



Smachtkamp 18

OPHEUSDEN

Beschrijving

Sfeervolle en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met multifunctioneel bijgebouw en verrassend veel ruimte! Deze fijne woning combineert het karakter van de jaren '50 met het comfort van nu. Dankzij de uitbouw over de volledige breedte geniet je hier van een heerlijk ruime leefomgeving. De recent vernieuwde keuken en badkamer maken het geheel instapklaar en het grote, volledig geïsoleerde bijgebouw met verdieping (totaal 130 m²) biedt talloze mogelijkheden, van hobbyruimte tot kantoor of praktijk aan huis. Met een zonnige tuin en lange oprit is dit een plek waar je zó in kan trekken.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier ook goed. De woning is voorzien van 17 zonnepanelen en een warmwateraccu met een royale boiler van 300 liter. In combinatie met de aanwezige isolatie zorgt dit voor een energielabel B én een opvallend laag gasverbruik. De huidige bewoners gebruiken zelfs nauwelijks gas. Dat merk je niet alleen in het wooncomfort, maar ook in de maandelijkse lasten.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met trapopgang en toegang tot de kelder. Vervolgens stap je de verrassend diepe woonkamer in van maar liefst ruim 9 meter. Hier zorgt de houtkachel voor een warme, gezellige sfeer. Aan de voorzijde vind je het eetgedeelte, terwijl de zithoek aan de tuinzijde ligt en via openslaande deuren in directe verbinding staat met het terras.

De open keuken vormt het hart van het huis. Deze is recent vernieuwd en uitgevoerd in een praktische U-opstelling met volop kastruimte en een gezellig bargedeelte dat zorgt voor een speelse afscheiding tussen keuken en woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met een kastenwand waarin de cv-ketel, boiler en witgoed aansluitingen zijn verwerkt. Ook bevindt zich hier het moderne, onlangs vernieuwde toilet. De begane grond is grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e Verdieping

Op de overloop vind je een handige inbouwkast en extra bergruimte. Er zijn twee slaapkamers, waarvan de grootste beschikt over een inbouwkast. De recent vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd met een ligbad/douche, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele waskom en een zwevend toilet.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een overloop en een knusse derde slaapkamer, een fijne plek voor bijvoorbeeld een kinder- of logeerkamer.

Bijgebouw

Achter op het perceel staat een stijlvol en volledig geïsoleerd bijgebouw dat écht een meerwaarde biedt. Je komt binnen via een eigen entree in een halletje met de trapopgang naar de verdieping en een deur naar de ruime schuur. De schuur is bovendien voorzien van automatisch bedienbare garagedeuren en een toiletruimte.

De verdieping, bereikbaar via een vaste trap, beschikt over een royale overloop en twee grote (slaap)kamers, beide voorzien van een gashaard en dakkapellen.

Dankzij de aanwezige elektra en de voorbereidingen voor vloerverwarming is dit bijgebouw uitermate geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals werken aan huis, een praktijkruimte of hobbyruimte.

Tuin en omgeving

Het perceel is royaal en slim ingedeeld. Tussen de woning en het bijgebouw ligt een fijne tuin met een zonnig terras direct bij de openslaande deuren. Onder de overkapping van het bijgebouw is nog een gezellig zitje gecreëerd waar je beschut kunt genieten.

De lange oprit biedt ruimte voor meerdere auto's en door de lengte is deze bovendien ideaal voor bijvoorbeeld een aanhanger. De woning ligt op een gunstige locatie, op loopafstand van scholen, sportverenigingen, kerken en het dorpscentrum met diverse winkels en supermarkten.

Bijzonderheden

- Keuken en badkamer in 2025 geheel vernieuwd
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Multifunctioneel, volledig geïsoleerd bijgebouw met verdieping
 - Bijgebouw met 2 extra (slaap)kamers en toiletruimte
 - 17 zonnepanelen en warmwateraccu met 300 liter boiler
 - Energielabel B en laag gasverbruik
- Lange oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Gunstige ligging nabij voorzieningen

Een woning met verrassend veel ruimte, comfort en mogelijkheden, zowel binnen als buiten. Kom je snel kijken? Neem contact op met Karens Makelaars en plan een bezichtiging. Samen vinden we jouw nieuwe thuis!

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 515.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	1950

Inhoud en oppervlakten

Wonen*	142 m ²
Overige inpandige ruimte	63 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud woning en bijgebouw	728 m ³
Perceel	315 m ²

Energie

Energie label	B
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming
C.V.-ketel	Nefit TrendLine HRC30 CW5 (2015, eigendom)

* Van het gebruiksoppervlakte wonen is ook 58 m² gelegen in het afzonderlijke bijgebouw.







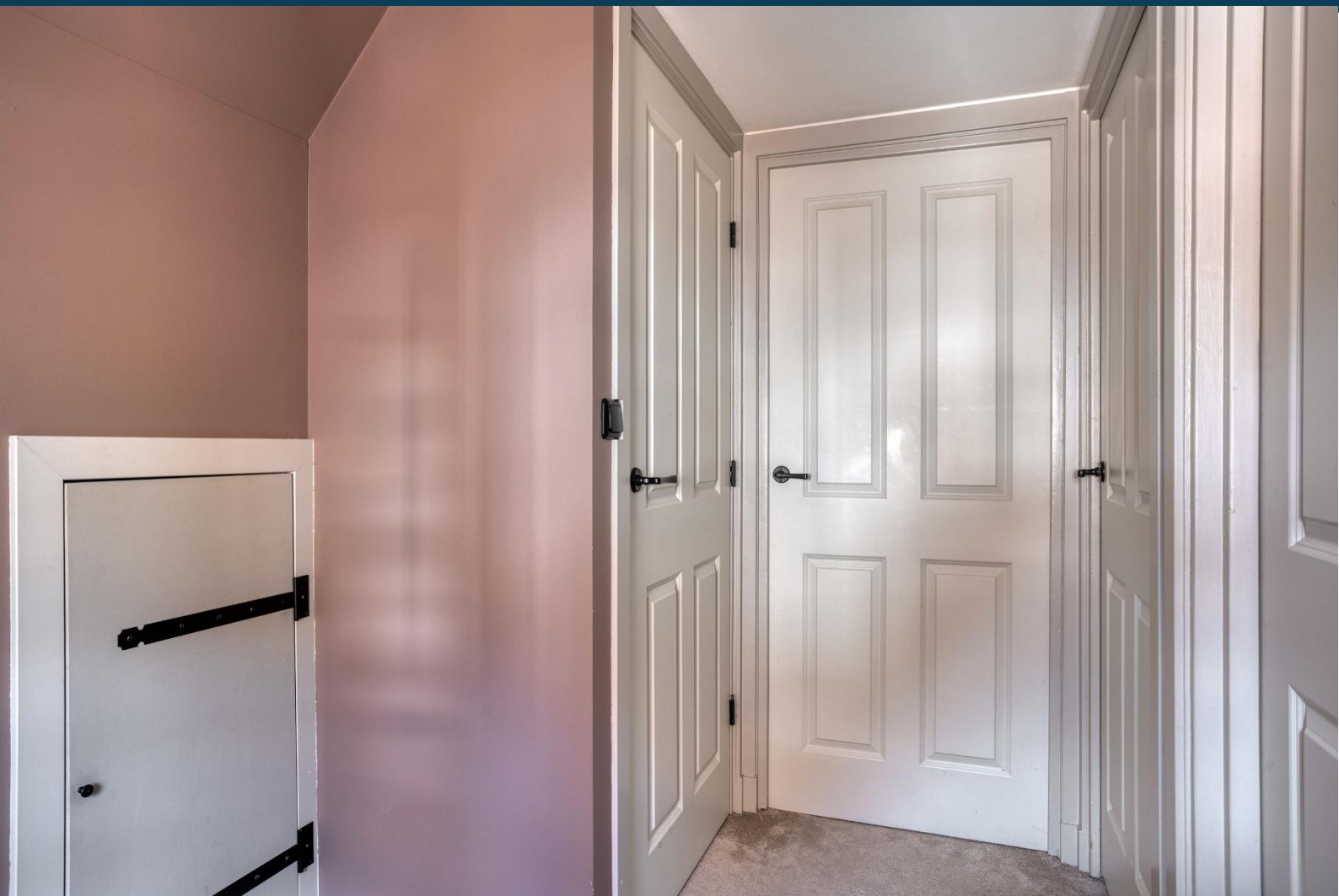








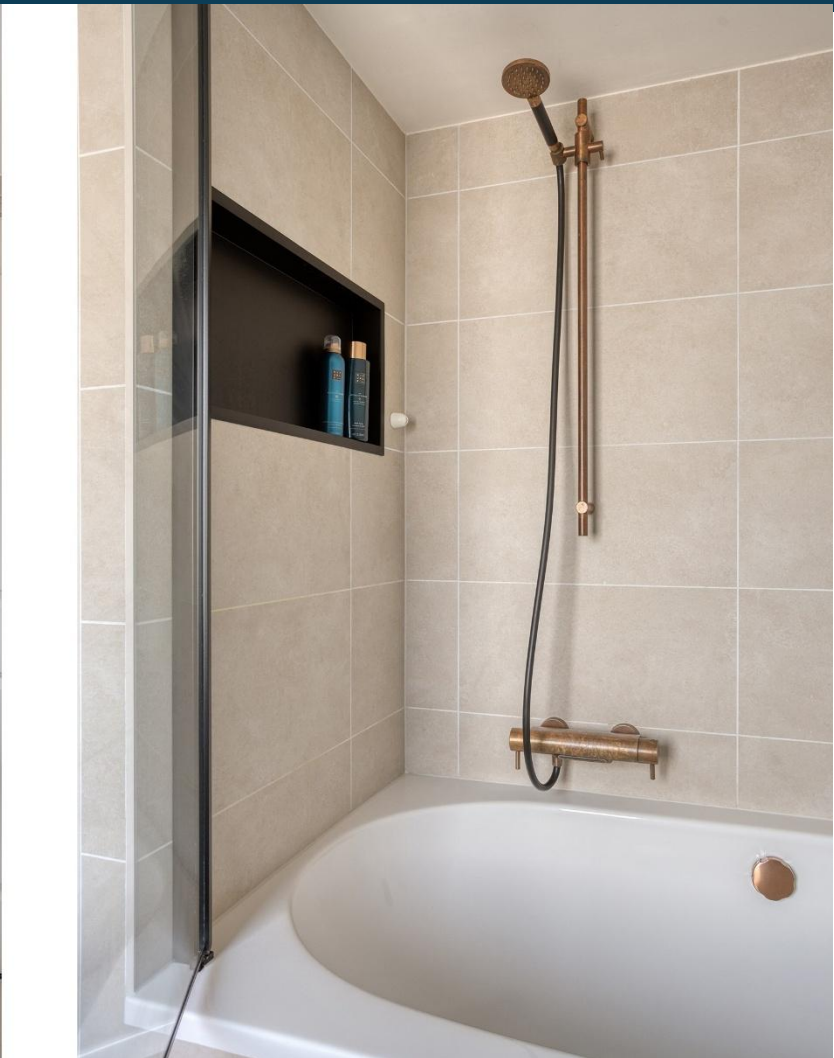






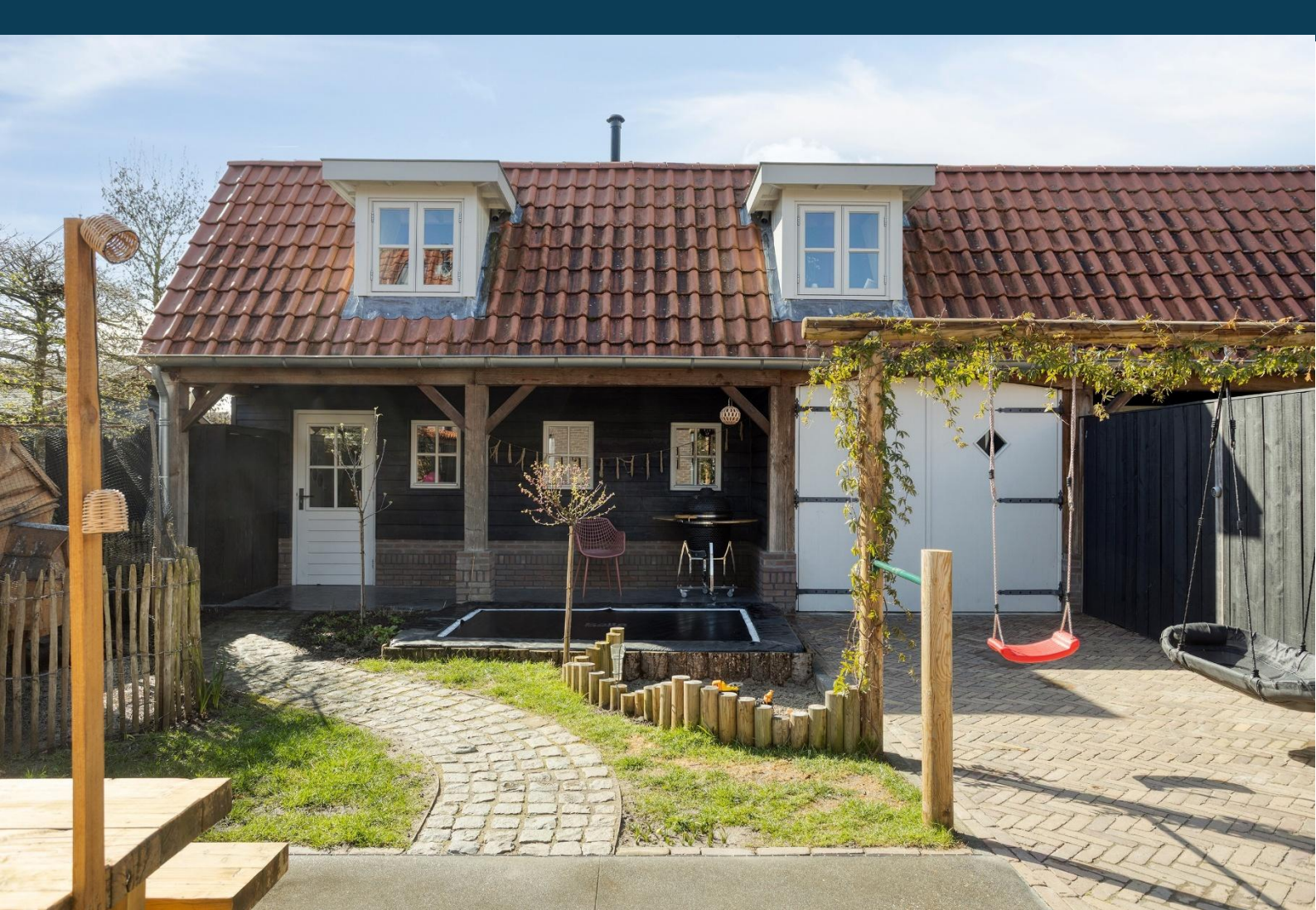






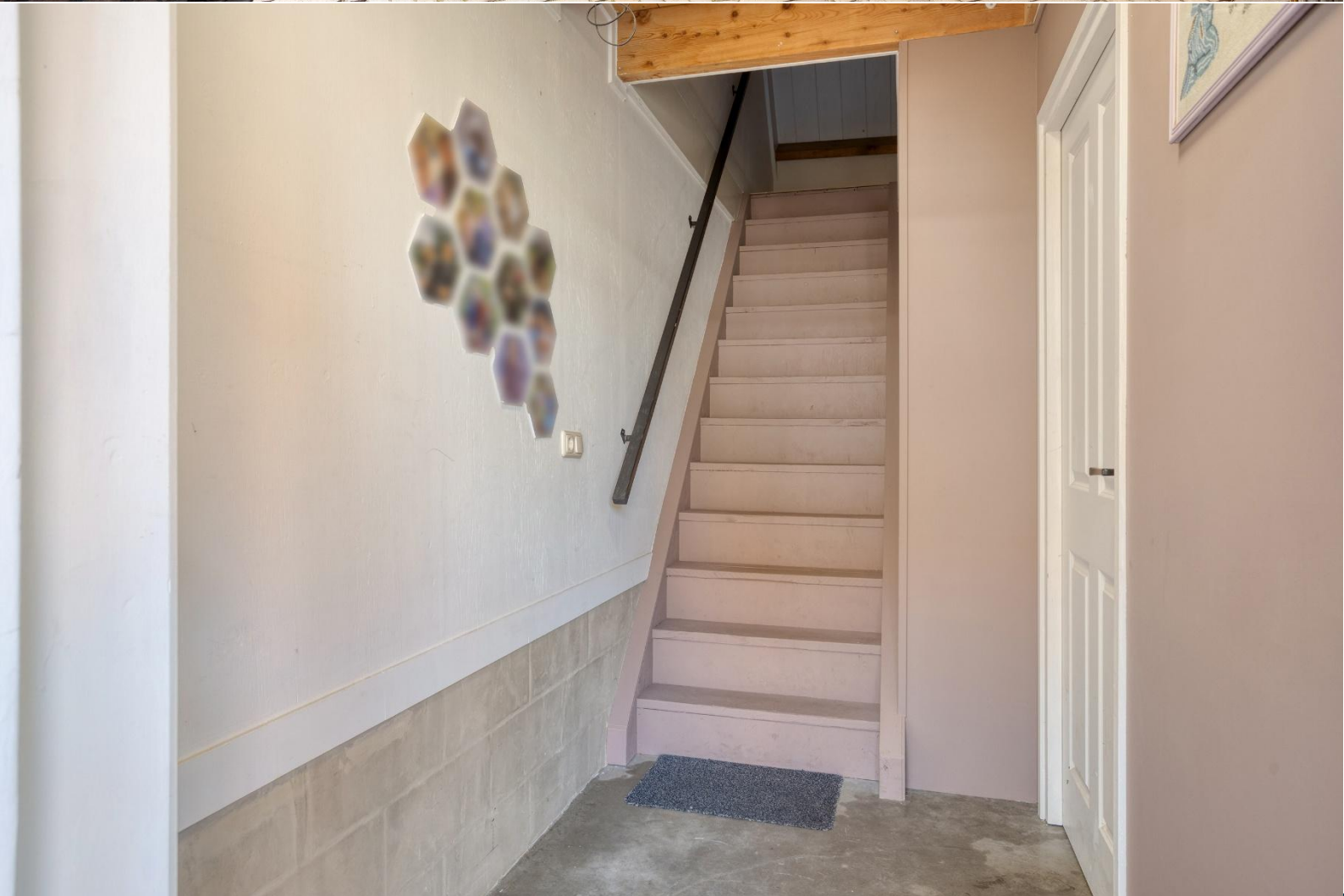




























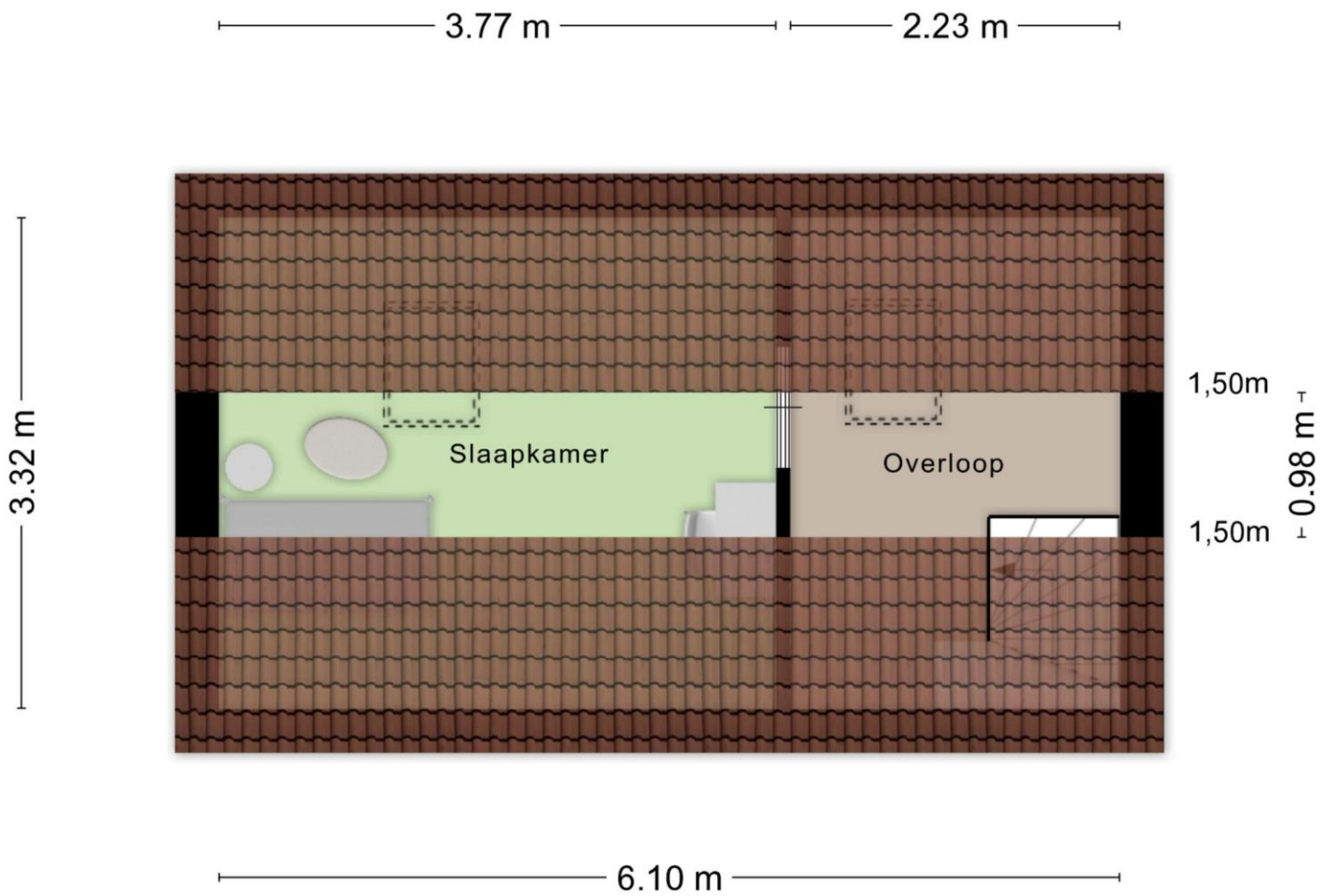
Plattegrond begane grond



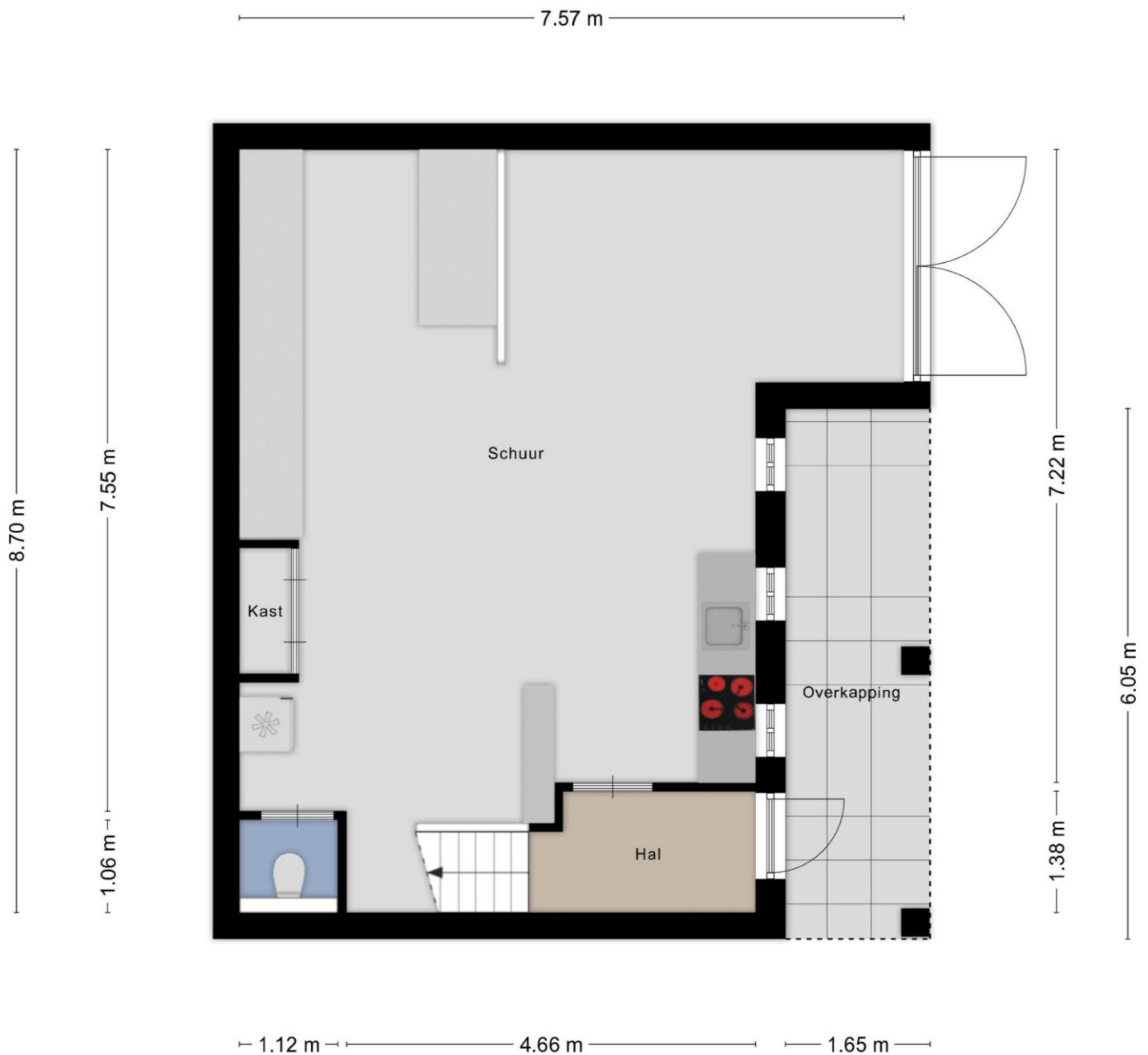
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Bijgebouw begane grond



Bijgebouw verdieping

7.57 m

4.27 m

4.28 m



4.27 m

4.28 m

6.07 m

4.70 m

3.63 m

Indeling en perceel



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Opheusden	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4801	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 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

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