



Scan mij!



**Gruterstraat 3, 6981 KB,  
Doesburg**

**€ 315.000,- k.k.**



- |                   |                         |                |          |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------|
| • Soort woning    | <b>Eengezinswoning</b>  | • Energielabel | <b>D</b> |
| • Woonoppervlakte | <b>86 m<sup>2</sup></b> | • Kamers       | <b>4</b> |

**Meer weten over over deze woning?**

**[www.gruterstraat3.nl](http://www.gruterstraat3.nl)**

## Kenmerken

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Aanvaarding         | In overleg                                    |
| Bouwjaar            | 1962                                          |
| Soort woning        | Eengezinswoning                               |
| Soort bouw          | Twee onder een kapwoning                      |
| Woonoppervlakte     | 86 m <sup>2</sup>                             |
| Inhoud              | 346 m <sup>3</sup>                            |
| Aantal kamers       | 4 kamers                                      |
| Aantal slaapkamers  | 3 slaapkamers                                 |
| Energielabel        | D                                             |
| Isolatie            | Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, Hr glas |
| Verwarming          | Cv ketel                                      |
| Warm water          | Cv ketel                                      |
| Parkeerfaciliteiten | Op eigen terrein                              |
| Garage              | Vrijstaand steen                              |
| Soort dak           | Zadeldak                                      |

|                     |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Onderhoud binnen    | Goed                                                             |
| Onderhoud buiten    | Goed                                                             |
| Permanente bewoning | Ja                                                               |
| Huidig gebruik      | Woonruimte                                                       |
| Huidige bestemming  | Woonruimte                                                       |
| Voorzieningen       | Rolluiken, Tv kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel |
| Eigendom            | Volle eigendom                                                   |
| Gemeente            | Doesburg                                                         |
| Sectie              | B                                                                |
| Perceelnummer       | 1725                                                             |
| Perceeloppervlakte  | 210 m <sup>2</sup>                                               |



## Omschrijving

Comfortabel wonen op een fijne plek, in een prettige en rustige woonwijk op korte afstand van het stadspark en de historische binnenstad. Wij bieden aan een ruime eengezinswoning, een lichte woning met een fijne en gezellige sfeer, voorzien van drie (voorheen vier) slaapkamers, een fraaie geïsoleerde vrijstaande garage, een eigen oprit en een onderhoudsvriendelijke tuin. Ideaal voor starters of jonge gezinnen die op zoek zijn naar gemak, gebruiksmogelijkheden, comfort en willen wonen in een gewilde woonwijk van Doesburg. Wonen is nog nooit zo leuk geweest!

Nieuwsgierig? Loop snel met ons mee door de woning:

### Begane grond:

Via de voordeur stap je binnen in een nette hal met plavuizenvloer. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer. De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer en een grote raampartij aan de voorzijde met vrij uitzicht over de straat. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui met glas tot aan de grond voor een mooie natuurlijke lichtinval en een fraaie verbinding met de tuin. De keuken is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer met vier lades. Ook de wasmachine-aansluiting bevindt zich hier. Een aanwezige deur in de keuken biedt directe toegang tot de achtertuin, een onderhoudsvriendelijke buitenruimte, later daarover meer. De kozijnen op de begane grond zijn deels uitgevoerd in kunststof (achterzijde) en deels in hout (voorzijde).

### Eerste verdieping

We pakken de trap vanuit de hal en bereiken de overloop van de eerste verdieping. Op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers (voorheen vier) en de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en rolluiken, ideaal voor een goede nachtrust. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot het voorgelegen balkon. De badkamer beschikt over een douche en een wastafelmeubel en is praktisch ingericht.

### Zolder:

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop. Hier vind je volop bergruimte en de opstelplaats van de CV-combiketel. De zolder is momenteel in gebruik als berg-/opslagruimte van de huisraad. Met het plaatsen van een dakkapel op het achter dakvlak creëer je op deze verdieping een extra woonlaag.

### Buitenruimte:

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een keurig pad naar de voordeur. Naast de woning ligt een eigen oprit met ruimte voor twee auto's, zodat je altijd kunt parkeren op eigen terrein. De achtertuin is grotendeels bestraat, gelegen op het westen en daardoor een heerlijke zonnige buitenruimte. Er is een ruime vrijstaande geïsoleerde en verwarmde stenen garage, een multifunctionele ruimte met vele gebruiksmogelijkheden. De separate stenen berging complementeert het geheel, een perfecte ruimte voor opslag of stalling van de fietsen. Het zonnescherm aan de achtergevel draagt zorg voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Kortom een prettige en onderhoudsvriendelijke tuin met de nodige zon.

Een woning met ruimte, licht en mogelijkheden. Klaar om jouw thuis te worden! Nieuwsgierig geworden? Maak snel een bezichtigingsafspraken via ons kantoor. Wij laten je deze fijne woning graag persoonlijk zien! Voor overige informatie bezoek de website: [www.gruterstraat3.nl](http://www.gruterstraat3.nl)

Bijzonderheden op een rij:

Lichte, goed onderhouden eengezinswoning

Vrijstaande geïsoleerde garage stenen berging

Oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's

Voorzien van 3 ruime slaapkamers (voorheen 4)

Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en rolluiken

Onderhoudsvriendelijke tuin op het westen

Rustige en kindvriendelijke buurt

Op loopafstand van park, speeltuinen, scholen én de historische binnenstad

Ideaal voor starters en jonge gezinnen die comfortabel willen wonen

**Heeft u interesse in  
de woning?**

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

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.gruterstraat3.nl](http://www.gruterstraat3.nl)**

## Foto's





































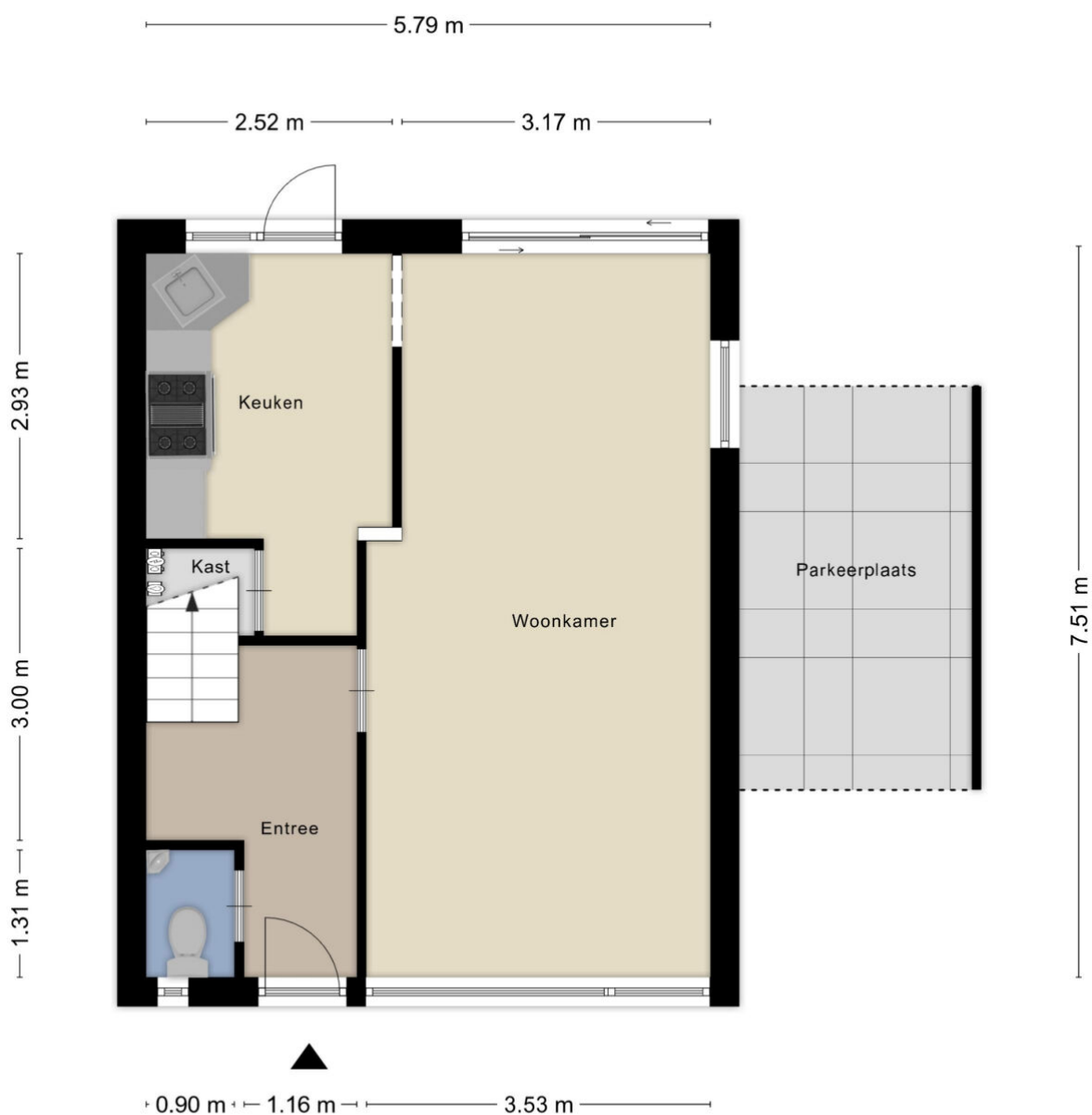








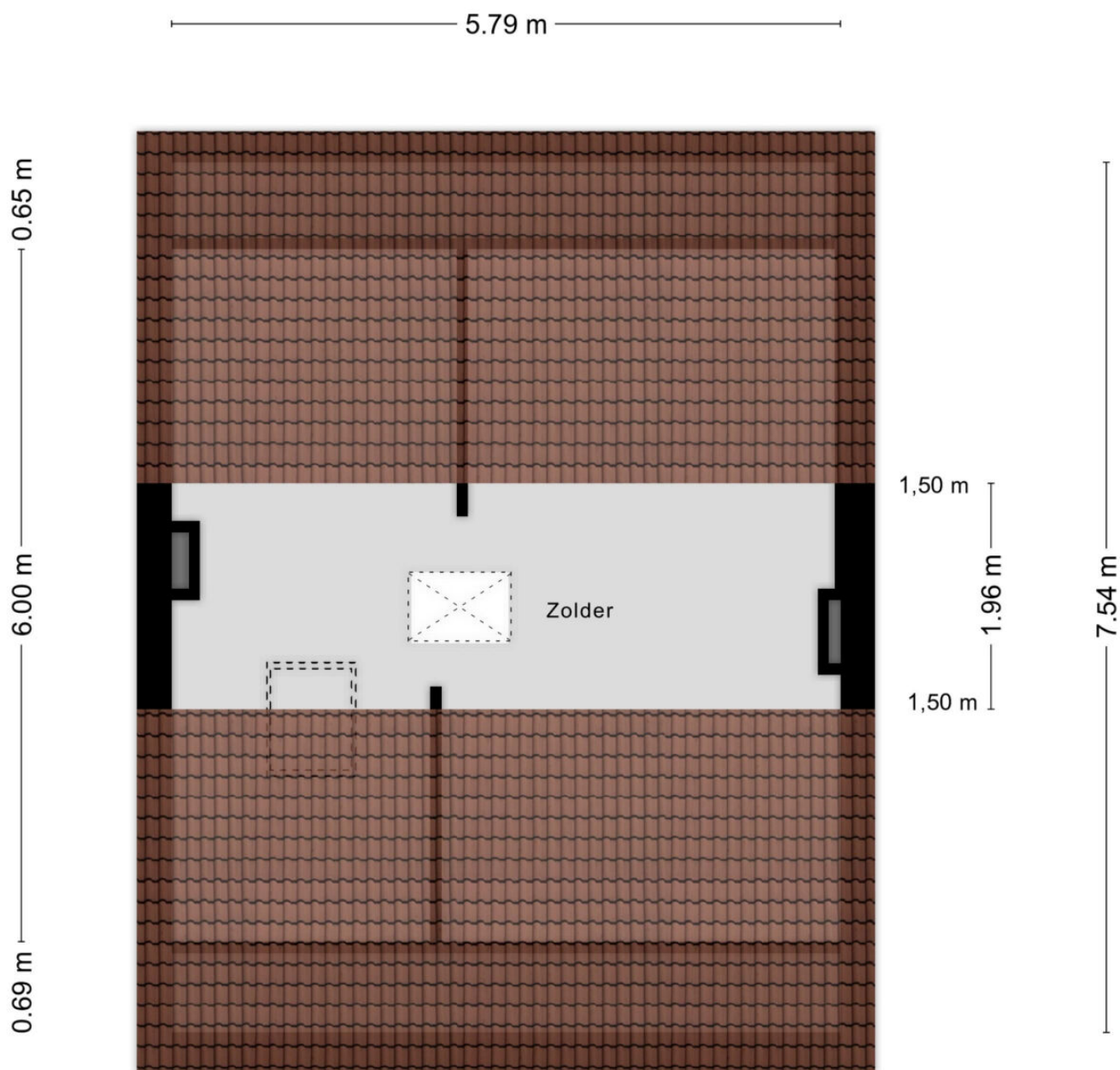
## Plattegronden



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](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)