



Scan mij!



**Koepoortstraat 37, 6981 AR,
Doesburg**

€ 1.350.000,- k.k.



• Soort woning

Herenhuis

• Kamers

9

• Woonoppervlakte

356 m²

Meer weten over over deze woning?

www.koepoortstraat37-1.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1685
Soort woning	Herenhuis
Soort bouw	Halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	356 m ²
Inhoud	1324 m ³
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Soort dak	Schilddak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Monument, Beschermd stads of dorpsgezicht
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Tv kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Doesburg
Sectie	C
Perceelnummer	3452
Perceeloppervlakte	660 m ²



Omschrijving

Stijlvol wonen op een toplocatie in Doesburg, ervaar zelf dit duurzame Rijksmonument met guesthouse en stadstuin. Uniek aanbod op een uitzonderlijke plek: aan de meest statige straat van de historische Hanzestad Doesburg mogen wij u dit volledig gerestaureerde Rijksmonument aanbieden. Een woning waar historie en modern wooncomfort op ongeëvenaarde wijze samenkomen. Hier woont u in grandeur, maar met het gemak en de duurzaamheid van nu. Een woning met karakter en toekomstvisie. Deze monumentale stadsvilla is de afgelopen jaren onder architectuur verbouwd en verduurzaamd met oog voor detail en respect voor de historie. Zo is de woning voorzien van een warmtepomp, 26 zonnepanelen, een volledig geïsoleerde kap, vloeren en wanden met hoogwaardige isolatie en is de beglazing vervangen door BENG glas. Wonen is nog nooit zo leuk geweest!

We verrassen u graag, loop snel met ons mee en we leiden je graag rond door alle royale en fraaie woonruimtes:

Begane grond:

We openen de prachtige voordeur en betreden het voorportaal en een imposante hal, u voelt direct dat dit statige huis uit 1685 eeuwen geschiedenis herbergt. Veel authentieke stijlenmerken zijn behoedzaam gespaard, zoals ornamenten plafonds, marmeren schouwen, raampartijen, binnenluiken en authentieke paneeldeuren. De hal biedt u toegang naar de voorkamer, de eetkamer, een gewelfde kelder, een toilet, een trappartij naar de eerste verdieping en de woonkeuken. De prachtige voorkamer is voorzien van hoge raampartijen met zicht op de voorgelegen Koepoortstraat. De raampartijen zijn voorzien van binnenluiken en zitvensterbanken. Deze voorkamer betreft een multifunctionele ruimte met vele mogelijkheden o.a.: kantoor of praktijk aan huis. Tijdens de recente verbouwing is deze leefruimte weer in oude luister hersteld en zijn de voormalige en suite deuren naar de eetkamer weer geïnstalleerd. De eetkamer is in het midden van het herenhuis gesitueerd en heeft een fraaie raampartij naar het naastgelegen buitenterrein, hierdoor betreft het wederom een leefruimte met prettige natuurlijke lichtinval. Vanuit deze eetkamer lopen we door naar de woonkamer met openslaande deuren naar de heerlijke stadstuin, later daarover meer. De woonkamer ademt sfeer en een warme ambiance met de authentieke marmeren schouw met houthaard, binnenluiken en gedecoreerd plafond. De modern ingerichte woonkeuken bereiken we vanuit de woonkamer of de hal. De woonkeuken heeft toegang naar de zonnige stadstuin en is voorzien van in hout uitgevoerde keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur o.a.: een inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een oven en een vrijstaande koelkast. Het geheel wordt gecombineerd met een granito aanrechtblad en diverse wandplanken. De gehele begane grond beschikt over een stijlvolle keramische vloer met vloerverwarming en verzorgde muurafwerking.

1e verdieping:

Via een deur vanuit de hal nemen we de vaste trap naar de eerste verdieping. Deze verdieping is opgedeeld door 2 slaapkamers aan de voorzijde, 2 aan de achterzijde met in het midden een separaat toilet en ruime luxe badkamer. Vanuit de voorste slaap-/werkkamers heeft u een prachtig gezicht op de statige voorgelegen Koepoortstraat, vanuit de achterste slaapkamer kijkt u uit in een groene oase. De hoofdslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand die vervaardigd is van oude deuren uit de woning, een prachtig detail dat karakter toevoegt aan dit bijzondere woonhuis. De recent verbouwde badkamer is modern uitgevoerd en uitgerust met een staallook inloopdouche, een ligbad, een wastafelmeubel met gerecycled hout vanuit de woning en de was opstelling. Het moderne toilet is separaat en is tevens bereikbaar vanaf de overloop. Deze gehele woonlaag is voorzien van authentieke houten vloerdelen, balkenplafonds, gestuukte plafonds, grote raampartijen en een verzorgde muurafwerking.

Zolder:

Op deze verdieping heeft de laatste jaren een totale metamorfose plaats gevonden. De zolder is omgetoverd tot sfeervolle woonverdieping met authentieke zichtbare dakconstructie en een volledige geïsoleerd kap. Hier vinden we aan de voorzijde een royale slaapkamer, in het midden een werkruimte en aan de achterzijde een mancave of relax/fitness ruimte. Deze gehele verdieping is afgewerkt met gestuukte wanden en verzorgde vloerafwerking, gedeeltelijk oude vloerdelen en laminaatvloer. De aanwezige dakkapel en diverse Velux dakramen zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Kelder:

Aan de voorzijde van de woning is nog een gewelfde kelder gelegen, deze is bereikbaar vanuit de hal in het voorhuis. De kelder is momenteel in gebruik als provisieruimte en berging van goederen. Creëren op deze nostalgische plek je eigen wijncollectie. Heerlijk genieten met vrienden en familie van good food, een heerlijk glas wijn en waan je een ogenblik terug in de tijd.

Guesthouse/ kantoor-/werkruimte:

In deze mooie binnenstad wordt u iedere keer weer verrast door iets bijzonders. Uniek aan dit aanbod is het voormalige koetshuis, dat op verfijnde wijze is getransformeerd tot een volwaardig guesthouse/B&B. Deze ruimte is verdeeld over drie verdiepingen en biedt een hoogwaardig afwerkingsniveau. Dit prachtige bijgebouw betreft een multifunctionele ruimte met een grote diversiteit aan gebruiksmogelijkheden. Denk aan een aanleunwoning woning voor ouders, een B&B, kantoor-, praktijk- of werkruimte aan huis.

Het bijgebouw is als volgt ingedeeld:

Begane grond:

In de verdiepte pui aan de Koepoortstraat openen we de voordeur. U komt direct in een ruime living, een moderne en lichte ruimte met een moderne spiltrap. We lopen door naar de achtergelegen keuken met een originele schouw en een deur naar de achtertuin. De keukenopstelling is vervaardigd van oud hout vanuit het woonhuis en is voorzien van diverse inbouw apparatuur o.a.: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een oven. De gehele begane grond is voorzien van keramische vloeren met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en fraaie raampartijen.

Eerste verdieping:

Via de moderne wenteltrap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met zichtbare originele dakconstructie en originele houten vloerdelen. Tevens vinden we op deze verdieping een luxe badkamer die uitgevoerd met fraai tegelwerk en originele balkenconstructie. Deze luxe badkamer is voorzien van een inloofdouche, een ligbad, een toilet, een wastafelmeubel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

We pakken de wenteltrap vanaf de overloop en bereiken de tweede verdieping. Op deze verdieping vinden we een tweede slaapkamer met Velux dakramen, gestuukte wanden en een verzorgde vloerafwerking.

Kelder:

Het bijgebouw is voorzien van een gewelfde kelder, deze is bereikbaar via luiken aan de buitenzijde van het gebouw.

Buitenruimte:

We beëindigen onze rondleiding bij de parkachtige achtertuin, een groene oase met een diepte van 28 meter. De tuin is bereikbaar vanaf de straatzijde, het Guesthouse, de woonkamer en de woonkeuken. De zonnige stadstuin is geheel ommuurd en heeft een ligging op het zuiden. Hier vinden we 2 bergingen, een royaal terras, een grasveld, diverse borders en fraaie groene aanplant. Wat een woonbeleving, geniet van je privacy en de stilte van de stad, leuker gaat het niet worden.

Techniek & Comfort:

- Warmtepomp
- Twee boilers (één voor de woning, één voor het guesthouse)
- Isolatie van dak, vloer en wanden
- Voorzien van 26 zonnepanelen
- Grotendeels voorzien van BENG beglazing
- Vloerverwarming op begane grond, beide gebouwen
- Nieuwe badkamer en sanitair
- Separate boiler op zolder

Deze maatregelen maken deze woning bijzonder energie-efficiënt, uitzonderlijk voor een pand van deze omvang. Het gemiddelde energieverbruik bedraagt slechts € 138,- per maand.

Bijzonderheden:

- Monumentale woning uit 1685 met rijke historie
- Ligging in de mooiste straat van Doesburg
- Compleet duurzaam gerenoveerd
- Separate B&B met eigen voorzieningen
- Veelzijdige gebruiksmogelijkheden (praktijk/kantoor aan huis, B&B, kangoeroewoning)
- Zonnige, ommuurde stadstuin met optimale privacy
- Een totaal gebruiksoppervlakte woonruimte van 437 m²
- Keuken guesthouse, vaste kasten en badkamermeubel uit oud hout vervaardigd van de woning

Een zeldzaam geheel waar historie, duurzaamheid en multifunctioneel gebruik harmonieus samenkomen. Maak bezichtigingsafspraak via ons kantoor en ervaar zelf de prachtige ligging, de uitvoering en de sfeer. Voor overige informatie bezoekt u de website: www.koepoortstraat37.nl

**Heeft u interesse in
de woning?**

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

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.koepoortstraat37-1.nl

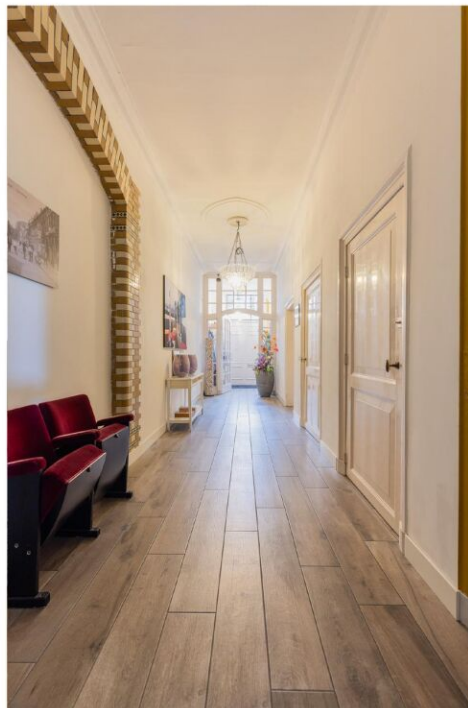
Foto's





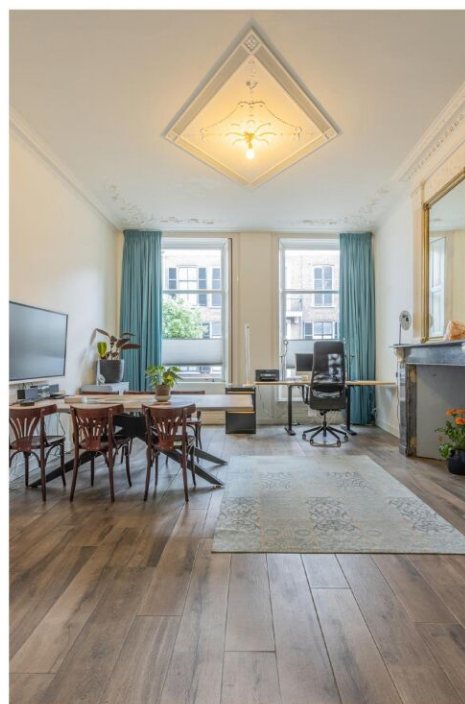




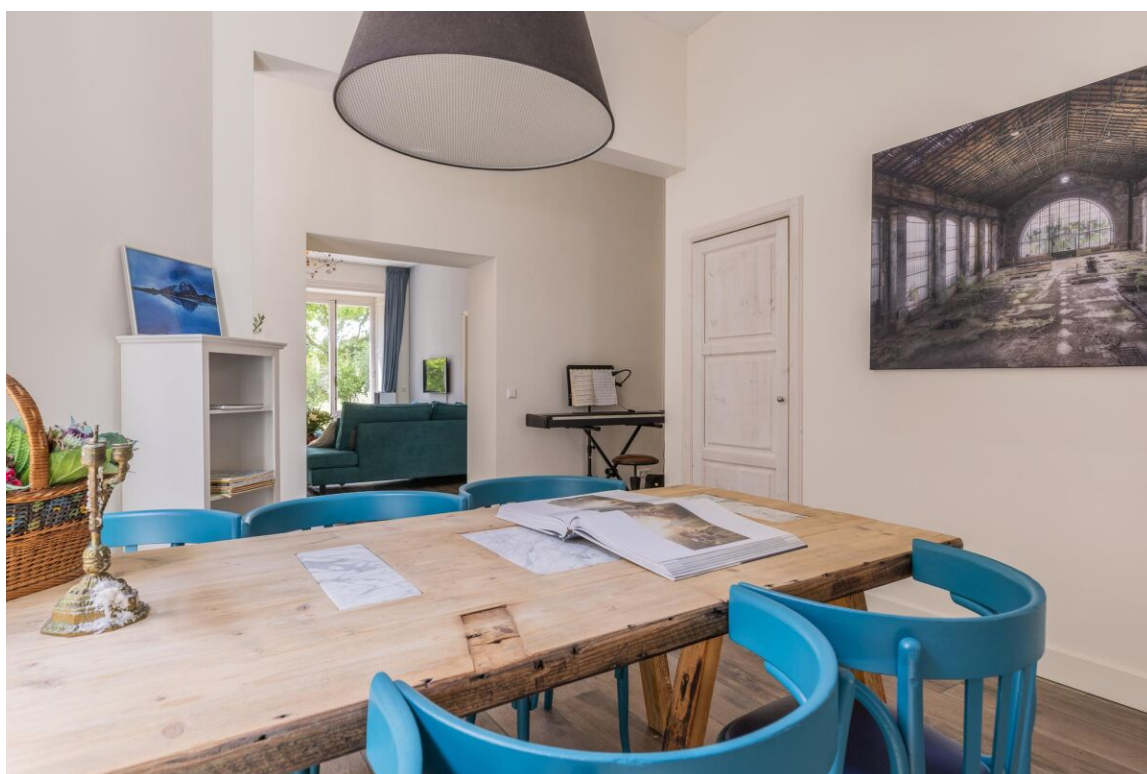




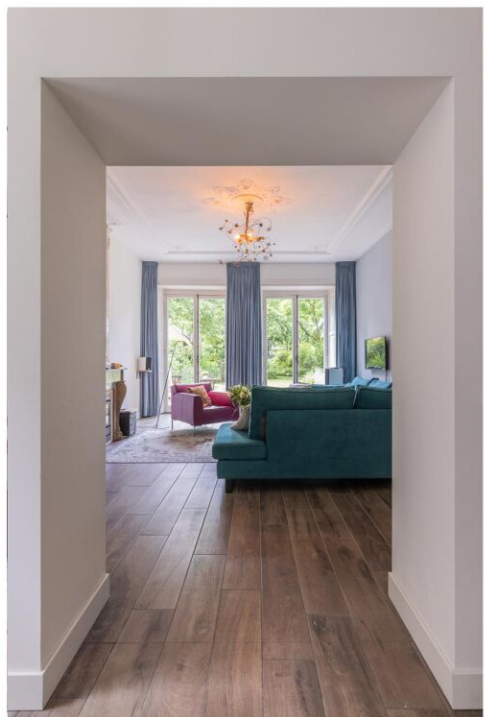




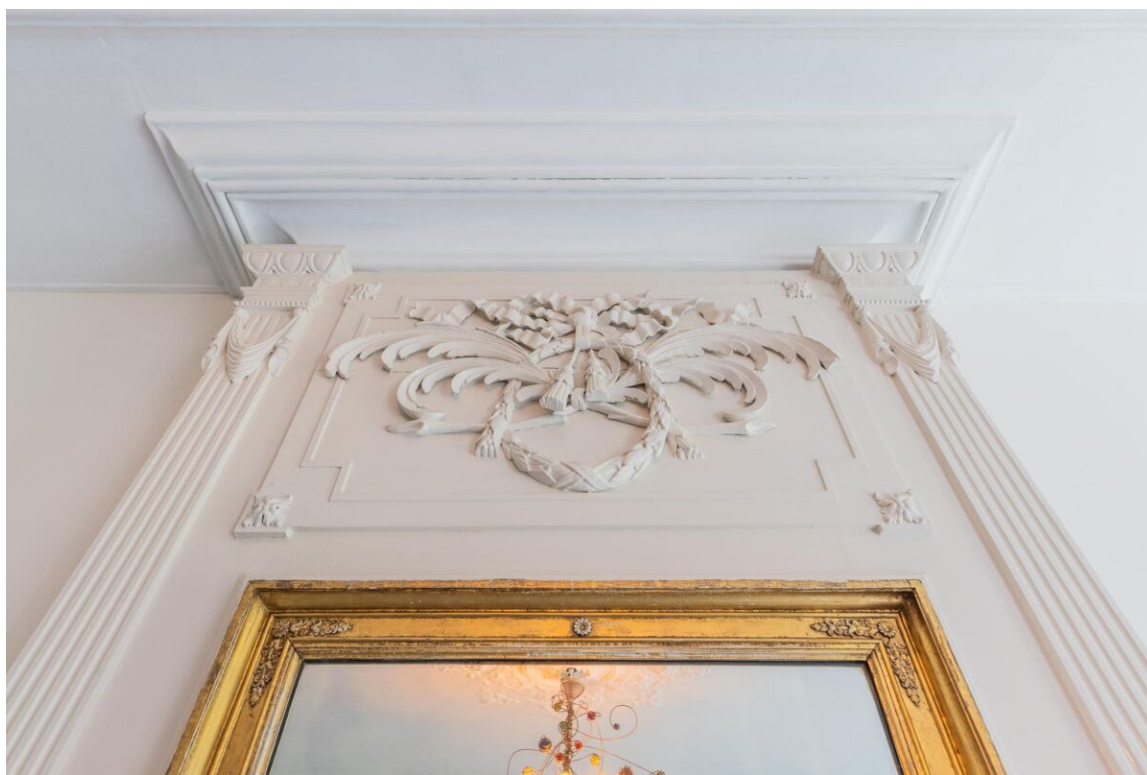
















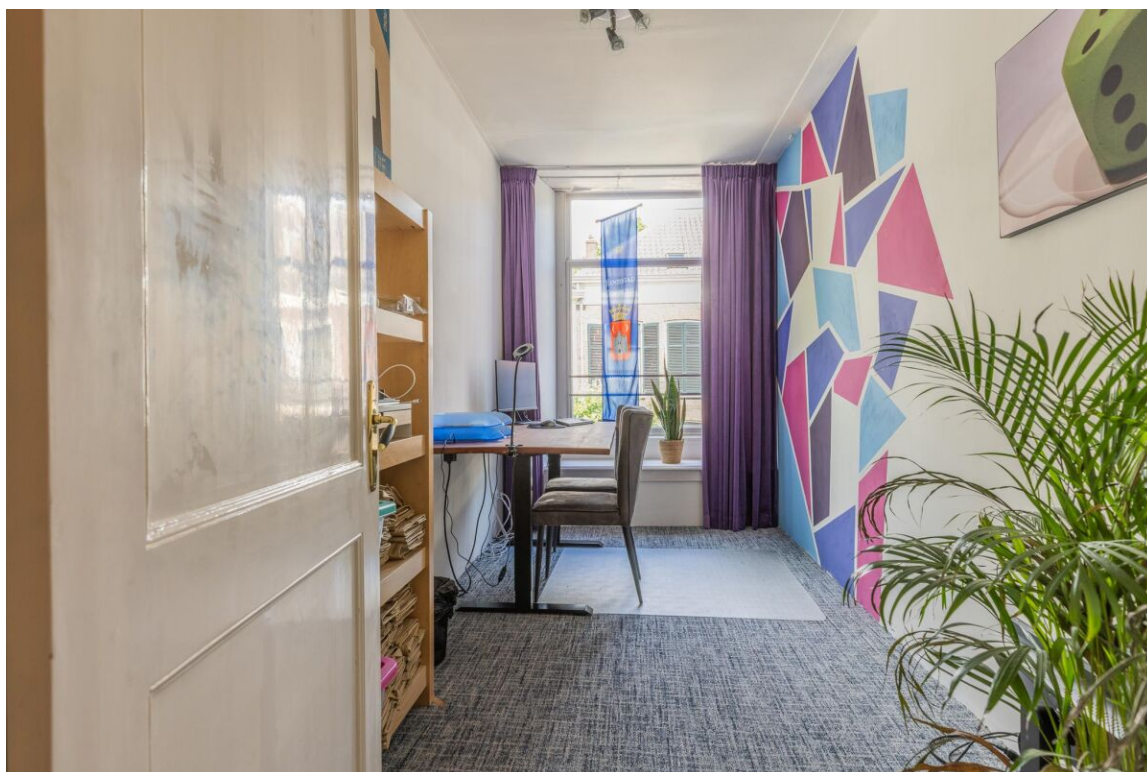




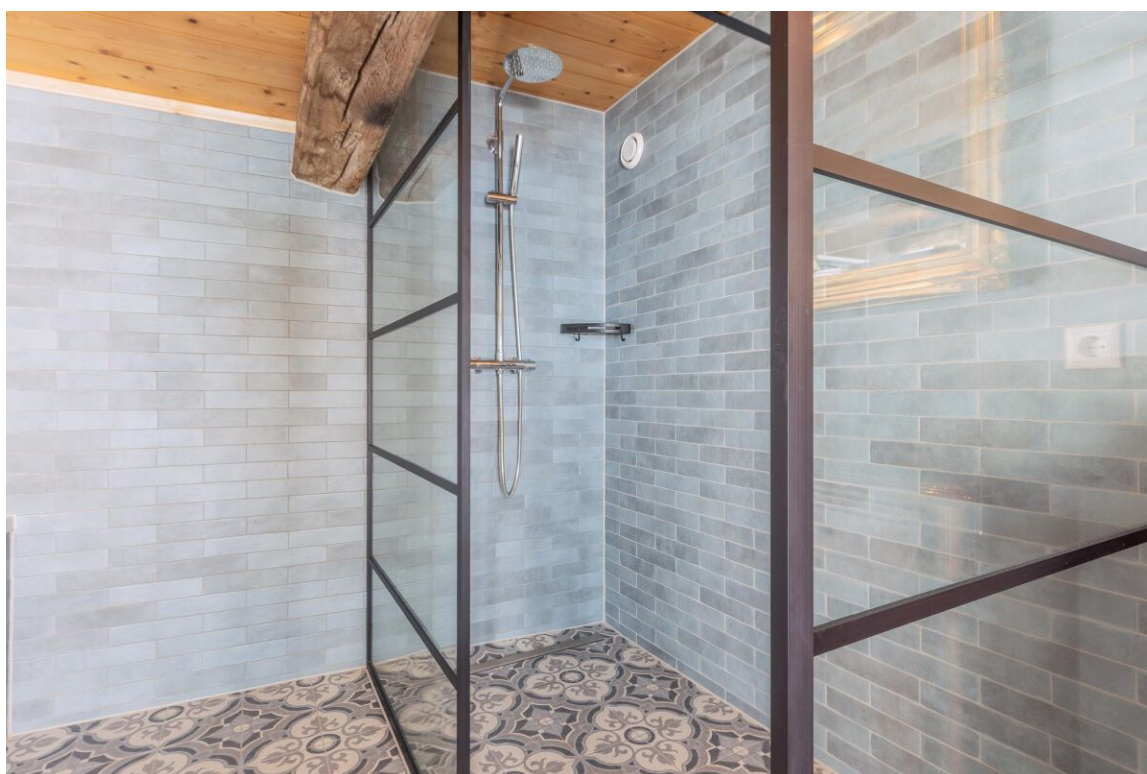
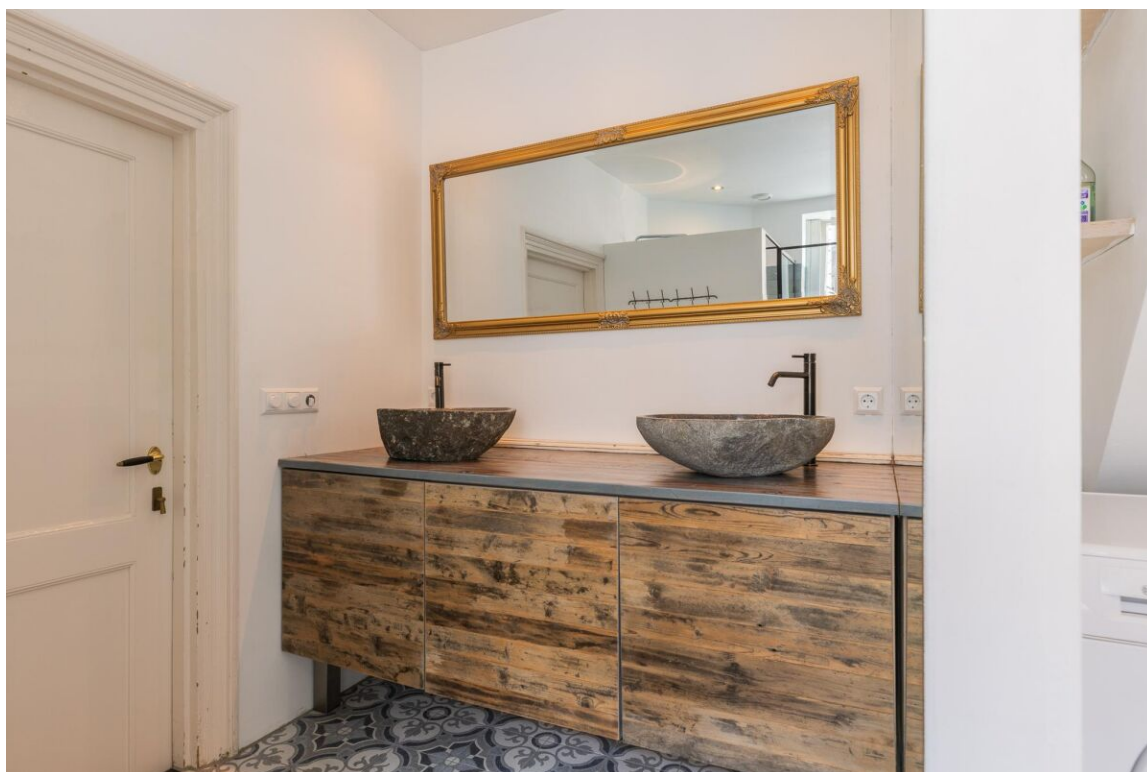


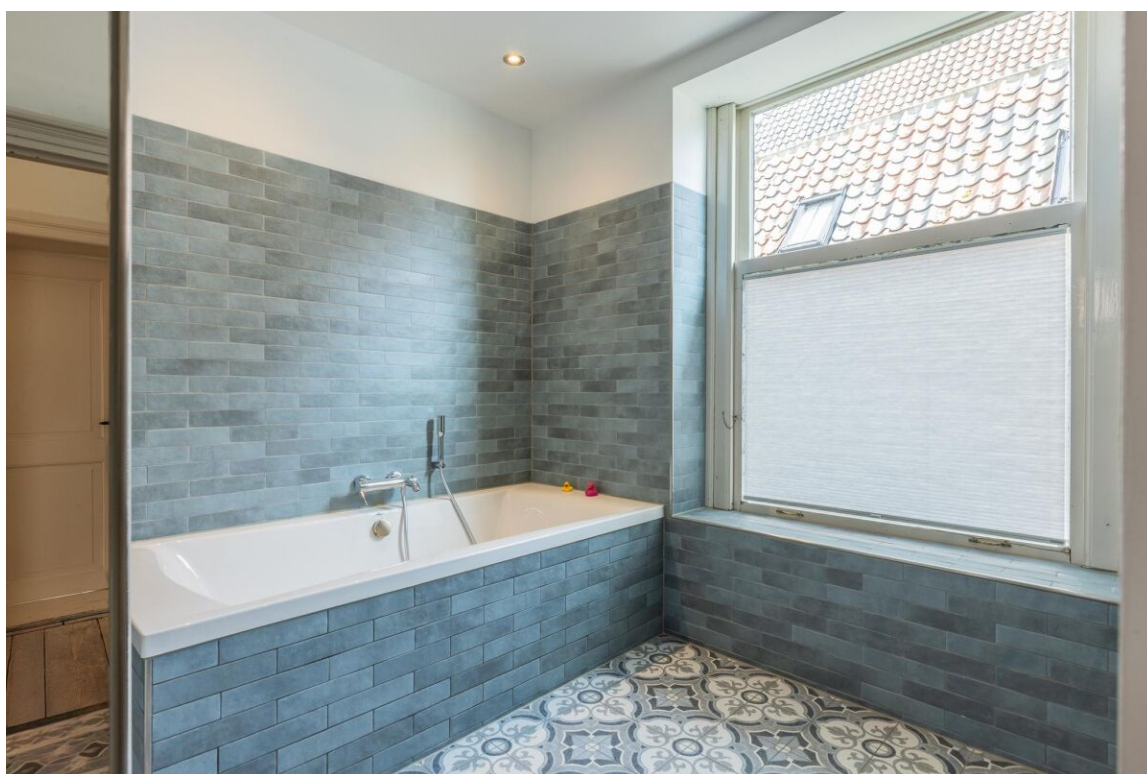
























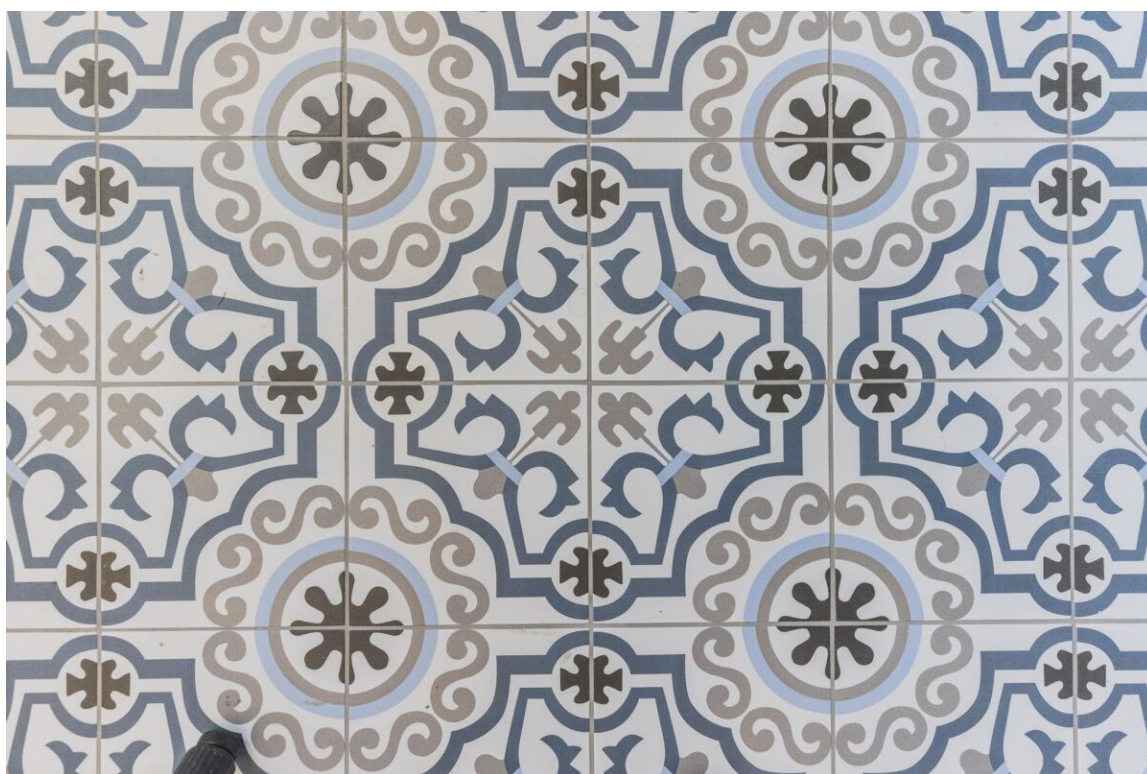


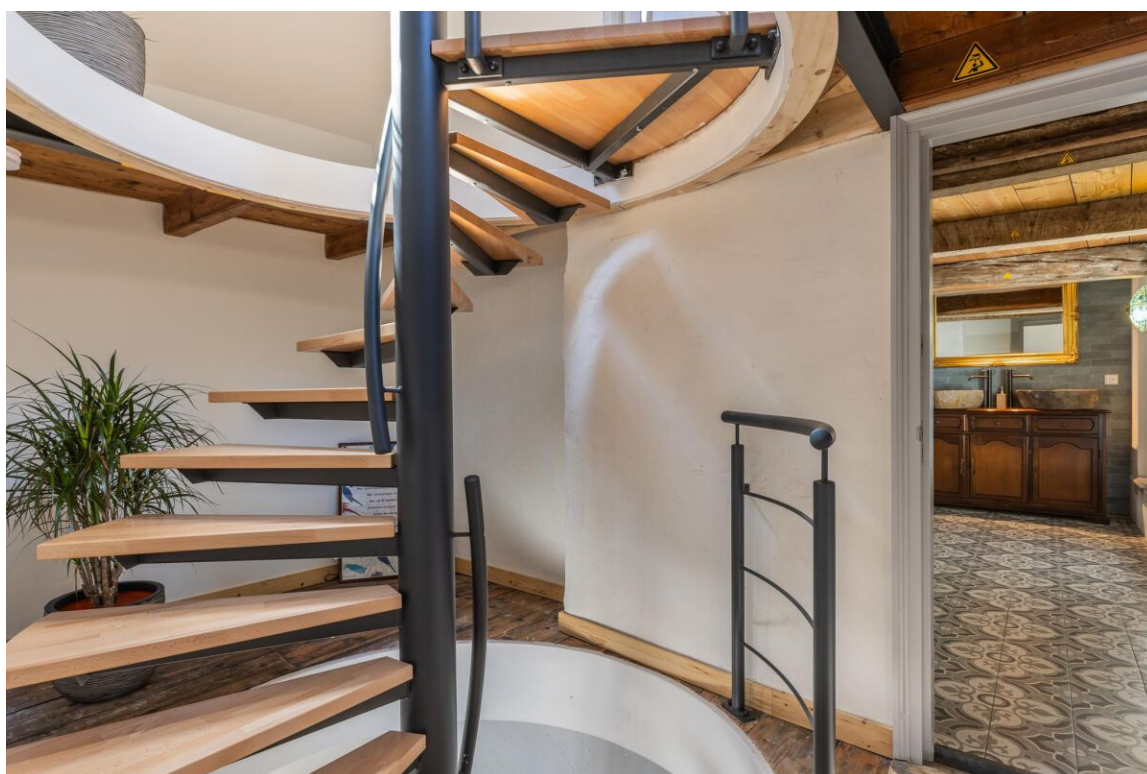
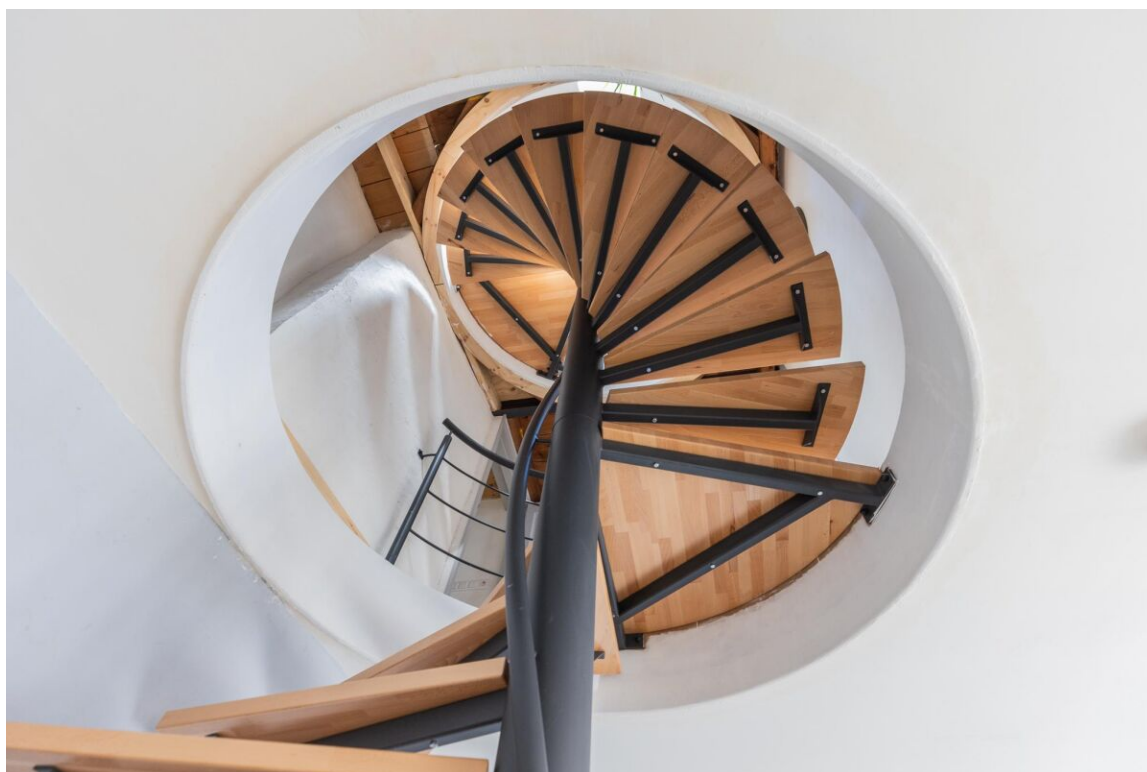


















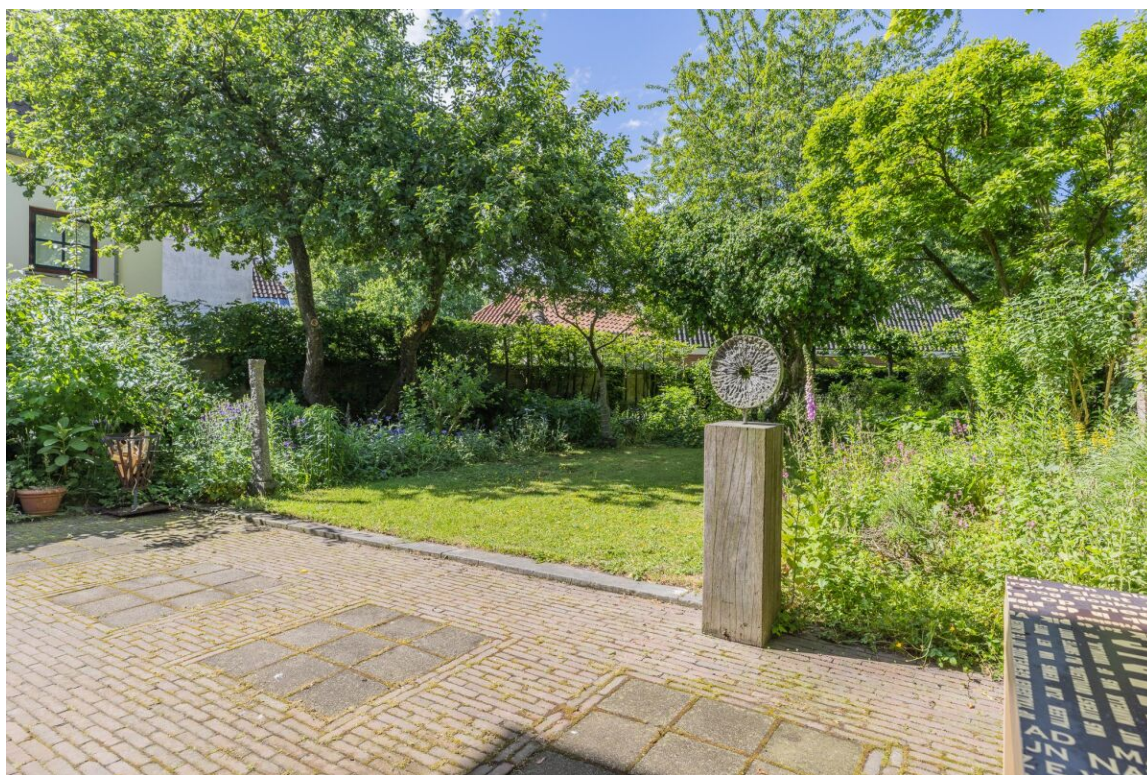


















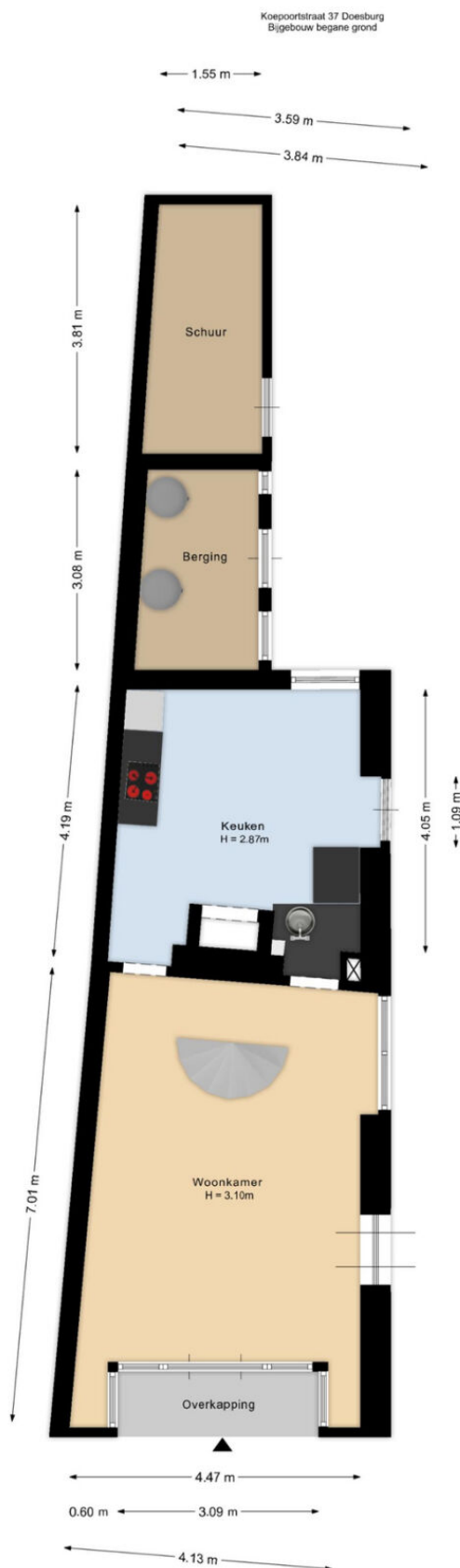




Plattegronden

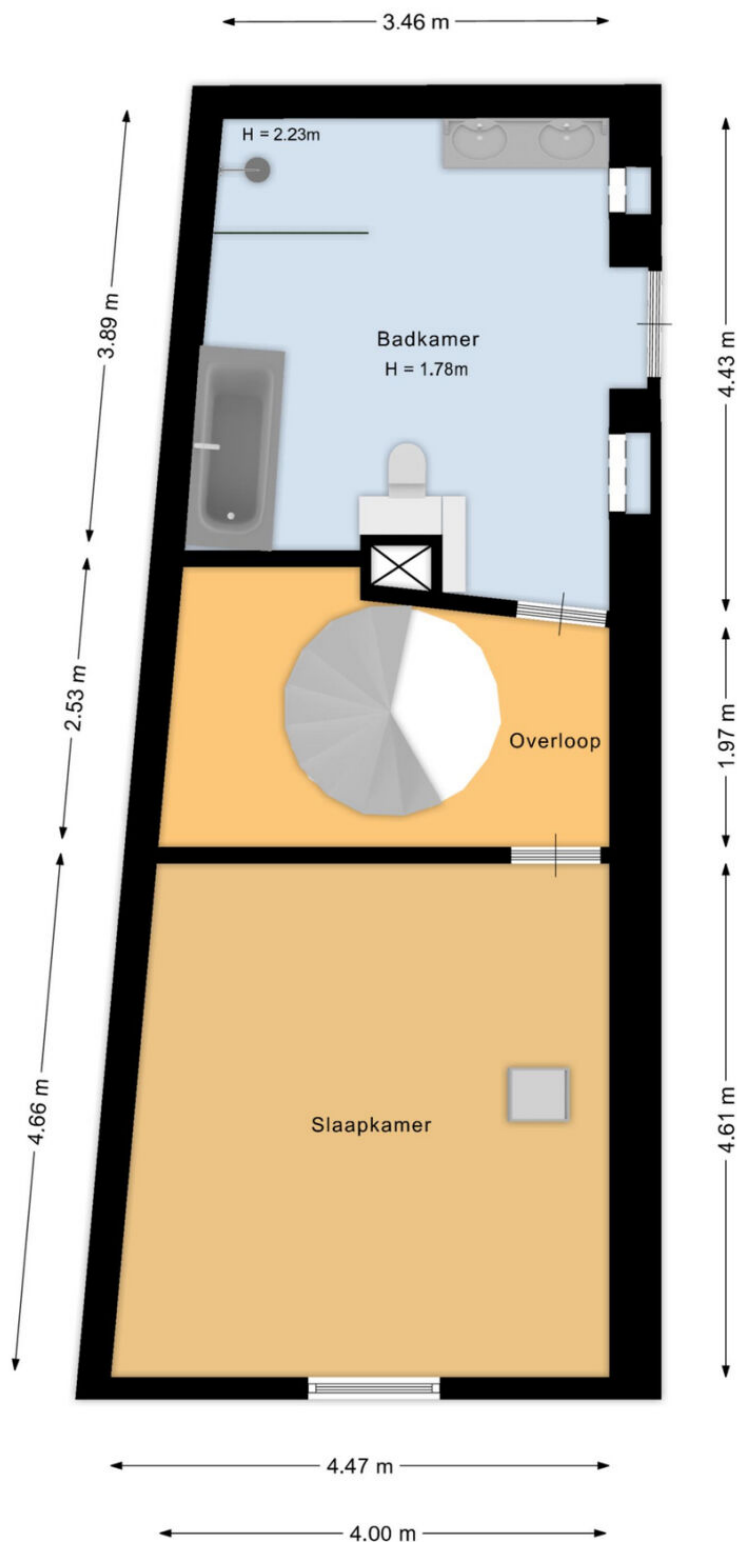


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Allen Ingenieurs

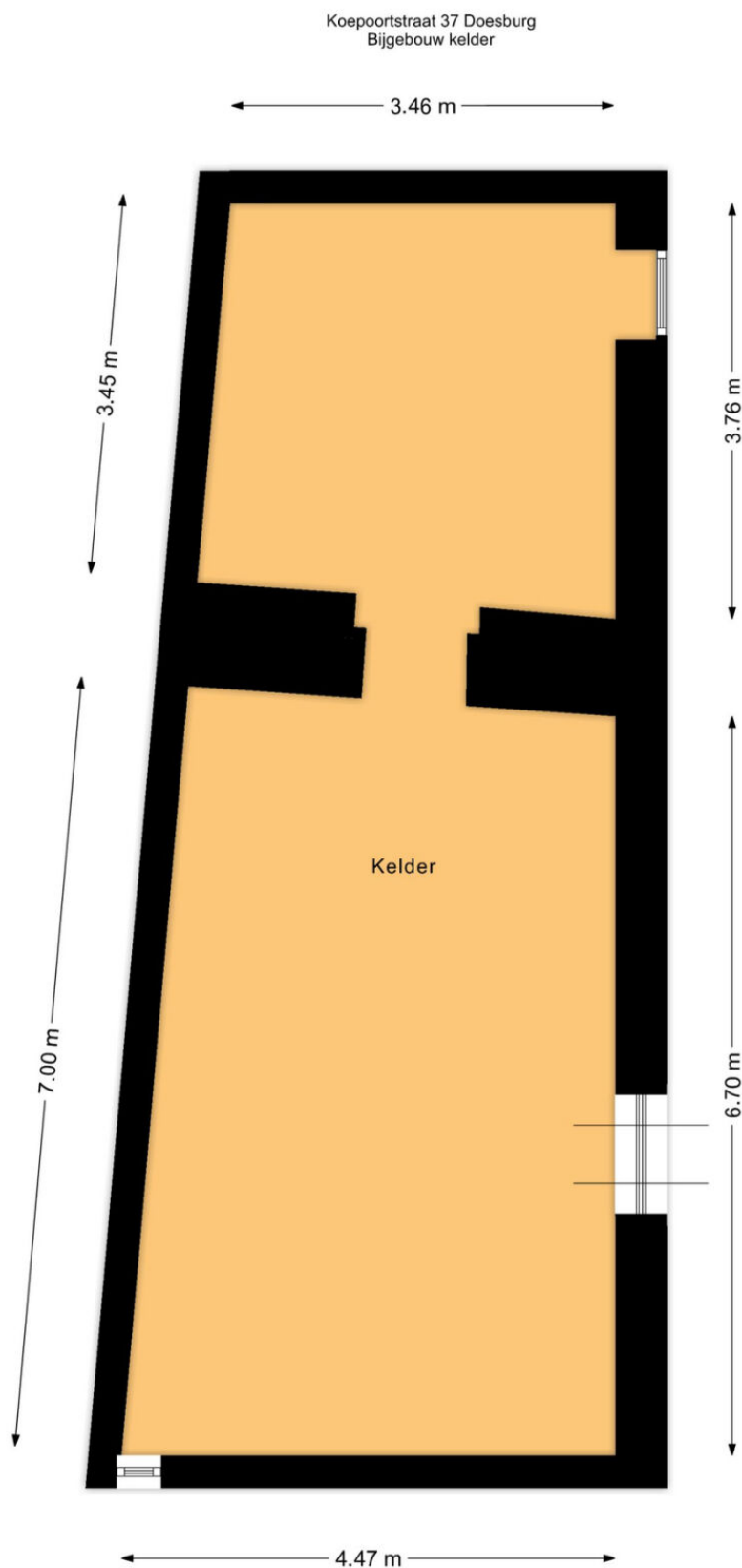


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Allen Ingenieurs

Koepoortstraat 37 Doesburg
Bijgebouw eerste verdieping

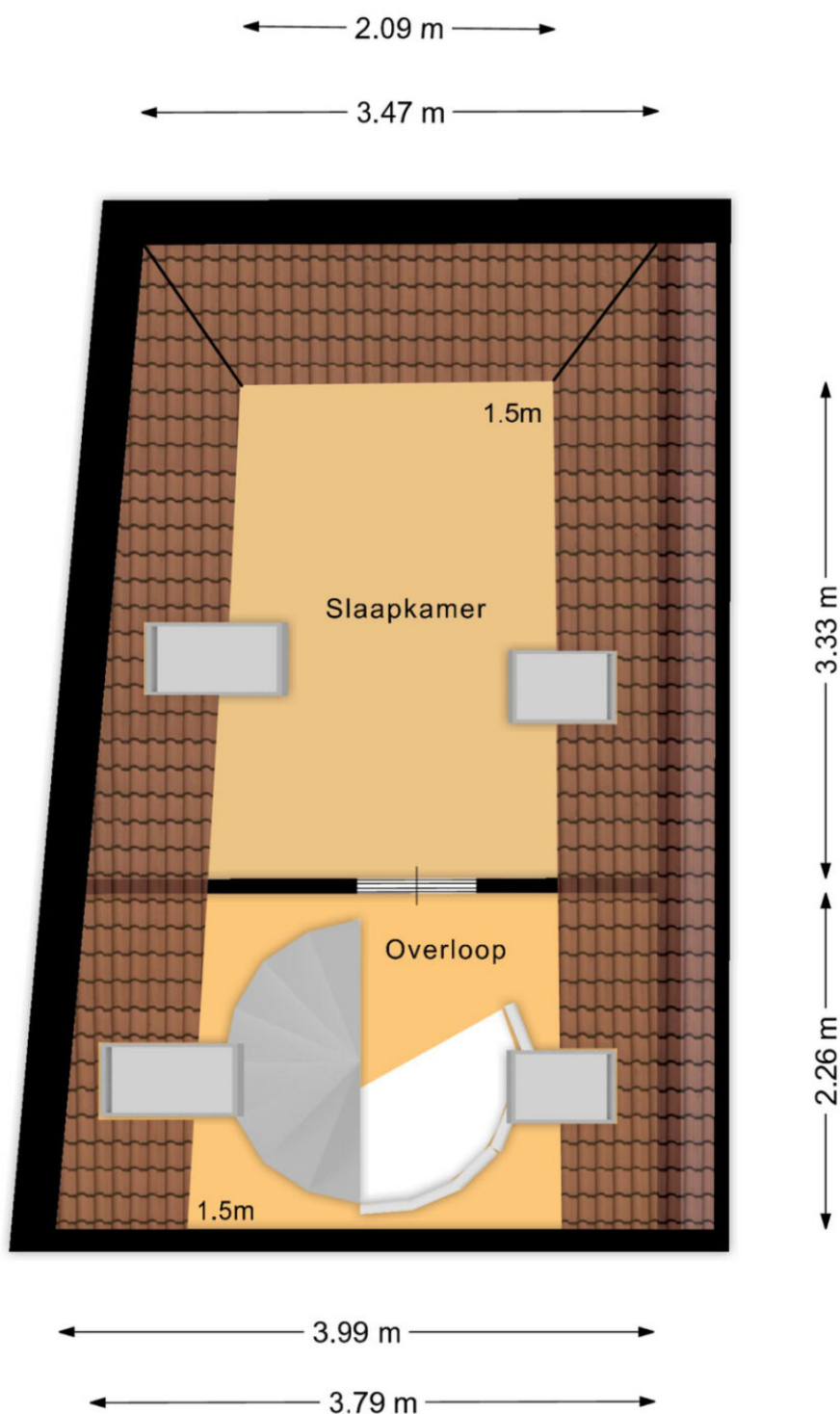


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

Koepoortstraat 37 Doesburg
Bijgebouw tweede verdieping

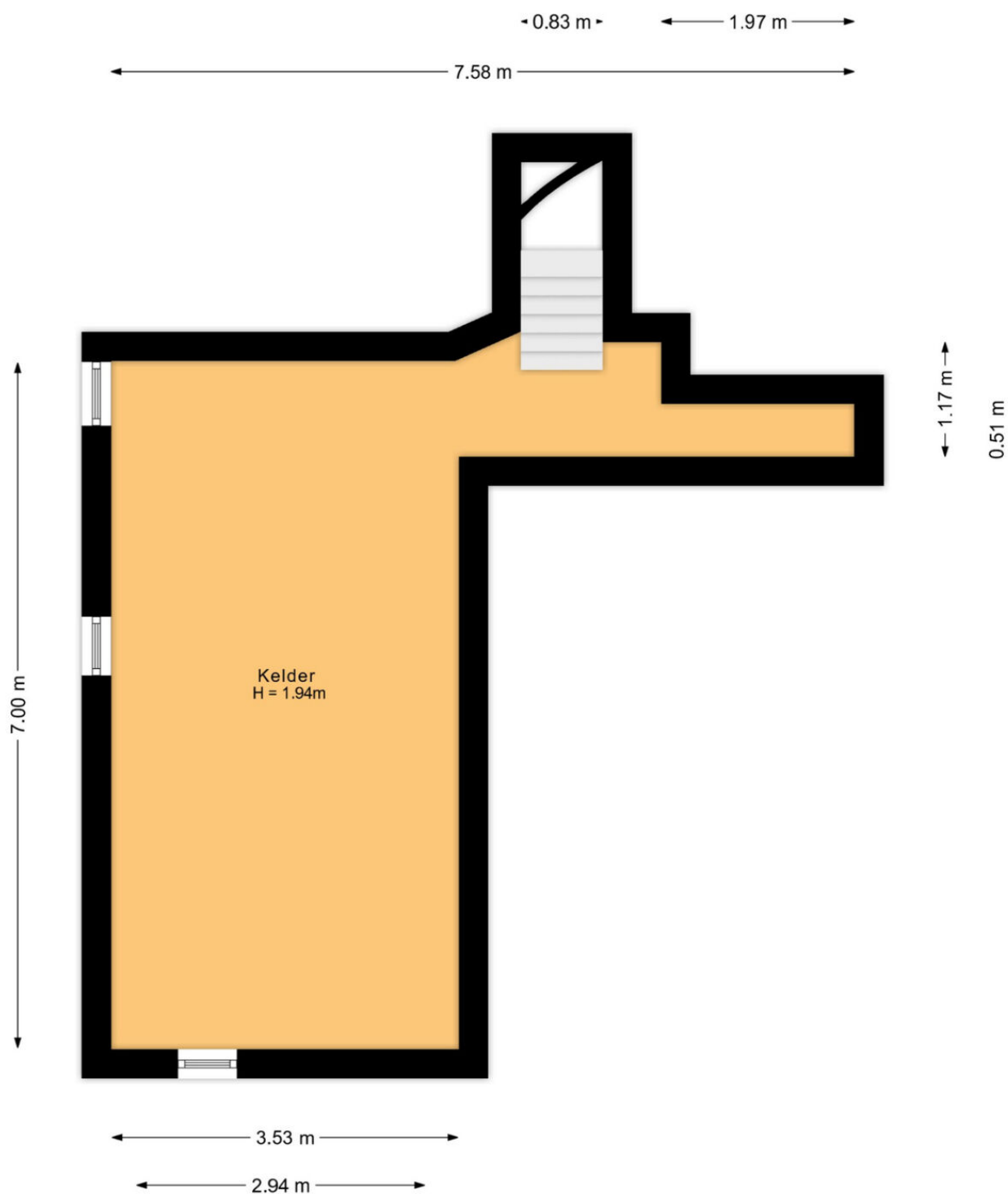


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Aften Ingenieurs

Koepoortstraat 37 Doesburg
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

Koepoortstraat 37 Doesburg
Tweede verdieping

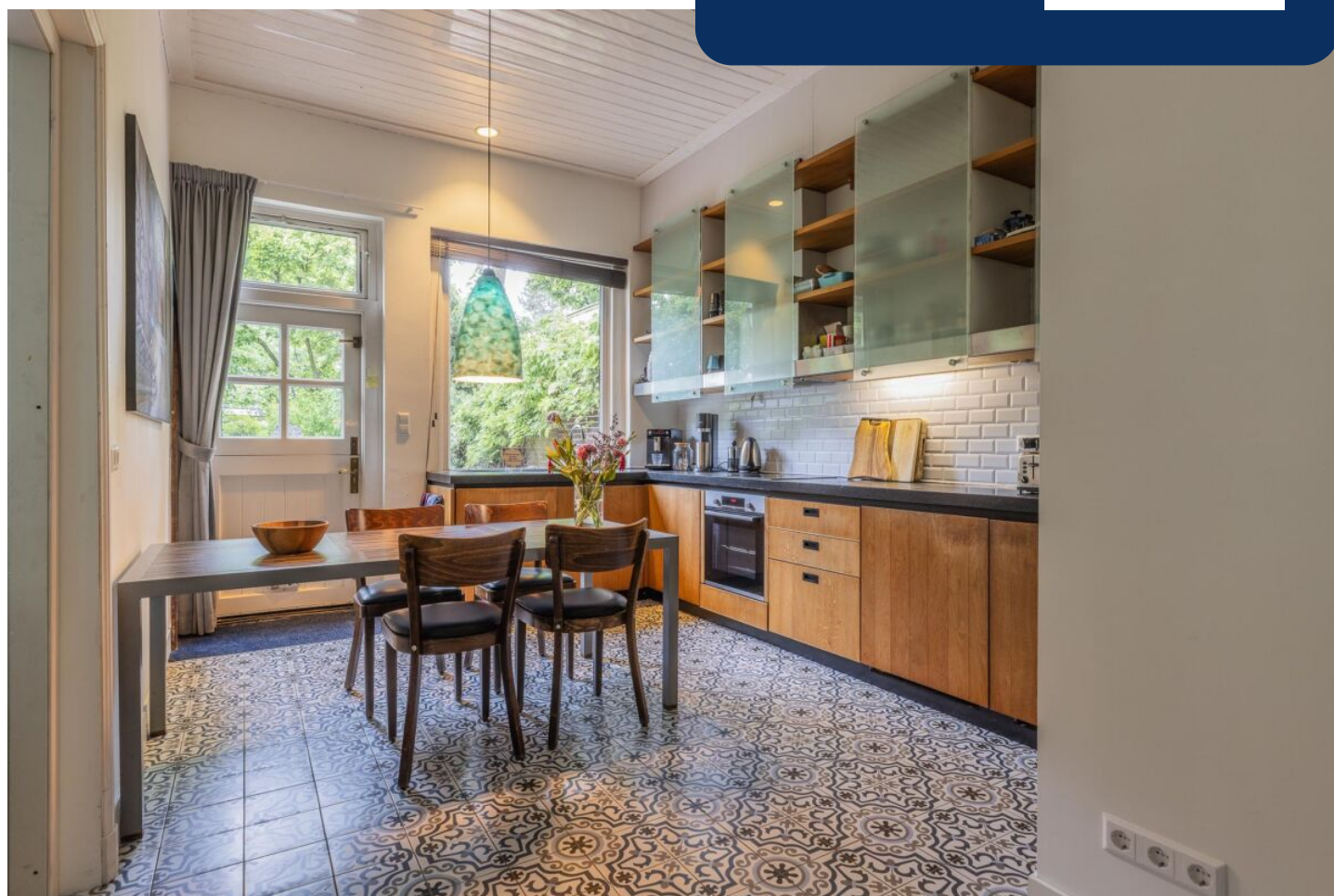


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

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