



Parallelweg 25

OPHEUSDEN

Beschrijving

Op een rustige en groene plek aan de rand van Opheusden, maar nog steeds op korte afstand van alle belangrijke voorzieningen, staat deze vrijstaande woning op een ruim perceel van 1.451 m². Dankzij de uitbouw beschikt de woning over een slaapkamer en badkamer op de begane grond en biedt het geheel een heerlijke combinatie van ruimte en privacy. De diepe tuin én de grote schuur met verdieping maken het plaatje compleet: samen met de extra schuur en veranda is dit een ideale plek voor liefhebbers van ruimte, hobby's en buitenleven.

Indeling

Begane grond

De woonkamer is sfeervol ingericht met een gashaard en schouw als middelpunt. De massief eikenhouten vloer geeft de ruimte een fijne, natuurlijke uitstraling. Aangrenzend ligt een praktische speel- of werkkamer, perfect voor thuiswerken, hobby's of juist een rustige plek voor kinderen. De keuken is ingericht met een hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur. Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast en vanuit de keuken neem je de trap naar de eerste verdieping. Grenzend aan de keuken ligt de eetkamer met een diepe inbouwkast én een deur naar het overdekte terras naast de woning. Het toilet is modern uitgevoerd als zwevend model met fonteintje. Dankzij de uitbouw vind je op de begane grond een ruime slaapkamer met kastenwand én een moderne badkamer. Deze badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met twee waskommen en ingebouwde kranen. Ook de witgoedaansluitingen zitten hier praktisch verwerkt. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte tuinkamer met veel ramen, openslaande deuren en prachtig zicht op de diepe tuin, een heerlijke plek om elk seizoen binnen met buiten te verbinden.



1e Verdieping

De overloop biedt extra bergruimte achter de knieschotten. Er zijn drie slaapkamers, elk met een brede dakkapel en draai-/kiepramen. Twee kamers zijn voorzien van een ingebouwde kast. Daarnaast is er een aparte wasruimte met vaste wastafel, die ook ideaal is als werk- of speelruimte. De airco hangt in het trapgat, waardoor zowel de verdieping als de begane grond prettig koel blijven.

2e Verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, perfect voor al je seizoensspullen.

Tuin en omgeving

De diepe, groene tuin is een echte buitenruimte voor liefhebbers van vrijheid en rust. Het perceel is, door zijn grootte, geschikt voor veel doeleinden. Direct achter de woning staat een grote schuur van ruim 40 m² met volledige verdieping, eigen toiletruimte én de cv-installatie van de woning. Verderop op het perceel staat een tweede schuur van 4 x 3 meter met aangrenzende overkapping: een ideale plek voor een loungehoek én een eetopstelling. Helemaal achterin vind je nog een extra schuurtje, handig voor tuingereedschap, speelgoed of het houden van kleine dieren. De ligging aan de rand van het dorp biedt volop rust en privacy, terwijl je toch binnen enkele minuten alle voorzieningen van Opheusden bereikt.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op riant perceel van 1.451 m²
- Uitbouw met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Bovenverdieping en dak geheel vernieuwd in 2020
- Diepe tuin met meerdere schuren en overkapping
 - Buitenschilderwerk zomer 2025
- Massief eikenhouten vloer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, allemaal met dakkapel
- Grote schuur van ruim 40 m² met verdieping en toilet
- Rustige ligging aan de rand van het dorp, dichtbij voorzieningen

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	€ 849.500,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1937

Inhoud en oppervlakten

Wonen	131 m ²
Overige inpandige ruimte	1,5 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	72 m ²
Inhoud	493 m ³
Perceel	1451 m ²

Energie

Energie label	E
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Trendline HRC 30 CW5 (2023, eigendom)











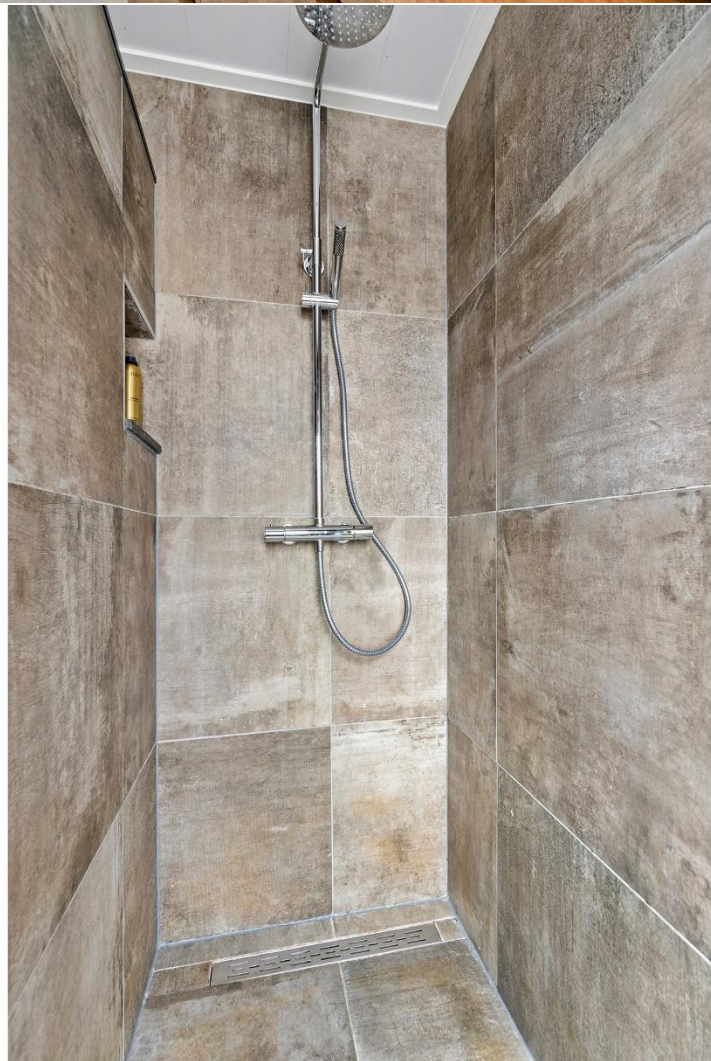






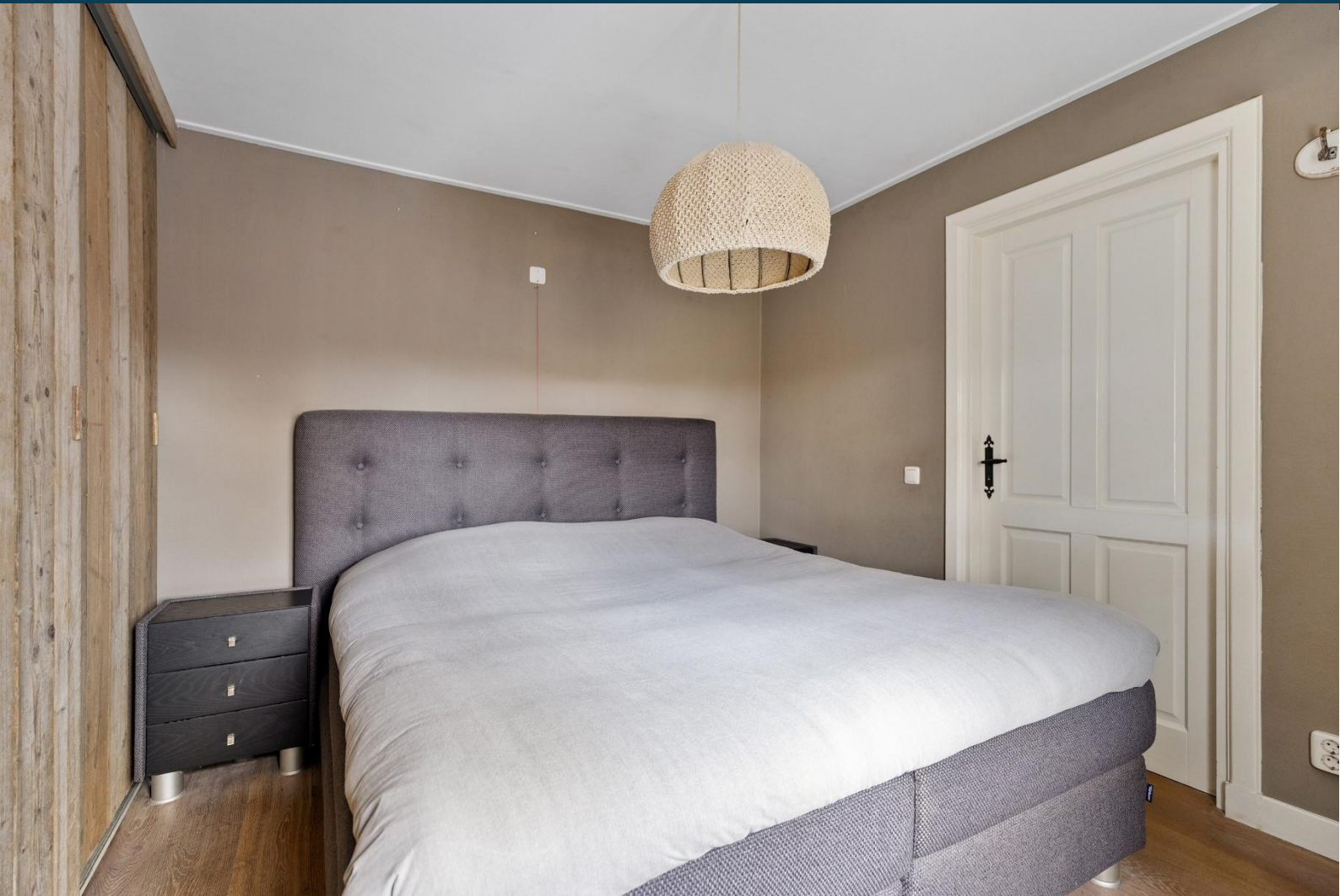


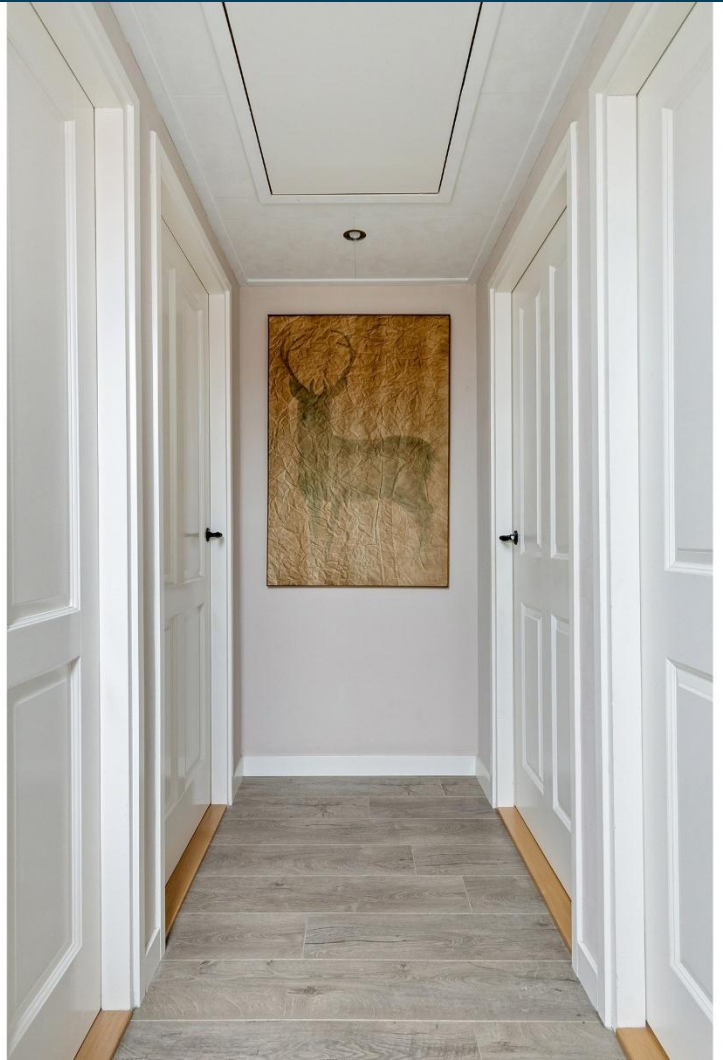


































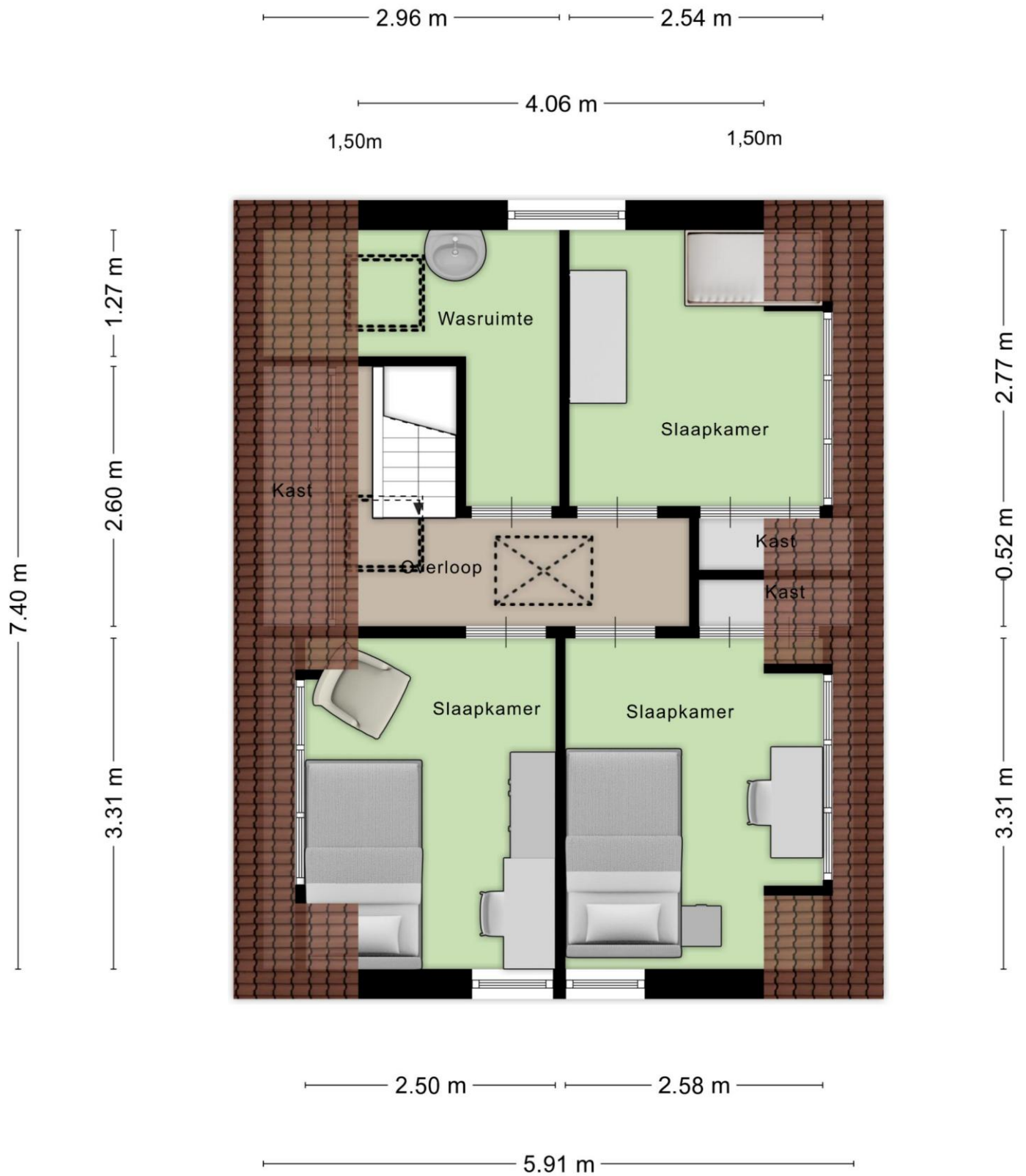




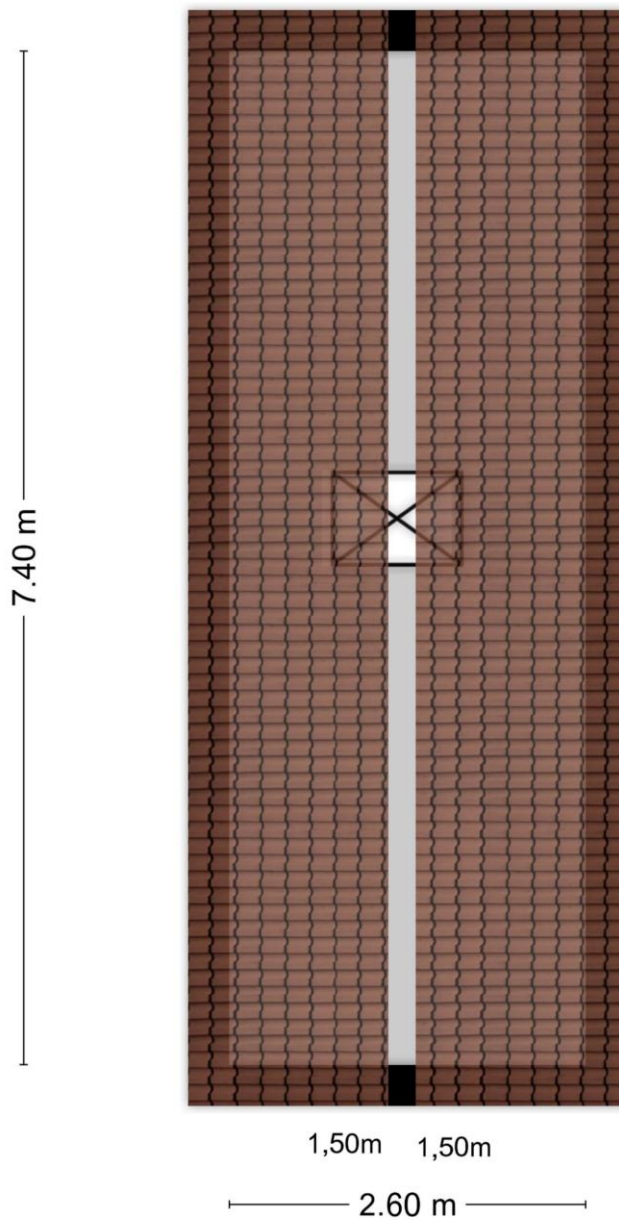
Plattegrond begane grond



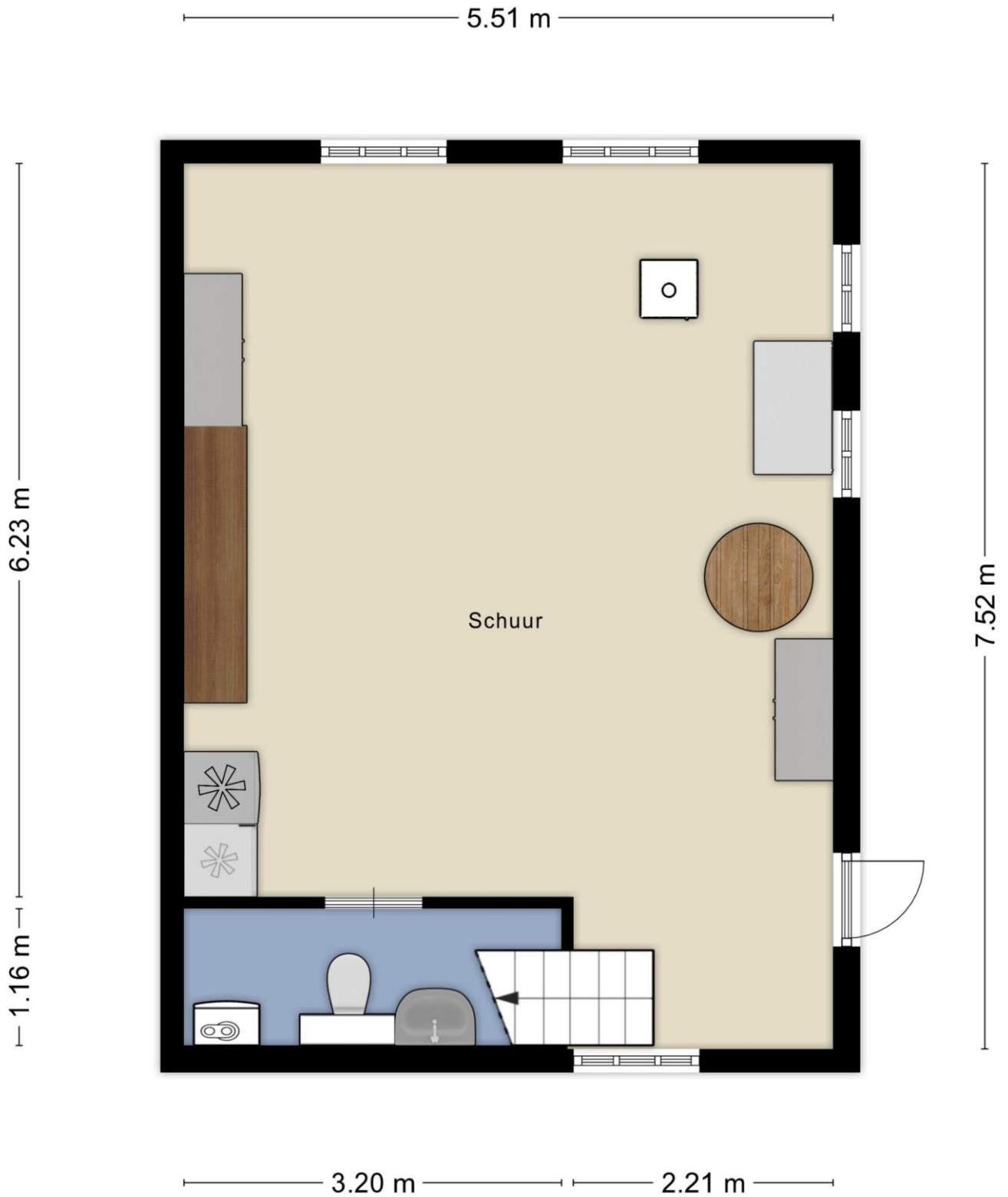
Plattegrond eerste verdieping



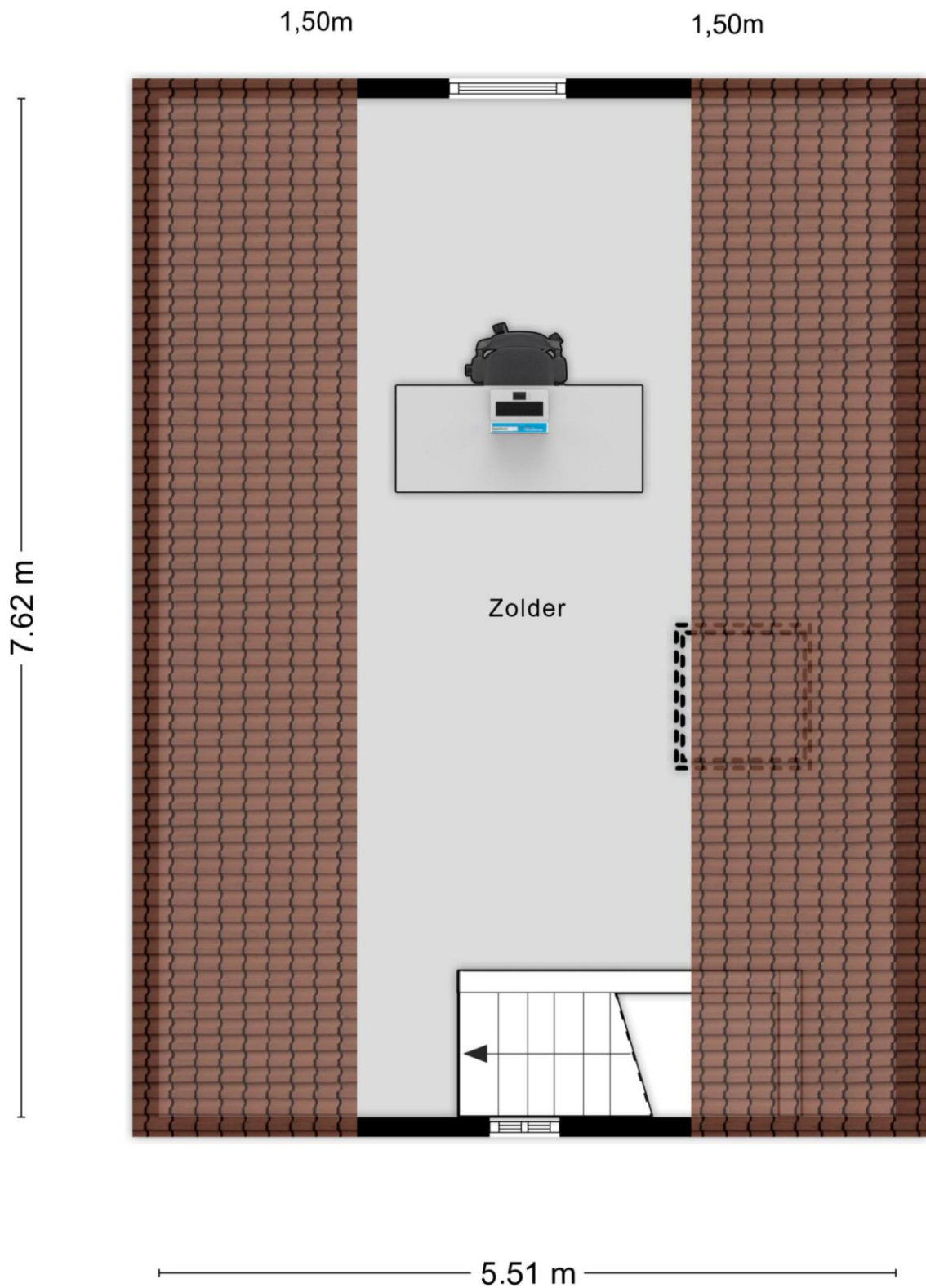
Plattegrond tweede verdieping



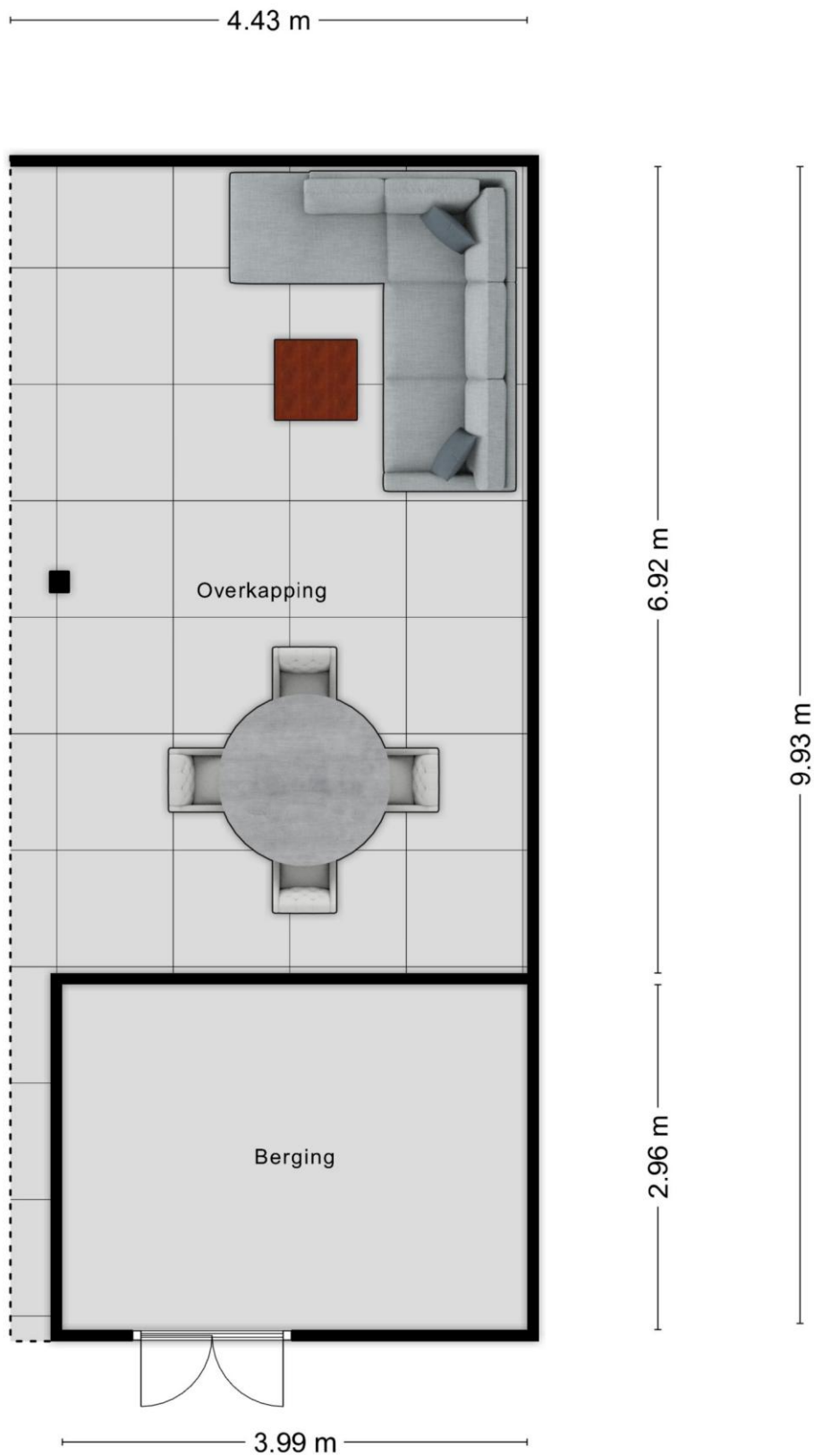
Plattegrond schuur



Plattegrond verdieping schuur



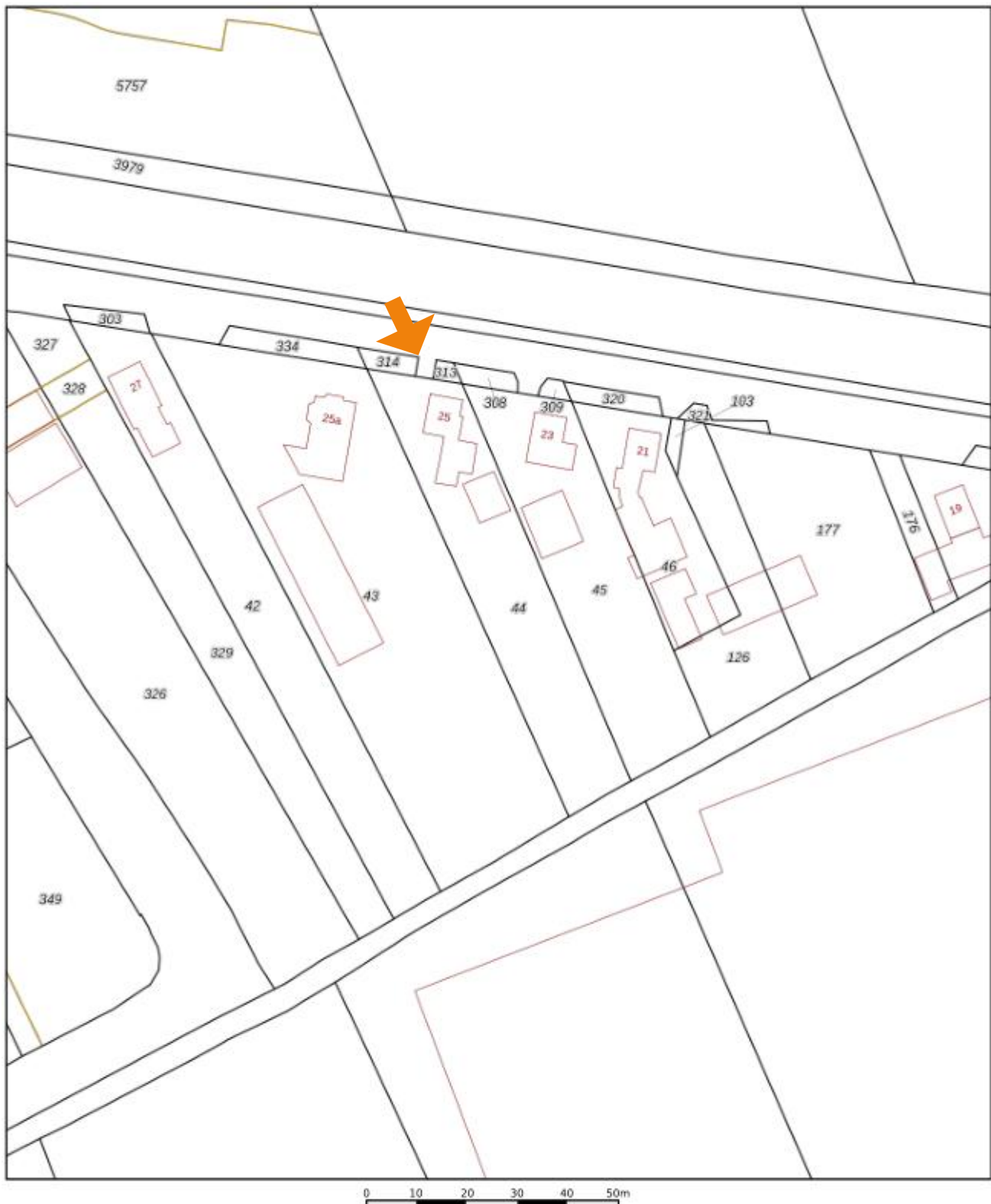
Plattegrond veranda/berging



Plattegrond perceel en indeling



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Opheusden
Sectie D
Perceel 44

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.



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

