

Vraagprijs
€ 459.000 k.k.



TUINSTRAAT 52, BRUMMEN

**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ

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



Woonoppervlakte : 102 m²

Perceeloppervlakte : 350 m²

Inhoud : 416 m³

Bouwjaar : 1952

Soort woning : eengezinswoning

Type woning : hoekwoning

Aantal kamers : 6

Aantal slaapkamers : 3

Energie label : B

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op zoek naar een rustige hoekwoning met een speelse indeling, een diepe tuin en een vergunde B&B? Dan heten wij u van harte welkom aan de Tuinstraat 52 in Brummen.

Deze hoekwoning uit 1952 beschikt over drie slaapkamers, een vaste trap naar de zolder, een eigen oprit en energielabel B. De B&B leent zich ook voor een praktijk aan huis, een fitnessruimte of een logeerverblijf voor familie en vrienden. De woonoppervlakte bedraagt 102 m² op een perceel van 350 m².

Voor een echte belevingsindruk van de woning adviseren wij u om de video te bekijken, waarin u een virtuele rondleiding krijgt van onze makelaar Denica.

De woning ligt in Brummen, een dorp tussen de Veluwezoom en de IJssel. Voorzieningen, winkels en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar en Brummen beschikt over een eigen treinstation met verbindingen richting Zutphen en Arnhem. Via de nabijgelegen uitvalswegen bent u bovendien snel op de A50 en de A1.

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toilet en een ruime trapkast. De woonkamer heeft een speelse indeling en wordt aan de voorzijde uitgebreid met een serre, wat extra ruimte geeft voor een zithoek of werkplek. In 2020 is in de serre, voorzijde van de woonkamer en bijkeuken de beglazing vervangen door HR++-beglazing. De open haard zorgt voor sfeer en past goed bij het karakter van de woning. De eethoek biedt plaats aan een grote tafel en heeft directe toegang tot de tuin en de halfopen keuken. De keuken is voorzien van alle noodzakelijke inbouwapparatuur. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met de wasmachineaansluiting, met daarachter de uitbouw die in 2023/2024 is verbreed en voorzien van airconditioning. Deze ruimte is nu in gebruik als kantoor. Een slaapkamer op de begane grond behoort hiermee tot de mogelijkheden of biedt de mogelijkheid tot het levensloopbestendig maken van de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer, bereikbaar via de overloop. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor kasten en heeft daarnaast een inbouwkast, evenals de andere slaapkamers. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafel en een tweede toilet. Via de vaste trap bereikt u de zolder, waar een groot dakraam voor daglicht zorgt. Deze ruimte biedt extra bergruimte of zou geschikt gemaakt kunnen worden als extra grote slaapkamer.

De woning heeft energielabel B en is voorzien van 12 zonnepanelen (2021). In 2019 zijn de gevels, het dak en de bodem onder de begane grond geïsoleerd. Bovendien zijn in 2021 het dakbeschot en dakpannen vervangen.

De diepe achtertuin biedt veel ruimte om buiten te zijn. Achter in de tuin staat een bijgebouw van 35 m² met daarboven een grote vliering. Hierin bevinden zich een schuur met openslaande deuren en de B&B. Deze is volledig aangepakt en beschikt over een kamer voor twee personen met keukenblok, een eigen badkamer en een eigen cv-ketel (vervangen in 2025). Voor de al jaren goed lopende B&B is een vergunning verleend en de bijbehorende website kan desgewenst worden overgenomen. Onder de overkapping naast het bijgebouw zit u ook bij regen gewoon buiten.

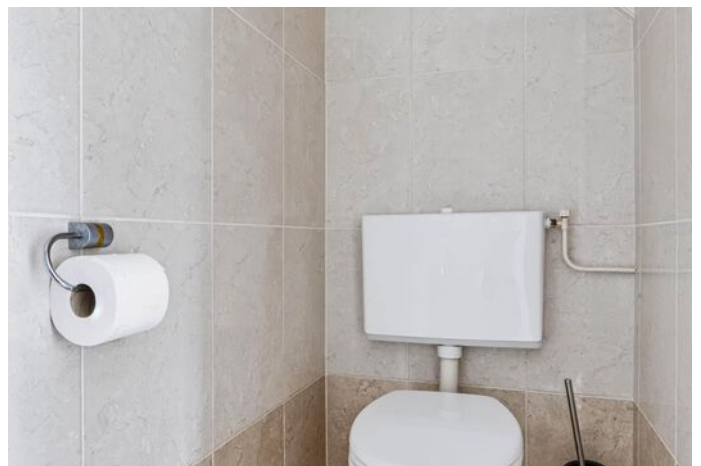
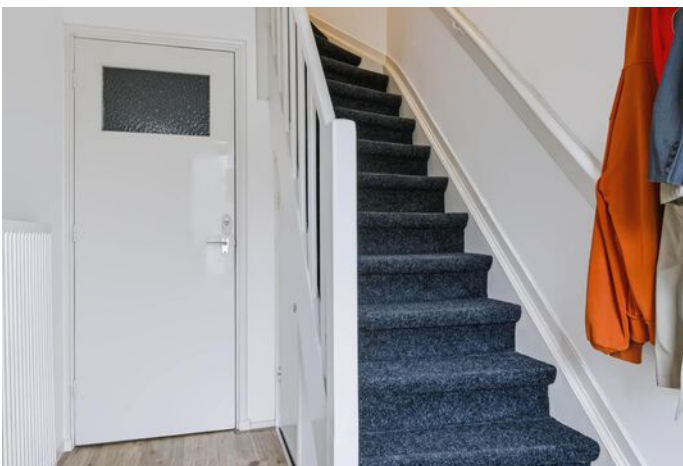
Een hoekwoning met 102 m² woonoppervlakte op een perceel van 350 m², die ruimte biedt om te wonen, te werken en gasten te ontvangen.

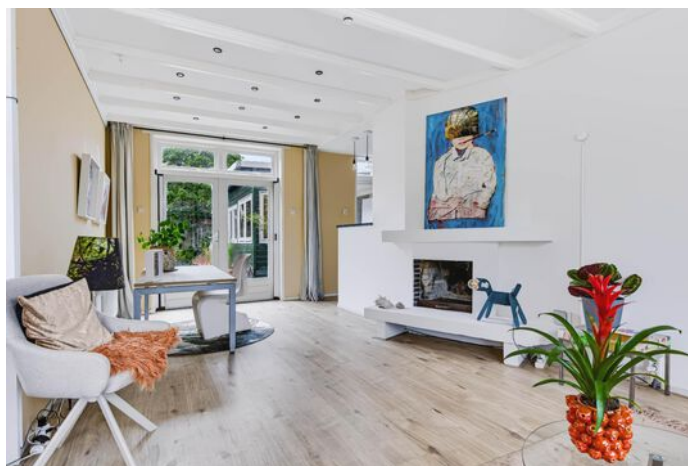
Bent u nu enthousiast over de woning? Neem dan contact op met uw dorpsmakelaar.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



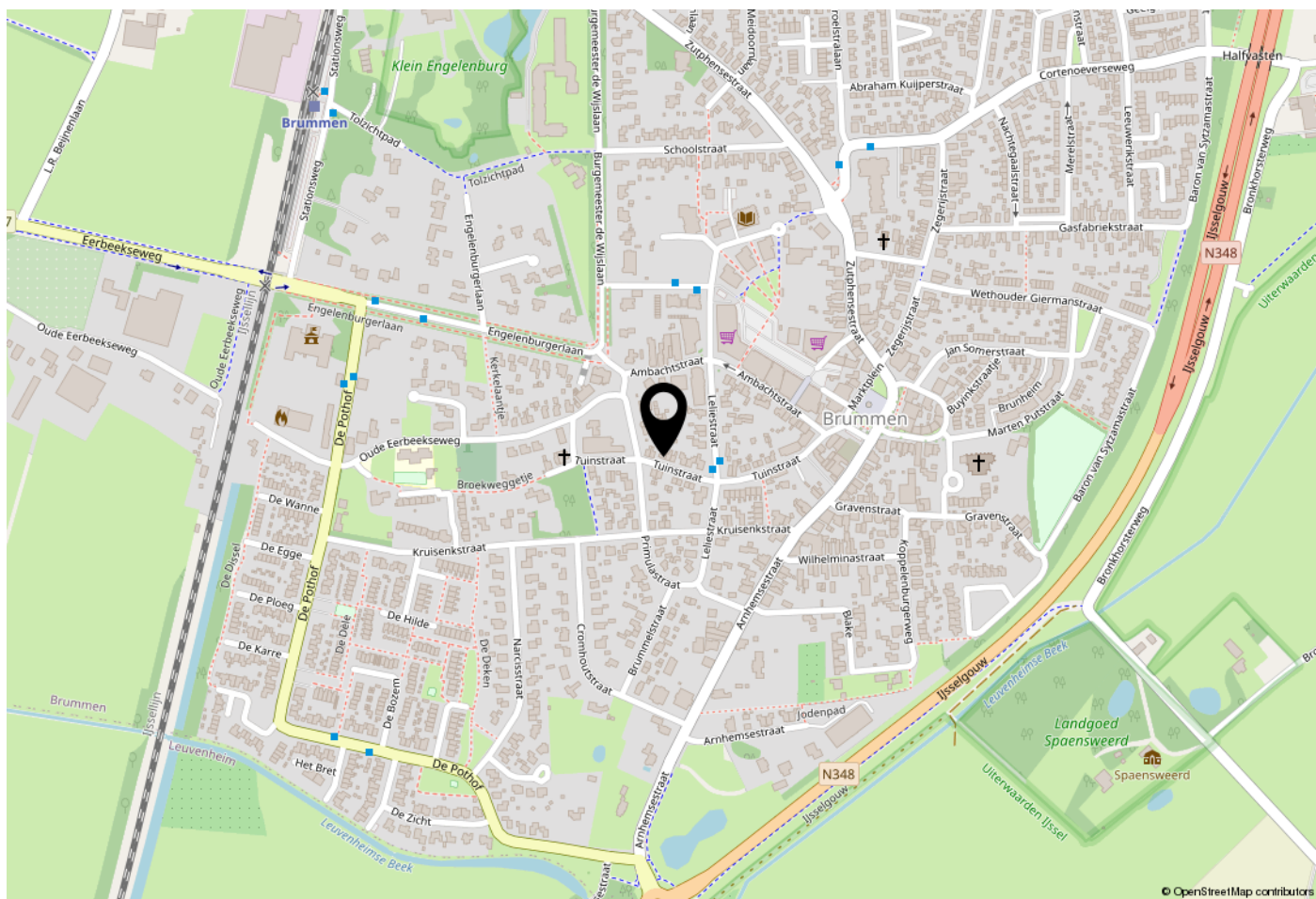
Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen



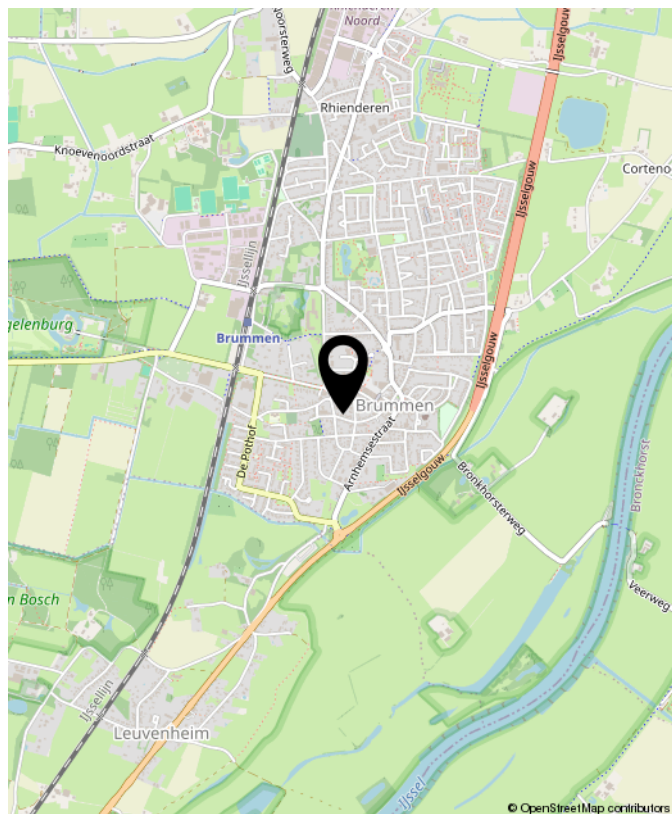


KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



EXTRA INFORMATIE

Tekst



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



**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 