

Vraagprijs
€ 459.000 k.k.



LEEUWERIKSTRAAT 22, BRUMMEN

**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ

Gert-Jan Scholten Makelaardij
TEL. 0313 - 65 24 25
info@gjismakelaardij.nl
www.gjismakelaardij.nl



Woonoppervlakte : 103 m²

Perceeloppervlakte : 316 m²

Inhoud : 359 m³

Bouwjaar : 1956

Soort woning : eengezinswoning

Type woning : 2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers : 5

Aantal slaapkamers : 3

Energielabel : C

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op zoek naar een woning met drie slaapkamers en een diepe tuin met buitenkeuken? Dan heten wij u van harte welkom aan de Leeuwerikstraat 22 in Brummen. De woning heeft een woonoppervlakte van 103 m², is gelegen op een perceel van 316 m² en is gebouwd in 1956.

Bij de verbouwing tussen 2023 en 2024 is de woning tot in de kern vernieuwd. De CV-installatie en de elektra, inclusief meterkast, zijn vervangen in 2022 en 2023, de hele woning is voorzien van HR++ beglazing en de vloer is in 2024 nageïsoleerd. Stucwerk op de wanden en het plafond en de eiken parketvloer geven het interieur een warme, samenhangende uitstraling. Voor een echte belevingsindruk van de woning adviseren wij u om de video te bekijken, waarin u een virtuele rondleiding krijgt van onze makelaar Adam Hague.

De Leeuwerikstraat ligt zo dat u aan de ene kant snel in het centrum van Brummen staat voor de dagelijkse boodschappen, en aan de andere kant binnen enkele minuten het groene buitengebied van Cortenoever bereikt. Voorzieningen, winkels en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar en Brummen beschikt over een eigen treinstation met verbindingen richting Zutphen en Arnhem.

De begane grond is opgezet als een doorzonkamer met een hoog plafond, wat voor een ruimtelijk effect zorgt. Er is ruimte voor een lounge-opstelling, en de eethoek is gesitueerd aan de achtertuin, met plek voor een tafel voor zes personen. De woonkamer en de keuken zijn open met elkaar verbonden, nadat hier eerder een muur is weggehaald. De keuken is custom-made en uitgevoerd met Carrara marmer, een fornuis van het merk Stoves met inductiekookplaat, en ingebouwde koelkast en vaatwasser; het tweede deel van de keuken kijkt uit over de achtertuin. Een houtkachel zorgt in de koudere maanden voor extra warmte.

De voormalige garage is bij de verbouwing heringericht en doet in het huidige gebruik dienst als zitkamer en tuinkamer, met grote openslaande deuren naar de tuin. Voor wie een praktijk aan huis

wenst of gelijkvloers wil wonen, behoort een indeling met een slaapkamer en een badkamer in het bijbehorende schuurtje tot de mogelijkheden. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een ruime master bedroom met uitzicht over de tuin. De eiken parketvloer is hier doorgetrokken. De badkamer is van 2023 en eveneens custom-made, met een dubbele regendouche, wegwerkte leidingen, Carrara materiaalgebruik en een tweede toilet.

De tuin is verdeeld in twee delen: een loungeterras direct aan huis en een dieper gelegen tuin met een gazon en natuurlijke borders.

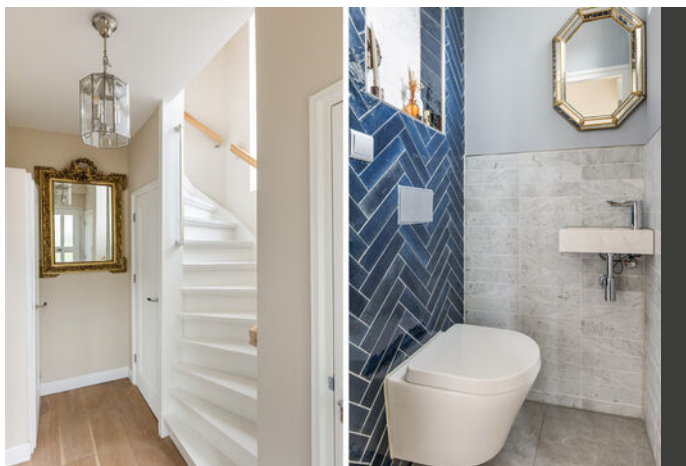
Met een woonoppervlakte van 103 m² en een perceeloppervlakte van 360 m² biedt deze woning in Brummen een eigen karakter en ruimte voor verschillende woonwensen. Bent u nou enthousiast over de woning? Neem dan contact op met uw dorpsmakelaar.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



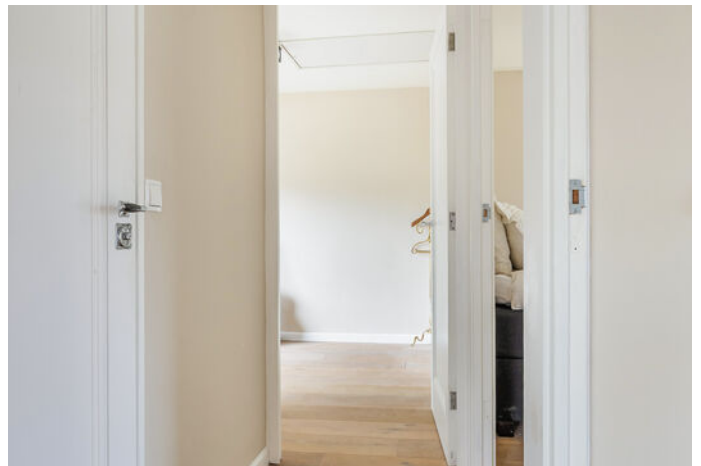
Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen

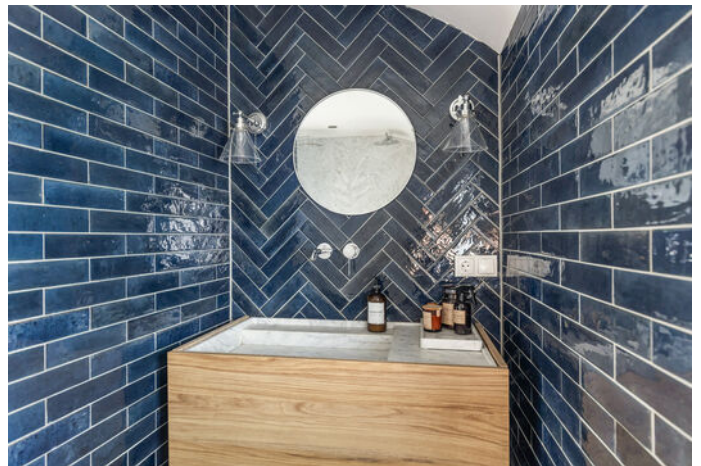
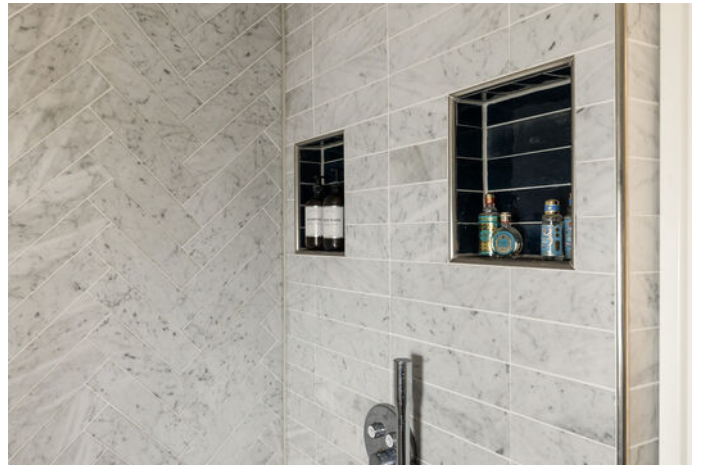




Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen







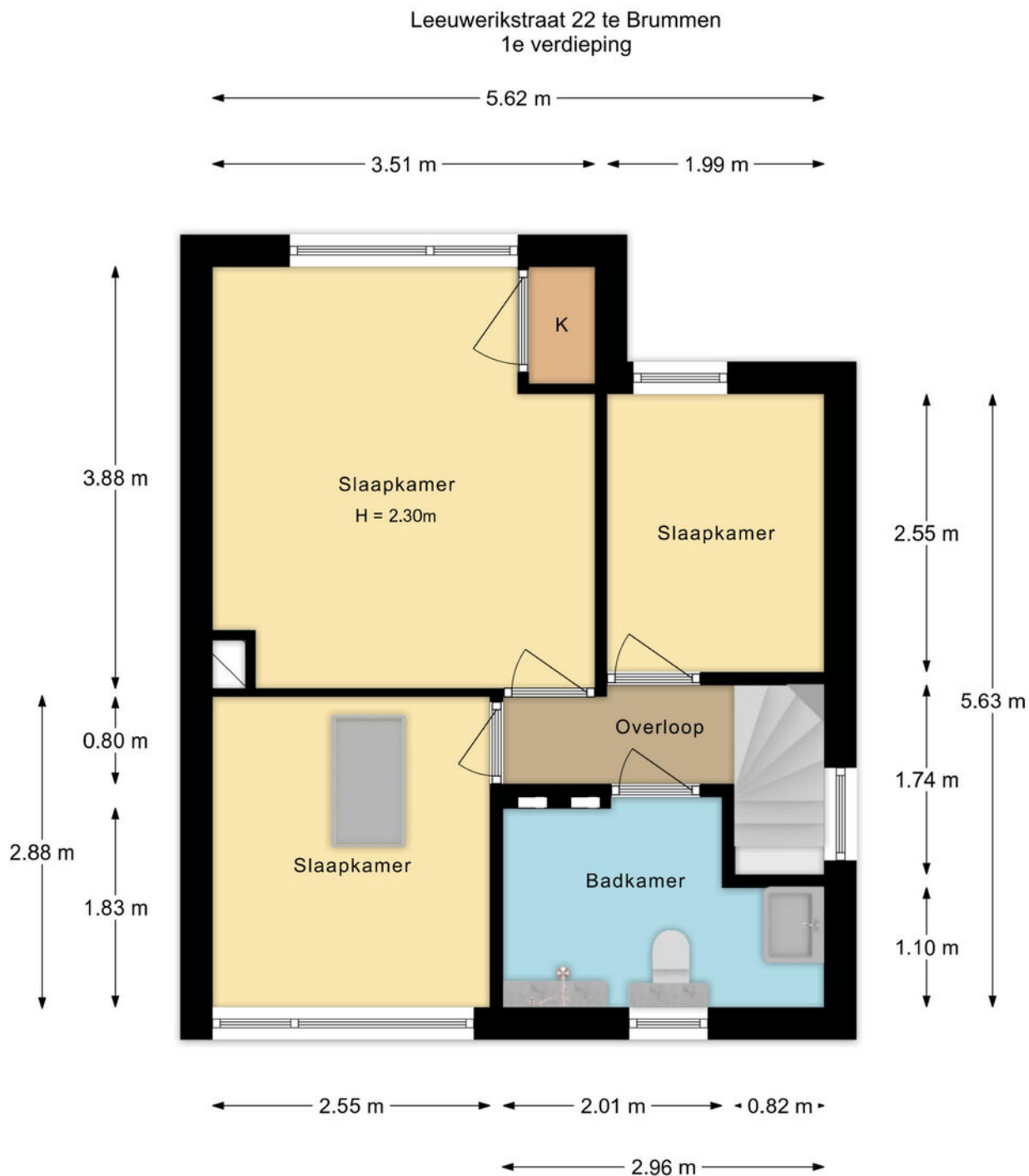


Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen



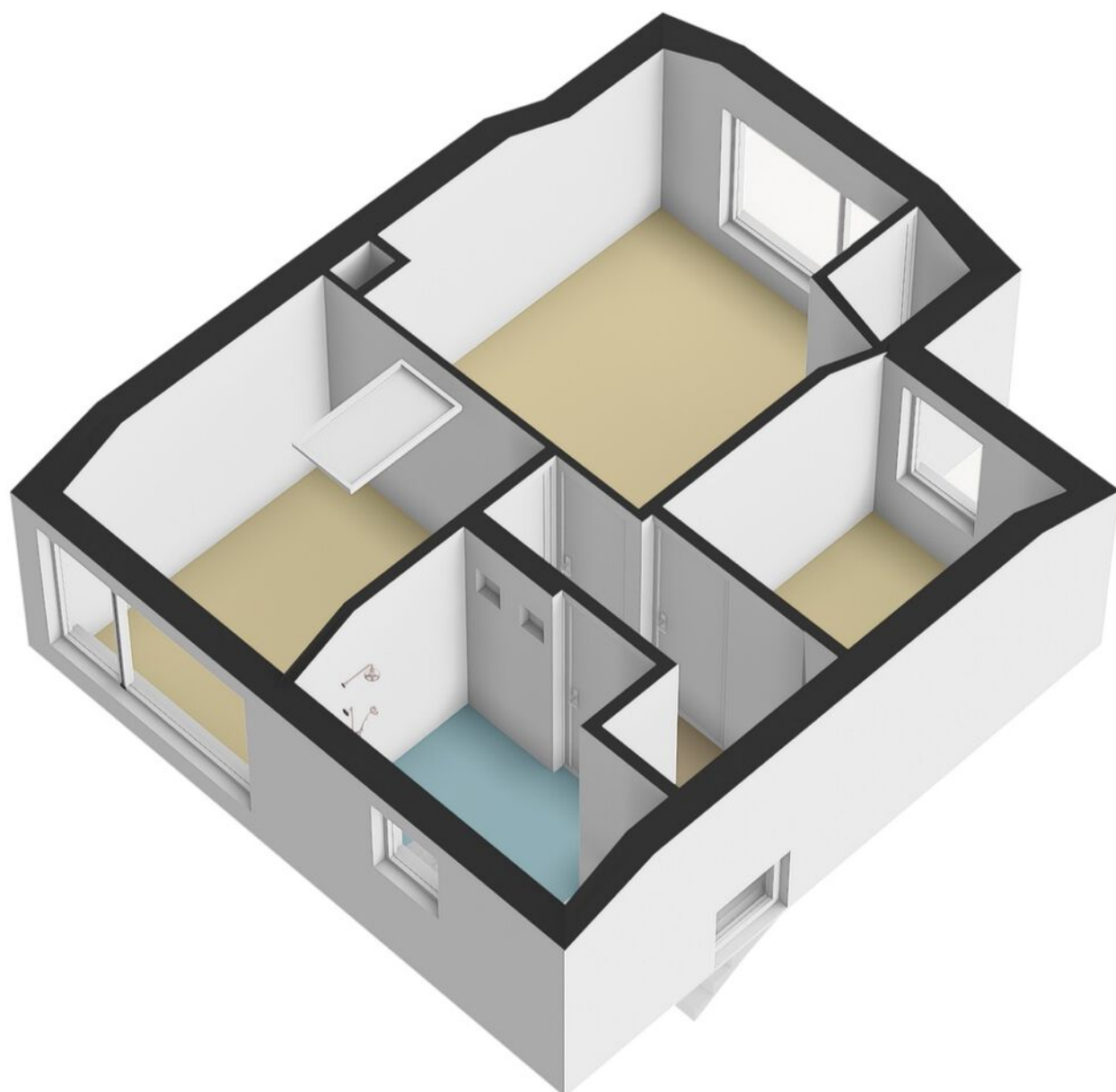


PLATTEGROND 1e verdieping

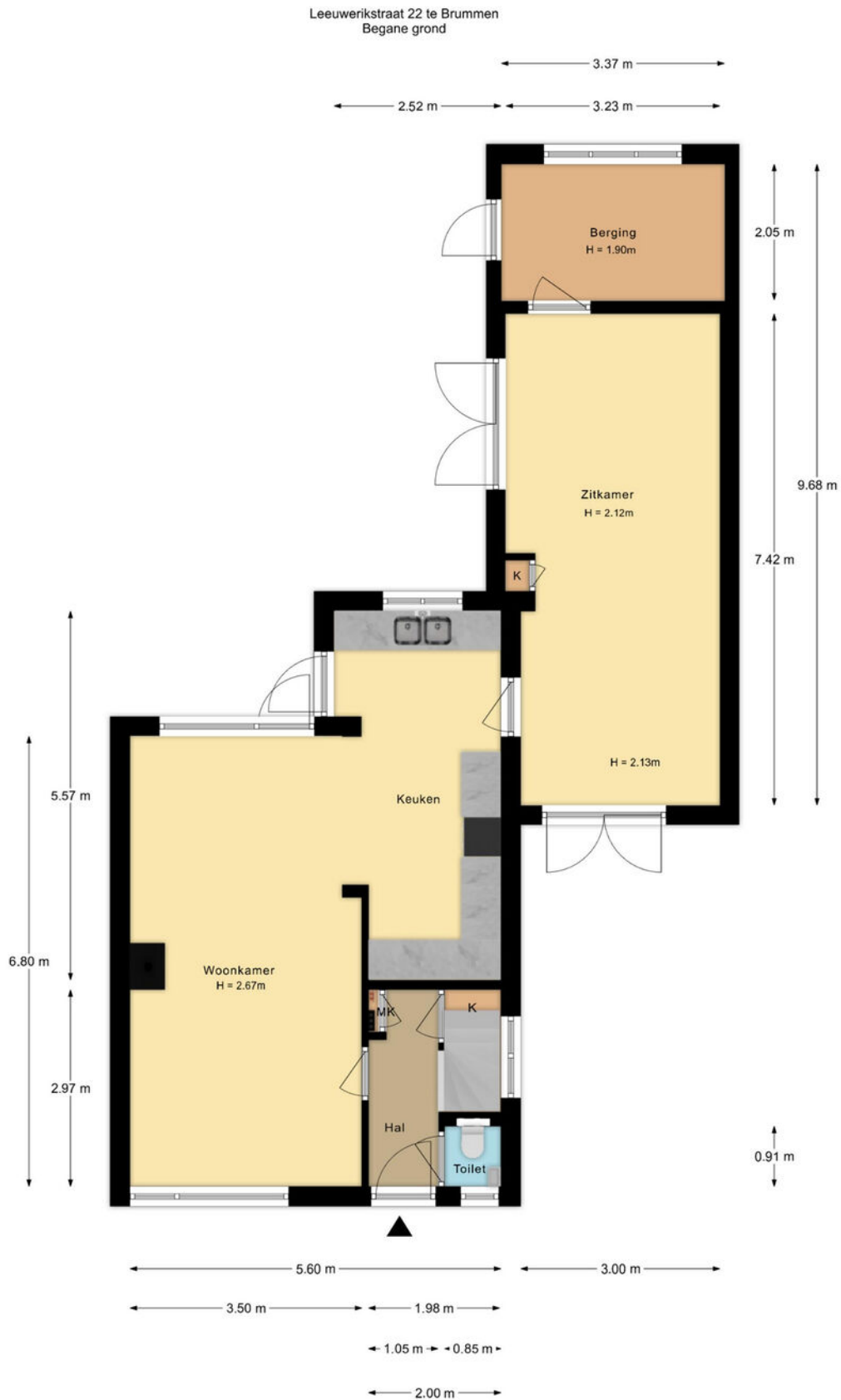


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1e verdieping



PLATTEGROND Begane grond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND Begane grond




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

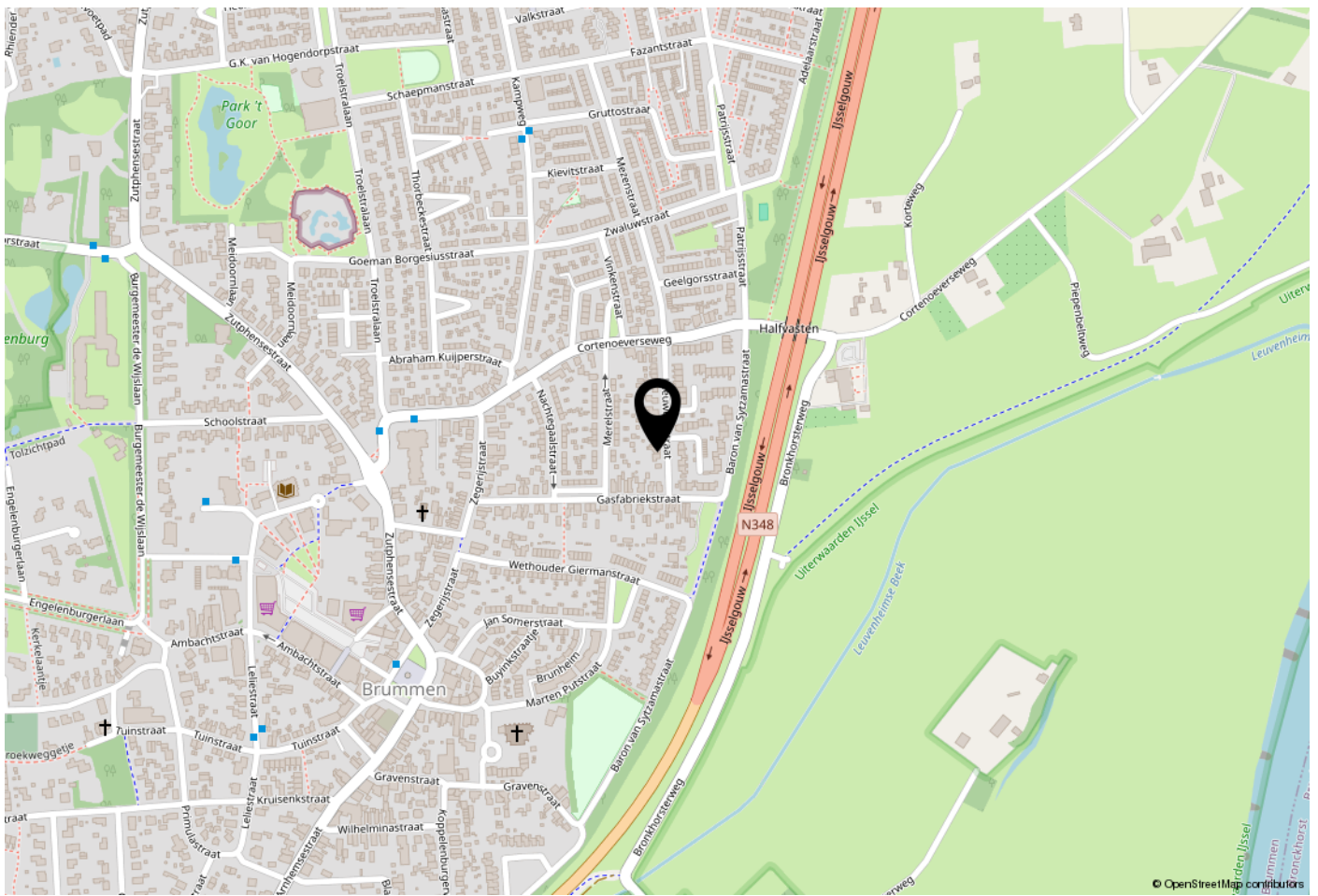
Uw referentie: GJS



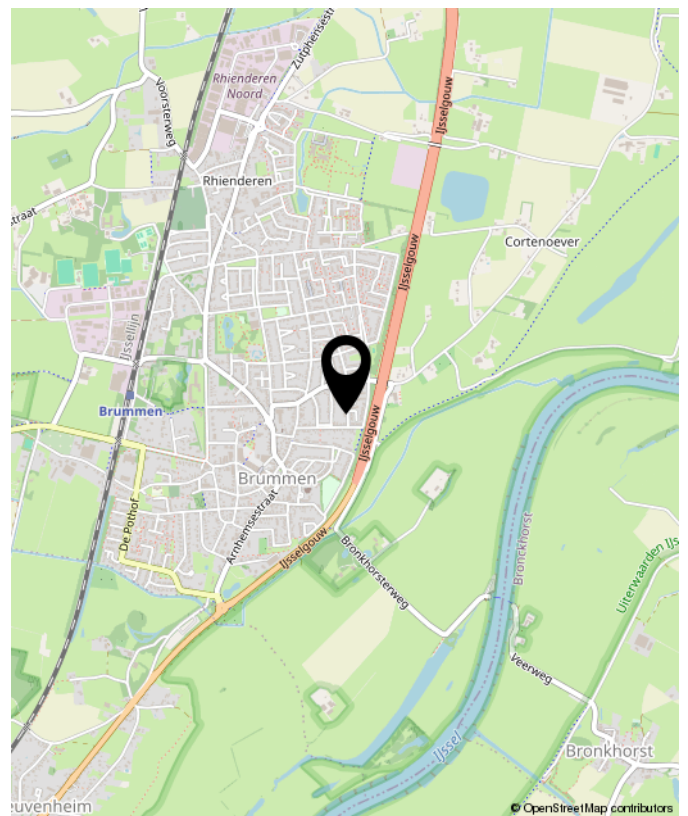
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brummen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3680</p> <p>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.</p>	
--	---	---

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen



OVER GERT-JAN SCHOLTEN MAKELAARDIJ

Gert-Jan Scholten Makelaardij is een jonge en dynamische makelaardij die sinds 2015 gevestigd is aan de Loenenseweg 121 in Eerbeek. De makelaardij is opgericht door Gert-Jan Scholten vanwege zijn passie voor het vak van makelaar.

Wij bewerken de woningmarkt op een vernieuwende en onderscheidende manier hetgeen inhoudt dat wij het anders doen dan onze collega's. Wie wil er nou niet zichtbaar zijn in ons grote 1,75 meter Led scherm aan de drukste toegangsweg van Eerbeek?

Heeft u al eens een kijkje genomen op onze website ikstagraagvooraan.nl/eerbeek? Via deze site schrijven veel woningzoekers zich bij ons in. Misschien hebben wij de koper van uw woning ook al. Doe daar uw voordeel mee!

Nieuwsgierig naar onze pro-actieve werkwijze? Wij komen graag gratis en vrijblijvend bij u op de koffie om erover te praten.



Gert-Jan Scholten
Makelaardij
Loenenseweg 121
6961 CP Eerbeek
Brummen

TEL. 0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl

Huis kopen?

[ikstagraagvooraan.nl](https://www.ikstagraagvooraan.nl)



**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ





**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Gert-Jan Scholten
Makelaardij
Loenenseweg 121
6961 CP
Eerbeek Brummen

TEL.
0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl

GERT-JAN
SCHOLTEN
MAKELAARDIJ 