

TE KOOP



2-1 Kapwoning



Bouwjaar 2001



141 m2 wonen



582 m3 inhoud



218 m2 perceel



3 slaapkamers

**Nachtegaalstraat 11
Gaanderen**

**Vraagprijs vanaf
€ 340.000 k.k.**

Prachtig uitgebouwde royale 2 onder 1 kap woning met een extra tuinkamer en/of mogelijkheid voor kantoor/praktijkruimte aan huis. Deze instapklare woning met garage is gelegen aan de rustige Nachtegaalstraat in Gaanderen.

De woning is in 2001 gebouwd, geheel geïsoleerd en beschikt over een energielabel B. Dit zorgt naast een hoogwaardig wooncomfort uiteraard ook voor een lagere energierekening!

De vloeren op de begane grond, verdieping en de zolder zijn voorzien van een nette laminaatvloer en de woning is keurig afgewerkt.

Indeling:

Via de voordeur aan de zijgevel van de woning bereiken we de entree met toilet, meterkast en handige toegang van binnenuit naar de garage. Via de entree komen we in de ruime uitgebouwde tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gerealiseerd. Door de raampartij aan de voorzijde komt er veel licht de keuken binnen. De keuken is voorzien van een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en combimagnetron. Tevens is er vanuit de keuken toegang tot een praktische provisiekast.

De trap naar de eerste verdieping is toegankelijk via een afgesloten ruimte waardoor er geen warmte uit de woonkamer verloren gaat. We bereiken de eerste verdieping via een royale overloop. In totaal hebben we 3 mooie slaapkamers en een badkamer voorzien van ligbad, toilet en wastafel.

De trapopgang naar de zolderverdieping is te bereiken via een afgesloten opgang. Voor deze zolder zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer en/of werkruimte. De opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger en de CV ketel (2001) bevinden zich ook op deze verdieping. Met veel bergruimte achter de knieschotten, de hoge nok en het dakraam met veel daglicht, een prachtige ruimte met veel mogelijkheden.

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je op een zonnige dag heerlijk in de tuin kan genieten. Met een royale oprit aan de voorzijde van de woning kun je op eigen terrein 2 auto's parkeren.

Wonen aan de Nachtegaalstraat in Gaanderen. Heerlijk rustig, maar toch dichtbij het centrum van Gaanderen en slechts enkele autominuten van de A18 en Doetinchem. Gaanderen beschikt over een treinstation, basisschool en winkelveorzieningen. Hou je van heerlijk wandelen of fietsen, dat kan dichtbij in de verschillende natuurgebieden rondom Gaanderen.

Wordt dit je nieuwe thuis? We plannen graag een uitgebreide bezichtigingsafspraken in.

Deze woning bieden we aan met een vanaf prijs. Biedingen boven de genoemde vanaf prijs worden door verkoper serieus in overweging genomen.

Object gegevens

Soort object	2 onder 1 kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamer	3 (4e mogelijk op zolder en een tuinkamer/kantoor op de begane grond aanwezig)
Woonoppervlakte	141 m ²
Perceeloppervlakte	218 m ²
Inhoud	582 m ³

Details

Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	B
Verwarming	CV-ketel AWB
Warm water	CV-ketel AWB
Garage	Ja, extra groot (7,76 x 3,40 meter)
Parkeren	Eigen oprit voor 2 auto's en nabij de woning kun je openbaar parkeren

Tuin gegevens

Tuin	Voortuin en achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin circa 7 meter diep en 6 meter breed
Kwaliteit	Grotendeels bestrating en deels aangeplant
Ligging	Zuiden

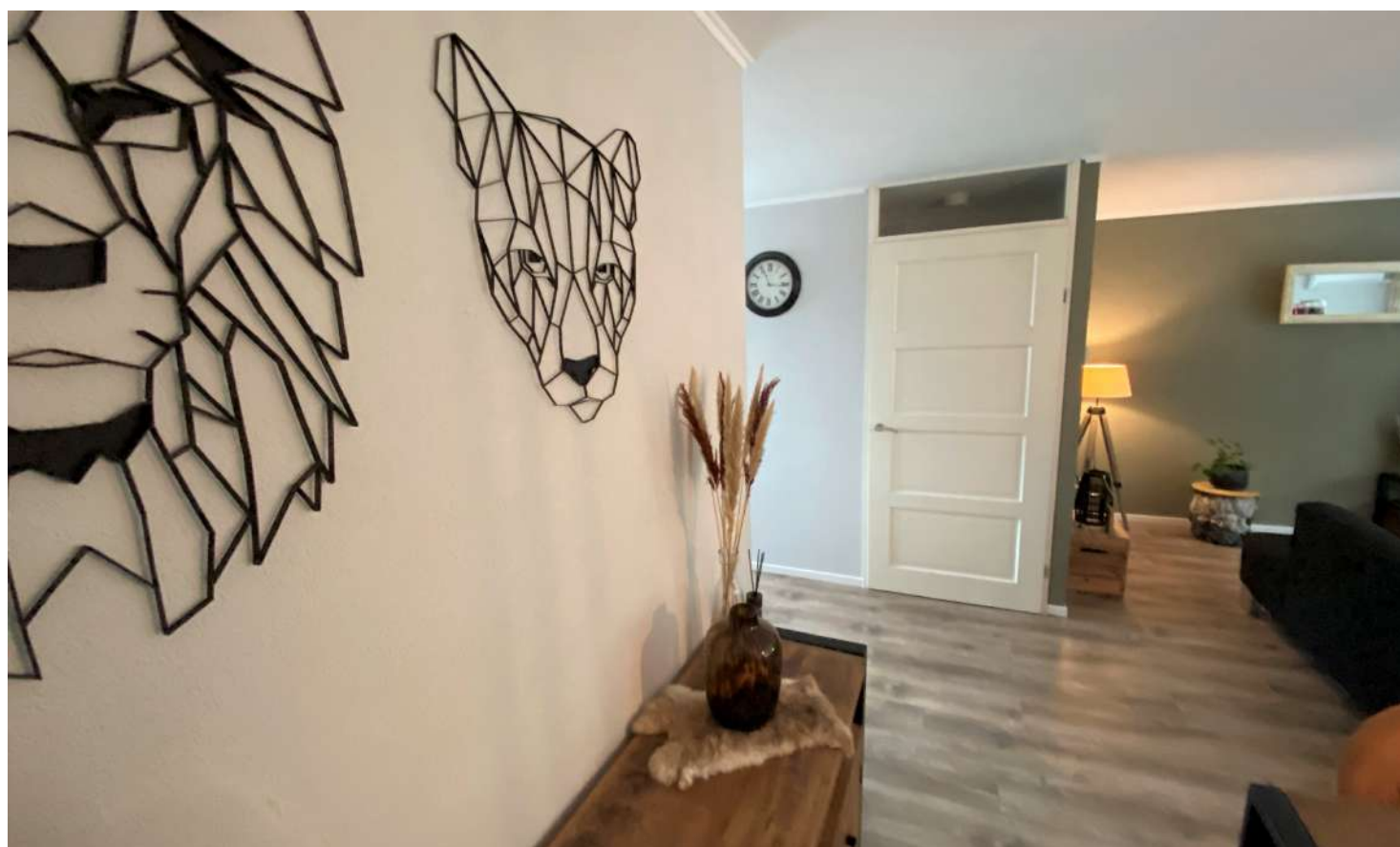
Kenmerken

Een jonge en goed geïsoleerde woning voorzien van rolluiken
Extra tuinkamer met mogelijkheid voor kantoor/praktijkruimte aan huis
Veel leefruimte
Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer aan de achterzijde
Aanvaarding in overleg, indicatie medio/eind februari 2022

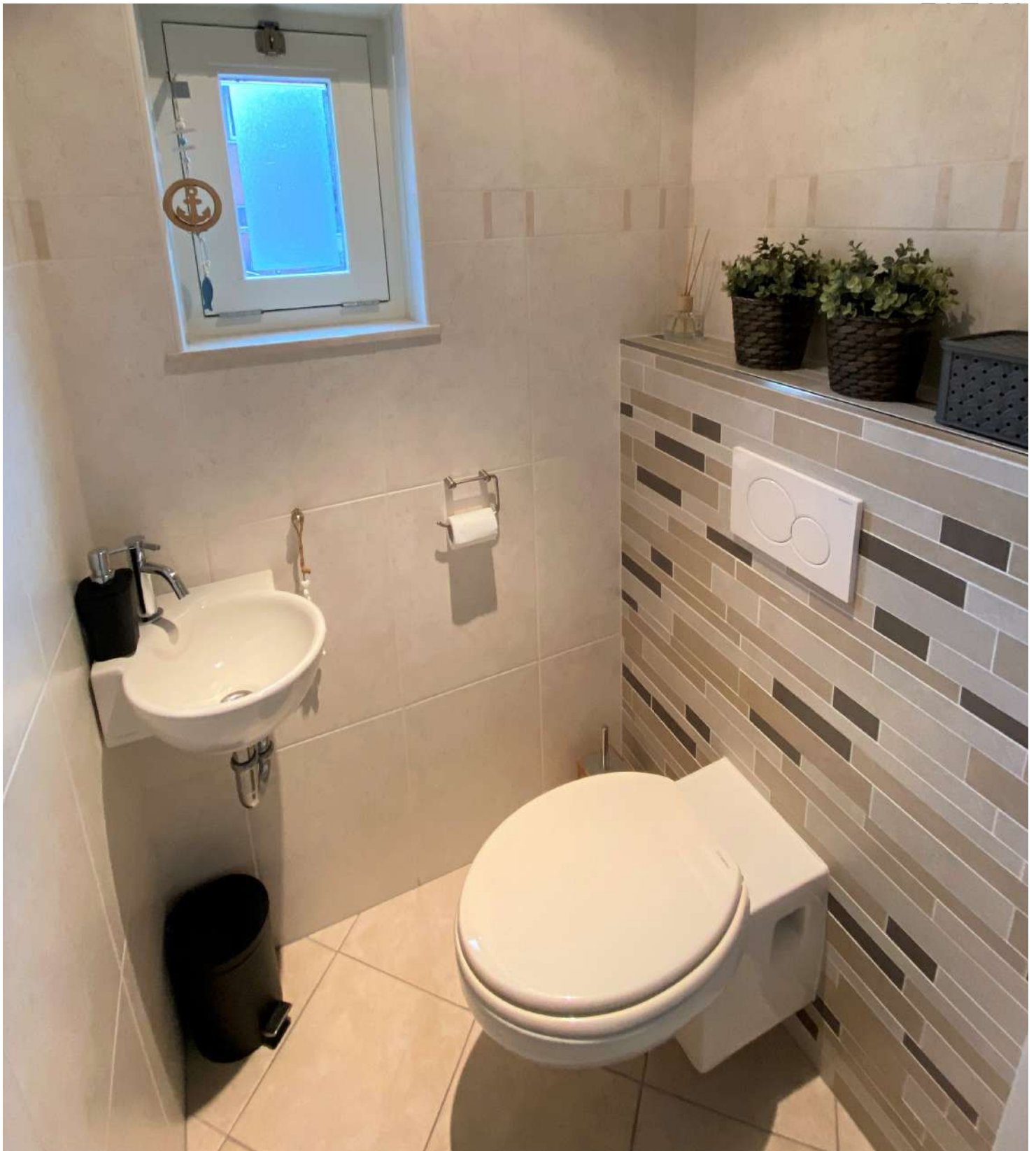


















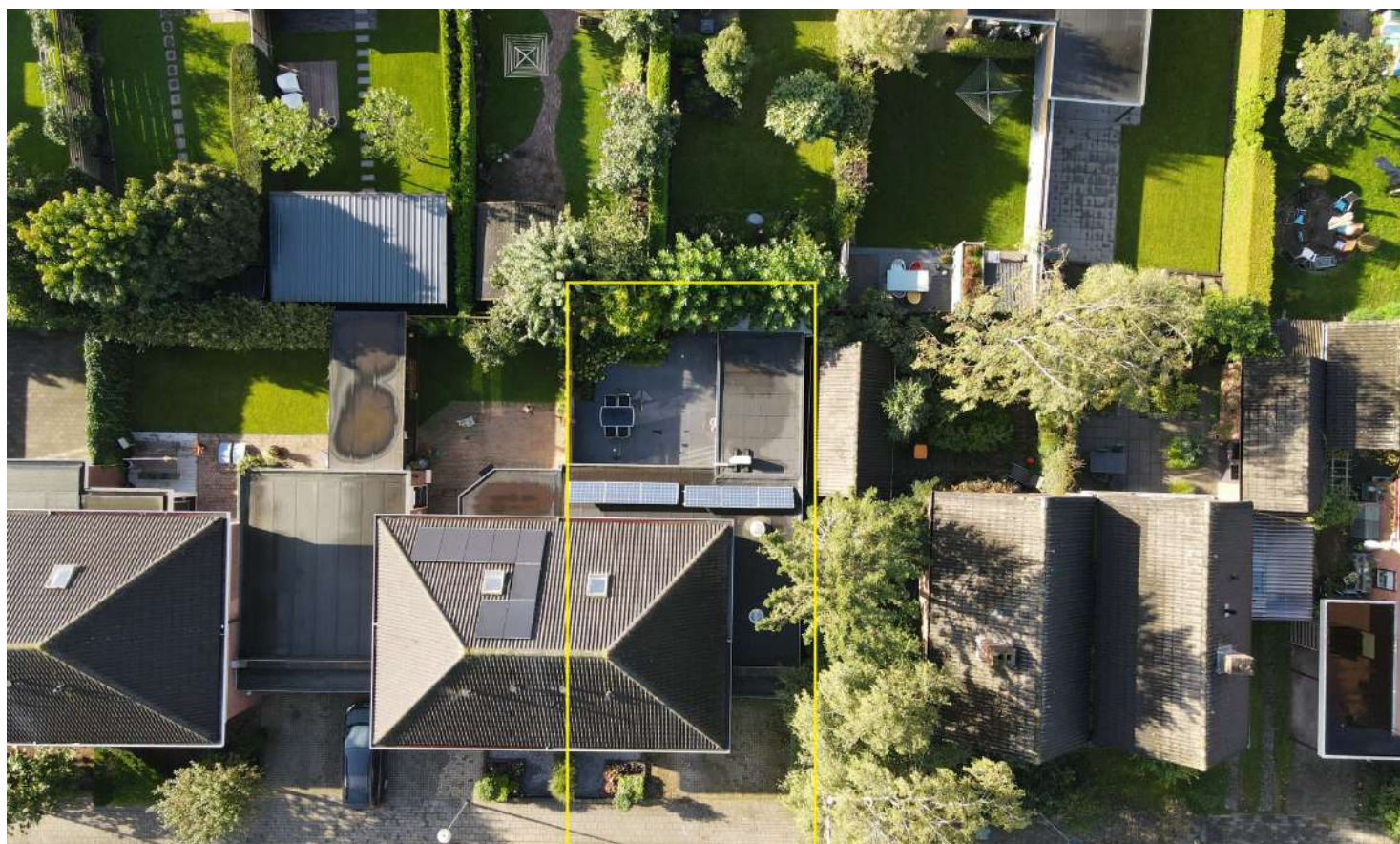




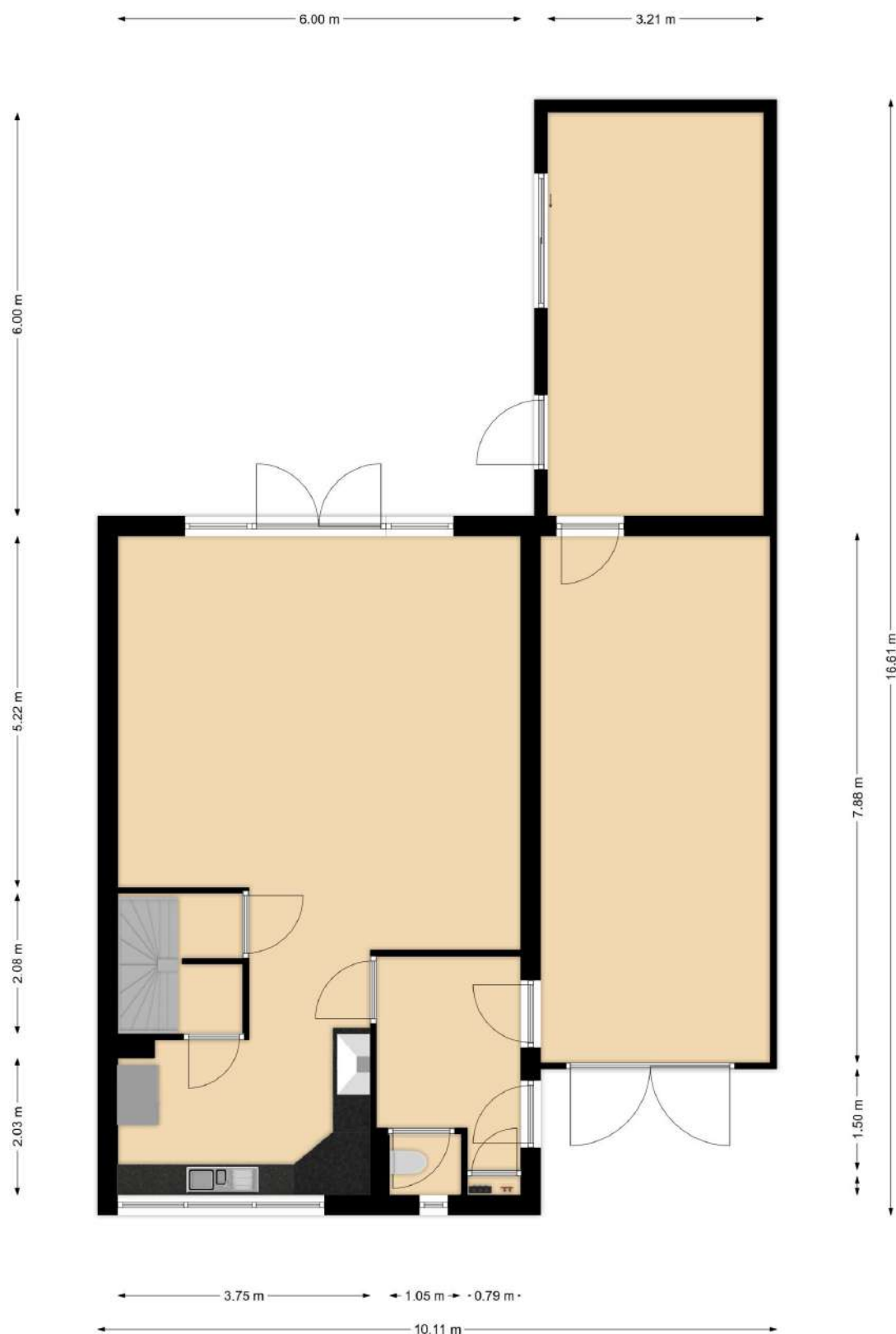






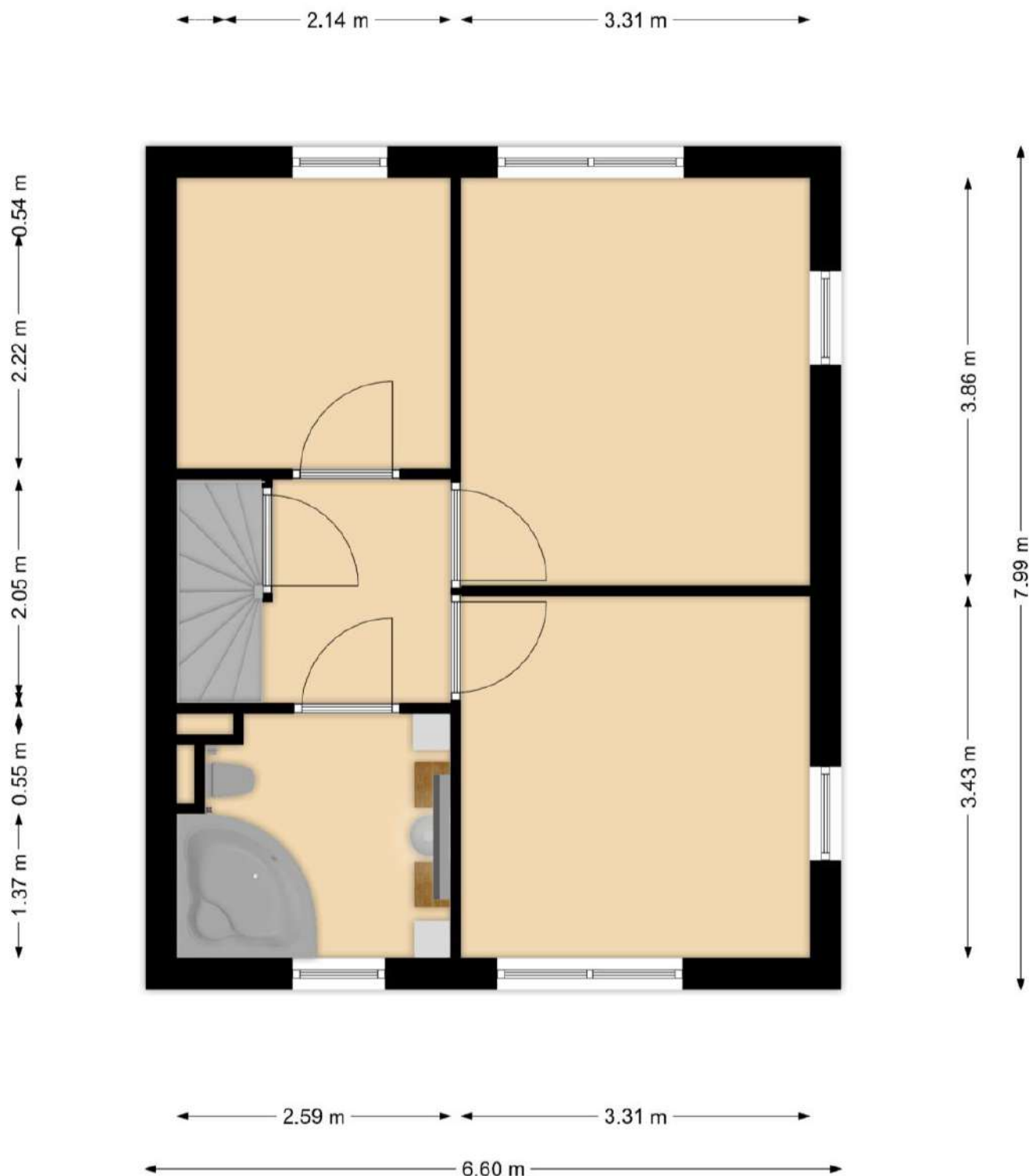


Begane grond



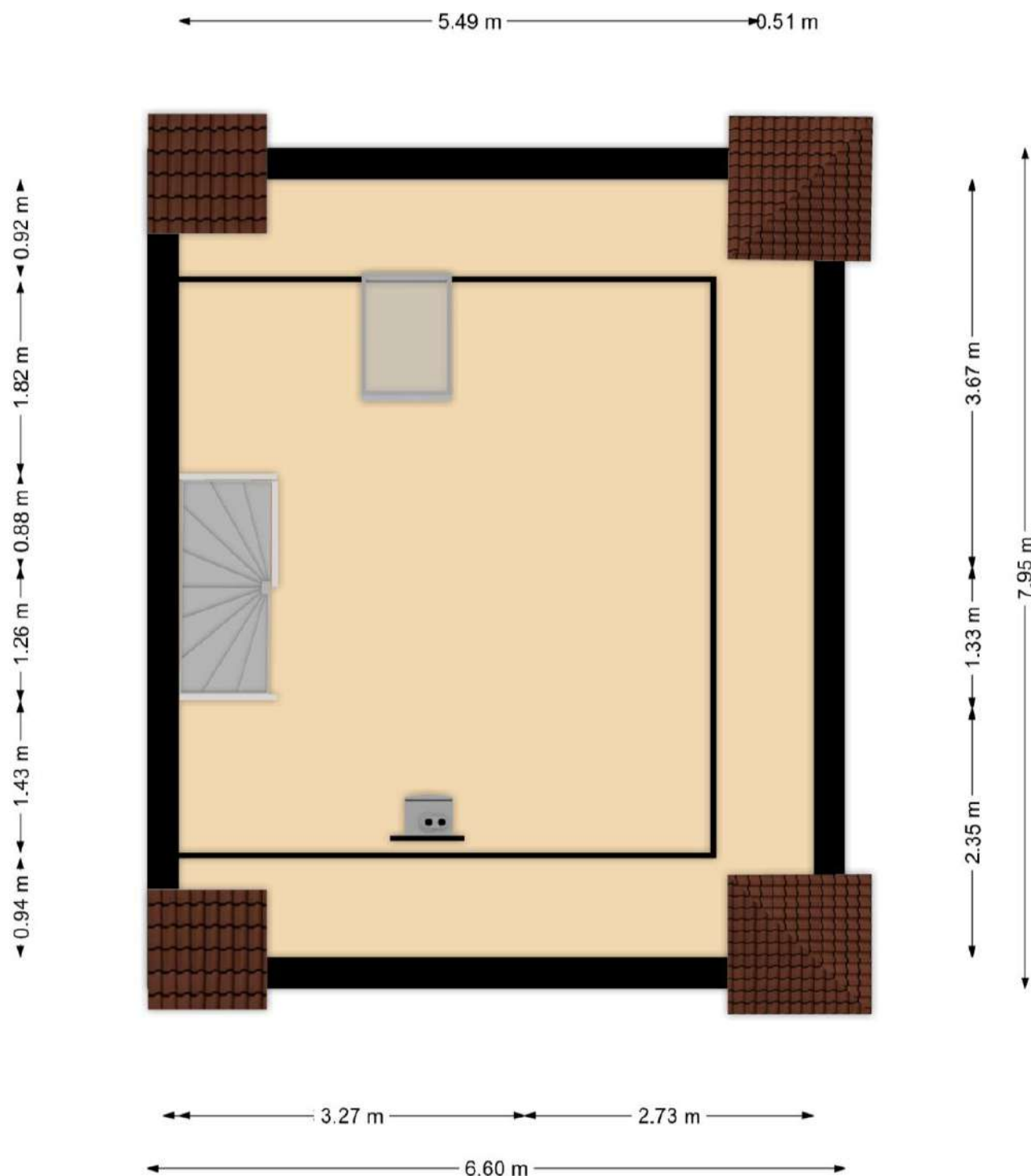
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die 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



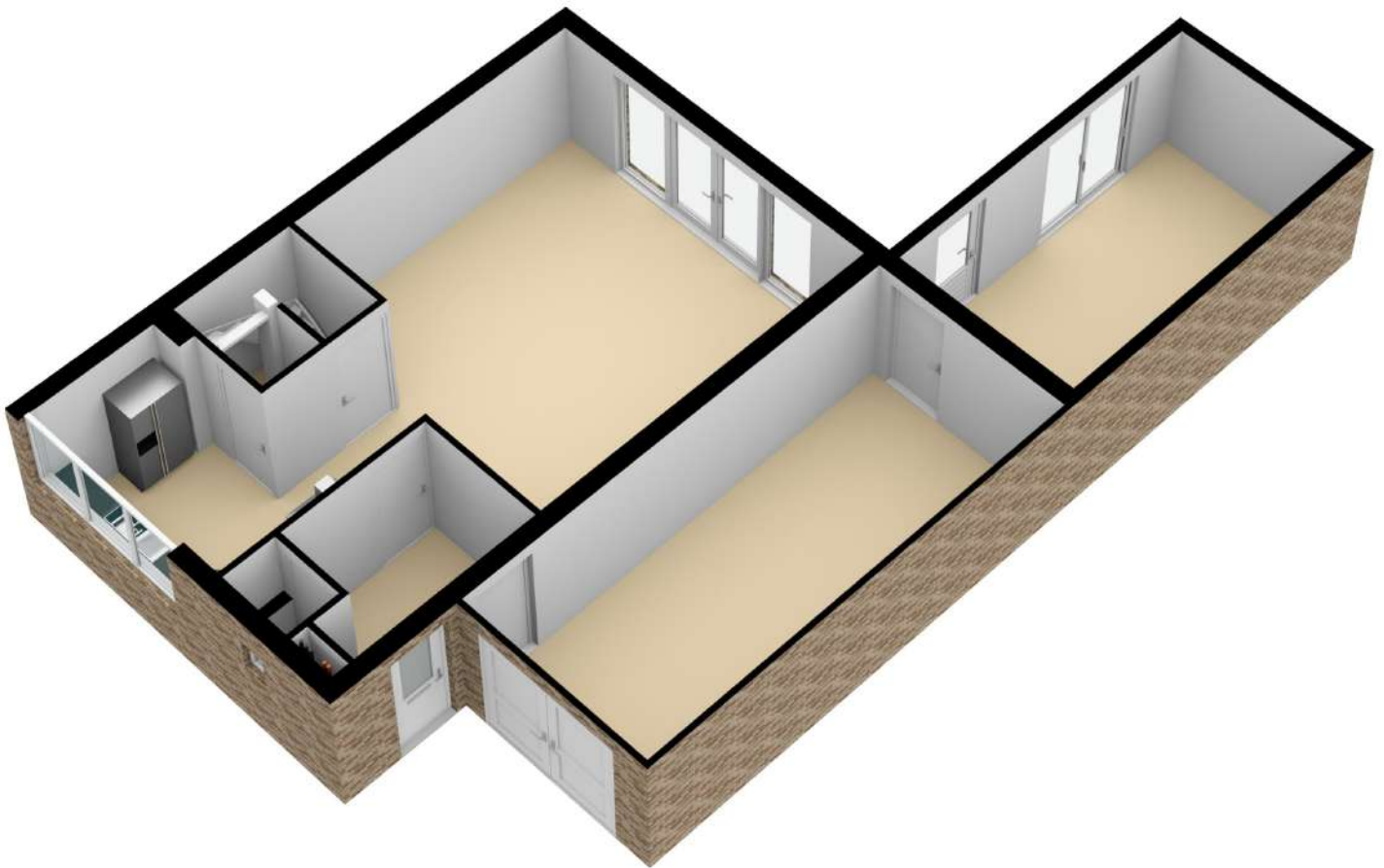
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die 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

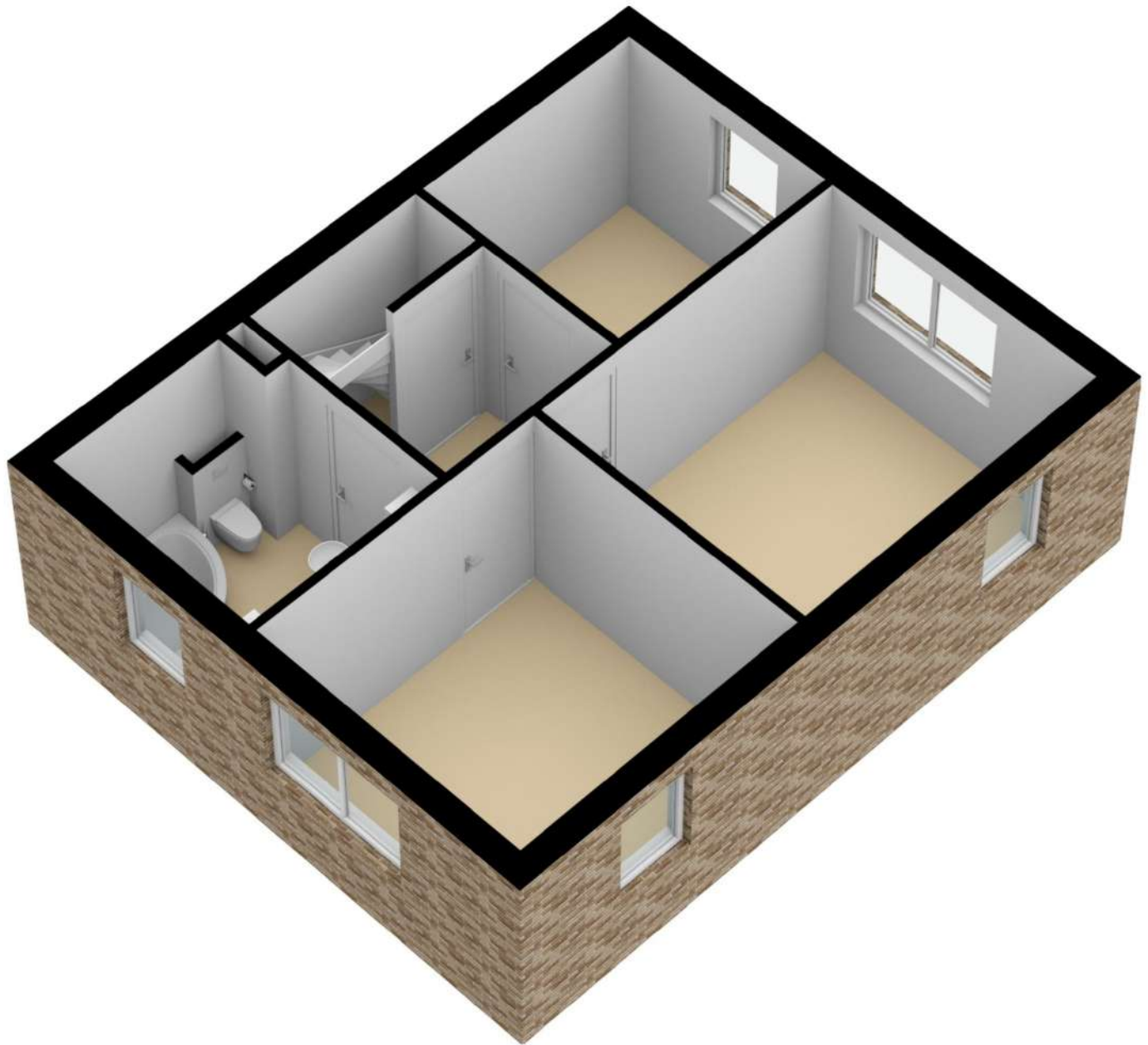


De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die 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.

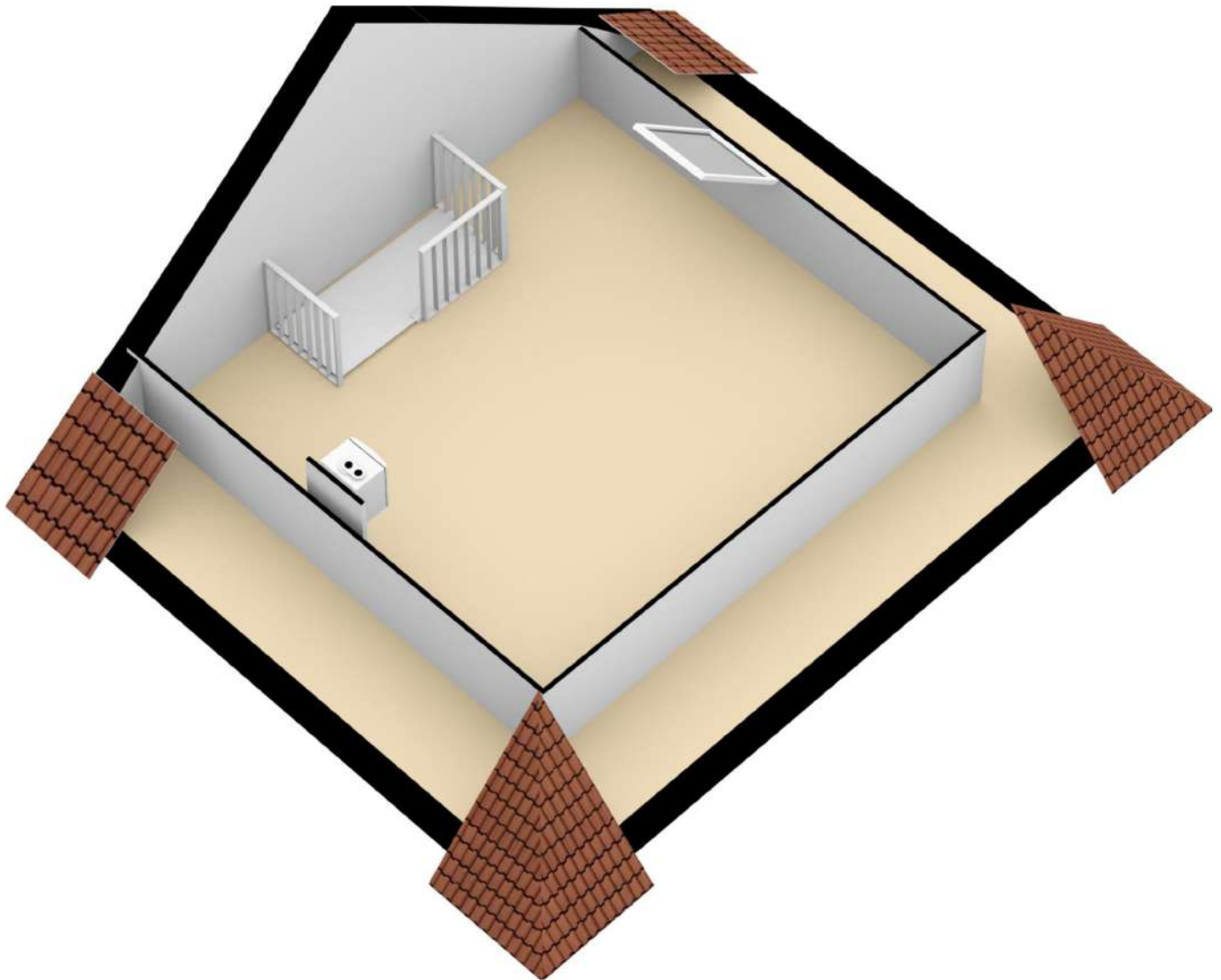
Begane grond

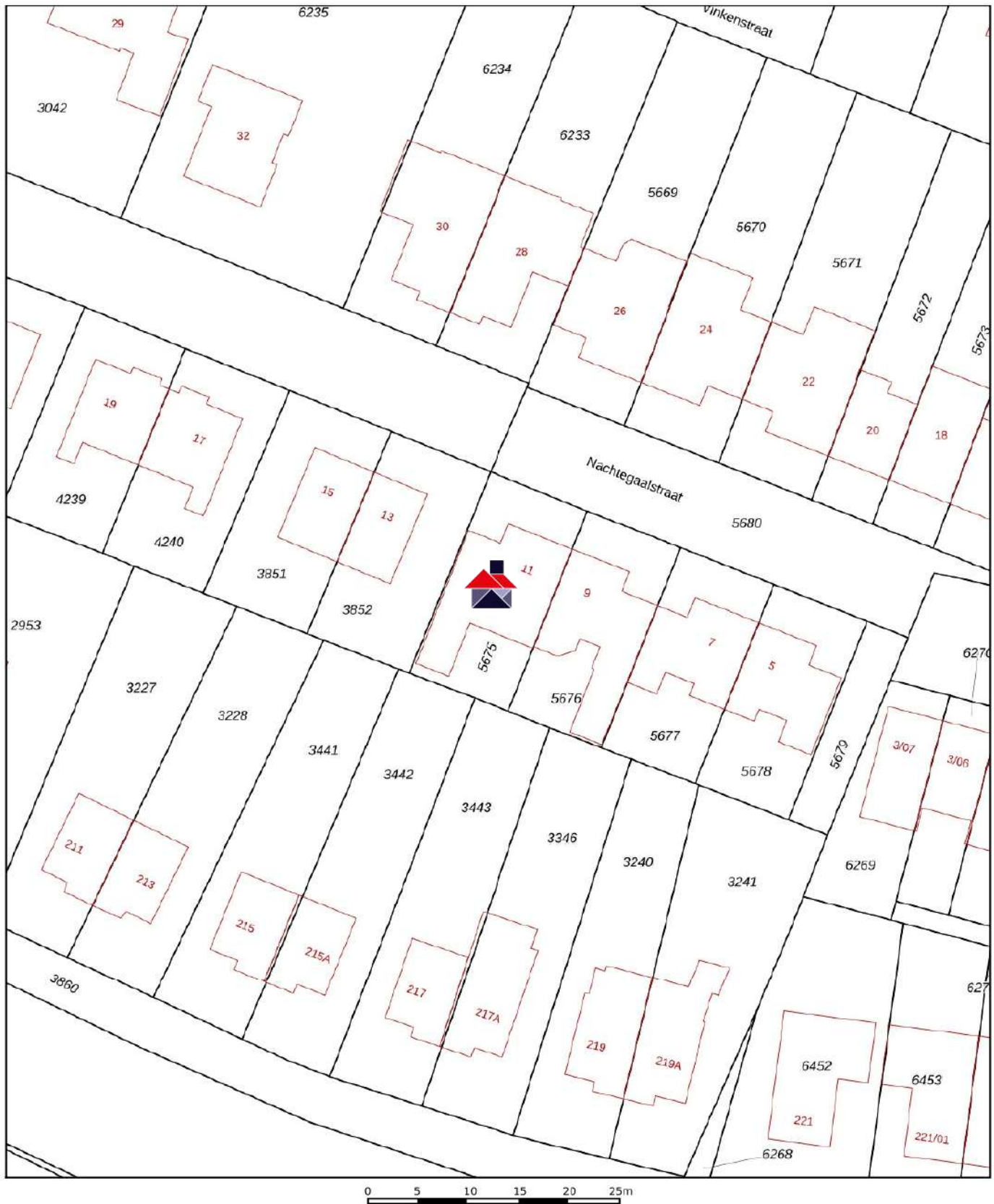


Eerste verdieping



Zolder





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem

Sectie I

Perceel 5675

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2021
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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Woning				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen (zolder)	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails en gordijnen (beneden)	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails en gordijnen (boven)	☐	☒	☐	☐
Jaloezieën / lamellen	☐	☒	☐	☐
Vliegenhor (zolder)	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking (trap)	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler (keuken garage)	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur / garage	☐	☒	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires (die vast zitten)	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Zonnepanelen + omvormers	☐	☒	☐	☐



Waarom kiezen voor Vivendo Makelaardij?

- Dicht bij huis
- Persoonlijke benadering
- Geen externe fotograaf of inmeting
- 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



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



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



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



Melissa Helthuis
Commerciële binnendienst
0314 - 200 150
melissa@vivendoadvies.nl