



Clematisstraat 5

OPHEUSDEN

Beschrijving

In een rustige, ruim opgezette straat in Opheusden staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde geniet je hier van extra leefruimte, een praktische bijkeuken én een fijne, lichte keuken. De woning is uitstekend onderhouden, instapklaar en ligt in een kindvriendelijke omgeving met speeltuintjes om de hoek en volop parkeergelegenheid voor de deur.

Indeling **Begane grond**

Via de entree met garderobe en meterkast stap je binnen in de gezellige woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met uitzicht op de straat, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een eethoek bij de open keuken. Onder de trap is een handige provisiekast gecreëerd, slim benut met een inzetkast. Een brede toog verbindt de woonkamer met de keuken, die is uitgevoerd in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kokend waterkraan en een in 2023 vernieuwde vaatwasser. Aansluitend vind je de bijkeuken met praktische inbouwkast, extra kastjes, een werkblad en aansluitingen voor wasapparatuur. De toiletruimte is in stijl vernieuwd en voorzien van een zwevend closet en fonteintje. Vanuit de bijkeuken bereik je de inpandige garage, ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen. De tussenhal met trapopgang is via een deur afsluitbaar van de woonkamer, wat zorgt voor extra rust en isolatie. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in Hongaarse punt, in 2025 gelegd; sfeervol én onderhoudsvriendelijk.



1e Verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers te vinden, allemaal voorzien van rolluiken. De badkamer is in 2024 vernieuwd en oogt modern en fris, met een ligbad/douchecombinatie, wastafelmeubel, zwevend toilet en vloerverwarming.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een extra slaap- of werkkamer is ingericht. De ruimte is keurig afgewerkt en biedt daarnaast handige bergruimte achter de knieschotten. Ook de cv-installatie (2025) is hier netjes weggewerkt. De airconditioning in het trapgat zorgt niet alleen op zolder, maar ook op de eerste verdieping voor extra comfort.

Tuin en omgeving

De achtertuin is heerlijk besloten en biedt volop privacy. De tuin is keurig aangelegd en voorzien van een gezellige veranda, waar je heerlijk beschut kunt zitten. Vanuit de tuin heb je toegang tot de garage, die aan de voorzijde beschikt over praktische openslaande deuren, ideaal om de fietsen of tuingereedschap makkelijk binnen te zetten. De auto parkeer je op de eigen oprit, en ook in de straat is er ruim veel parkeergelegenheid. De buurt is rustig, groen en kindvriendelijk met meerdere speelplekken in de directe omgeving.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde keuken en praktische bijkeuken
 - 15 zonnepanelen en energielabel A
- Alle slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken
 - Praktische inpandige garage met openslaande deuren
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer
 - Nieuwe PVC-vloer in Hongaarse punt, in 2025 gelegd
 - Airconditioning voor extra comfort
- Rustige, kindvriendelijke en ruim opgezette straat met volop parkeergelegenheid



Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 475.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	1990

Inhoud en oppervlakten

Wonen*	100 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	0,7 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	420 m ³
Perceel	201 m ²

Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Trendline HRC 30 CW5 (2025, eigendom)

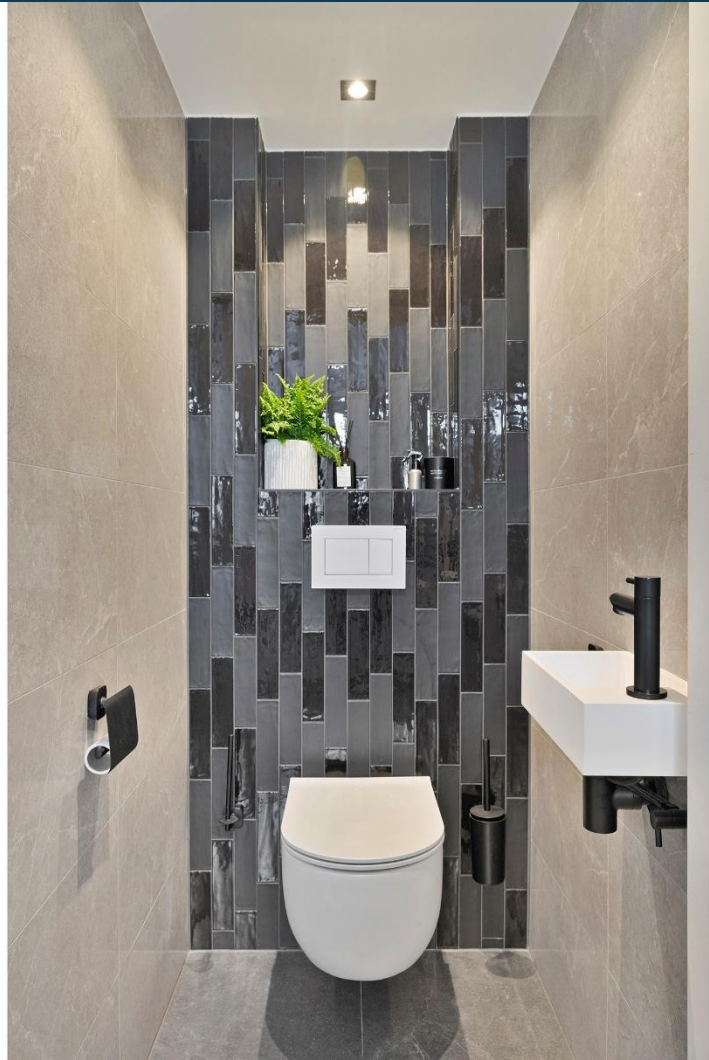
* Volgens de meetinstructie NEN2580 valt de ca. 8 m² op de tweede verdieping niet onder het gebruiksoppervlak wonen. Om echter een beter beeld te geven van de werkelijke grootte van de woning, is deze ca. 8 m² bij het huidige gebruiksoppervlak wonen inbegrepen. Conform NEN2580 bedraagt het gebruiksoppervlak wonen 92,70 m² en het gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte 25,70 m².























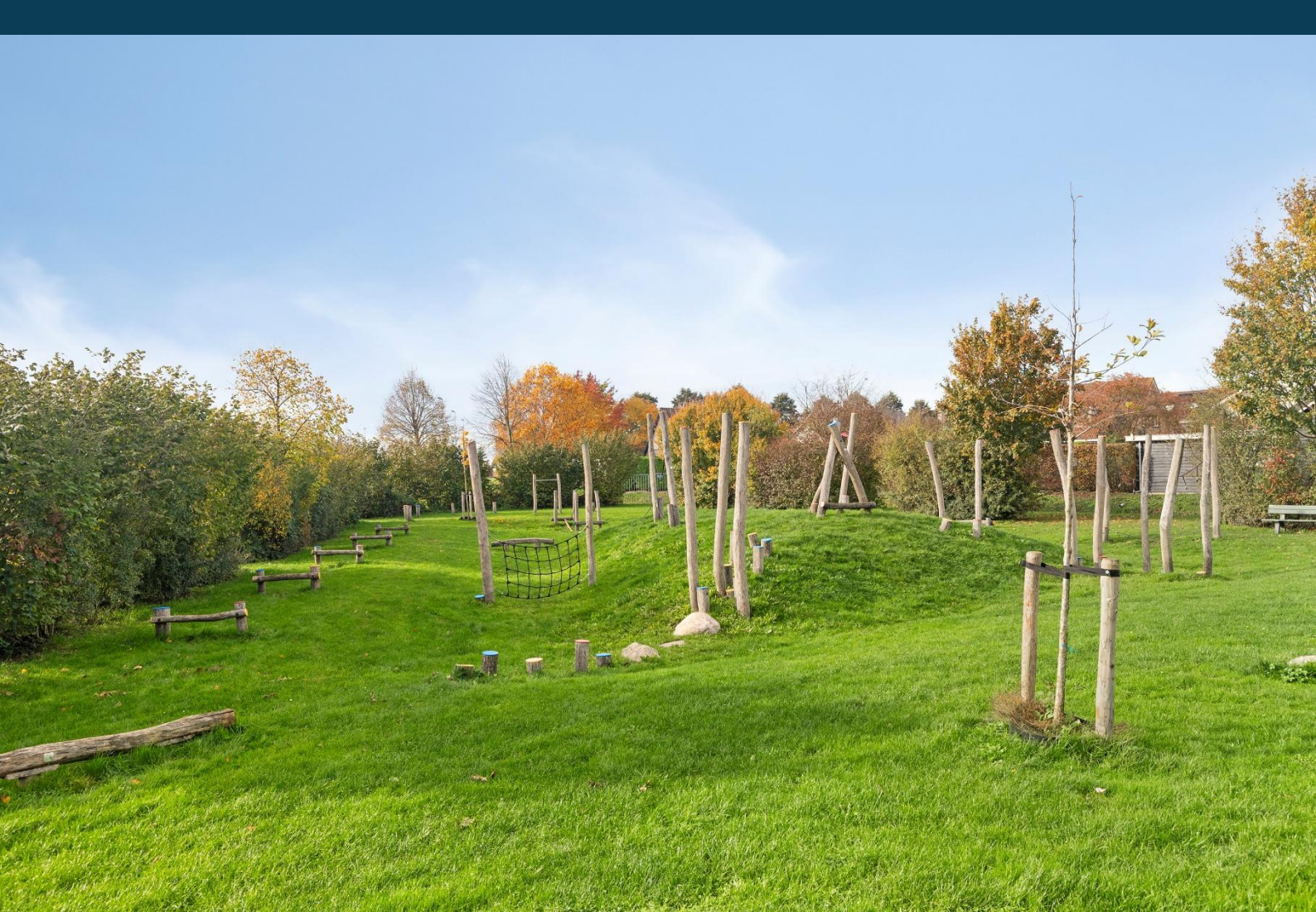












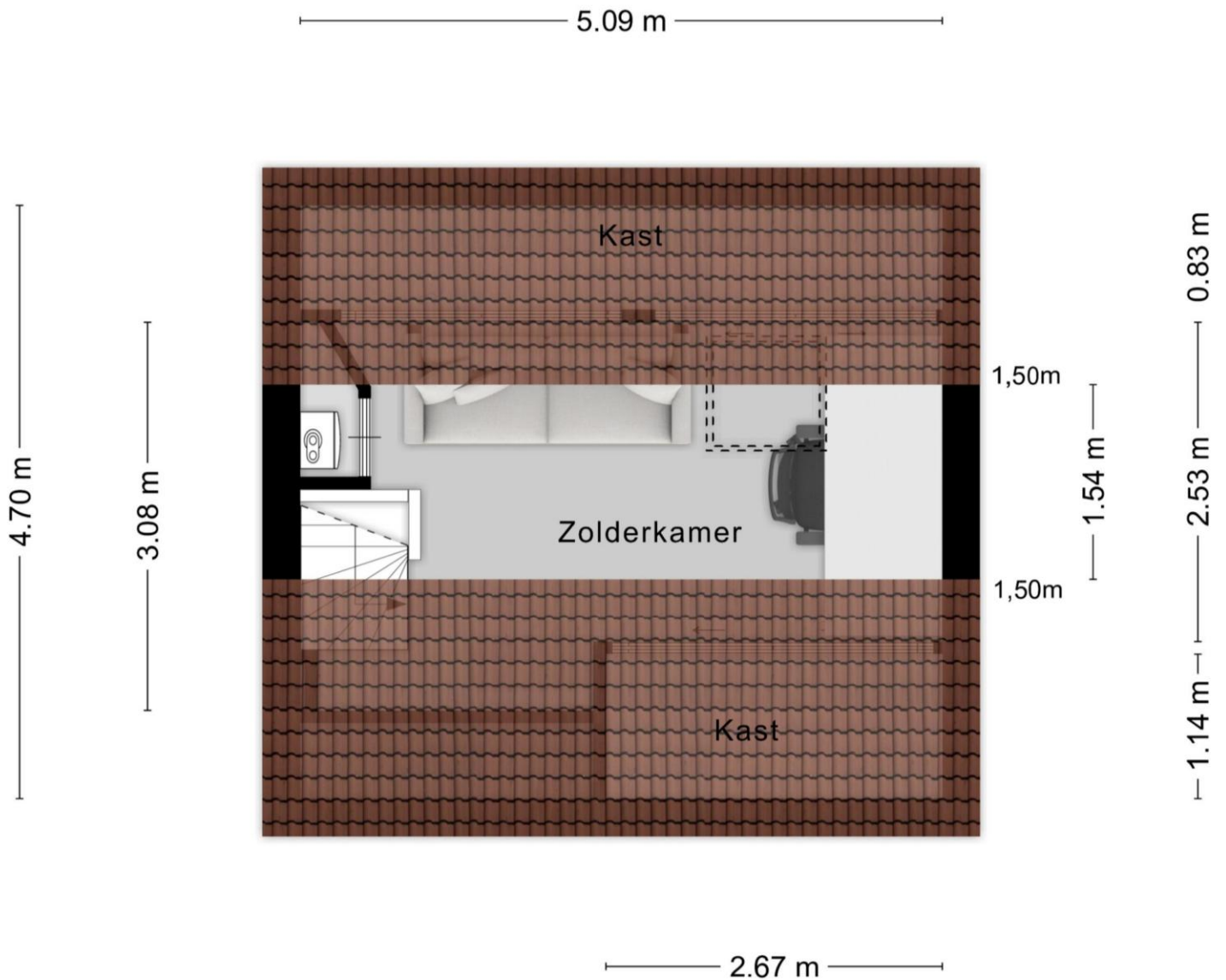
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond perceel en indeling



Kadastrale kaart



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 3688

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.

kadaster



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 Makelaars
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

