



DOESBURG
Bergstraat 23

Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1865

Soort:
eengezinswoning

kamers:
3

Inhoud:
460 m³

Woonoppervlakte:
119 m²

Perceeloppervlakte:
116 m²

Overige inpandige ruimte:
11 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energielabel
E

Omschrijving

Deze sfeervolle stadswoning in het hart van Doesburg combineert authentieke bouwelementen met moderne, trendy materialen. De woning beschikt over twee slaapkamers, een schitterende Bulthaup woonkeuken, een lichte tuinkamer en een charmante stadstuin met berging.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst via de entree betreed je een gang met een garderobe. Deze gang is voorzien van een moderne pvc vloer en heeft een muur met originele kloostermoppen. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De knusse woonkamer beschikt over een antieke schouw met gashaard en een bergkast. Binnen de kamer bevindt zich een luik naar de gewelfde kelder eronder. Openslaande deuren leiden naar de woonkeuken, waar een moderne Bulthaup keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. In het midden van de keuken staat een eiland van betonnen delen met lades en werkruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tuinkamer, opgetrokken uit zwart staal, een heerlijk lichte ruimte. De achtergevel van de tuinkamer heeft harmonicadeuren over de volledige breedte, waardoor je de ruimte naadloos verbindt met de fraai aangelegde stadstuin. Zowel de woonkeuken als de tuinkamer zijn voorzien van een moderne pvc vloer en een luxe gashaard.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier kom je in een open ruimte waar de hoofdslaapkamer zich bevindt, samen met de toegang tot de badkamer. De hoofdslaapkamer is uitgerust met vaste kasten, voorzien van gelogde grenen deuren, en heeft een authentieke uitstraling dankzij de oude geschilderde vloerdelen.

De badkamer met dakkapel en glas naar de open ruimte is uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede slaapkamer, eveneens voorzien van vaste kasten, extra bergruimte achter de knieschotten en de witgoedopstelling.

Vliering

Met een losse trap bereik je twee vlieringen, die dienstdoen als bergruimte en plek voor de CV-installatie.

Buiten:

De woning beschikt over een sfeervolle stadstuin, omsloten door karakteristieke stenen muren. De achtertuin is charmant bestraat met oude Waaltjes en voorzien van een overkapping en een vrijstaande houten berging.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 119 m²
- Berging: 5 m²
- Overige inpandige ruimte: 11 m²
- Inhoud: 460 m³

- Perceel: 116 m²
- Bouwjaar: 1865

Bijzonderheden:

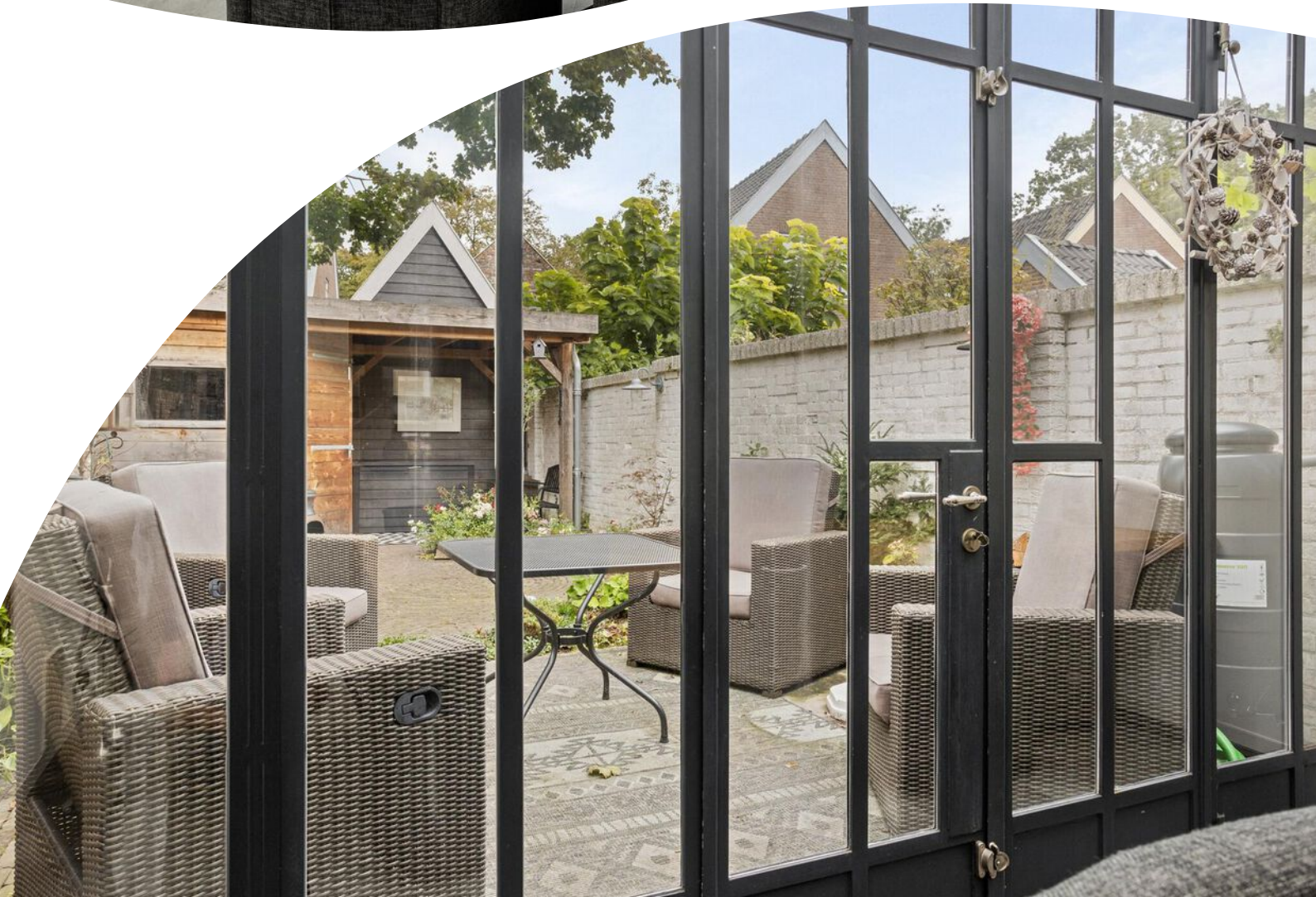
- Energielabel D
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Berging in de achtertuin met overkapping
- Voorzien van glasvezelaansluiting
- Tuin op het noordoosten
- Parkeren middels parkeervergunning
- Nefit HR cv-combiketel (eigendom) bouwjaar 2017
- Moderne Bulthaup keuken
- Tuinkamer uitgevoerd in zwart gemoffeld staal en glas
- Gashaard in woonkamer en tuinkamer
- Tuinkamer is voorzien van vloerverwarming
- Gietvloeren 2018
- Riolering vervangen in 2018
- Beschermd stads- of dorpsgezicht



















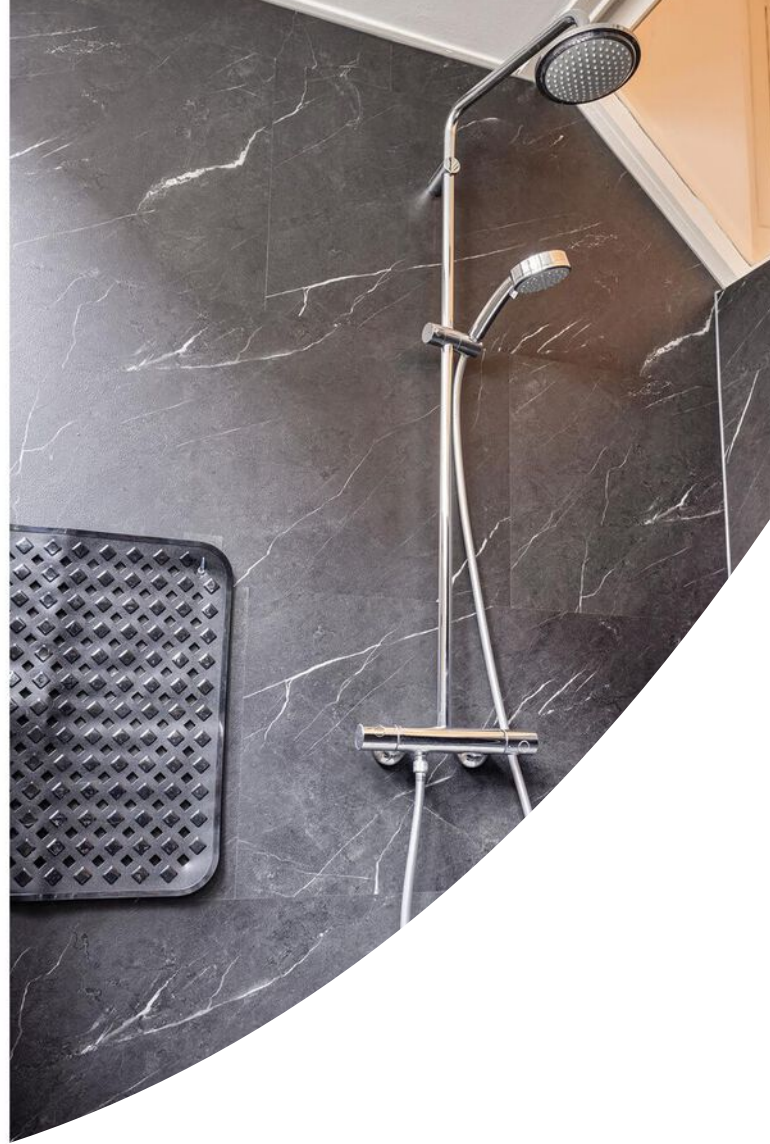






















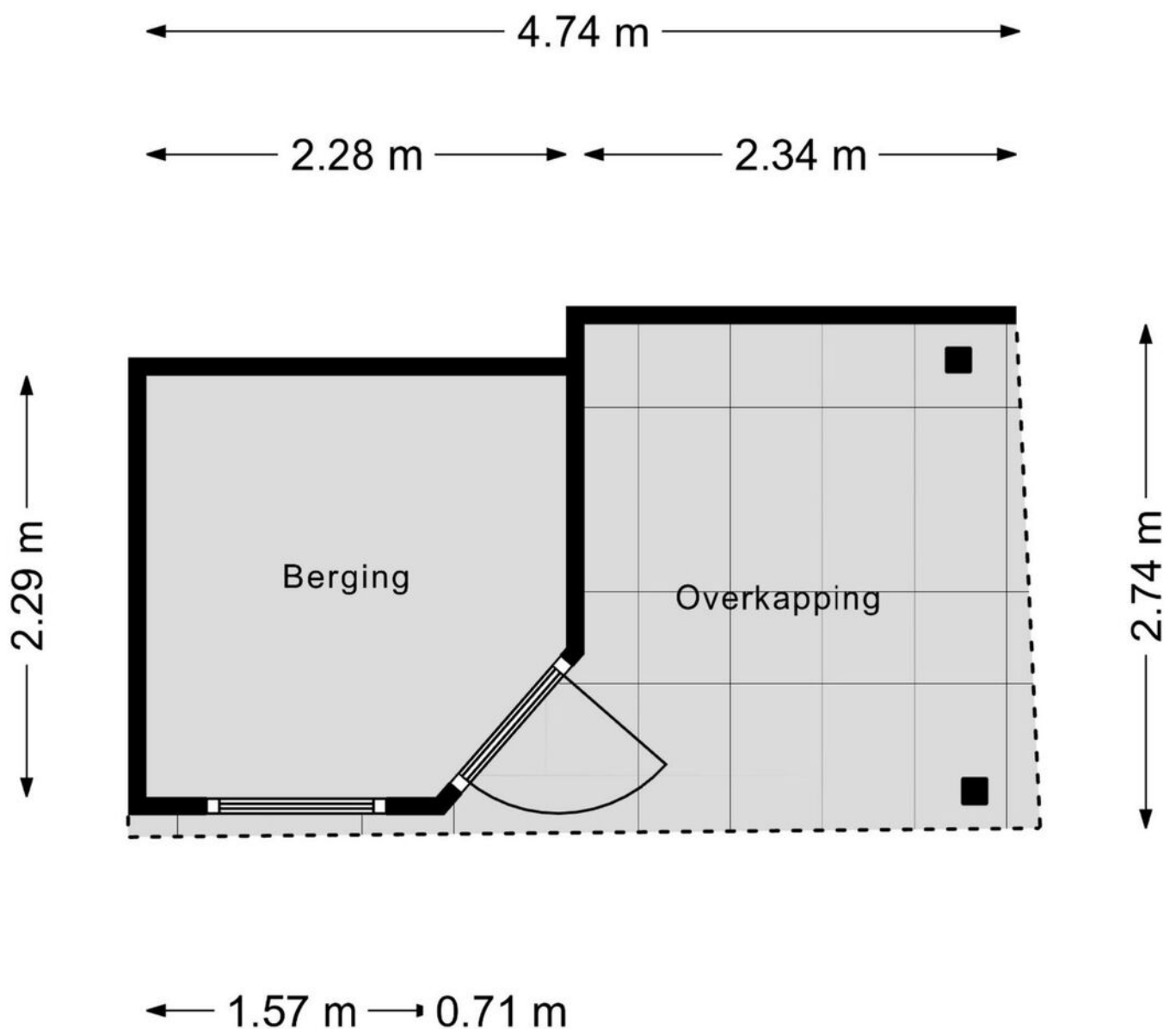




Plattegrond

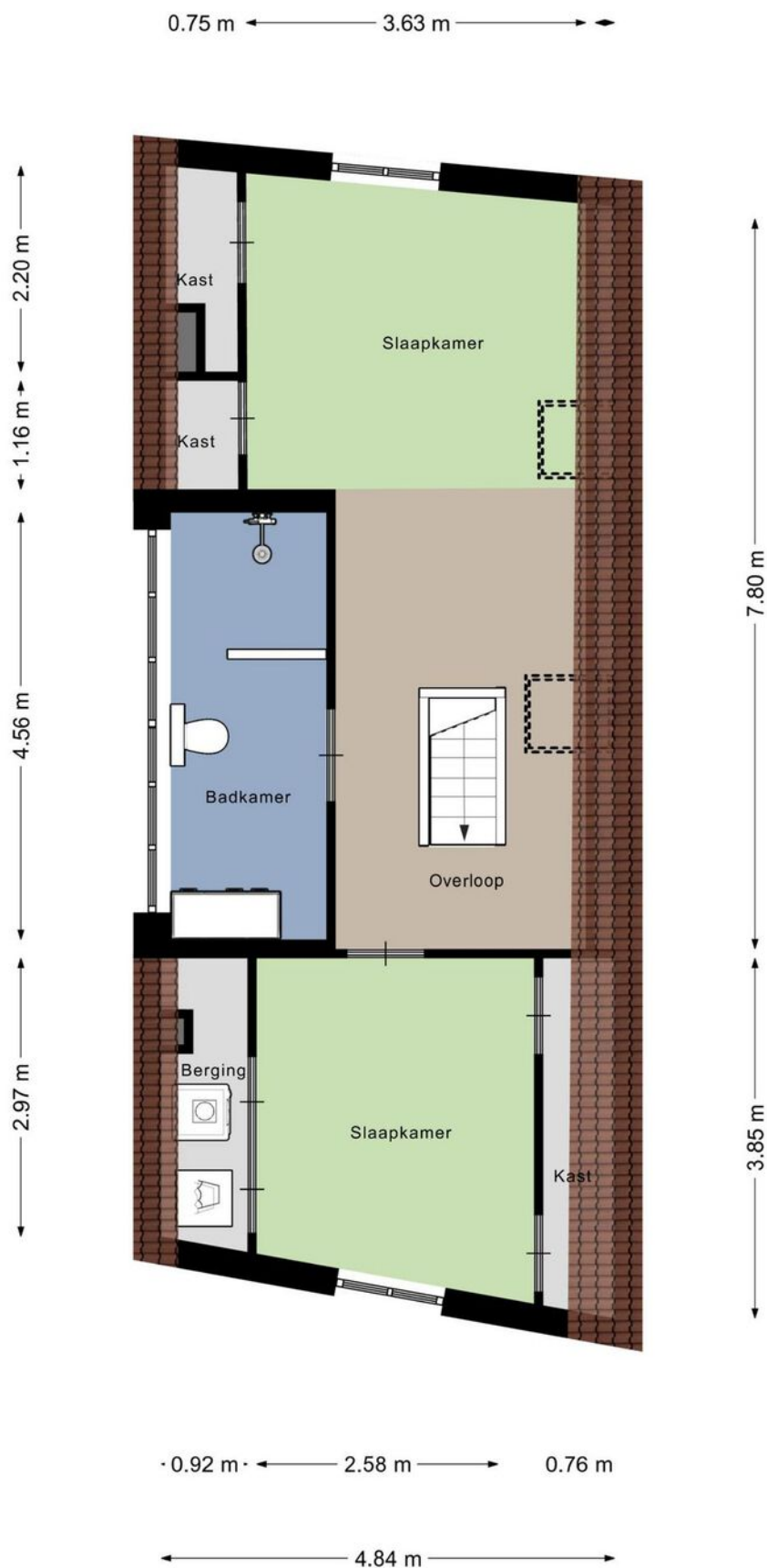


Plattegrond

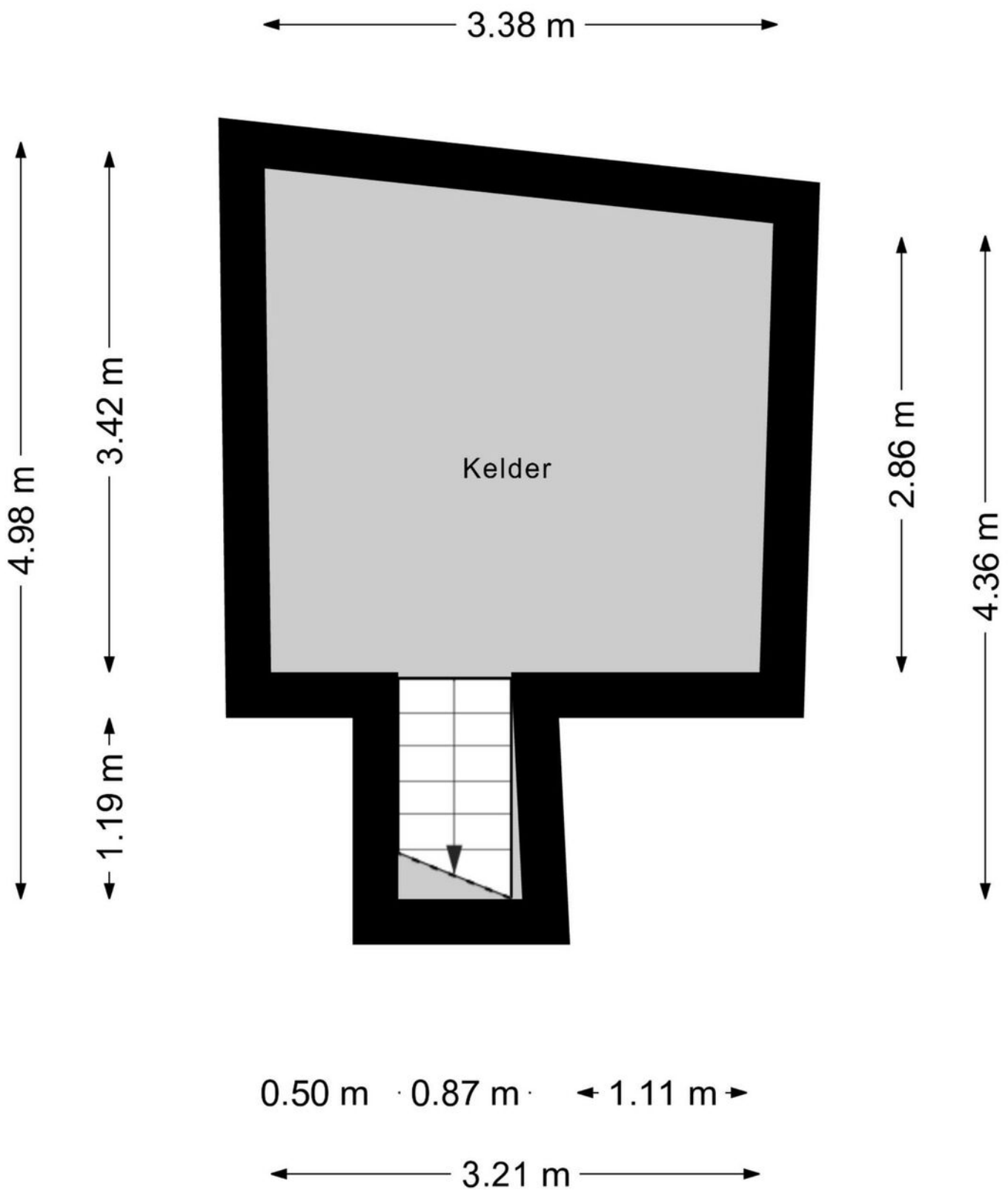


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

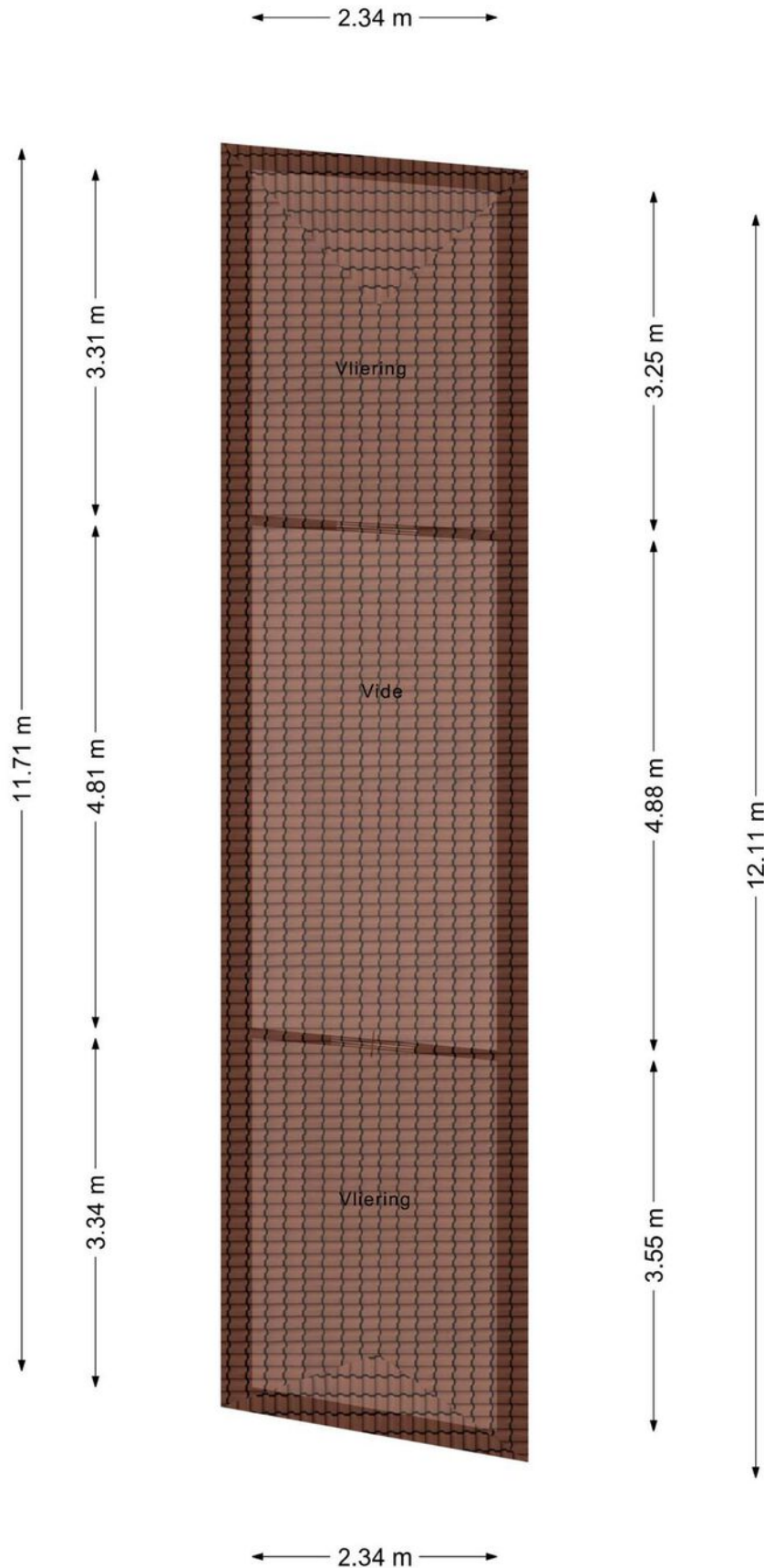
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6826SL 63-2 Arnhem

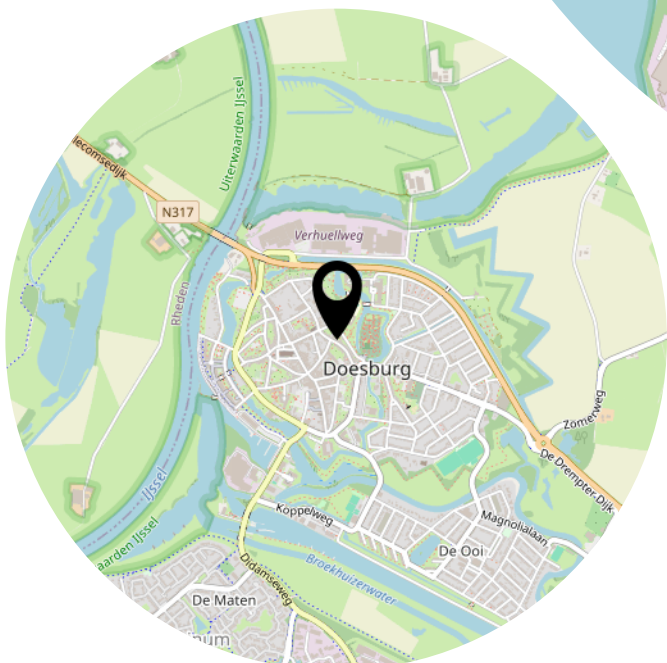
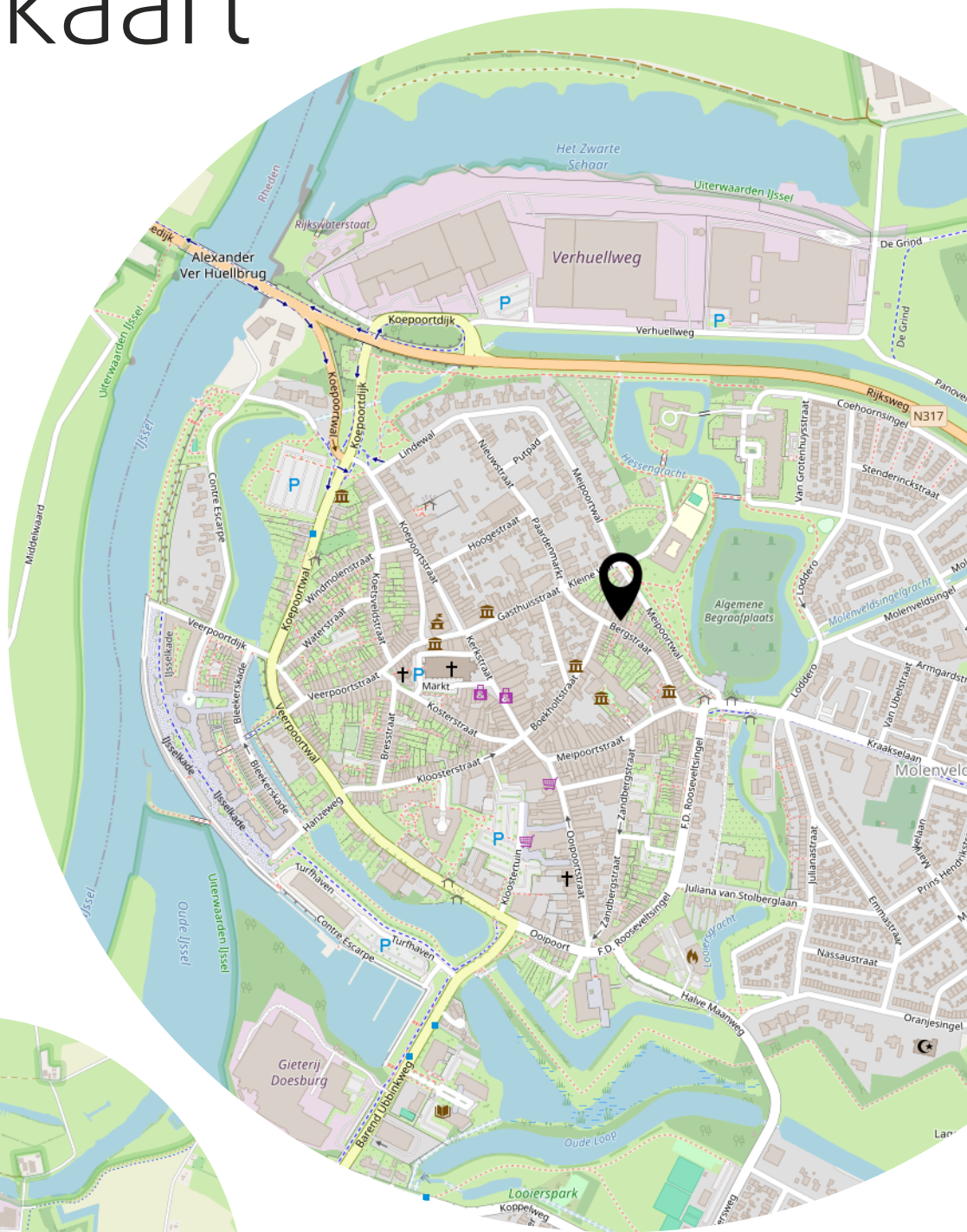


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Doesburg
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3289	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2024
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Design screen in huiskamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			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		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn – goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 150 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 koopovereenkomst 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.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl