



TE KOOP
€ 375.000 K.K.



Kommedwardssteeg 85

7005 AC Doetinchem



Kommedwarssteeg 85 7005 AC Doetinchem

Inleiding

****Instappen & thuiskomen in stijl - Uniek wonen aan de Kommedwarssteeg 85, Doetinchem****

Welkom! Zoek je een huis dat nét even anders is? Een plek waar het industriële verleden hand in hand gaat met comfort en energiezuinigheid? Zet je zoektocht dan vooral even op pauze. Kommedwarssteeg 85 in Doetinchem is waarschijnlijk het huis waar je al die tijd naar op zoek was. Geloof me: deze stadswoning ademt sfeer, je voelt het gewoon als je alleen al de straat inloopt.

****De Sheds - Woongeluk met rauw randje****

Deze woning maakt deel uit van de iconische industriële 'Sheds'. Ooit waren dit de praktijklokalen van het oude Brewinc, nu zijn het stoere stadswoningen met een totaal eigen karakter. Grote ramen, hoge plafonds, fijne open ruimtes... Hier voel je meteen: hier woon je anders, hier beleef je écht je eigen thuis. Het is helemaal hip en urban, maar zonder dat het kil aanvoelt. Sterker nog, het heeft juist iets knus én functioneels, en daar word je gewoon blij van.



Ligging en indeling

****Begane grond - Woonkeuken om te leven****

Bij binnenkomst in de ruime woonkeuken merk je meteen de fijne vibe van het huis. De keuken zelf is modern, strak afgewerkt en natuurlijk voorzien van alle handige inbouwapparatuur die je wenst: koelkast, vaatwasser, combimagnetron, vriezer en een gaskookplaat voor de echte chef in jou. Dankzij de grote ramen en de lichte vloer met comfortabele vloerverwarming voelt deze ruimte heerlijk open en licht. Bovendien is aan opbergruimte gedacht - in de trapkast kun je verrassend veel kwijt. Ideaal voor gezinnen, starters, hobbykoks of wie simpelweg van gezelligheid houdt.

****Eerste verdieping - Luchtig wonen met een boel licht****

Loop je via de trap naar boven, kom je uit in de bijzonder sfeervolle woonkamer met vide. Wat direct opvalt: die enorme glaspartij. Laat de zon maar komen, want dat daglicht zorgt voor een heerlijke sfeer en geeft elk seizoen een eigen karakter aan je leefruimte. Naast de woonkamer vind je twee slaapkamers - ideaal voor een jong gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. Eén van de slaapkamers heeft zelfs toegang tot het riante dakterras. Hier kun je lekker buiten zitten, borrelen, uitgebreid eten of gewoon genieten van een goed boek in de zon. Klinkt goed, toch?



Ligging en indeling

****Moderne badkamer & extra's****

De badkamer is superstrak afgewerkt en compleet ingericht met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel én toilet. Alles klopt hier, tot aan de kleinste details. En laten we vooral de aparte bergruimte niet vergeten: plek voor de wasmachine, droger, CV-opstelling én nog extra opslag. Opgeruimd staat netjes - letterlijk!

****Parkeren? Altijd plek - altijd droog****

Parkeerproblemen? Niet bij deze stadse topper. Je hebt namelijk een eigen, extra brede parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, groot genoeg zelfs voor twee auto's (of royaal voor één). Lekker luxe, want zo sta je altijd droog én veilig.



Ligging en indeling

Tuin/Balkon

****Zonnig dakterras & perfect formaat tuin****

Wil je even buitenlucht pakken zonder het huis te verlaten? Het dakterras is met 28 m² behoorlijk groot - genoeg ruimte dus om vrienden uit te nodigen voor een gezellige BBQ of juist lekker rustig je dag te starten met een kop koffie in de ochtendzon. Plus: beneden heb je een fijne tuin die onderhoudsarm is én daardoor ideaal voor drukke levens of juist relaxte weekenden.

Bijzonderheden

****Energiezuinig & helemaal klaar voor de toekomst****

Bouwen in 2013 betekent dat dit huis voorzien is van uitstekende isolatie en keurmerk energielabel A. Vloerverwarming beneden én op de verdieping zorgen ervoor dat elke ruimte aangenaam aanvoelt. Dus lage stookkosten, geen koude voeten, én een dikke plus voor duurzaamheid.

****Pluspunten om trots op te zijn:****

- Unieke industriële architectuur met moderne twist
- Licht, ruimte, en speelse indeling dankzij vide en grote ramen
- Royaal dakterras op het westen én zonnige tuin beneden
- Brede, eigen parkeerplaats in de afgesloten garage

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2013

Isolatievormen
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 56 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 87 m²

Inhoud 250 m³

Oppervlakte overige in pandige ruimten 24 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 28,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 3 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Zonneterras

Energieverbruik

Heeft een energiecertificaat Ja

Energie label A

Energie-index 1,8

CV ketel

CV ketel Intergas HRE

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2013

Kenmerken

Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

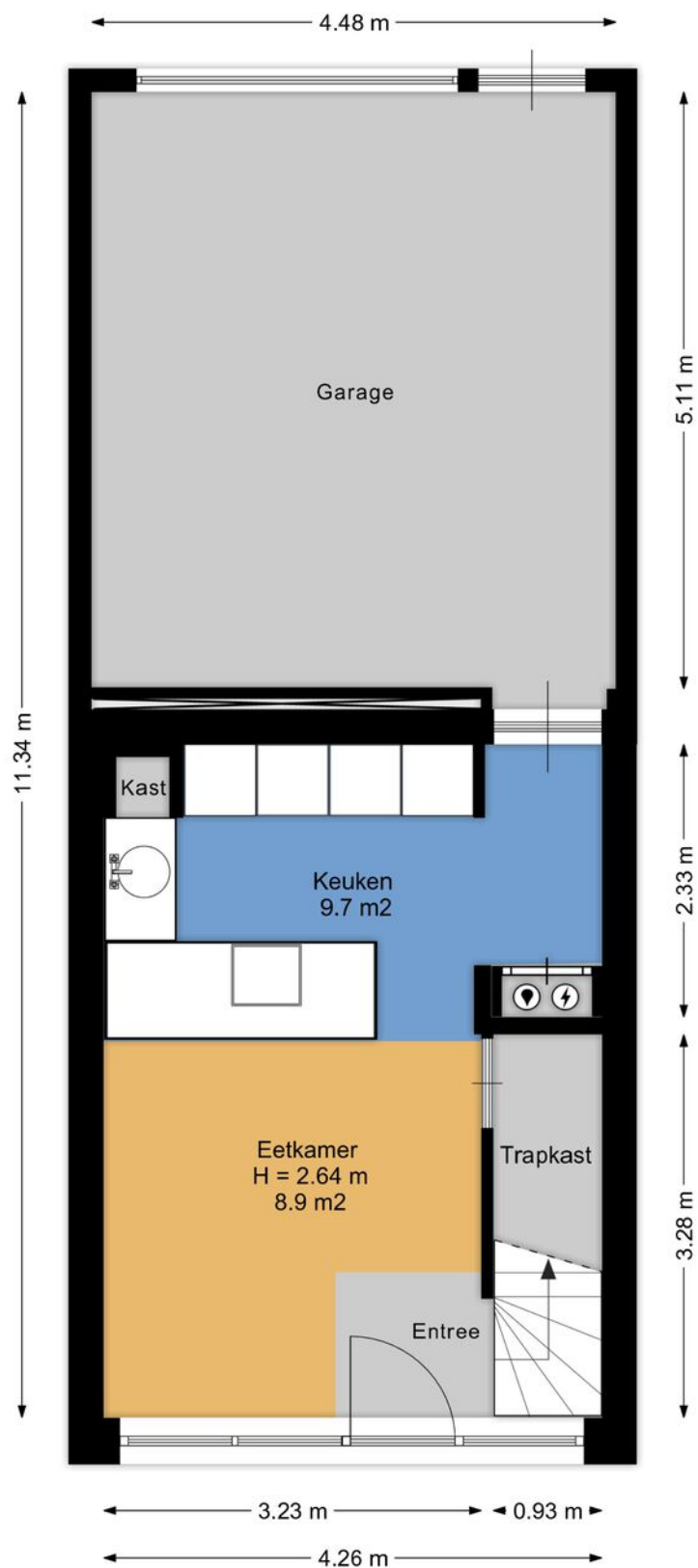
Foto's





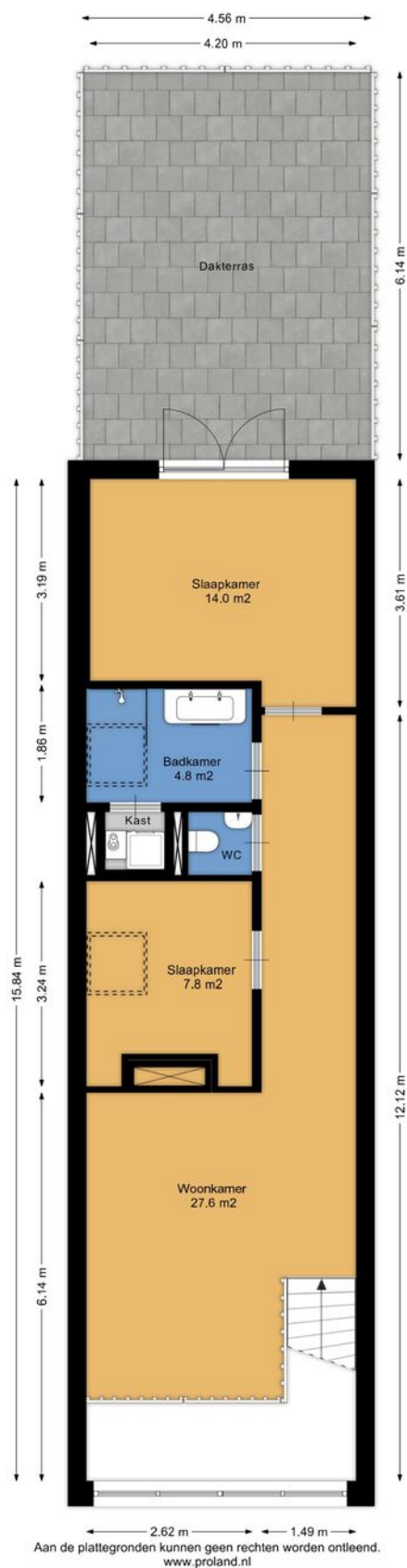


Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Tekeningen



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Kommedwardssteeg 85, 7005AC, Doetinchem

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor		Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	1	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	Blijft achter
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee

Wasdroger	Gaat mee
-----------	----------

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Blijft achter
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Foto's

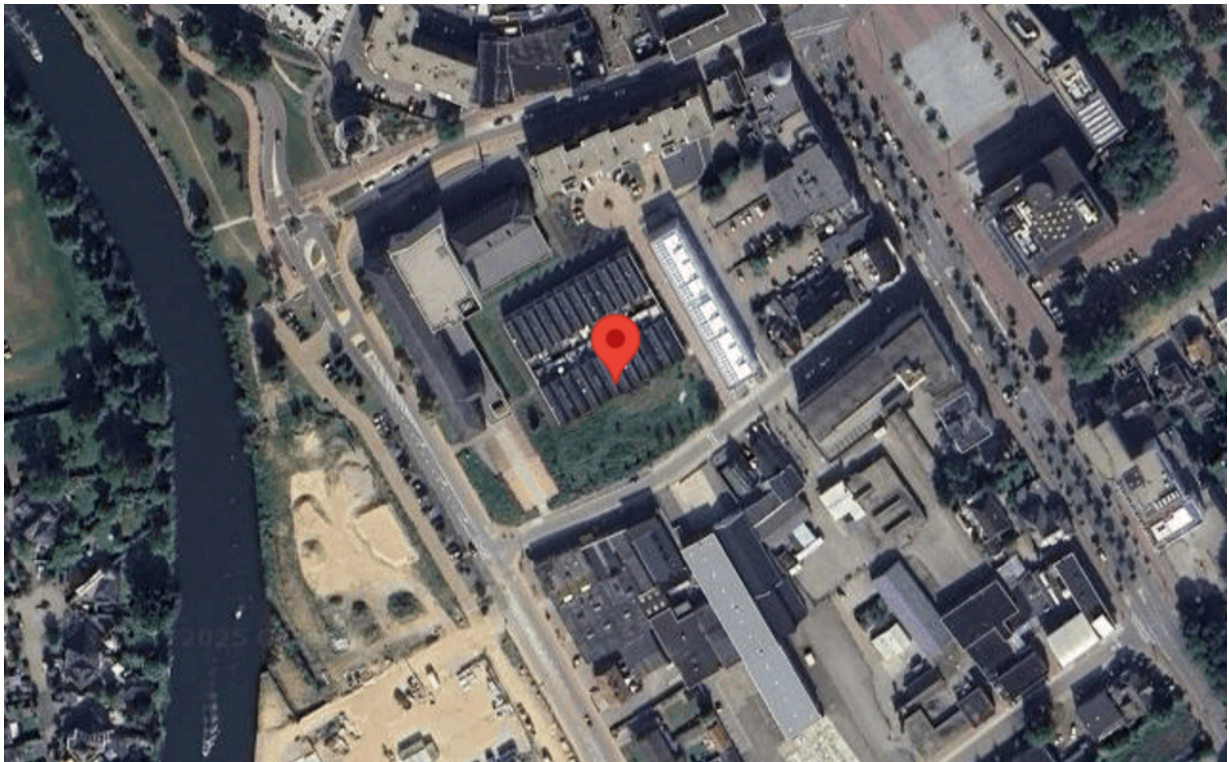




Foto's



Google maps





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stad-Doetinchem

Sectie B

Perceel 3755

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025

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.



Rijksoverheid

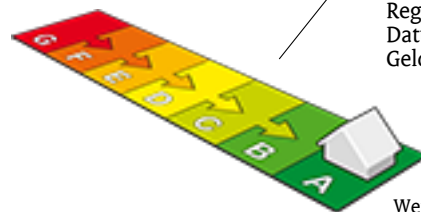
Energie label woning

Kommedwardssteeg 85

7005AC Doetinchem

BAG-ID: 0222010000668041

Veel besparingsmogelijkheden



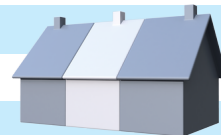
Energie label A

Registratienummer 308777980
Datum van registratie 12-04-2018
Geldig tot 12-04-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rob Doedijns
Examennummer 4577
KvK nummer 65385624

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

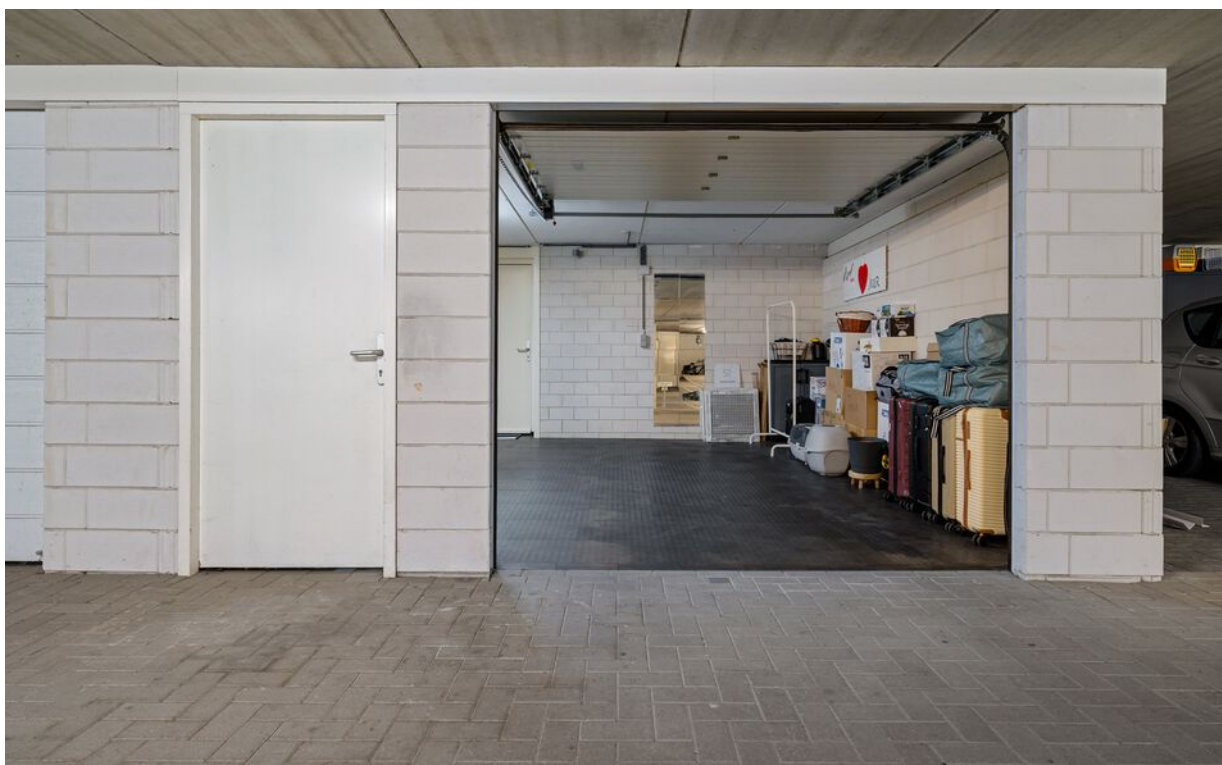
Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Foto's



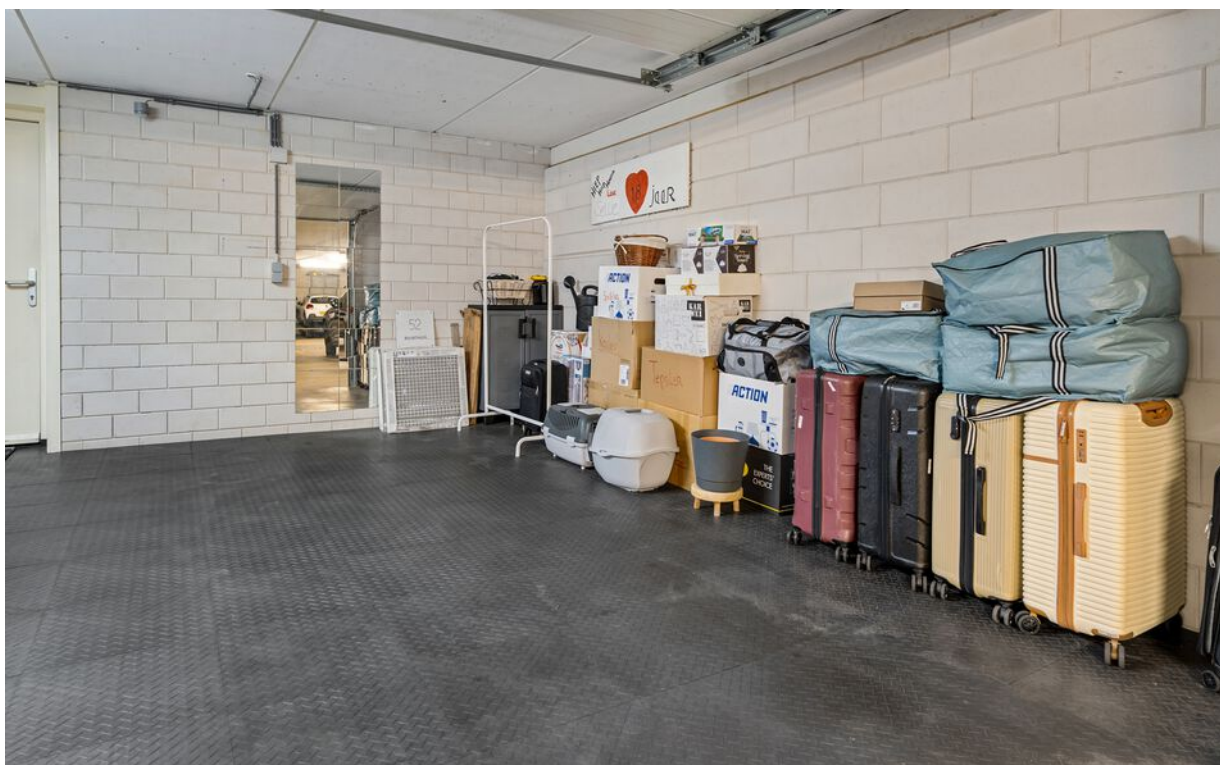




Foto's



Foto's





Algemeen

Hoewel deze objectinformatie met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgelijke Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Financieringsvoorbehoud

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom/Bankgarantie

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten.

Bouwkundige keuring

Het is mogelijk om een bouwkundige keuring te laten maken bij ons via een willekeurige taxateur/makelaar.

Kera Makelaars
Zwolseweg 48
7412 AN Deventer
0670-711344



Kera Makelaars

Zwolseweg 48
7412 AN Deventer
0570-711344
info@keramakelaars.nl