



INFORMATIEBROCHURE

Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A | 7001 DV Doetinchem

VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE TE KOOP

Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A | 7001 DV Doetinchem

Omschrijving van de onroerende zaak

Woon-/winkel-/horecapand met transformatiemogelijkheden in het centrum

Op een centrale locatie in het centrum van Doetinchem bieden wij dit veelzijdige woon-/winkel-/horecapand aan. Het object is momenteel niet verhuurd, wat een unieke kans biedt voor eigen gebruik, herontwikkeling of transformatie. Dankzij de centrumbestemming zijn diverse invullingen mogelijk, zoals een combinatie van wonen en werken, volledige woonfunctie of een commerciële invulling op de begane grond met wonen erboven.

Deze flexibiliteit maakt het pand bijzonder interessant voor zowel eigen gebruikers, ontwikkelaars als beleggers.

Bedrijfsruimte (begane grond)

De begane grond bestaat uit een ruime bedrijfsruimte met een frontbreedte van circa 8,5 meter en een functionele indeling, bestaande uit:

- Entree
- Bedrijfsruimte
- Keuken
- Diverse opslagruimten
- Toiletgroep
- Overkapping aan de achterzijde
- Kelder

De totale oppervlakte bedraagt circa 325 m². De ruimte is op korte termijn beschikbaar en naar eigen wens in te delen of te transformeren.

Bovenwoning

De bovenwoning beschikt over een eigen entree en biedt volop mogelijkheden voor modernisering of herontwikkeling.

Begane grond

- Trapopgang

Verdieping

- Balkon
- Woonkamer
- Keuken
- Twee slaapkamers
- Badkamer met douche, wastafel en toilet
- Zolder

De woning is eveneens niet verhuurd en kan direct worden betrokken, gerenoveerd of anders worden ingericht.

Transformatie en potentie

Doordat zowel de bedrijfsruimte als de bovenwoning leeg staan, biedt dit object uitstekende mogelijkheden voor:

- Transformatie naar volledige woonfunctie (meerdere appartementen, indien toegestaan)
- Combinatie van wonen en werken aan huis
- Eigen gebruik met praktijk, atelier of kantoor
- Belegging na renovatie en verhuur

De ruime oppervlakten, centrale ligging en bestemming maken dit een object met toekomstwaarde.

Kenmerken

- Bedrijfsruimte: ca. 255 m²
- Woonoppervlak: ca. 58 m²
- Bouwjaar: 1967

Bestemming

Volgens het geldende bestemmingsplan van de Gemeente Doetinchem heeft het pand een centrubestemming, welke onder andere ruimte biedt voor:

- Wonen
- Detailhandel
- Horeca categorie 1
- Dienstverlening
- Kantoren

Transformatie naar (meerdere) woonunits behoort, afhankelijk van vergunningverlening, tot de mogelijkheden. De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied – 2021”, vastgesteld per 24-06-2021. De vigerende bestemming is “Centrum”. In dit kader wordt verwezen naar de bijgevoegde bestemmingsinformatie zoals deze is opgevraagd via www.omgevingswet.overheid.nl. Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar www.omgevingswet.overheid.nl, danwel de betrokken gemeente.

Ligging

Gelegen aan de rand van het centrum van Doetinchem aan in-en uitvalsweg met alle voorzieningen op loopafstand. Doetinchem vervult een belangrijke centrumfunctie binnen de regio Achterhoek en kent een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Doetinchem, sectie A, nummer 4306, perceelsgrootte ca. 344 m².
- Gemeente Doetinchem, sectie A, nummer 4307, perceelsgrootte ca. 122 m².

Bouwjaar/-periode

1967

Energie label

De onroerende zaak zal door verhuurder aan huurder worden opgeleverd onder afgifte van een geldig energielabel.

Vraagprijs

€400.000,- k.k..

Aanvaarding

in overleg.

Bijzonderheden

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient door koper als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag ten bedrage van 10% van de koopsom te worden gestort. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 10 van de koopovereenkomst, in mindering van de koopsom strekken. Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het bedrag groot 10% van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Model koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het model Koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2023), vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, aangevuld met de tussen verkoper en koper gemaakte afspraken.

In de te sluiten koopovereenkomst zal een As is where is-clausule opgenomen worden.

Meer informatie?

ten Hag makelaarsgroep
Plantsoenstraat 75
7001 AB DOETINCHEM
0314-332491
Email: doetinchem@tenhag.nl

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend vastgoedadviseur: Jorn Groot Roessink, mobiel te bereiken op 06-41094502 of per email via j.grootroessink@tenhag.nl



ten Hag

FOTOREPORTAGE



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



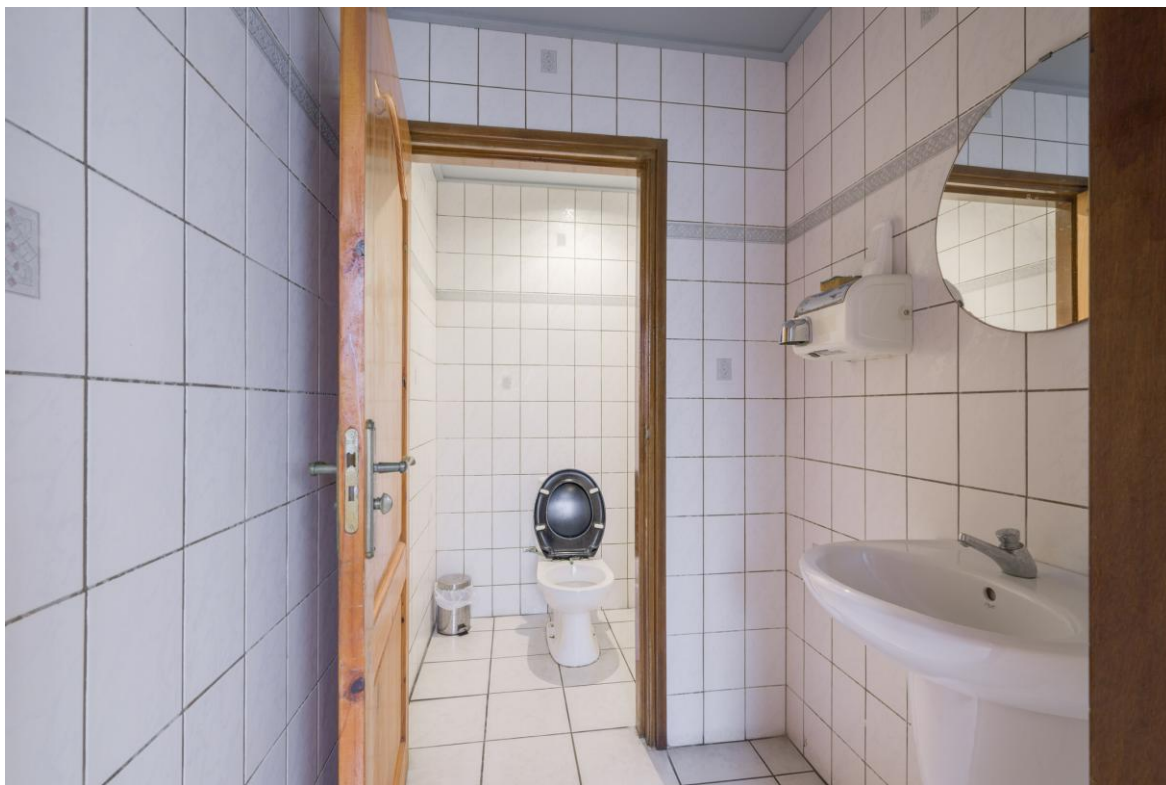
Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



PLATTEGRONDEN



Objectinformatie: Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem

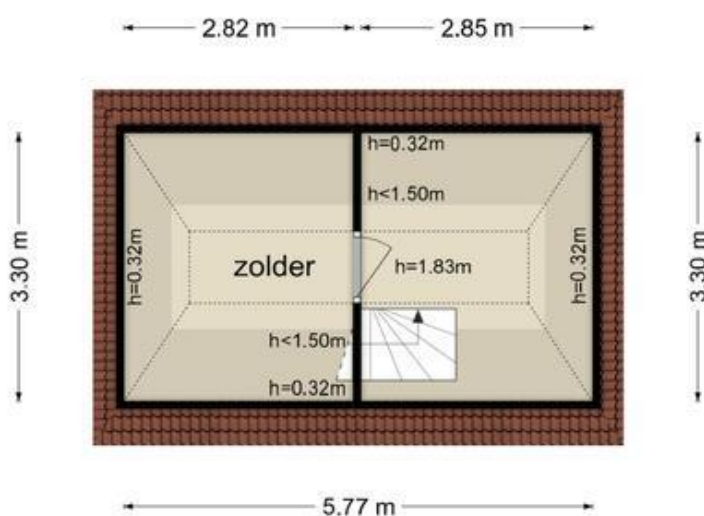
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

**Dr Huber Noodtstraat 81,81a - Doetinchem
Eerste Verdiepng**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Dr Huber Noodtstraat 81,81a - Doetinchem
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JGR/MW



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Stad-Doetinchem
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4306
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026. 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.			



Objectinformatie: Dr. Huber Noodtstraat 81 – 81A, 7001 DV Doetinchem

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



ALTIJD PERSOONLIJK CONTACT

Verzekeringen en ten Hag, beide een zaak van vertrouwen

Ervaren en professioneel

Al meer dan 50 jaar draait ten Hag mee in de financiële wereld van Oost Nederland. Met 25 professionals op verzekerings- en pensioengebied, staan wij voor u klaar.

Wij kennen u bij naam

Bij ten Hag verzekeringsadviseurs krijgt u geen callcenter aan de lijn. Wij kennen u en u kent ons. Wij nemen zelf de telefoon op, wij geloven in persoonlijk contact. Nu én in de toekomst.

Uitstekende service en persoonlijk contact

Daar staan wij voor als ten Hag verzekeringsadviseurs. Bij ons vormen persoonlijk contact en extra service juist een essentieel onderdeel van onze dienstverlening. Vind een vestiging bij u in de buurt: Almelo, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Zutphen en Zwolle.

Neem geheel vrijblijvend contact op met ten Hag voor persoonlijk advies over uw privé of zakelijke verzekeringen.