



## Overste J.M. Kolffstraat 6 KESTEREN

# Beschrijving

**Ben je op zoek naar een instapklare, energiezuinige woning op een fijne, centrale plek? Dan is deze keurig afgewerkte tussenwoning uit 2014 precies wat je zoekt. Met een energielabel A+, 10 zonnepanelen, een strak aangelegde tuin op het westen met veranda én een verrassend ruime indeling, woon je hier comfortabel en zorgeloos. Bovendien ligt de woning op loopafstand van het centrum en het station.**

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en een handige garderoberuimte. Hier vind je ook het moderne, zwevende toilet met fonteintje. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en biedt een mooi zicht op de tuin. De trapkast zorgt voor praktische bergruimte. De halfopen keuken is voorzien van een nette inbouwkeuken met diverse apparatuur, een fijne plek om te koken terwijl je in contact blijft met de woonkamer. De begane grond is afgewerkt met een fraaie houten vloer met comfortabele vloerverwarming.

### 1e Verdieping

Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers. Dankzij de recht opgetrokken voor- én achtergevel zijn alle kamers prettig van formaat en goed in te delen. De ouderslaapkamer beschikt over een grote inbouwkast. De badkamer is compleet en modern uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, vloerverwarming en een zwevend toilet.

### 2e Verdieping

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping. Deze ruimte is verrassend groot, voorzien van een dakvenster en aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er netjes afgewerkte bergruimte aanwezig. Hier heb je volop mogelijkheden om extra (slaap)kamers te realiseren, een werkplek te creëren of een hobbyruimte in te richten.

### Tuin en omgeving

De achtertuin is strak aangelegd en ligt op het westen, waardoor je hier optimaal van de middag- en avondzon geniet. De veranda met glazen wand maakt het mogelijk om al vroeg in het seizoen buiten te zitten. Achterin de tuin vind je de berging en een praktische achterom.

De ligging is echt ideaal: om de hoek ligt het centrum van Kesteren met alle dagelijkse voorzieningen. In de kindvriendelijke wijk vind je een speeltuintje en in de directe omgeving zijn scholen, verenigingen en kerken aanwezig. Het treinstation ligt op loopafstand met verbindingen naar Tiel en Arnhem, en ook de busverbinding is goed geregeld. Je woont hier rustig, met het dorpse Betuwse karakter, maar met alles binnen handbereik.

### Bijzonderheden

- Energielabel A+
- Volledig geïsoleerd
- Voorzien van 10 zonnepanelen
- Begane grond met houten vloer en vloerverwarming
- Strak aangelegde tuin op het westen met veranda en glazen wand
  - Berging met achterom aanwezig
  - Drie volwaardige slaapkamers
  - Mogelijkheid tot extra kamers op zolder
  - Rolluiken en screen op afstand bedienbaar
- Centrale ligging nabij centrum, station en voorzieningen

Zie jij jezelf hier al thuis komen? Bel of app Karens Makelaars en kom de sfeer zelf ervaren, wie weet is dit straks jouw plek!

# Kenmerken

---

## Algemeen

Vraagprijs	€ 459.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Middenwoning
Bouwjaar	2014

## Inhoud en oppervlakten

Wonen	118 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	16 m <sup>2</sup>
Inhoud	418 m <sup>3</sup>
Perceel	123 m <sup>2</sup>

## Energie

Energie label	A+
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HReco 36 (2014, eigendom)











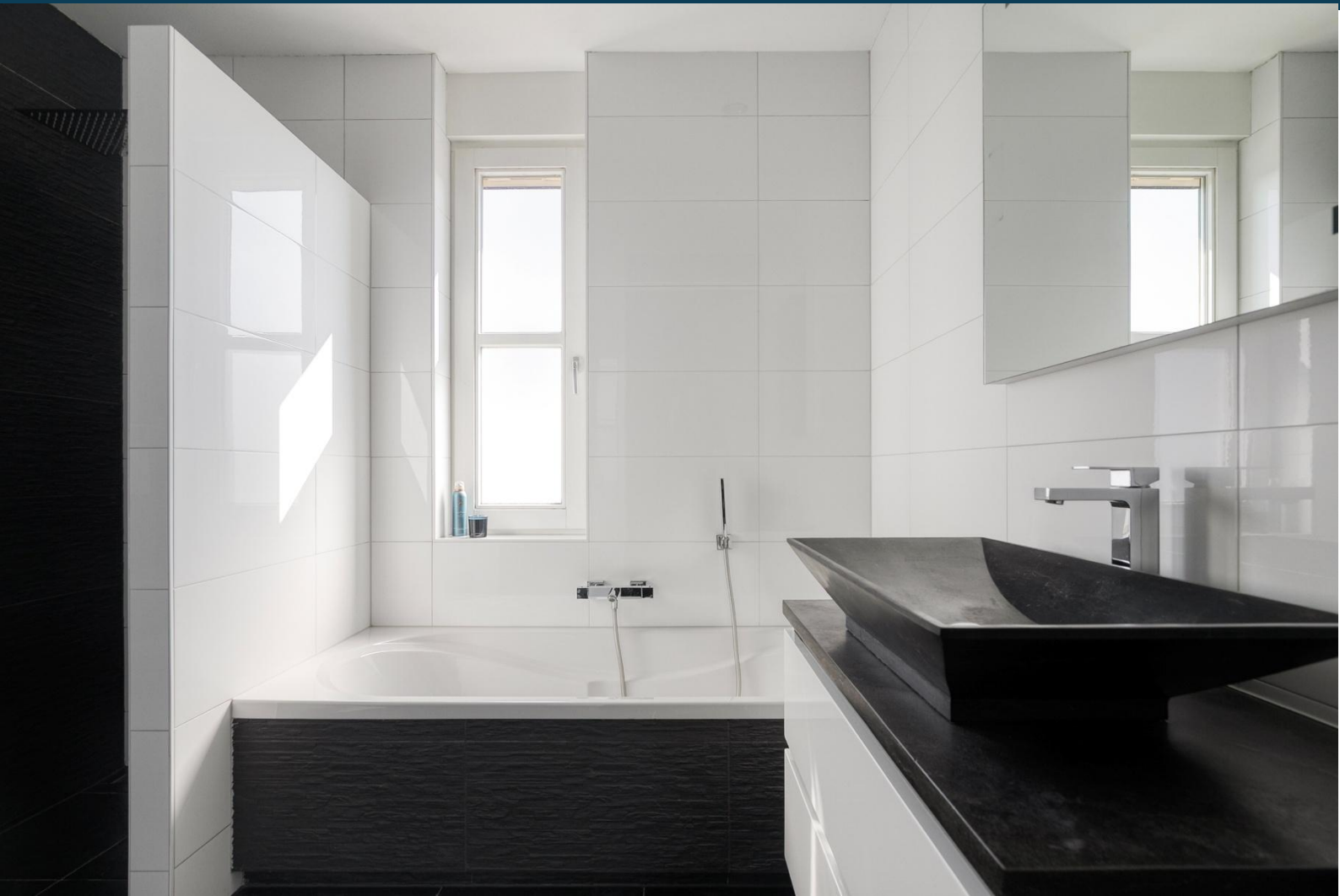






















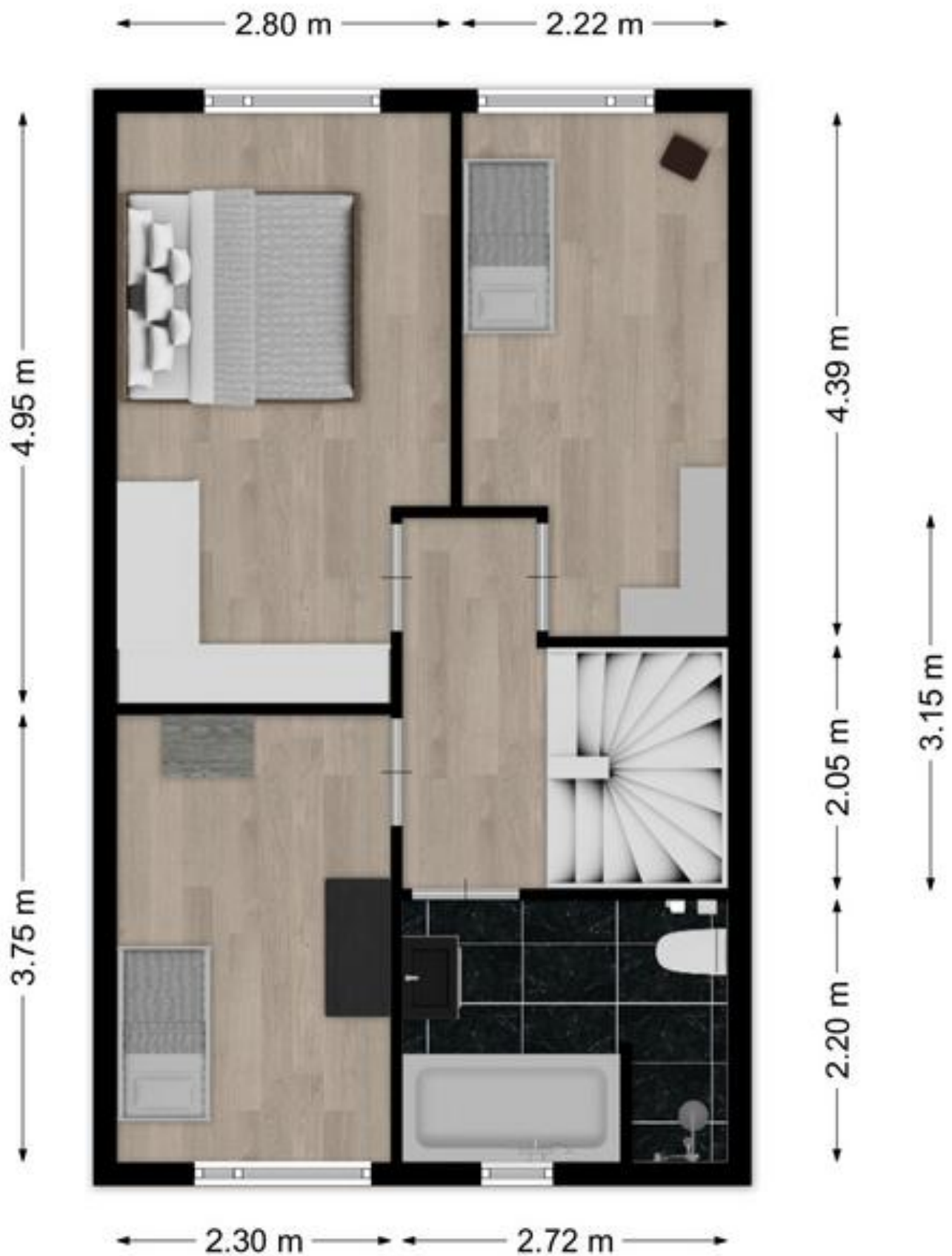




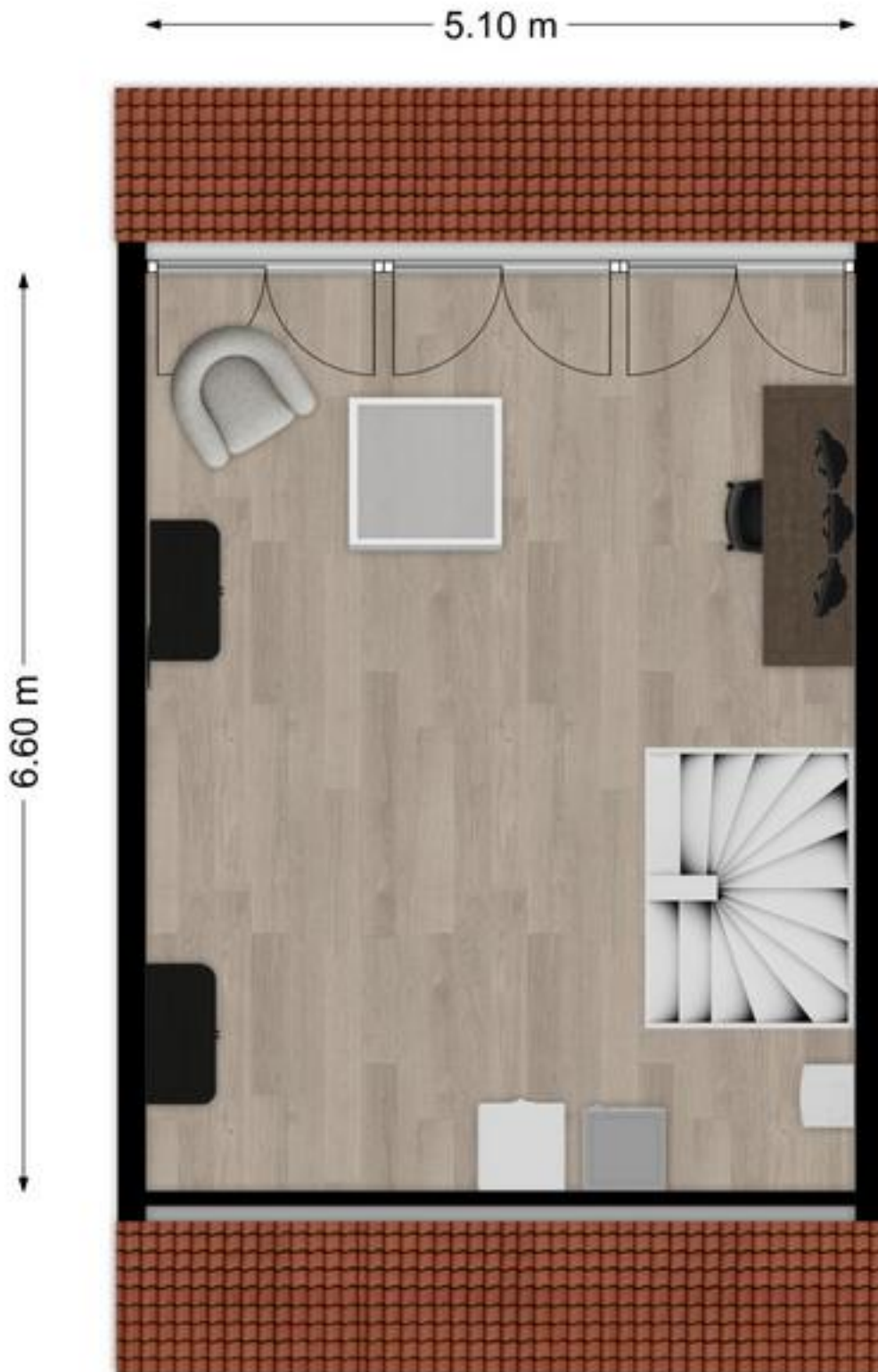
# Plattegrond begane grond



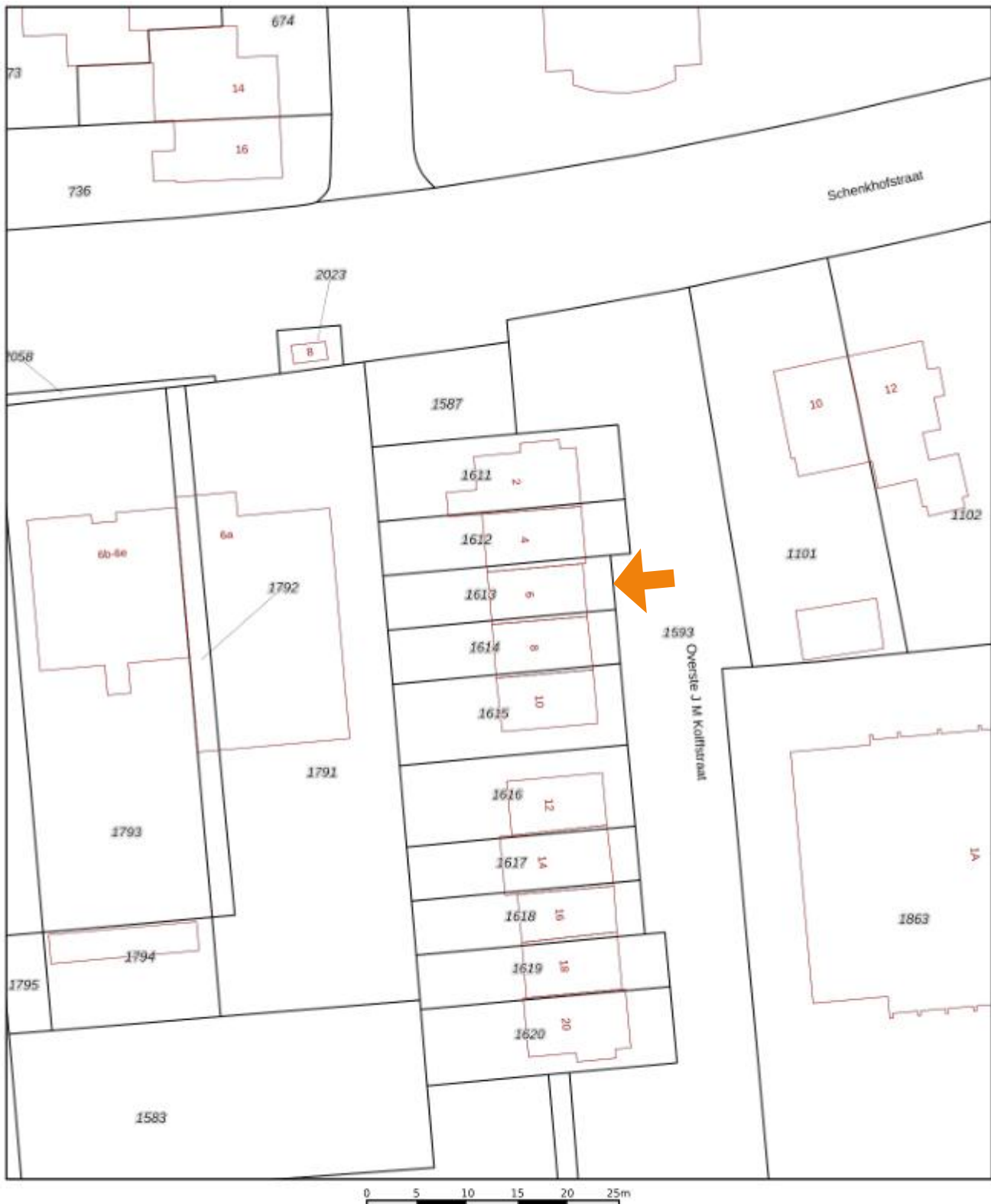
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kesteren	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1613	<p>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.</p>
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beëwing		

# 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!**