



huisportaal.nl



**Patrimoniumstraat 13**

**7121 CG Aalten**

**€ 444.999 k.k.**



## Alle kenmerken op een rij

### Overdracht

Vraagprijs **€ 444.999 k.k.**

Aangeboden sinds **04 okt 2024**

Status **beschikbaar**

Aanvaarding **in overleg**

### Bouw

Woningcategorie **woonhuis**

Type woning **eengezinswoning**

Soort woning **2 onder 1 kap woning**

Kozijnen **hardhout, kunststof, draaikiepramen**

### Indeling

Aantal kamers **6**

Aantal slaapkamers **5**

Aantal badkamers **1**

Aantal toiletten **3**

Kelder **ja**

Zolder **nee**

Garage **geen**

### Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m<sup>2</sup>) **185**

Woonoppervlak (m<sup>2</sup>) **172**

Inhoud (m<sup>3</sup>) **647**



## **Ligging**

Ligging **woonwijk, op een rustige weg, stad, district**

## **Achtertuintuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **65**

Breedte (m) **6**

Lengte (m) **11**

Oriëntatie **west**

Onderhoud **normaal**

Achtertuintuin **ja**

## **Energie**

Verwarming **centraal**

Soort warm water **combiboiler**

Beglazing **gedeeltelijk dubbel, hoogrendementsglas**

Isolatie **dak**

## **Energiecertificering**

Energiecertificering **G, vervaldatum: 28 sep 2030**

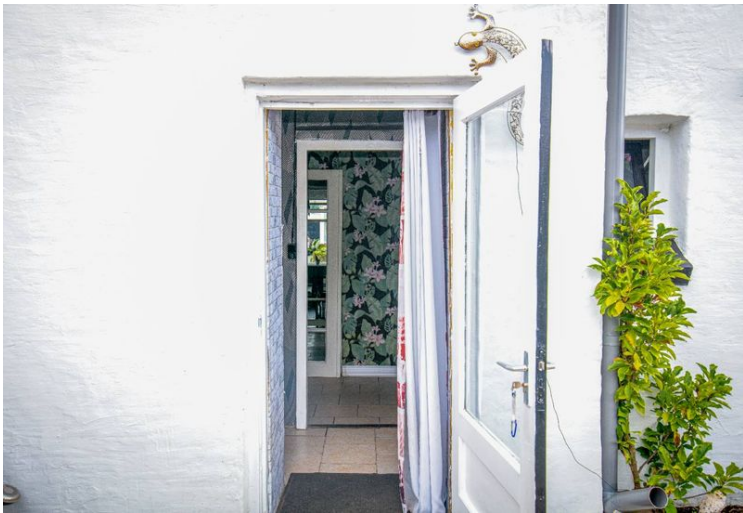


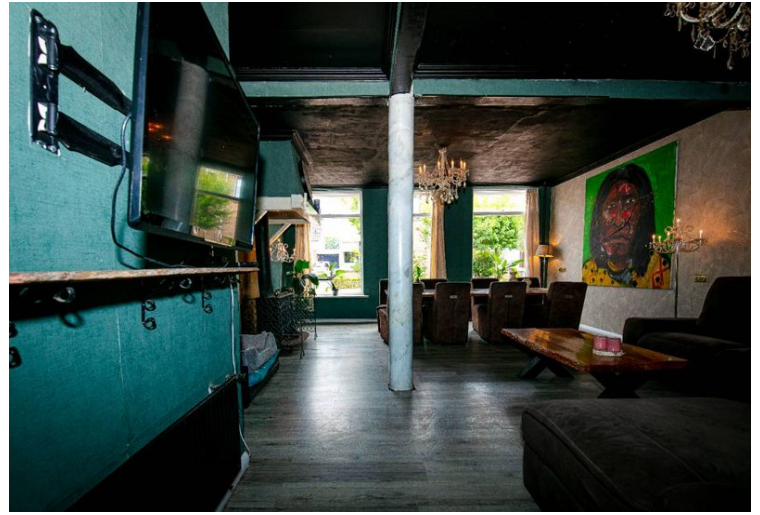
## Patrimoniumstraat 13 in beeld







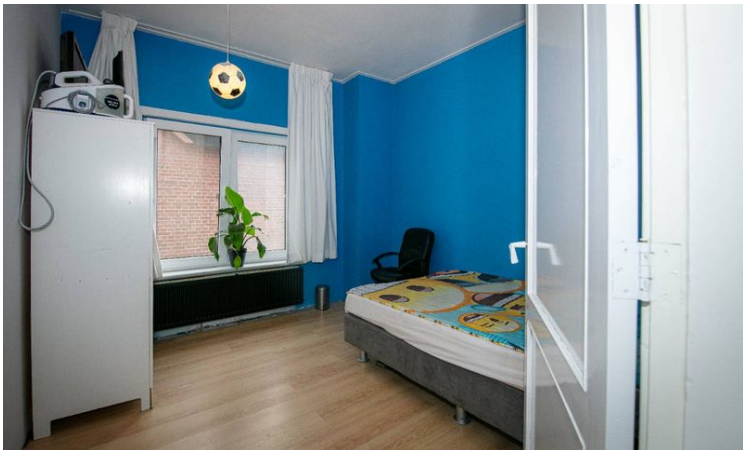










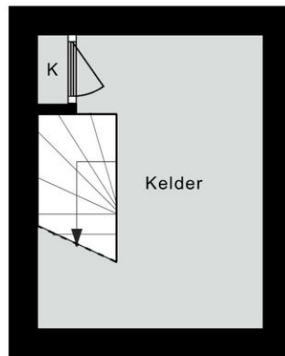


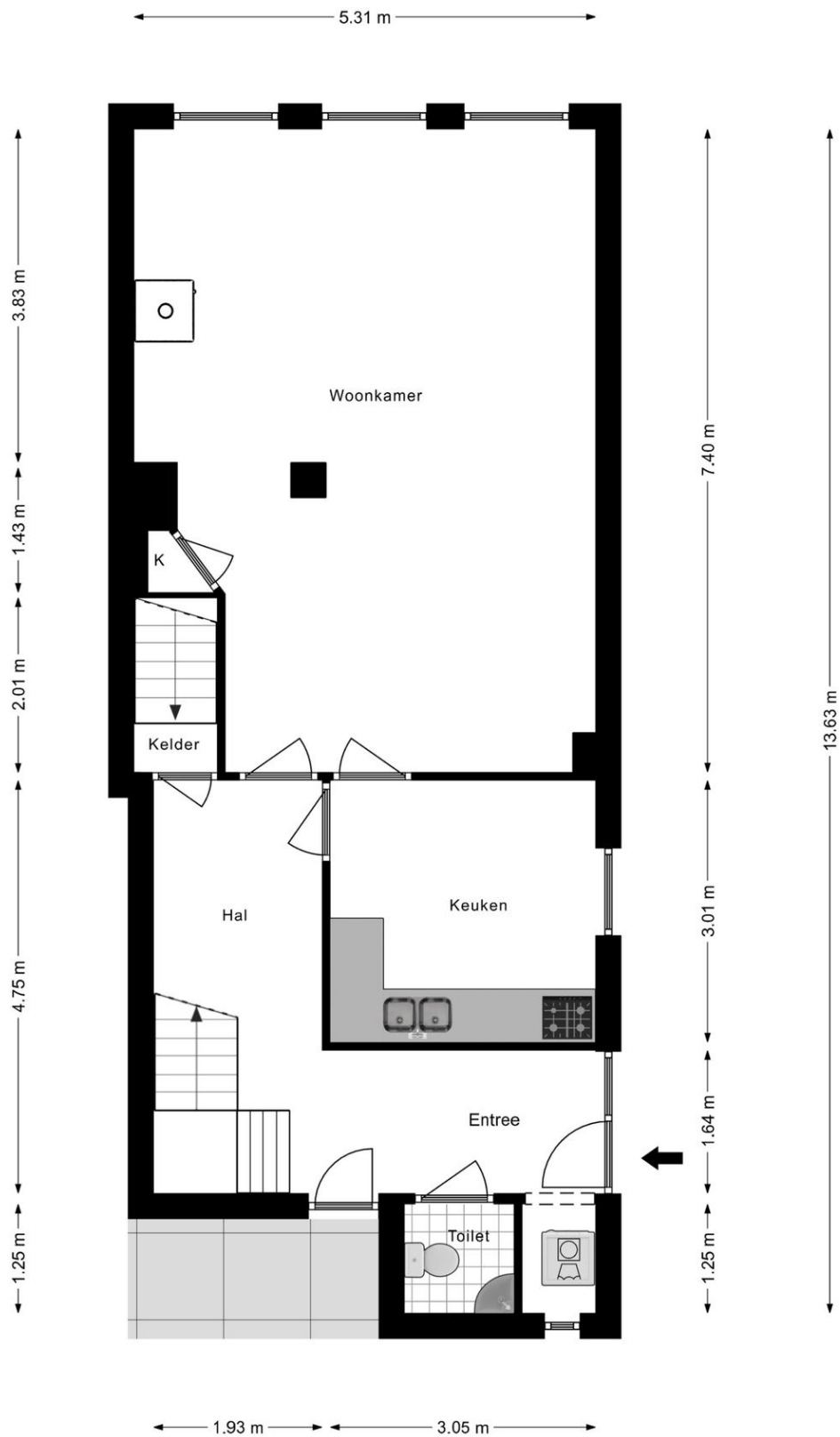


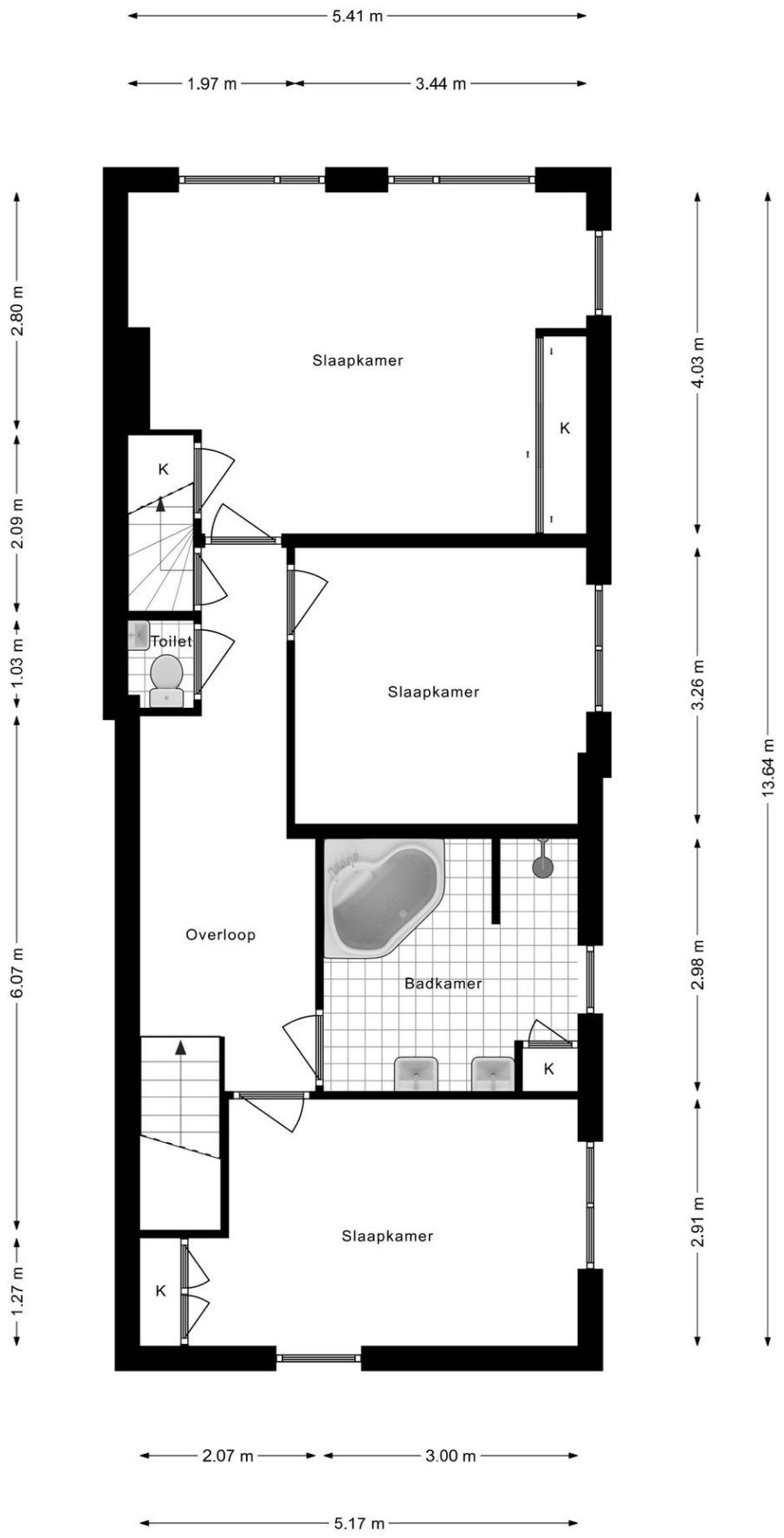


2.30 m

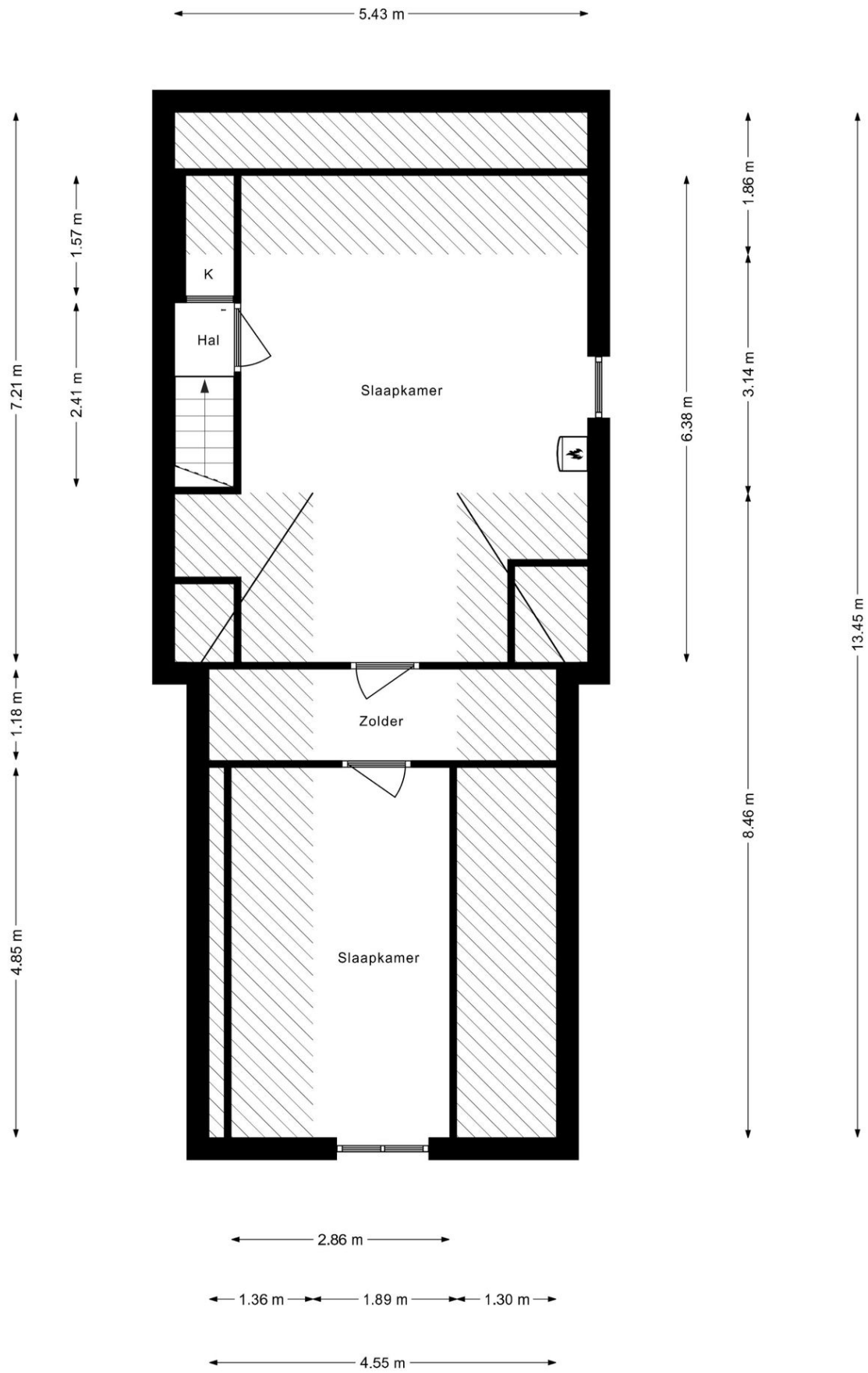
3.00 m

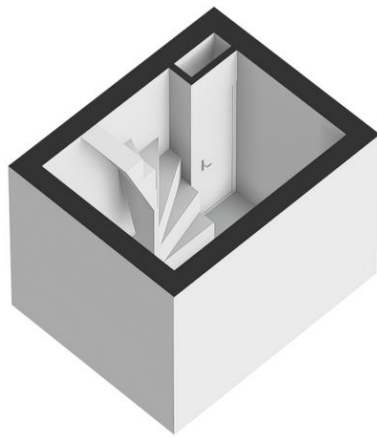


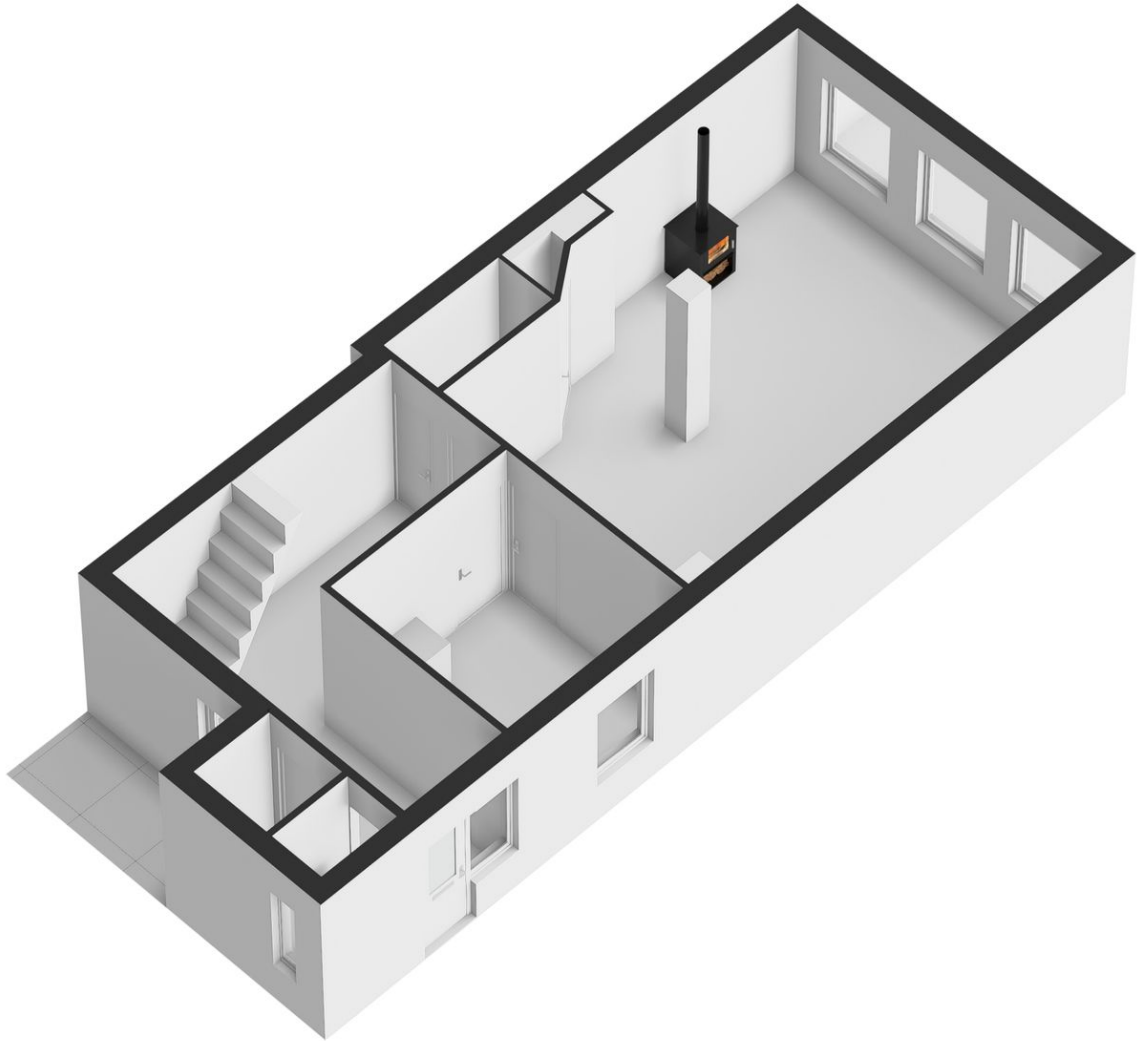


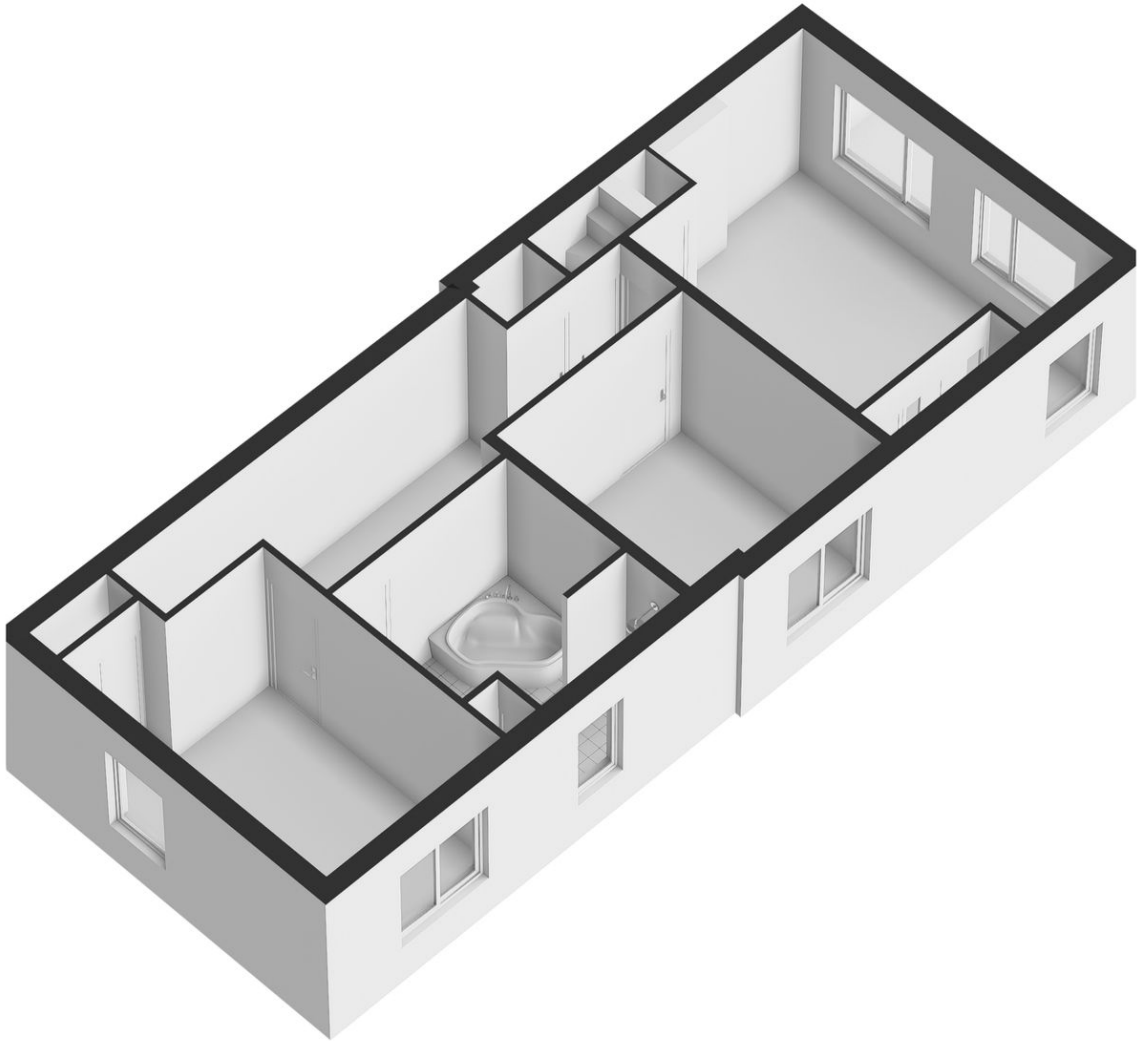


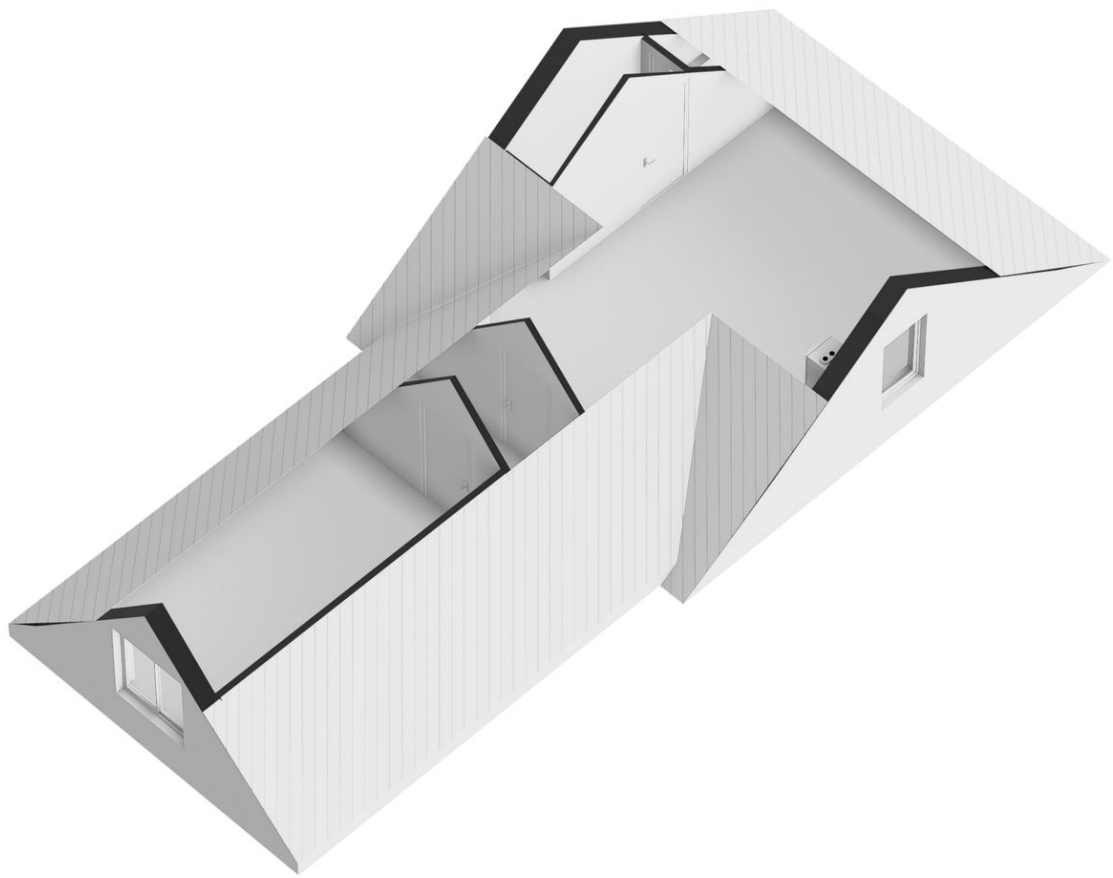














## Omschrijving Patrimoniumstraat 13

Wonen in een karakteristieke woning van 1939.

Deze TWEE-ONDER-1-KAP woning beschikt over een ruime woonkamer, een diepe kelder, ruime badkamer en maar liefst 5 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen. Ideaal voor samengestelde gezinnen. Daarnaast is er een diepe achtertuin op het westen. Wat opvalt is de karaktervolle uitstraling van de woning in deze van oudsher sfeervolle straat.

Deze leuke woning is al flink verbouwd sinds 2021. De historie is bekend, vroeger was het een stomerij annex winkel. Er werd toen ook gesproken over een voor- en achterhuis alwaar de toenmalige eigenaar ook woonde. Veel oude elementen zijn nog bewaard gebleven.

De vorige eigenaar is al begonnen met het ombouwen tot woonhuis en de huidige eigenaar is daar met liefde en aandacht voor detail in verder gegaan. Vanwege het aanvaarden van een baan in een ander deel van het land kan niet worden voltooid wat men voor ogen had. Wellicht een mooie kans voor u om deze zeer ruime woning verder te verfrazieren.

Gelegen op loopafstand van winkels en voorzieningen.

Indeling:

Begane grond: keuken met vloerverwarming en een 5 pits inductie kookplaat, toilet, sepeeraat urinoir, wasmachine aansluiting, toegang tot ruime kelder, ruime woonkamer met vloerverwarming, trapopgang naar eerste verdieping.

Eerste verdieping: ruime badkamer (lig/bubblebad, douche, dubbele wastafel, vloerverwarming), extra toilet en 3 slaapkamers (waarvan 1 nog met enkel glas (met mooi en authentiek glas-in-lood), de rest van de woning heeft HR glas). Trapopgang naar 2e verdieping.

Tweede verdieping: 2 slaapkamers op wat voorheen de zolder was. Deze zijn goed geïsoleerd met isolatie materiaal en gipsplaten. Ook is hier een nieuw raamkozijn geplaatst. Stroomkabels zijn aangelegd, deze moeten verder nog worden afgemonteerd.





## Omschrijving Patrimoniumstraat 13

Kerngegevens \* Bouwjaar woonhuis: ca. 1939. \* Grondoppervlak: 185m<sup>2</sup>. \* Woonoppervlak.: ca. 172 m<sup>2</sup>. \* Inpandige ruimte: ca. 7 m<sup>2</sup>. \* Verwarming via cv-ketel (ITHO Daalderop, bouwjaar: 2010). \* Moderne elektrische groepenkast (2022).

Algemene gegevens \* De woning ligt op loopafstand van het centrum. Met de fiets ben je zo in het buitengebied, waar je kunt genieten van de natuur. \* Aalten heeft goede basis en voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en een treinverbinding naar Arnhem en Winterswijk-Zutphen. \* Via de N313 ben je snel via de 73 en de 3 in het Ruhrgebied. \* Hoewel energielabel G is de energienota gelijk aan een 1-persoons huishouden en de gasnota is gelijk aan appartementsverbruik.





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162