



Biesbongerd 40

KESTEREN

Beschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare 2-onder-1-kapwoning met garage, een fijne tuin én een rustige ligging in een gewilde wijk? Dan is Biesbonger 40 precies wat je zoekt. Deze verzorgde woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten nog aangepakt: zo zijn o.a. in 2024 de keuken, badkamer en cv-ketel vervangen. Dankzij de 10 zonnepanelen (2022), airconditioning op meerdere verdiepingen en energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig. De woning ligt aan het ruim opgezette deel van de Biesbonger, waar volop parkeergelegenheid aanwezig is.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte en een modern (in 2024 vernieuwd) zwevend toilet. De trap naar boven is een echte blikvanger dankzij de sfeervolle trapverlichting.

De L-vormige woonkamer is licht en ruim en afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, terwijl je aan de tuinzijde een gezellige eethoek hebt met zicht op de achtertuin. Een screen bij de ramen in woonkamer zorgt op zonnige dagen voor extra comfort.

De halfopen keuken is in 2024 vernieuwd en voorzien van een moderne inbouwkeuken met diverse apparatuur. Vanuit de keuken loop je via de deur zo het overdekte terras op, zo kun je ook bij minder mooi weer droog naar de wasruimte en garage.

De garage is praktisch ingedeeld: het voorste deel wordt gebruikt als berging en het achterste deel als wasruimte. Hier vind je inbouwkasten met de aansluiting voor de wasmachine en een handige uitstortgootsteen.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Alle kamers beschikken over bergruimte achter de knieschotten. De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van een praktische inbouwkast en airconditioning. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een dakkapel met rolluik, wat zorgt voor extra ruimte en comfort.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en heeft een luxe uitstraling. Je vindt hier een ligbad, een douche, een dubbel wastafelmeubel en een zwevend toilet.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop vind je de cv-opstelling (ketel uit 2024) en veel bergruimte. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer met een groot dakraam en airconditioning, een fijne extra kamer die perfect kan dienen als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Tuin en omgeving

De achtertuin is verzorgd en praktisch ingericht. Dankzij de brede achterom is de tuin vanaf hier ook goed bereikbaar. Het overdekte terras is een heerlijke plek om buiten te zitten en kan worden afgesloten met een zeil en deur, zodat je er een groot deel van het jaar gebruik van kunt maken. Achter de garage staat nog een extra houten berging, ideaal voor fietsen, speelgoed of tuingereedschap.

De woning ligt in een geliefde en kindvriendelijke wijk met speeltuintjes om de hoek. In Kesteren zelf vind je diverse scholen, verenigingen en kerken. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed: het dorp heeft een treinstation met verbindingen naar Tiel en Arnhem en er is een goede busverbinding.

Bijzonderheden

- Keuken, badkamer, toilet en C.V.-ketel vernieuwd in 2024
 - 10 zonnepanelen geplaatst in 2022
- Airconditioning (3 stuks) op de begane grond en op beide verdiepingen
 - Woonkamer voorzien van screen
 - Dakkapel met rolluik aan de voorzijde
 - Overdekt terras dat afsluitbaar is
 - Extra houten berging achter de garage
- Brede achterom en ruim opgezet gedeelte van de wijk
- Eigen oprit en veel parkeergelegenheid in de straat

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	€ 525.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	1992

Inhoud en oppervlakten

Wonen	101 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	422 m ³
Perceel	242 m ²

Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta ace 35 (2024, eigendom)

























































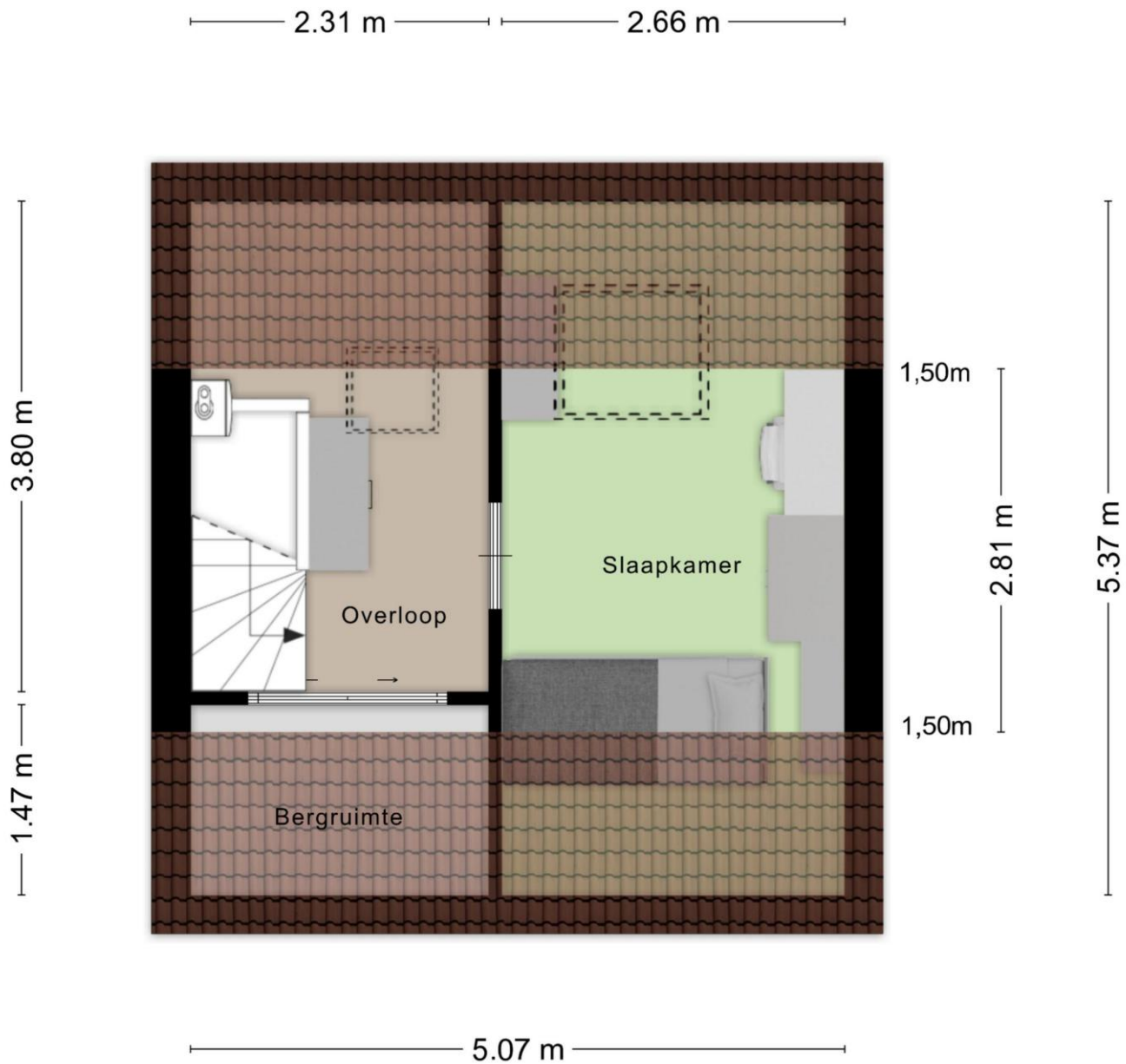
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond indeling en perceel



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht.

Parcelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Beibouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kesteren

Section D

Perceel	526
---------	-----

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 Vastgoed Nederland-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.

Vragen?

Martijn en René staan klaar om je verder te helpen.

0488 44 35 11

info@karensmakelaars.nl

www.karensmakelaars.nl

