

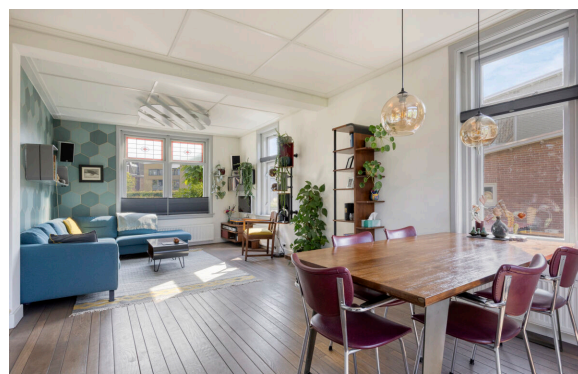


Scan mij!



**Schout bij Nacht**  
**Doormansingel 12, 6981 EB,**  
**Doesburg**

**€ 595.000,- k.k.**



- |                   |                          |                |          |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| • Soort woning    | <b>Eengezinswoning</b>   | • Energielabel | <b>C</b> |
| • Woonoppervlakte | <b>113 m<sup>2</sup></b> | • Kamers       | <b>6</b> |

**Meer weten over deze woning?**

[www.schoutbijnachtdoormansingel12.nl](http://www.schoutbijnachtdoormansingel12.nl)

## Kenmerken

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Aanvaarding         | In overleg                                            |
| Bouwjaar            | 1930                                                  |
| Soort woning        | Eengezinswoning                                       |
| Soort bouw          | Twee onder een kapwoning                              |
| Woonoppervlakte     | 113 m <sup>2</sup>                                    |
| Inhoud              | 581 m <sup>3</sup>                                    |
| Aantal kamers       | 6 kamers                                              |
| Aantal slaapkamers  | 5 slaapkamers                                         |
| Energielabel        | C                                                     |
| Isolatie            | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming          | Cv ketel                                              |
| Warm water          | Cv ketel                                              |
| Parkeerfaciliteiten | Betaald parkeren                                      |
| Garage              | Carport                                               |
| Soort dak           | Samengesteld dak                                      |

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Onderhoud binnen     | Goed                                           |
| Onderhoud buiten     | Goed                                           |
| Bijzonderheden       | Beschermde stads of dorpsgezicht               |
| Permanente bewoning  | Ja                                             |
| Huidig gebruik       | Woonruimte                                     |
| Huidige bestemming   | Woonruimte                                     |
| Voorzieningen        | Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |
| Eigendom             | Volle eigendom                                 |
| Gemeente             | Doesburg                                       |
| Sectie               | B                                              |
| Perceelnummer        | 2003                                           |
| Perceeloppervlakte   | 317 m <sup>2</sup>                             |
| Gemeente 2           | Doesburg                                       |
| Sectie 2             | B                                              |
| Perceelnummer 2      | 3706                                           |
| Perceeloppervlakte 2 | 133 m <sup>2</sup>                             |

## Omschrijving

Deze karakteristieke jaren '30 twee-onder-een-kapwoning combineert de geliefde uitstraling van toen met royale, lichte leefruimtes en een werkelijk prachtige ligging direct aan de stadsgracht. Een huis met karakter, fijne verhoudingen en volop ruimte voor je gezin. Je woont aan de rand van de historische binnenstad, waardoor restaurants, gezellige terrassen, winkels en dagelijkse voorzieningen op loopafstand liggen. En dan de achtertuin, een heerlijke plek waar rust en stadse charme prachtig samenkomen. Ervaar zelf de sfeer en ambiance van dit pareltje. Wonen is nog nooit zo leuk geweest!

Loop snel met me mee, ik leid je graag rond door deze charmante woning:

### Begane grond:

Via de voordeur komen we binnen in de ruime hal, die direct de karakteristieke sfeer van de woning laat voelen. Aan de rechterzijde bevindt zich het modern uitgevoerde toilet. Vanuit de hal zijn tevens de trap naar de eerste verdieping, de toegang tot het souterrain en de deur naar de lichte living bereikbaar. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met volop natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde zorgt de fraaie raampartij met glas-in-loodramen voor die typische jaren '30-sfeer. Vanuit hier kijk je vrij uit over de voorliggende singel; een prachtig en groen uitzicht dat ieder seizoen weer anders is. Aan de achterzijde staat de eettafel op een fijne plek bij de openslaande deuren naar het balkon. Een heerlijke setting voor lange diners, gezellige avonden met vrienden en familie of gewoon een kop koffie met zicht op de achtertuin en de stadsgracht.

We lopen door naar de open keuken, die in het achterhuis is gesitueerd. De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a.: een vijf pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven en een royale Amerikaanse koelkast met vriesgedeelte. Het geheel wordt stijlvol gecombineerd door een werkblad in steenlook en een rvs spoelbak. Een deur in de achtergevel geeft toegang tot het terras. En hier wordt direct duidelijk wat deze woning zo bijzonder maakt: een heerlijk vrij uitzicht over de groene achtertuin met daarachter de stadsgracht. En dat midden in de stad en toch omringd door groen en water.

### Eerste verdieping:

We pakken de trap in de hal en bereiken de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd. Eén van deze kamers beschikt over een deur naar het achtergelegen balkon met zuid ligging. Aan de voorzijde bevindt zich de royale derde slaapkamer, momenteel ingericht als kantoorruimte. Dankzij de goede afmetingen is deze kamer uiteraard uitstekend als volwaardige slaapkamer te gebruiken. Een praktische vaste kast zorgt voor extra bergruimte. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd met een donkergrijze vloertegel en lichte wandtegels. Hier vinden we een ruime inloopdouche, een toilet, een wastafelmeubel met twee waskommen en een designradiator. Daarnaast is er nog een separate bergkast aanwezig. Ook op deze verdieping blijft het oorspronkelijke karakter van de woning mooi zichtbaar. De originele paneeldeuren, deels voorzien van glas, geven de verdieping precies die warme en authentieke jaren '30-uitstraling die bij deze woning past.

### Tweede verdieping:

Via de trap vanaf de overloop en bereiken de voorzolder op de tweede verdieping. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als praktische berging en is voorzien van nieuwe Velux-dakramen, waardoor ook hier prettig daglicht binnenvalt. We openen de fraaie paneeldeur met glas en komen in de vierde slaapkamer. Een verrassend royale en lichte ruimte met twee nieuwe Velux-dakramen. De oude houten dakconstructie is hier mooi in het zicht gebleven en geeft de kamer een bijzonder sfeervol karakter. Een heerlijke verdieping die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, tienerkamer, atelier of rustige thuiswerkplek.

## Souterrain:

We dalen weer helemaal af en komen uit in het souterrain. Een bijzondere toevoeging aan deze woning, die aanzienlijk meer ruimte en gebruiksmogelijkheden biedt dan je aan de buitenzijde zou verwachten. Hier bevinden zich onder andere de was opstelling en de cv-installatie. Daarnaast is er een fijne extra kamer aanwezig die uitstekend gebruikt kan worden als werkkamer, kantoor, hobbyruimte of bijvoorbeeld een eigen plek voor opgroeiende kinderen. Een deur in de achtergevel geeft rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Daarmee vormt het souterrain een verrassend veelzijdige woonlaag en een waardevolle aanvulling op het toch al royale woonprogramma.

## Buitenruimte:

We beëindigen onze rondleiding op misschien wel de mooiste plek van deze woning: de buitenruimte. Aan de voorzijde ligt een verzorgd aangelegde tuin en bevindt zich een carport met ruimte voor het parkeren van een auto en bijvoorbeeld een motor. Via de zijkant lopen we naar beneden richting de achtertuin. Hier vinden we eerst een praktische schuur, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Daarachter ontvouwt zich een prachtige, groene tuin met verschillende borders, volwassen beplanting, een gazon en een sfeervol prieel. Een tuin met verschillende plekjes om gedurende de dag van de zon of juist de schaduw te genieten. Maar het absolute hoogtepunt bevindt zich helemaal achterin: het heerlijke terras direct aan de stadsgracht. Omringd door groen en met het water letterlijk aan je voeten is dit een plek waar je bijna vergeet dat de historische binnenstad zo dichtbij ligt. Lange zomeravonden, gezellig barbecueën, een goed glas wijn aan het water of simpelweg genieten van de rust, hier voelt iedere dag een beetje als vakantie.

Een sfeervolle jaren '30 woning op een plek die maar zelden beschikbaar komt: karaktervol wonen, een prachtige tuin aan de stadsgracht en de historische binnenstad binnen handbereik. Plan snel een bezichtiging met ons kantoor, we heten je van harte welkom aan de Schout bij nacht Doormansingel 12 te Doesburg. Voor deze gezinswoning is een eigen website beschikbaar met onder andere fullscreen fotografie, buurtinformatie en een zonnewijzer. Je vindt de website door de straatnaam en het huisnummer achterelkaar te typen en af te sluiten met nl.

## Extra noot:

Grandioze woonlocatie aan de rand van de binnenstad  
Heerlijke ruime leefruimtes, met vele gebruiksmogelijkheden  
Prachtige tuin rondom, carport aan de voorzijde  
Op loopafstand van alle voorzieningen  
Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd in 2025 en 2026  
Voorzien van 6 zonnepanelen  
Gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht  
Wonen in de steden driehoek Arnhem, Zutphen, Doetinchem

Heeft u interesse in  
de woning?

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

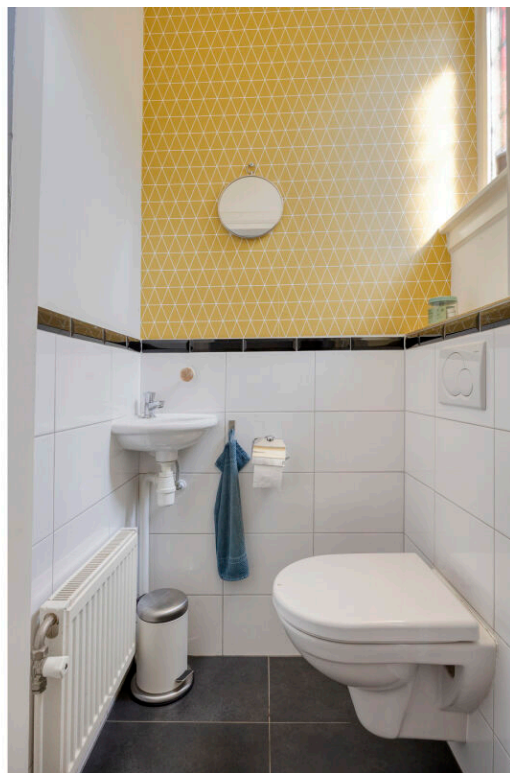
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.schoutbijnachtdoormansingel12.nl](http://www.schoutbijnachtdoormansingel12.nl)**

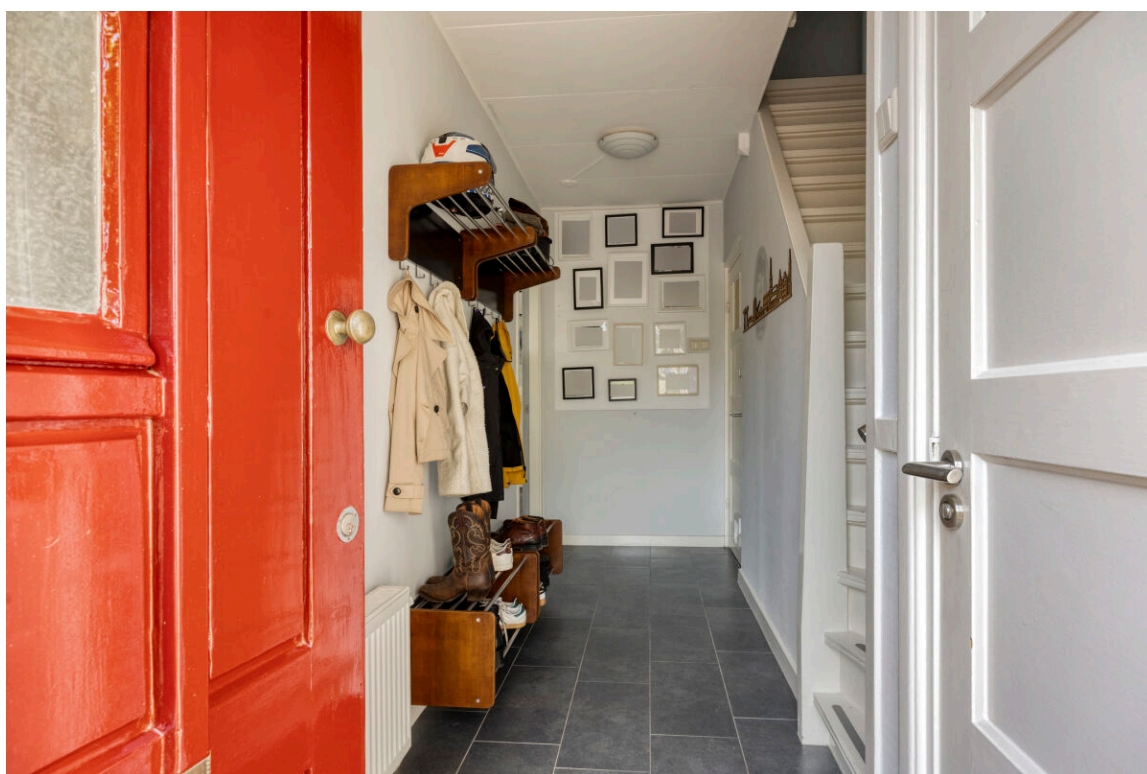
## Foto's















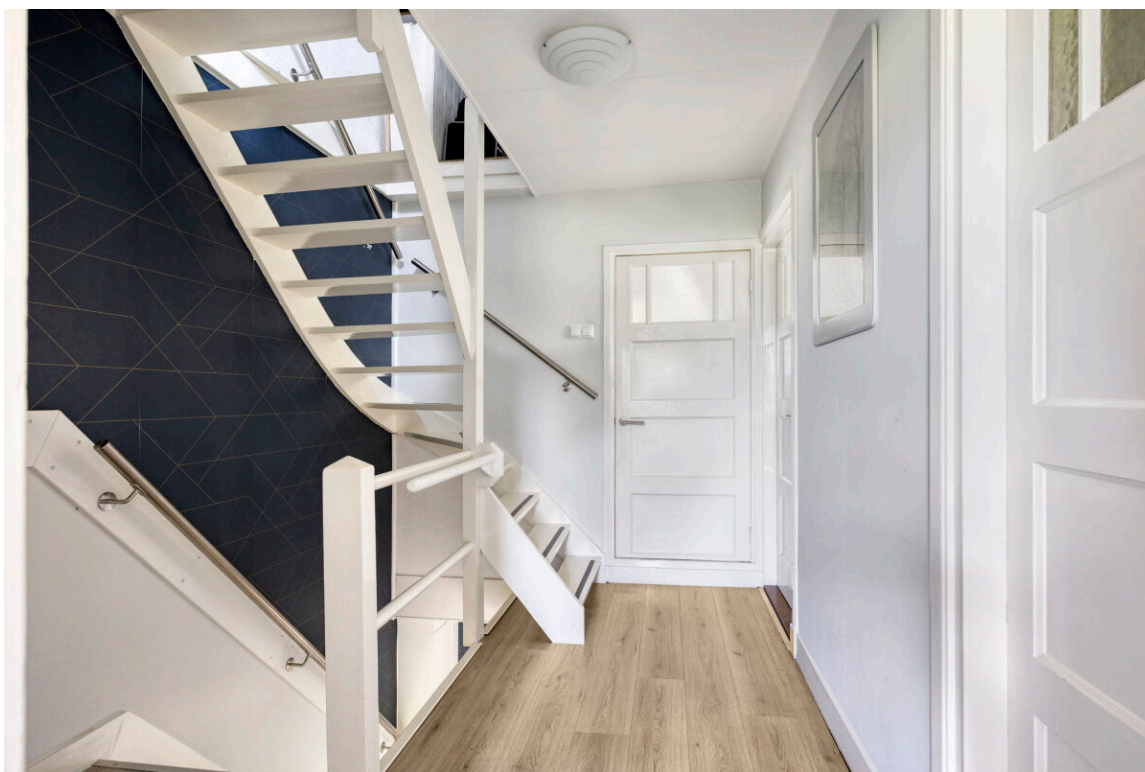






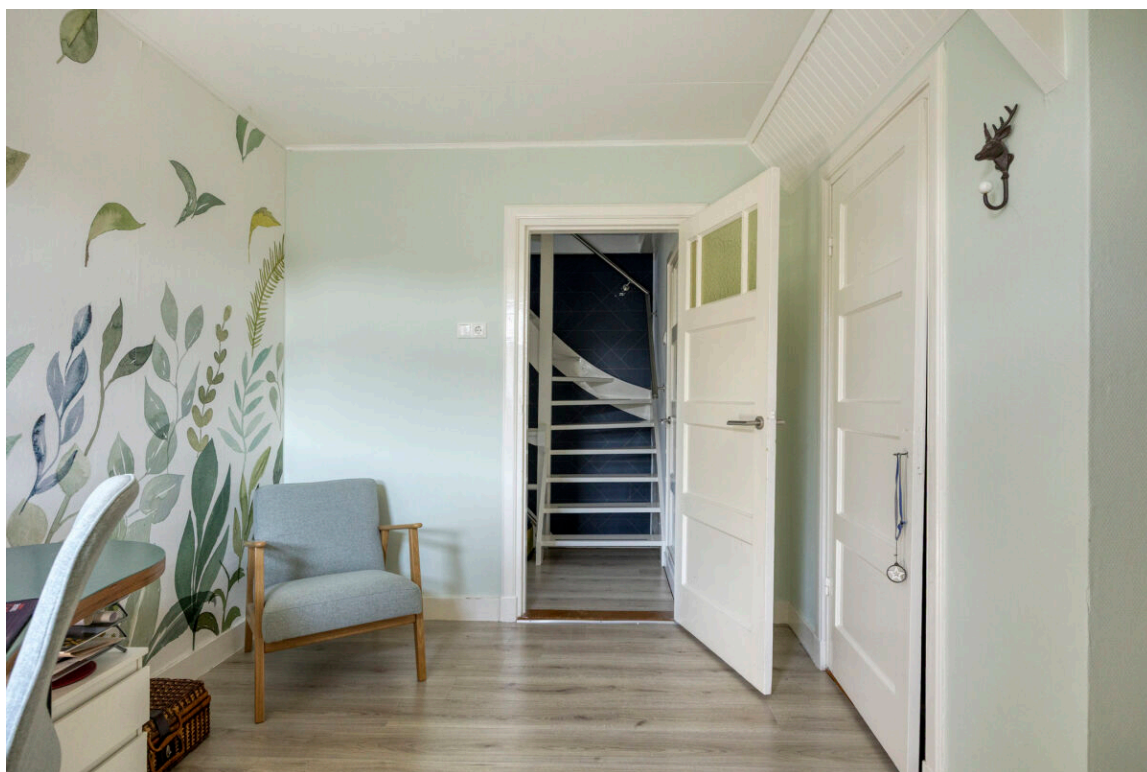






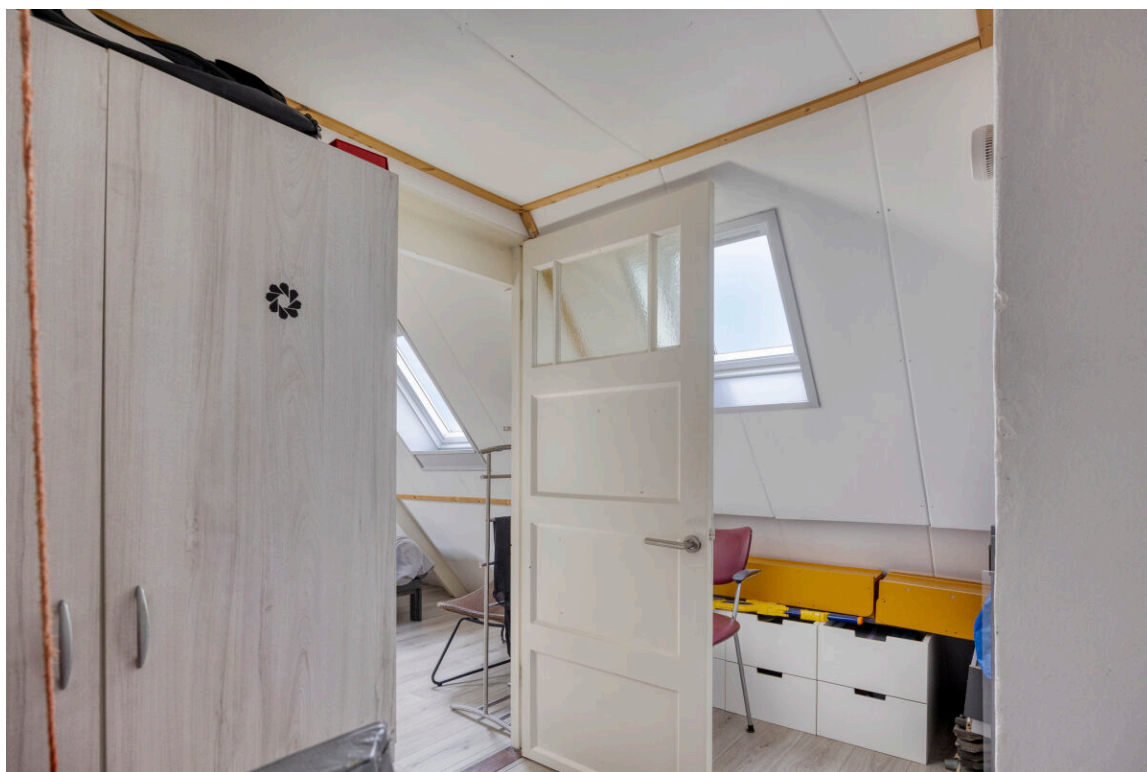




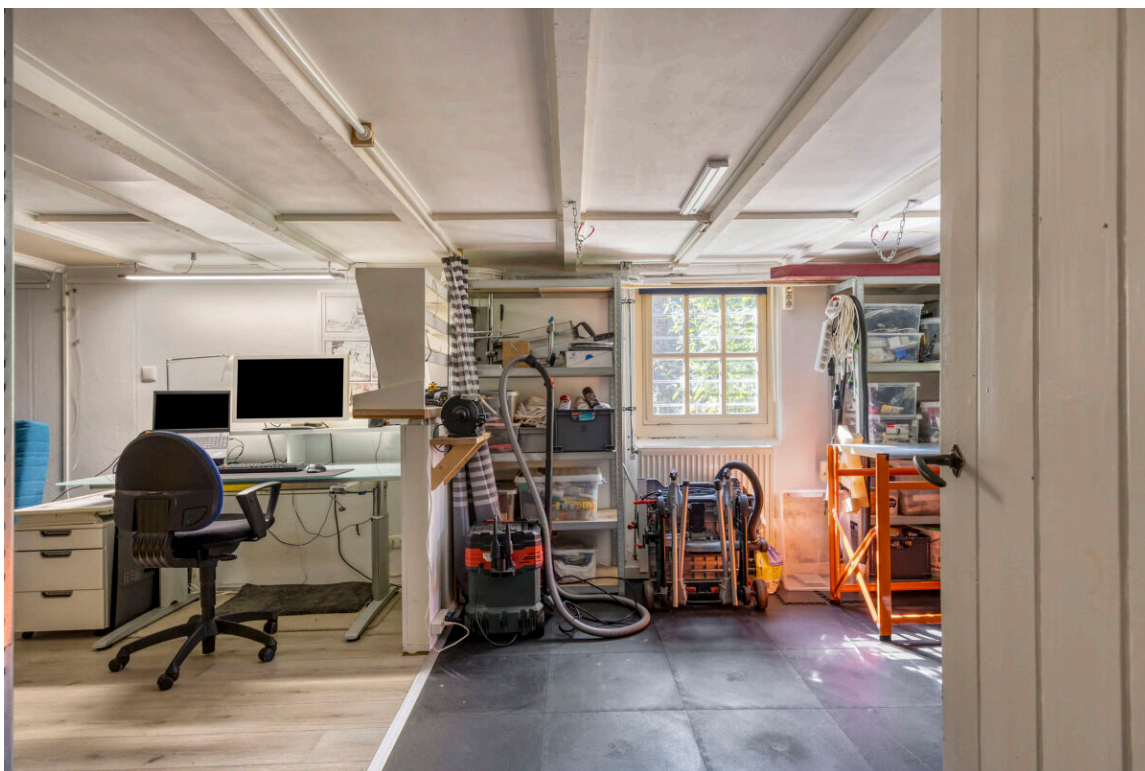


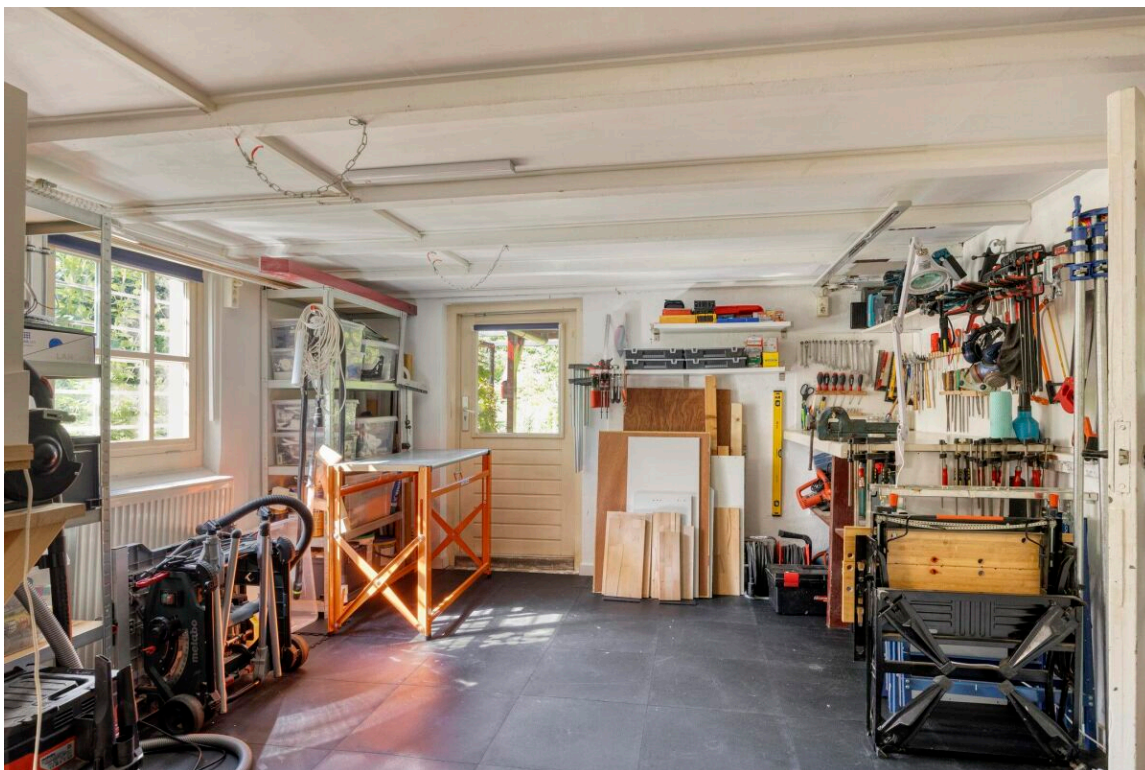


























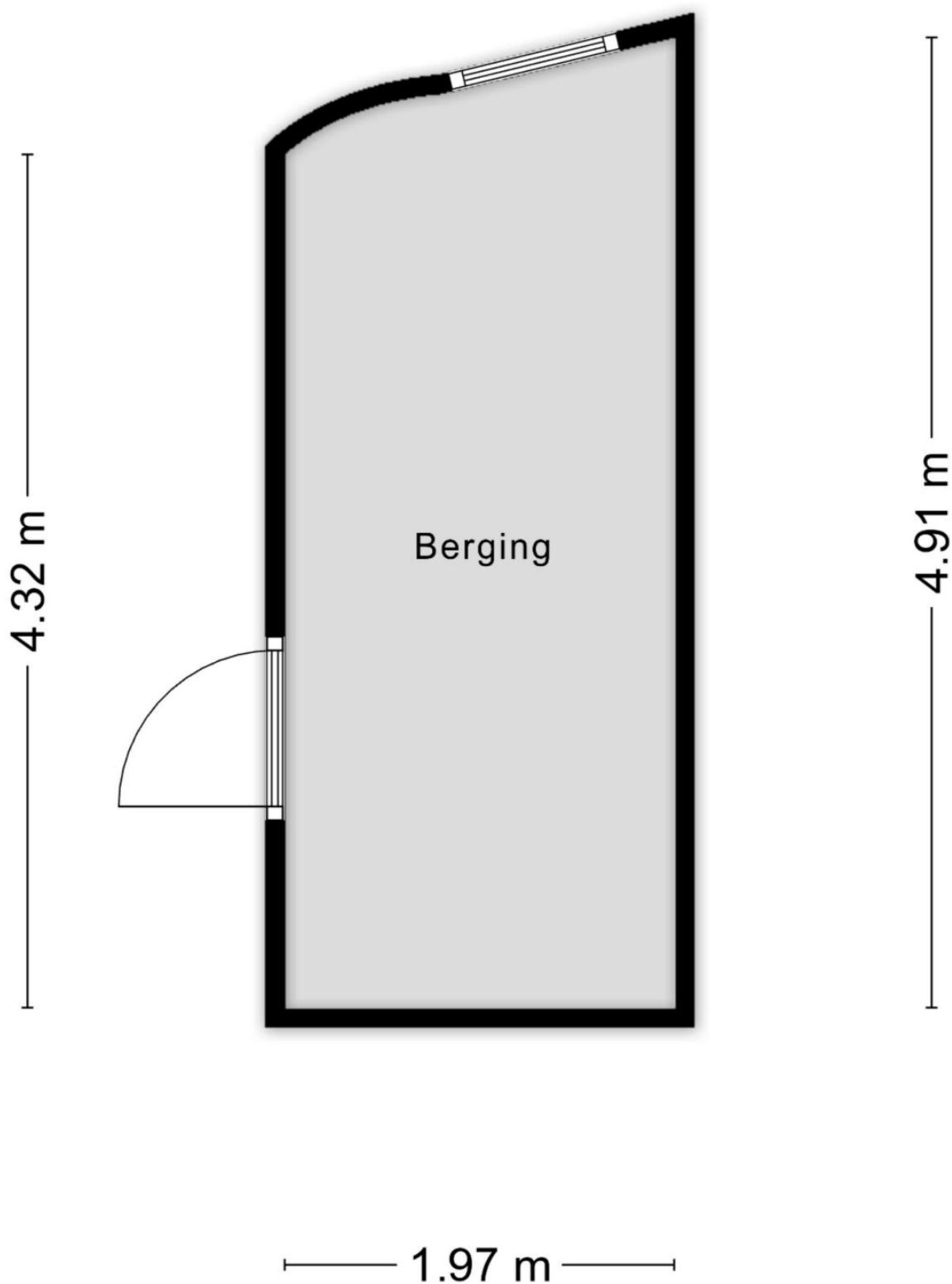




## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

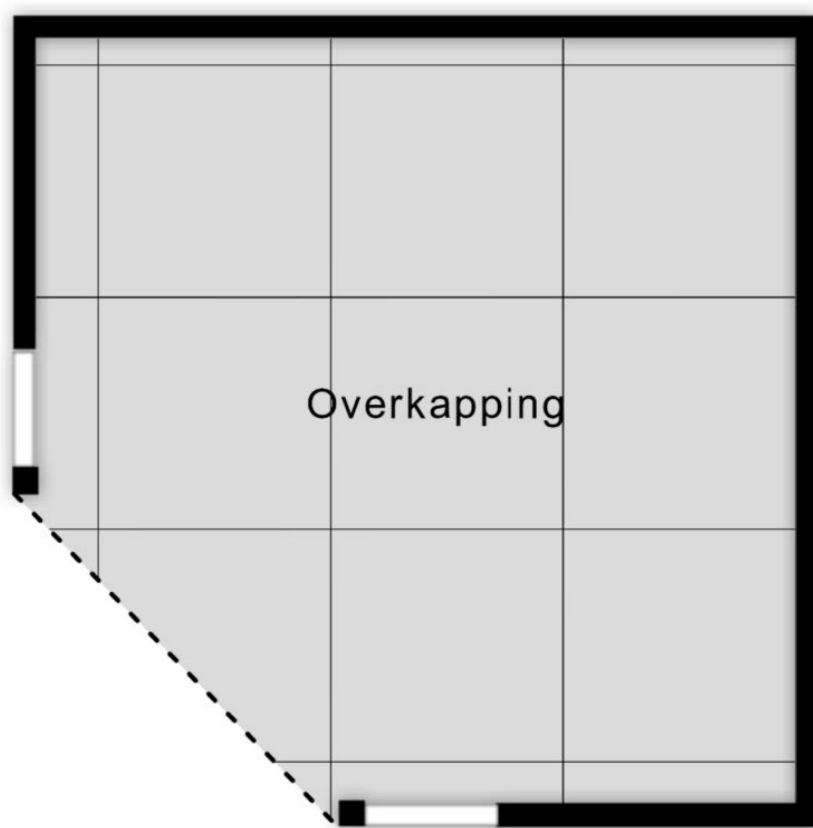


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



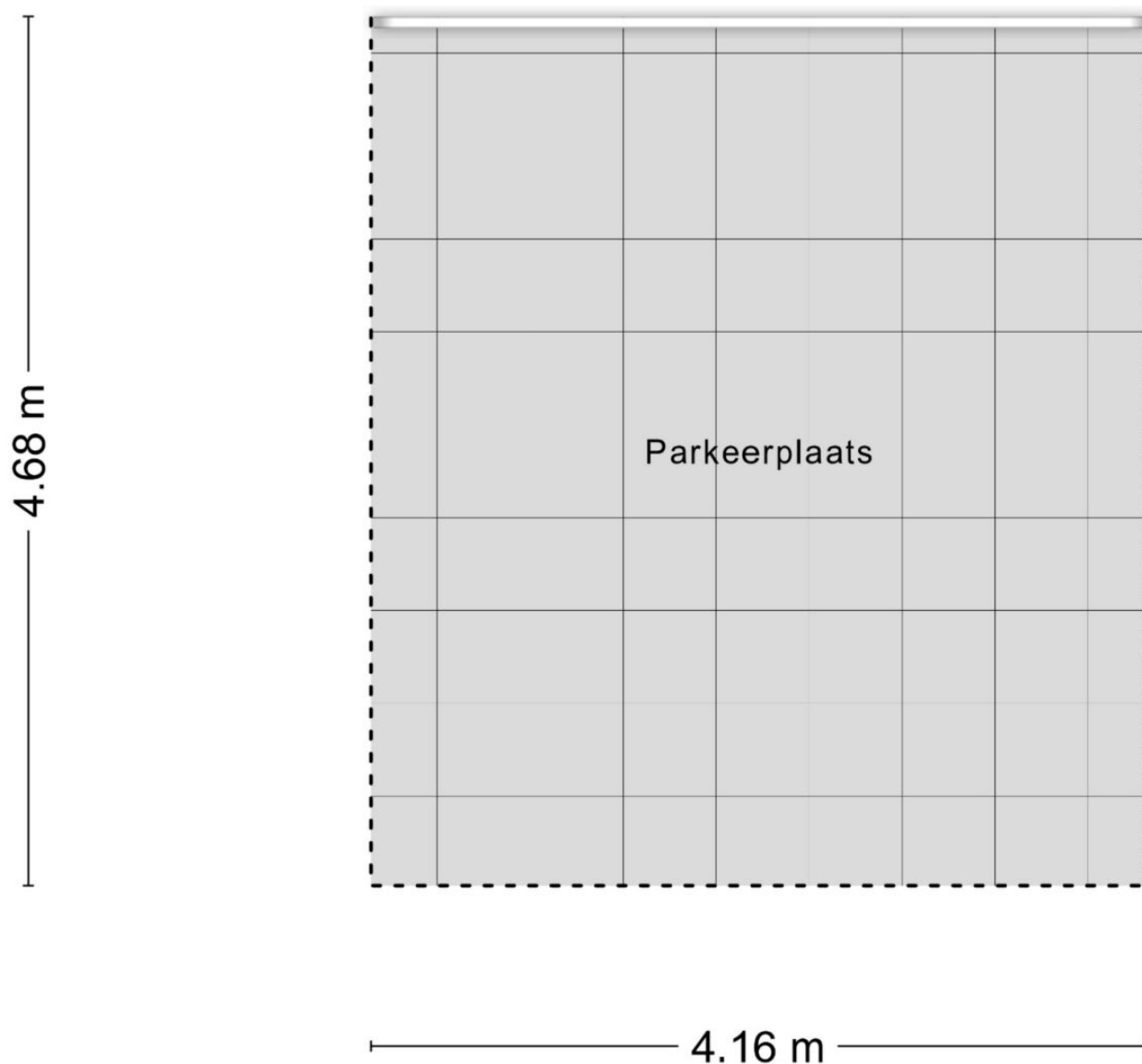
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

3.27 m

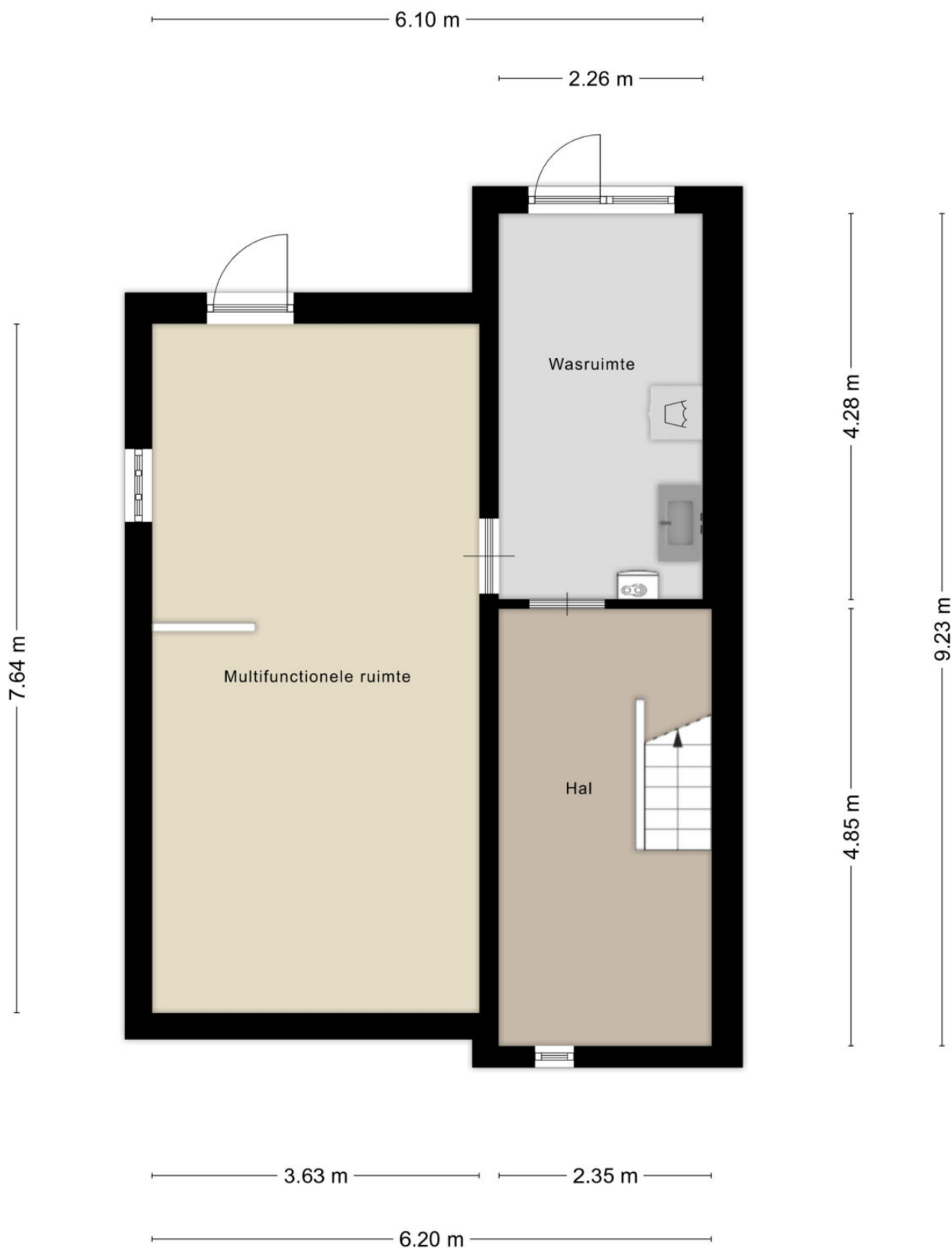


3.30 m

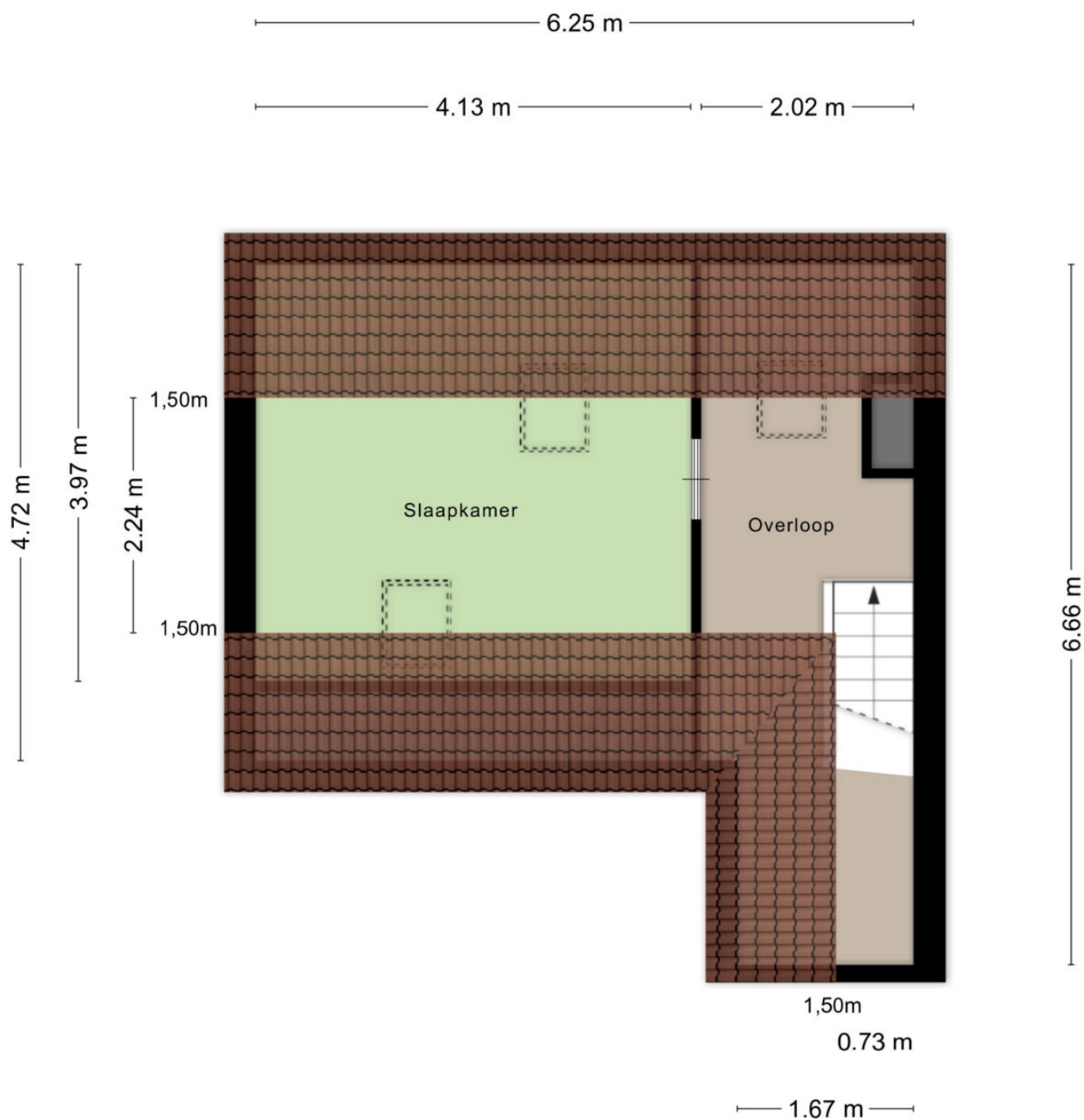
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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)



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)