



Lijsterbesstraat 19

OPHEUSDEN

Beschrijving

Welkom aan de Lijsterbesstraat 19, een verrassend ruim uitgebouwde hoekwoning met een diepe, fraai aangelegde tuin, een grote garage met berging (ca. 32 m²) én een extra bergzolder. Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke straat op loopafstand van het centrum van Opheusden. Winkels, scholen en kerken liggen allemaal om de hoek, ideaal voor het dagelijkse gemak. Binnen geniet je van een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een royale eetkeuken in de uitbouw, een moderne badkamer en drie volwaardige slaapkamers. Dit is zo'n woning waar je zó in kunt!

Indeling **Begane grond**

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal, waar je de meterkast, de trapkast en het moderne zwevende toilet vindt. De L-vormige woonkamer voelt direct warm en uitnodigend aan. Het zitgedeelte aan de voorzijde is knus en licht, mede dankzij het extra raam in de zijgevel. De houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens koude avonden. Via stijlvolle suitedeuren stap je de ruime uitbouw in, waar de sfeervolle eetkeuken is gesitueerd. De zwarte, strakke inbouwkeuken is modern afgewerkt en voorzien van alle benodigde apparatuur. Aansluitend aan de keuken bevindt zich het achterportaal/bijkeuken, uitgerust met een ruime inbouwkast waarin de witgoedaansluitingen netjes zijn weggewerkt. Je hebt hier bovendien extra garderobe- of provisieruimte. De badkamer, eveneens in de uitbouw, is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel. Op de begane grond ligt een prachtige visgraat PVC-vloer, en in de keuken, badkamer en bijkeuken geniet je van vloerverwarming.



1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allen zijn voorzien van praktische inbouwkast. Op deze verdieping vind je ook een extra toiletruimte (voorheen een doucheruimte), uitgerust met een zwevend toilet. De slaapkamer én de woonkamer aan de voorzijde zijn voorzien van screen.

2e Verdieping

Via een trap bereik je de bergzolder. Hier vind je extra opslagruimte én de CV-ketel.

Tuin en omgeving

De tuin is keurig aangelegd, heerlijk diep en voorzien van meerdere terrassen.

Direct achter de woning is een fijne overkapping, ideaal als overdekt zitje.

Daarnaast zijn er nóg twee terrassen, zodat je altijd wel een plek in de zon óf schaduw hebt. De grote garage met berging (samen ca. 32 m²) biedt volop ruimte voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen en motoren. Boven de garage vind je bovendien nóg een handige bergzolder. De rustige en kindvriendelijke ligging, gecombineerd met alle voorzieningen op loopafstand, maakt dit een fantastische plek om te wonen.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde hoekwoning met diepe tuin
- Grote garage + berging (ca. 32 m²) en bergzolder
- Moderne keuken, badkamer en meterkast (ca. 6 jaar oud)
 - Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Mooie visgraat PVC-vloer op de begane grond
- Vloerverwarming in keuken, badkamer en bijkeuken
 - Overdekt terras + extra terrassen in de tuin
- Rustige, kindvriendelijke locatie nabij centrum



Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 469.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Hoekwoning
Bouwjaar	1963

Inhoud en oppervlakten

Wonen	94 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	33 m ²
Inhoud	331 m ³
Perceel	291 m ²

Energie

Energie label	E
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Proline NxT HRC24/CW4 (2017, eigendom)

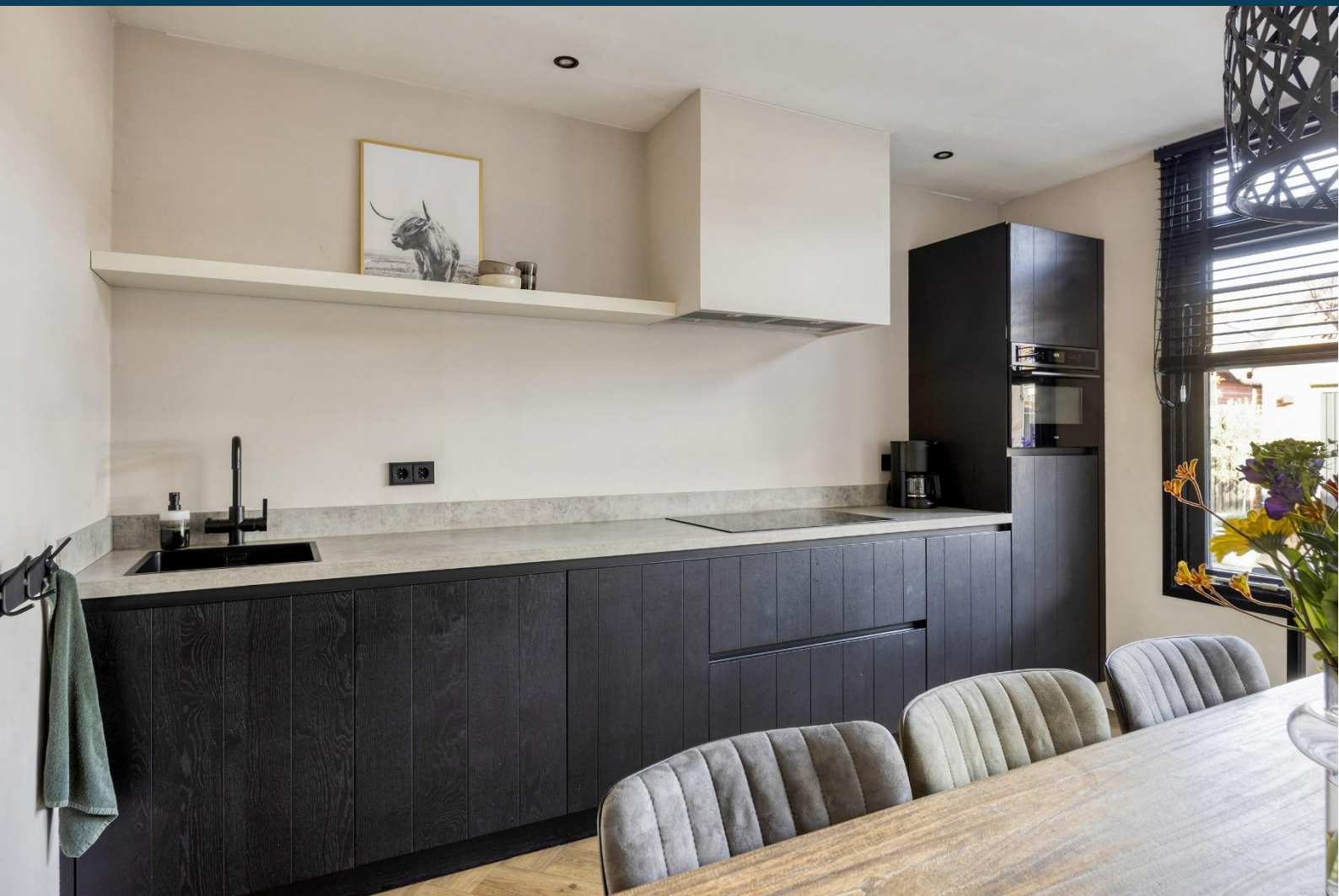




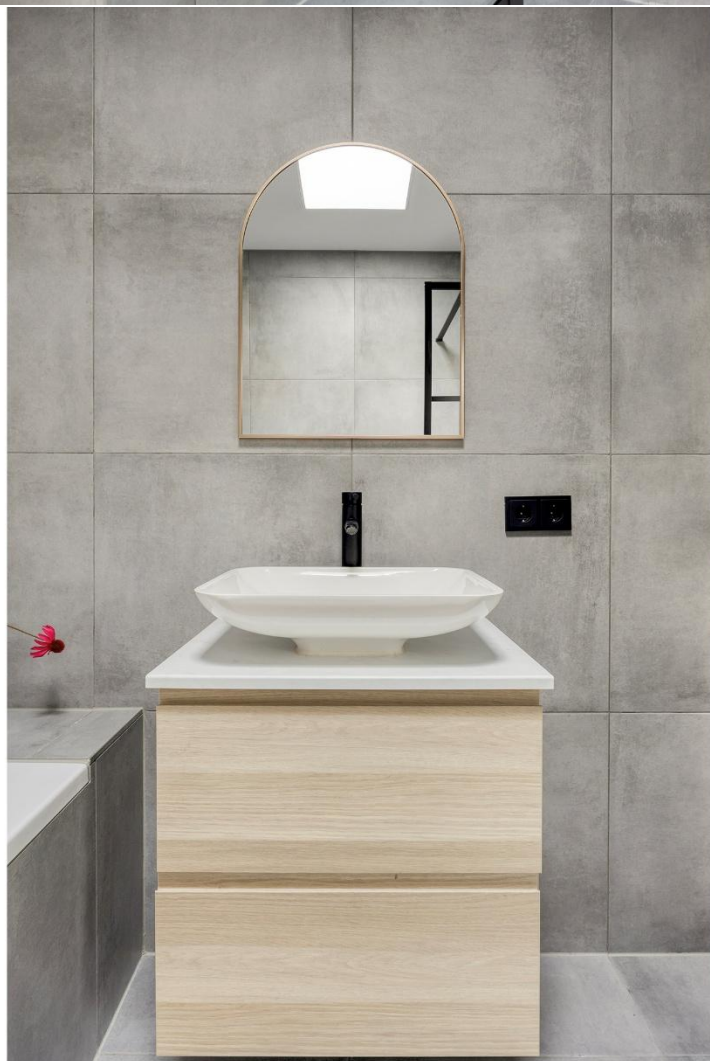


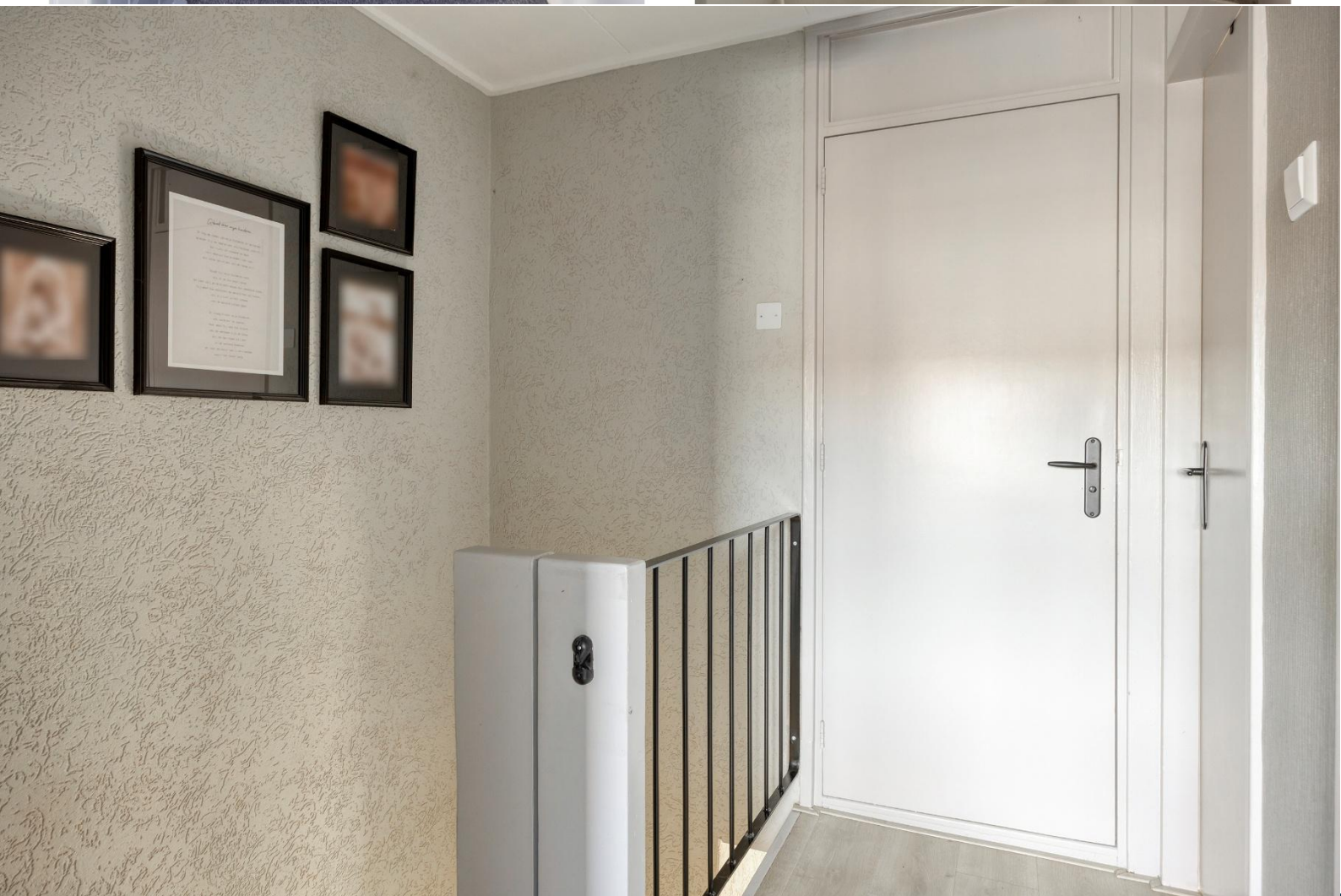


























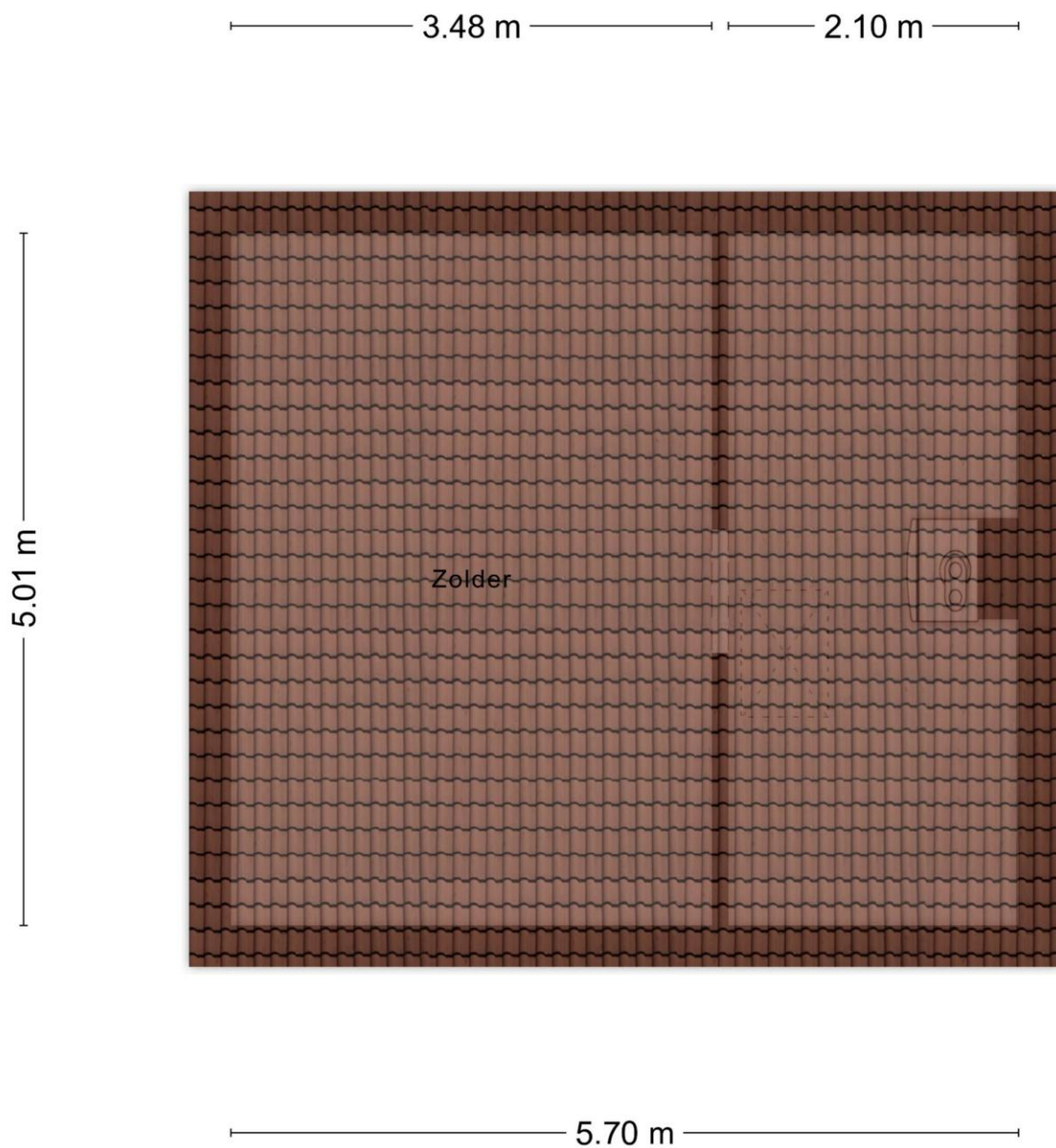
Plattegrond begane grond



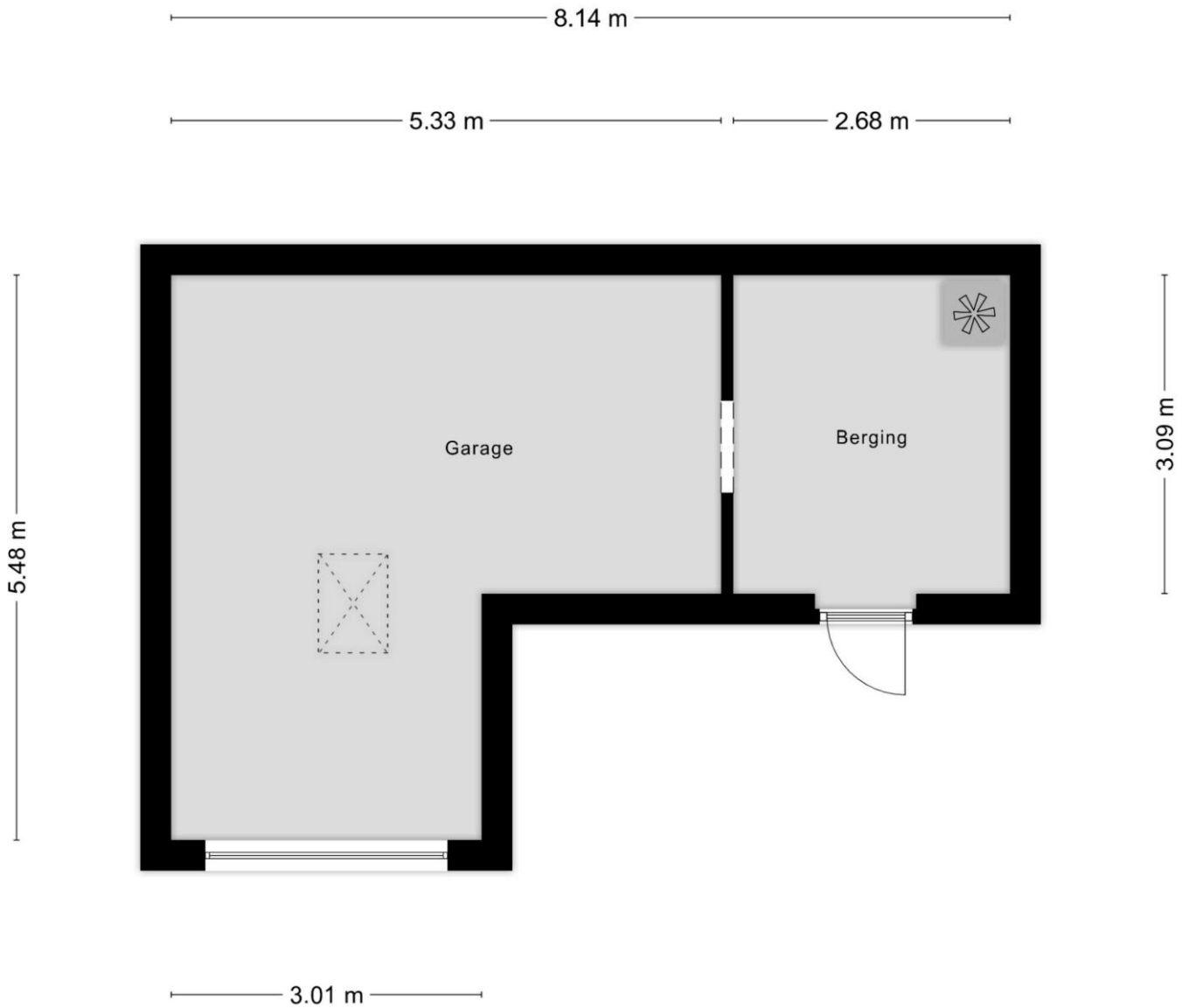
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond schuur



Plattegrond overzicht



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Opheusden
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2906
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beibouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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

