



Makelaarschap



## ELLESTRAAT 54 ELBURG

VRAAGPRIJS € 380.000 K.K.

Authentiek comfort, midden in het historische hart van Elburg.





## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1800



WOONOPPERVLAKTE  
68 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
-



INHOUD  
297 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
53 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

In het hart van de historische binnenstad van Elburg staat deze karaktervolle stadswoning, gelegen aan een zonnige straatzijde met een brede stoep op het zuiden. Een fijne plek waar historie en comfortabel wonen op een prettige manier samenkomen.

De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo is de badkamer vernieuwd in 2019 en is het dak in 2022 gerenoveerd. In 2023 is de achtergevel volledig opnieuw opgebouwd en voorzien van HR++ glas. Aan de voorzijde is in 2025 isolerend monumentenglas geplaatst in de woonkamer en slaapkamer. Daarnaast kunnen de luiken in zowel de zomer als de winter gesloten worden, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat. Dankzij deze doordachte aanpassingen is het energieverbruik laag en woont u hier comfortabel in elk seizoen.

Wonen binnen de vesting van Elburg betekent wonen tussen historie en levendigheid. Smalle straatjes, monumentale panden en een rijke geschiedenis vormen het decor van het dagelijks leven. Het stadscentrum bruist tijdens evenementen zoals de Botterdagen, open monumentendagen en de winterse festiviteiten rond Winter in de Vesting. Tegelijkertijd ligt deze woning op een rustig, doodlopend deel van de Ellestraat: niet aan de drukke ring, maar ook niet verstopt in een steegje.

Zoals veel panden binnen de vesting betreft het hier een rijksmonument. Dit brengt bijzondere charme met zich mee!



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
-



## Indeling

### Begane grond

Entree met hal voorzien van een karaktervolle tegelvloer, garderoberuimte en trap naar de verdieping. Aan de straatzijde ligt de sfeervolle woonkamer met warme houten vloer en een schouw met gaskachel. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een lichte hoekopstelling met inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Er is ruimte voor een gezellige eethoek en een handige provisiekast. Via de achterdeur is de woning achterom bereikbaar. Tevens is er een modern afgewerkte toilet- en wasruimte met wandcloset en aansluitingen voor wasmachine en droger en de warmwatervoorziening door middel van een geiser.

### Eerste verdieping

Overloop met houten vloer en toegang tot twee slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft bergruimte achter de knieschotten. De badkamer is licht en netjes afgewerkt en voorzien van een wastafelmeubel, toilet met inloop douche. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met een walk-in closet en vaste trap naar de zolder.

### Tweede verdieping

Vaste trap naar een bijzonder charmante zolderverdieping met een dakraam en een authentieke bedstee. Deze ruimte is ideaal als werk-, studie- of logeerkamer. Daarnaast is er nog een aparte berging met volop opbergruimte.

### Buitenruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen stoep, perfect geschikt als terras. Dankzij de ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten.

Nieuwsgiering naar deze prachtige stadswoning? Neem dan snel contact met ons op!

### De eigenaar vertelt:

"Ellestraat 54 is voor mij een plek waar ik met veel liefde en plezier heb kunnen wonen.

De reden om te verhuizen heeft te maken met de nieuwe plannen die ik samen met mijn vriend heb gemaakt. Ik kijk met een heel warm gevoel terug naar dit huis, het is me lief en ik hoop dat de volgende bewoner(s) het ook zo mogen beleven.

Ik noem het een woning met "Authentiek comfort".

Een huis met een ziel en een luxe die je niet in een energielabel vangt, maar dagelijks ervaart.

Een monument waar historie en "slimme klimaatbeheersing" samenkomen.

Terwijl moderne energielabels vaak alleen kijken naar isolatiewaardes op papier, bewijst dit huis zijn waarde in de praktijk.

Dankzij de authentieke luiken buiten en de zonwerende en verduisterende plisségordijnen binnen heb ik altijd kunnen genieten van een natuurlijke koelte in de zomer en een behaaglijke warmte in de winter. De warmte blijft binnen en de hitte blijft buiten.

Dit heeft een direct positief effect op de energierekening, los van wat een label voorschrijft.

Omdat het huis op een doodlopend stuk van de straat staat, dicht bij de wal, is het bijzonder om zoveel rust en stilte te ervaren ondanks dat het binnen de vesting valt.

De woning staat op het zuiden en in het vroege voorjaar genoot ik altijd al van de eerste warme zonnestralen als ik buiten zat terwijl anderen nog binnen bleven. Tijdens de hoogzomer was dezelfde plek op de namiddagen en avonden juist een fijne plek voor verkoeling.

Al met al een huis met charme, rust en karakter!"



















































































# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Elburg

Sectie C

Perceel 1138

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.

kadaster



# PLATTEGROND

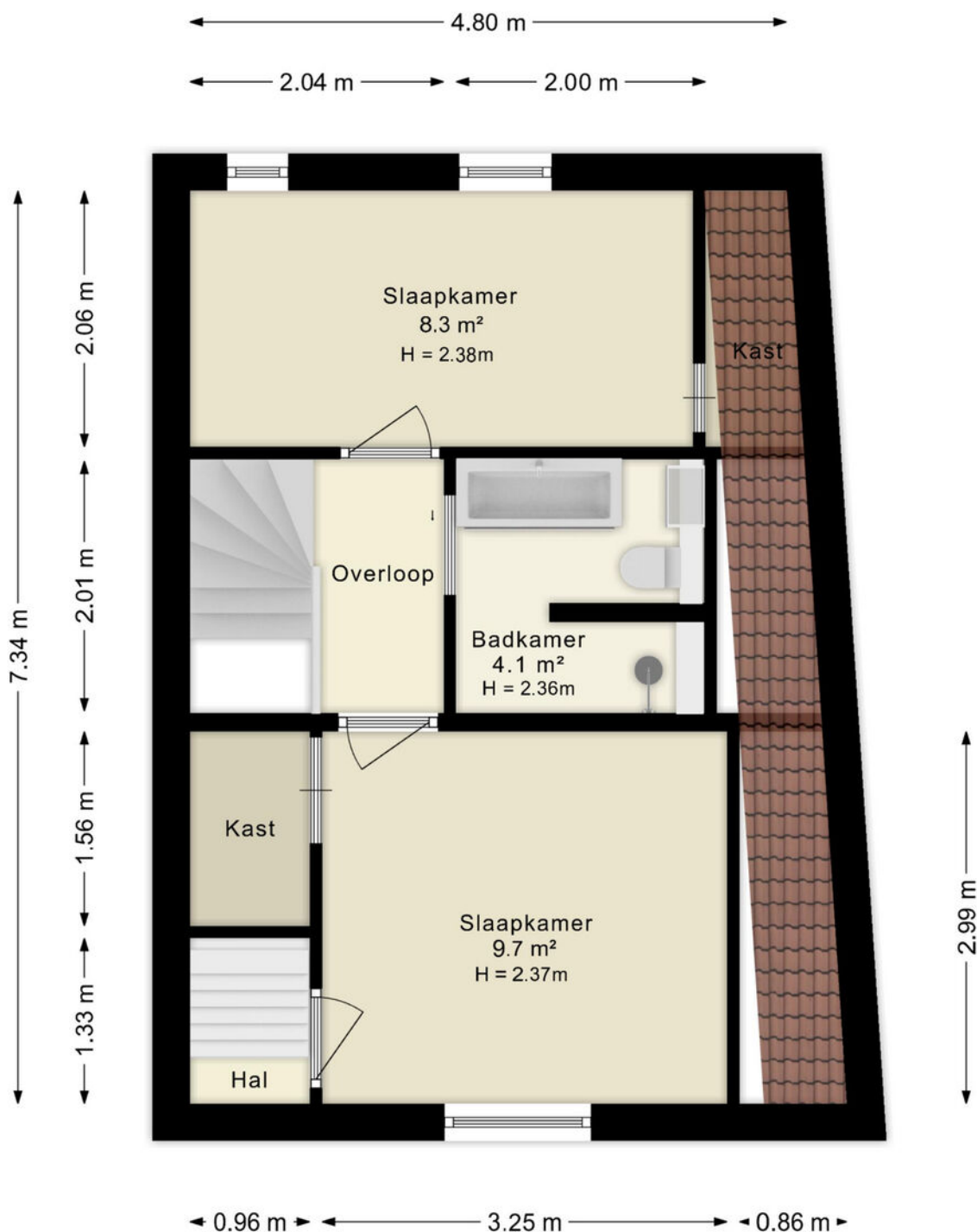


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;



# PLATTEGROND

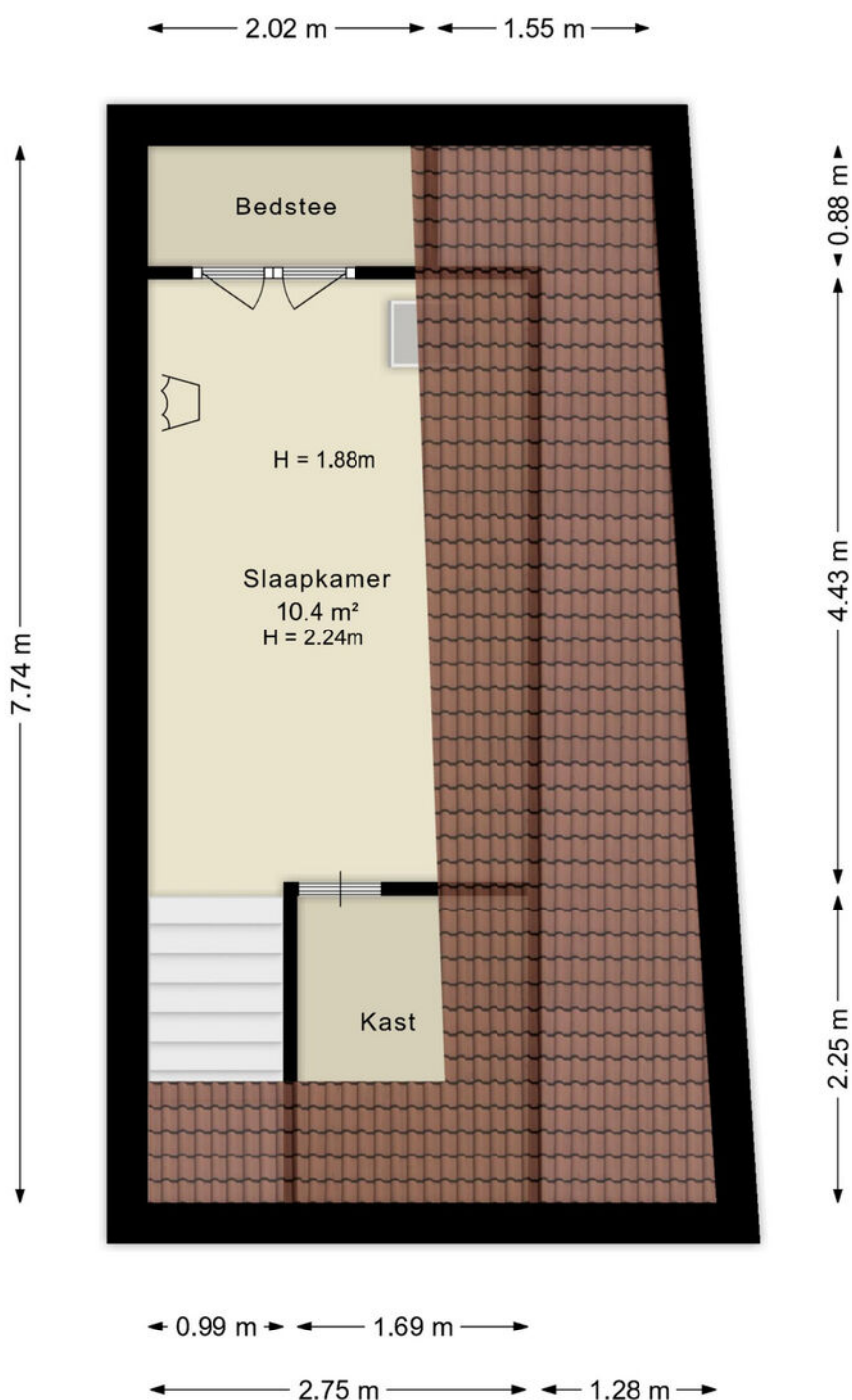


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;



# PLATTEGROND

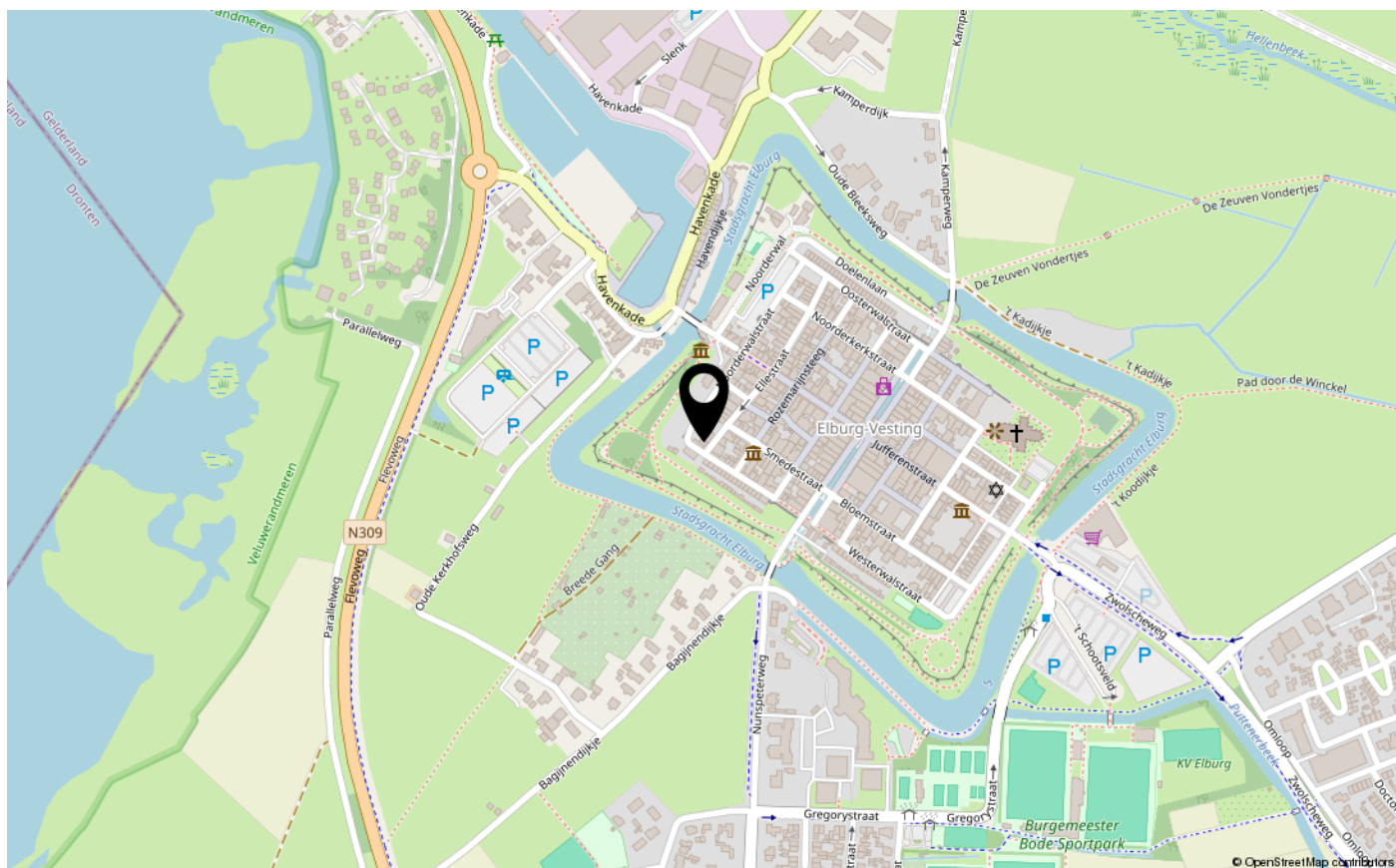
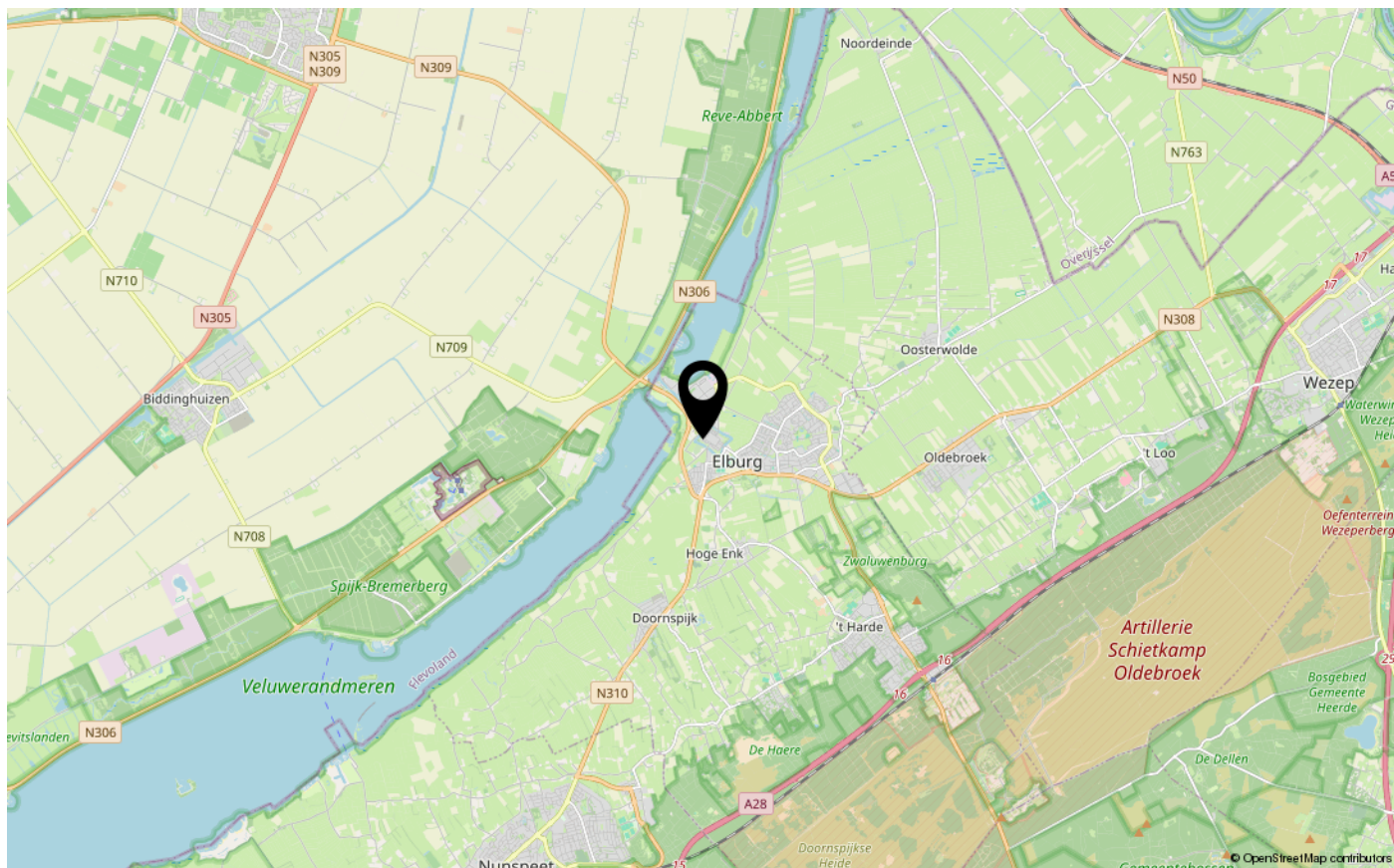


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;



# LOCATIE OP DE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Losse kasten                           |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - Zonwering binnen                       | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten              |               |          |              |
| - Keukenverlichting                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder)                                                 |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |               |          |              |
| - wastafelmeubel                                                        | X             |          |              |
| - toilet                                                                | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                 |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                             | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |               |          |              |
| - geiser                                                                | X             |          |              |





**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Jufferenstraat 1 | 8081 CP | Elburg

0525-745805 | [elburg@makelaarschap.nl](mailto:elburg@makelaarschap.nl) | [www.makelaarschap.nl](http://www.makelaarschap.nl)



Makelaarschap