

TE KOOP



Vrijstaand



Bouwjaar 1974



170 m2 wonen



727 m3 inhoud



618 m2 perceel



5/6 slaapkamers

**Acacialaan 6A
Doetinchem**

**Vraagprijs
€ 589.000 k.k.**

ALGEMENE OMSCHRIJVING

Op zoek naar een woning met veel inhoud, 6 slaapkamers en 2 badkamers? Deze prachtige, goed onderhouden vrijstaande villa met veranda en garage in de graag bewoonde wijk De Vijverberg staat te koop. Een riante en zonnige achtertuin met veel privacy, meerdere terrassen en ruime oprit voor 2 auto's zijn zomaar een aantal kenmerken van deze fantastische woning.

We nemen u snel mee voor een rondleiding door deze woning.

Vanaf de oprit, waar zeker plaats is voor het parkeren van twee auto's komen we bij de entree van de woning. De royale hal met veel lichtinval door de hoge raampartij en mooie vide, geeft meteen al bij binnenkomst een super uitstraling. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast en toiletruimte met fontein. Via een mooie industriële deur bereiken we de woonkamer. De achterzijde van de woning is voorzien van een schuifpui naar de prachtige veranda, waar je heerlijk kunt relaxen op een zonnige dag. Vanuit de woonkamer komen we in de moderne keuken. De keuken is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, spoeliland met vaatwasser en gootsteen. Aan de andere zijde van de keuken bevinden zich de koelkast met vriezer, combi-magnetron en combi-oven, beide met handige zelfreinigende functie. Aan de lange zijde is er veel kastruimte en de bevindt zich de Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Vanuit de doorgang van de keuken naar de kamer is tevens de handige inpandige garage bereikbaar. De garage is voorzien van verwarming, een keukenblok met aparte wasbak en een opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Vanuit de ruime trapopgang bereiken we de vide gelegen op de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over 4 kamers, een badkamer en apart toilet. Twee van de kamers zijn momenteel in gebruik als kantoor en walk-in-closet. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning met toegang tot het nog eventueel te realiseren dakterras op het dak van de veranda. Naast deze kamer is de badkamer gelegen, die voorzien is van een wastafelmeubel en een ruime inloopdouche. Het separaat toilet is bereikbaar vanaf de overloop. Daarnaast beschikt deze verdieping nog over een royale slaapkamer met dakkapel.

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Deze verdieping geeft nog eens extra veel woonruimte aan deze woning. Vanaf voorzolder die nu in gebruik is als game-room bereiken we de de stookruimte, waar de Atag HR CV ketel uit 2016 is geplaatst met nog eens extra bergruimte. De gameroom kan ook als slaapkamer dienst doen. Daarnaast bevindt zich nog een volwaardige slaapkamer met eigen badkamer voorzien van wastafel, 3e toilet en ligbad maken deze woning compleet met in totaal 5 tot 6 slaapkamers. Op deze verdieping zijn 3 dakramen aanwezig voor veel lichtinval en een airco unit aanwezig.

Deze in 1974 gebouwde woning is door de jaren heen gemoderniseerd en goed onderhouden. Met een inhoud van 727 m³ en een ruim perceel 618m² gelegen op het Zuid-Westen heerlijk rustig gelegen en in de middag altijd zon. De verzorgde achtertuin met een heerlijk veranda, terrassen en een houten schuurtje, biedt volop privacy.

De woning is gelegen nabij het bosgebied de Koekendaal en natuurgebied de Zumpe. Het gezellige stadcentrum van Doetinchem, Graafschapstadion, schouwburg, scholen, winkels, openbaar vervoer en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Kortom een heerlijke plek om te wonen aan de Acacialaan 6A in de geliefde woonwijk De Vijverberg.

Object gegevens

Soort object	vrijstaand
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamer	5 met mogelijkheid voor een 6e slaapkamer
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	618 m ²
Inhoud	727 m ³

Details

Isolatie	Muur isolatie
Energielabel	C
Verwarming	CV-ketel Atag HR 2016
Warm water	CV-ketel Atag HR 2016
Garage	Inpandige garage
Parkeren	2 auto's op eigen oprit en openbaar parkeren in de omgeving

Tuin gegevens

Tuin	Rondom
Hoofdtuin	Achtertuint 324m ² , circa 18 x 18 meter
Kwaliteit	Normaal aangelegd
Ligging	Zuid-Westen

Kenmerken

Kenmerken:

- Woonoppervlakte 170 m²;
- Overig inpandige ruimte 36 m² (garage);
- Externe bergruimte 7 m² (houten schuur);
- Buitenruimte 23 m² (veranda);
- Inhoud 727 m³;
- Dubbelglas, zinken dakgoot en zinken regenpijpen 2019;
- Nieuwe dakkapel en schilderwerk 2019;
- Moderne keuken met spoeleiland uit 2017;
- Energielabel C en daarna, in 2017, zijn de buitenmuren na geïsoleerd;
- CV Ketel Atag HR uit 2016;
- Airco op zolder.













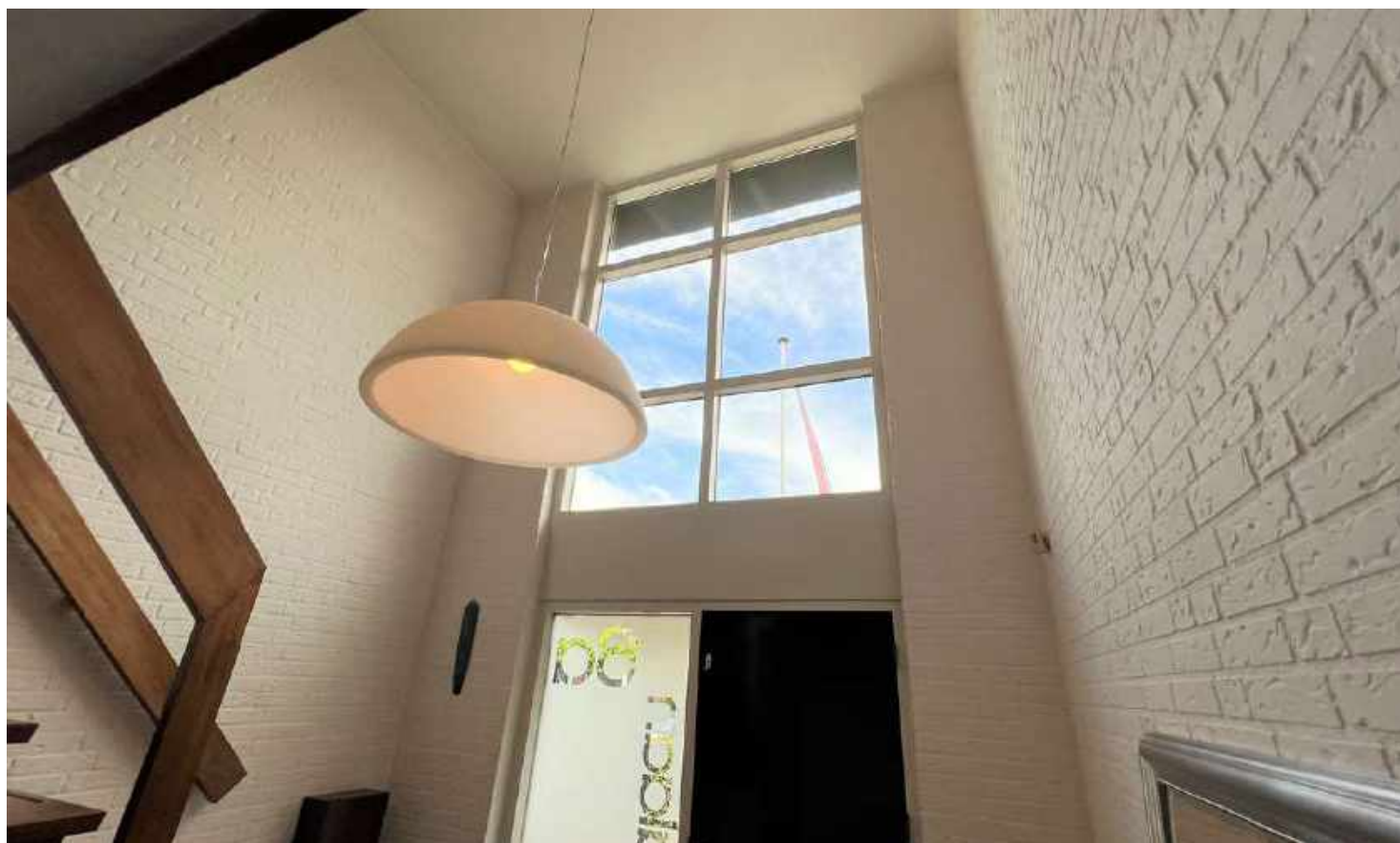










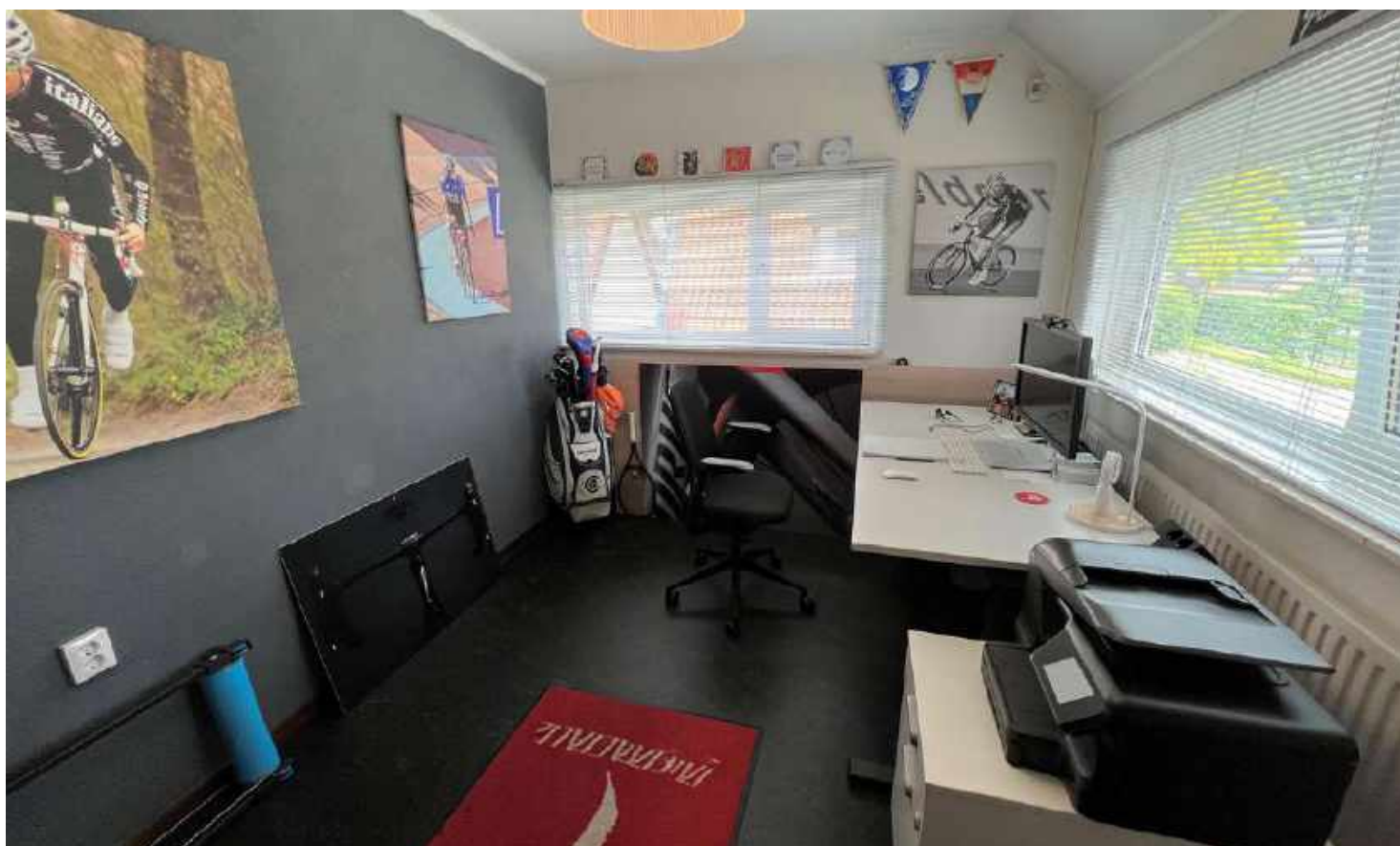










































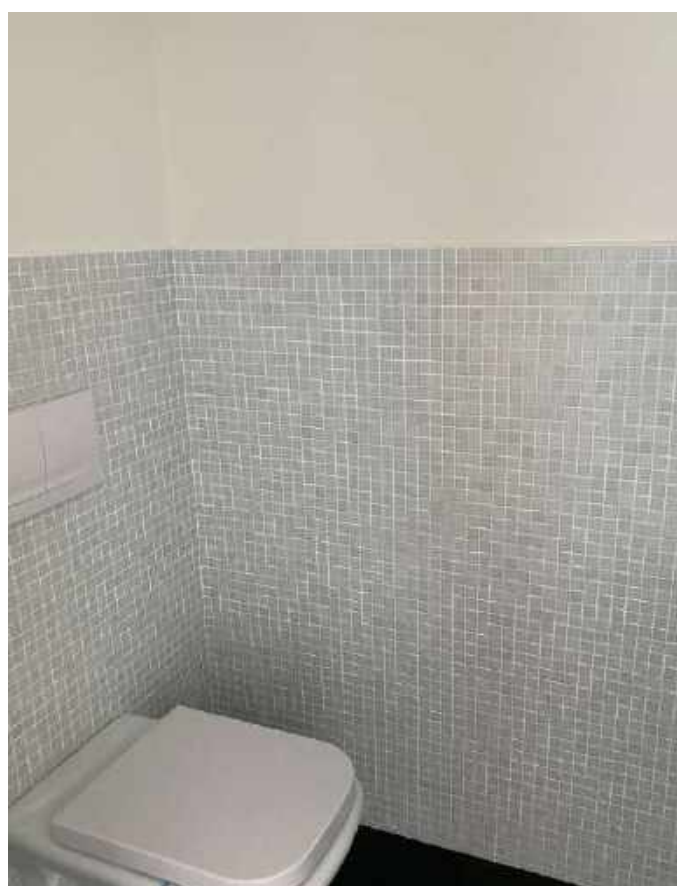


























Begane grond



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.

Tweede 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.

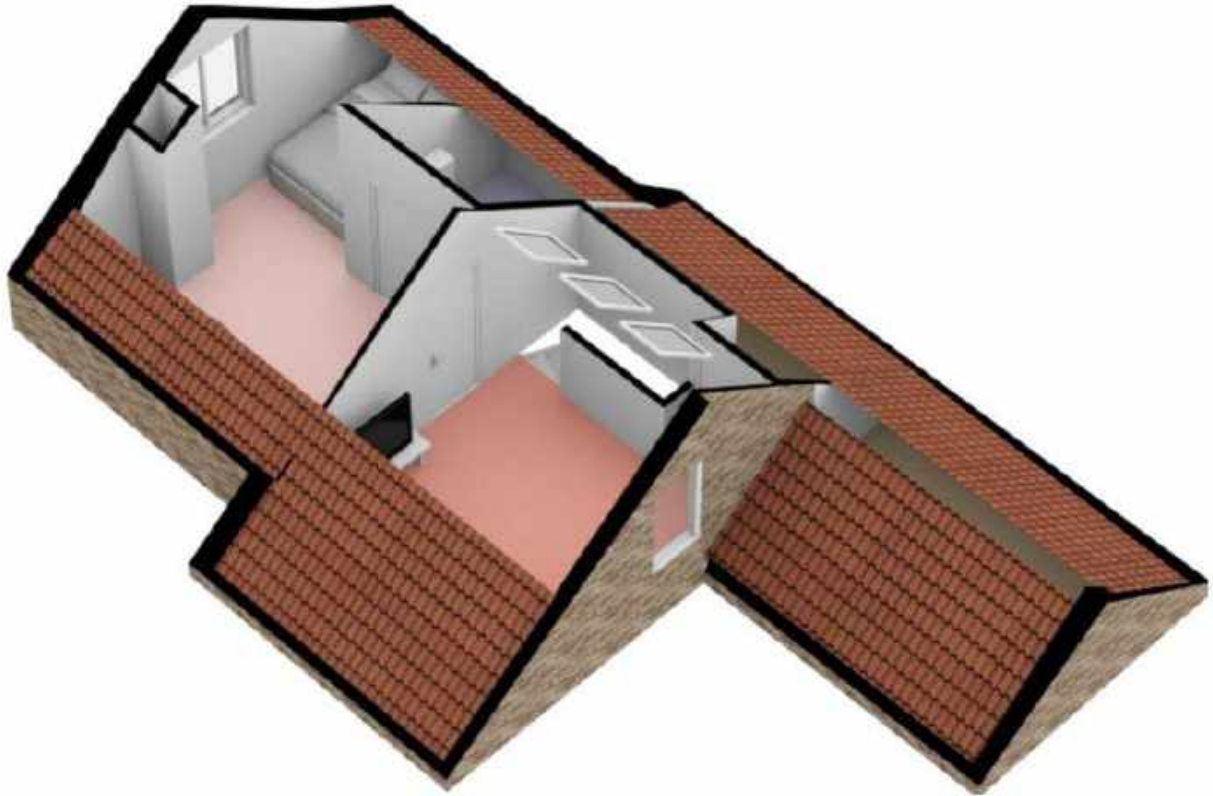
Begane grond

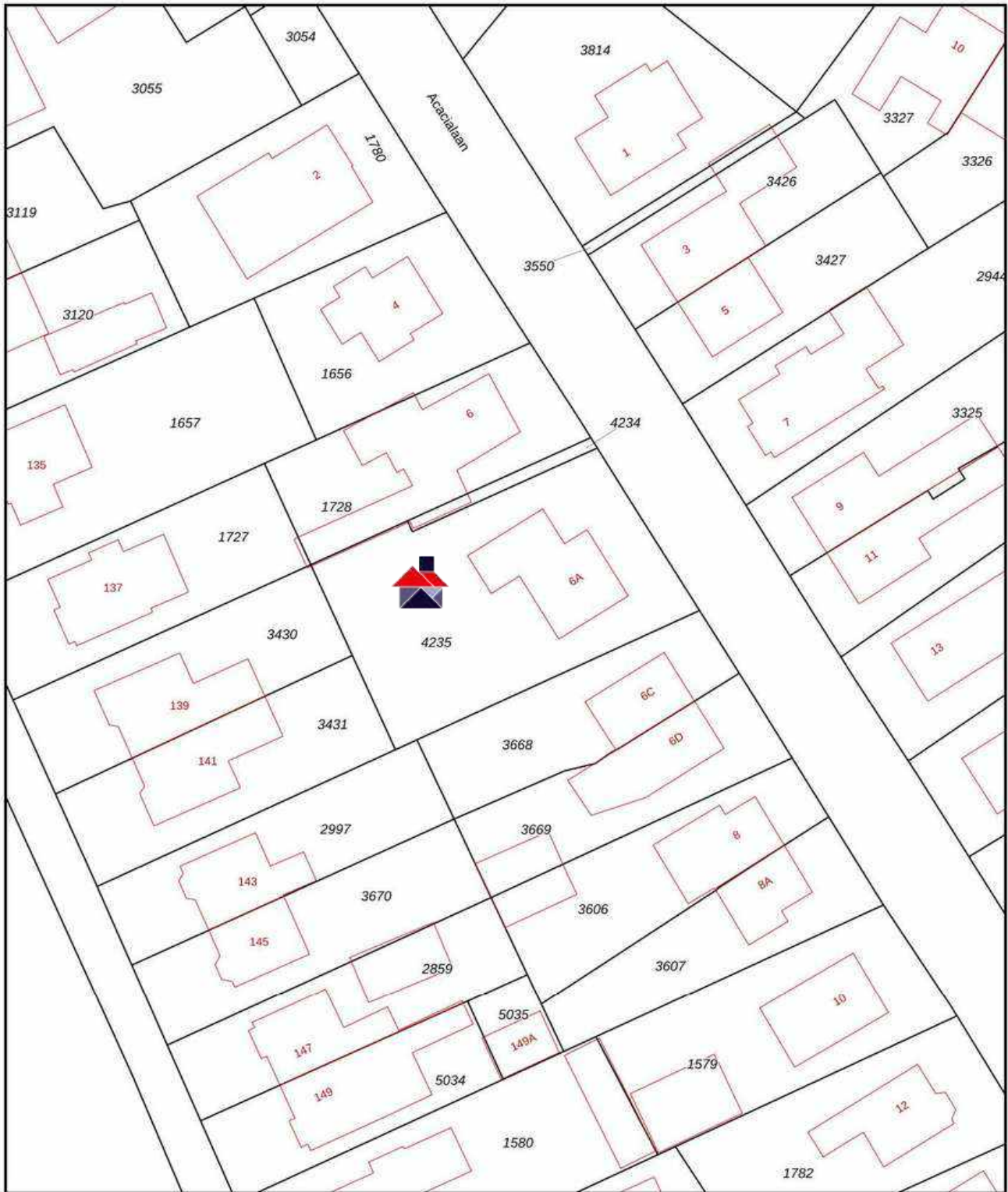


Eerste verdieping



Tweede verdieping





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie: M</p> <p>Perceel: 4235</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 2022
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 databankrecht.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Voet droogmolen, vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinaanleg/bestrating/beplanting, buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
(Voordeur)bel, rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens Beneden / boven / zolder (binnen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens zolderramen 3x (buiten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails - Beneden / boven / zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen- Boven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages - Beneden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen - Beneden / boven / zolder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum - Beneden / boven / zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkevloer/laminaat Beneden / boven / zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren, thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler (in de garage)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning (unit op de zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel, combi-magnetron, combi-oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keramisch kookplaat met ingebouwde afzuiging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser, koelkast en vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine en wasdroger, koelkast garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en) woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten van de inloopkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires en toilet-accessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Puntstuk voor grondwater	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pomp voor grondwater	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laadpaal elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Waarom kiezen voor Vivendo Makelaardij?**

- Dicht bij huis
- Persoonlijke benadering
- Geen externe fotograaf of inmeting
- Vaste aanspreekpunten voor jouw woning
- Scherp tarief van € 3.500 incl. Btw voor woningen tot € 500.000 (overige tarieven op onze website)
- Geen opstartkosten
- Flexibiliteit voor bezichtigingen
- Voldoende tijd voor bezichtigingen



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



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



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



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