

# TE KOOP - Roggedreef 5 (Doetinchem)

**VRAAGPRIJS € 229.000,= k.k.**



[www.roggedreef.nl/5](http://www.roggedreef.nl/5)

<b>Land:</b>	Nederland
<b>Plaats:</b>	Doetinchem (de Huet)
<b>Postcode:</b>	7006 LW
<b>Adres:</b>	Roggedreef 5
<b>Soort woning:</b>	Woonhuis (eensgezinswoning)
<b>Type woning:</b>	2 onder 1 kap (helft van dubbel)
<b>Bouwjaar:</b>	1983
<b>Vraagprijs:</b>	€ 229.000,= k.k.
<b>Aanvaarding:</b>	In overleg
Perceeloppervlakte:	279 m2
Achtertuintuin (ligging):	125 m2 (WestZuidWest)
Inhoud circa:	435 m3
Woonoppervlakte (NEN 2580):	133 m2
Overige ruimte (intern):	22 m2 (garage en bergruimtes)
Overige bergruimte (extern):	6 m2 (houten schuur)
Woonlagen:	3
Kamers / Slaapkamers:	5 / 4
Badkamers / Toiletten:	1 / 2
Isolatie:	Volledig, dubbel glas
Verwarming:	C.V. (HR 2007 CW4)
Extra:	Houtkachel (12 kW)

Contact (telefoon): 0314-326440

Contact (mobiel/SMS): 06-18935514

Contact (e-mail): [5@roggedreef.nl](mailto:5@roggedreef.nl)

## Uitgebreide omschrijving

### Objectomschrijving

In rustig autoluw wooneerf gelegen, zeer ruim uitgebouwd helft van dubbel woonhuis met garage en carport en grote 10 meter brede en 13 meter diepe achtertuin op het zuidwesten.

Deze ruim 6 meter brede en 11 meter (!) lange woning biedt veel ruimte (inhoud inclusief garage 440 m<sup>3</sup>, vloeroppervlak intern circa 165 m<sup>2</sup>, waarvan circa 135 m<sup>2</sup> met de functie wonen conform NEN 2580). Hierbij biedt vooral ook de begane grond dankzij de uitbouw veel ruimte (66 m<sup>2</sup> woon + 12 m<sup>2</sup> inpandige garage/berging).

De bijkeuken is momenteel vergroot en voorzien van een tweede afzuigkap (ideaal voor uw frituurpan). De vanuit de bijkeuken bereikbare verkleinde garage is hierdoor uitermate geschikt als berging en motor- of fietsenstalling. Desgewenst kan de garage eenvoudig worden teruggebracht naar de oorspronkelijke afmetingen.

### Begane grond

- hal/entree met trapopgang (7 m<sup>2</sup>)
- meterkast met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars
- toiletruimte met hangend toilet en fonteintje (1 m<sup>2</sup>)
- royale L-vormige woonkamer met houtkachel (36 m<sup>2</sup>)
- ruime half open aangebouwde keuken voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, koel/vriestkast, oven/gril, magnetron en vaatwasser (12 m<sup>2</sup>)
- bijkeuken voorzien van tweede afzuigkap, provisiekast en wasmachineaansluiting (11 m<sup>2</sup>)
- garage/berging voorzien van elektrische hardhouten garagedeuren (12 m<sup>2</sup>)
- carport (20 m<sup>2</sup>)

### Eerste verdieping

- overloop (6 m<sup>2</sup>)
- drie slaapkamers (14, 11 en 8 m<sup>2</sup>)

## Kaart & Buurt

### Kadaster



### Omgeving

- bushalte 1 minuut lopen
- supermarkt 5 minuten lopen
- diverse lagere scholen 3 minuten lopen
- winkelcentrum (de Bongerd) 10 minuten lopen
- station (Doetinchem de Huet) 15 minuten lopen of 5 minuten fietsen
- diverse sportfaciliteiten 20 minuten lopen of 5 minuten fietsen
- centrum Doetinchem 10 minuten fietsen
- snelweg A18 5 minuten per auto

- badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, 2e hangend toilet en wastafel (5 m2)
- middelste slaapkamer voorzien van zeil (Novilon)
- overige slaapkamers en overloop voorzien van kwaliteitslaminaat
- grootste slaapkamer voorzien van telefoon- en kabel-aansluiting (Radio/TV)
- kleinste slaapkamer voorzien van twee UTP-aansluitingen (netwerk en/of telefoon)

## Tweede verdieping

- zolderruimte/overloop met tweede wasmachine aansluiting (10+ m2)
- volwaardige vierde slaapkamer voorzien van laminaat en grote dakkapel (12 m2)
- vier bergruimtes onder afschot (totaal 20 m2)

## Perceel / Tuin

- totaal 279 m2 eigen grond
- onderhoudsarme achtertuin ligging WZW (125 m2)
- onderhoudsarme voortuin
- achterom (via poort naast de garage)
- houten tuinschuur voor uw tuingereedschappen, tuinmeubelen en/of fietsen (6 m2)
- buitenkraan in achtertuin en kraan in garage tbv voortuin en autowassen
- houthok met ruimte voor een hele winter voordelig uw huis (bij)verwarmen (3 m2)
- pergola (9 m2) met regenton (circa 100 liter)
- 2 vijvers (2 m2 en 8 m2), achtervijver voorzien van pomp-/filterinstallatie /waterval
- heerlijke druiven (wijn), bramen (jam) en aalbessen (vla) uit eigen tuin
- ruimte voor 2 tot 3 auto's op eigen grond (exclusief de garage)

## Bijzonderheden

- goed onderhouden, buitenschilderwerk 2012
- woning is aan de achterzijde uitgebouwd
- hardhouten kozijnen (draai) en deuren, dakkapel kunststof kozijnen (draaikiep)
- geheel voorzien van dubbel glas (beide verdiepingen HR++ dubbelglas)
- grotendeels voorzien van rolluiken (beneden elektrisch, boven handmatig)
- garagedeuren elektrisch met afstandsbediening
- wanden woonkamer voorzien van spachtelputz
- woonkamer en entree voorzien van Italiaans leistenen vloer
- overige vloeren benedenverdieping voorzien van plavuizen
- overige vloeren verdiepingen voorzien van laminaat of zeil (Novilon)
- HR combiketel (Remeha 2007, CW4) op zolder / close-in boiler (5 liter) in keuken
- krachtige houtkachel (capaciteit 12 kW) in woonkamer

## Uw droomkeuken of overige woonwensen?

De keuken van deze woning is voorzien van alle gemakken en alles is functioneel. Wij kunnen ons echter goed voorstellen dat u deze keuken wilt vernieuwen. Desgewenst kunnen wij in overleg met u deze woning aanbieden met uw droomkeuken. Dit biedt u als koper het voordeel dat de keuken reeds bij de overdracht geheel naar uw wens is en dat deze aanpassing direct in de koopsom en financiering meegenomen kan worden. Dit aanbod geldt in overleg ook voor uw eventuele andere woonwensen.

## Interesse of vragen?

Bel of mail ons vrijblijvend voor meer info of een afspraak.

---

### Foto's (klik voor vergroting)



Voorzijde



Achterzijde



Achtertuint (overzicht)



Achtertuint (vijver, schuurtje)



Woonkamer (36 m2)



Woonkamer (36 m2)



Woonkamer (36 m2)



Woonkamer (36 m2)



Keuken (12 m2)



Hal (7 m2) / Toilet (1 m2)



Badkamer (5 m2)



Slaapkamer 1 (14 m2)



Slaapkamer 2 (11 m2)



Slaapkamer 3 (8 m2)



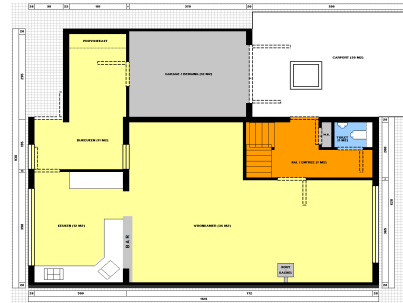
Zolderkamer (12+ m2)



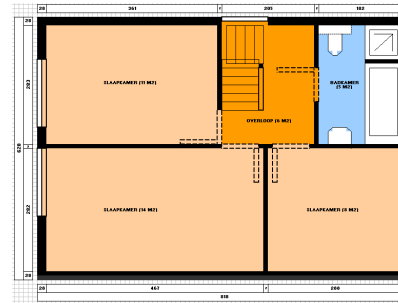
Zolderkamer (12+ m2)



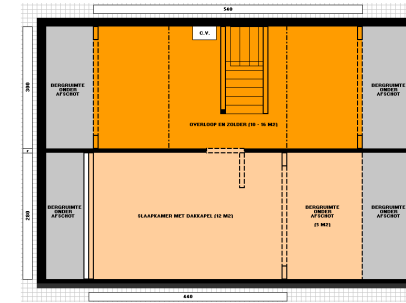
Zolder (10+ m2)



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

