



Zijlstrastraat 1 OPHEUSDEN

Beschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle en instapklare vrijstaande woning met het comfort van nu én een eigen kantoor- of praktijkruimte aan huis? Dan is deze prachtige woning uit 2012 precies wat je zoekt. De woning combineert de karakteristieke uitstraling van de jaren '30 met een moderne afwerking en uitstekend onderhoud. De aangebouwde kantoorruimte heeft een eigen entree, waardoor werk en privé op een prettige manier gescheiden blijven – ideaal voor ondernemers die aan huis willen werken. De woning is gelegen op een fraaie hoeklocatie in de gewilde wijk Herenland, met vrij uitzicht en op korte afstand van het centrum. De verzorgde tuin beschikt over een heerlijk terras, een overkapping en een berging met ruime zolder.

Indeling

Begane grond

Je stapt binnen in een lichte hal met garderoberuimte en meterkast. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming. De woonkamer is lekker ruim, in een L-vorm en met veel lichtinval dankzij het hoekraam en de sfeervolle erker. De marmeren schouw met gashaard geeft direct een warme sfeer. Via suitedeuren kom je in de eetkeuken in landelijke stijl. Een lichte inbouwkeuken in hoekopstelling, met hardstenen blad en alle apparatuur die je nodig hebt. Er is genoeg plek voor een grote eethoek en via de openslaande deuren loop je zo het terras op.

Aansluitend is er een bijkeuken met handige kastenwand waarin ook de witgoedaansluitingen zitten. Het toilet is modern afgewerkt met een zwevend closet en fonteintje. Vanuit de bijkeuken loop je door naar de hal van de kantoorruimte, die je ook via een eigen entree aan de zijkant kunt bereiken. Handig voor werk, praktijk of hobbyruimte, en dankzij de twee aparte kamers is er veel mogelijk. Denk aan een thuiswerkplek, salon of zelfs een slaap- en badkamer op de begane grond. Levensloopbestendig wonen wordt hiermee een realistische optie.



1e Verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, allemaal lekker licht en praktisch ingedeeld. De slaapkamer aan de voorzijde is extra ruim en voorzien van een kastenwand over de volledige breedte. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers met uitzicht op de tuin. De badkamer is compleet met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, vloerverwarming en een zwevend toilet. Dankzij de dakkapel is hier extra licht en ruimte. In de aparte bergruimte op de overloop is ook de C.V.-ketel geplaatst.

2e Verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Ideaal voor opslag, ook leuk als speelzolder.

Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt een zonnig en beschut terras met veel privacy. Achterin staat een ruime berging met daaraan vast een fijne overkapping, zodat je al snel buiten kunt zitten. Mede door de gunstige hoekligging is er veel zon in de tuin. Boven de schuur en veranda is nog een bergzolder. Op het dak liggen 15 zonnepanelen.

Extra info

De afwerking van de woning is strak en stijlvol, met mooie details zoals gevelwerk met oortjes, hardstenen vensterbanken, klassieke overstekken en roedeverdeling in de ramen. De ligging is top: aan de rand van de populaire wijk Herenland, op een mooie hoeklocatie met weids uitzicht aan de voorkant. Het centrum van Opheusden is dichtbij en in het dorp vind je alles wat je nodig hebt: winkels, scholen, sportvelden, verenigingen én een station met treinverbindingen naar Tiel en Arnhem. Ook de natuur is dichtbij. Of je nu houdt van wandelen in de uiterwaarden of fietsen richting de Utrechtse Heuvelrug - hier zit je goed.



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning in karakteristieke jaren-'30 stijl
- Gebouwd in 2012 en uitstekend onderhouden, buitenschilderwerk 2023
 - Inpandige én zelfstandige kantoor/praktijkruimte
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
 - Airco op zowel de begane grond als de verdieping
- Ingebouwde rolluiken op de verdieping en beneden screens
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en berging
 - 15 zonnepanelen op het dak van de schuur
- Mooie afwerking: roedeverdeling, hardstenen vensterbanken, oortjes en gootklossen

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem contact op met Karens Makelaars en plan een bezichtiging. Samen vinden we jouw nieuwe thuis!



Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 819.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2012

Inhoud en oppervlakten

Wonen	166 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	2
Externe bergruimte	13 m ²
Inhoud	676 m ³
Perceel	370 m ²

Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming
C.V.-ketel	Nefit Topline Aquapower+ HRC25/CW (2012 eigendom)







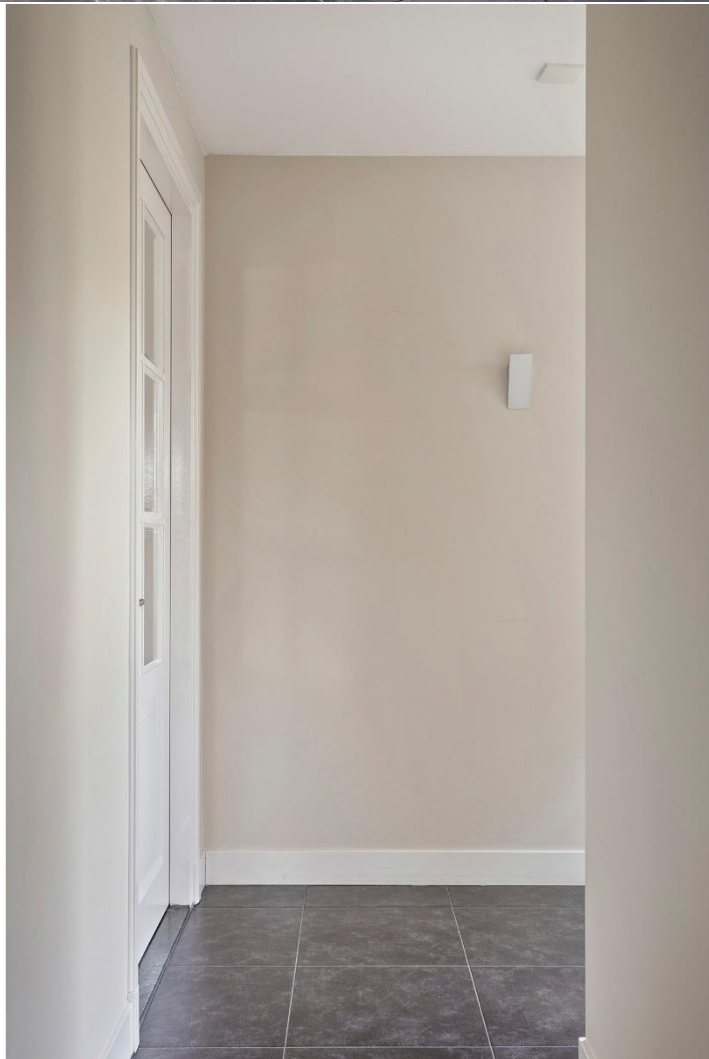
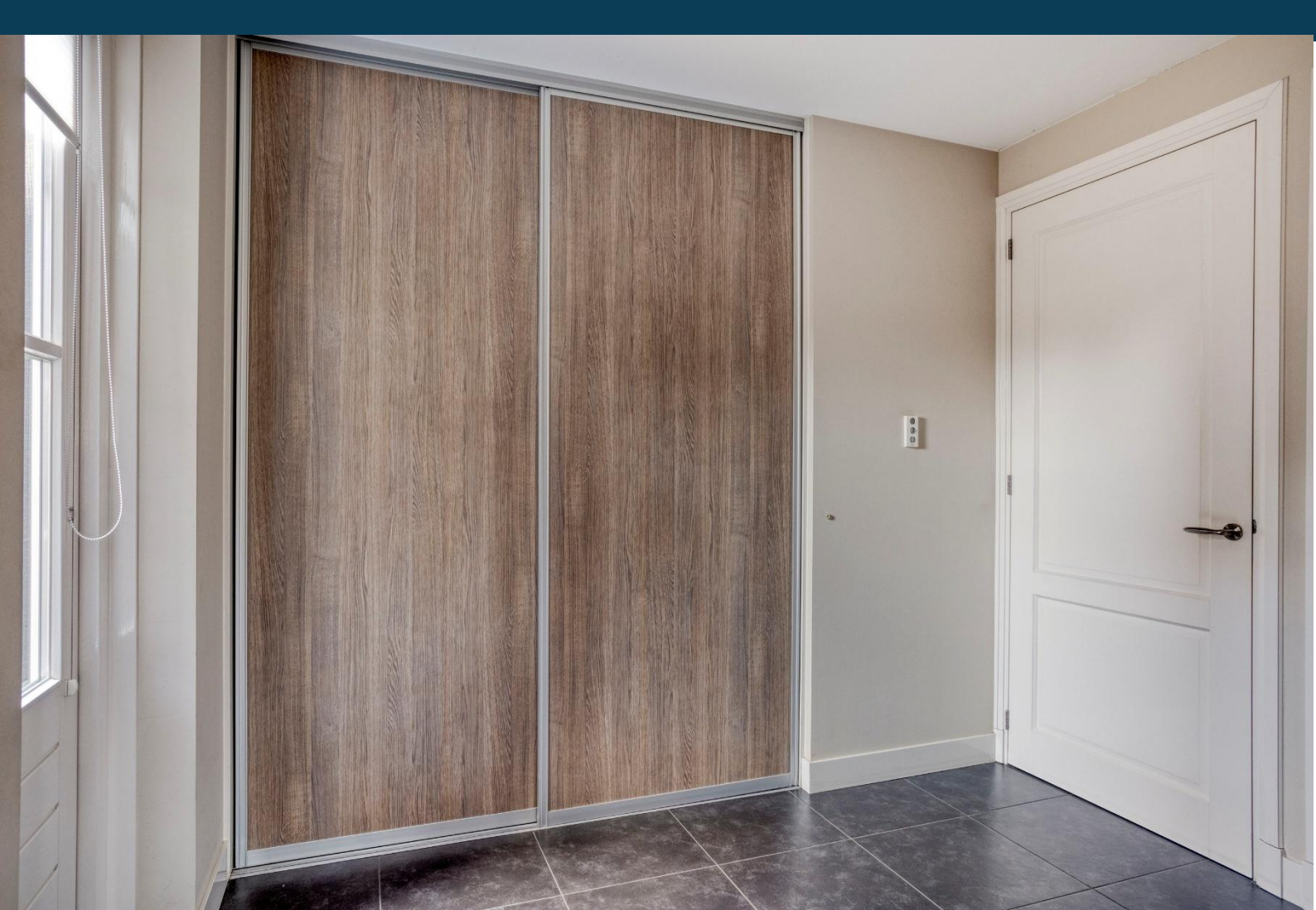








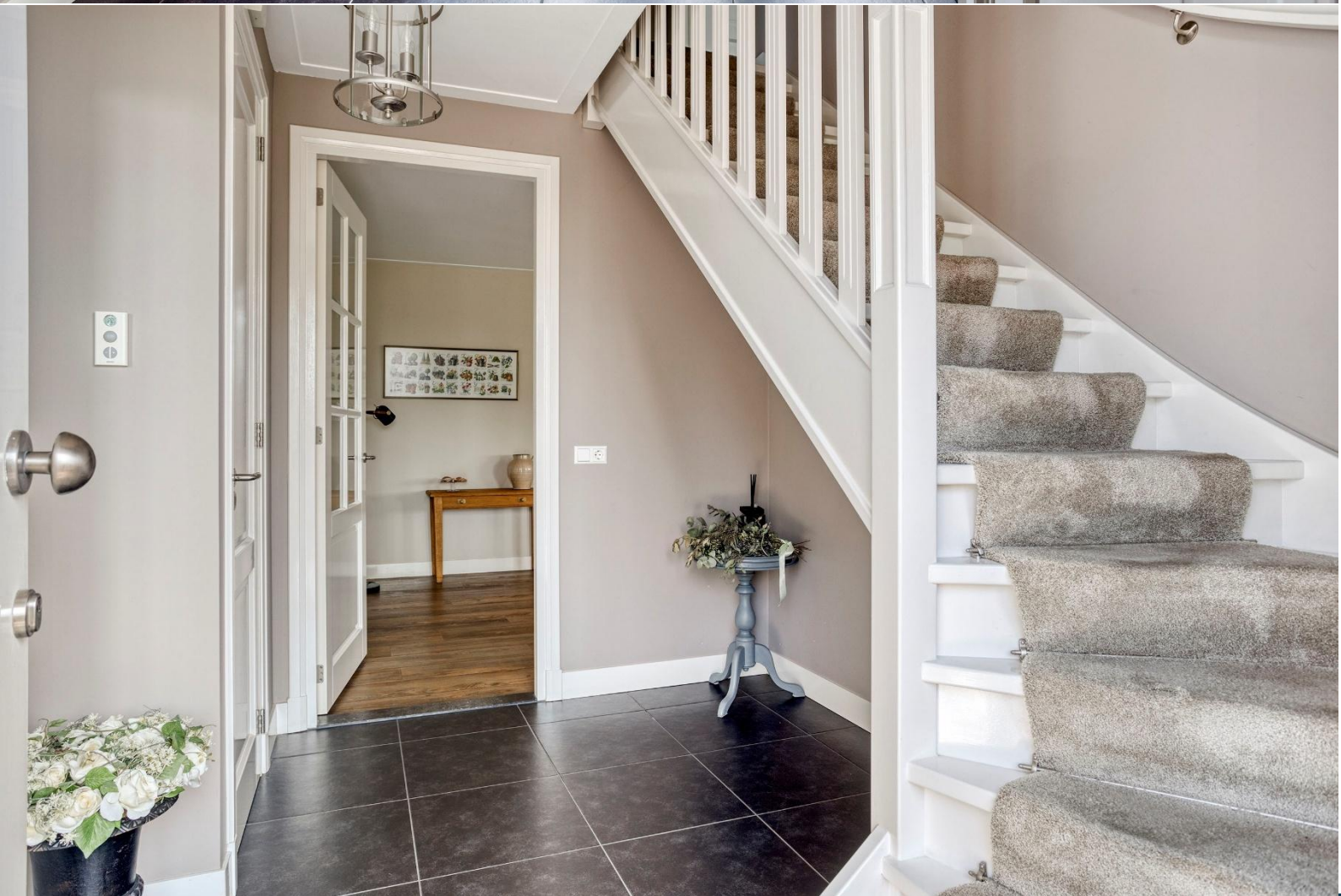


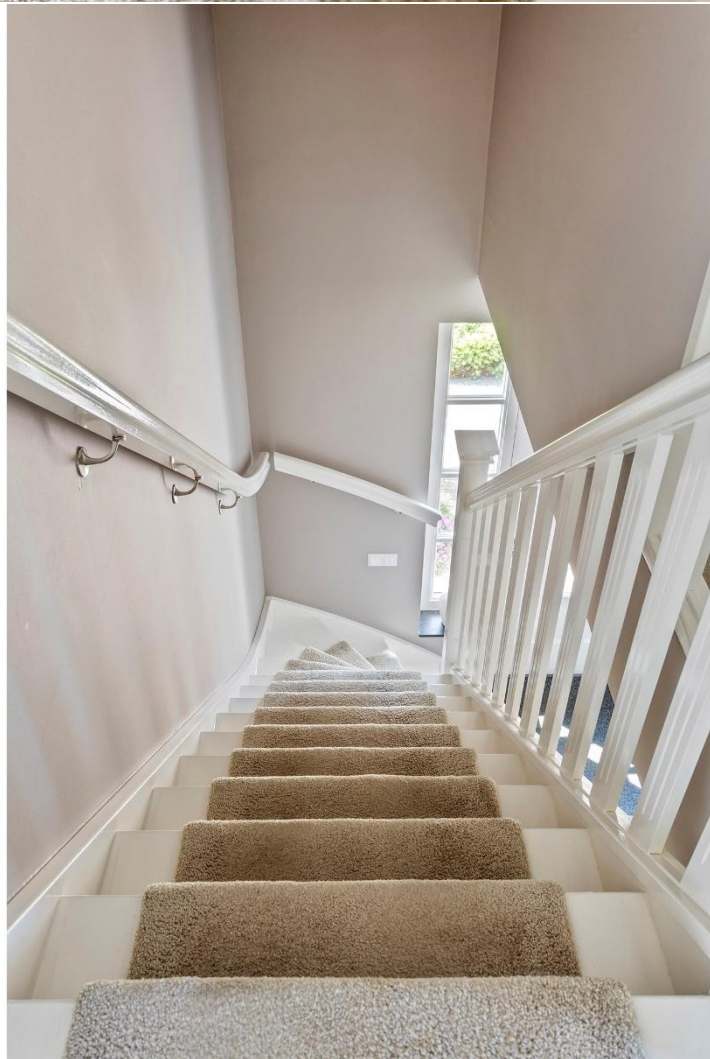




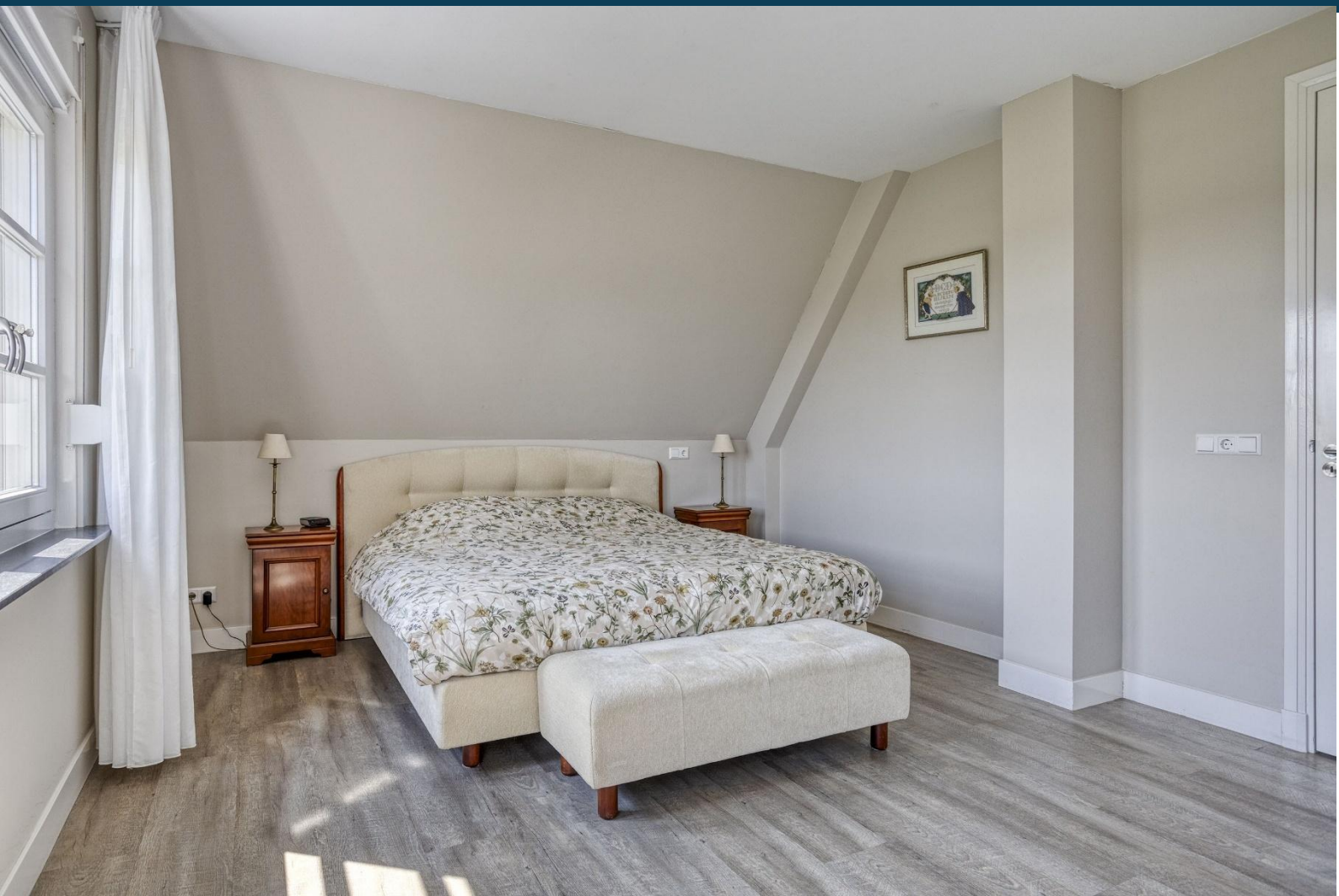


































Plattegrond perceel



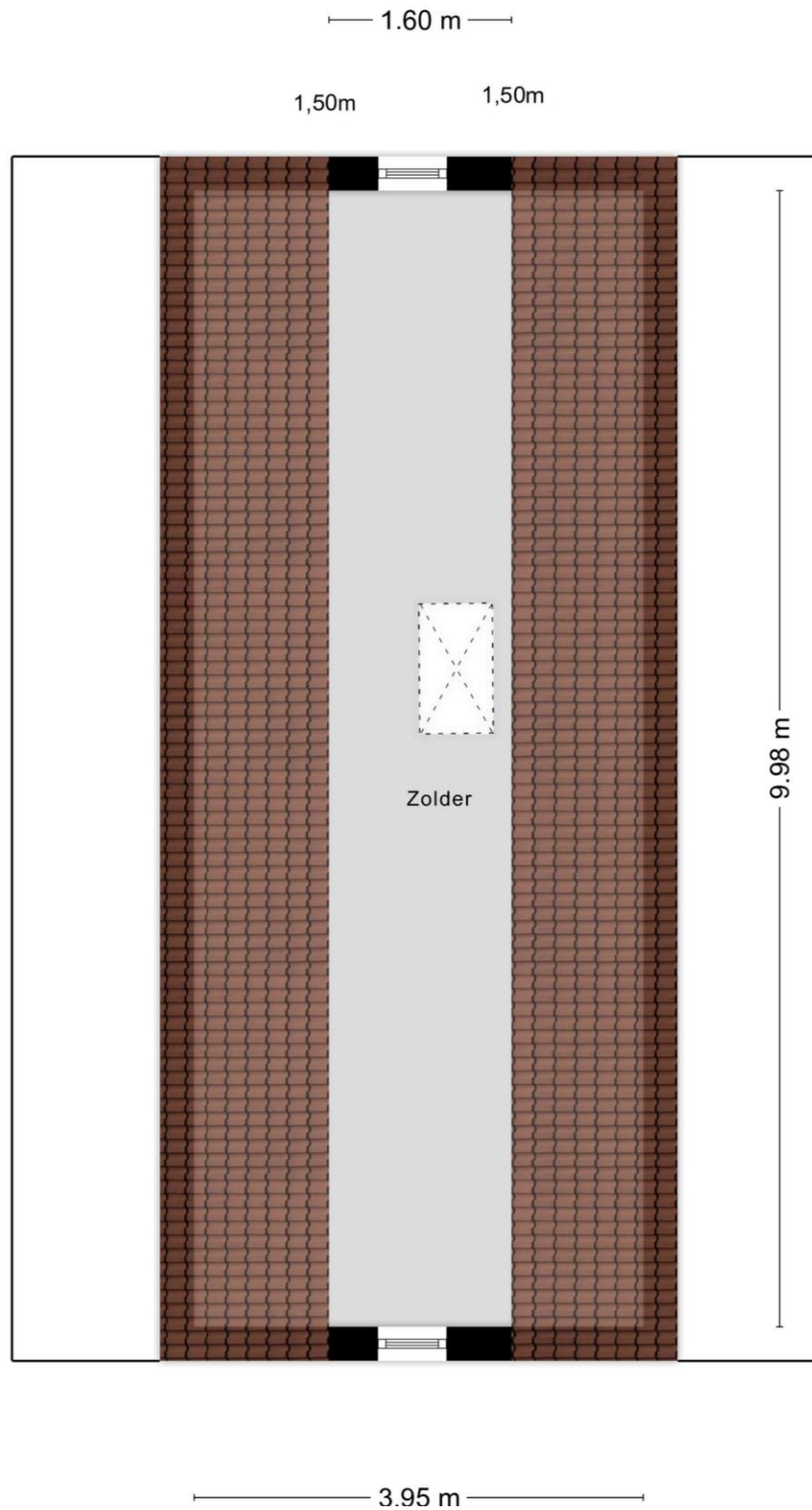
Plattegrond begane grond



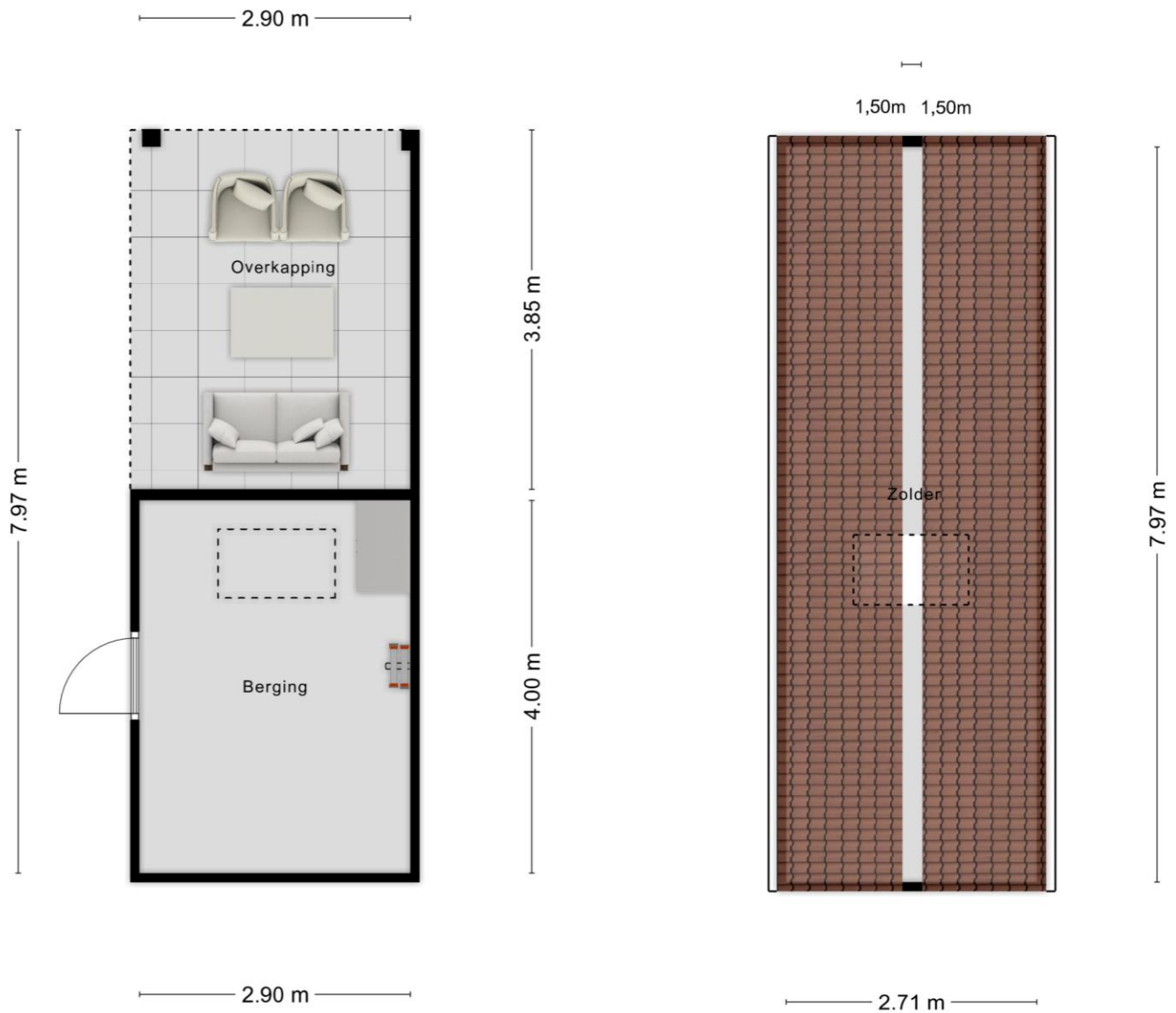
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opheusden

Sectie C

Perceel 4689

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025
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 databankrecht.

Karens Makelaars



Over Karens Makelaars

Bij Karens Makelaars staan we al meer dan 25 jaar klaar voor huizenkopers en -verkopers in de Betuwe. Ons kantoor in Opheusden is de thuisbasis van een gedreven team dat weet wat er speelt op de lokale woningmarkt. Van de eerste kennismaking tot de laatste handtekening: bij ons ben je verzekerd van een persoonlijke en betrokken aanpak.

Een persoonlijke aanpak, van begin tot eind

Verhuizen is een belangrijke stap, en wij zijn er om je daarbij te helpen. Of je nu je huis wilt verkopen of juist op zoek bent naar je droomwoning, wij begeleiden je bij elke stap. We nemen de tijd om naar jouw wensen te luisteren en zorgen voor een heldere, open communicatie. Met onze jarenlange ervaring en kennis van de markt zorgen we ervoor dat je precies weet waar je aan toe bent.

Waarom Karens Makelaars?

Als VBO-makelaar voldoen we aan strenge kwaliteitseisen en kun je vertrouwen op deskundig en transparant advies. We werken met een effectief marketingplan dat bestaat uit professionele fotografie, pakkende teksten en een sterk netwerk in de regio. Hierdoor zorgen we dat jouw woning opvalt tussen het aanbod. Daarnaast bieden we uitgebreide aankoopbegeleiding, zodat je altijd een goede keuze maakt.

Kom langs bij ons kantoor of maak een afspraak. We kijken ernaar uit om samen met jou je woonwensen te realiseren!

Maak kennis met de makelaars



René Karens

René hecht als makelaar al meer dan 20 jaar grote waarde aan nauwkeurig werken. Wat hij het meest waardeert aan zijn vak is het persoonlijke contact. René neemt niet genoegen met “even snel”, maar hij neemt uitgebreid de tijd voor zijn klanten om hen volledig tevreden te stellen en hen optimaal van dienst te zijn.



Martijn Karens

Martijn vindt het geweldig om zijn enthousiasme over te brengen op potentiële kopers. Hij is altijd alert en reageert snel, want hij houdt ervan om dicht op de bal te zitten en zijn klanten optimaal van dienst te zijn.



Een nieuw thuis Een warm gebaar

Een huis is meer dan een dak boven je hoofd – het is een plek van veiligheid en warmte. Helaas is dat niet voor iedereen vanzelfsprekend.

Stichting Ontmoeting bereikt daklozen die leven in kwetsbare situaties. Daarom doen we samen met Karens Makelaars iets bijzonders: voor elke verkochte woning wordt een hoogwaardige slaapzak gedoneerd ter waarde van €80,-. Voor daklozen betekent dit een essentiële vorm van warmte en veiligheid tijdens koude nachten.

Jouw keuze voor Karens Makelaars brengt niet alleen jou verder, maar biedt ook hulp aan iemand die het hard nodig heeft.

Dankjewel!

Ontmoeting
samen - leren - leven

Karens  **akelaars**
We doen het **samen!**

Vragen?

Martijn en René staan klaar om je verder te helpen.

0488 44 35 11

info@karensmakelaars.nl

www.karensmakelaars.nl

