NVM

VAN ZEEBURG LUIMES&LEBBINK MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

BUITEN STATE makelaars

WOONT U BINNENKORT OP NUMMER



8

BRUGGENWEG DOETINCHEM

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
BOUWJAAR	2002
INHOUD	1596 M^3
WOONOPPERVLAKTE	374 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	6719 M^2
AANTAL KAMERS	7
AANTAL SLAAPKAMERS	5
LIGGING	VRIJ UITZICHT, OPEN LIGGING, LANDELIJK GELEGEN
TUINLIGGING	RONDOM DE WONING
ISOLATIE	VOLLEDIG GEÏSOLEERD
ENERGIELABEL	A
GARAGE	VRIJSTAAND STEEN
SCHUREN	VRIJSTAAND STEEN

OMSCHRIJVING

Landelijk wonen met karakter, ruimte en vrij uitzicht
Een lange eigen toegangsweg tussen de landerijen brengt je naar deze vrijgelegen woonboerderij aan de Bruggenweg 8 in Doetinchem. Hier woon je midden in het Achterhoekse landschap, met ruimte om je heen en uitzicht over de omliggende velden. Een plek voor wie graag buiten leeft, dieren aan huis wil houden of op zoek is naar een royaal huis met ruimte voor hobby's en gasten.

Met circa 375 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers en een perceel van 6.719 m² heeft deze woonboerderij veel te bieden. De kapschuur met twee paardenboxen en de voormalige kleinveeschuur maken het landelijke geheel compleet. Ook aan het wooncomfort is gedacht: de woning beschikt over energielabel A, zonnepanelen en een hybride verwarmingssysteem met twee Quatt-warmtepompen.

De uitstraling van toen, opnieuw opgebouwd
De woonboerderij is in 2002 geheel opnieuw opgetrokken en in 2003 opgeleverd. Daarbij zijn oude bouwmaterialen gebruikt om de karakteristieke uitstraling van een traditionele boerderij terug te brengen. Zo is een woning ontstaan die past bij haar landelijke omgeving, met de bouwkundige basis van een veel jonger huis.
De royale opzet biedt volop ruimte voor het dagelijks gezinsleven, het ontvangen van gasten en een eigen werk- of hobbyplek. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken bovendien gelijkvloers wonen mogelijk. De woning wordt momenteel mede gebruikt als bed & breakfast.

Begane grond
Via de entree kom je in de centrale gang, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken en de trapopgang naar de verdieping. Aan de voorzijde liggen een afzonderlijke zitkamer en een ruime slaapkamer. Bij de slaapkamer bevinden zich een inloopkast en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. Daarnaast zijn er een separate toiletruimte en een praktische berging met aansluitingen voor de wasapparatuur en een wastafel met warm en koud water.

Een bijzonder vertrek is de grote woonkamer, met een breedte van circa 10,86 meter en een diepte van circa 7,17 meter. Hier is volop plaats voor een royale zithoek, een grote eettafel en het ontvangen van familie en vrienden. Openslaande deuren verbinden deze leefruimte met buiten. In de woonkamer is bovendien een voorbereiding getroffen voor het in de toekomst plaatsen van een open haard.

OMSCHRIJVING

Via de verbindende hal bereik je de afzonderlijke keuken. De keukenopstelling en inbouwapparatuur dateren uit 2020. Blikvanger is het vrijstaande Thornhill-fornuis van maar liefst 150 centimeter breed. Dit fornuis combineert houtgestookt koken met een elektrisch gedeelte, voorzien van een inductiekookplaat en elektrische ovens. De keuken heeft ook een eigen buitendeur, praktisch wanneer je op het erf of in de tuin bezig bent.

De zitkamer, gang, keuken en badkamer op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, die dankzij hun uiteenlopende afmetingen op verschillende manieren zijn in te richten. Naast slapen is hier ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek of hobbykamer. De grootste slaapkamer strekt zich uit over een groot gedeelte van de breedte van de woonboerderij.
Verder bevinden zich op deze verdieping een tweede badkamer, een afzonderlijke toiletruimte en een berging c.q. technische ruimte met de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. De Velux-dakramen zorgen voor daglicht in de verschillende vertrekken en kunnen worden geopend.

Kelder en vliering
De woning beschikt over een kelder van circa 13 m², geschikt voor het bewaren van voorraad. De ruime bergvliering biedt daarnaast circa 38 m² overige inpandige bergruimte. Samen zorgen deze ruimtes voor veel praktische opslagmogelijkheden.

Buitenleven op een eigen erf
Rondom de woning ligt een ruim erf waar het landelijke wonen volop tot zijn recht komt. Tuinieren, buiten eten, dieren verzorgen of eenvoudig genieten van het uitzicht: hier is de ruimte om je eigen invulling aan het buitenleven te geven.
De kapschuur beschikt over twee paardenboxen, meerdere schuurruimtes en een afdak. Een waardevolle aanvulling voor paardenliefhebbers of wie ruimte zoekt voor materialen, gereedschap en hobby’s.

Daarnaast staat op het erf een voormalige kleinveeschuur die zich leent voor een opknapbeurt. Een mooie gelegenheid om dit bijgebouw nieuw leven in te blazen en, binnen de geldende regels, een andere functie te geven. Denk bijvoorbeeld aan een atelier, werkplaats of hobbyruimte. De bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van circa 176 m².

OMSCHRIJVING

De eigen toegangsweg maakt deel uit van het perceel en zorgt voor een mooie aankomst tussen de landerijen.

Comfort en energie
De woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie en HR++-beglazing. Verder zijn er 26 zonnepanelen en twee Quatt-warmtepompen, geplaatst in 2024. Deze maken deel uit van het hybride verwarmingssysteem met een gasgestookte cv-ketel. De vervanging van de cv-ketel door een nieuwe Nefit-ketel staat gepland voor 2026.

Glasvezelinternet is aanwezig. Naar de kapschuur zijn bovendien al een stroom- en datakabel aangelegd als voorbereiding voor een eventueel laadpunt.

Het Achterhoekse landschap en Slangenburg
De Bruggenweg ligt in het buitengebied van Doetinchem. De omliggende landerijen geven de woonplek haar open, landelijke karakter. In de omgeving ligt landgoed Slangenburg, waar bossen, statige lanen, weilanden en akkers elkaar afwisselen. Het kasteel en de wandelroutes maken dit een aantrekkelijke omgeving om eropuit te gaan.

Voor winkels, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Doetinchem. Zo combineer je het wonen buitenaf met de voorzieningen van de stad.

Asbestclausule
De dakbedekking van de kapschuur is asbesthoudend. In de koopovereenkomst wordt hiervoor een asbestclausule opgenomen.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Vrijgelegen woonboerderij op een perceel van 6.719 m².
- In 2002 geheel opnieuw opgetrokken met gebruik van oude bouwmaterialen; opgeleverd in 2003.
- Woonoppervlakte circa 375 m².
- Bruto-inhoud circa 1.597 m³.
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond.
- Twee badkamers en drie toiletten.
- Afzonderlijke zitkamer en royale woonkamer met openslaande deuren.
- Keuken en inbouwapparatuur uit 2020.
- Kapschuur met twee paardenboxen en diverse bergruimtes.
- Voormalige kleinveeschuur met mogelijkheden voor hergebruik.
- Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen circa 176 m².
- Energielabel A.
- Hybride verwarmingssysteem met twee Quatt-warmtepompen uit 2024.
- Nieuwe gasgestookte Nefit-cv-ketel voorzien in 2026.
- 26 zonnepanelen en gedeeltelijk vloerverwarming.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.

Een ruime woonboerderij voor wie het Achterhoekse buitenleven zoekt, met een karaktervolle uitstraling, hedendaags comfort en volop ruimte voor eigen plannen.






































PAS OP!
LABRADOR















































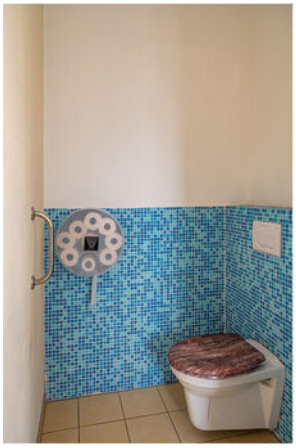












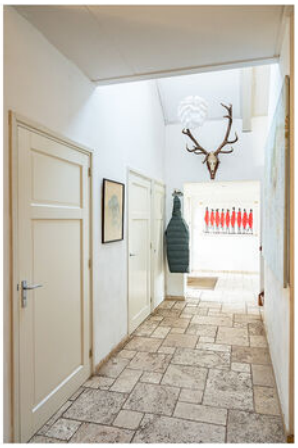




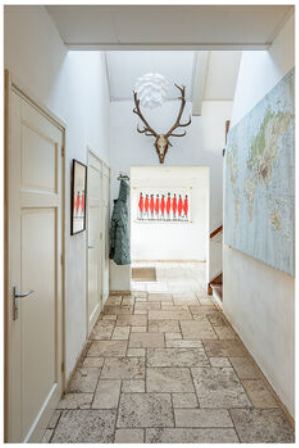






















































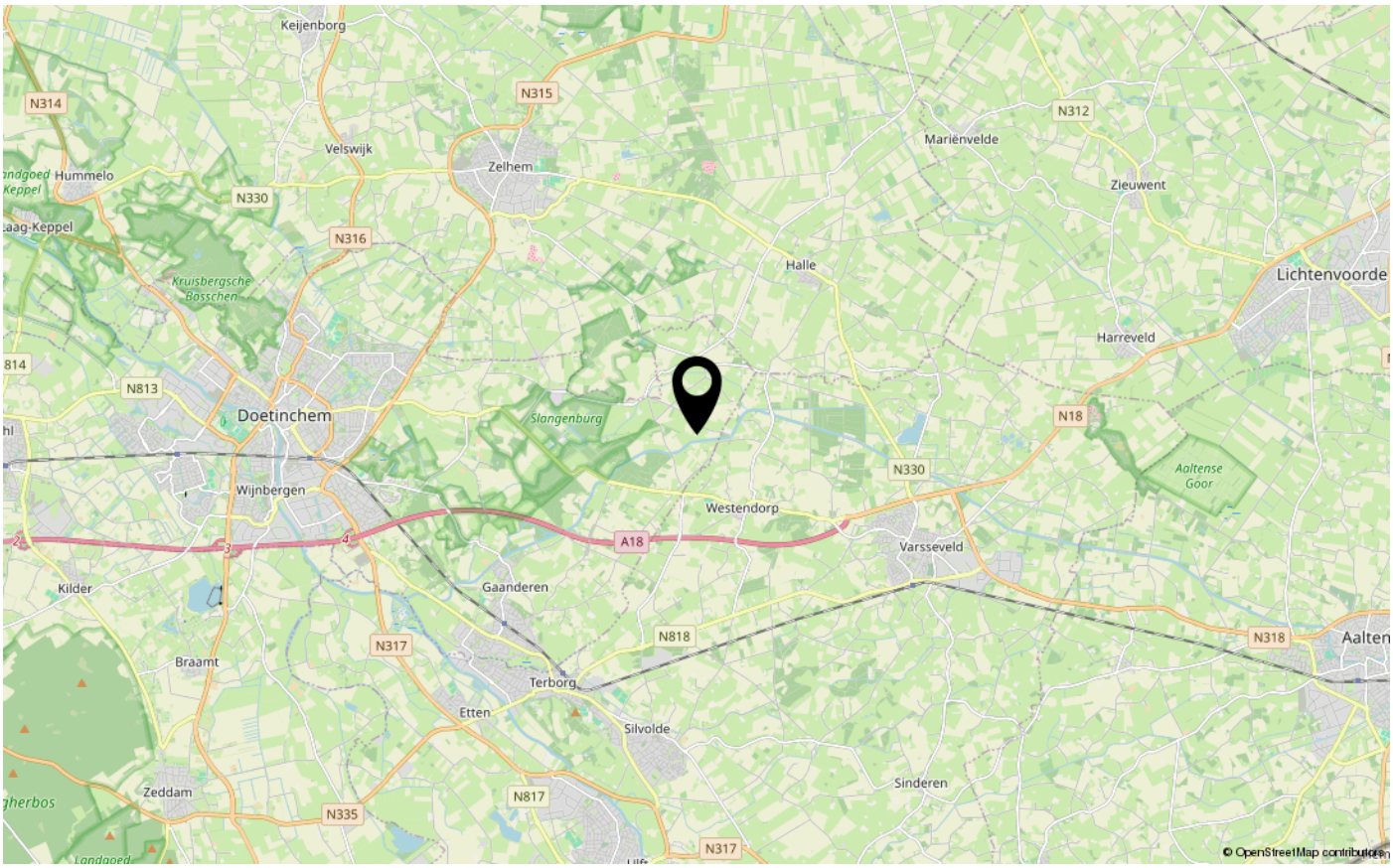


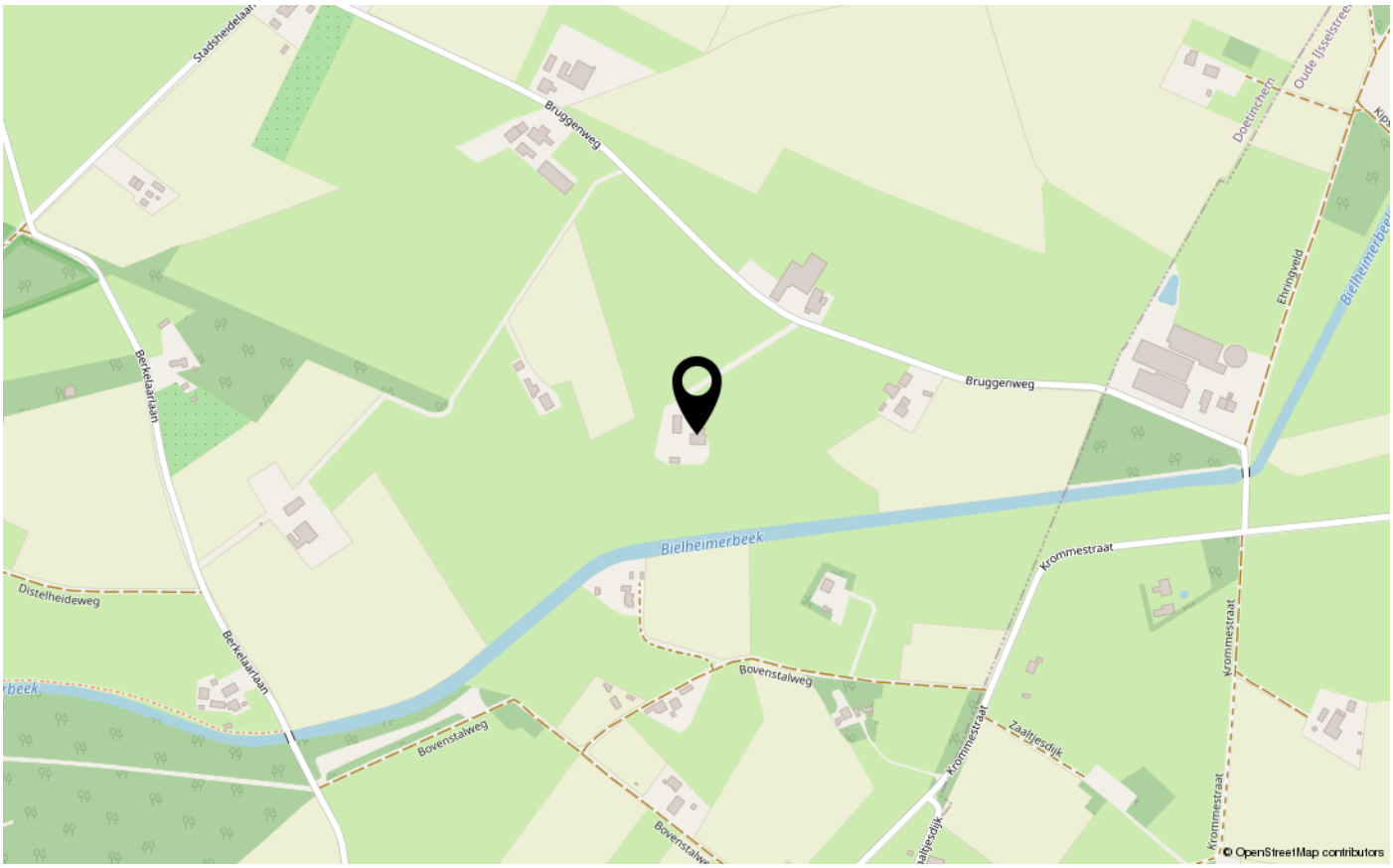






LOCATIE OP DE KAART

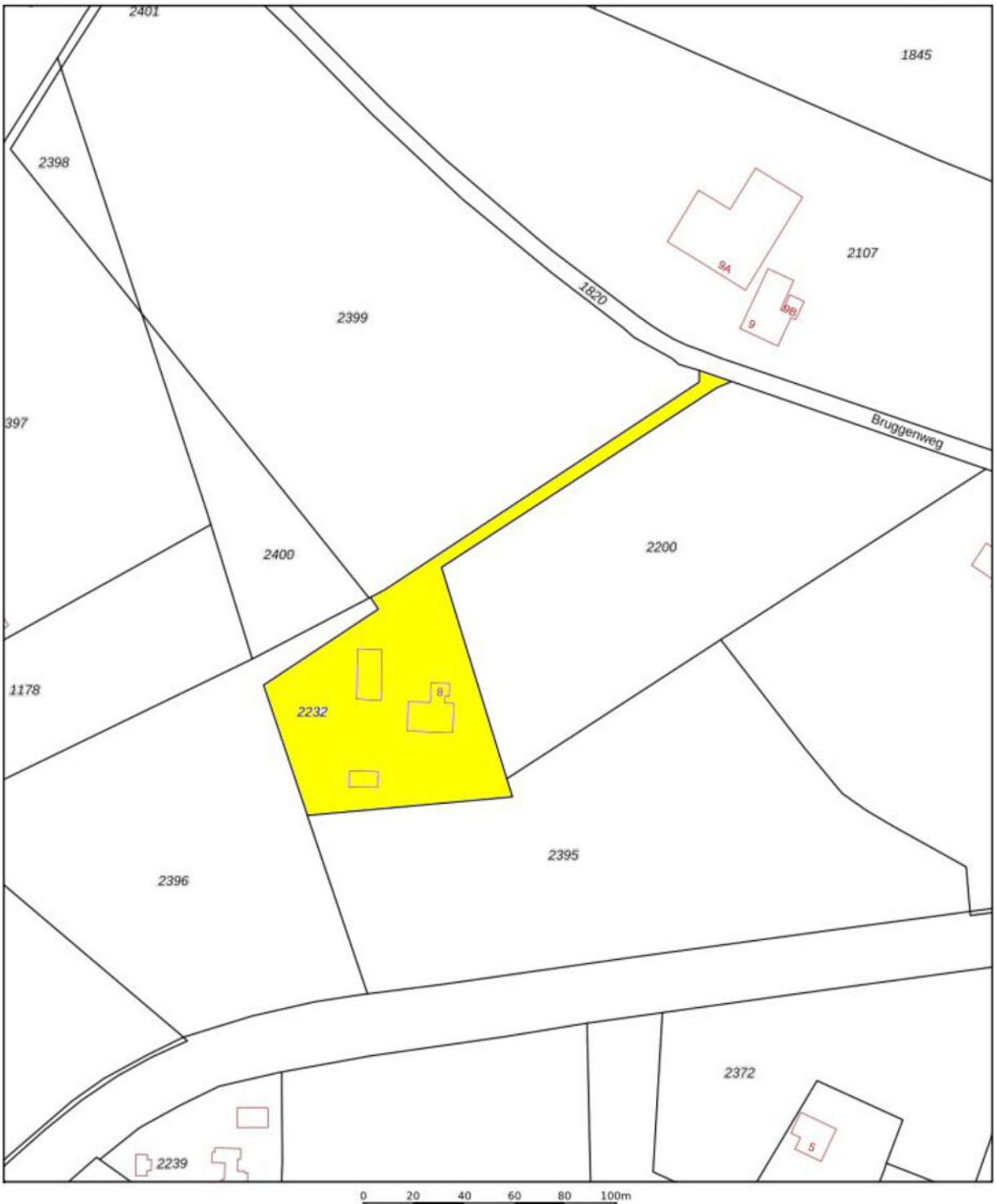




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bruggenweg 8



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
Sectie	F
Perceel	2232

kadaster

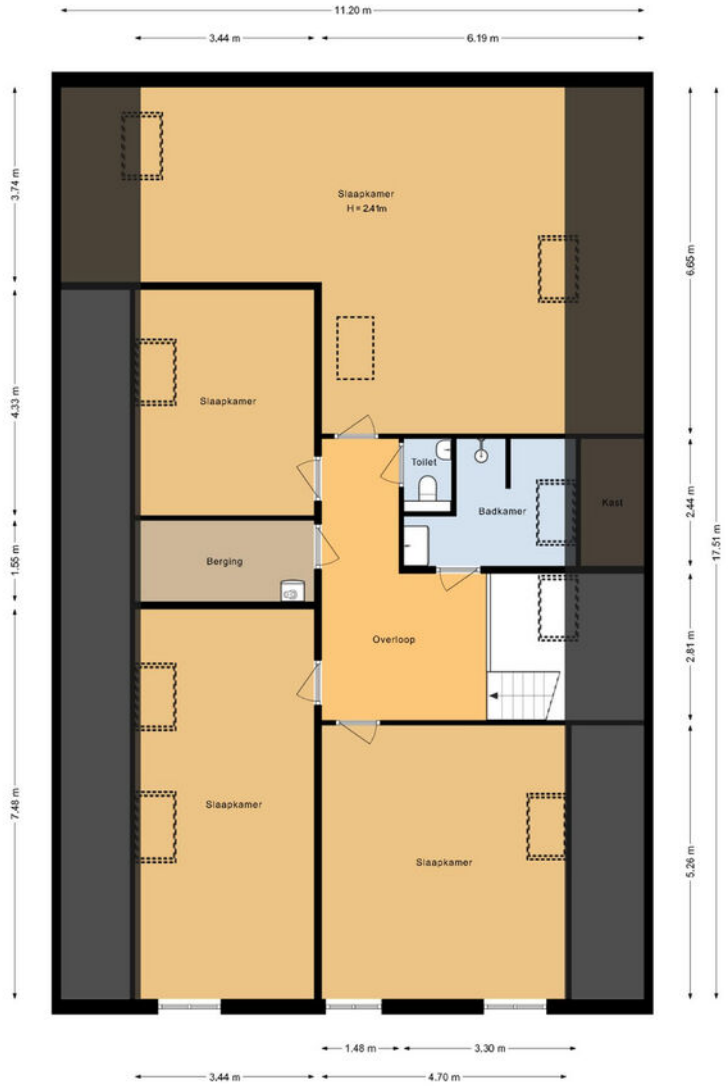
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

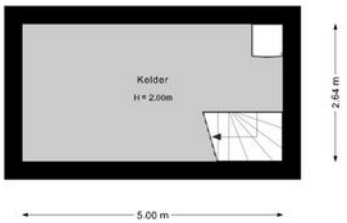
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



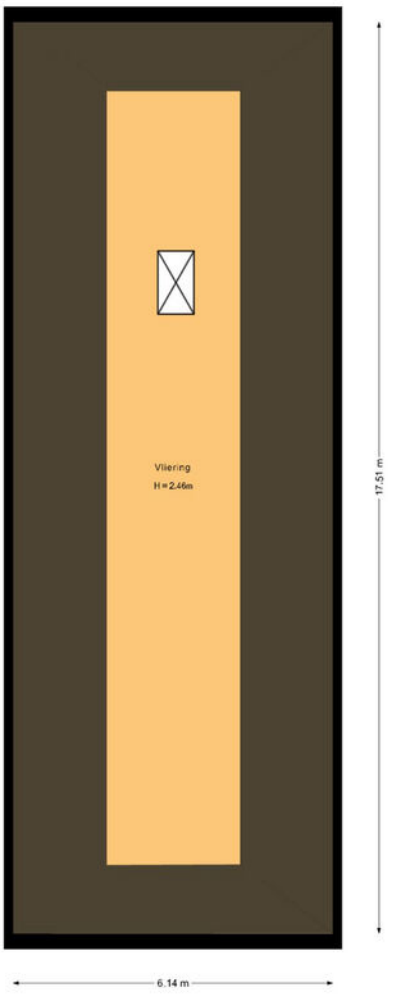
PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND SCHUREN



PLATTEGROND VLIERING



LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Bruggenweg 8, 7004 JH Doetinchem

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– Buiten verlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Pax kast slaapkamer boven	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Shutters boven	☒	☐	☐	☐
– Velux	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Bruggenweg 8, 7004 JH Doetinchem

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– Buiten verlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Pax kast slaapkamer boven	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Shutters boven	☒	☐	☐	☐
– Velux	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

Aan deze informatiebrochure kunnen geen rechten en verplichtingen worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Hybride warmtepomp 2	☐	☐	☒	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
– Kasten in kelder	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Puntstuk met slang	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Kapschuur met paardenbox 2x	☒	☐	☐	☐
Oude dakpannen	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– – Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

NVM

VAN ZEEBURG LUIMES&LEBBINK MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST



HENGELO GLD
KERKSTRAAT 4
7255 CB HENGELO GLD
0575-462359

ZELHEM
HENGELOSEWEG 2
7021 ZT ZELHEM
0314-624215

VORDEN
DORPSSTRAAT 19
7251 BA VORDEN
0575-555733

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl