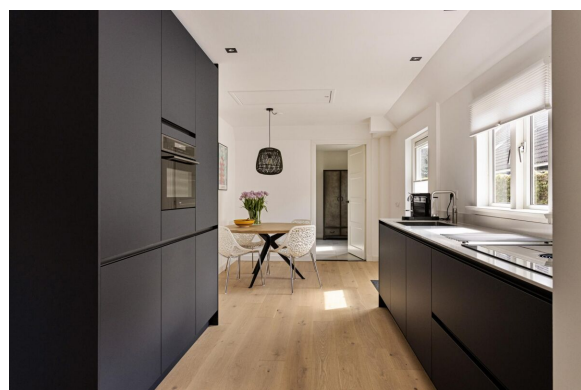
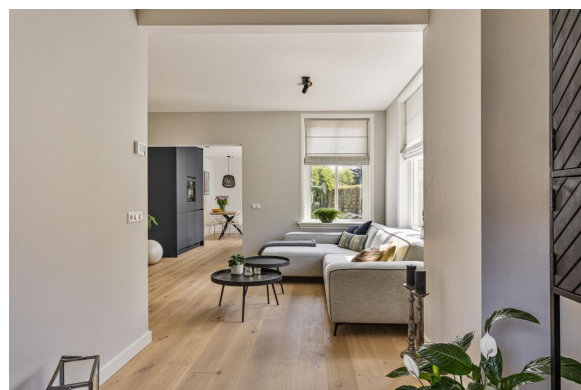




**Julianastraat 63, 6981 EN,
Doesburg**

€359.500,- k.k.



- Woonoppervlakte **91 m²**
- Perceeloppervlakte **191 m²**
- Kamers **4**
- Slaapkamers **3**
- Soort woning **Eengezinswoning**
- Energielabel **A**

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1928
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	376 m ³
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Soort dak	Mansarde dak

Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Doesburg
Sectie	B
Perceelnummer	2079
Perceeloppervlakte	191 m ²



Omschrijving

Karakteristieke 2/1 kap woning met de warme ambiance van een boutique hotel, een prachtige samensmelting van authentieke elementen met een hedendaagse touch. Deze hippe woning is in 2023 geheel gemoderniseerd en voorzien van een prachtige living, een heerlijke luxe woonkeuken, een verzorgde badkamer, 3 slaapkamers een nieuwe achteraanbouw en een zonnige achtertuin. Diverse originele bouwelementen zoals paneeldeuren, deurlijsten met neuten, granito vloer en trappartij zijn nog behouden gebleven. Wonen in een rustige woonomgeving op loopafstand van de historische binnenstad. Wacht niet te lang en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden van dit grandioze droomhuis. Wonen is nog nooit zo leuk geweest!

Loop je met ons mee door deze moderne en instapklare woning:

Begane grond:

Via de entree komen we in de sfeervolle hal met originele granito vloer, authentieke trappartij en paneeldeuren, je krijgt direct het goede gevoel! De hal biedt je toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de vernieuwde meterkast en de prachtige lichte living. Bij het na binnenlopen van de living wordt je verrast door door de hippe en moderne uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de L-vormige woonkamer en aan de achterzijde de luxe woonkeuken. Deze leefruimte is in 2023 geheel gemoderniseerd en voorzien van een vergrijsde eiken parketvloer en strak gestuukte wand- en plafondafwerking. De prettige ruimte is door de diverse raampartijen voorzien van een prettige natuurlijke lichtinval. De luxe keuken inrichting (2023) uitgevoerd in een grafiet kleurstelling is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur o.a.: Bora inductie kookplaat met intern afzuigveld, een vaatwasser, een koelkast, een combi oven/magnetron, een Quooker kraan en het geheel wordt gecompliceerd met een composieten aanrechtblad en een RVS spoelbak. Door het verwijderen van een tussenmuur en het realiseren van een nieuwe achteraanbouw is hier een heerlijke comfortabele woonkeuken ontstaan. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met de wasopstelling en het moderne toilet. De keuken heeft tevens een luik met een vlizotrap die je toegang geeft tot een zolder. Op de bovenliggende zolder is de C.V. met bouwjaar 2021 gesitueerd en er is voldoende ruimte voor opslag en berging van diverse goederen.

Eerste verdieping:

We pakken de vaste trap vanuit de hal en bereiken de overloop van de eerste verdieping. De overloop is voorzien van een vaste kastenwand, vanuit de overloop bereiken we de 2 aanwezige slaapkamers en de verzorgde badkamer. De in lichte kleurstelling uitgevoerde badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafelmeubel, een toilet, een douchecabine en mechanische ventilatie. Deze gehele verdieping is in 2023 voorzien van nieuwe Velux dakramen, vloerbedekking, laminaatvloeren en strak gestuukte wanden en plafonds. Kortom een instapklare woning waar je niets meer aan hoeft te doen.

Zolder:

Via de vaste trap vanaf de overloop komen we op de zolder waar een derde slaapkamer met groot dakraam met screen te vinden is. Een prettige verblijfsruimte met natuurlijke lichtinval en veel wooncomfort door de geïsoleerde kap.

Tuin:

We beëindigen onze toer bij de heerlijke buitenruimte. De voortuin is keurig verzorgd en omkaderd door een gietijzeren hekwerk. De heerlijke en zonnige zij- en achtertuin met zuid/oost ligging is geheel omheind, voorzien van diverse zithoeken, een zonnescherm aan de zijgevel, fraaie bestrating en diverse groene beplanting. De nieuw aangebouwde geïsoleerde berging is uitermate geschikt voor het uitvoeren van je hobby of stalling van de fietsen of opslag van goederen. Geniet iedere dag van de beleving, de privacy, de rust en de zon in je tuin.

Op zoek naar een hippe en instapklare woning? We nodigen je graag uit voor een bezichtiging van deze werkelijk zeer sfeervolle en markante jaren dertig woning. Reserveer snel een bezichtigingsafspraak via Manon. Voor nadere informatie bezoek de website: www.julianastraat63.nl

Bijzonderheden:

- Instapklare woning, geheel gemoderniseerd in 2023.
- Voorzien van een luxe keukeninrichting.
- Voorzien van een moderne badkamer.
- Moderne living met fraai natuurlijk daglicht.
- aanbouw gerealiseerd in 2023.
- Sfeervolle jaren dertig woning met diverse authentieke bouwelementen.
- C.V. Bouwjaar 2021 (eigendom).
- Energielabel A.
- Nieuwe meterkast, voorbereiding leiding zonnepanelen plat dak.
- Gelegen op loopafstand van het historische stadscentrum.
- Ligging in een rustige woonomgeving.

Heeft u interesse in
de woning?

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

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.julianastraat63.nl

Foto's

































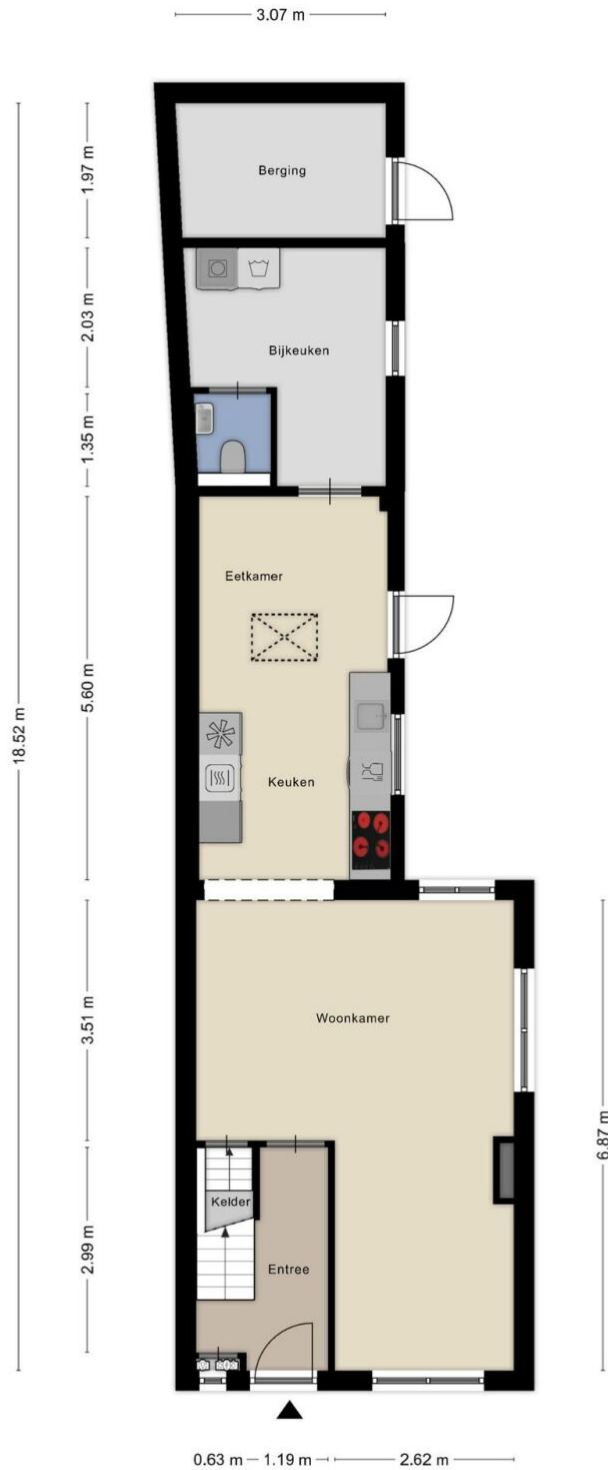








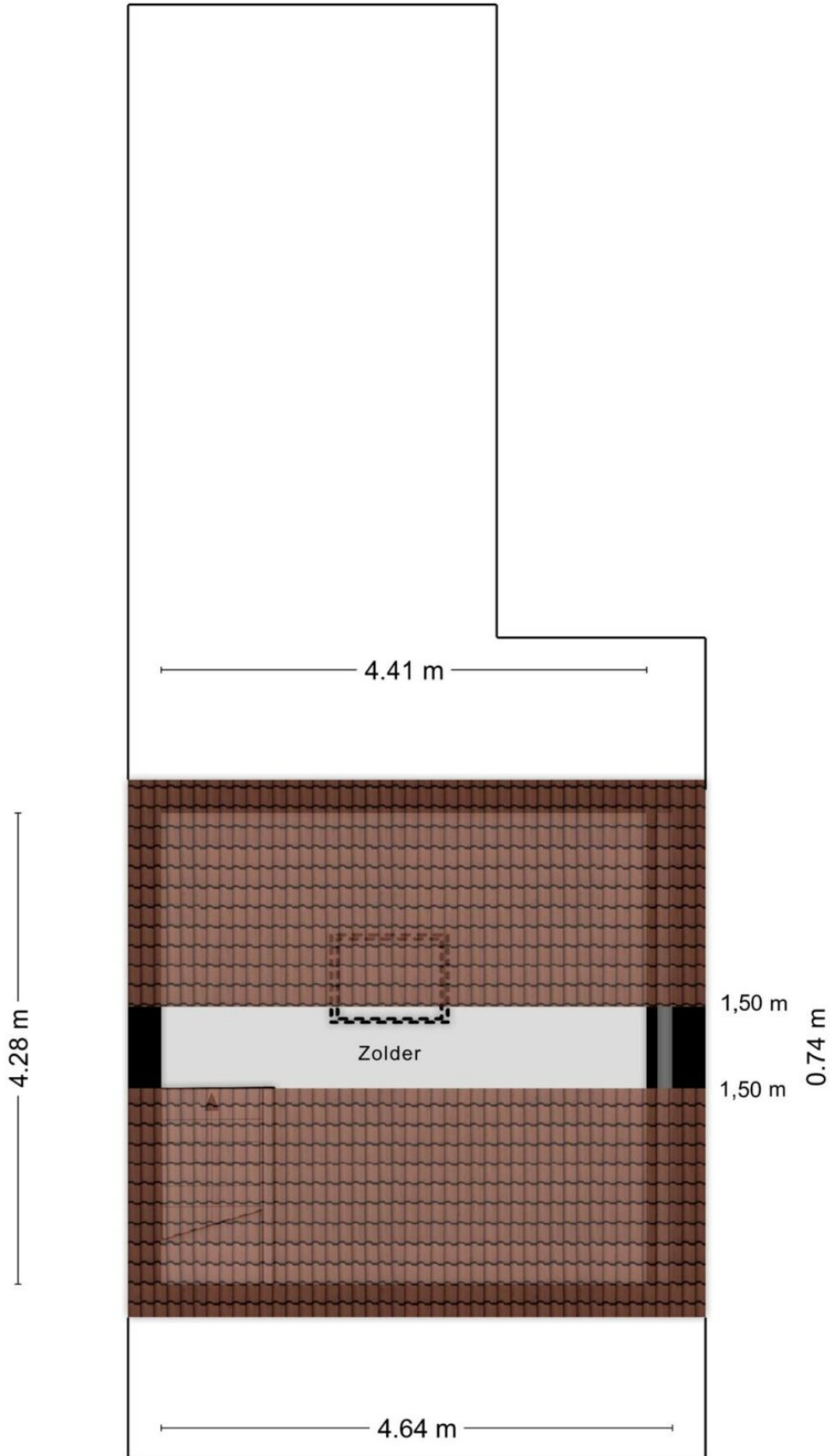
Plattegronden



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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