



ANGEREN
Duimeling 3

Vraagprijs
€ 465.000,- k.k.

**Locatie, locatie,
locatie!**

Heldr.
Makelaardij

06-14665900 | info@heldrmakelaardij.nl
www.heldrmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:
439 m³

Woonoppervlakte:
105 m²

Perceeloppervlakte:
240 m²

Energie label:
C

- ✓ Uitbouwmogelijkheden
- ✓ Sfeervolle gashaard en erker
- ✓ Luxe badkamer uit 2021
- ✓ Zonnige tuin op het zuiden (95 m²)
- ✓ Garage met vernieuwd plat dak (2025)
- ✓ Carport
- ✓ Oprit voor 2 auto's
- ✓ Kozijnen, ramen en deuren geschilderd in 2024
- ✓ Muur- en vloerisolatie, deels dubbel glas
- ✓ 10 zonnepanelen
- ✓ Landelijke ligging, niet afgelegen





Jouw nieuwe hoofdstuk begint hier

Op zoek naar een plek waar je ruimte, rust én het dorpse gemak moeiteloos combineert? Dan voelt Duimeling 3 vanaf de eerste blik als thuiskomen. Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1987 ligt op een van de mooiste plekken van Angeren: landelijk, groen en tóch op fietsafstand van je dagelijkse boodschappen. De Betuwse dijken, de Rijn en de uiterwaarden liggen hier letterlijk om de hoek; perfect voor wie graag buiten is zonder afgelegen te wonen. Binnen geniet je van een sfeervolle woonkamer met erker en gashaard, drie goed ingedeelde slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden. Dankzij 10 zonnepanelen, energielabel C en goede isolatie zit je hier bovendien comfortabel en betaalbaar. Heb je net wat extra ruimte

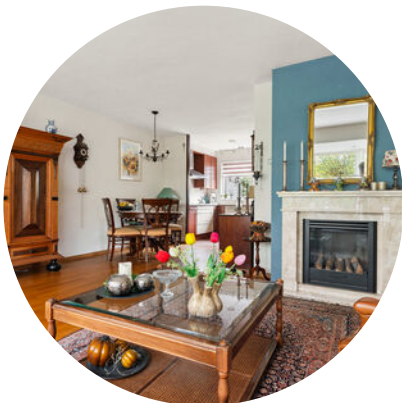
nodig? Kijk even bij de buren: zo simpel kun je hier uitbouwen naar een royale woonkeuken. Deze plek klopt gewoon qua sfeer, comfort en locatie. Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging en voel het zelf.

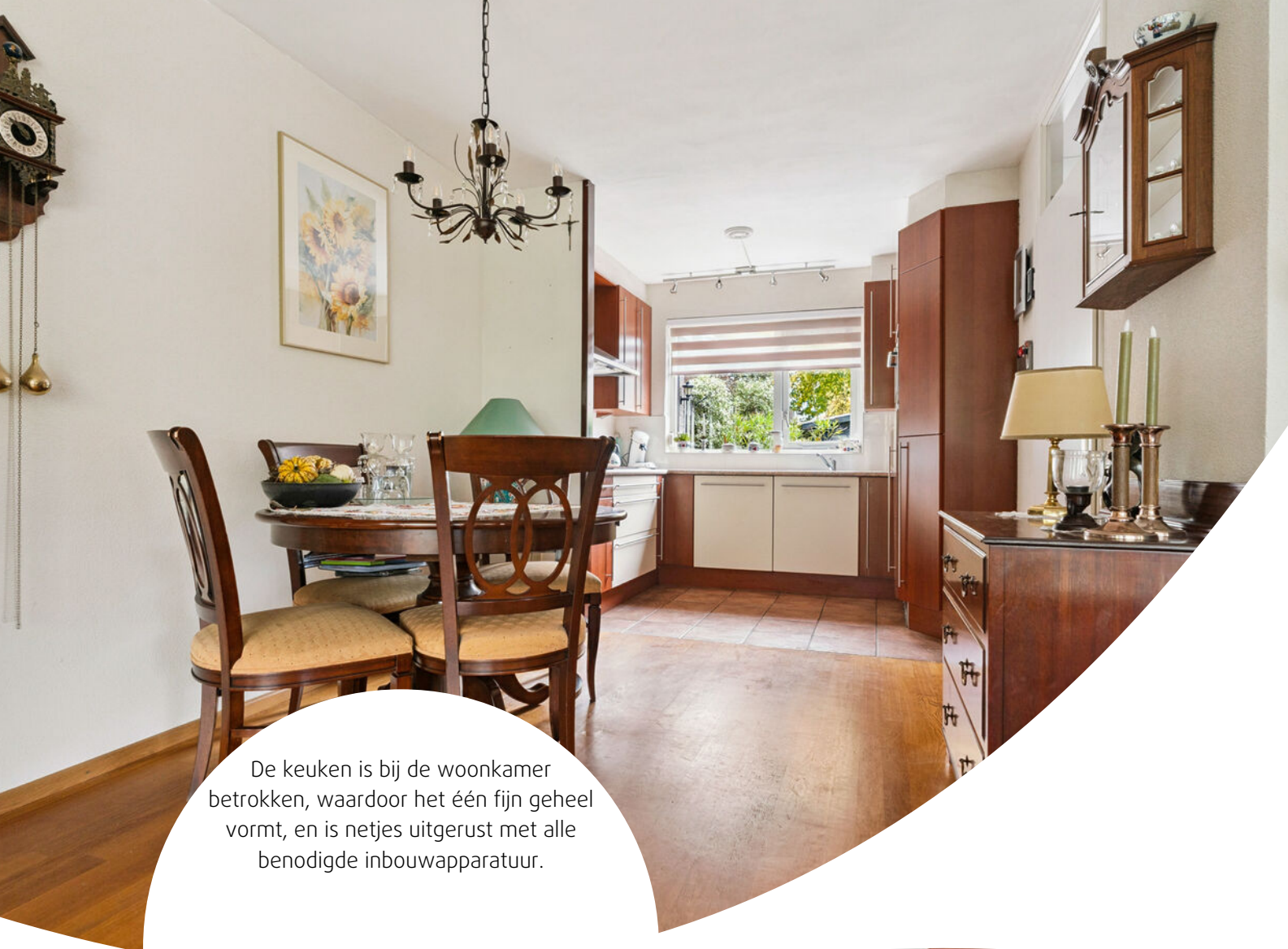




Begane grond

Via de voordeur (lekker droog onder de carport!) stap je de hal binnen met trapopgang, toilet, deur naar de tuin en toegang tot de woonkamer. De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van 38 m². De grote erker met inbouwspots, de prachtige gashaard en de warme bruine parketvloer zorgen voor een sfeervolle en huiselijke uitstraling.





De keuken is bij de woonkamer betrokken, waardoor het één fijn geheel vormt, en is netjes uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur.





Eerste verdieping

Hier vind je twee slaapkamers en een praktische inbouwkast. De masterbedroom is opvallend ruim (ca. 20 m²) en de tweede slaapkamer meet 8 m².

De badkamer is vernieuwd in 2021 en heeft vloerverwarming, een wastafelmeubel, toilet en inloopdouche: modern, fris en compleet. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en dankzij de deur voor de trap blijft de warmte goed op de verdieping.



Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop met veel bergruimte, plek voor de wasmachine, droger en de cv-ketel. Aansluitend vind je de derde slaapkamer van ca. 17 m², met bergruimte in de knieschotten en een groot dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht.



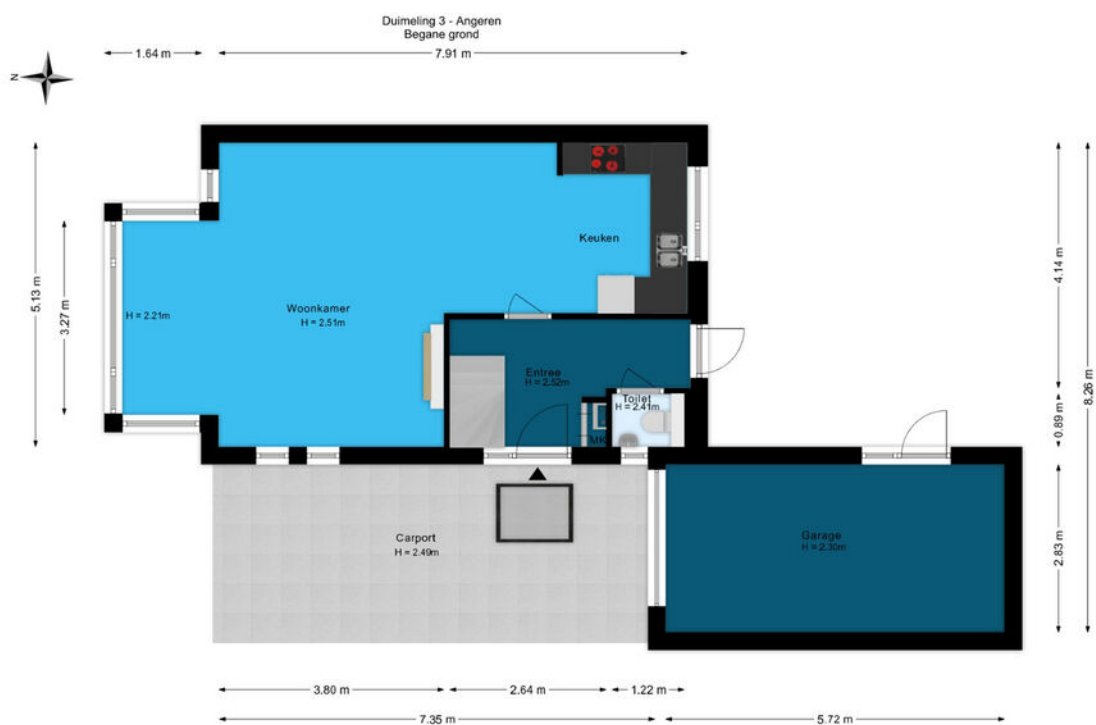


Tuin

De achtertuin ligt ideaal op het zuiden en is netjes aangelegd. Met 95 m² heb je hier ruimte genoeg om te zitten, spelen en genieten. De tuin beschikt over een aangebouwde stenen garage met elektra en dakisolatie (plat dak vernieuwd in 2025), twee houten bergingen, een carport en een overkapping.

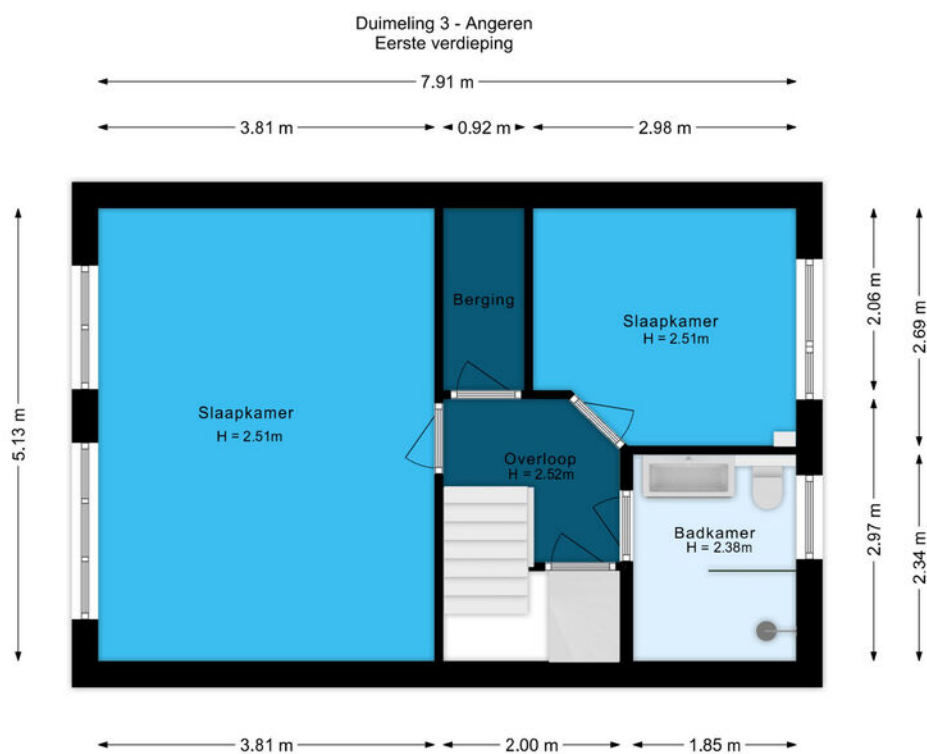


Plattegrond



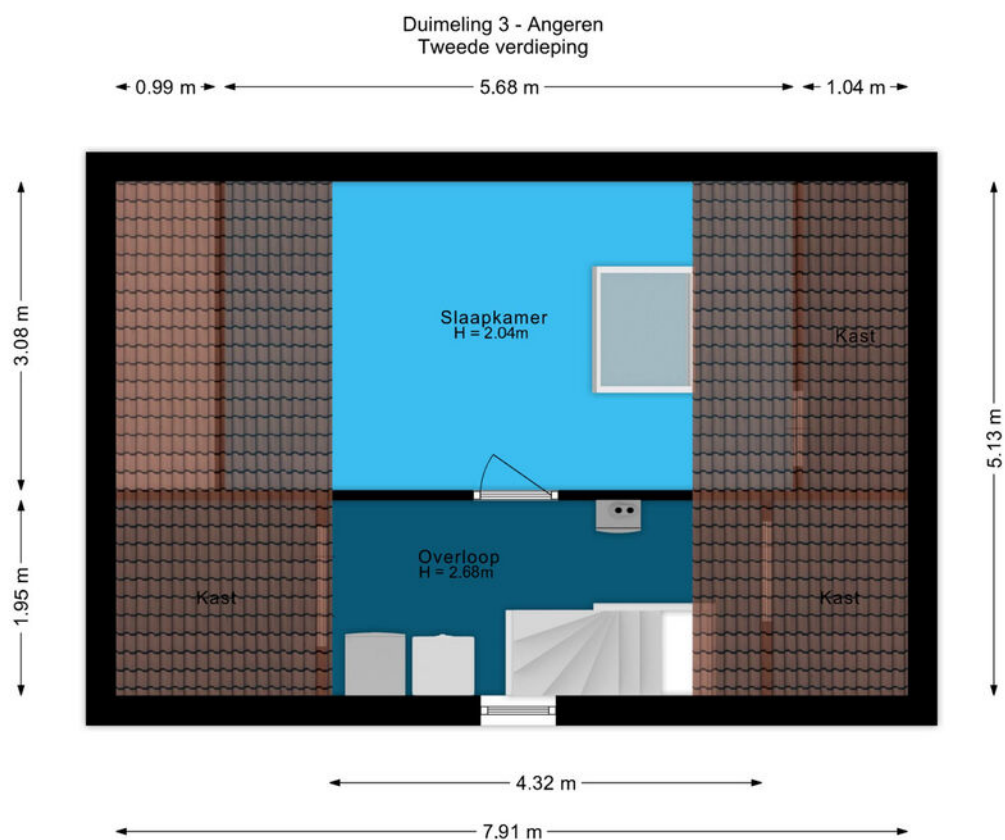
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



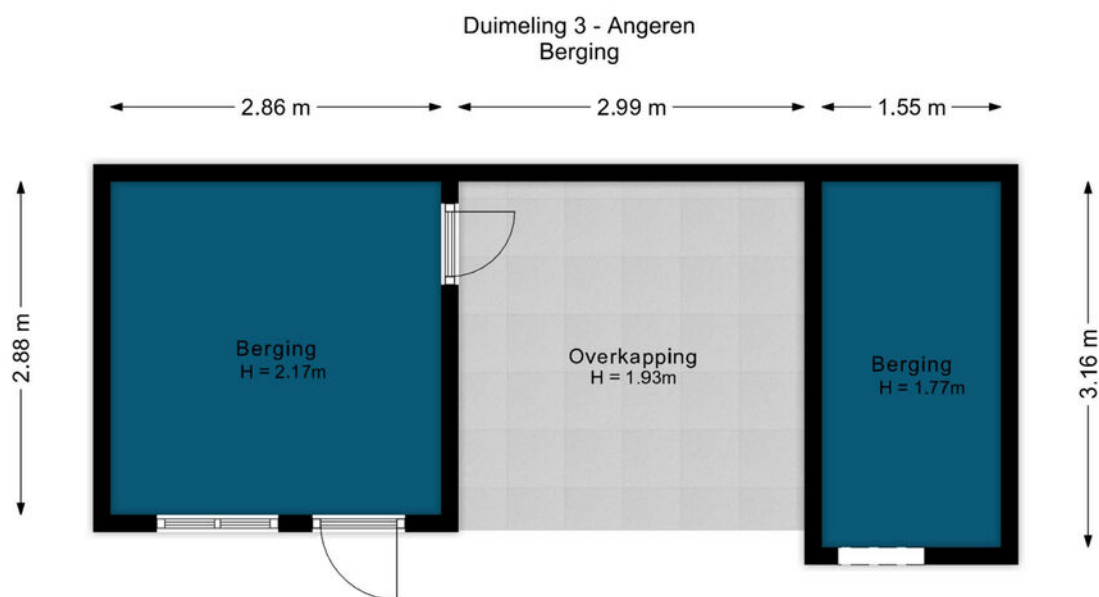
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duimeling 3



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Angeren

Sectie D

Perceel 973

kadaster

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 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart

