



Hoge Hofstraat 3

DODEWAARD

Beschrijving

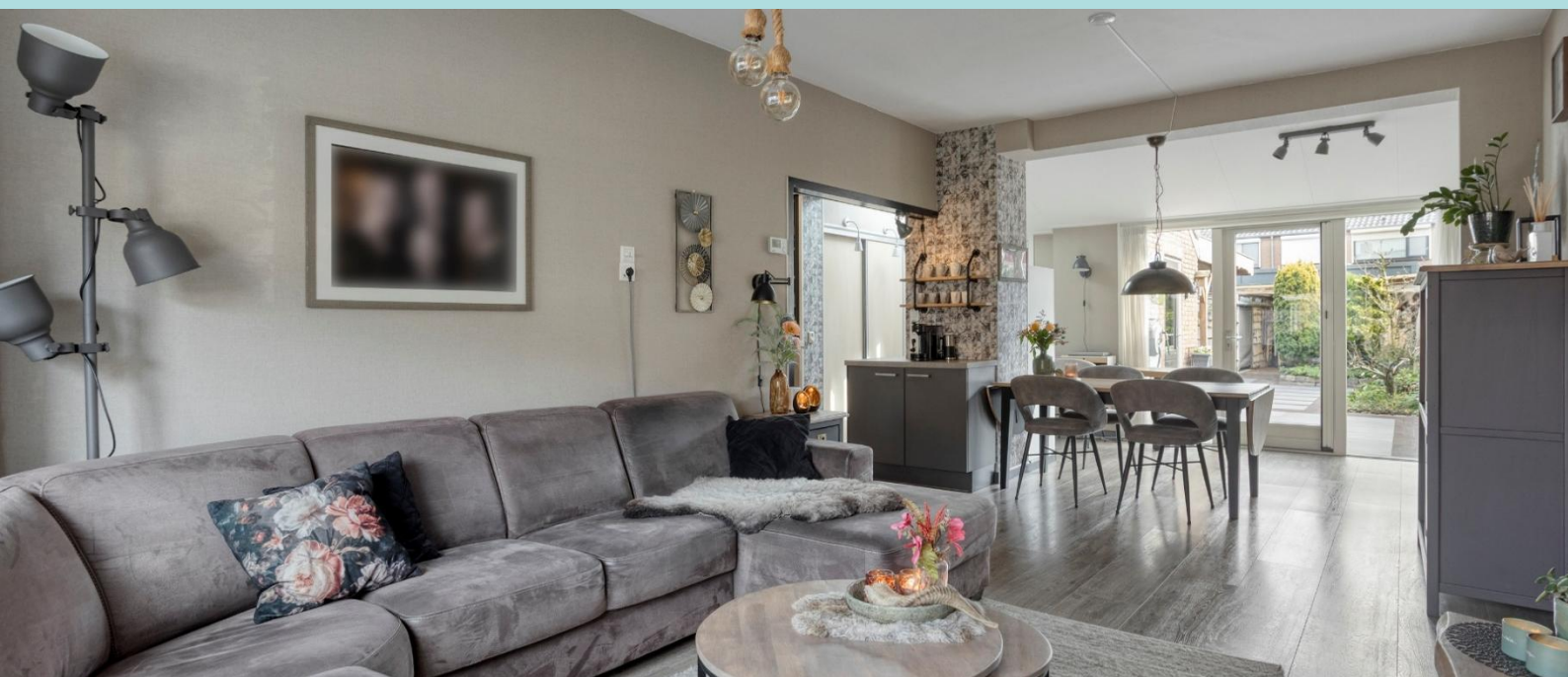
Welkom aan de Hoge Hofstraat 3! Deze keurig onderhouden en aan de achterzijde volledig uitgebouwde tussenwoning verrast je meteen met de royale leefruimte binnen én de prachtig aangelegde, diepe tuin op het zuidoosten. Met een gezellige veranda van eikenhout, extra bergruimte, bijkeuken en 10 zonnepanelen, woon je hier comfortabel, praktisch én sfeervol. Daarbij zit je op loopafstand van het centrum, wandelpaden en de uiterwaarden van de Waal.

Indeling **Begane grond**

Je komt binnen in de hal met meterkast, trapkast en een vernieuwde toiletruimte met zwevend toilet. Vervolgens stap je de keuken en royale woonkamer in, waar aan de voorzijde een fijn zitgedeelte is gecreëerd. Dankzij de volle breedte-uitbouw aan de achterzijde is er bij de tuinzijde een ruim eetgedeelte ontstaan met zelfs nog genoeg plek voor een extra fauteuil of werkhoeek. De terrasdeur, met aan weerszijde ramen tot aan de grond, zorgt voor een prachtige lichtinval én direct zicht op de diepe tuin. Centraal in huis ligt de open keuken met inbouwapparatuur. Ook hierachter loopt de uitbouw door, waardoor er een praktische kastenwand is geplaatst, ideaal voor extra opbergruimte. Het dakraam hierboven brengt extra daglicht naar binnen. Achteraan de woning bevindt zich de ruime bijkeuken met opstelling voor de C.V.-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een vaste kast. Dankzij de rechte voor- en achtergevel zijn de kamers efficiënt in te delen. De badkamer is compact maar compleet, met een douche en wastafelmeubel.



2e Verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, ideaal voor koffers, seizoensspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en omgeving

De diepe, fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten is een groot pluspunt. Mooie bestrating, een achterom, een grote overkapping achter in de tuin en een extra berging maken het geheel compleet. De gezellige veranda, met glazen schuifwanden aan twee kanten, en de eikenhouten afwerking geven deze plek een sfeer waar je elk seizoen van kunt genieten. De ligging is bovendien ideaal: op loopafstand van de Plus-supermarkt, Action en het dorpscentrum. Wandel je de andere kant op, dan sta je zo op het Kerkepad, waar je heerlijk kunt lopen en waar kinderen fijn kunnen spelen. Ook de uiterwaarden van de Waal liggen letterlijk om de hoek.

Bijzonderheden

- Volledige uitbouw aan de achterzijde
 - Praktische bijkeuken
- Prachtige diepe tuin op het zuidoosten
- Gezellige veranda met glazen schuifwanden
 - Extra overkapping en tuinberging
 - 10 zonnepanelen
 - Buitenschilderwerk 2025
- Rolluiken op alle slaapkamers en woonkamer aan de voorzijde
 - Keurig onderhouden woning
- Ideale ligging dichtbij het centrum, wandelgebied en uiterwaarden

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	€ 385.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Tussenwoning
Bouwjaar	1962

Inhoud en oppervlakten

Wonen	86 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	2 m ²
Inhoud	336 m ³
Perceel	170 m ²

Energie

Energie label	C
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Trendline HRC25 CW4 (2019, eigendom)





































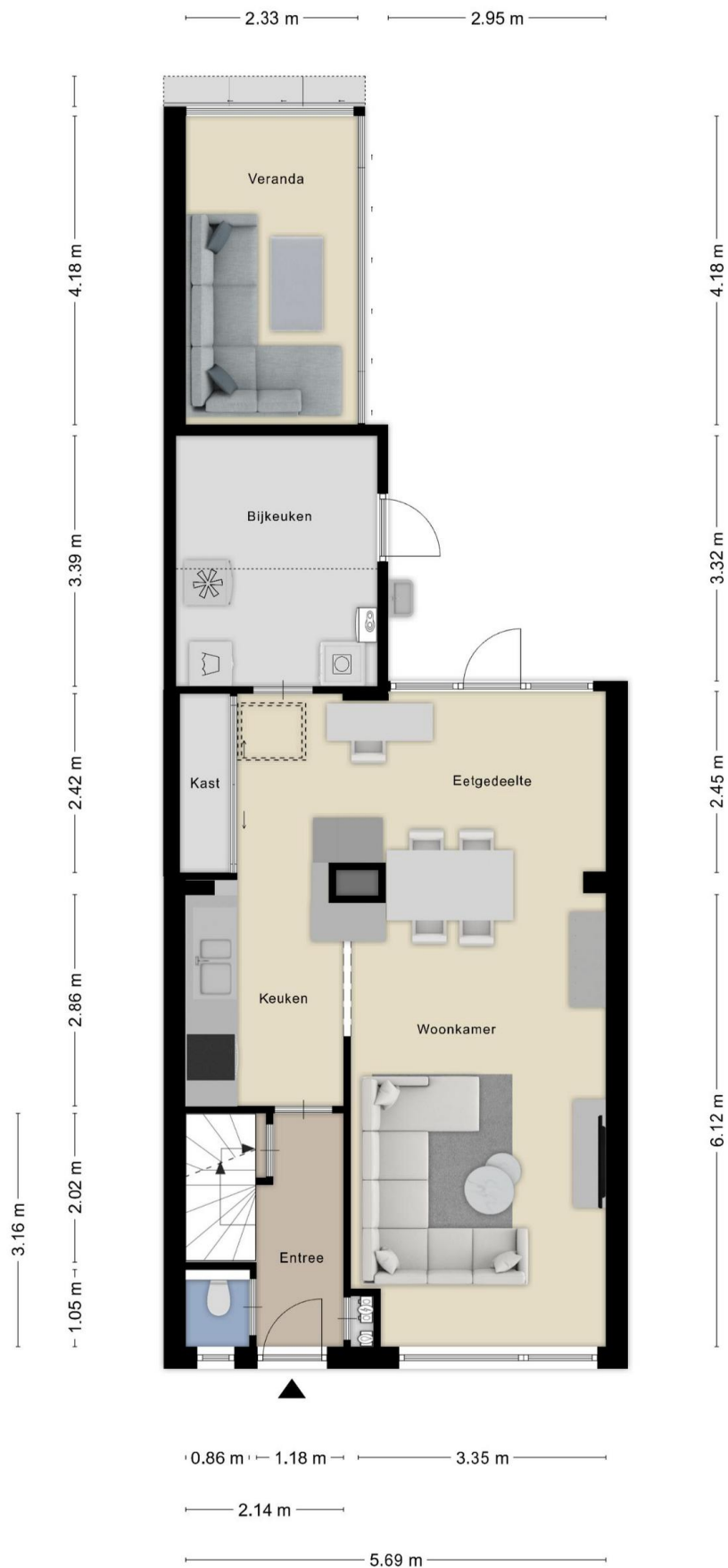




Plattegrond perceel



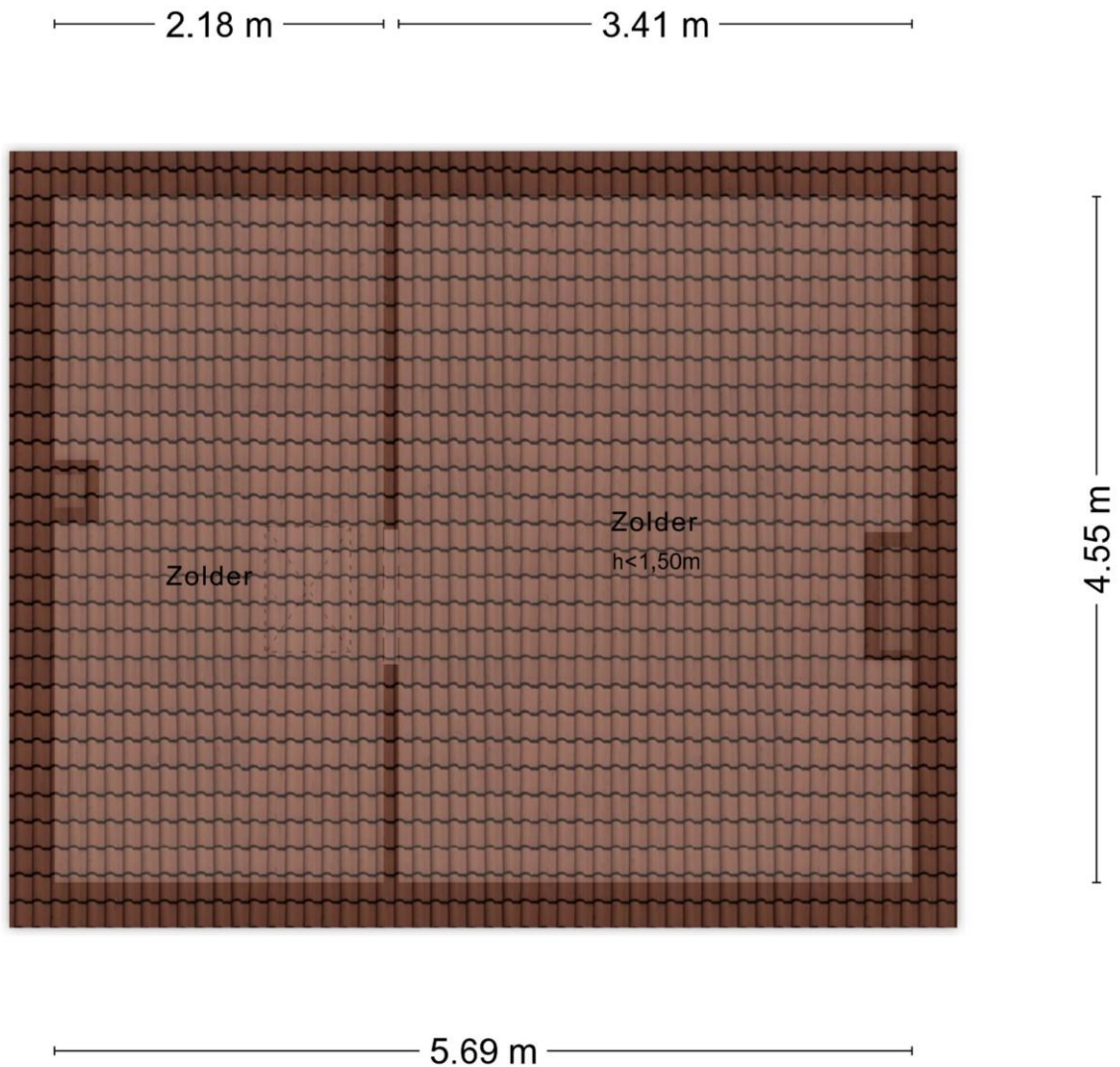
Plattegrond begane grond



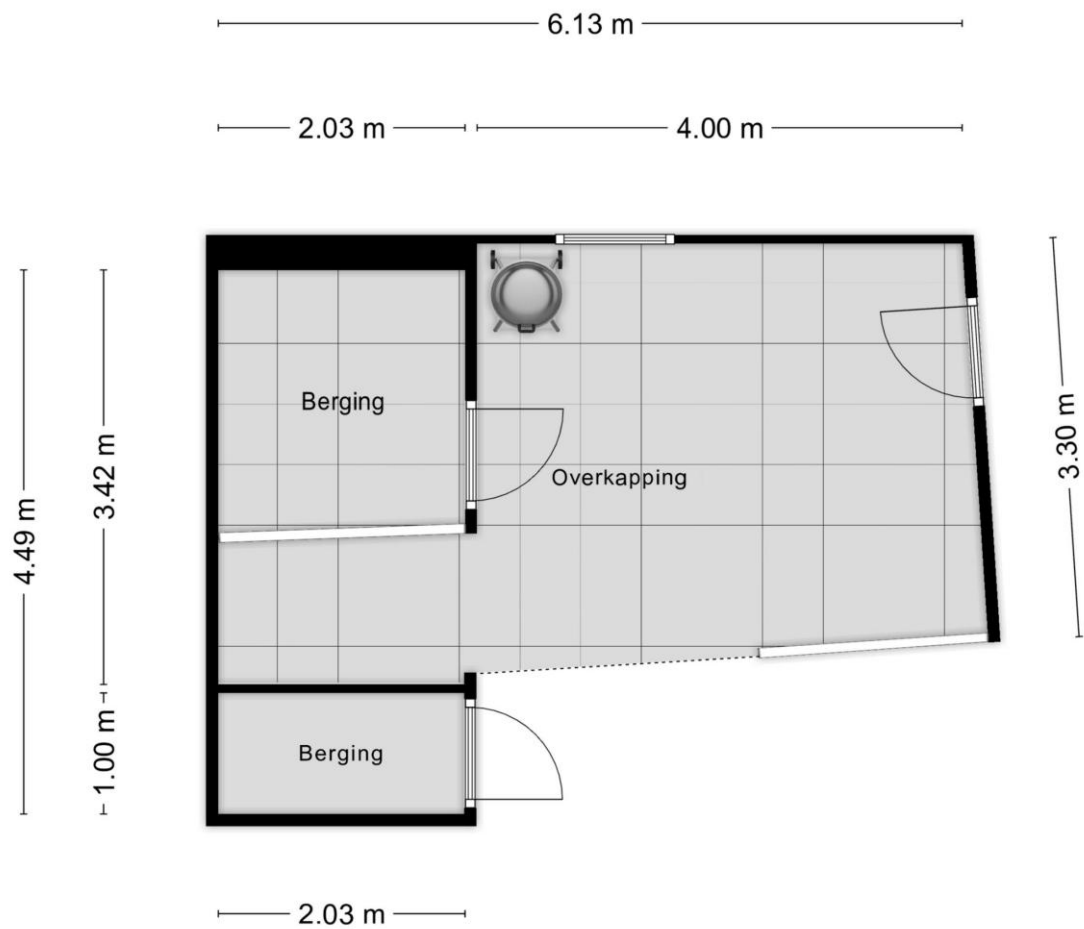
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging/overkapping



Kadastrale kaart



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

