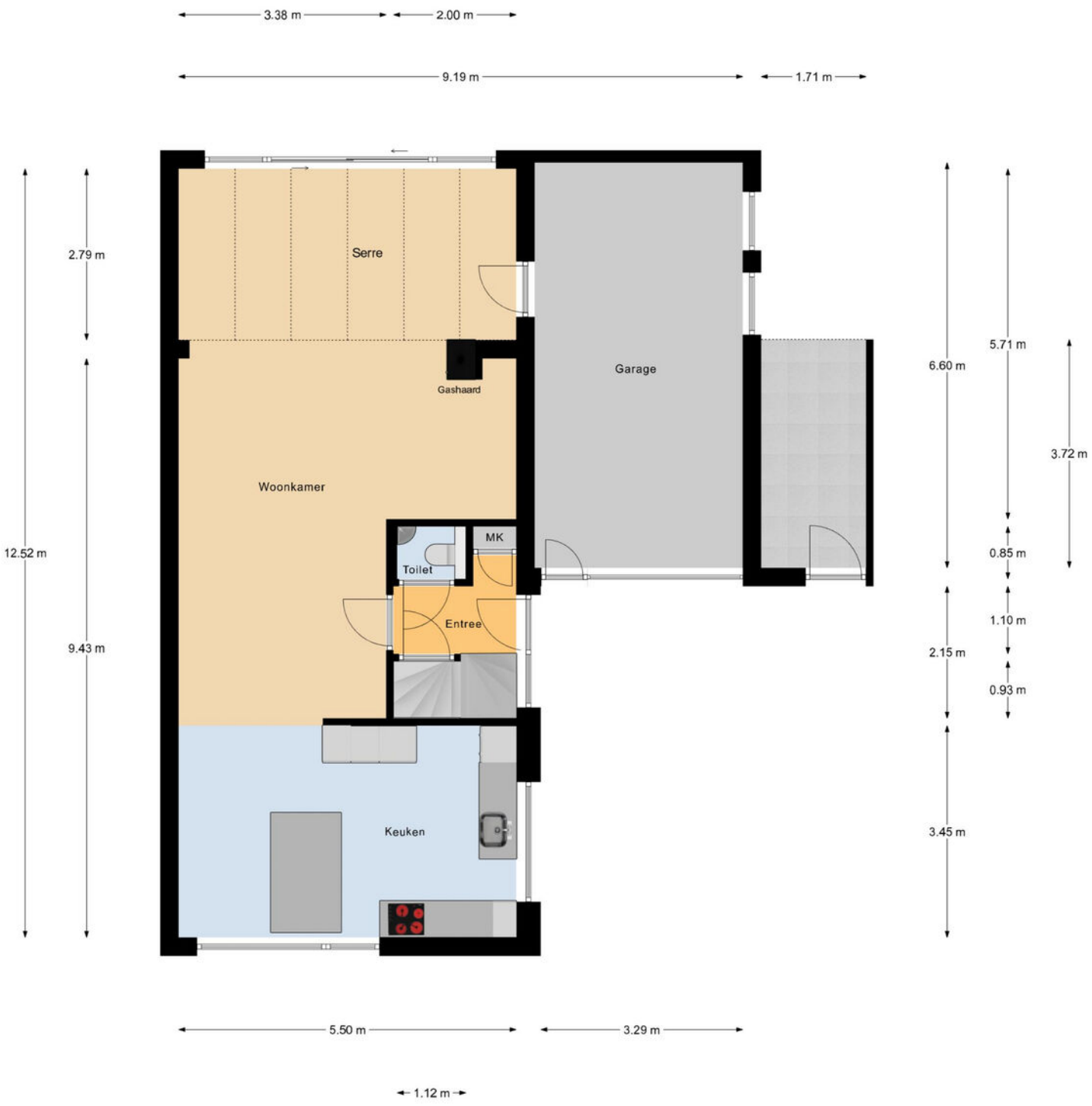






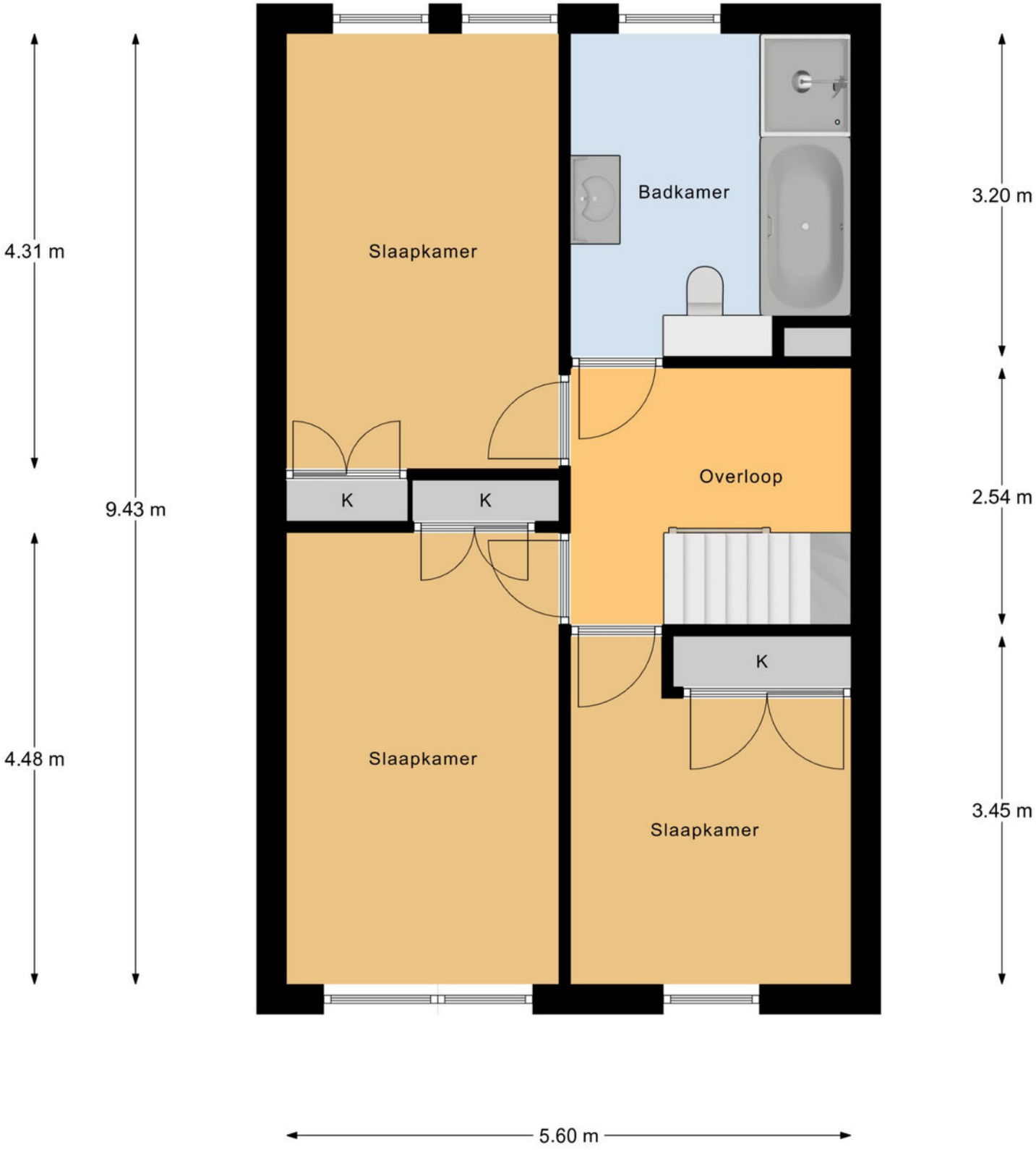


Plattegrond

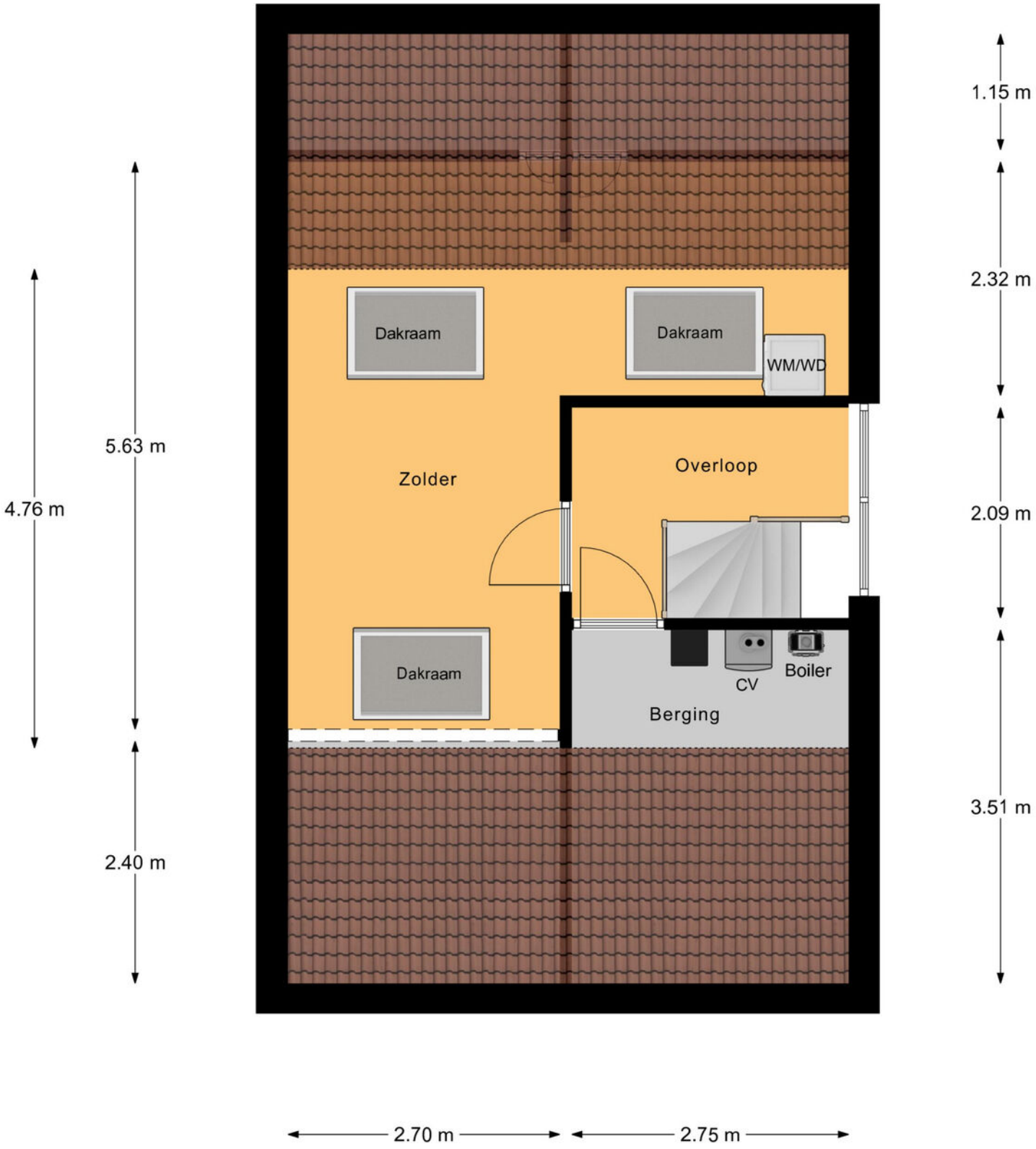


Begane Grond

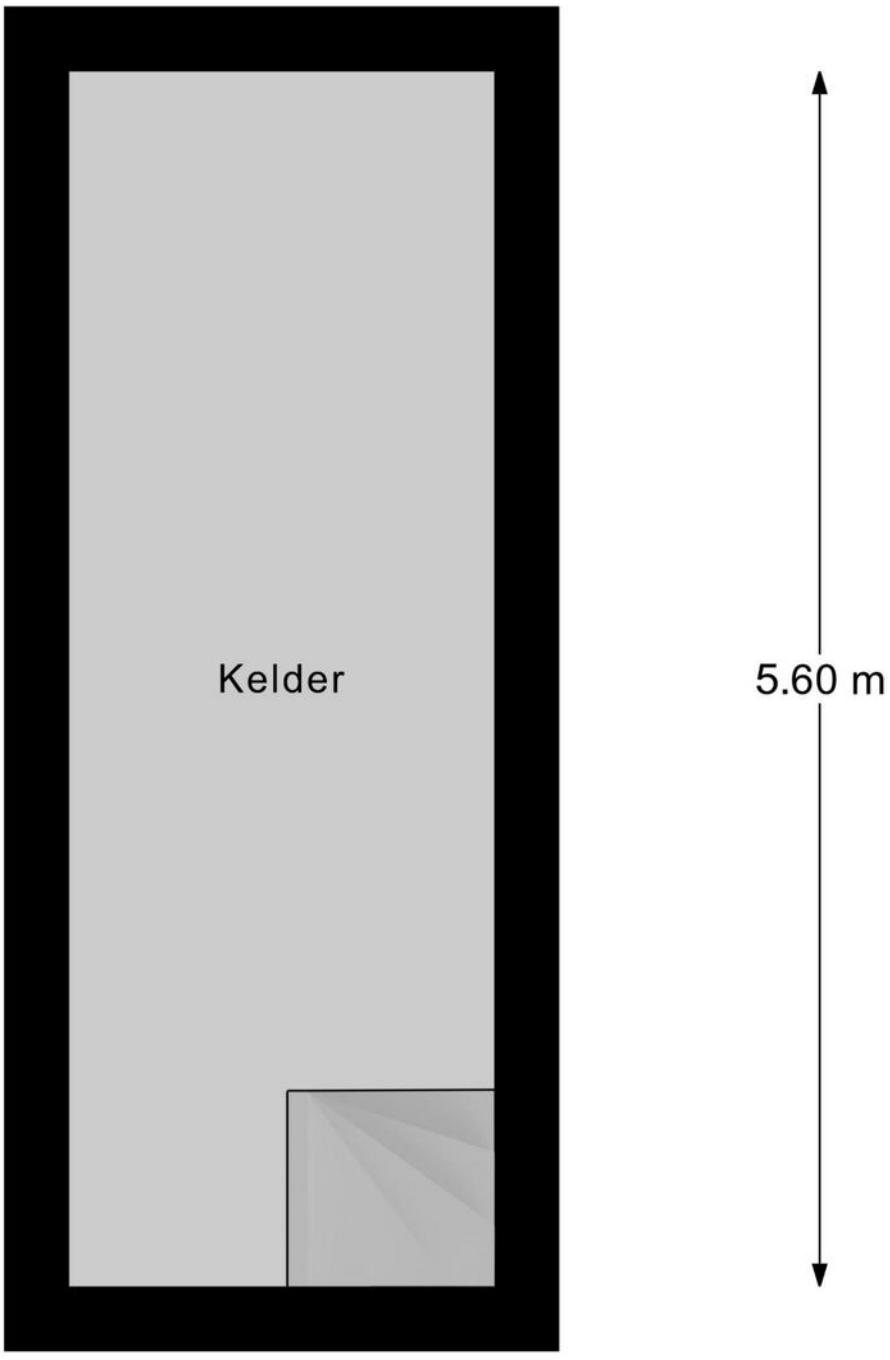
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
Sectie	C
Perceel	1539

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	●		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
Losse (hang)lampen	●		
Kledingkast	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	●		
Gordijnen	●		
Overgordijnen	●		
Vitrages	●		
Rolgordijnen	●		
(Losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	●		
Laminaat	●		
Plavuizen	●		
Interieur			
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	●		
Afzuigkap	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron	●		
Oven	●		
Combi-oven/combimagnetron	●		
Koelkast	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Vaatwasser	●		
Toilet			
Toilet	●		
Fontein	●		
Badkamer			
Ligbad	●		
Jacuzzi/whirlpool	●		
Douche (cabine/scherm)	●		
Wastafel	●		
Wastafelmeubel	●		
Toiletkast	●		
Toilet	●		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	●		
Boiler	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Buitenverlichting	●		
Buitentafel			●

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.

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.



Aankoopbegeleiding

Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis
Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



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