



Van Brakellaan 13, 6981 JK,  
Doesburg

€315.000,- k.k.

- Woonoppervlakte **127 m<sup>2</sup>**
- Perceeloppervlakte **259 m<sup>2</sup>**
- Kamers **4**
- Slaapkamers **3**
- Soort woning **Eengezinswoning**
- Energielabel **C**



## Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1960
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Tussenwoning
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Inhoud	457 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Tv kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Doesburg
Sectie	B
Perceelnummer	2681
Perceeloppervlakte	259 m <sup>2</sup>



## Omschrijving

Op zoek naar een pareltje? Wij nodigen je graag uit aan de van Brakellaan 13 te Doesburg, wat een hippe en stijlisch uitgevoerde instapklare woning. Deze geheel gemoderniseerde tussenwoning is in 2023 voorzien van een moderne keukeninrichting met kookeiland en luxe badkamer. De fraaie overkapping, de diepe achtertuin en het vrijstaande stenen bijgebouw met zolder complementeren het geheel. Ervaar zelf de sfeer en de warme ambiance van deze comfortabele eengezinswoning. Heerlijk wonen in een rustige woonomgeving met alle voorzieningen in de directe omgeving. Laat dit je droomhuis worden en laat je verrassen, wonen is nog nooit zo leuk geweest!

Loop snel met ons mee door deze instapklare en stijlisch uitgevoerde woning:

### **Begane grond:**

Via de voordeur komen we in een lichte hal die fraai is uitgevoerd met strakke muurafwerking, laminaatvloer in houtlook en een staallook tussendeur met glas. Deze hal biedt je toegang naar het vrij hangend toilet, de trap naar de eerste verdieping, een trapkast en via een hippe glazen deur naar de living. We lopen door naar de lichte living, wat een heerlijke leefruimte met een open keuken aan de voorzijde en een compacte woonkamer met een lounge gedeelte aan de achterzijde van de woning. De moderne keukeninrichting (2023) is uitgevoerd in een donkere kleurstelling en voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur o.a.: een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koel-/vries combinatie en een oven. Het geheel wordt gecompliceerd met een rvs spoelbak, diverse berglades, veel kastruimte en aan het kookeiland een barfunctie. Via de aanwezige schuifpui in de achtergevel bereiken we de fraaie overkapping in de zonnige achtertuin, later daarover meer. We lopen door naar de bijkeuken met wasopstelling, bergruimte en de aanwezige deur geeft je tevens toegang naar de het overdekte terras.

### **Eerste verdieping:**

We nemen de vaste trap vanuit de hal en bereiken de overloop van de eerste verdieping. Op deze woonverdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een luxe uitgevoerde badkamer. Er zijn 2 slaapkamers gesitueerd aan de achterzijde van de woning, 1 heeft toegang naar een achterliggend balkon, de derde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. De kunststof kozijnen met glas tot aan de grond dragen zorg voor prettige natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De luxe badkamer is in 2023 vernieuwd en stijlisch uitgevoerd en voorzien van dubbele wastafel, een wastafelmeubel, een spiegelkast, een douchecabine en een vrijhangend toilet. Deze eerste verdieping betreft een heerlijke lichte leefruimte en is afgewerkt met een verzorgde laminaatvloer en strakke plafond- en muurafwerking.

### **Zolder:**

Via een luik op de overloop bereiken we met een vlizotrap trap de zolder. Hier bevindt zich de C.V. en de nodige bergruimte.

### **Buitenruimte:**

We beëindigen onze rondleiding met de smaakvolle buitenruimte. Aan de voorzijde van de woning hebben we een verzorgde en onderhoudsvriendelijke voortuin die bestraat is met grijze tuintegels en omkaderd met een ijzeren hekwerk. De achtertuin zal je verbazen, een diepte van 26 meter, een prachtig stenen bijgebouw met zolder en een royaal uitgevoerde overkapping. De onderhoudsarme en diepe achtertuin is grotendeels

bestraat en voorzien van een poort naar het achtergelegen pad. Het bijgebouw met woonhuis kwaliteit betreft een multifunctioneel gebouw, creër hier je kantoor/werkruimte, je mancave, een guest house voor B&B, etc, ideeën ten over. Onder de gezellige overkapping zul je vaak vertoeven, een heerlijke buitenruimte die niet afhankelijk is van het weer. Door de west ligging betreft de achtertuin een prettige zonnige leefruimte waar je iedere dag kunt genieten van de rust en de aanwezige privacy.

Ben jij enthousiast geraakt? Ervaar de sfeer en ambiance en maak snel een afspraak voor een bezichtiging van dit pareltje.

**Bijzonderheden:**

- Hip en modern uitgevoerde woning.
- Instap klaar en comfortabel woonhuis.
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen.
- Moderne keuken inrichting (2023) met kookeiland.
- Luxe badkamer, vernieuwd in 2023.
- Schuifpui met toegang naar de achtertuin.
- Ruime overkapping aan de achtergevel.
- Verrassende achtertuin, met een diepte van 26 meter.
- Multifunctioneel bijgebouw, mogelijkheden ten over.
- Rustige woonomgeving.
- Basisschool, openbaar vervoer en winkels op loopafstand gelegen.

Heeft u interesse in  
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0313-483215**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.vanbrakellaan13-1.nl](http://www.vanbrakellaan13-1.nl)**

Foto's













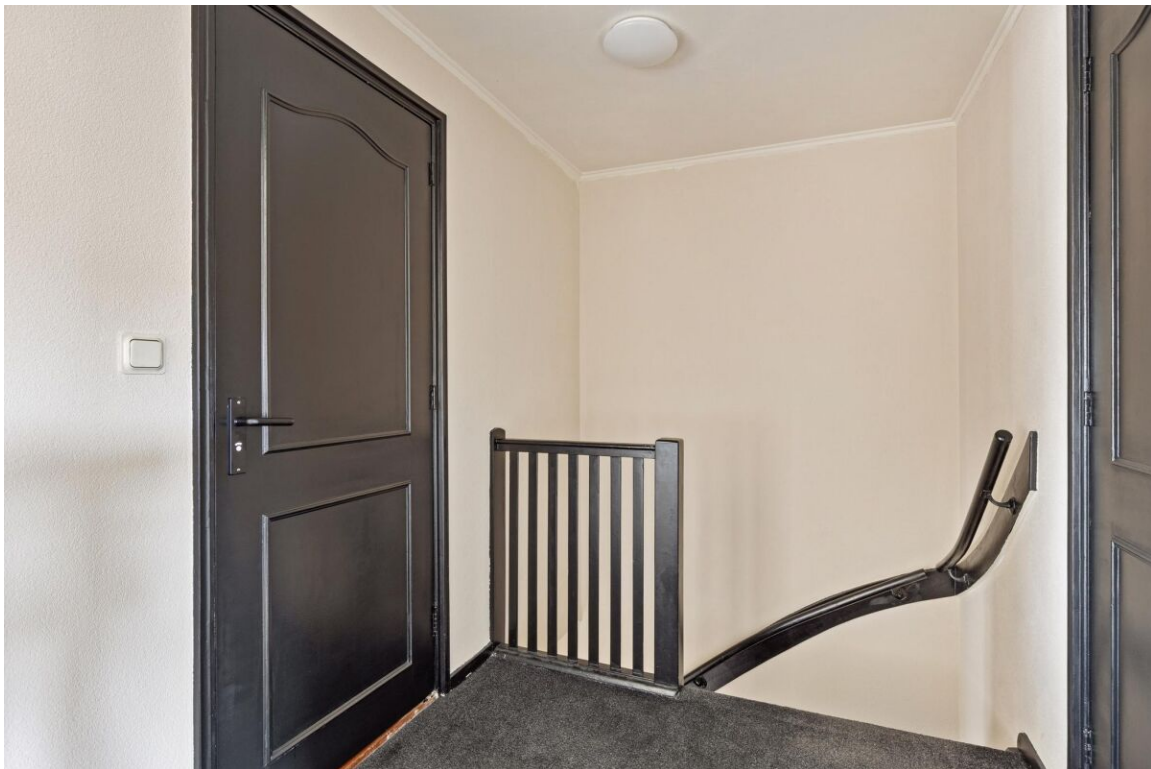






























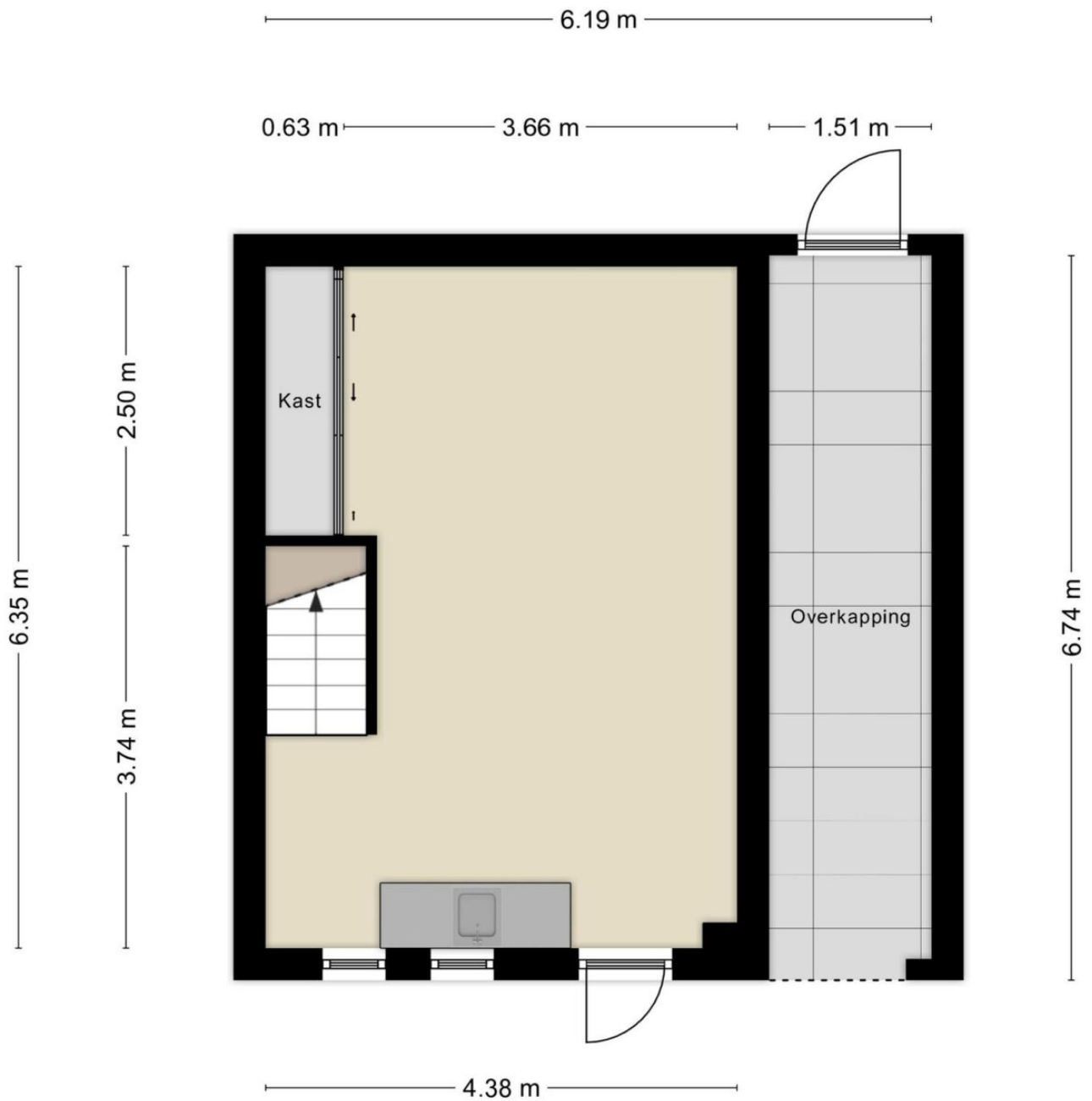




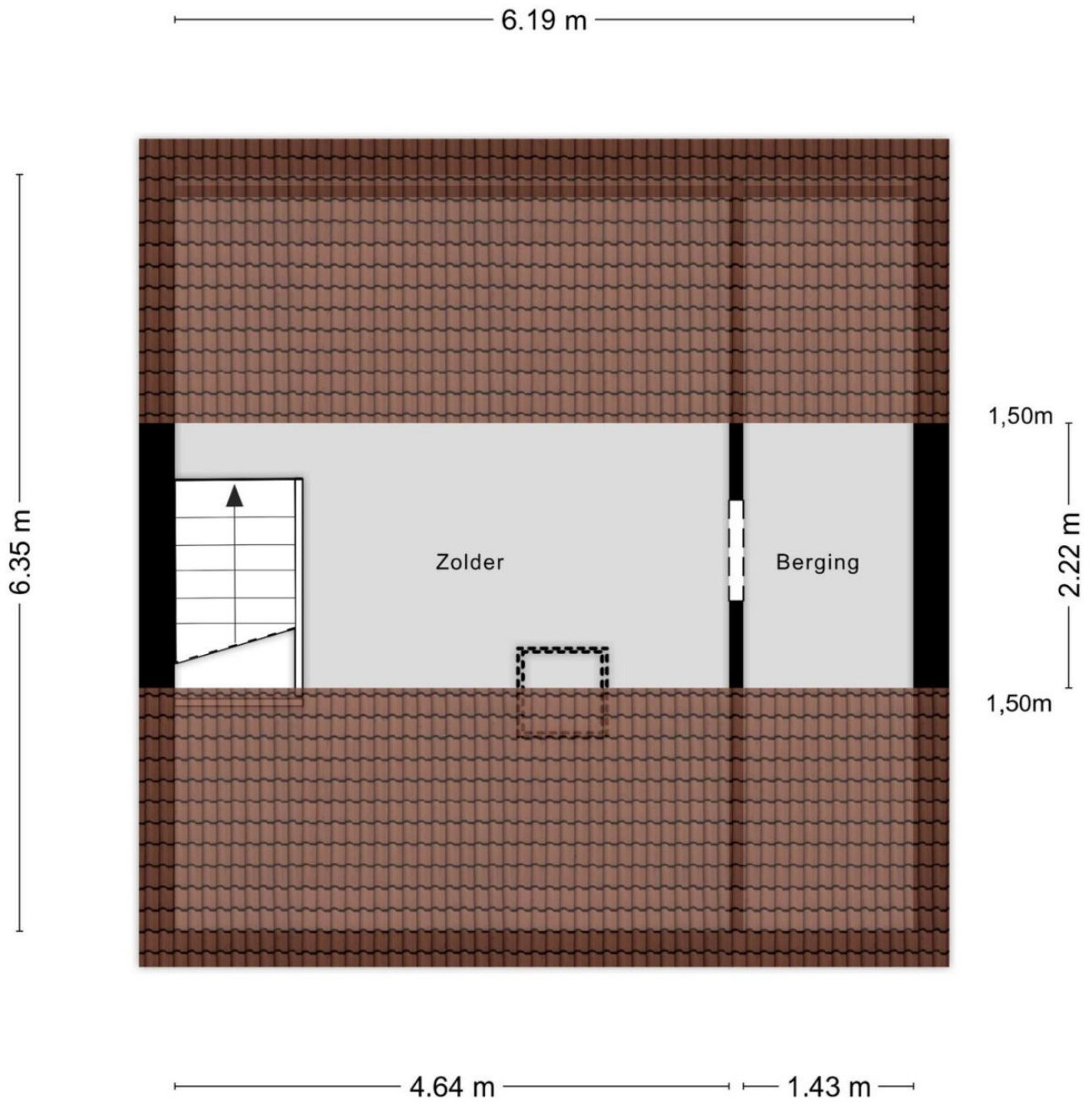
## Plattegronden



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



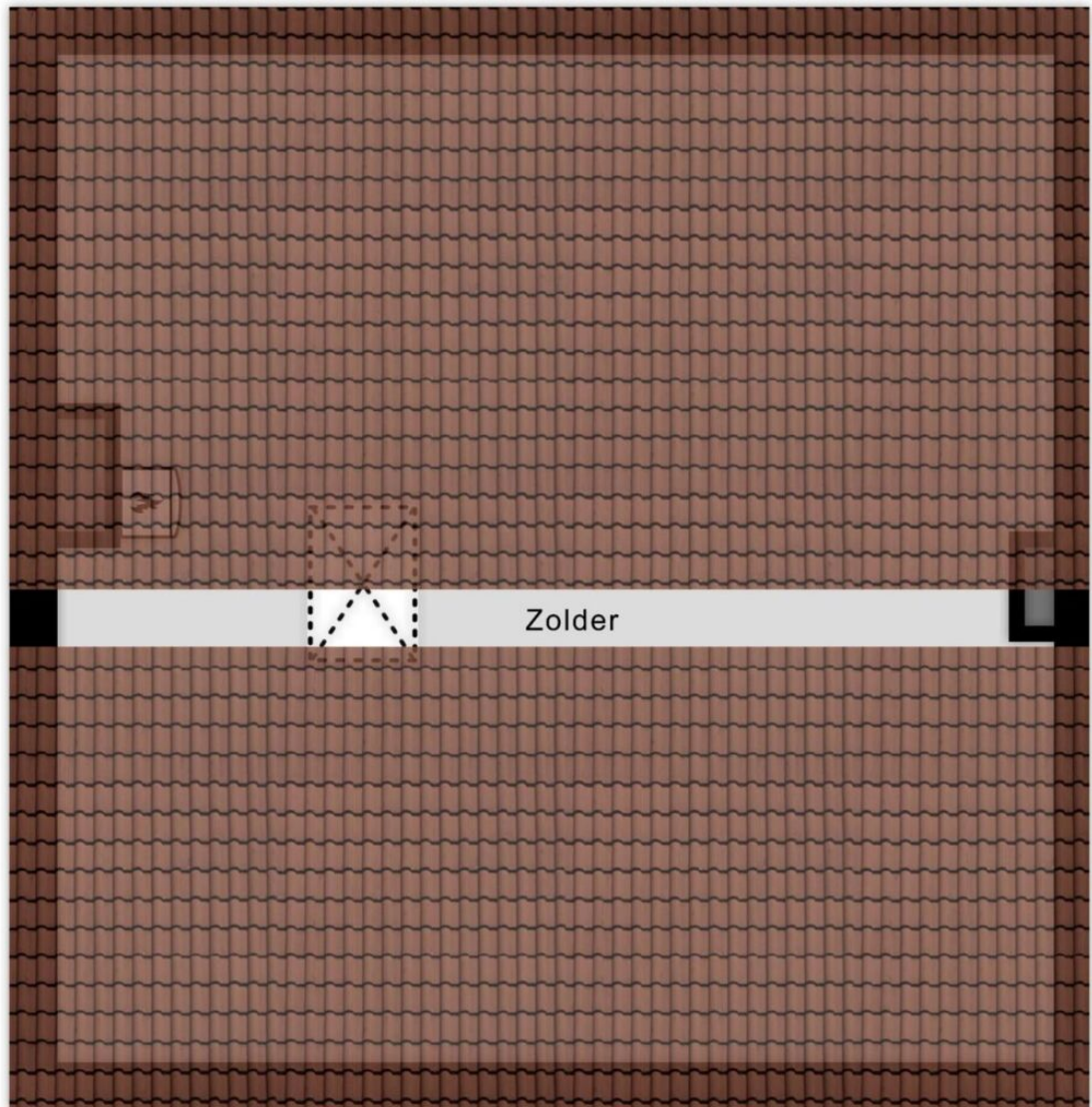
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

6.23 m

6.30 m

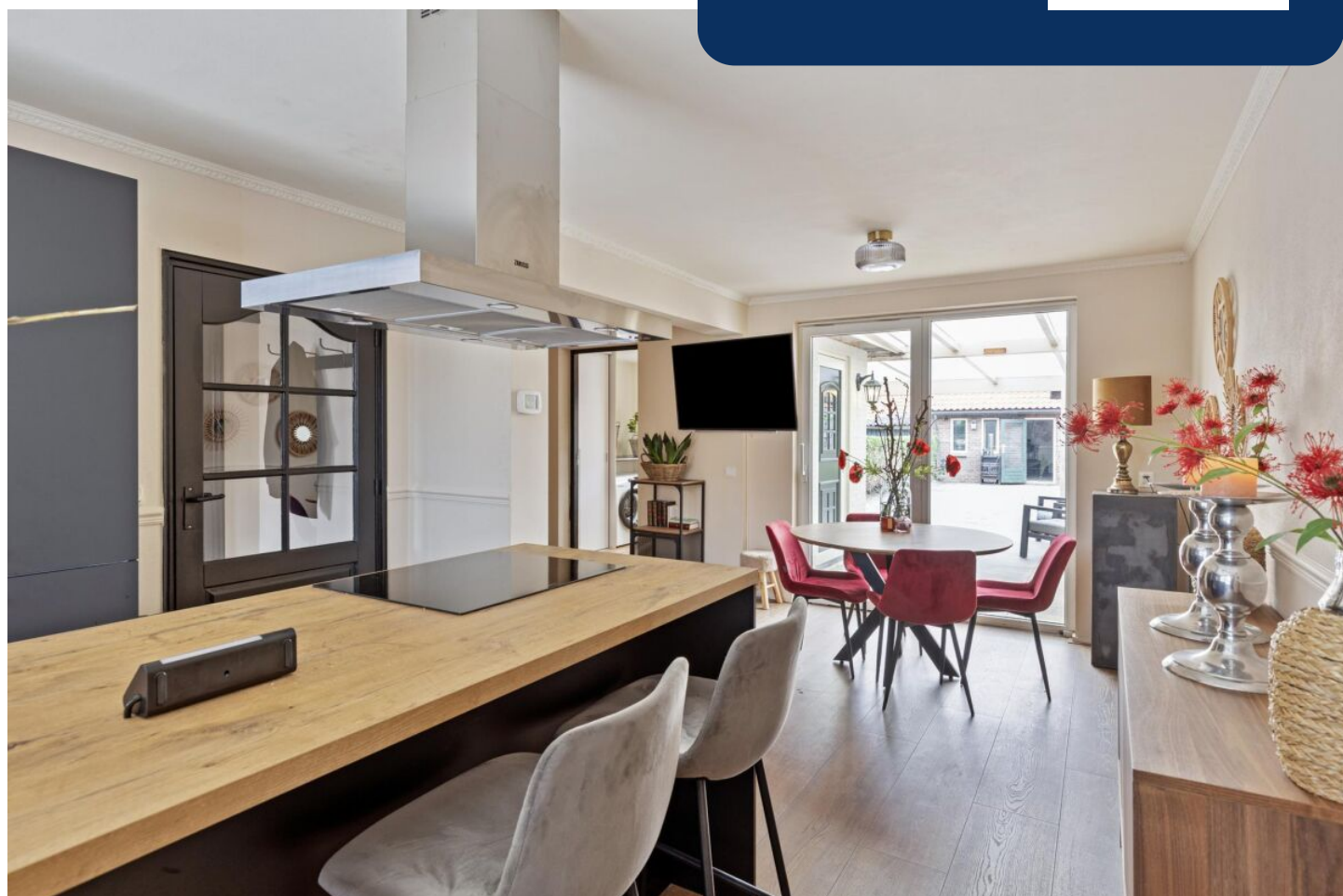


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning?  
Wacht dan niet te lang om  
contact op te nemen voor de  
vervolgstappen.

Scan de QR-code  
voor meer  
informatie!



[www.hoogenkampmakelaars.nl](http://www.hoogenkampmakelaars.nl)