

# Karens akelaars

We doen het **samen!**



**J Havingastraat 1**  
**KESTEREN**

# Beschrijving

**Wonen op een van de mooiste plekjes van Casterhoven? Deze hoogwaardig afgewerkte hoekwoning uit 2020 combineert ruimte, luxe en comfort. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde én de brede topgevel is de woning extra ruim. Aan de voorzijde geniet je van een weids uitzicht over groen en water, terwijl de achtertuin juist heerlijk breed is. Gasloos, volledig geïsoleerd en tot in detail afgewerkt. Een buitenkans!**

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met een strakke garderobekast, meterkast en een modern, zwevend toilet met fonteintje. Daarnaast vind je hier een praktische kast met de warmtepomp en extra bergruimte.

De uitgebouwde woonkamer is een echte eyecatcher. De houtkachel zorgt voor sfeer, terwijl de grote ramen tot aan de grond (aan beide zijden van de tuindeur) voor een prachtige lichtinval zorgen en een fijne verbinding met de tuin. Extra handig is de trapkast voor al je voorraad.

Aan de voorzijde ligt de open keuken, vanwaar je uitkijkt over het groen en het water. De strakke zwarte inbouwkeuken is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een kookplaat met geïntegreerde afzuiging. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle PVC-vloer in Hongaarse punt, wat zorgt voor een luxe uitstraling.

### 1e Verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee kamers beschikken over praktische inbouwkasten en één slaapkamer heeft een charmant Frans balkon. Alle kamers zijn strak afgewerkt met gestucte plafonds, inbouwspots en op afstand bedienbare rolluiken.

De badkamer is luxe uitgevoerd en van alle gemakken voorzien: een ligbad, ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel. De zwarte inbouwkransen geven het geheel een moderne en stijlvolle uitstraling.

## 2e Verdieping

De tweede verdieping biedt een verrassend grote open zolderruimte met volop mogelijkheden. Door de ramen in de zijgevel en topgevel is er veel daglicht en zijn extra (slaap)kamers gemakkelijk te realiseren. Momenteel is deze verdieping ingericht met een fijne werkplek en wasruimte.

Je vindt hier de witgoedaansluitingen, een diepe kast met de WTW-installatie en extra bergruimte, evenals een extra inbouwkast en praktische bergruimte achter de knieschotten.

## Tuin en omgeving

De fraai aangelegde achtertuin is nog breder dan de woning en biedt daardoor extra veel ruimte om buiten te genieten. Met een groot terras, een berging, beregeningsinstallatie en een handige tweede achterom via de poort naast de woning is alles aanwezig voor comfortabel buitenleven.

De ligging is echt bijzonder: aan de voorzijde kijk je vrij uit over een groen (speel)veld en een mooie waterpartij die de entree van de wijk vormt. Hierdoor woon je heerlijk vrij én vooraan de wijk. Mede daardoor zijn het dorpscentrum en uitvalswegen naar omliggende plaatsen snel en eenvoudig bereikbaar.

Er is veel parkeergelegenheid direct naast de deur. Ideaal, ook voor het opladen van een elektrische auto vanaf eigen terrein.

## Bijzonderheden

- Uitgebouwde hoekwoning met extra brede topgevel
  - Bouwjaar 2020 en volledig gasloos
- Hoogwaardige, luxe afwerking door de hele woning
  - Vrij uitzicht over groen en water aan de voorzijde
  - Extra brede achtertuin met berging en achterom
  - Vloerverwarming én -koeling op alle verdiepingen
  - Individuele warmtepomp en balansventilatie (WTW)
- Screen (zonwering) op de begane grond, voor- en achterzijde
  - Houtkachel in de woonkamer
- Drie slaapkamers + grote multifunctionele zolder

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	€ 559.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Hoekwoning
Bouwjaar	2020

## Inhoud en oppervlakten

Wonen	140 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	495 m <sup>3</sup>
Perceel	221 m <sup>2</sup>

## Energie

Energielabel	A
Verwarming	Warmtepomp Itho Daalderop Wpu 5G (2025, eigendom)







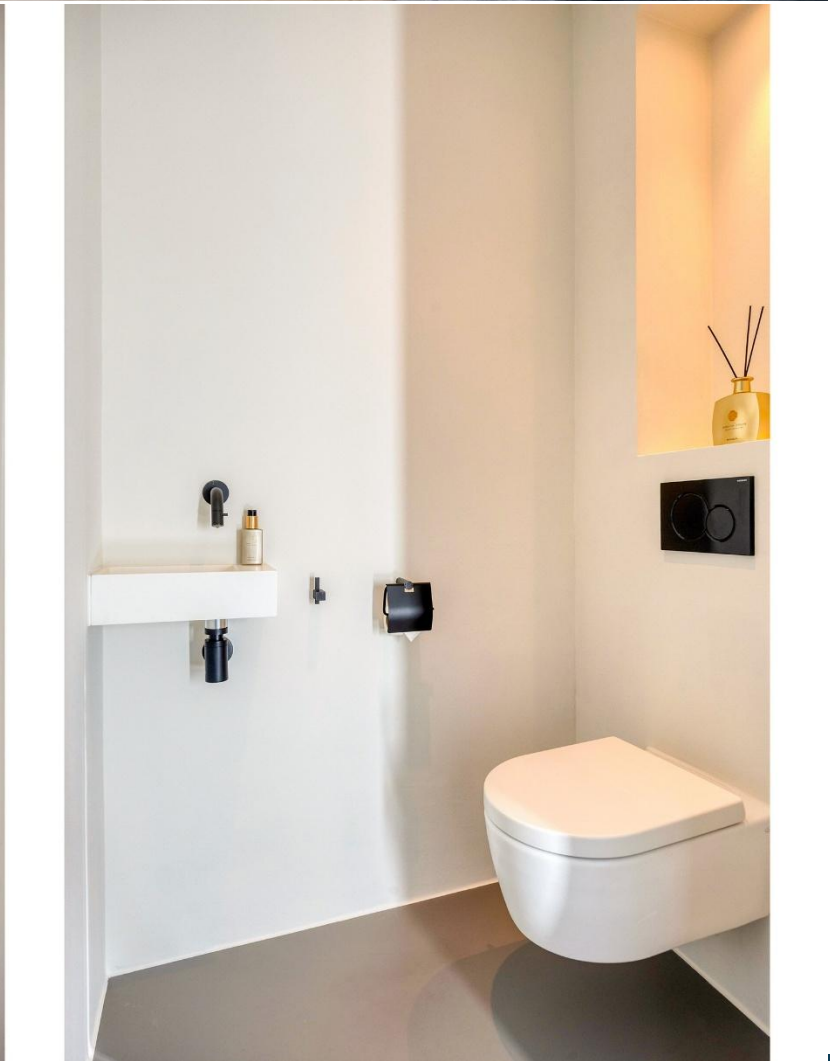










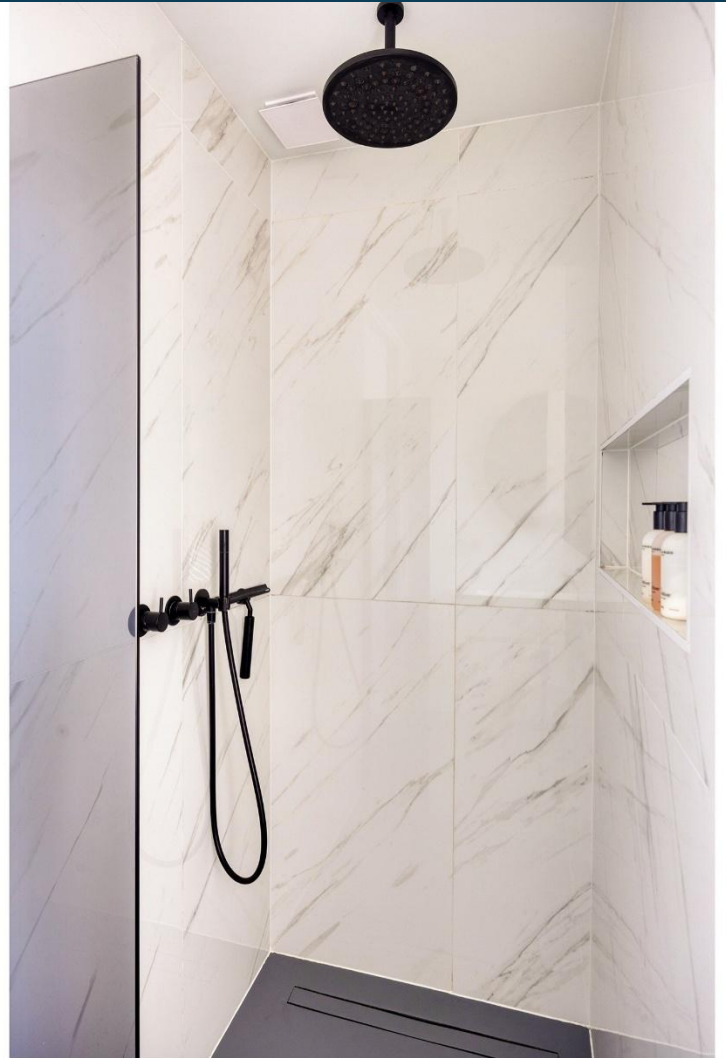






















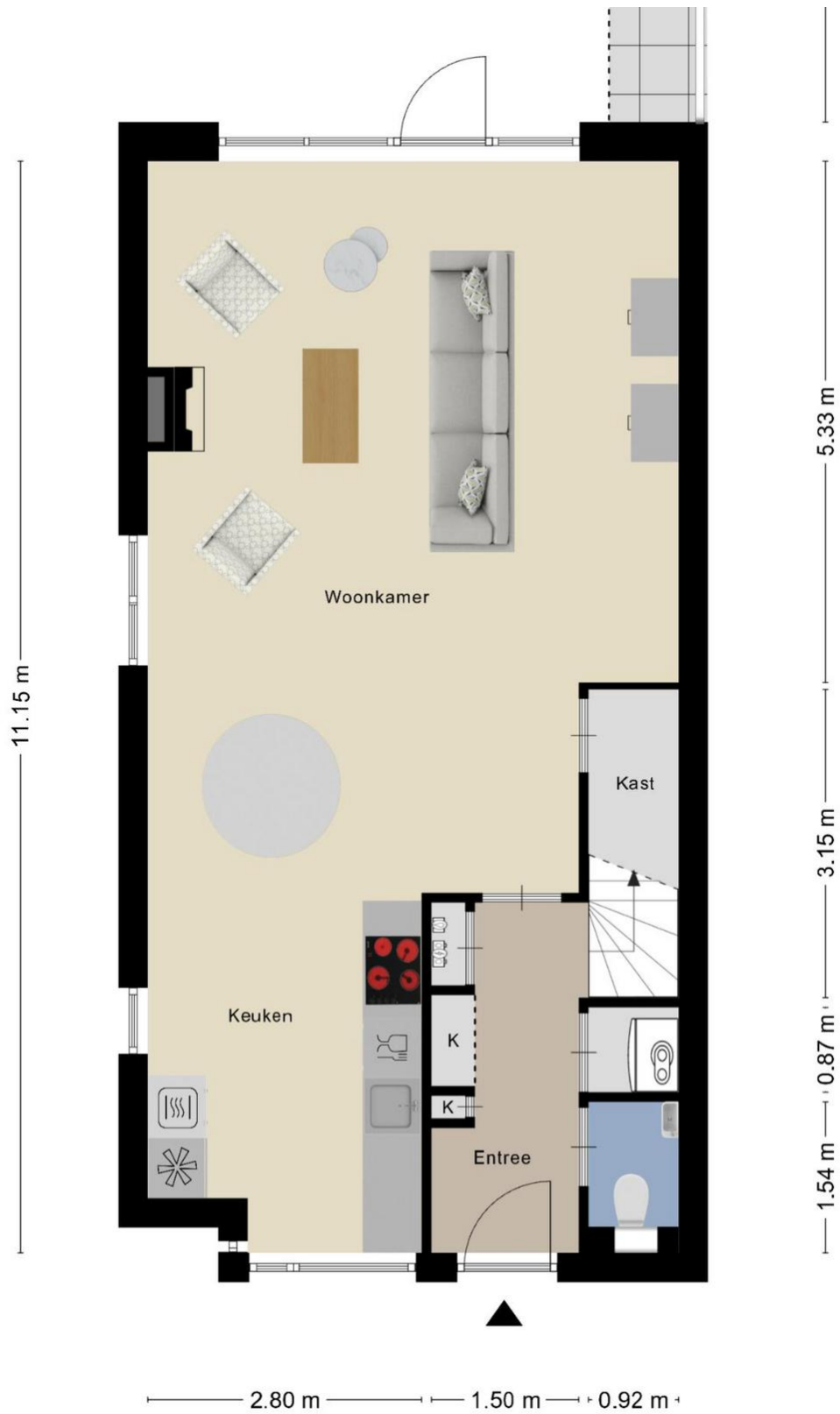








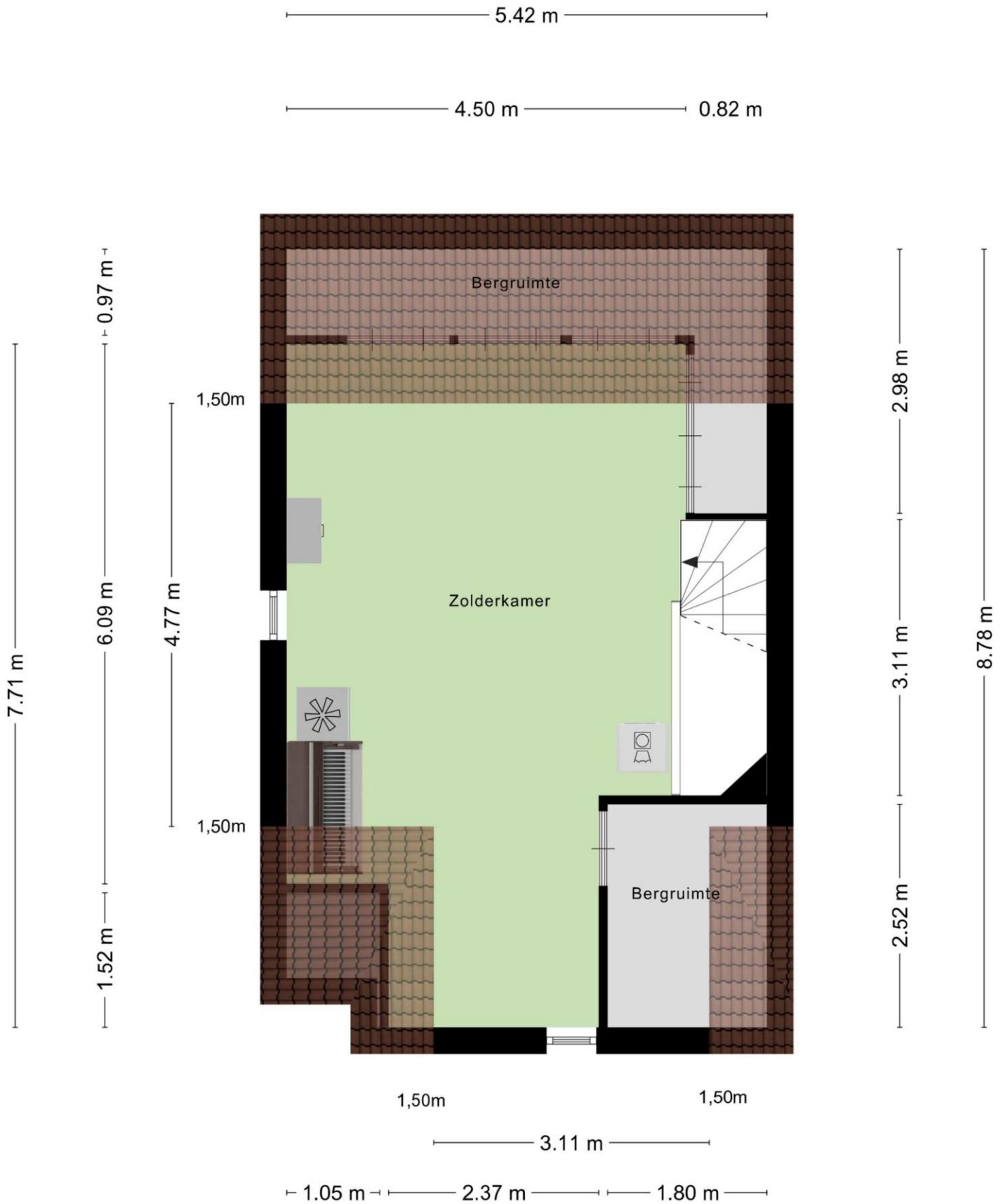
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping




# Indeling perceel



# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kesteren</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1171</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

# 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](mailto:info@karensmakelaars.nl)

[www.karensmakelaars.nl](http://www.karensmakelaars.nl)

**Karens**  **akelaars**  
We doen het **samen!**