



Hof van Gent 49, Doetinchem

Omschrijving

Rustig wonen aan een groen hof, met de speeltuin voor de deur en de zon in de achtertuin.

Wie graag rustig woont, maar voor kinderen juist alle ruimte en vrijheid zoekt, zit aan Hof van Gent 49 uitstekend. Deze verzorgde tussenwoning ligt in een ruim en groen hof in Dichteren, waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Voor de deur ligt een speeltuin en ook in de directe omgeving zijn meerdere speelplekken te vinden. De auto parkeert u eenvoudig in de directe omgeving. De woning is gebouwd in 2000 en beschikt over circa 91 m² woonoppervlak. Binnen is de ruimte praktisch verdeeld over drie slaapkamers, een complete badkamer en een aparte wasruimte op de verdieping. De badkamer beschikt over zowel een separaat bad als een douche. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, maar ook voor wie graag een extra kamer achter de hand heeft voor thuiswerken of hobby's.

De woonkamer is licht heeft voldoende ruimte voor een eettafel en voorzien van een houten vloer. Vanuit de woonkamer loopt u zo de achtertuin in. De tuin ligt op het zuidwesten en is daarmee een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Over de volle breedte van de woning is een zonnescherm aanwezig. De ruime poort aan de achterzijde maakt de tuin bovendien goed bereikbaar en achterin staat een praktische berging. Ook in de keuken is de afgelopen jaren geïnvesteerd. De koelkast, oven en kookplaat zijn in 2026 vernieuwd. De vaatwasser dateert uit 2024. De combinatie van deze recente apparatuur en de verzorgde afwerking maakt de woning prettig om zonder grote aanpassingen te betrekken. Op de verdieping ligt laminaat en zijn alle ramen voorzien van rolluiken. De woning beschikt volledig over dubbel glas en HR+ glas. Met energielabel A is bovendien sprake van een energiezuinige basis.

Indeling

Begane grond: entree met toilet en trapkast, woonkamer met open keuken. Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer en aparte wasruimte.

De ligging in Dichteren is een belangrijk onderdeel van het verhaal. Het Hof van Gent is ruim opgezet en heeft een gemoedelijke sfeer. Kinderen kunnen hier veilig spelen en hebben meerdere speelplekken binnen handbereik. Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportverenigingen en winkels goed bereikbaar. Het centrum van Doetinchem ligt op korte afstand en ook de uitvalswegen richting Arnhem, Zutphen en de rest van de Achterhoek zijn gemakkelijk te bereiken.

Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	306 m ³
Perceel	134 m ²

Omschrijving

Pluspunten

- Gelegen aan een rustig en ruim hof in Dichteren
- Alleen bestemmingsverkeer
- Speeltuin direct voor de deur
- Meerdere speeltuinen in de omgeving
- Bouwjaar 2000
- Circa 91 m² woonoppervlak
- Drie slaapkamers
- Badkamer met separaat bad en een douche
- Aparte wasruimte op de verdieping
- Achtertuin op het zuidwesten
- Zonneschermbreedte over de volledige breedte van de woning
- Ruime poort naar de achtertuin
- Vrijstaande houten berging
- Bovenverdieping volledig voorzien van rolluiken
- Houten vloer op de begane grond
- Laminaat op de verdieping
- Volledig voorzien van dubbel glas en HR+ glas
- Energielabel A
- Keukenapparatuur grotendeels recent vernieuwd
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

























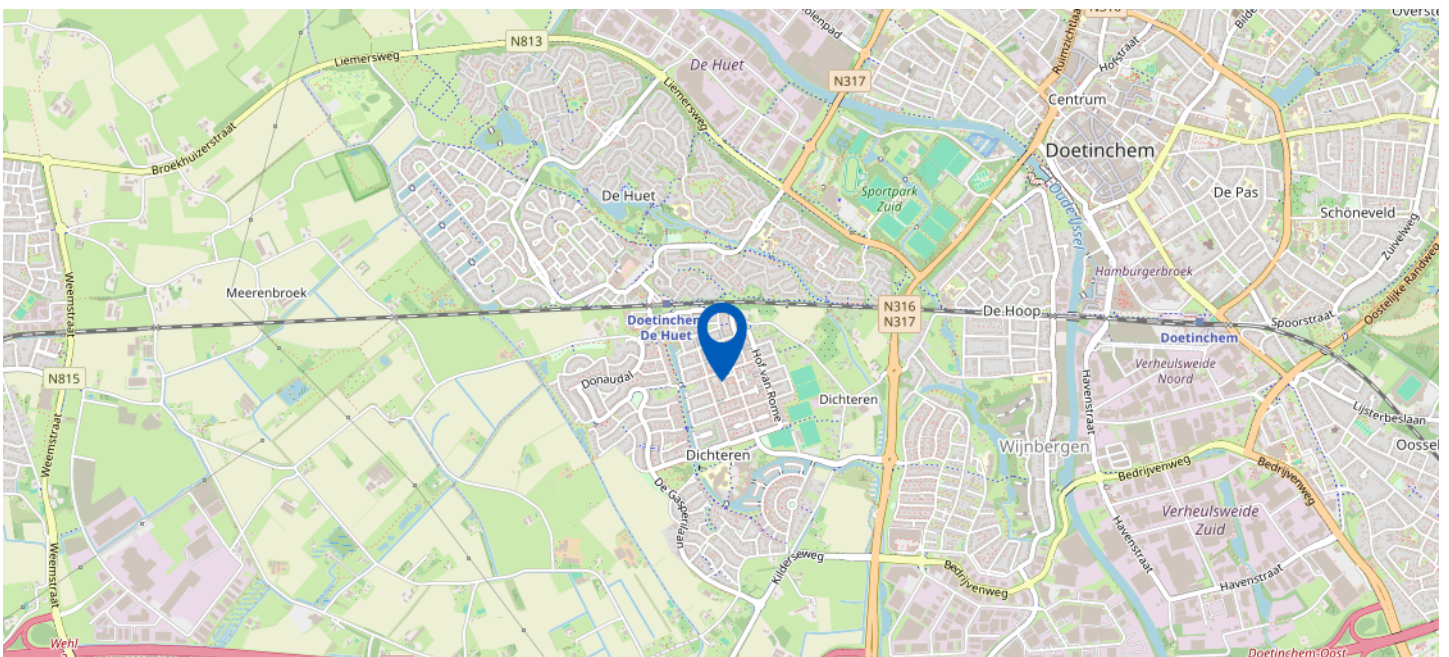
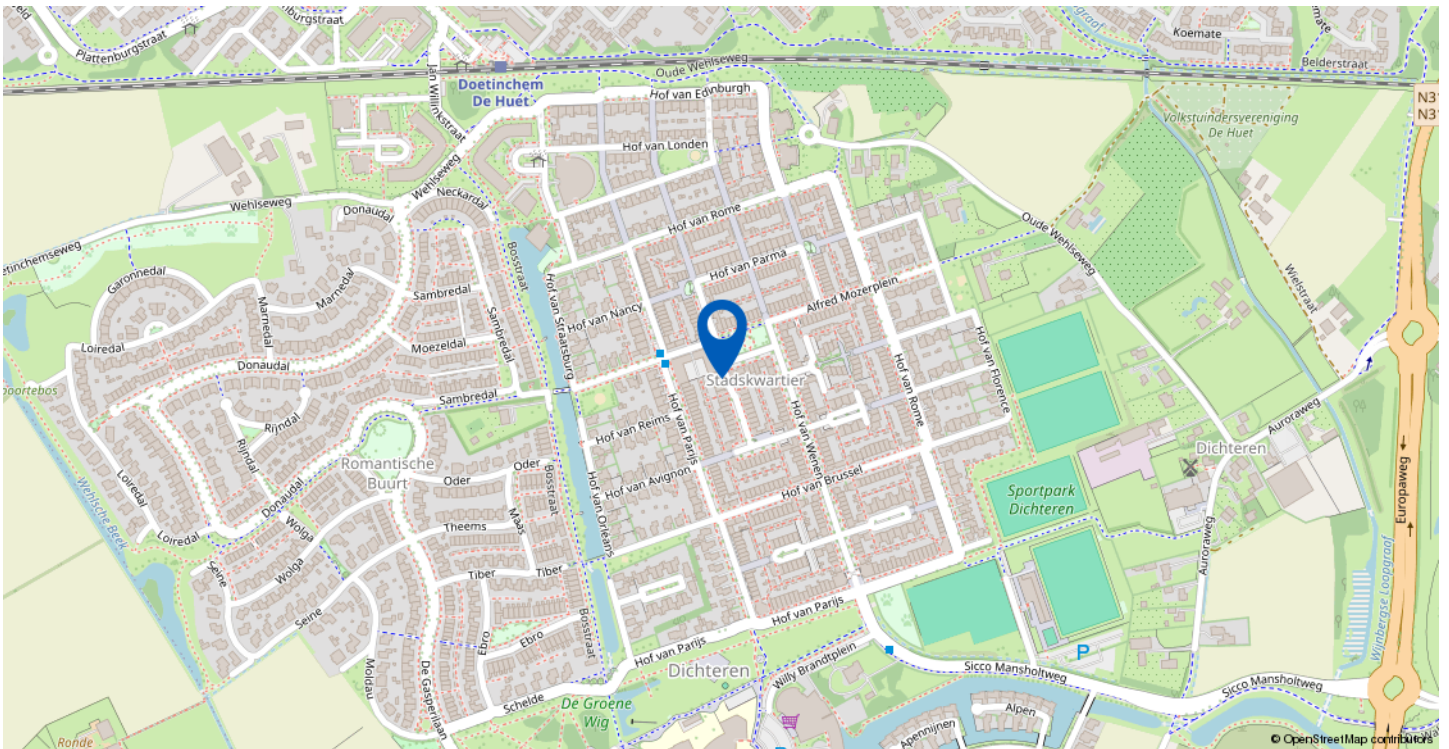








Locatie



Hof van Gent 49, Doetinchem

Uw referentie: HOF VAN GENT 49



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Ambt-Doetinchem

Sectie

A

Perceel

7699

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

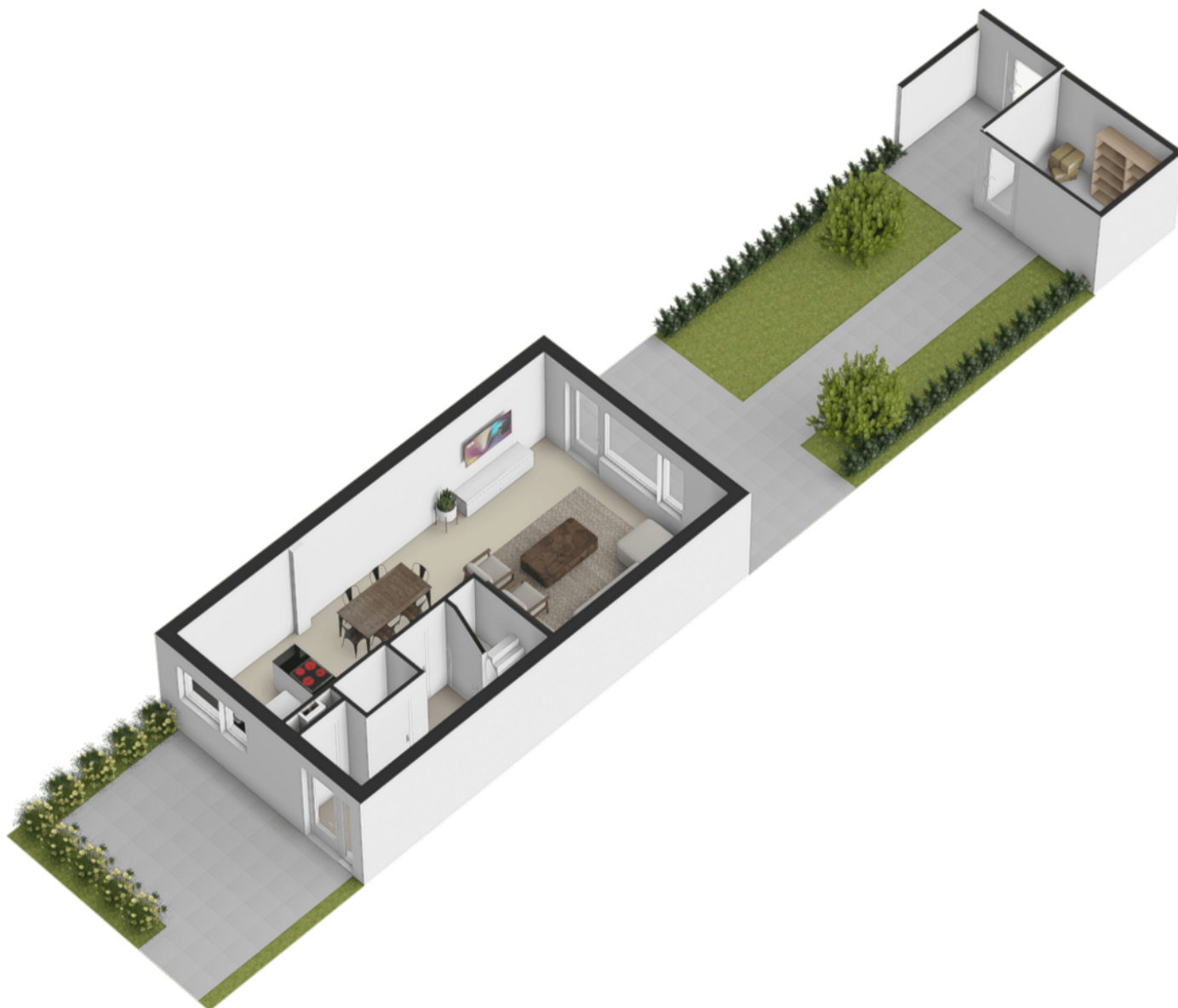
kadaster

Plattegrond met tuin



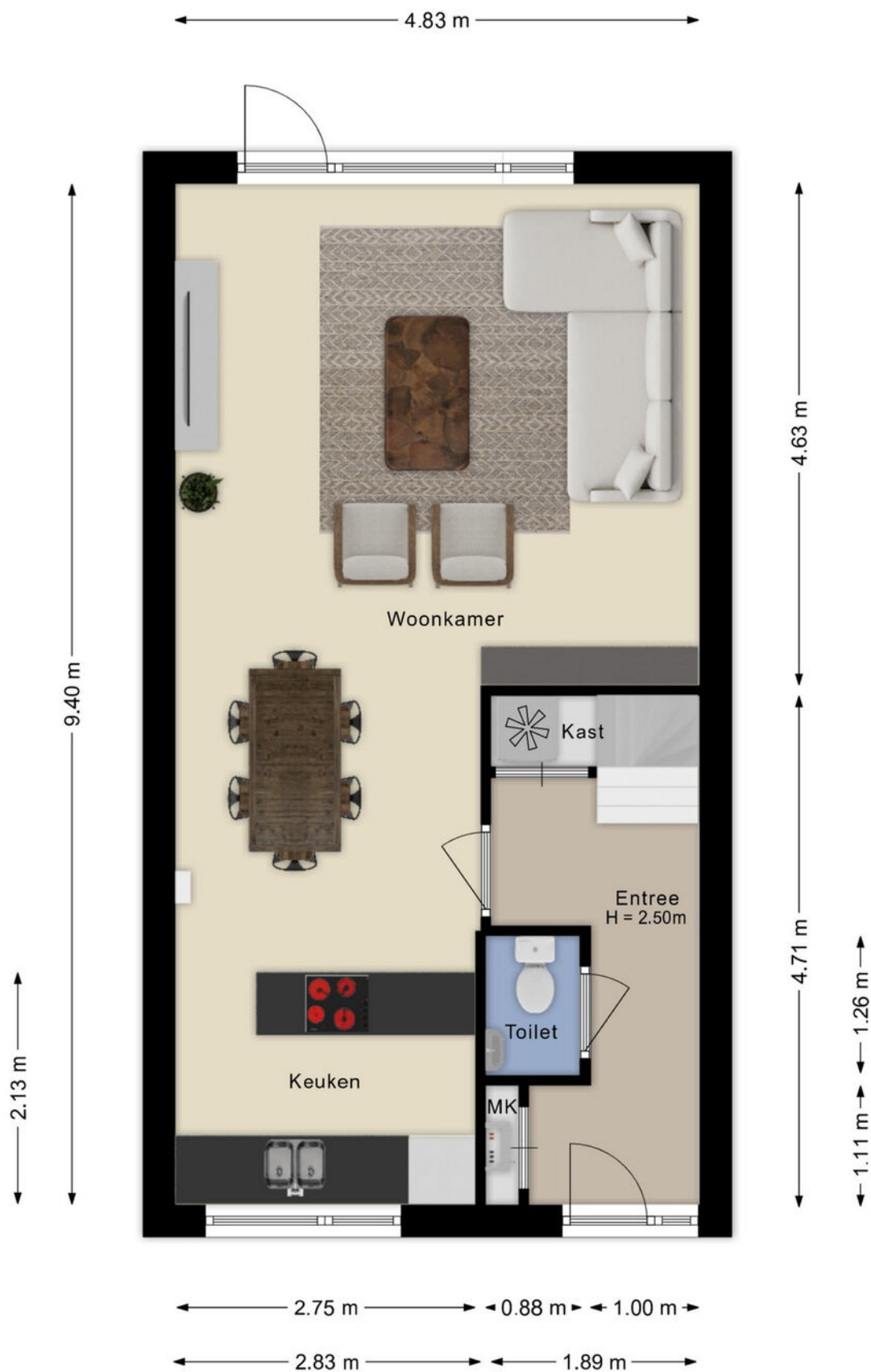
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond met tuin 3D



Plattegrond begane grond

Hof van Gent 49 Doetinchem
Begane grond

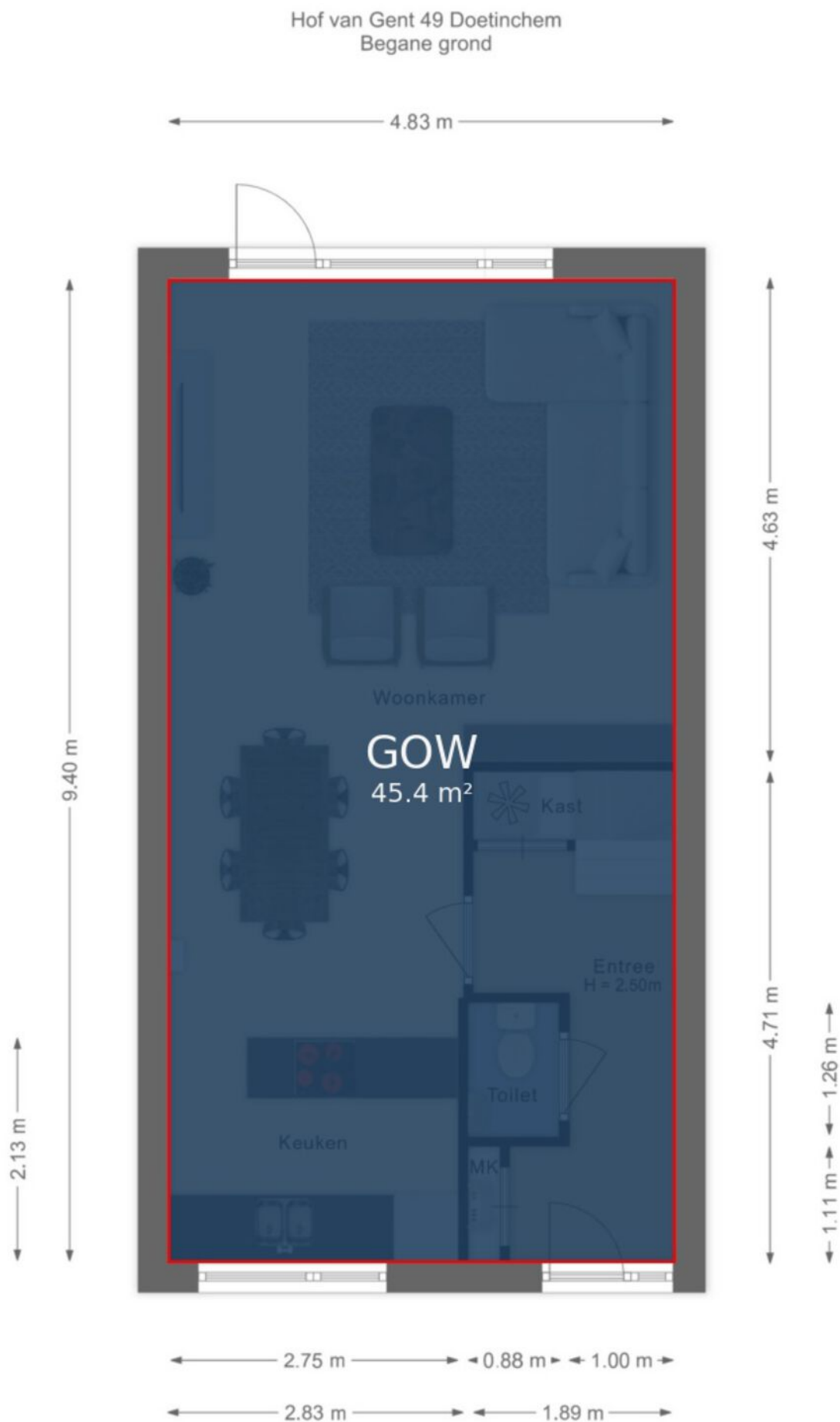


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond 3D

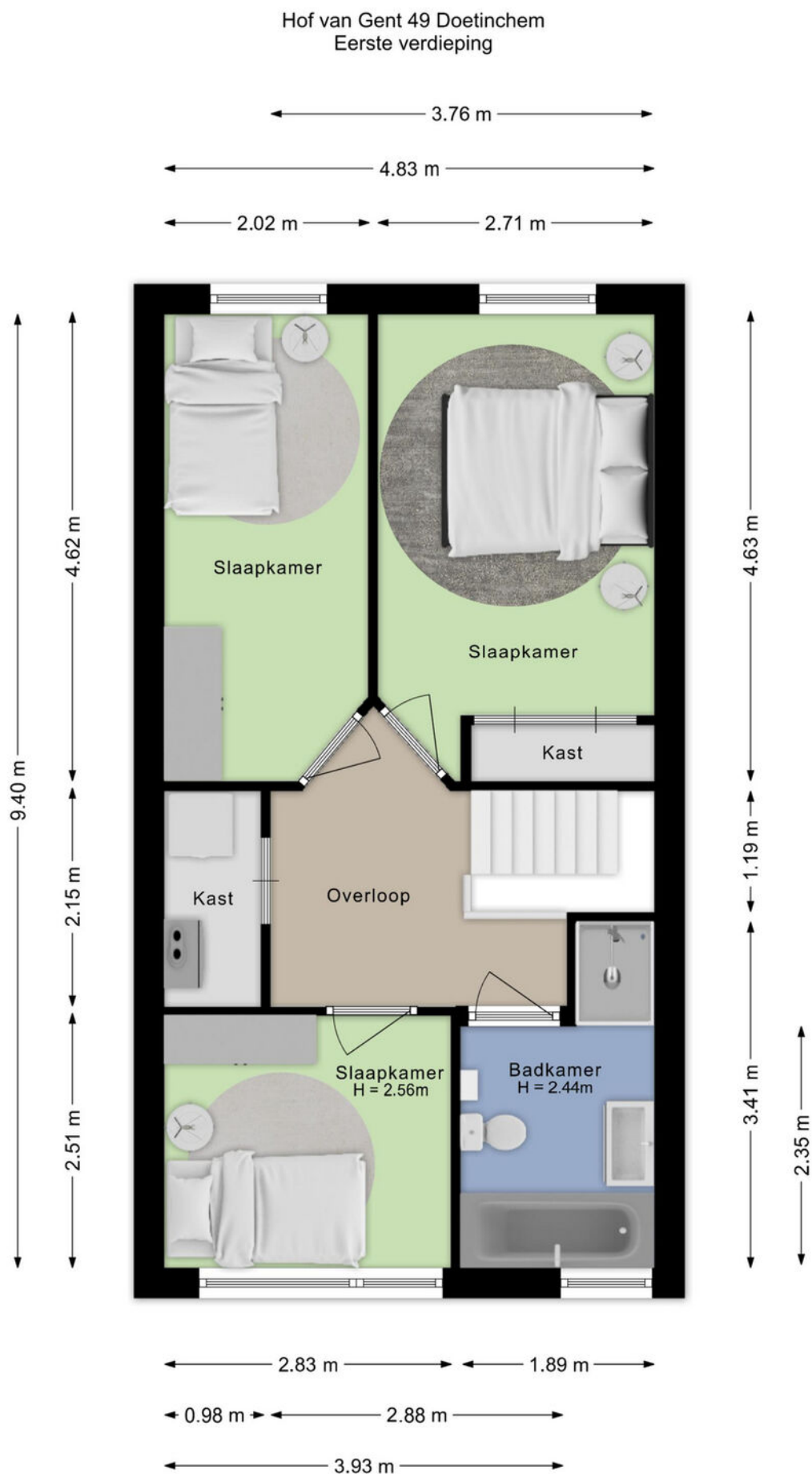


Gebruiksoppervlakte wonen



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping

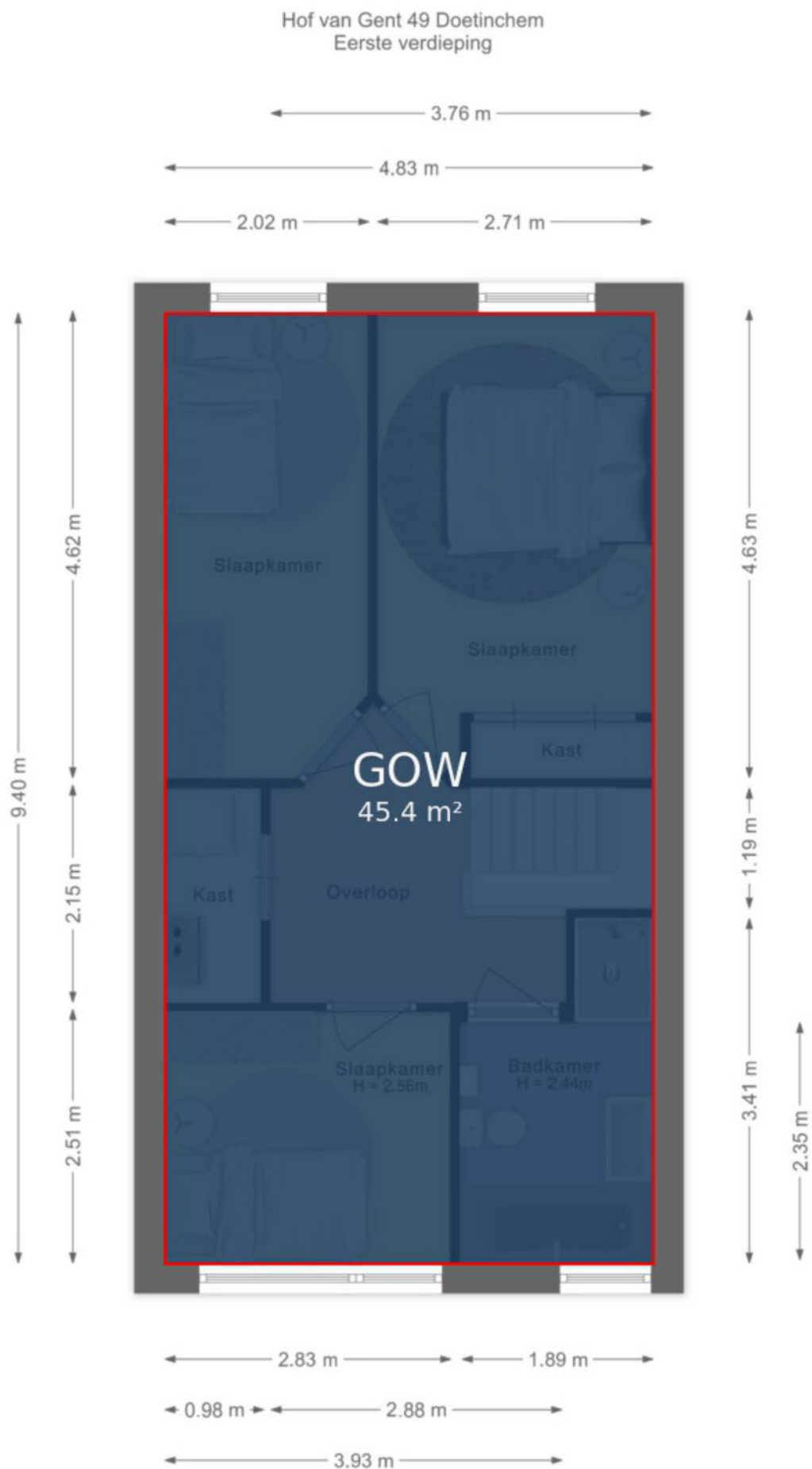


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping 3D

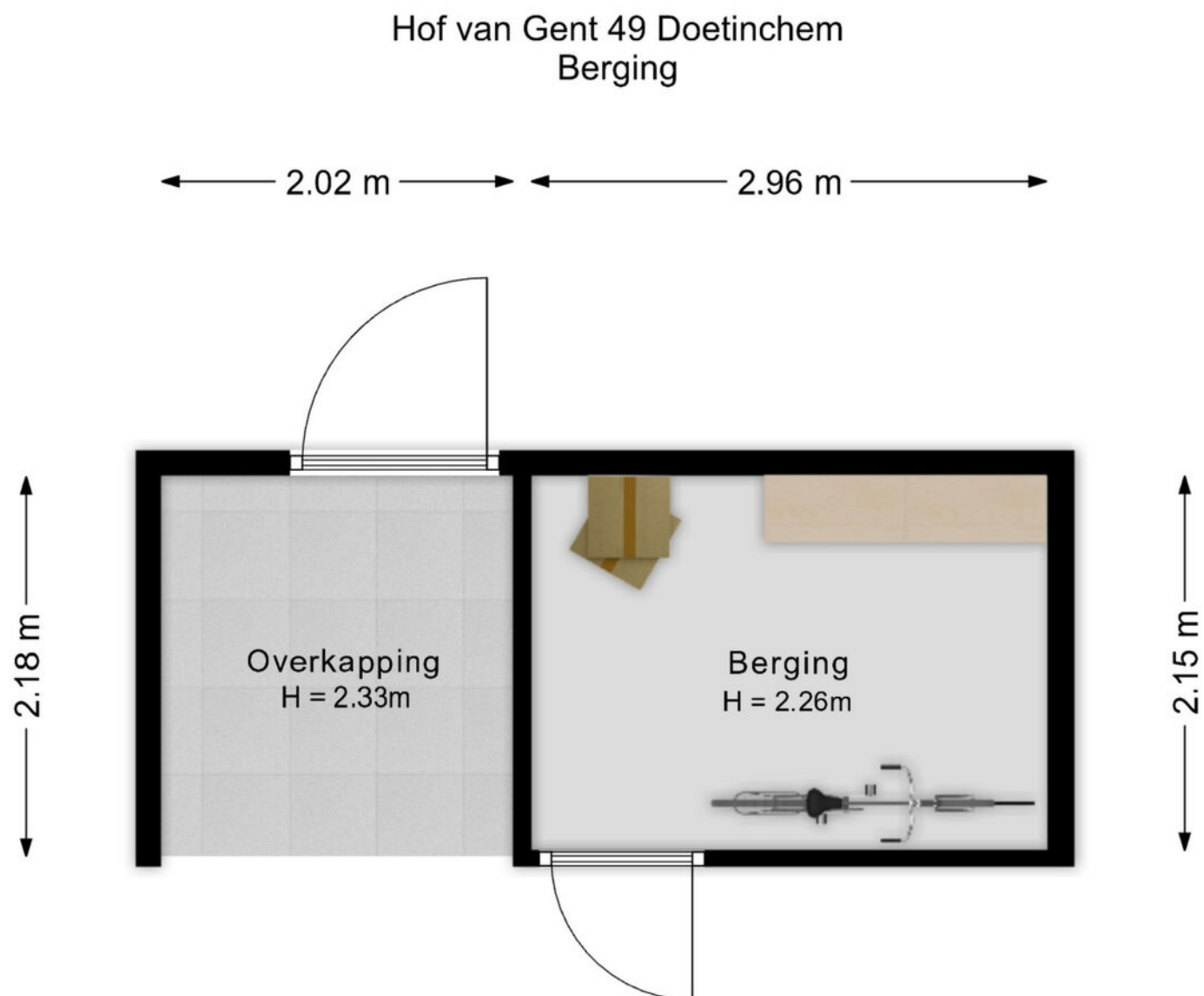


Gebruiksoppervlakte wonen



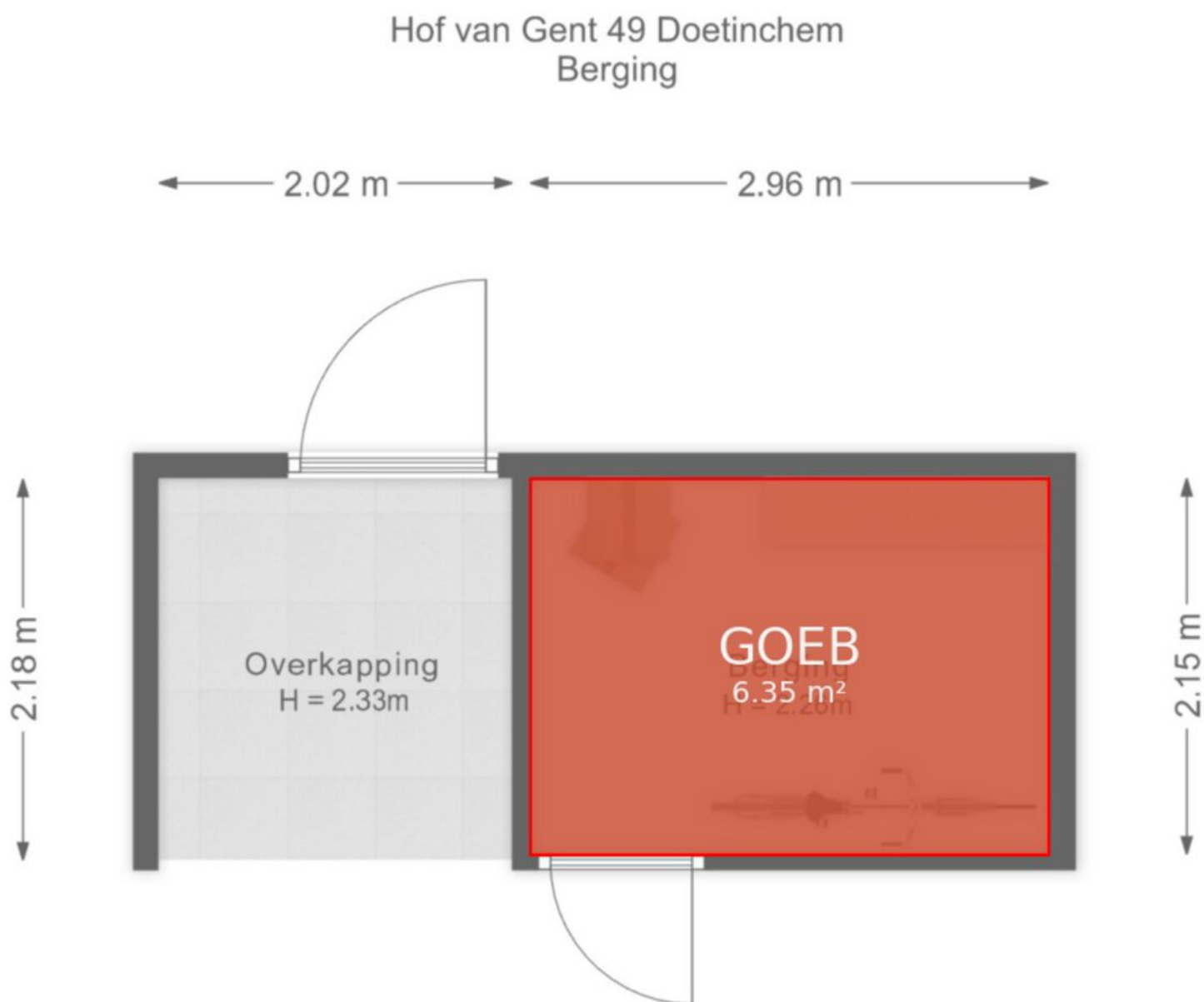
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte externe berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast schuur	X		
- Inbouwkast slaapkamer en 2 losse kasten slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



de sleutel tot nieuw woongeluk!

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is:
Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren,
Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven,
Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en
Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen
en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de
klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking.
Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen
klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een
uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor
promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen
rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de
aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte
brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over
informereren.





ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op
www.bultsmakelaardij.nl

