

TE KOOP



Helft van dubbel



Bouwjaar 1961



93 m2 wonen



353 m3 inhoud



321 m2 perceel



4 slaapkamers

**Oude
Rozengaardseweg
120A
Doetinchem**

**Vraagprijs vanaf
€ 245.000 k.k.**



Wonen nabij het centrum van Doetinchem! Helft van dubbel woonhuis met royale achtertuin, garage, berging en parkeer mogelijkheden op eigen terrein. Deze woning is gunstig gelegen in de wijk Ijkenberg, nabij het centrum van Doetinchem en de Kruisbergse bossen.

Bij deze woning zijn vele mogelijkheden voor het realiseren van u woonwensen. U kunt hierbij denken aan een nieuw toilet en badkamer. De woning uitbouwen voor bijvoorbeeld een woonkeuken behoort ook zeker tot de mogelijkheden. Een goede basis is in deze woning reeds aanwezig.

Indeling

Begane grond: entree, hal met toegang naar de kelder, toilet, zonnige woonkamer met aansluitend de keuken. De keuken is voorzien van een vaatwasser, koelkast, kookplaat en afzuigkap en de aangebouwde bijkeuken. Vanuit de bijkeuken, waar de Atag CV ketel uit 2015 is geplaatst en een opstelplaats voor wasmachine en wasdroger aanwezig is, heeft u toegang tot de zonnige diepe achtertuin met vrijstaande garage en berging.

Eerste verdieping: op deze verdieping zijn in totaal 3 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer is voorzien van een balkon. Op de overloop is een vaste kast aanwezig en de badkamer is voorzien van douche en een wastafel.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare zolderverdieping met een voorzolder en een vierde slaapkamer met dakraam.



De royale achtertuin gelegen op het Zuid-Oosten is groot en deels voorzien van bestrating. Daarnaast staat een vrijstaande garage en berging op het perceel. Naast de woning is de oprit gelegen, die mogelijkheden biedt voor parkeren op eigen terrein.

Ook genieten van de vele voordelen van het wonen aan de Oude Rozengaardseweg 120A in Doetinchem. Het gezellige stadscentrum van Doetinchem, de prachtige Kruisbergse bossen, zwembad Rozengarde, sportvelden en een speeltuin zijn dichtbij deze woning gelegen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1961;
- Inhoud 353m³, woonoppervlakte 93m²;
- Royaal perceel 321m², met een diepe achtertuin gelegen op het Zuid-Oosten;
- Royale oprit met garage en berging;
- Snelle overdracht is mogelijk;
- Een woning met mogelijkheden voor al u woonwensen!

Bent u ook zo enthousiast geworden na het bekijken van deze woning met de vele mogelijkheden. Of heeft u verbouwplannen om de woning naar eigen wens te moderniseren. Neem dan contact op voor het inplannen van een bezichtiging met ons op afspraak.

Deze woning wordt door ons aangeboden met een scherpe VANAF prijs. Biedingen boven de genoemde vanaf prijs worden door verkoper serieus in overweging genomen.

Object gegevens

Soort object	Helft van dubbel woonhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamer	4
Woonoppervlakte	93 m2
Perceeloppervlakte	321 m2
Inhoud	353 m3

Details

Isolatie	Deels dubbel glas
Energielabel	In aanvraag
Verwarming	Atag E264C, 2015
Warm water	via CV ketel
Berging	Aangebouwd steen met elektra en water
Garage	Vrijstaand steen met elektra
Parkeren	Royaal parkeren op eigen terrein en nabij de woning kun je openbaar parkeren.

Tuin gegevens

Aanwezig	Ja
Tuin	Voor, achter- en zij-tuin.
Totale oppervlakte	321 m2 perceel
Kwaliteit	Grotendeels bestraat
Ligging	Zuid-Oost

Locatiegegevens

Adres	Rozengaardseweg 120A
Postcode en plaats	7009 ND Doetinchem
Kadastraal object	Ambt- Doetinchem N 31

























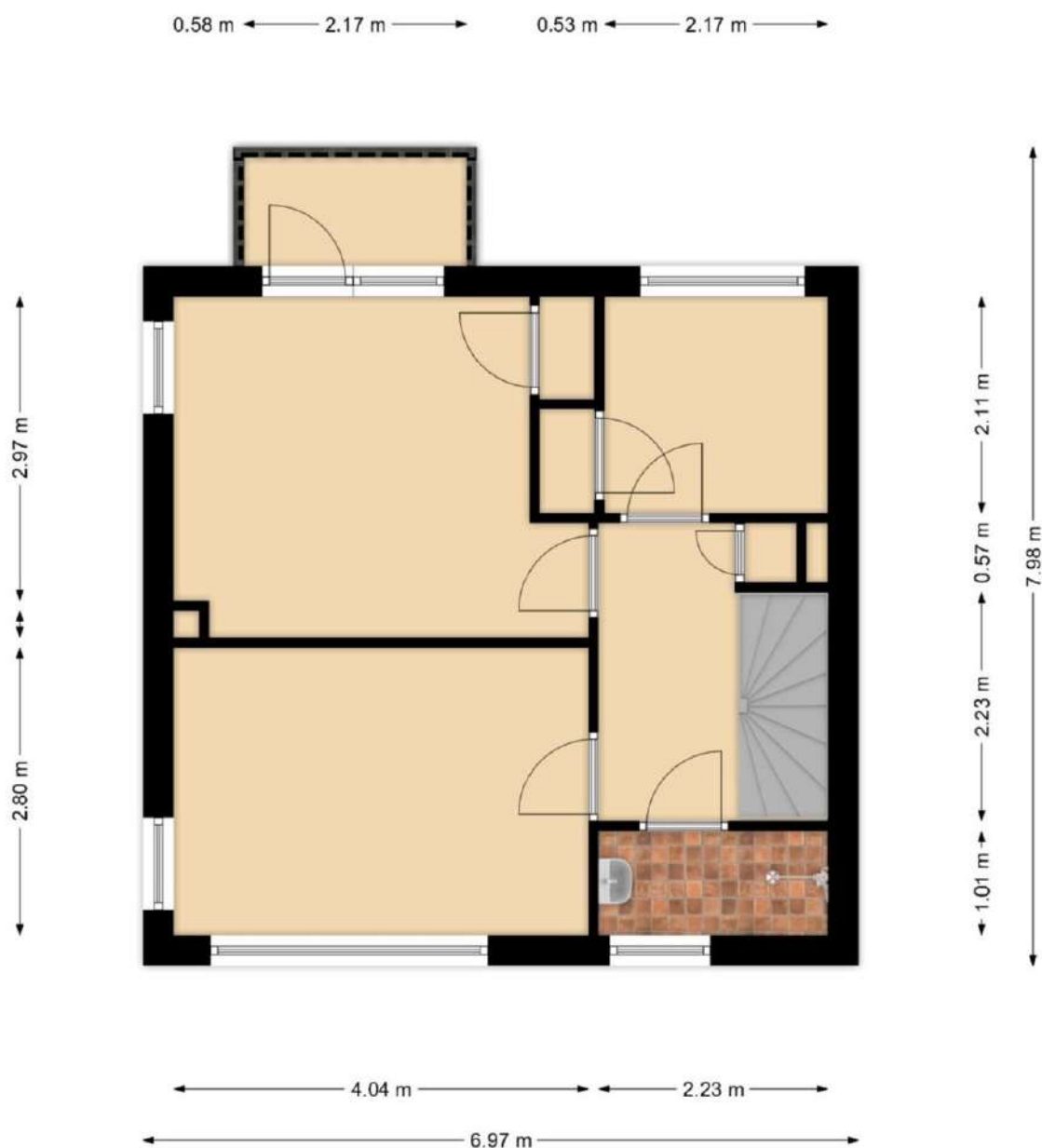


Begane grond



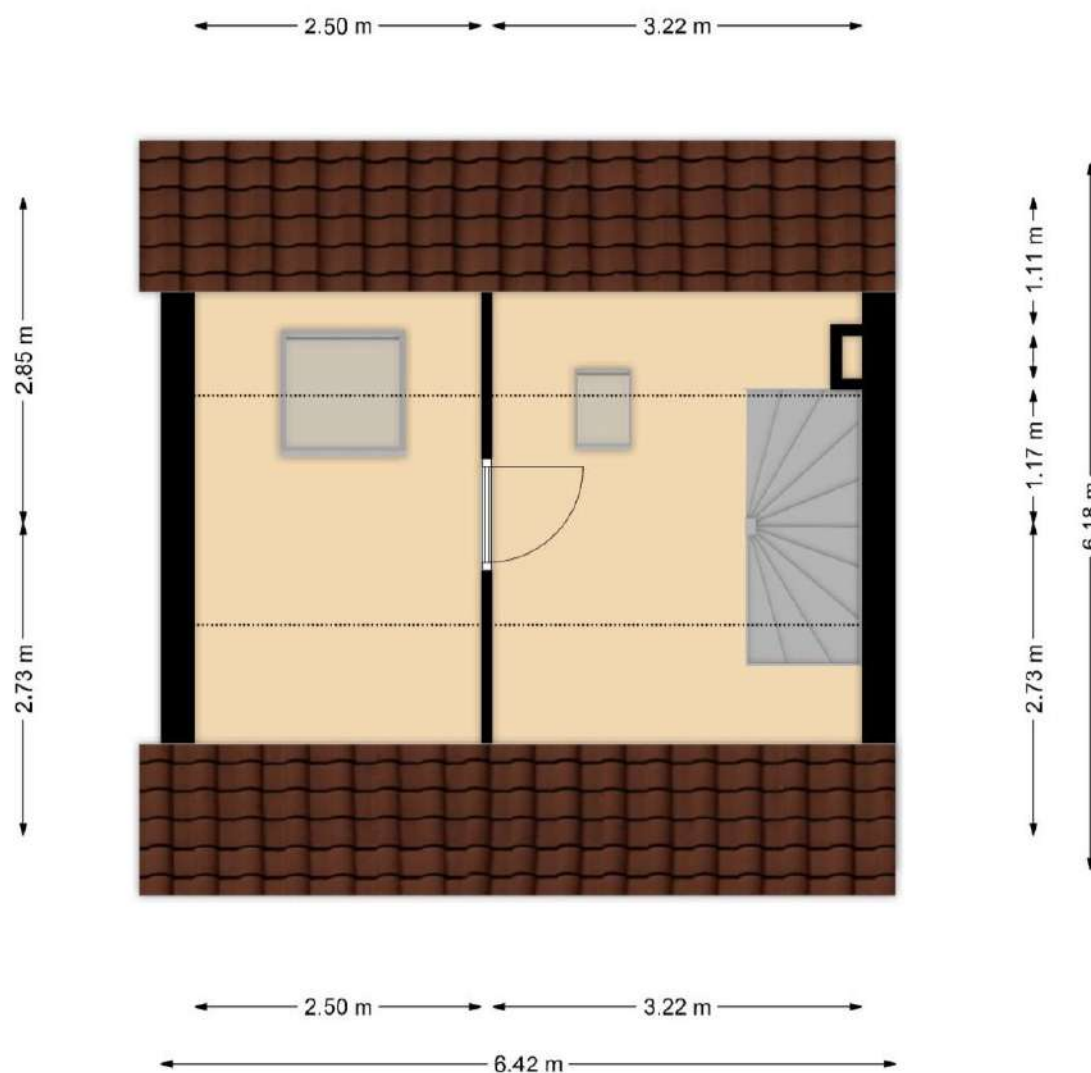
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Eerste verdieping



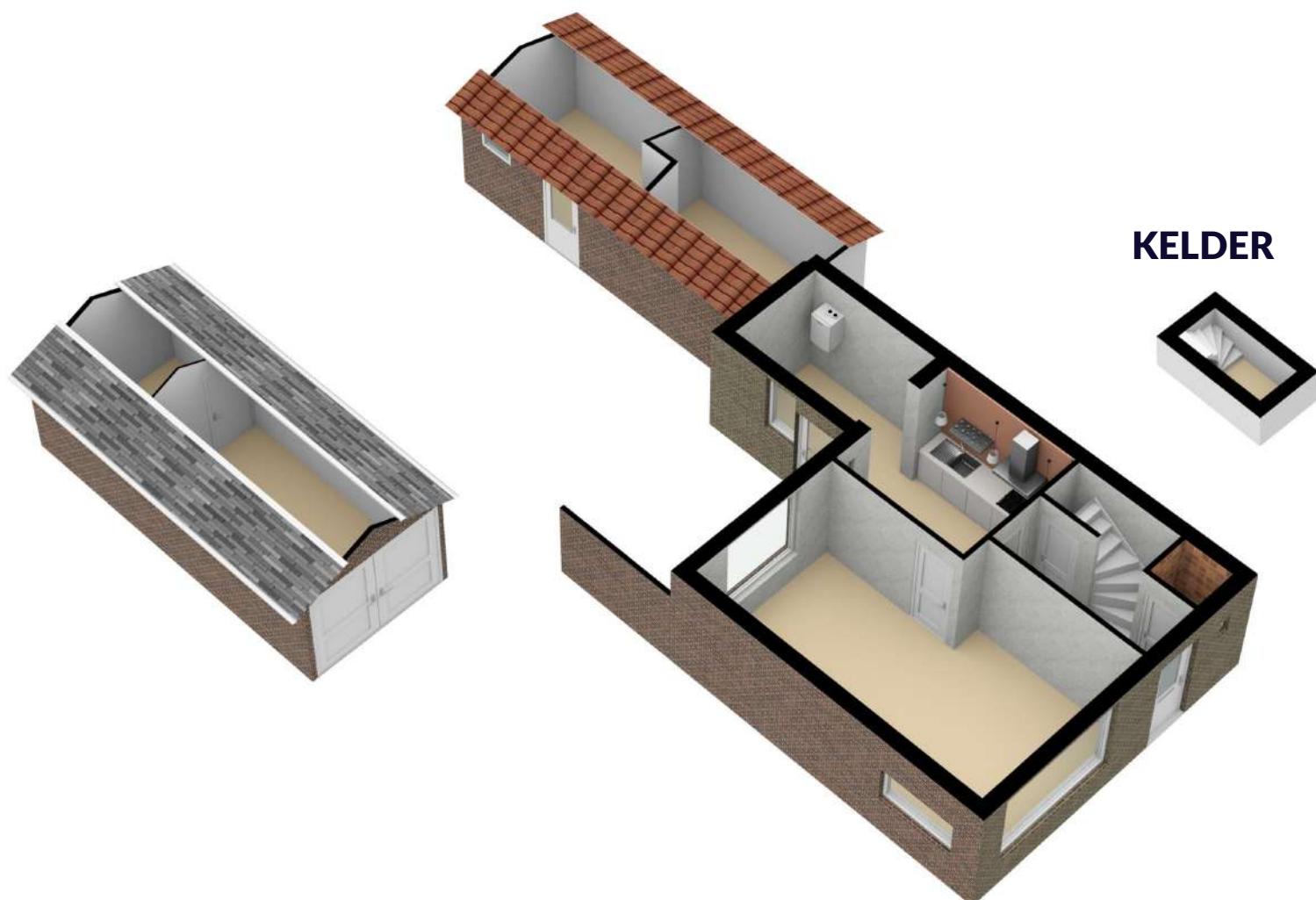
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Zolder

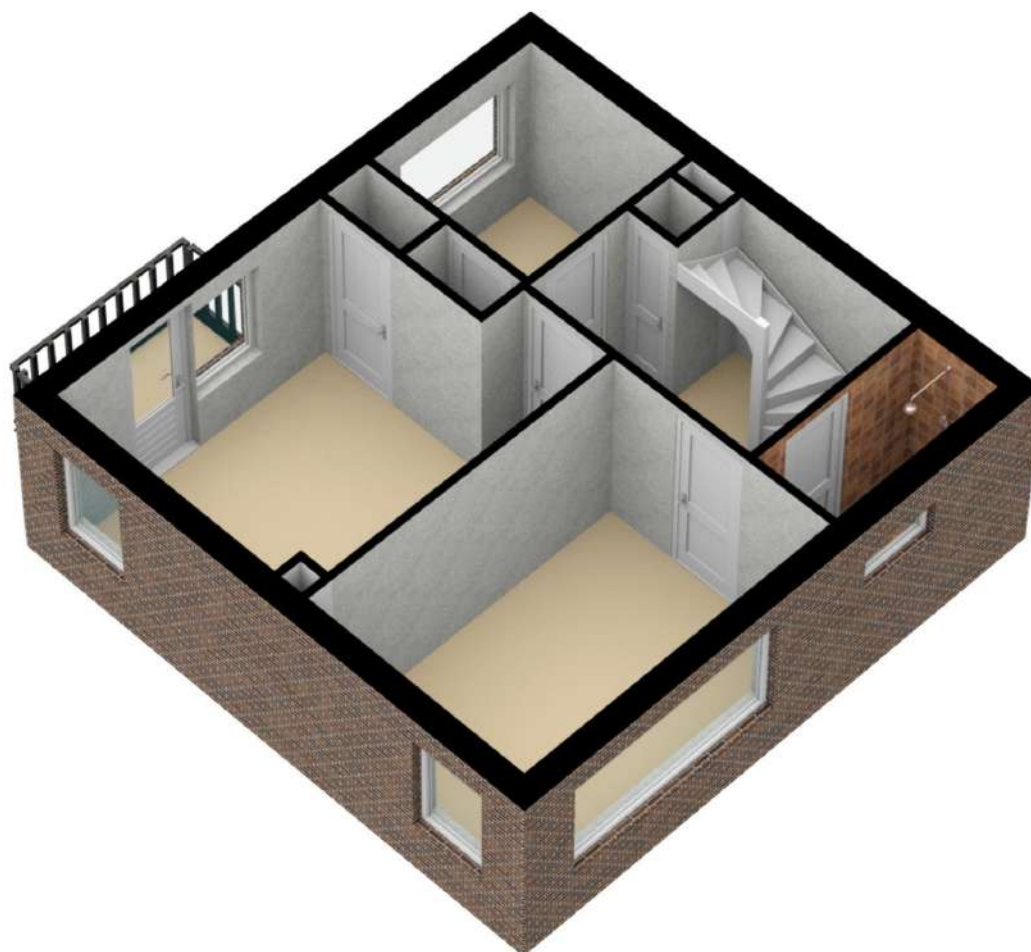


De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

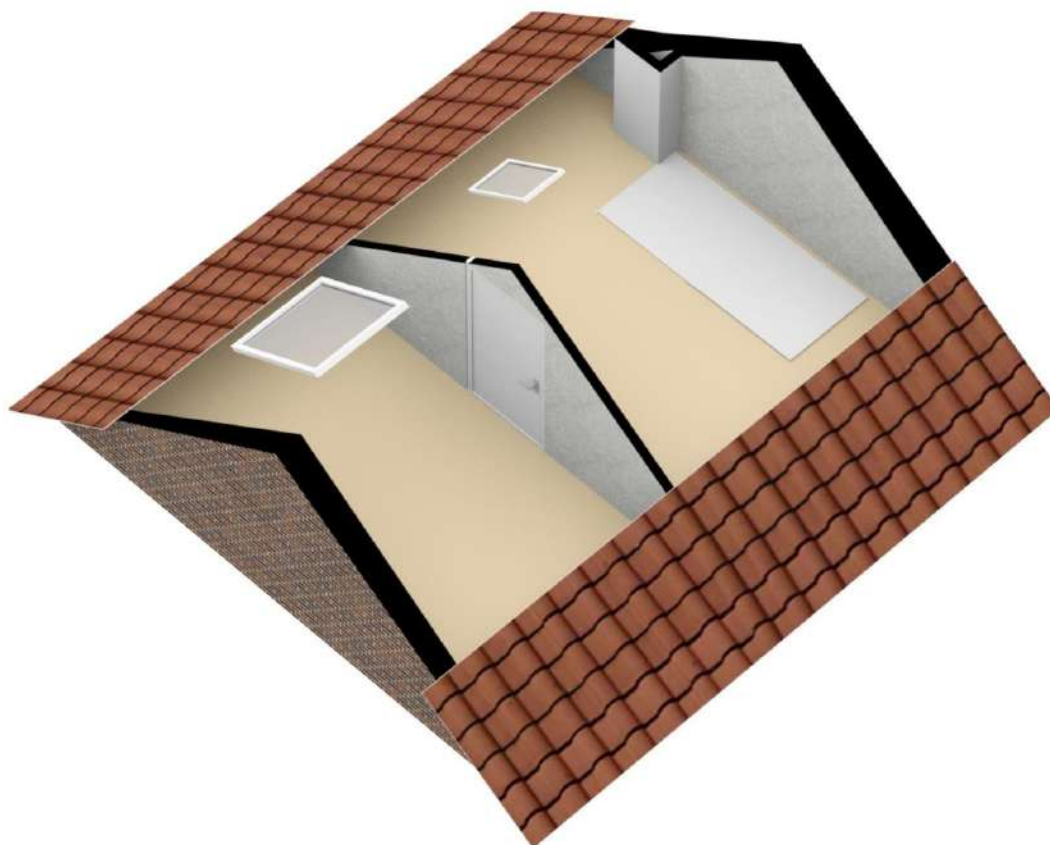
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder



Verbouwingsmogelijkheden



2.84 m
2.86 m
2.20 m
1.00 m

2.17 m 0.51 m 0.58 m 2.22 m

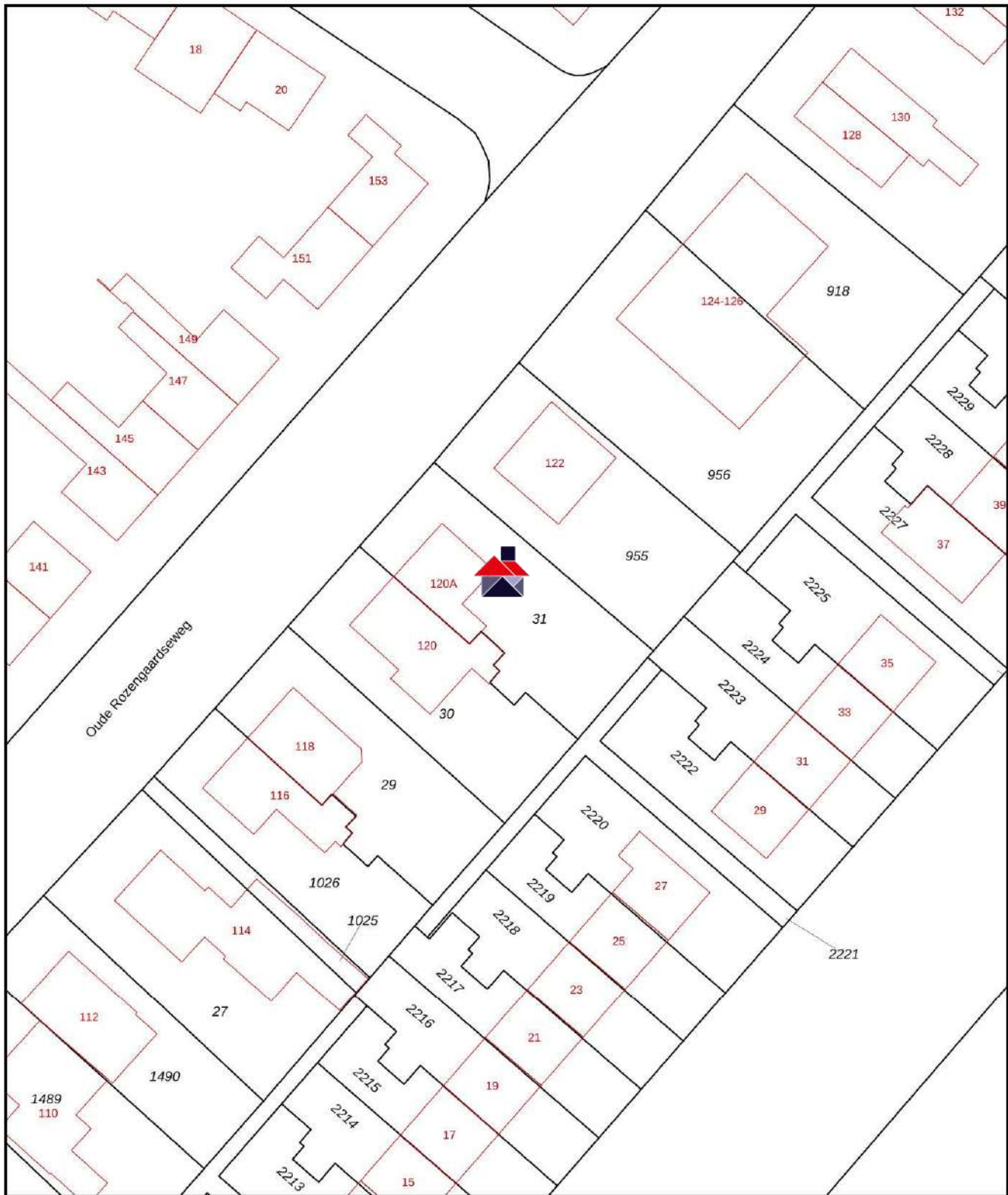
3.87 m 1.20 m 0.90 m

2.80 m 2.97 m 1.06 m



1.01 m 2.23 m 0.57 m 2.11 m 1.06 m 7.98 m

4.04 m 2.23 m 6.97 m



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 2 mei 2021.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem
 Sectie N
 Perceel 31

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.



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Voet droogmolen (in de grond)	☒	☐	☐	☐
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Woning				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens (beneden)	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten (beneden)	☒	☐	☐	☐
Vliegenhor boven de achterdeur	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails (beneden/boven/zolder)	☒	☐	☐	☐
Gordijnen (beneden/boven/zolder)	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen (beneden/boven/zolder)	☒	☐	☐	☐
Vitrages (beneden/boven/zolder)	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / laminaat / zeil	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
Keramische kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Boeken/legplanken in de schuur	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Regenton	☒	☐	☐	☐



Waarom kiezen voor Vivendo Makelaardij?

- Dicht bij huis
- Persoonlijke benadering
- Geen externe fotograaf of inmeter
- Vaste aanspreekpunten voor jouw woning
- Scherp verkoop tarief van € 2.500 incl. Btw voor woningen tot € 500.000
- Geen opstartkosten
- Flexibiliteit voor bezichtigingen
- Voldoende tijd voor bezichtigingen



Vivendo Makelaardij
Edisonstraat 84
7006 RE Doetinchem
0314 - 200 150



Roger Schmitz
Makelaar
06 - 4530 4510
roger@vivendoadvies.nl



Ellen Speijers
Makelaar
06 - 8320 8420
ellen@vivendoadvies.nl



Sonja Schepers
Hypotheekadviseur
06 - 2605 2604
sonja@vivendoadvies.nl