



ROGGESTRAAT 4-6-8

6981 BK DOESBURG

TE KOOP

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN

V.V.O. NUMMER 4:
ca. 105 m²

BOUWJAAR:
1750

TOTALE OPPERVLAKTE:
322 m²

V.V.O. NUMMER 6 - 8:
ca. 217 m²



OMSCHRIJVING

TE KOOP - Roggestraat 4-6-8 Doesburg.

In het levendige centrum van Doesburg bieden wij te koop aan: Twee aaneengesloten panden, bestaande uit twee commerciële ruimtes op de begane grond en twee bovenwoningen. De commerciële ruimtes zijn vrij van huur evenals de bovenwoningen. In afstemming met de gemeente Doesburg behoort transformatie van de commerciële ruimtes naar wonen ook tot de mogelijkheden. Dat maakt dat dit object uitermate geschikt is voor eigengebruik en beleggers.

De Roggestraat is een van de meest sfeervolle straten van de historische Hanzestad Doesburg. De karakteristieke, geplaveide straat wordt gekenmerkt door monumentale panden, kleurrijke gevels en een gezellige authentieke uitstraling. Hier kun je zowel wonen als werken midden in de levendige binnenstad met winkels, horecagelegenheden, musea en terrassen op loopafstand.

INDELING

Roggestraat 6-8

- Begane grond ca. 104 m²
- Eerste verdieping ca. 74 m²
- Tweede verdieping ca. 38 m²
- Zolder ca. 5 m²

Totaal VVO ca. 217 m²

Roggestraat 4

- Begane grond ca. 33 m²
- Eerste verdieping ca. 30 m² + ca. 27 m²
- Souterrain ca. 15 m²

Totaal VVO ca. 105 m²

GEBRUIK

Beide panden bieden een uitstekende basis om geheel naar eigen inzicht te worden getransformeerd. Dankzij de veelzijdige bestemming lenen de panden zich voor diverse functies zoals woonruimten, horeca (met de mogelijkheid voor een terras) of kantoor/praktijkruimte. Ook de combinatie van wonen en werken behoort tot de mogelijkheden.

VERDIEPINGEN

3



OPLEVERINGSNIVEAU

De panden kennen een opleveringsniveau in de huidige staat, waarbij de verbouwing op de begane grond casco afgerond wordt.

In de te sluiten koopovereenkomst zal:

- a. een As is where is-clausule worden opgenomen.
- b. een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

PARKEREN

Doesburg kent betaald parkeren op parkeerplaatsen welke in en rondom het centrum zijn gelegen. Laden en lossen is mogelijk aan de voorzijde van de panden.

KADASTRALE INFORMATIE

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

Gemeente Doesburg, secties C 829, C 3283, C 3284

ENERGIELABEL

De onroerende zaak zal worden opgeleverd onder afgifte van een geldig energielabel.

BESTEMMING VAN DE ONROERENDE ZAAK

Bestemmingsplan - Gemeente Doesburg vastgesteld op 13-04-2011 - Omgevingsplan Gemeente Doesburg in werking sinds 01-07-2026.

-Dienstverlening

-Kantoor

-Wonen

-Horeca

Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar www.omgevingswet.overheid.nl danwel de betrokken gemeente.

VRAAGPRIJS

Op aanvraag.

Deelverkoop bespreekbaar

AANVAARDING

In overleg, doch zo spoedig mogelijk.

BELEGGINGSKENMERKEN

- Centrumligging met alle voorzieningen op loopafstand
- Combinatie van commerciële ruimten en wonen
- Mogelijkheid tot meerdere huurders en gespreide inkomsten
- Interessant voor zowel particuliere als professionele beleggers

DISCLAIMER

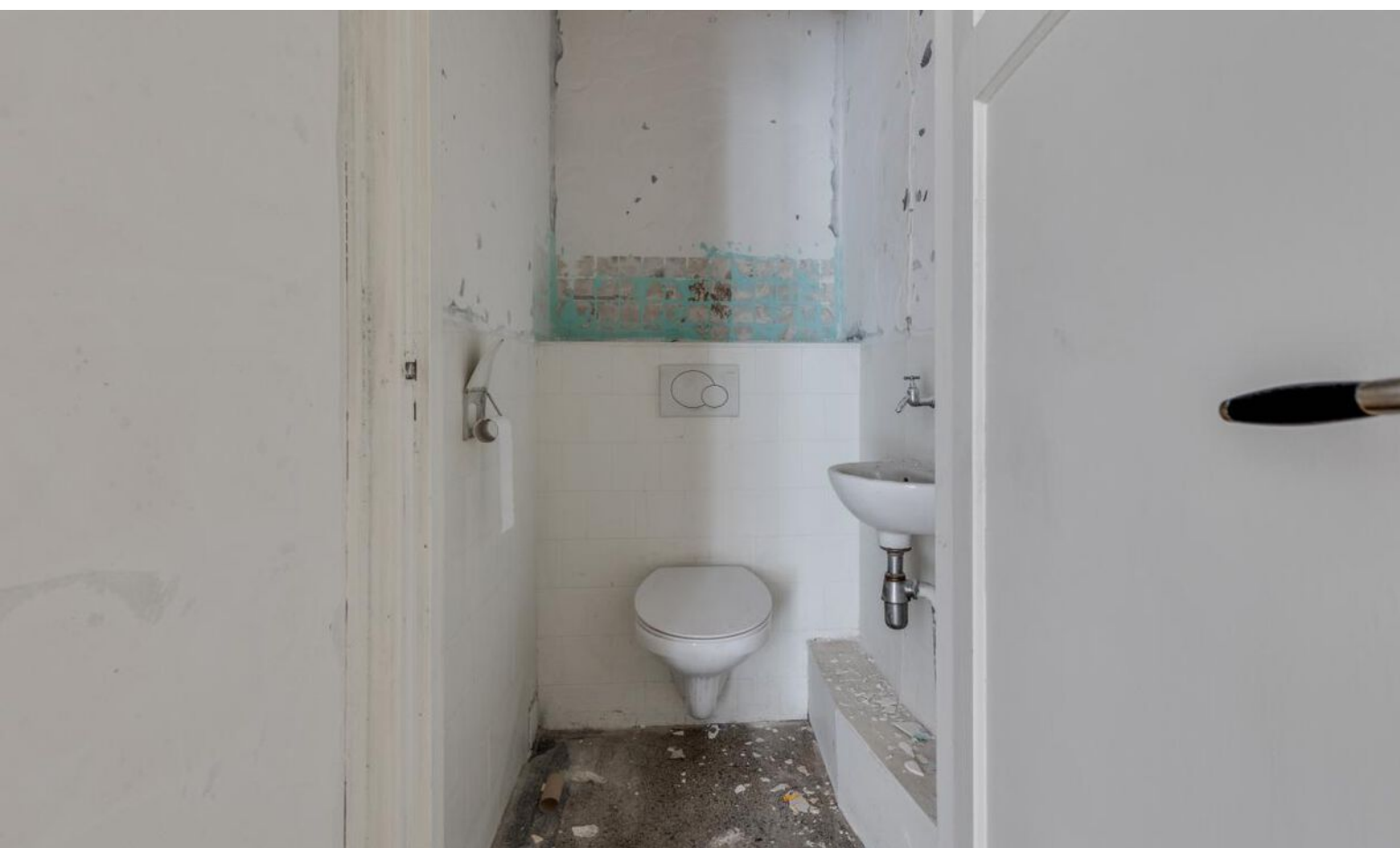
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

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.

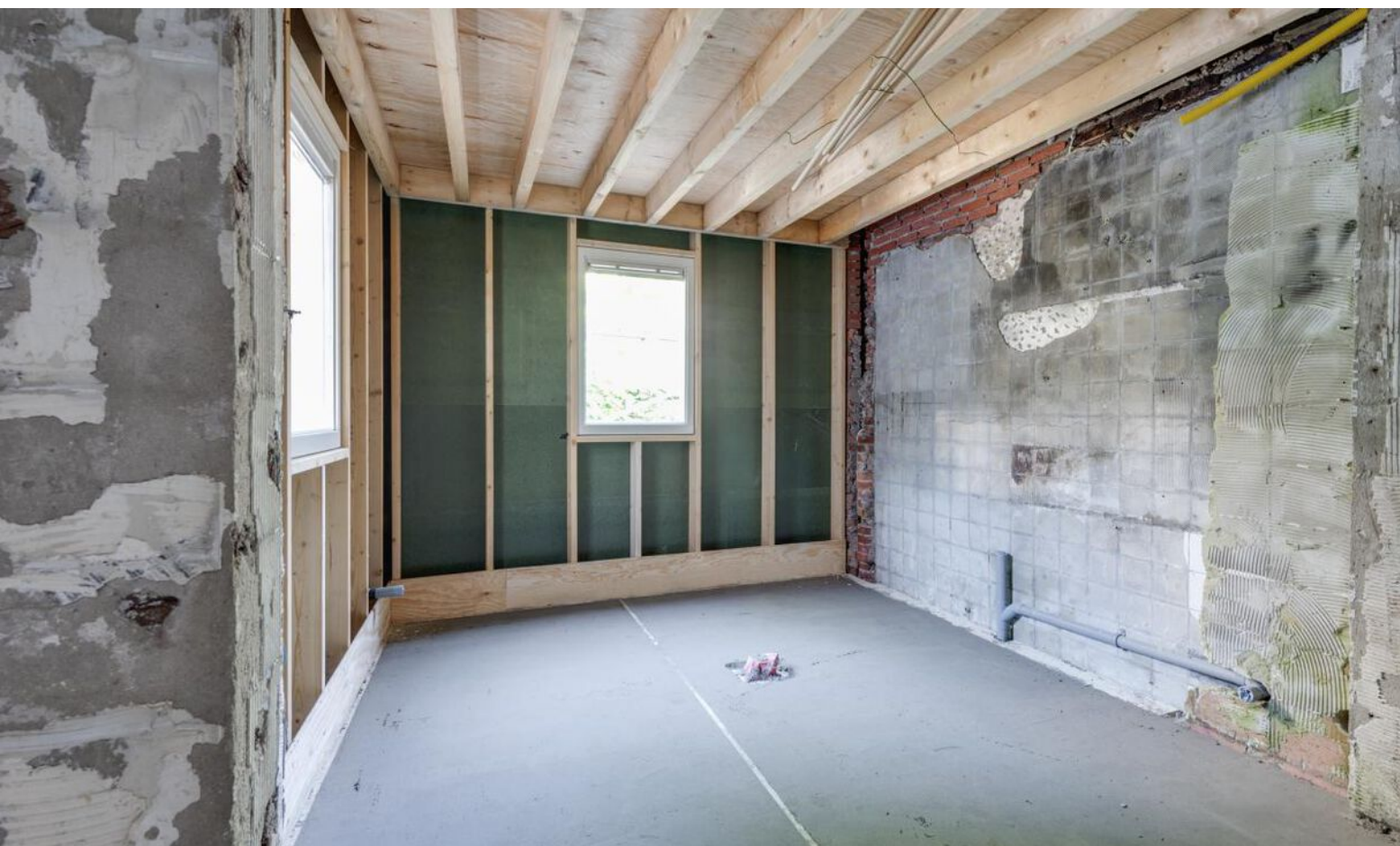
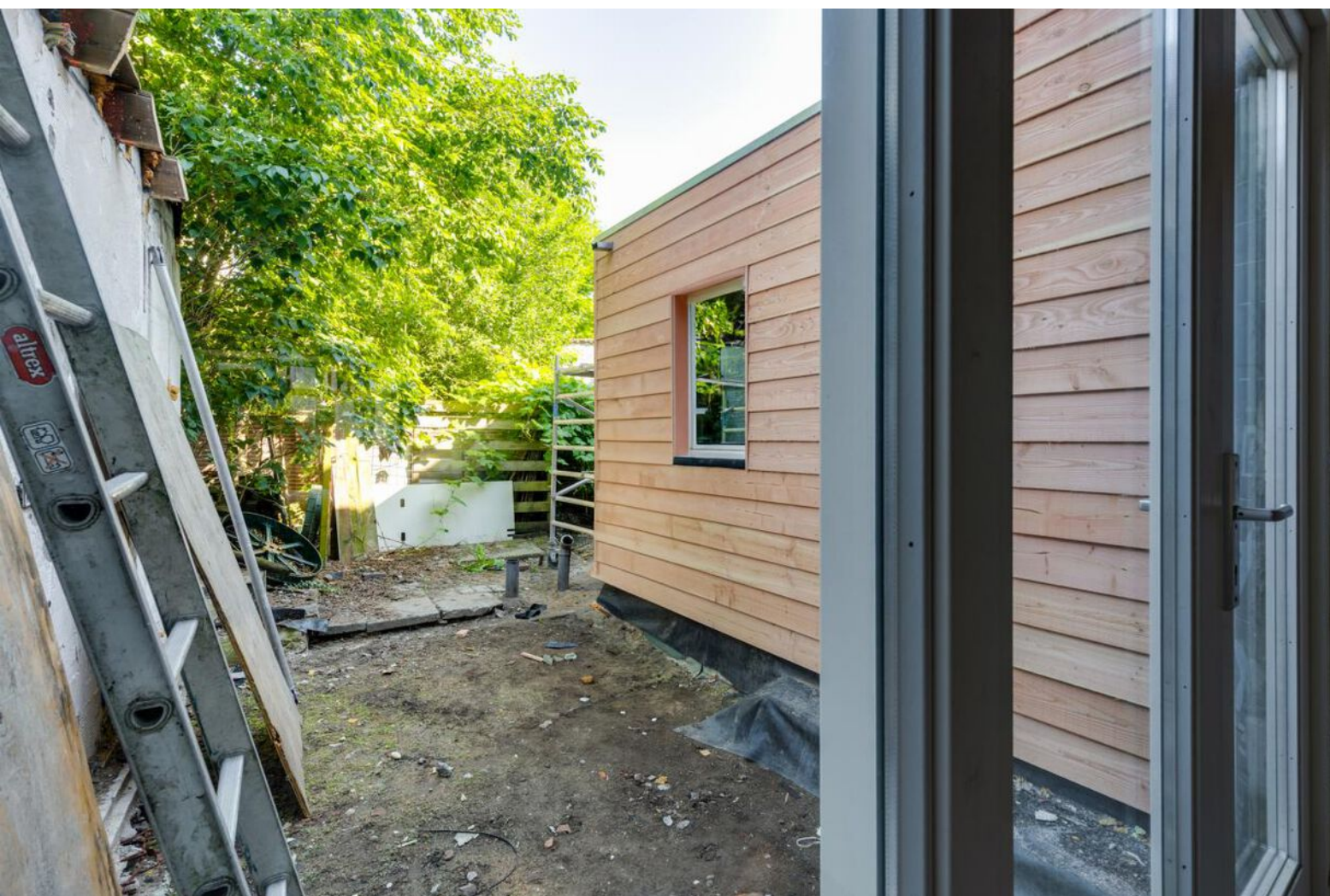














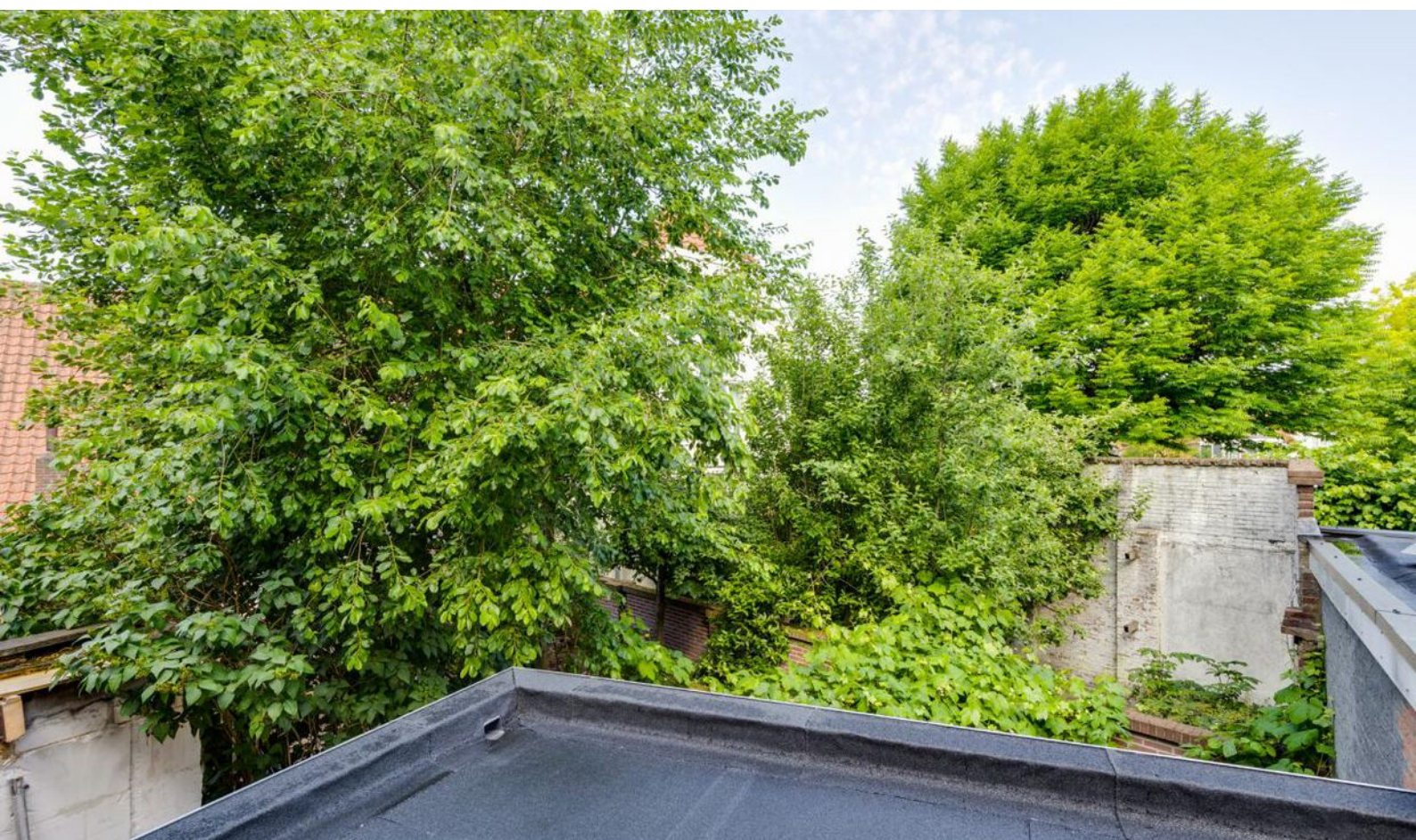












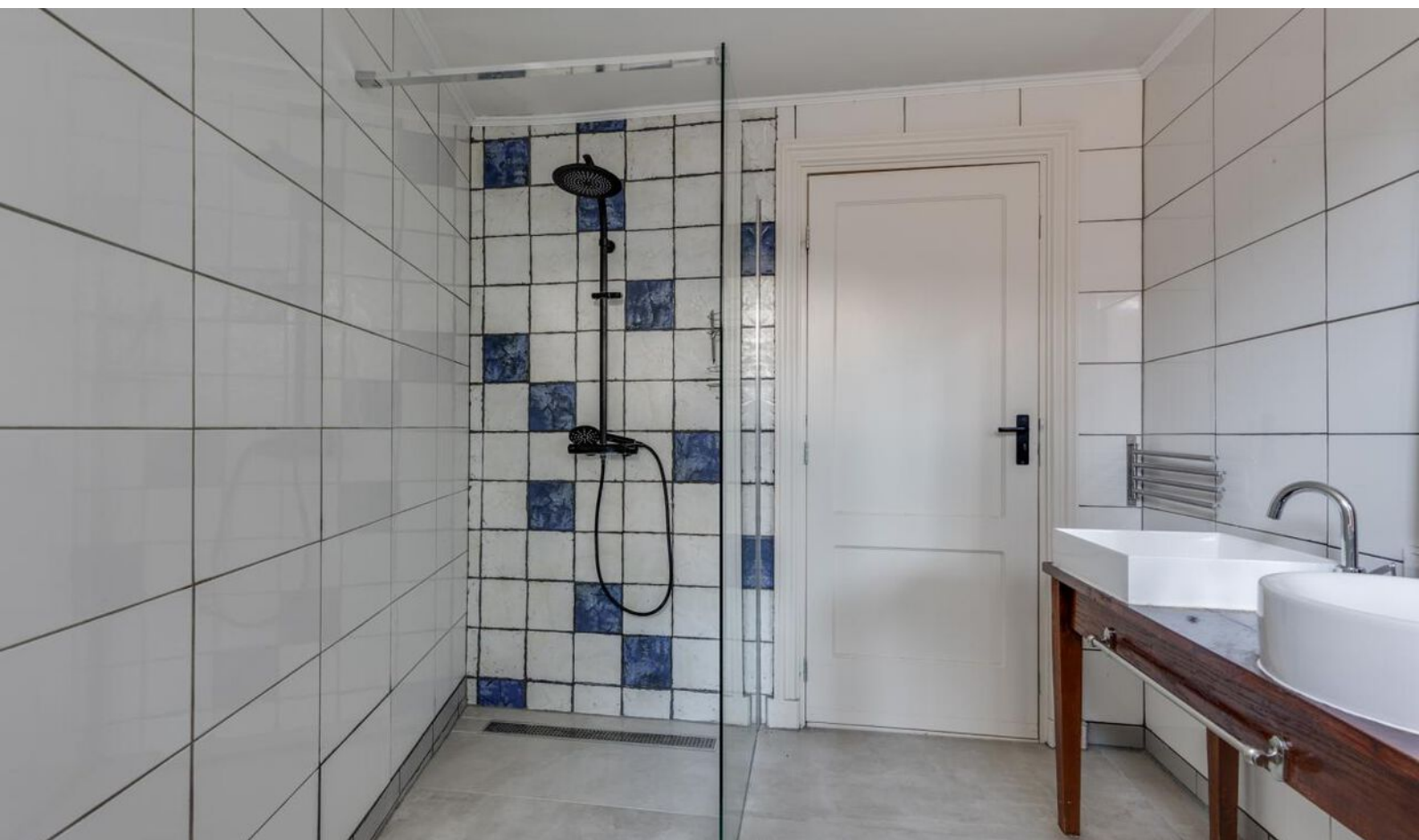






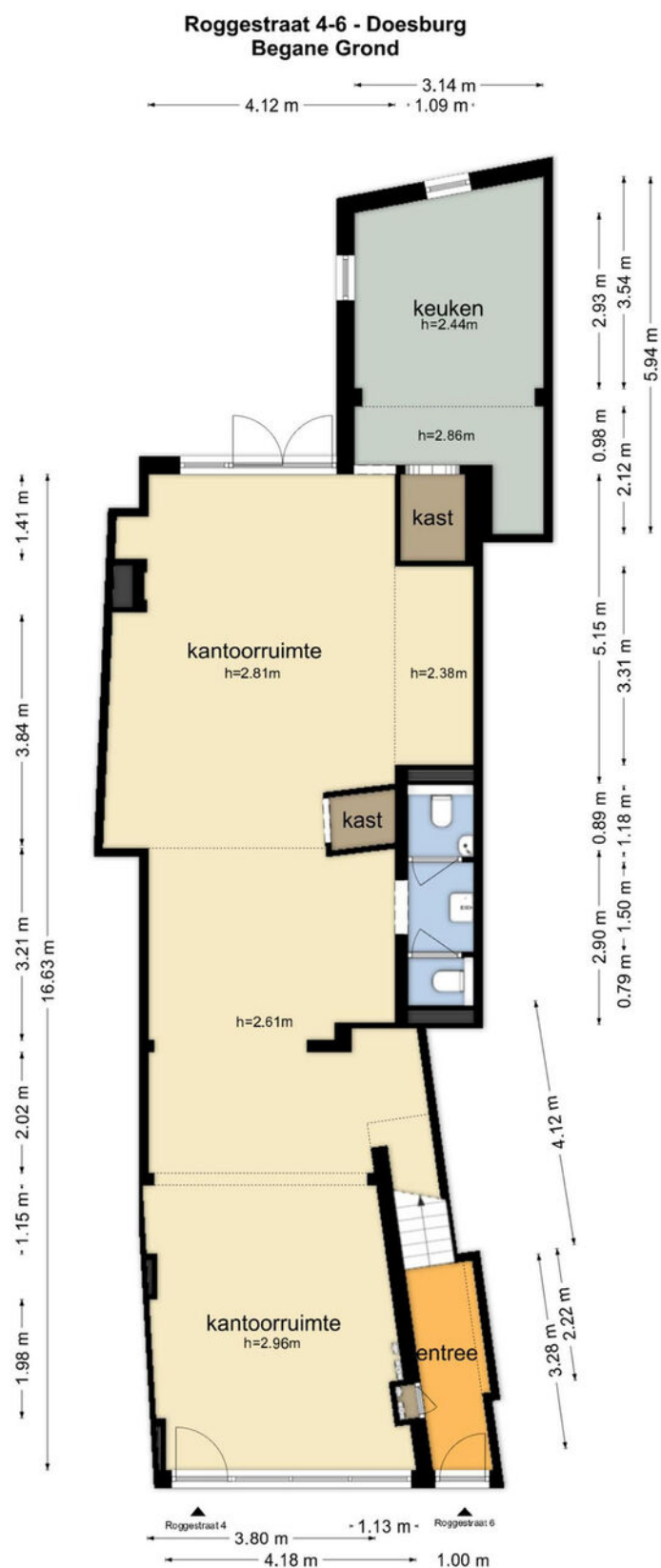








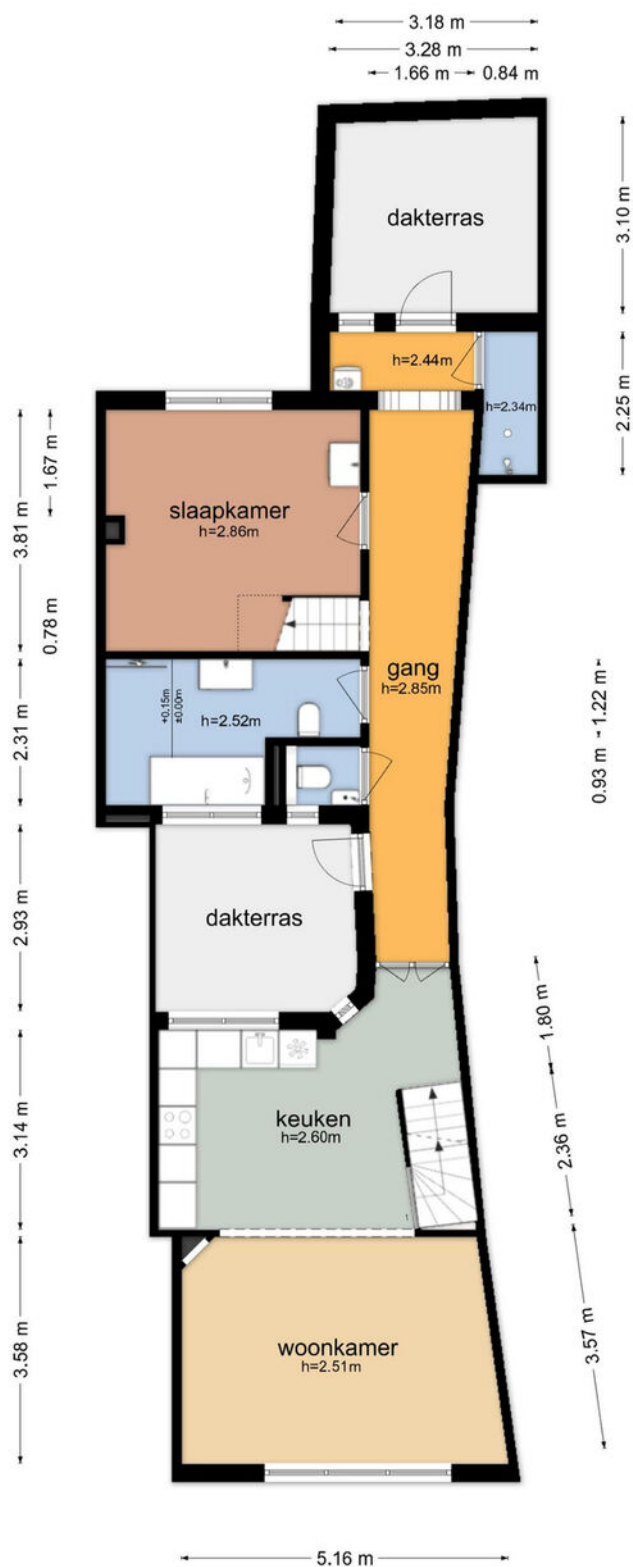
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

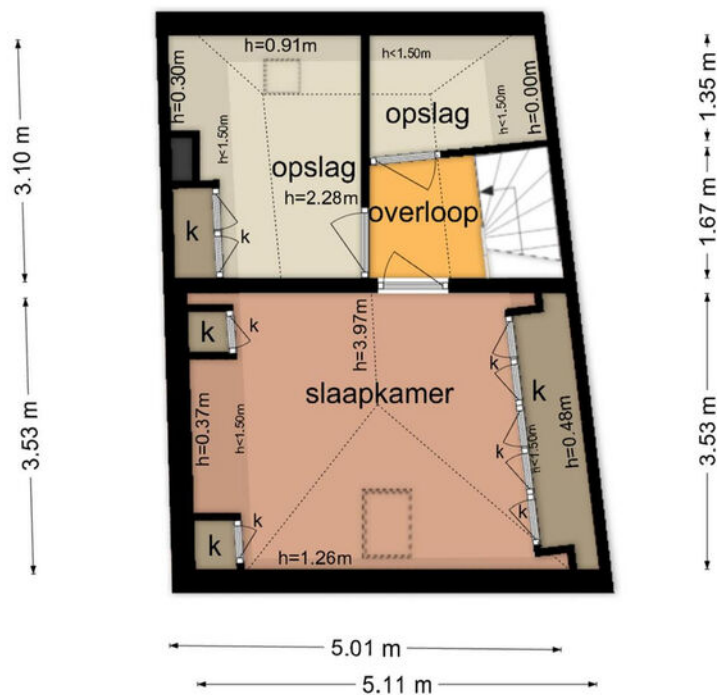
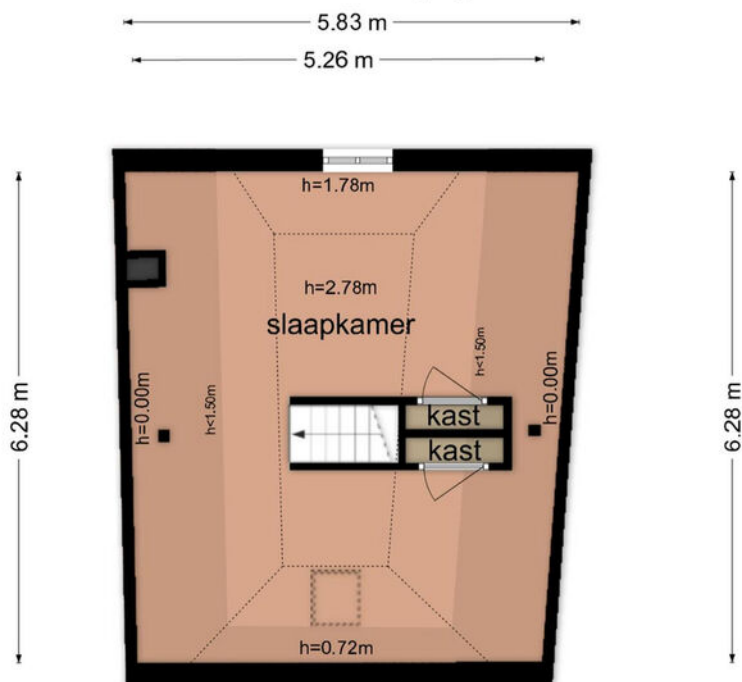
Roggestraat 4-6 - Doesburg
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

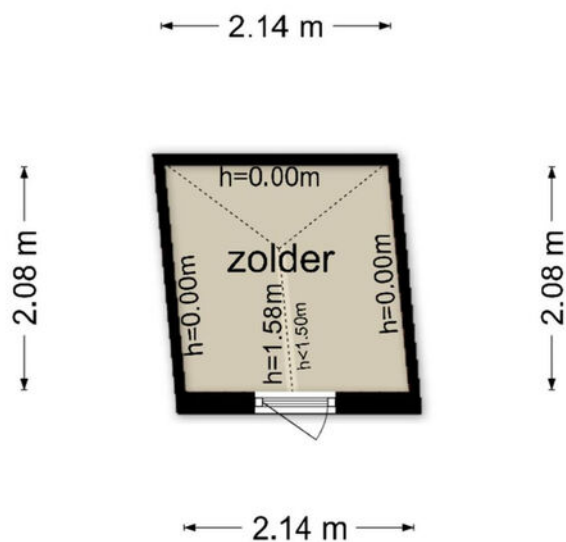
Roggestraat 4-6 - Doesburg Tweede Verdieping



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

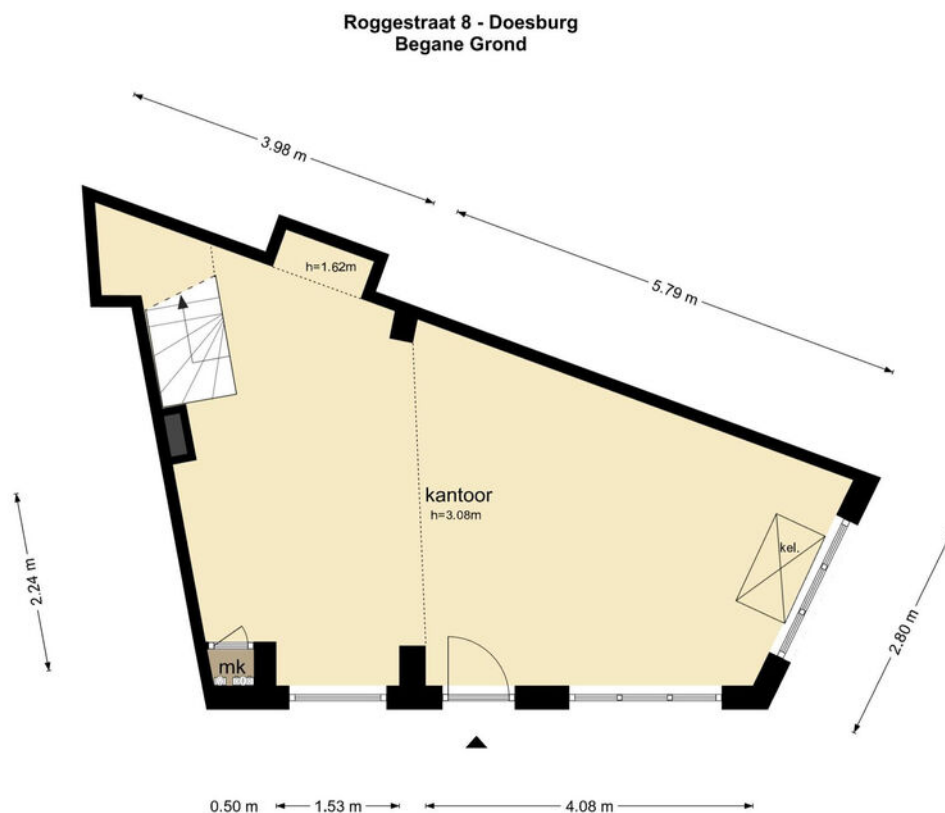
PLATTEGROND

Roggestraat 4-6 - Doesburg Zolder



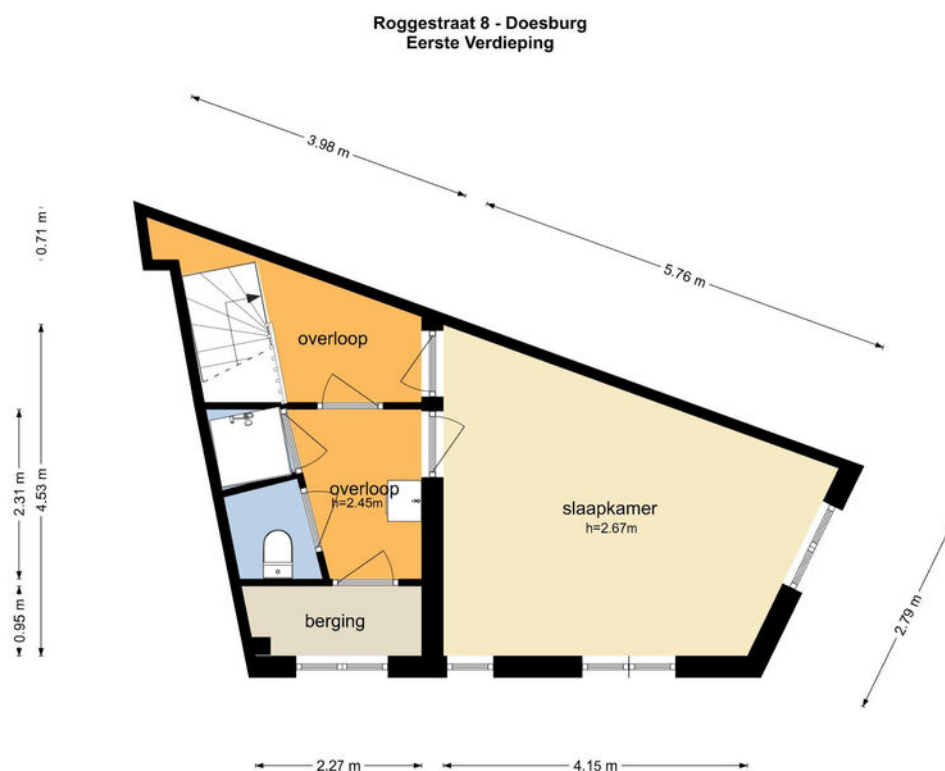
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



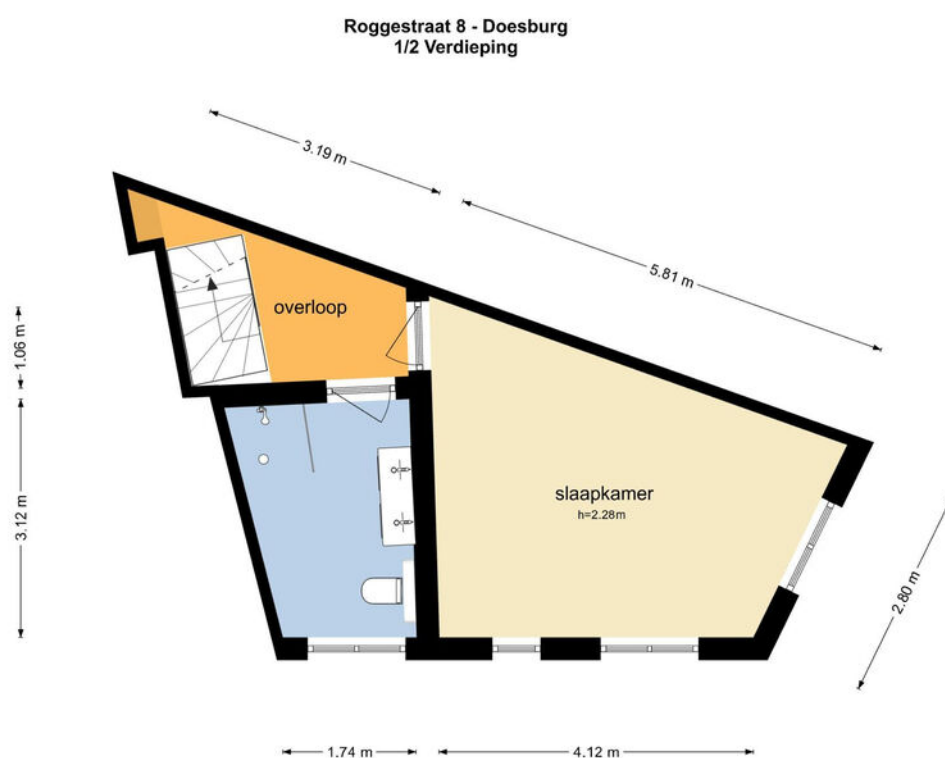
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



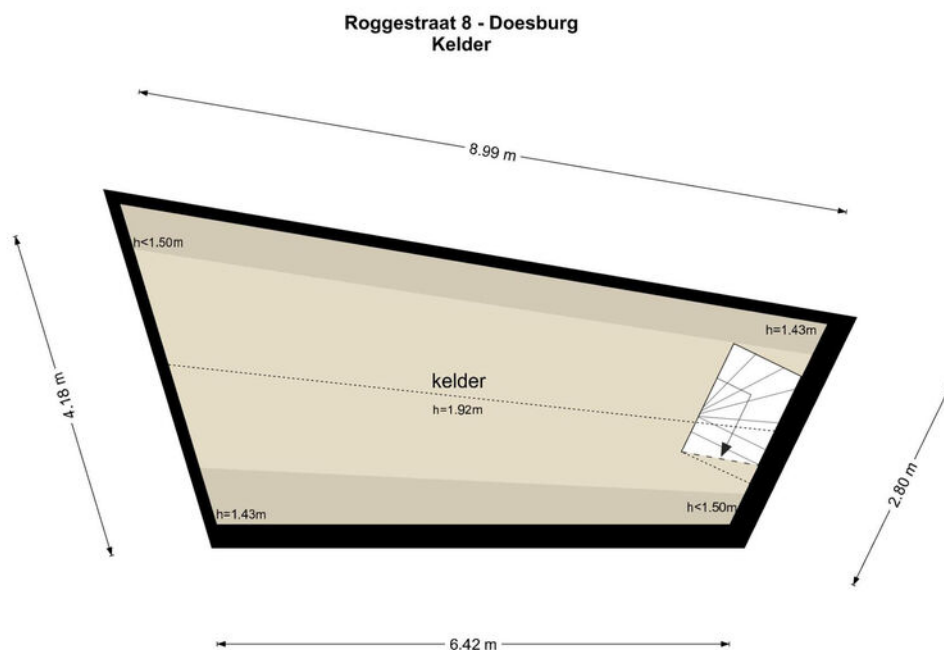
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: BAGR



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Doesburg

Sectie C

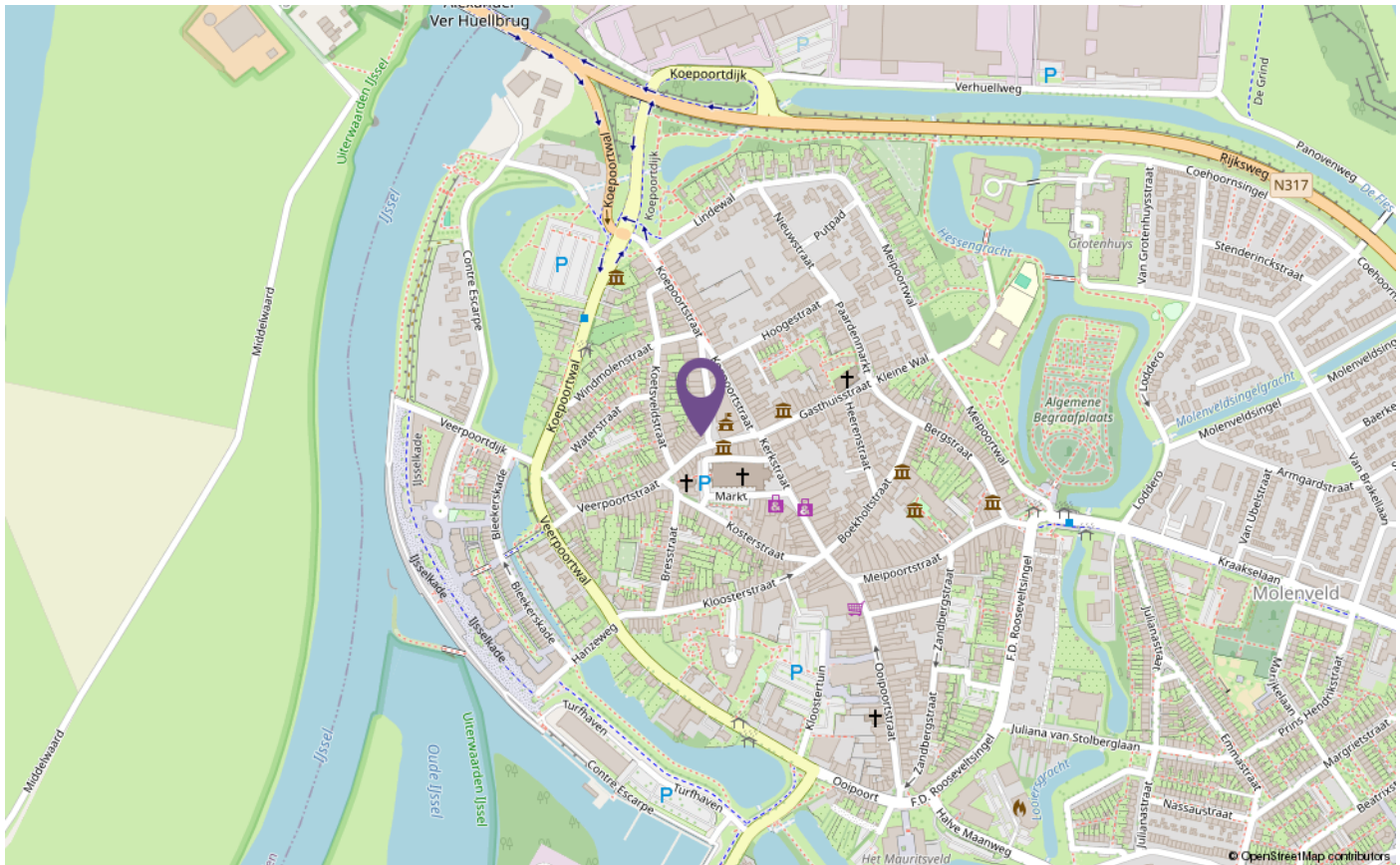
Perceel 3284

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 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.

A detailed map of the Doesburg area in the Netherlands. The map shows the Rhine river flowing through the region, with several towns and villages labeled, including Velp, Rheden, Doesburg, and Doetinchem. A purple location pin is placed near Doesburg, indicating a specific site. The map also shows various roads, including the A12 and N317, and green spaces like the Veluwezoom. The map is credited to OpenStreetMap contributors.



HYPOTHEEKNET



Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

VERZEKERINGEN



ALLES GEREGLD BIJ ÉÉN VERTROUWD ADRES

Bij ten Hag bundel je eenvoudig al je verzekeringen in één overzichtelijk pakket. Jij kiest zelf welke dekkingen passen bij jouw situatie. Wij zorgen dat alles perfect op elkaar aansluit.

Of je nu particulier bent of ondernemer, ons team van ervaren adviseurs staat voor je klaar. Met kennis van hypotheeken, verzekeringen, pensioenen en financiële planning helpen we je vooruit, altijd met een nuchtere blik en duidelijke uitleg.

Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70

PARTICULIEREN

- Hypotheekadvies bij aankoop, verhuizing of oversluiten
- Inboedel-, woonhuis- en autoverzekeringen
- Reis-, aansprakelijkheids- en uitvaartverzekeringen

ONDERNEMERS

- Advies over zakelijke verzekeringen, zoals verzuim- of bedrijfsaansprakelijkheid
- Oplossingen voor transport- en milieuschaderisico's
- Begeleiding bij pensioen en financiële planning

WAAROM TEN HAG?

- Onafhankelijk en deskundig advies
- Eén aanspreekpunt voor al je financiële vragen
- Transparant, zonder kleine lettertjes
- Regionaal betrokken en altijd dichtbij



INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem
0314 - 33 24 91 | doetinchem@tenhag.nl | tenhag.nl



Jorn Groot Roessink
j.grootroessink@tenhag.nl
06 41 09 45 02

Volg ons op social media!

