



Fijne gezinswoning met heerlijke tuin

Magnolialaan 42 te Doesburg



Introductie van de woning

Verrassend ruim wonen met vrij uitzicht over water en groen

Ruimte, privacy en een verrassend vrije ligging. Aan de Magnolialaan 42 woon je in een ruime gezinswoning met 130 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een royale tweede verdieping en een beschutte achtertuin met berging.

Wat deze woning direct onderscheidt, is de ligging aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer kijk je niet rechtstreeks tegen andere woningen aan, maar richting de waterpartij en het omliggende groen, waardoor je hier voor een tussenwoning opvallend veel vrijheid en privacy ervaart.



Kenmerken

Vraagprijs € 335.000 k.k.

Kamers 5

Oppervlakte 130 m²

Perceel 154 m²

Bouwjaar 1967

Inhoud 459 m³

Overige inpandige ruimte -

Externe ruimte 12 m²

Verwarming c.v.-ketel

Warmwater c.v.-ketel

Cv-ketel Nefit TopLine 2018

Isolatie dubbel glas

Energielabel C

Locatie aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht



Informatie

Ook binnen heeft het huis veel te bieden. De diepe woonkamer is heerlijk licht, de keuken is in 2025 vernieuwd en op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping is dankzij de brede dakkapel verrassend ruim en multifunctioneel.

Ook praktisch zit het goed: de woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Dat draagt bij aan het onderhoudsarme karakter en het wooncomfort.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en praktische trapkast.

De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van de woning. Grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een prettig open karakter. Er is volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel.

Aan de voorzijde trekt het uitzicht direct de aandacht. Water en groen bepalen hier het beeld.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is in 2025 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische opstelling met veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je rechtstreeks de achtertuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer is royaal en biedt gemakkelijk plaats aan een groot bed en een flinke kastenwand. De andere twee slaapkamers zijn eveneens goed bruikbaar als kinder-, werk- of logeerkamer. Ook vanuit de slaapkamer aan de voorzijde kijk je vrij weg richting het groen.

De badkamer is recent vernieuwd en modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, hangend toilet en een breed wastafelmeubel met twee waskommen.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend royale tweede verdieping. De brede dakkapel zorgt voor veel extra ruimte en stahoogte. Samen met de dakramen komt hier bovendien prettig veel daglicht binnen.

Informatie

De verdieping is momenteel ingericht als ruime werkplek, maar biedt volop mogelijkheden voor een andere invulling. Denk aan een hobbyruimte, sportruimte of extra kamer. De zichtbare kapconstructie geeft de verdieping een eigen karakter.

Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger en is onder de schuine dakvlakken veel praktische bergruimte aanwezig.

Tuin

De achtertuin is groen en beschut aangelegd en biedt volop ruimte om buiten te zitten. De volwassen beplanting zorgt voor een besloten karakter en een fijne hoeveelheid privacy.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van 12 m² met daarvoor een overkapping. Daarmee is er ruim voldoende plaats voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Ligging

De ligging aan de Magnolialaan is een duidelijk pluspunt. De waterpartij en het groen geven de woning aan de voorzijde een vrij en ruimtelijk karakter. Je woont hier rustig en groen, met de dagelijkse voorzieningen van Doesburg binnen bereik.

Kortom

Magnolialaan 42 biedt 130 m² woonoppervlakte met een diepe en lichte woonkamer, drie slaapkamers, een verrassend royale tweede verdieping met dakkapel, een beschutte achtertuin en 12 m² bergruimte. Tel daar het vrije uitzicht over water en groen, de moderne keuken en badkamer en het onderhoudsarme karakter van de kunststof kozijnen bij op en je hebt een heerlijk ruim en comfortabel gezinshuis.

Bijzonderheden

- 130 m² woonoppervlakte
- Moderne keuken uit 2025
- Recent vernieuwde badkamer
- Drie slaapkamers en een royale tweede verdieping met dakkapel
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Energielabel C
- Vrij uitzicht over water en groen
- Beschutte achtertuin met berging van 12 m².





*De woonkamer
is ruim,
sfeervol en
heerlijk licht.*

*De open
verbinding met
de prachtige
keuken geeft de
ruimte een
fijne, open
uitstraling.*







De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur. De kleuren van de kastjes, het aanrecht en de wandtegels sluiten prachtig op elkaar aan.

De kleurstelling in de hele woning is warm en sfeervol en zorgt voor een rustig en stijlvol geheel.





*De moderne
badkamer is
een lust voor
het oog. Een
ruime
inloopdouche,
wastafelmeubel
met twee
waskommen en
een toilet.*

*Alles is hier
aanwezig.*







Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. Alle kamers zijn van een goed formaat, wat deze woning bij uitstek geschikt maakt voor een gezin.

Lichte laminaatvloeren en warme kleuren op de wanden zorgen ook hier voor een prettige en sfeervolle uitstraling.



*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*











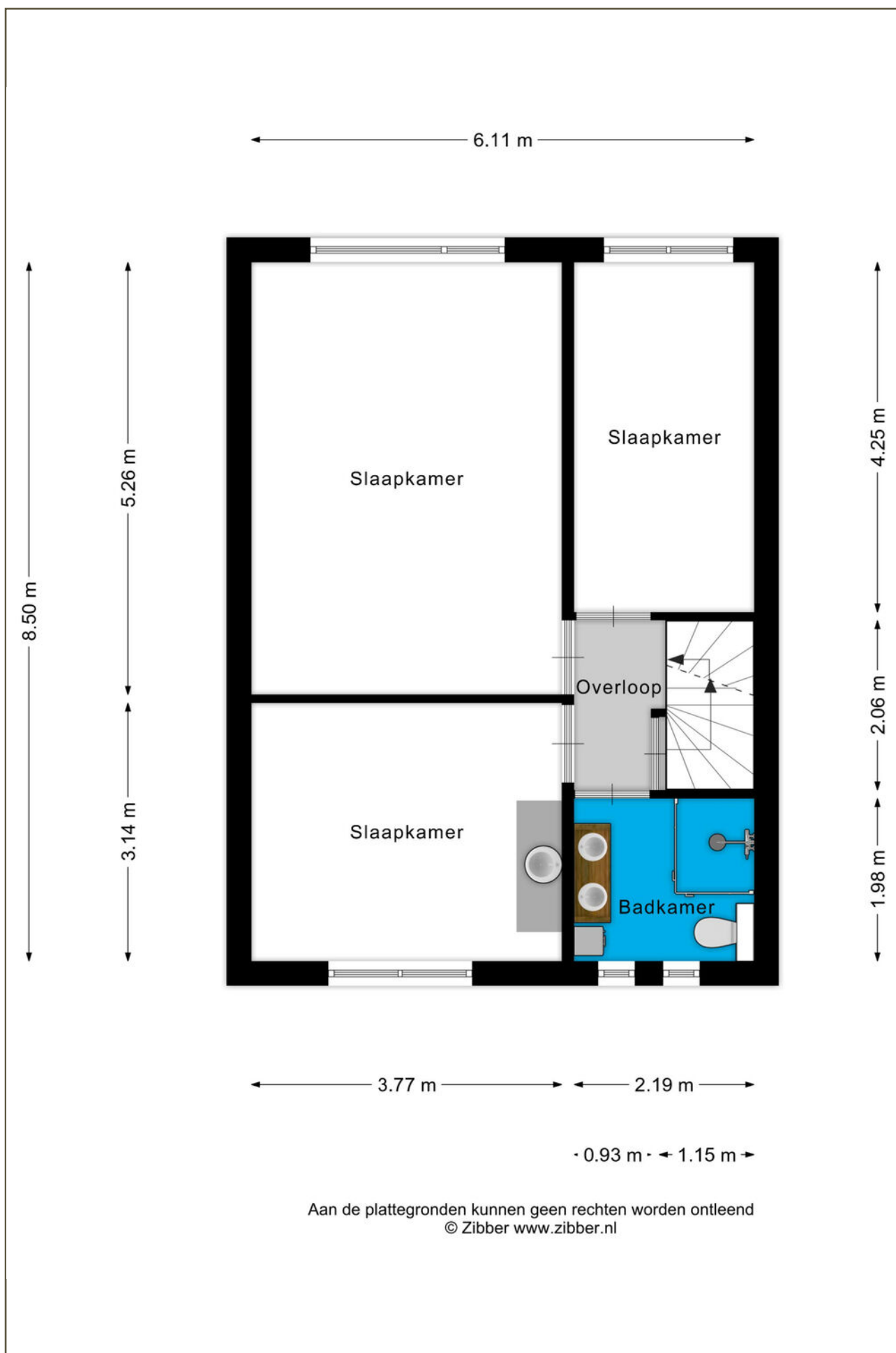


Plattegrond

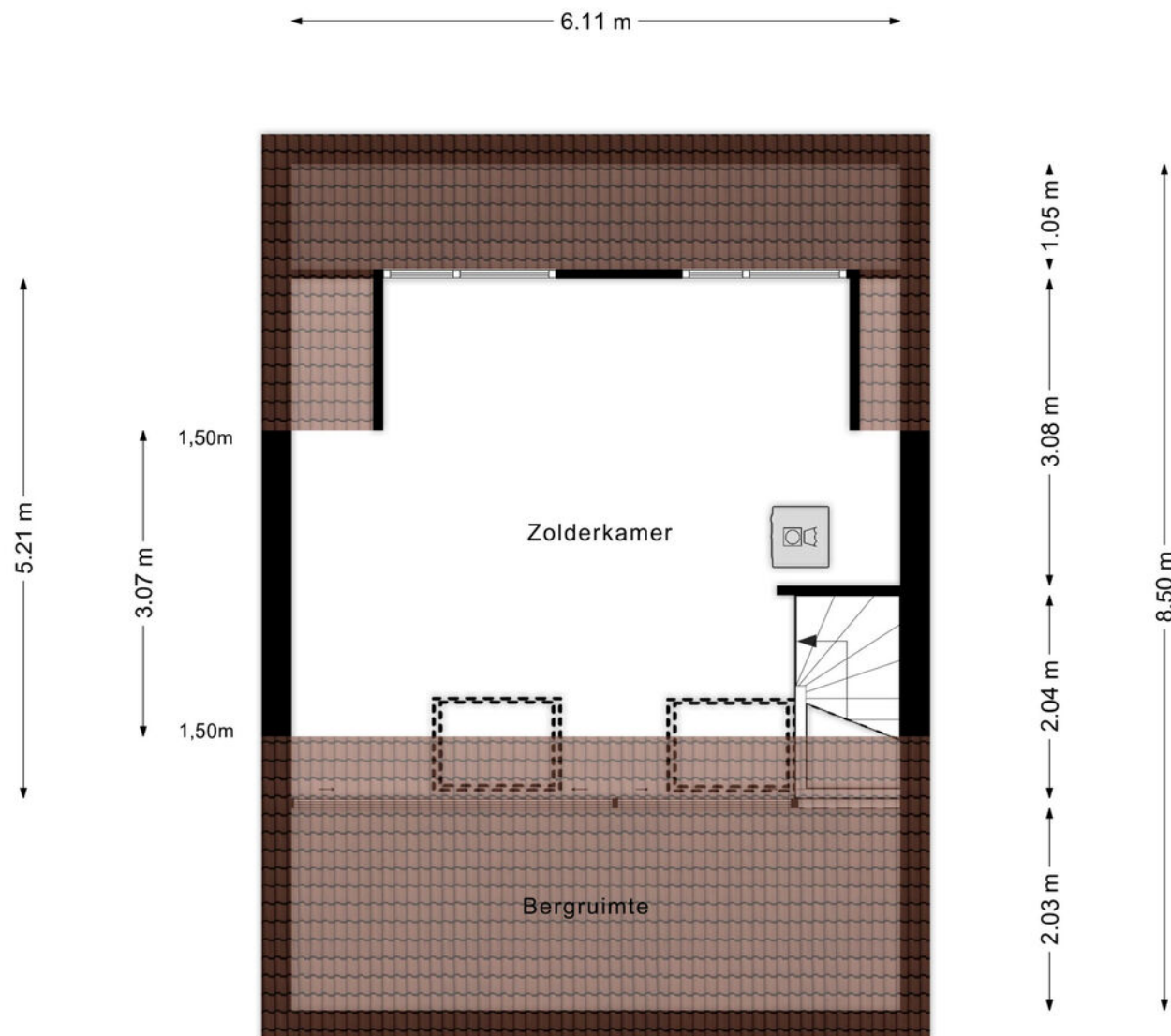


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

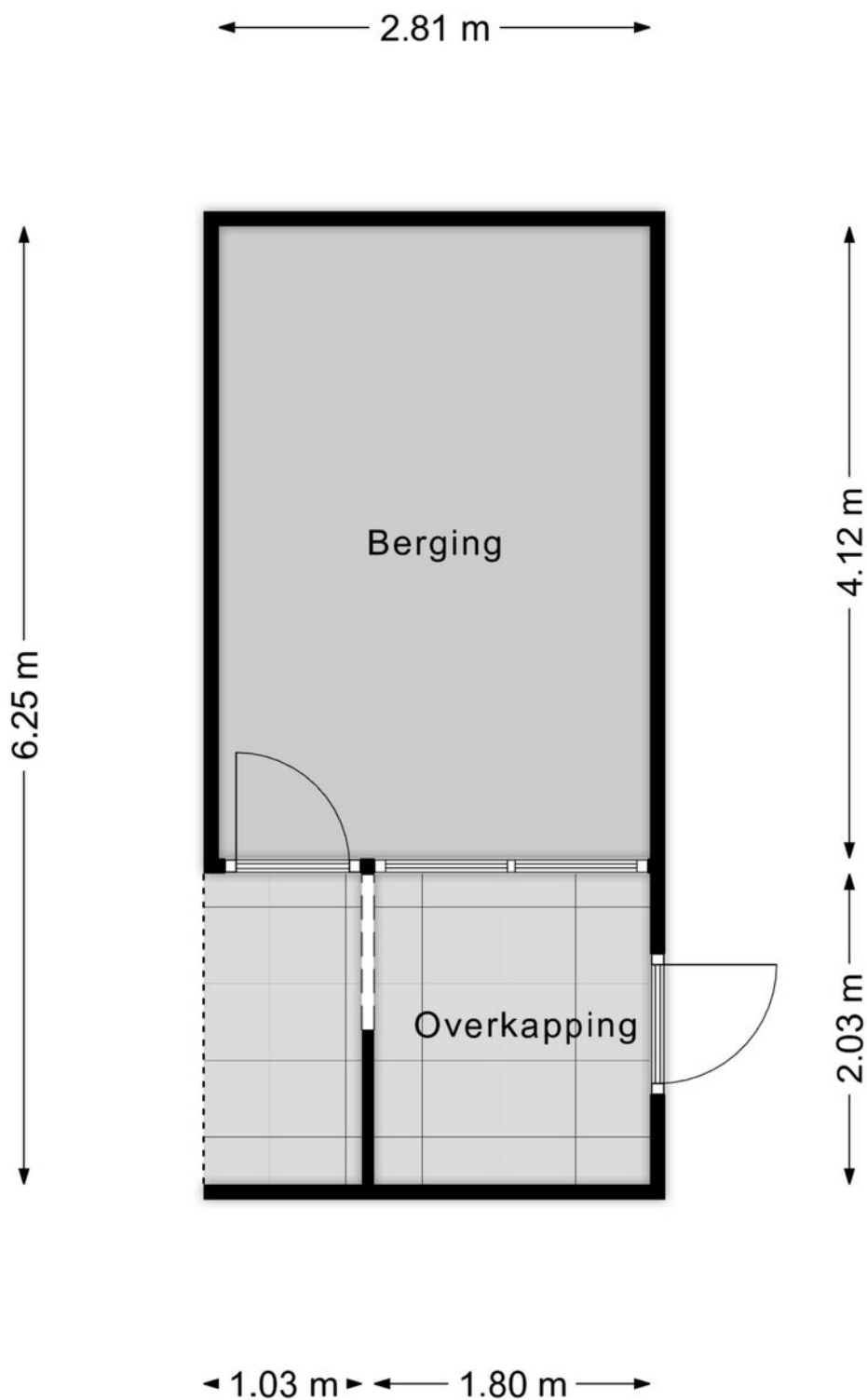


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Doesburg
 Sectie B
 Perceel 3076

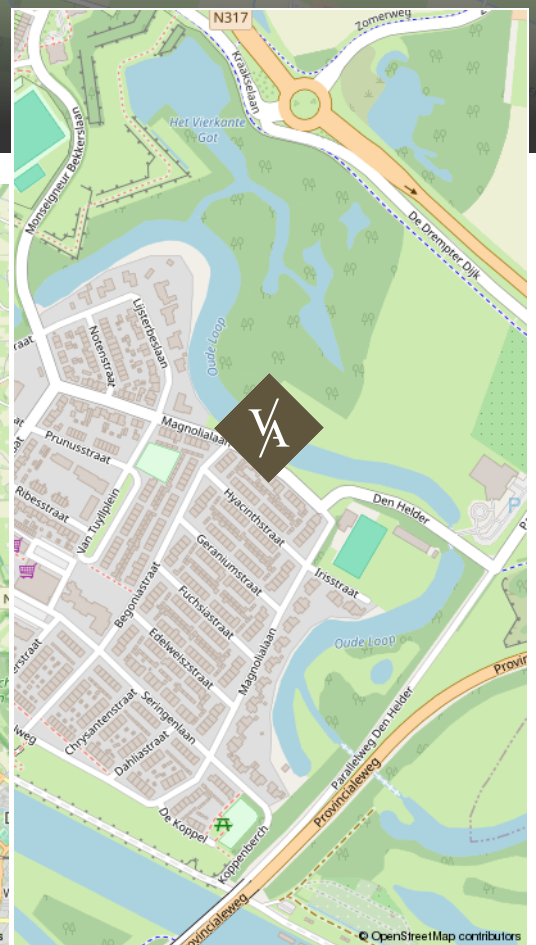
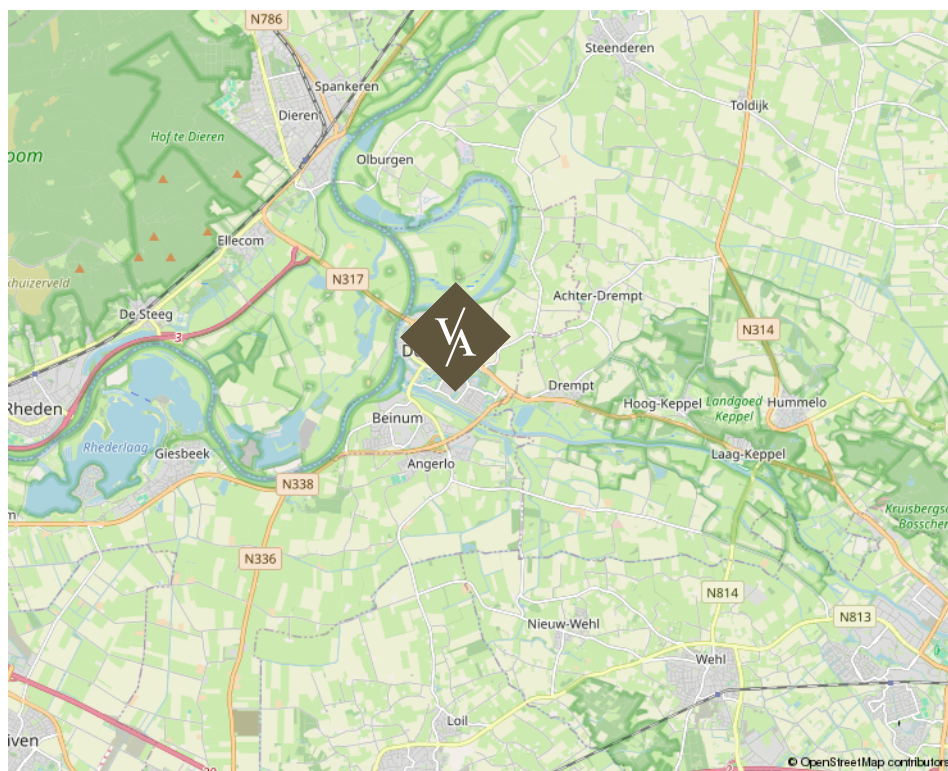


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		0	
- losse (hang)lampen		0	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen			0
- rolgordijnen	0		
- jaloezieën		0	
- (losse) horren/rolhorren	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		0	
- laminaat	0		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- magnetron	0		
- oven	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toiletkast	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		0	
(Voordeur)bel	0		
Rookmelders		0	
(Klok)thermostaat	0		
Screens	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		0	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting			0
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	0		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		0	



Magnolialaan 42 te Doesburg



www.vanasseltmakelaars.nl

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten
beoordelen ons met:*

9,6 | 9,6

Aankoop

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*





*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht
in een periode waar dat niet evident is (2008 en
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.
Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.*

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp

Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.



*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl