

DE ROOIJ
Makelaars Vastgoed



Het Mauritsveld 21, 6982 EA Doesburg

Vraagprijs € 435.000,-- k.k.

“Fraai 4-kamer appartement, gelegen op een unieke locatie aan de rand van de historische binnenstad met vrij uitzicht. Dit royale appartement heeft een woonkeuken, een lichte woonkamer met balkon, 2 slaapkamers, een parkeerplaats, een berging en een 2e balkon”

Omschrijving

Het Mauritsveld 21, 6982 EA Doesburg

Fraai 4-kamer appartement, gelegen op een unieke locatie aan de rand van de historische binnenstad met vrij uitzicht. Dit royale appartement heeft een woonkeuken, een lichte woonkamer met balkon, 2 slaapkamers, een parkeerplaats, een berging en een 2e balkon. De binnenstad en het prachtige uitzicht op de groene wallen liggen direct onder handbereik. Wonen is nog nooit zo leuk geweest! De bestaande indeling is eenvoudig om te draaien naar een andere indeling met meer leefruimte en een woonkeuken. Vraag de makelaar. Toestemming VVE mogelijk vereist.

Wil je comfortabel wonen? Loop snel met ons mee door dit sfeervolle luxe appartement.:

Begane grond:

Entree, trappenhuis en de lift naar de verdieping of de parkeerkelder.

Tweede verdieping:

Via de galerij komen we bij de voordeur van het 4 kamer appartement. We lopen door naar de hal van de woning, deze biedt je toegang aan een slaapkamer, trap naar de verdieping, een badkamer, het toilet, een bergkast en de woonkeuken. Wonen, slapen en baden is mogelijk op deze woonverdieping. De lichte en gezellige woonkeuken heeft een prachtig uitzicht op de historische binnenstad, de stadsgracht en groene omgeving. De keukeninrichting is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a.: inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en diepvries. In onze mediapresentatie hebben wij digitale restyling toegepast om je een indruk te geven hoe deze ruimte sfeervol kan worden ingericht. Vanuit de keuken hebben we tevens nog toegang naar de loggia, deze buitenruimte is fraai afgewerkt met teakhouten vlonders en geeft je een vrij uitzicht op de gracht en de oude vestingswerken. De badkamer is gesitueerd in het midden van deze woonverdieping en is voorzien van een wastafelmeubel en douche met glazen deuren. De ruime slaapkamer heeft een raam die naar de singel is gericht. Het aanwezige toilet, de berging en de verzorgde vloer- en wandafwerking complementeren het geheel.

Derde verdieping:

Met een vaste trap vanuit de hal bereiken we de overloop van derde verdieping. De overloop geeft je toegang naar de woonkamer/slaapkamer, een 2e slaapkamer, het toilet en de stook-/wasruimte. De woon-/slaapkamer met podium betreft een prachtige woonruimte met zeer veel lichtinval en hoog plafond. In de mediapresentatie hebben wij deze ruimte gerestyled tot een prachtige slaapkamer. Deze woonruimte is ook uitermate geschikt om te gebruiken als woonkamer. Vanuit deze ruimte is het overdekte balkon met uitzicht op de binnenstad bereikbaar. De aanwezige slaapkamer met dakkapel is voorzien van een vaste kastenwand. Kortom een royale woonverdieping met een scala aan gebruiksmogelijkheden.

Bijzonderheden: alternatieve indeling

Kenmerken

Object gegevens

Soort	Appartement
Type	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamer)
Inhoud	465 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen:	141 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²

Details

Ligging	Gelegen aan het water in het centrum met vrij uitzicht.
Bijzonderheden	Alternatieve indeling
Verwarming en warmwatervoorziening	Middels een Cv-ketel ATAG (gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)
Garage	Parkeerkelder

Tuin gegevens

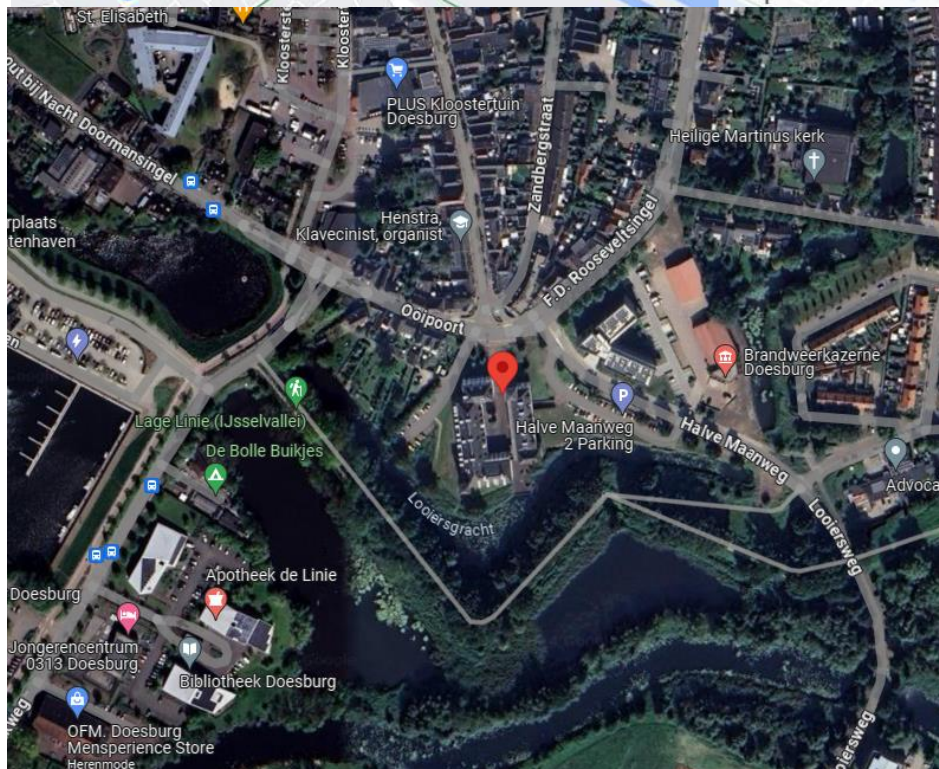
Tuin	Geen tuin
Balkon	Een balkon aan de voorzijde en een 2 ^e balkon aan de achterzijde
Kwaliteit	Verzorgd

Locatie

Adres gegevens

Adres	Het Mauritsveld 21
Postcode / plaats	6982 EA Doesburg
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegronden



Plattegronden

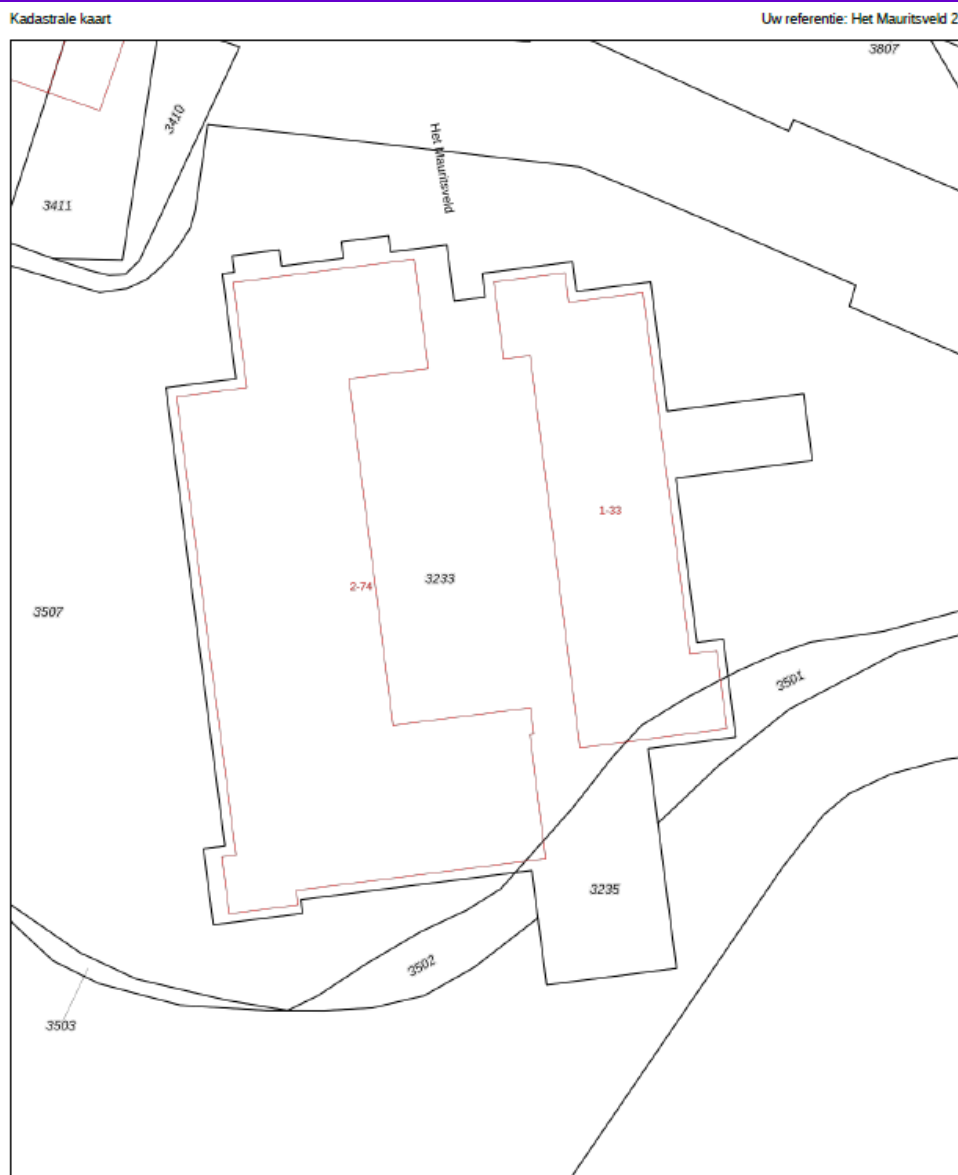


Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Het Mauritsveld 21
Postcode / plaats	6982 EA Doesburg
Gemeente	DOESBURG
Sectie / Perceel	B 3235
Index	A 21 en A109 (parkeren)
Soort	Volle eigendom (Appartementsrecht of complex)

Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Doesburg
Sectie B
Perceel 3235



Voor een aansluitend ultrakal, geleverd op 20 februari 2024
De bevoorzor der het kadaster en de openbare registers

Aan dit ultrakal 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 databankrecht.

Omgeving

Algemeen

Doesburg is één van de zeven Hanzesteden aan de IJssel, centraal gelegen tussen Achterhoek, Liemers en Veluwe. De stad heeft een historisch centrum met talrijke fraai gerestaureerde monumenten. De bezoeker kan er genieten van kunst, cultuur, leuke winkeltjes en gezellige restaurants. Doesburg heeft circa 11.522 inwoners en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Geschiedenis



Gemeentehuis Doesburg

Doesburg ontving [stadsrechten](#) in [1237](#), een jaar later dan het nabijgelegen [Doetinchem](#). Door de strategische ligging aan de uitmonding van de [Oude IJssel](#) in de [Gelderse IJssel](#), is Doesburg lange tijd een belangrijke [vestingstad](#) geweest. Doesburg was één van de vijf stemhebbende steden binnen de [Staten van het kwartier Zutphen](#). Tevens had Doesburg een belangrijke economische en bestuurlijke functie als hoofdstad van het [Richterambt van Doesburg](#). De [Martinikerk](#) met de 94 meter hoge toren getuigt nog van de toenmalige voorspoed. Door allerlei oorzaken, waaronder de verzanding van de Oude IJssel, nam de [welvaart](#) in Doesburg na de 15e eeuw af.

In de [Tachtigjarige Oorlog](#) maakte Doesburg veel krijgsgeweld mee, zoals in het jaar 1572, toen de stad bezet werd door [Geuzen](#) onder leiding van [Bernard van Merode](#) en [Willem IV van den Bergh](#) van de week vóór [pinksteren](#) tot oktober. De graaf van den Bergh had eerst toegang tot de stad gevraagd, en daarop had de magistraat enige afgevaardigden naar het [Hof van Gelre](#) gezonden hoe ze zich hierover moesten gedragen, maar eer het antwoord binnen was, hadden de Geuzen de stad al ingenomen en geplunderd.

Vanaf 1586 kreeg Doesburg een vast garnizoen, gestationeerd in de Mauritskazerne (nu Mauritsveld). Op 31 juli 1606 trok de Spaanse veldheer [Ambrogio Spinola](#) op naar de stad om de Staatse veldheer [Maurits van Oranje](#) te misleiden, alsof hij Deventer wilde aanvallen, waarmee de IJssel werd bedreigd. Maurits trapte in de list en doorzag niet dat de beweging naar Doesburg een afleidingsmanoeuvre was; een Spaanse troepenmacht probeerde langs [Almelo](#) het [Zwarte Water](#) over te steken, maar werd verslagen in de [Slag bij de Berkumerbrug](#). Op last van Maurits werden de Doesburger verdedigingswerken flink verbeterd en uitgebreid in de jaren 1606-1629.

In 1672 werd Doesburg belegerd en veroverd door de Fransen; zij bezetten de stad tot 1674. Hierna kreeg Doesburg uitgebreide 17e-eeuwse vestingwerken naar ontwerp van [Menno van Coehoorn](#), maar veranderde in een slaperig provinciaal vestingstadje en zou dat tot na de [Tweede Wereldoorlog](#) blijven. Dit had ook zijn voordelen, de historische binnenstad met zijn vele monumenten bleef goed bewaard. De stad werd daarom in 1974 als [beschermd stadsgezicht](#) aangewezen.

In de [Tweede Wereldoorlog](#) werd Doesburg redelijk snel ingenomen door het Duitse leger. Na ongeveer 5 jaar bezetting werd Doesburg bevrijd, helaas hebben de Duitsers de [Martinikerk](#), de Mauritskazerne en de molen opgeblazen.

Omdat Doesburg tot 1923 officieel een [vestingstad](#) was, was stadsuitbreiding niet mogelijk. Na de Tweede Wereldoorlog werd de stad snel uitgebreid. De toren van de Martinikerk was in 1945 opgeblazen, maar werd in de jaren '50-'60 herbouwd. In de jaren '50 werd aan de oostelijke zijde van de stad de wijk Molenveld gebouwd. In de jaren zestig volgde de wijk De Ooi. Ten zuiden van de Oude IJssel volgden in de jaren zeventig en '80 de wijk [Beinum](#), recent is ten zuiden van Beinum de wijk Campstede gebouwd. Aan het begin van de 21e eeuw is aan de IJsselkade een nieuwe woonwijk verrezen van 44 woningen en 124 appartementen onder architectuur van de Italiaanse architect Adolfo Natalini. In 2007 is daar begonnen met de bouw van een hotel met appartementen.

Bezienswaardigheden



Mosterdfabriek Doesburg

In Doesburg zijn er diverse bezienswaardigheden. Onder andere de Mosterdfabriek is een bezoekje waard. Hier wordt precies uitgelegd hoe mosterd gemaakt wordt en het gehele proces is te zien. Ook de Grote Kerk is het bezoeken waard. Deze kerk dateert uit de periode 1485-1530 en is gebouwd in de laat-gotische stijl. De kerk wordt van mei tot en met september ook gebruikt als expositieruimte.

Tien meest gestelde vragen

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (10,4%. Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, blijven 2% overdrachtsbelasting betalen), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

7 redenen om nu een huis te kopen

Het is u natuurlijk niet ontgaan dat de huizenmarkt de afgelopen tijd wat onzeker is geworden. Ook de NVM kan niet in de toekomst kijken en weet dus niet of de markt verder zal verslechteren of weer verbetert.

Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben we voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door een NVM-aankoopmakelaar en hypotheekadviseur. Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.

1. De hypotheekrente is momenteel gunstig. De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. Uw hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.
2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis. Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Uw NVM-aankoopmakelaar heeft het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.
3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden. De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.
4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie. Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Uw NVM-aankoopmakelaar weet als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.
5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering. Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kan de NVM niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.
6. De NVM No-Risk clause voorkomt dat u blijft zitten met uw huidige woning. Als u de aankoop van uw nieuwe woning door een NVM-aankoopmakelaar laat begeleiden, zal deze vaak ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning. Mocht dit echter niet snel genoeg lukken, dan heeft u met de NVM No-Risk clause een optimaal vangnet om te voorkomen dat u straks met twee huizen zit. Uw NVM-aankoopmakelaar vertelt u er graag alles over.
7. Met een NVM-aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak. Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Als u zich laat begeleiden door een NVM-aankoopmakelaar, kan hij u tegen verborgen gebreken verzekeren. Daarnaast behartigt hij uitsluitend uw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.

Aanvullende informatie

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passend object. Altijd goed is een vrijblijvend informatief gesprek met één van onze makelaars. Hierin kunnen wij u in alle rust de verschillende mogelijkheden toelichten.

Mocht u naar aanleiding van bijvoorbeeld een bezichtiging of na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.30 op kantoor. Tevens bezichtigen wij op afspraak in de avonden en weekenden. Opvraagbaar is altijd een digitale brochure, gedetailleerdere informatie omtrent het huis, van eigenaren en de roerende zaken. Alle relevante stukken kunnen u vanzelfsprekend per post of digitaal worden toegestuurd.

Voor nadere informatie en toelichting kunt u contact opnemen met Daniëlle de Rooij van ons kantoor.

Daniëlle de Rooij 06-10950119
Jansbinnensingel 15
6811 AJ Arnhem
(026) 353 76 60
woningen@derooijmakelaars.nl
info@derooijmakelaars.nl

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid. 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. Mocht u nog op en/of aanmerkingen hebben om onze brochures te verbeteren vernemen wij dat graag van u!)

