



Brederode 34

DODEWAARD

Beschrijving

Welkom bij de Brederode 34 in Dodewaard, een woning die je moet ervaren.

Deze vrijstaande woning (energielabel A+) is tot in de puntjes afgewerkt, uitstekend onderhouden en ligt op een werkelijk unieke plek: aan de voorzijde in een geliefde woonwijk en aan de achterzijde volledig vrij, grenzend aan het water en kwekerijen. De recent fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, een sfeervolle veranda en een praktische tuinberging maakt het geheel compleet, net als de ruime oprit met dubbele carport. Hier woon je in alle rust en luxe, met elke dag dat gevoel van ruimte en vrijheid, binnen én buiten.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een ruime en stijlvolle ontvangsthall met een modern zwevend toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang. In het verlengde van de hal bevindt zich een opvallend ruime garderoberuimte die de verbinding vormt tussen de woonkamer en de bijkeuken.

De woonkamer is royaal opgezet en sfeervol, met aan de voorzijde een gezellige gashaard. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooie verbinding met buiten.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe leefkeuken. De hoogglans zwarte keuken is strak en modern, met een complete wandopstelling voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur (grotendeels Miele en in 2024 vernieuwd), waaronder een stoomoven, garingsoven met bordenwarmer, wijnkoeler en vacumeerlade. Het schiereiland met 4-pits kookplaat, wokbrander en Novy plafondafzuigkap maakt het geheel compleet. Aan de andere zijde van het eiland vind je het spoelgedeelte. Vanuit de keuken geven dubbele openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waarbij het vrije uitzicht direct in het oog springt, een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Via de garderoberuimte bereik je een praktische bijkeuken met een grote kastenwand en witgoedaansluitingen. Vanuit hier heb je ook toegang tot de tuin, ideaal als achterom. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een diepe en ruime kastenwand. De overige slaapkamers zijn eveneens goed van formaat; één kamer is voorzien van bergruimte achter het knieschot en een andere is momenteel ingericht als kantoor. De vierde kamer is multifunctioneel ingericht: hier is een sauna gerealiseerd die toegankelijk is vanuit de badkamer. Het resterende deel van deze kamer is perfect voor logeer- of werkruimte. Vanuit deze kamers aan de achterzijde geniet je opnieuw van het prachtige, vrije uitzicht.

De luxe badkamer is onlangs compleet vernieuwd en voelt als een privé wellnessruimte, met een vrijstaand bad, inloopdouche, sauna, zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, waar zich ook de cv-installatie bevindt. Deze verrassend ruime zolder biedt daarnaast volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en archief, waardoor je in huis altijd voldoende bergruimte hebt.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier helemaal goed. De woning is volledig geïsoleerd (gevels, daken, vloeren en ramen), beschikt over maar liefst 26 zonnepanelen en heeft een energielabel A+. Dat betekent niet alleen comfortabel wonen, maar ook lagere energielasten en een toekomstbestendige keuze.

Tuin en omgeving

De fraai aangelegde achtertuin is een absolute eyecatcher. Met meerdere terrassen, waaronder een royaal terras om te eten en een zonnig terras direct aan het water, is er altijd een fijne plek te vinden. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle veranda met terrasverwarming, waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Wat deze tuin écht bijzonder maakt, is het vrije uitzicht over het water en de kwekerijen, een zeldzaam stukje rust en privacy. De tuin is bovendien voorzien van een druppel-beregeningssysteem.

Aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's en een dubbele carport. Daarnaast is er een praktische tuinberging aanwezig. Ook de zonwering is compleet, met een groot elektrisch bedienbaar terrasscherm en screens op zowel de begane grond als de verdieping.

De ligging in Dodewaard is erg prettig. Je woont hier in een fijne, kindvriendelijke omgeving met onder andere een speelplek in de buurt en het dorpscentrum op korte afstand. Hier vind je diverse voorzieningen zoals een supermarkt, winkels en een gezondheidscentrum. Ook zijn er basisscholen in het dorp, wat het ideaal maakt voor gezinnen.

Dodewaard staat daarnaast bekend om het actieve verenigingsleven en de mooie omgeving. Voor wie graag wandelt of fietst, zijn er volop mogelijkheden, zoals het populaire klompenpad 'Het Hiensepad' door het fraaie buitengebied.

De bereikbaarheid is bovendien uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de A15 en ook het treinstation Hemmen-Dodewaard ligt op korte afstand, met goede verbindingen richting onder andere Tiel en Arnhem.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op unieke locatie aan de rand van de wijk
 - Prachtig vrij uitzicht aan de achterzijde
 - Instapklaar en tot in detail afgewerkt
- Luxe keuken met grotendeels vernieuwde Miele apparatuur (2024)
 - Moderne badkamer met een eigen sauna
 - Voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- Fraai aangelegde tuin met veranda en meerdere terrassen
 - Dubbele carport en ruime oprit
 - 26 zonnepanelen, energielabel A+

Een woning als deze (waar luxe, comfort en een uitzonderlijke ligging samenkomen) kom je zelden tegen. We nodigen je dan ook van harte uit om deze woning én de unieke plek zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 735.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

Inhoud en oppervlakten

Wonen	159 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	651 m ³
Perceel	557 m ²

Energie

Energie label	A+
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit combiketel HR (2023, eigendom)





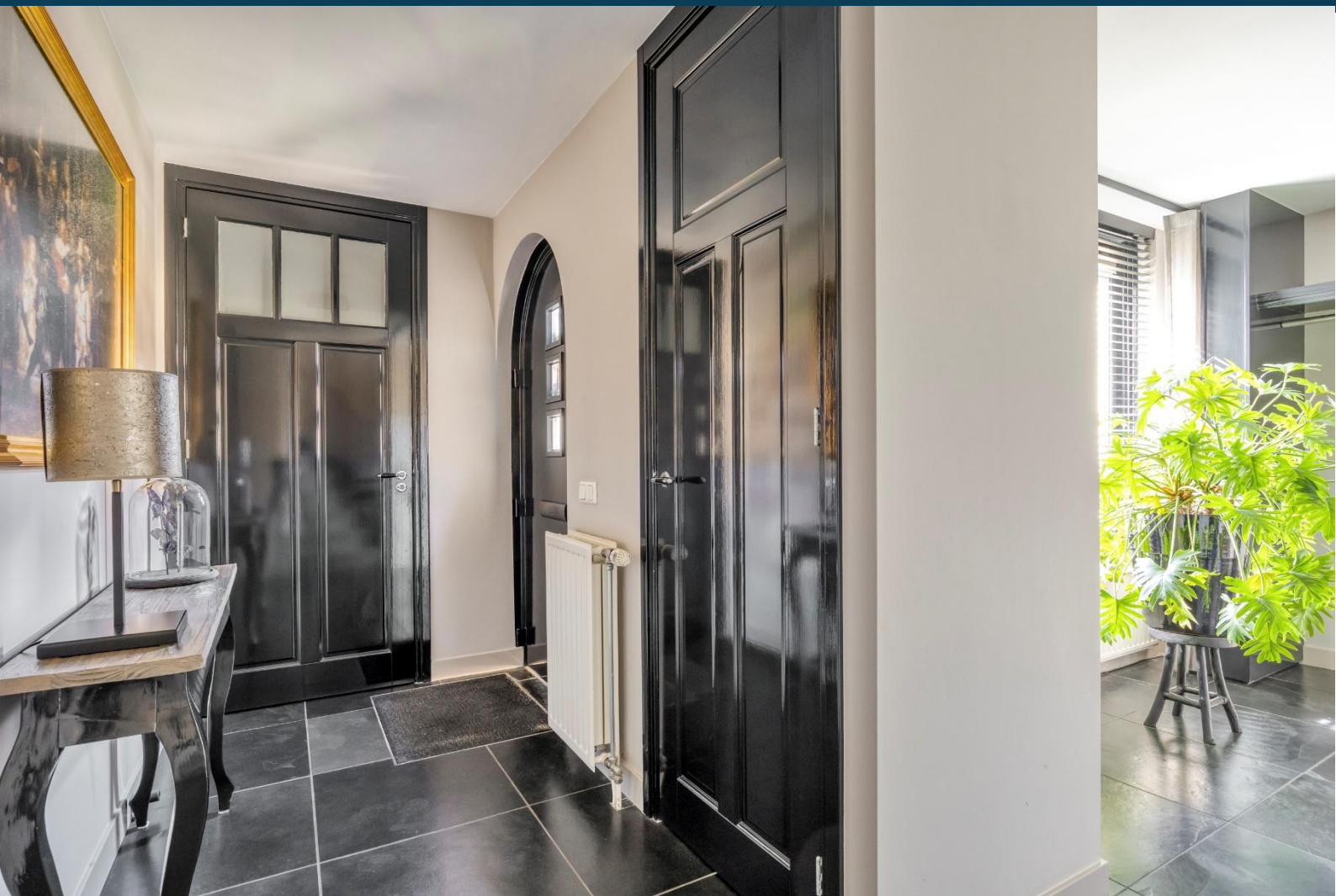














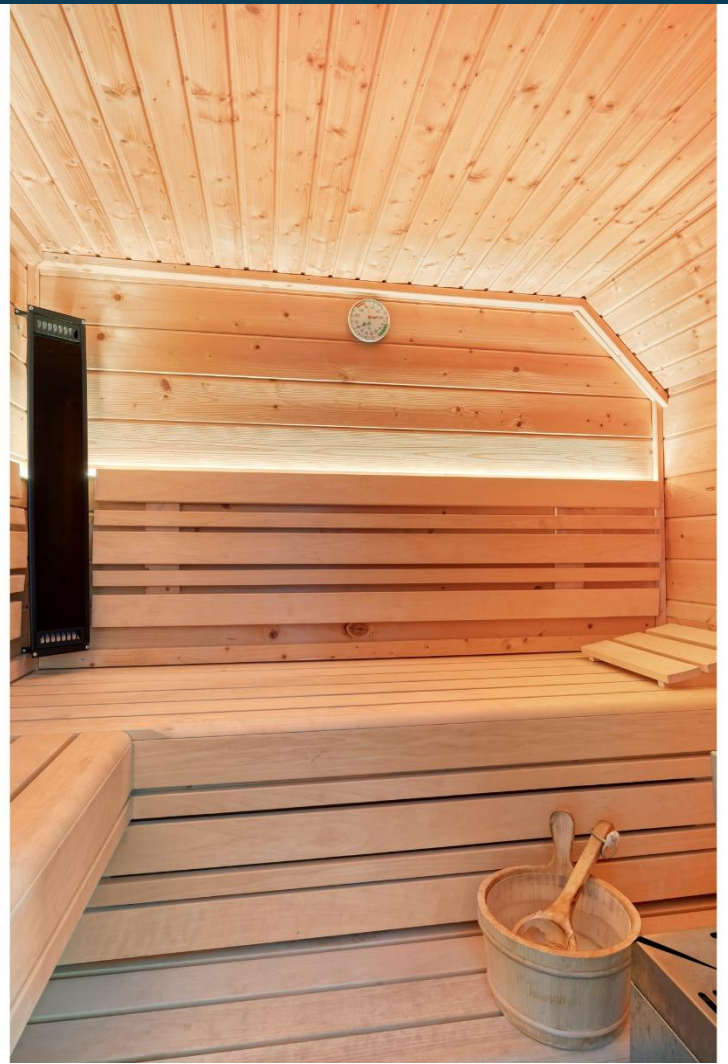






















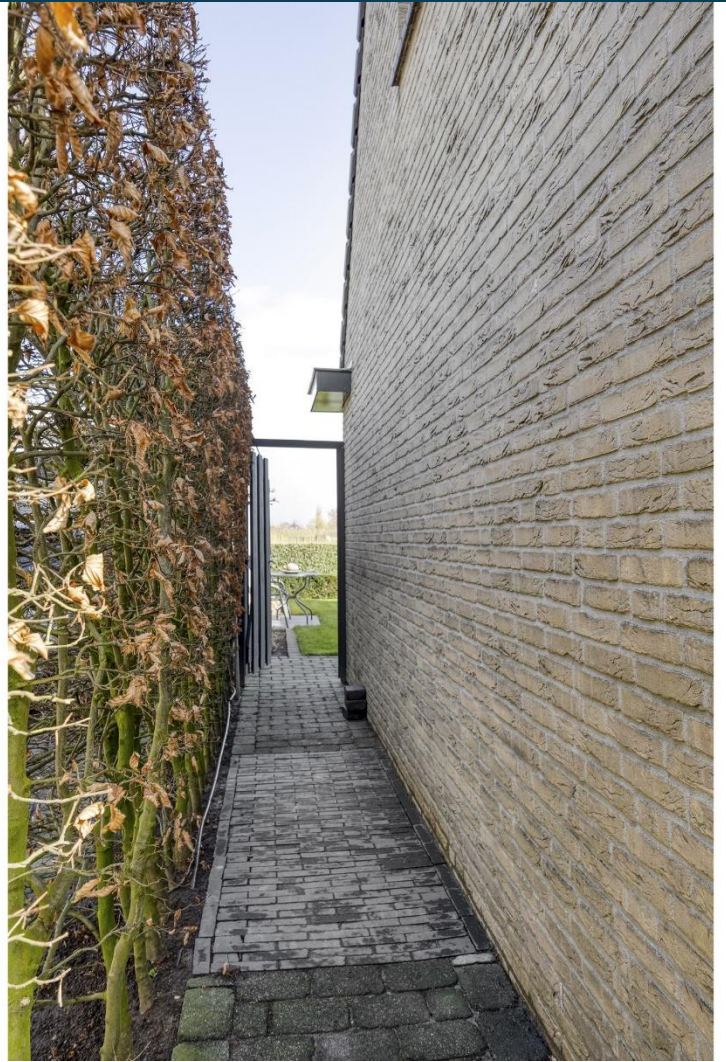
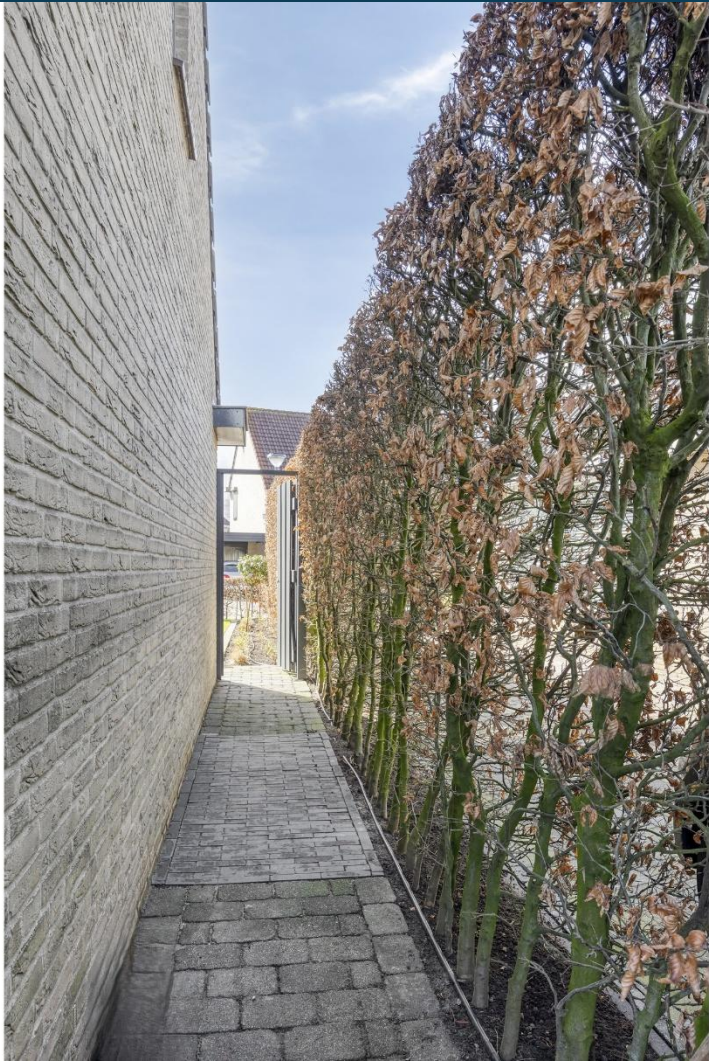










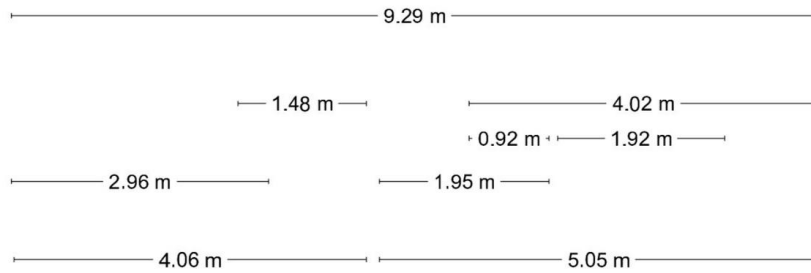




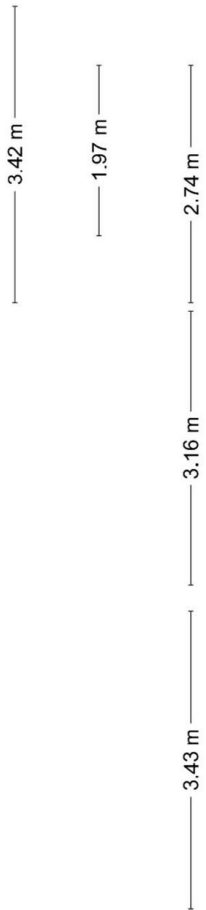
Plattegrond begane grond



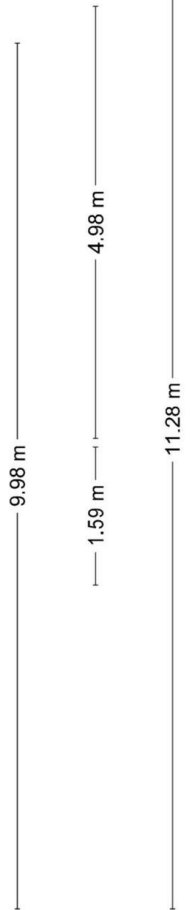
Plattegrond eerste verdieping



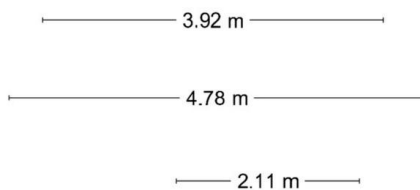
± 0.96 m



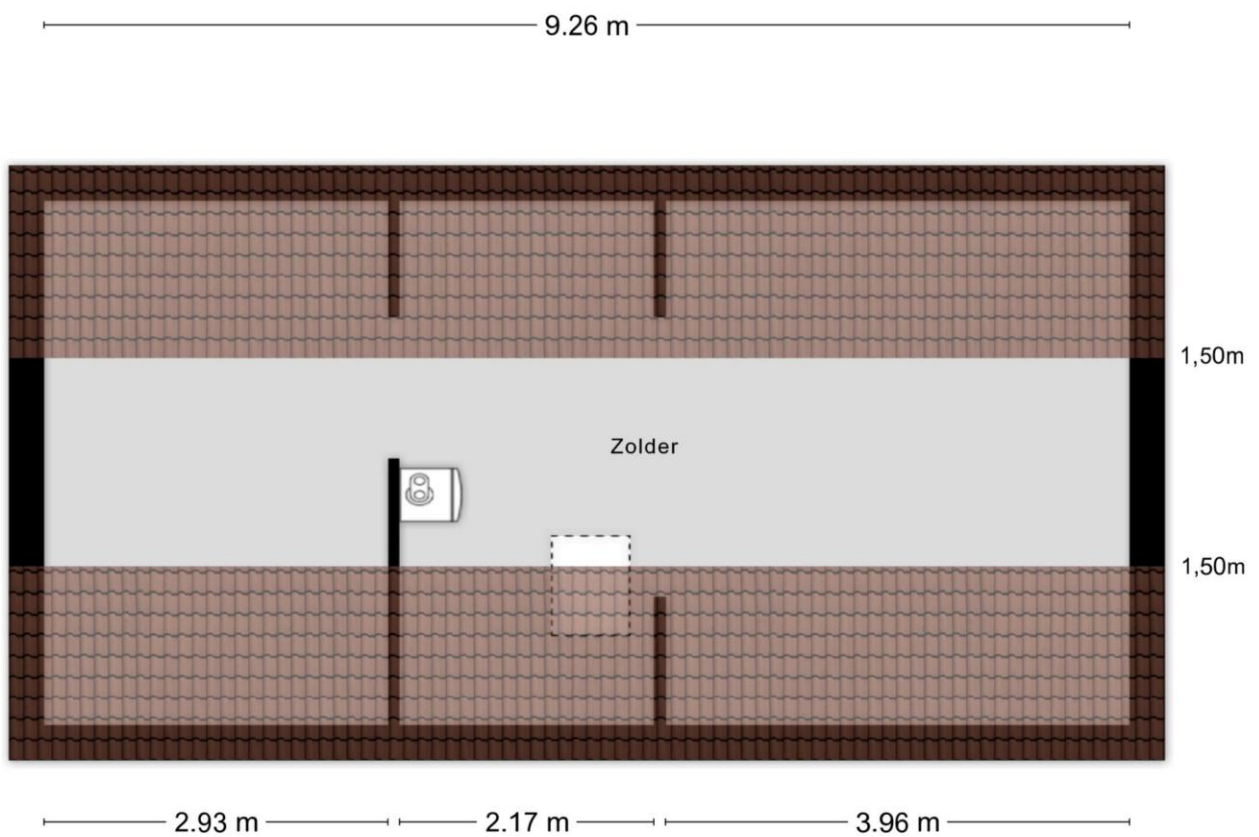
1,50m



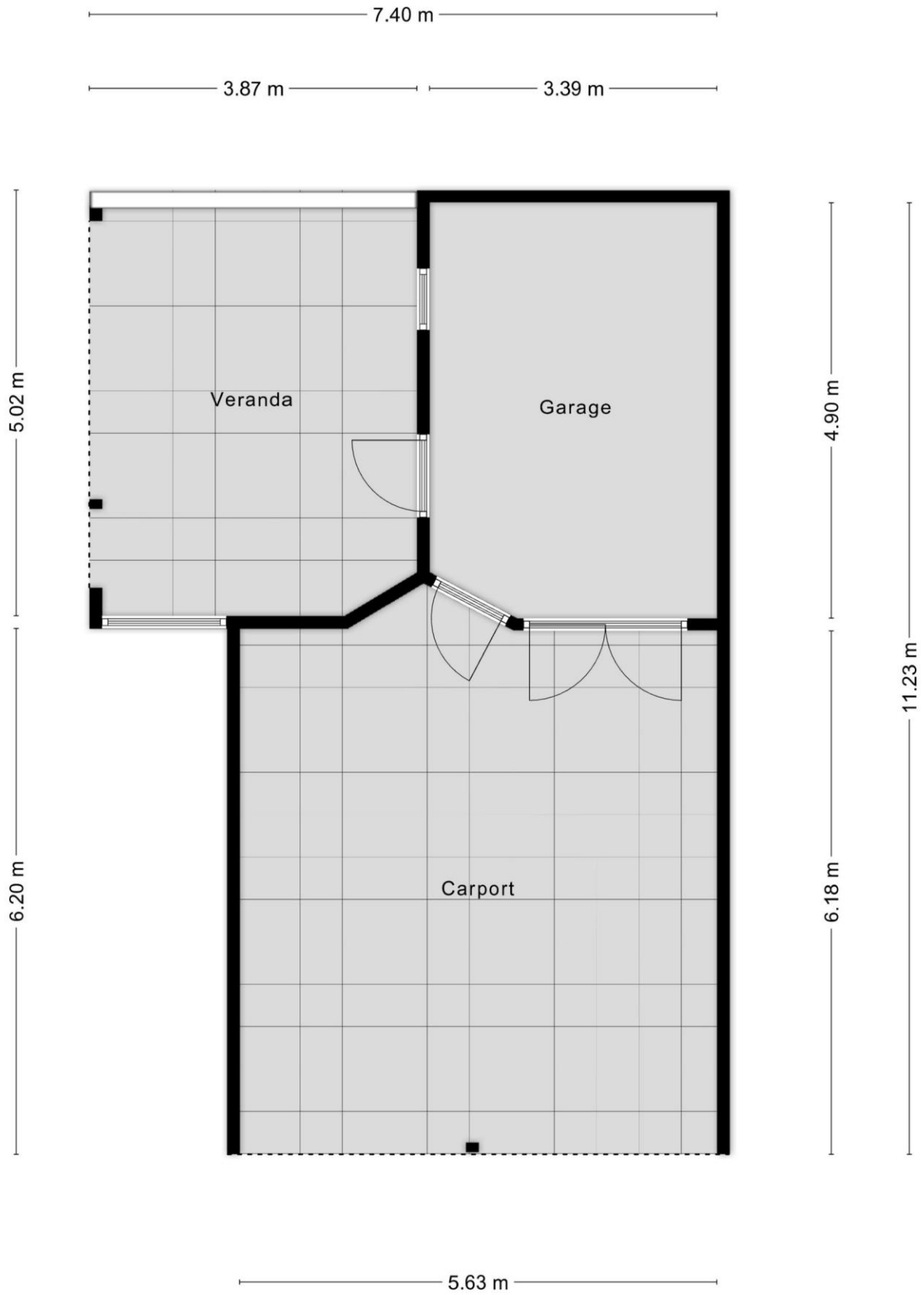
1,50m 1,50m



Plattegrond tweede verdieping



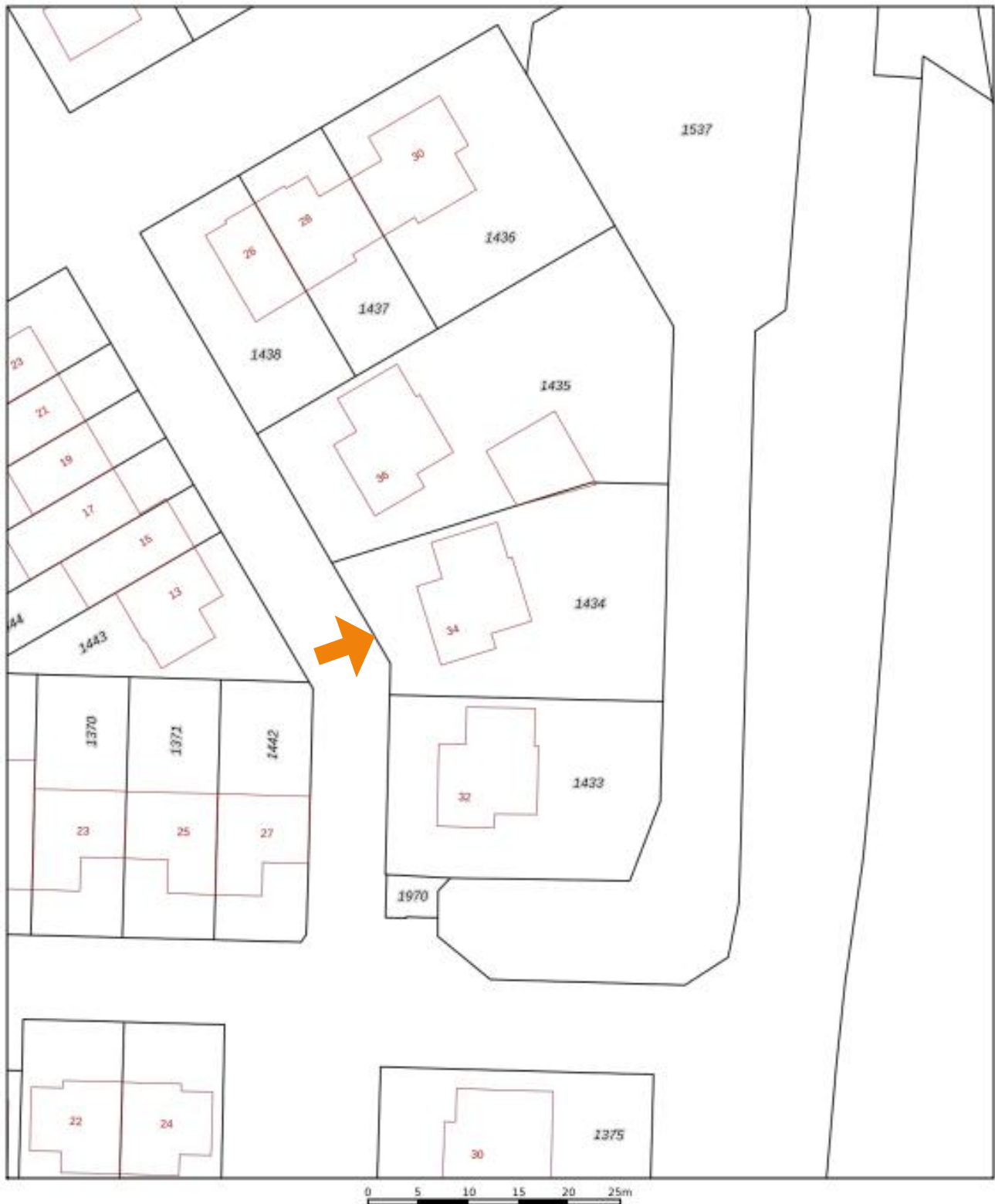
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond indeling en perceel



Kadastrale kaart



<p>12345 26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Dodewaard</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>D</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>1434</td></tr></table>	Kadastrale gemeente	Dodewaard	Sectie	D	Perceel	1434	<p>kadaster</p> 
Kadastrale gemeente	Dodewaard								
Sectie	D								
Perceel	1434								

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

www.karensmakelaars.nl

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