

TE KOOP



Hermaat 52

Doesburg

Vraagprijs

€ 340.000 k.k.



Hermaat 52 Doesburg

Leuke hoekwoning met moderne afwerking en sfeervolle overkapping in het geliefde Doesburg!

Welkom aan de Hermaat 52. Een woning waar de afgelopen jaren ontzettend veel is vernieuwd en verbeterd. Van een strakke designkeuken tot een compleet gerenoveerde zolder, van vloerverwarming tot zonnepanelen, hier hoeft je alleen nog maar je meubels neer te zetten. De verhuisplannen zijn gemaakt en nu is deze instapklare woning klaar voor nieuwe bewoners. Kom je kijken?

Waar de Oude IJssel overgaat in de Gelderse IJssel ligt het sfeervolle Doesburg. Een stad waar historie en gezelligheid samenkomen. Wandel langs de uiterwaarden, geniet van het uitzicht over het water of strijk neer op een terras in de binnenstad. Het historische centrum ligt op wandelafstand van de woning en biedt leuke winkels, gezellige terrasjes en

bijzondere bezienswaardigheden.

Daarnaast ligt er voor kleine kinderen een speeltuin om de hoek en woon je hier heerlijk rustig in de wijk Beinum. Een perfecte combinatie van comfortabel wonen en stadse charme dichtbij!

De voortuin is netjes bestraat en voorzien van een houten opbergsysteem voor de afvalcontainers.

De hal/entree bevindt zich aan de voorzijde en is als het ware iets naar voren geplaatst, wat zorgt voor extra ruimte en een speels aanzicht. In de entree vind je een raam met rolluik, vernieuwde meterkast (2018), een praktische garderoberuimte en is afgewerkt met een moderne lattenwand.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettige zicht op

de voortuin en straat. Deze ruimte heeft een open karakter waardoor het divers in te richten is. Er is voldoende plaats voor een grote hoekbank met daarbij een luie stoel om in te lezen, tevens is er genoeg ruimte voor jouw home cinema en geluidsinstallatie. De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een moderne PVC-vloer (2023) in de kleur Light Oak in combinatie met vloerverwarming over de gehele begane grond wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling. In 2025 zijn de wanden en plafonds strak gestuct en het schakelmateriaal vervangen en zijn de stopcontacten in woonkamer en keuken vernieuwd in stijlvol grafietzwart (2023).

Aan de tuinzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte wat in verbinding staat met de keuken met zicht op de overkapping en achtertuin. Bovendien is er een airco geplaatst (2020), wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen en aangename warmte in voor- en najaar en winter.

De vernieuwde keuken (2023) in (hoek)wandopstelling is een echte eyecatcher compleet met topapparatuur waaronder een Whirlpool oven met magnetronfunctie, Whirlpool koel-vriescombinatie, Whirlpool geïntegreerde vaatwasser, Bora GP4 inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (recirculatie) en een Black Line vierkante spoelbak met matzwarte mengkraan. De keuken is uitgevoerd met zwart eiken fronten en zwart matte grepen. Het gepolijste composiet werkblad en achterwand in de kleur Monlino Delicato (wit) en 4 x 4 watt LED-opbouwspots zorgen voor een luxe uitstraling.

Een keuken waar koken en gezelligheid moeiteloos samenkomen, maakt het de perfecte plek om samen te komen, te borrelen of te genieten van een kop koffie.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische tweede hal met toegang tot de tuin en toiletruimte, ideaal als extra entree vanuit de tuin. De toiletruimte is vernieuwd (2023), inclusief tegelwerk en stucwerk – fris, modern en helemaal van nu.

Aan de tuin gelegen zijde is een prachtige

overkapping (2021) geplaatst van maar liefst 20 m², uitgevoerd in stijlvol Douglas gezaagde en geschaafde houten palen en balken. In het dak zijn twee lichtkoepels aangebracht voor een mooie lichtinval. De vloer is afgewerkt met houten vlonders en de achterwand is voorzien van een door een zeilmakerij op maat gemaakt PVC-doek (2021) in antracietkleur. De naadloze verbinding tussen binnen en buiten maakt dit een verlengstuk van de woonkamer. De overkapping is de ideale plek om in alle comfort te ontspannen, terwijl je uitkijkt over je prachtig ingerichte tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een nette badkamer. Deze verdieping is in 2025 voorzien van een klik PVC-vloer wat zorgt voor een rustige en een onderhoudsvriendelijke afwerking. De strak gestucte wanden en plafonds ogen de slaapkamers modern, licht en verzorgd. De grote slaapkamer aan de achterzijde is daarnaast voorzien van airco (2020), ideaal voor een comfortabel binnenklimaat.

De ruime badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, een toilet, spiegelwand en een designradiator.

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping met voorzolder. De voorzolder is voorzien van een dakraam en er is een wasmachineaansluiting, cv-opstelling, omvormer en bergruimte. De extra kamer op deze verdieping is volledig gerenoveerd (2025) en omgetoverd tot een volwaardige extra slaapkamer of werkplek. Ook hier is gekozen voor een strakke klik PVC-vloer (2026) en wat direct opvalt is de stijlvolle eiken akoestische lattenwand met vilt aan de achterwand, een echte sfeermaker. Daarnaast beschikt deze kamer over twee riante dakramen en praktische schuifkasten.

Achter de woning wacht een tuin waar je blij van wordt: verzorgd, netjes aangelegd en heerlijk zonnig dankzij de noordwest ligging. Je vindt hier fraaie bestrating, borders, gazon, leifruitbomen, een vrijstaande stenen berging met moderne houten voorwand en een poort

naar het achtergelegen pad.

Dit alles maakt het een moderne, duurzame en tot in detail afgewerkte hoekwoning op een fijne locatie in Doesburg!

Ben jij op zoek naar een woning waar alles al is gedaan? Dan is Hermaat 52 absoluut een bezichtiging waard. Bel voor een afspraak en kom de sfeer zelf ervaren!

bouwjaar: 1975
grondmaat: 157 m²
woonopp.: 111 m²
inhoud: 393 m³

INDELING:

begane grond: entree met meterkast en garderobe, deur naar woonkamer en eetkamer met airconditioning, open keuken in hoekopstelling met veel bergruimte, hal, toiletruimte, openslaande deur naar overkapping en achtertuin

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers met inbouwkasten, badkamer met een inloopdouche, dubbele wastafels met meubel en toilet

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, voorzolder met overloop, wasruimte met CV-opstelling en bergruimte en is voorzien van een dakraam, vierde slaapkamer met twee grote dakramen en schuifkasten

BIJZONDERHEDEN:

- nette instapklare eengezinswoning met 4 slaapkamers gelegen in een geliefde woonwijk;
- energielabel B (datum van registratie 13-01-2026);
- CV-installatie Nefit proline 24/CW4 in eigendom (2026);
- 10 x 320 Wp zonnepanelen, geplaatst (2025) zijn niet in eigendom, de huur bedraagt, €49,54,- per maand. De toekomstige nieuwe eigenaar kan dit huurcontract overnemen of beëindigen;
- teruglevering zonnepanelen 574kWh (2025);
- traprenovatie uitgevoerd naar eerste verdieping (2024);
- het stuc- en schilderwerk in het toiletruimte op de begane grond en in de vierde

slaapkamer op de tweede verdieping is vernieuwd (2025);

-vloerisolatie begane grond (2019);

-rondom zijn er nagenoeg rolluiken aangebracht;

-motor elektrisch rolluik woonkamer vervangen (2019);

-schoorsteen (gedeeltelijk) opnieuw gevoegd (2025);

-het schilderwerk buitenom is in 2020 uitgevoerd;

-de woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met voldoende parkeergelegenheid. School, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand;

-aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 340.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Inhoud	393 m ³
Bouwjaar	1975

Vraagprijs

€ 340.000 k.k.





























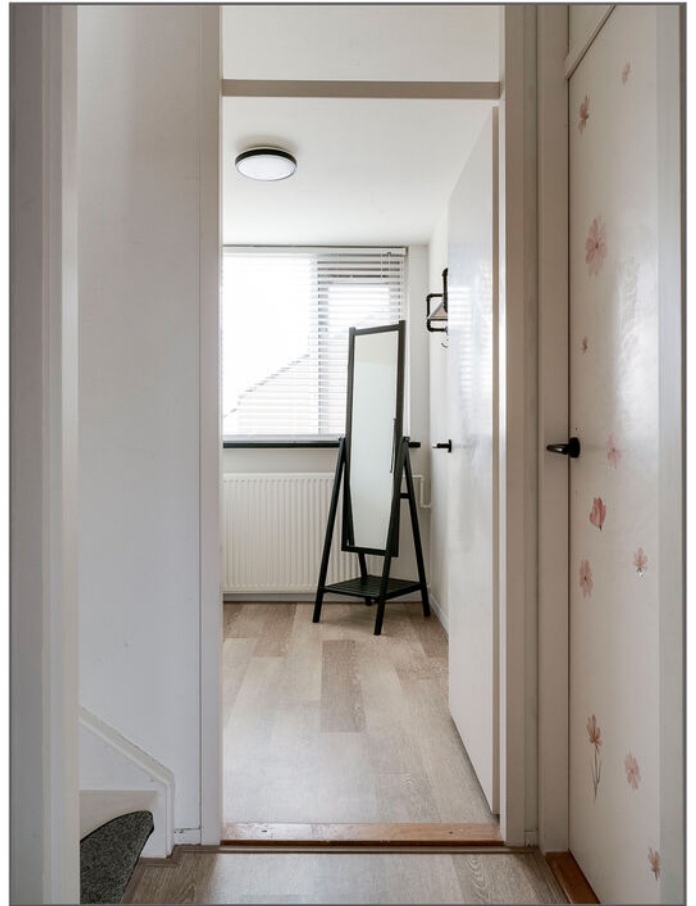




























Hermaat 52 - Doesburg
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

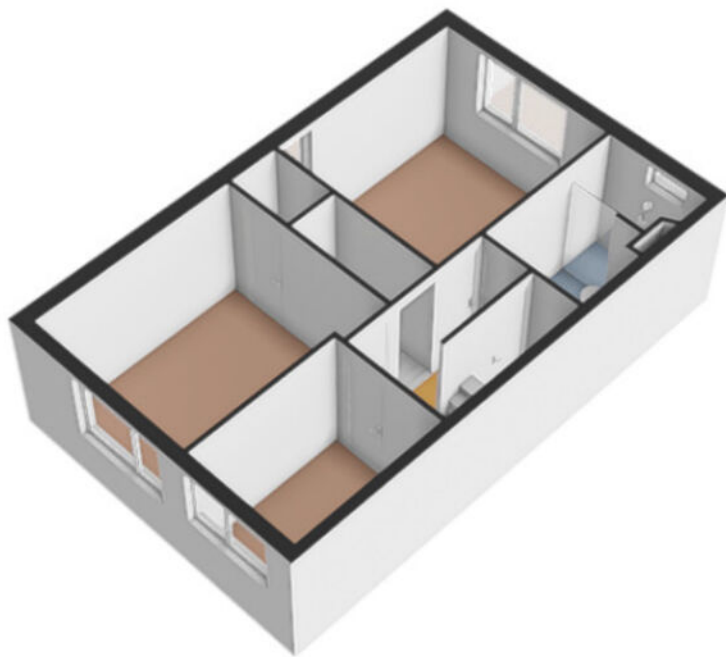
Hermaat 52 - Doesburg
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

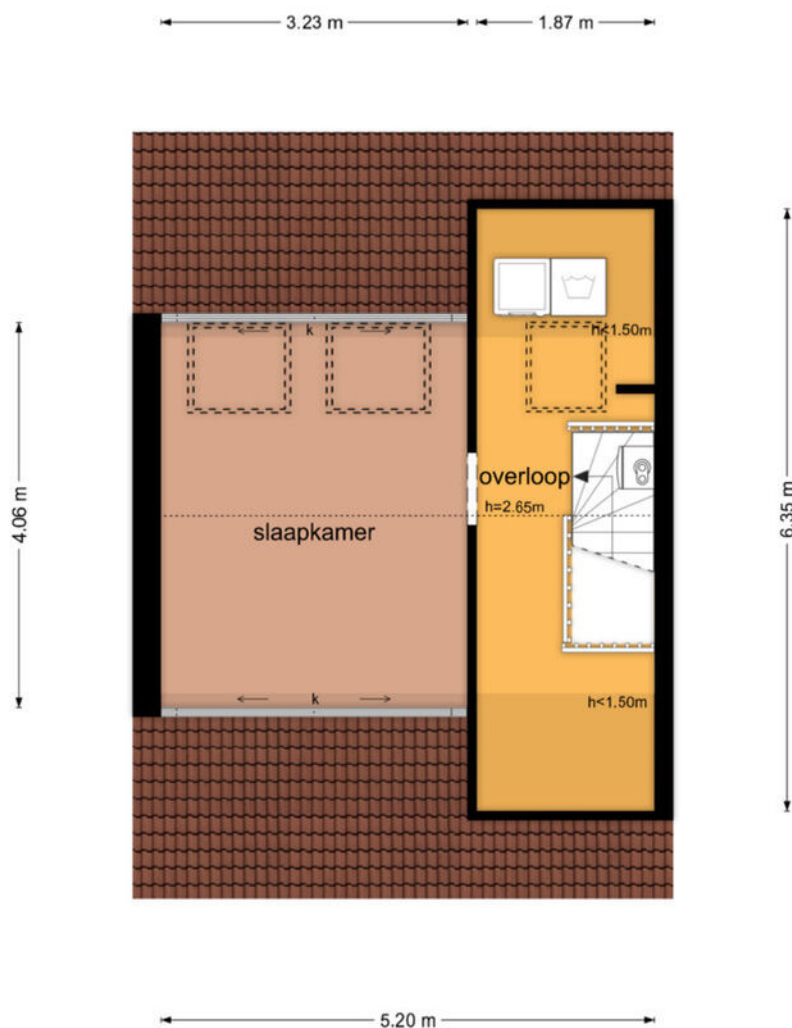


Plattegrond



Plattegrond

Hermaat 52 - Doesburg Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

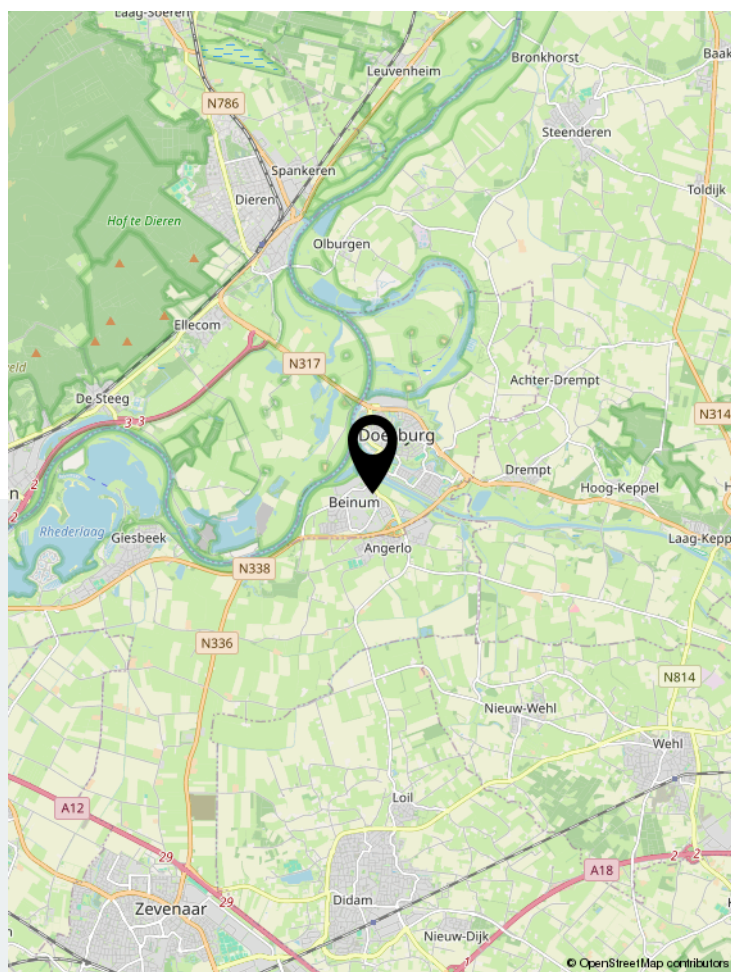
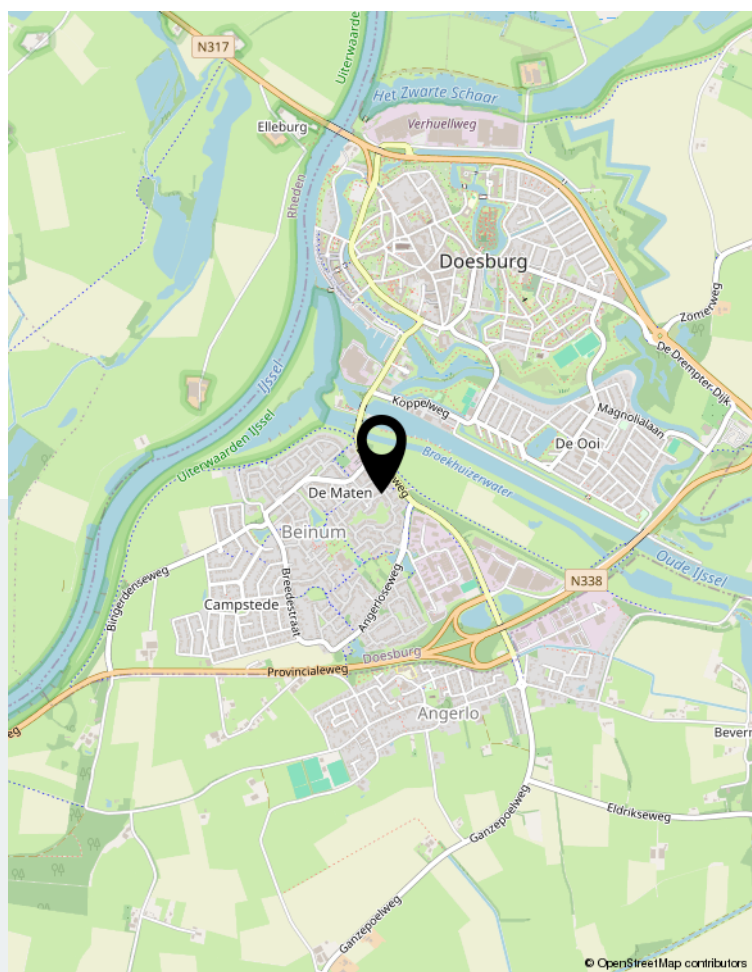
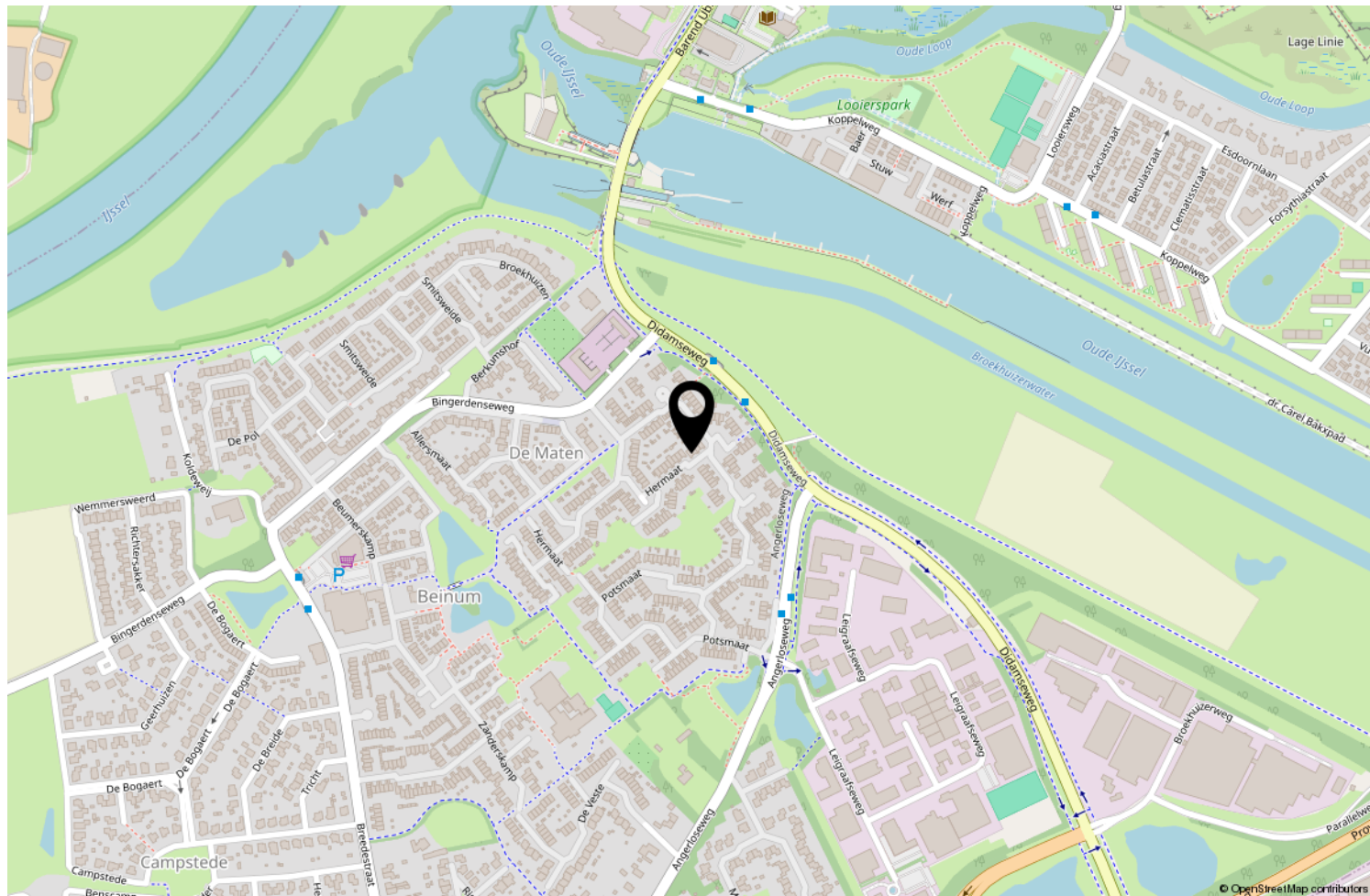
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Doesburg
Sectie E
Perceel 2575

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





Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingskasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-vloer BG, EV, TV	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hibiscus		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Camera's voor / achter		X	
Tuin - Bebouwing			
Containerombouw		X	
Potten, tuinsets		X	
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

[illegible]



Interesse?

Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink&Koenders

MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl