



Tollenhof 28

KESTEREN

Beschrijving

Op zoek naar een royale gezinswoning op een fijne, kindvriendelijke plek? Dan is Tollenhof 28 in Kesteren absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze ruime tussenwoning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, vier goed bemeten slaapkamers én een keurig aangelegde tuin met stenen berging, overkapping en achterom. Rustig gelegen aan een gezellig woonerf, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en praktische garderoberuimte. Hier bevindt zich ook het moderne zwevende toilet met fonteintje.

De royale woonkamer van ruim 30 m² is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval en een fraaie PVC-vloer die zorgt voor een warme uitstraling. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De houten balken tussen de woonkamer en keuken geven het geheel een stoere, landelijke sfeer.

1e Verdieping

Vanaf de overloop, met een handige inbouwkast, bereik je drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een praktische inbouwkast. Dankzij de rechte voor- en achtergevels zijn alle kamers prettig ingedeeld en volledig te benutten.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad/douchecombinatie, wastafel en toilet. Daarnaast zijn de slaapkamers én badkamer voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort.

2e Verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling. Verder vind je hier een vierde slaapkamer met vaste kast en netjes afgewerkte bergruimte. Ideaal als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Boven deze kamer bevindt zich een vliering, ideaal voor opslag van bijvoorbeeld seizoensspullen.

Tuin en omgeving

De achtertuin is keurig aangelegd met sierstraatwerk, een gezellig terras, stenen berging en een extra overkapping waar je heerlijk kunt zitten. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Ook de voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De karakteristieke oude perenboom springt direct in het oog en past perfect bij het Betuwse karakter van de omgeving.

De woning ligt in een rustige en beschutte straat, maar toch op korte afstand van alle voorzieningen. Scholen, winkels, kerken, sport- en recreatiemogelijkheden, horeca en openbaar vervoer zijn allemaal dichtbij. Ook de uitvalswegen richting snelwegen en omliggende dorpen zijn goed bereikbaar.

Hier woon je rustig en groen, met alles wat je nodig hebt op loop- of fietsafstand: de Plus, Hubo, basisscholen én een gezellig centrum met winkels zoals een verse bakker en slager, aangevuld met leuke horeca.

Bijzonderheden

- Royale tussenwoning op kindvriendelijk woonerf
- Lichte doorzonwoonkamer van ruim 30 m²
- Mooie PVC-vloer op de begane grond
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Vier goed bemeten slaapkamers
- Rolluiken bij slaapkamers en badkamer
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Stenen berging, overkapping en achterom
- Rustige ligging nabij alle voorzieningen

Kortom: een verrassend ruime en verzorgde gezinswoning op een fijne plek in Kesteren, waar je geniet van rust, ruimte én alle voorzieningen binnen handbereik! Neem contact op met Karens Makelaars en plan een bezichtiging. Samen vinden we jouw nieuwe thuis!

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 435.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Tussenwoning
Bouwjaar	1978

Inhoud en oppervlakten

Wonen	128 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	452 m ³
Perceel	154 m ²

Energie

Energie label	B
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Proline HRC24/CW4 (2013, eigendom)

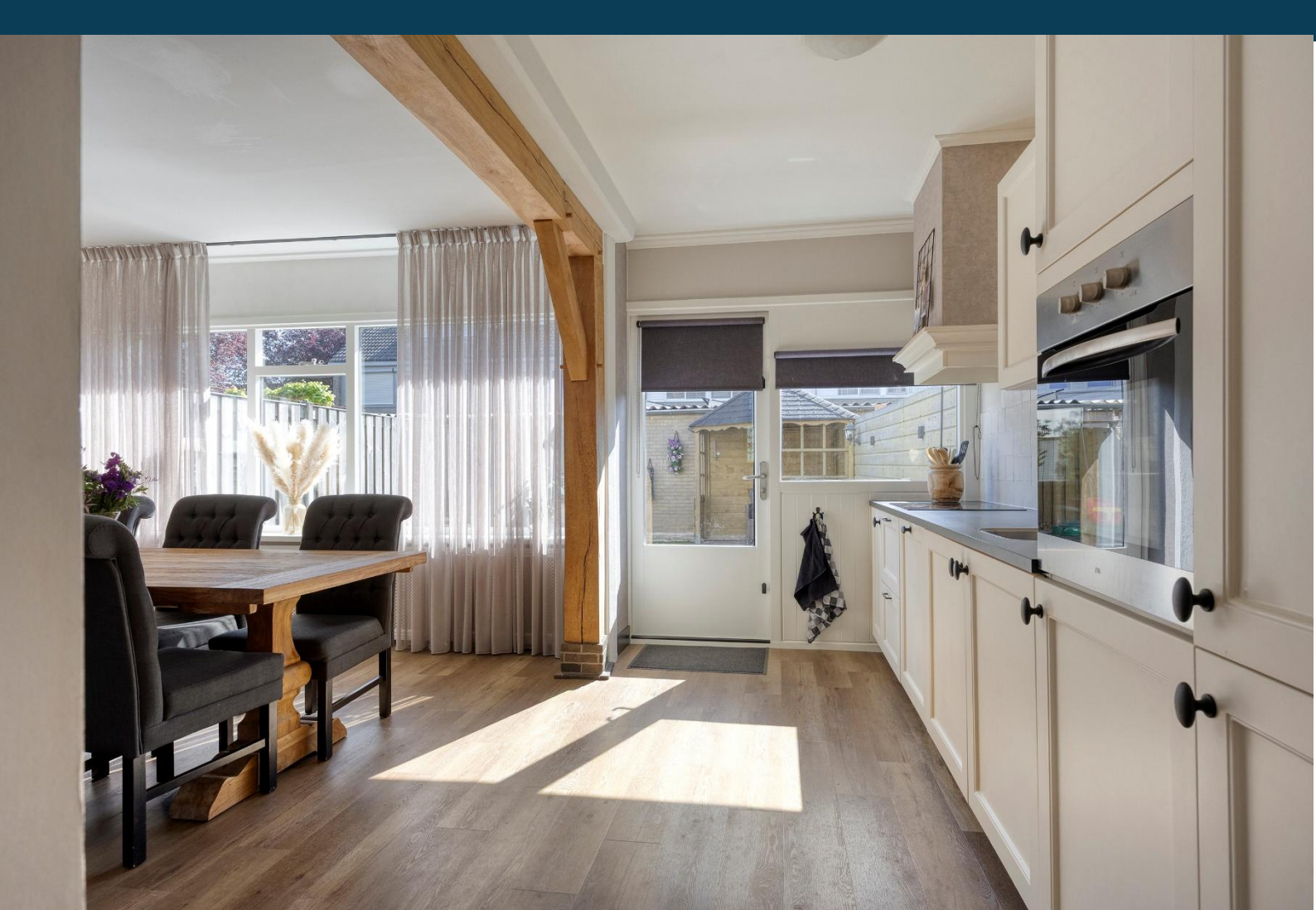


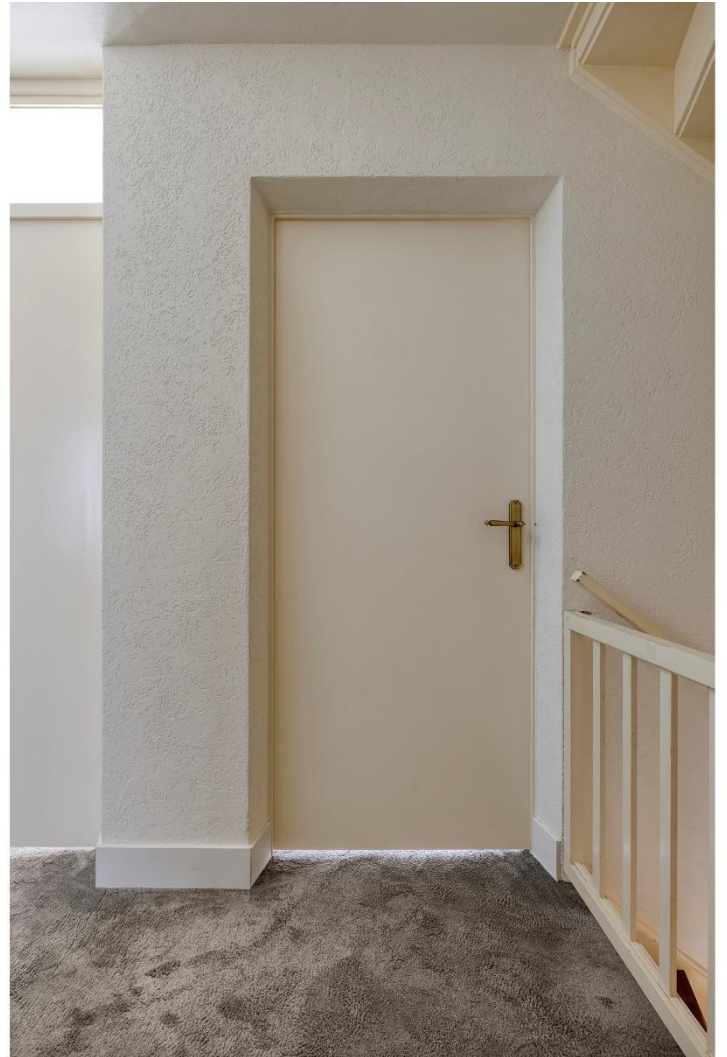
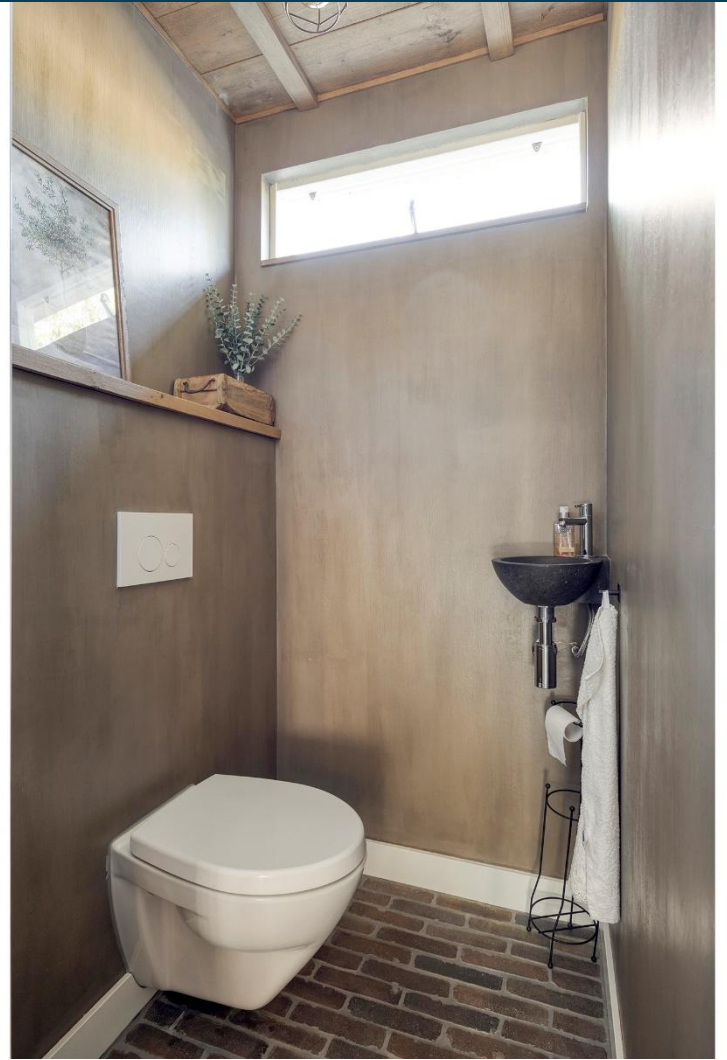




































Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

6.12 m

3.76 m 2.21 m

8.47 m
4.17 m
0.87 m
3.18 m



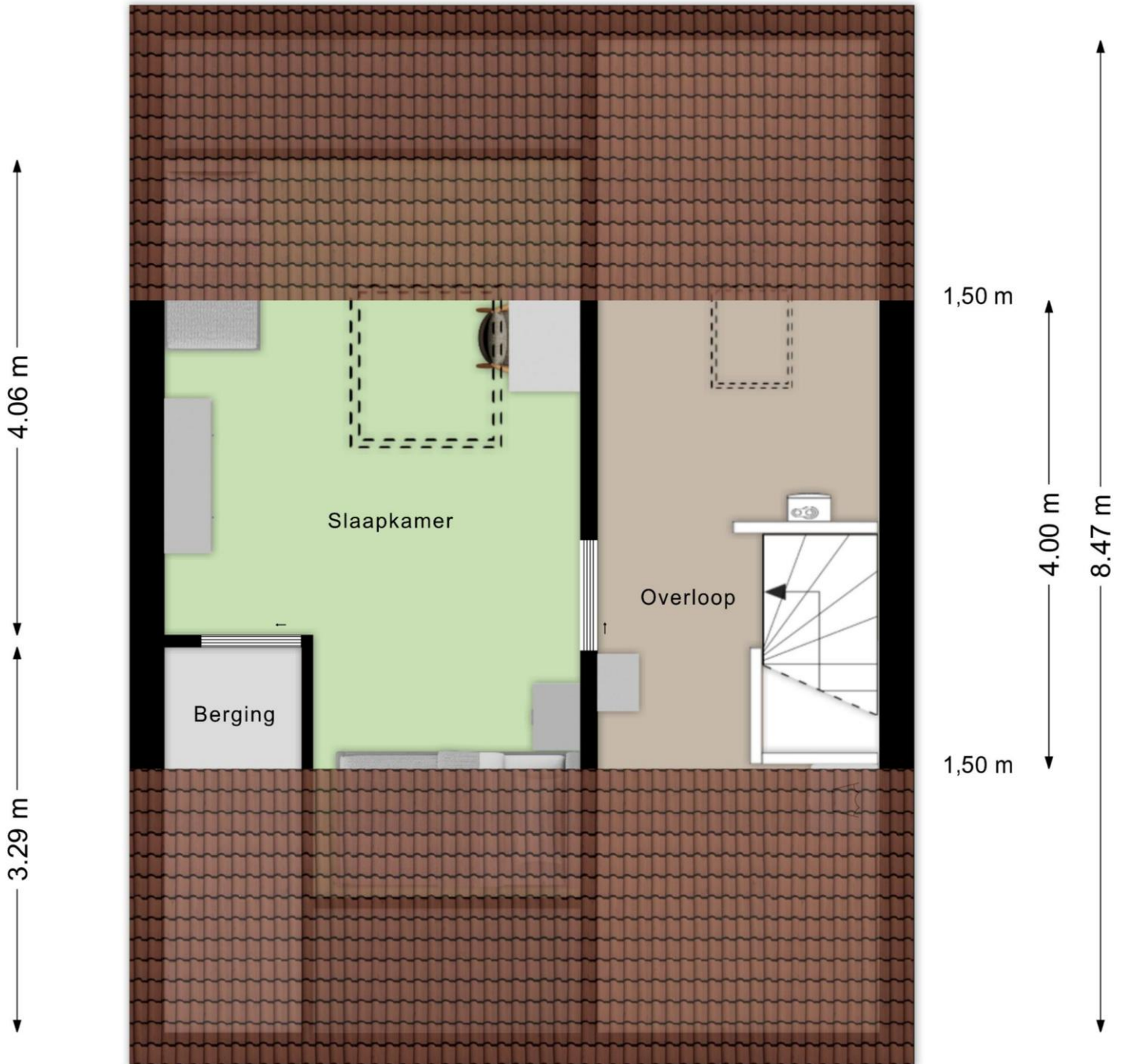
2.02 m
2.03 m

3.71 m 2.20 m

Plattegrond tweede verdieping

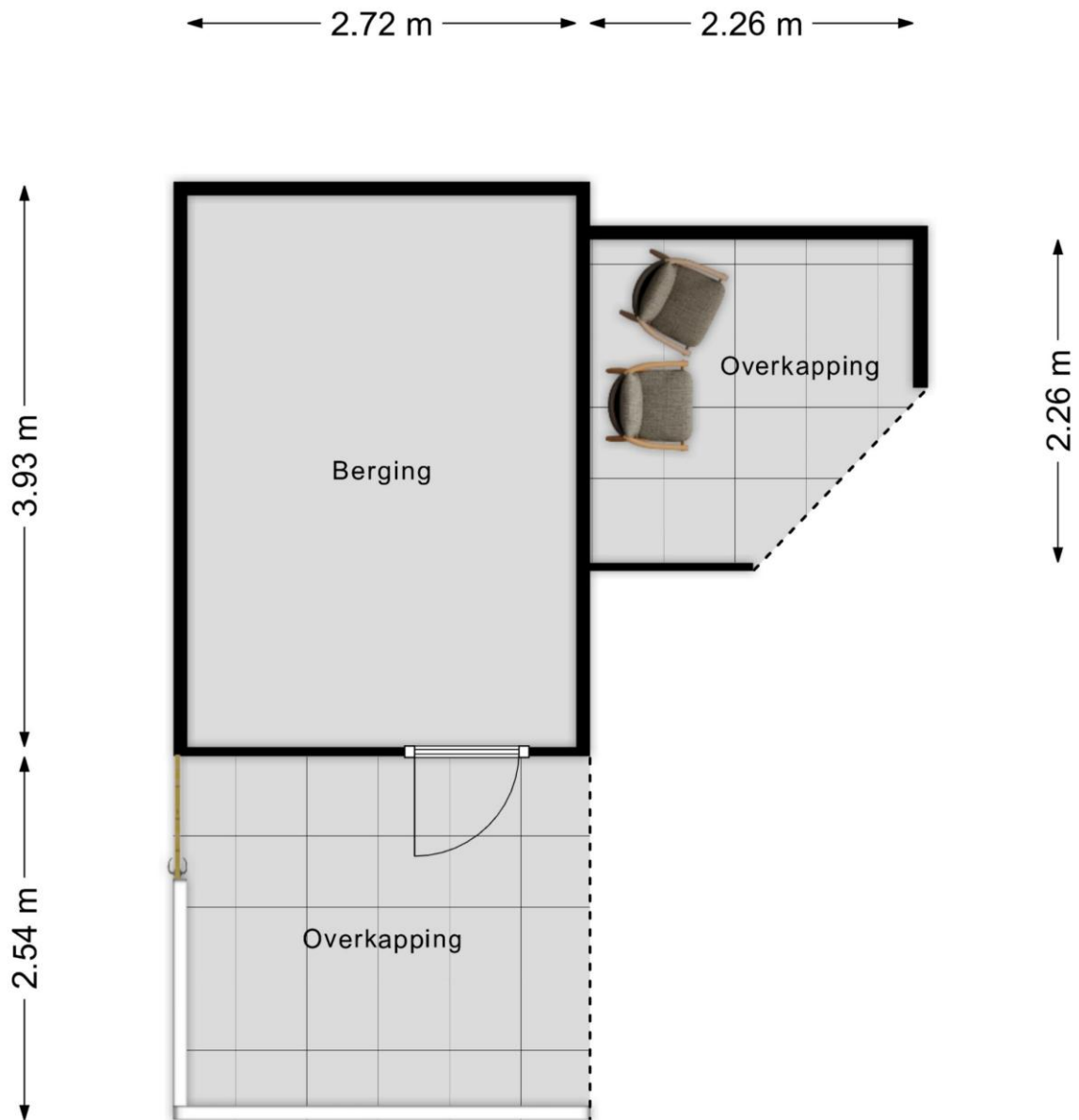
← 6.12 m →

← 3.56 m → ← 2.41 m →

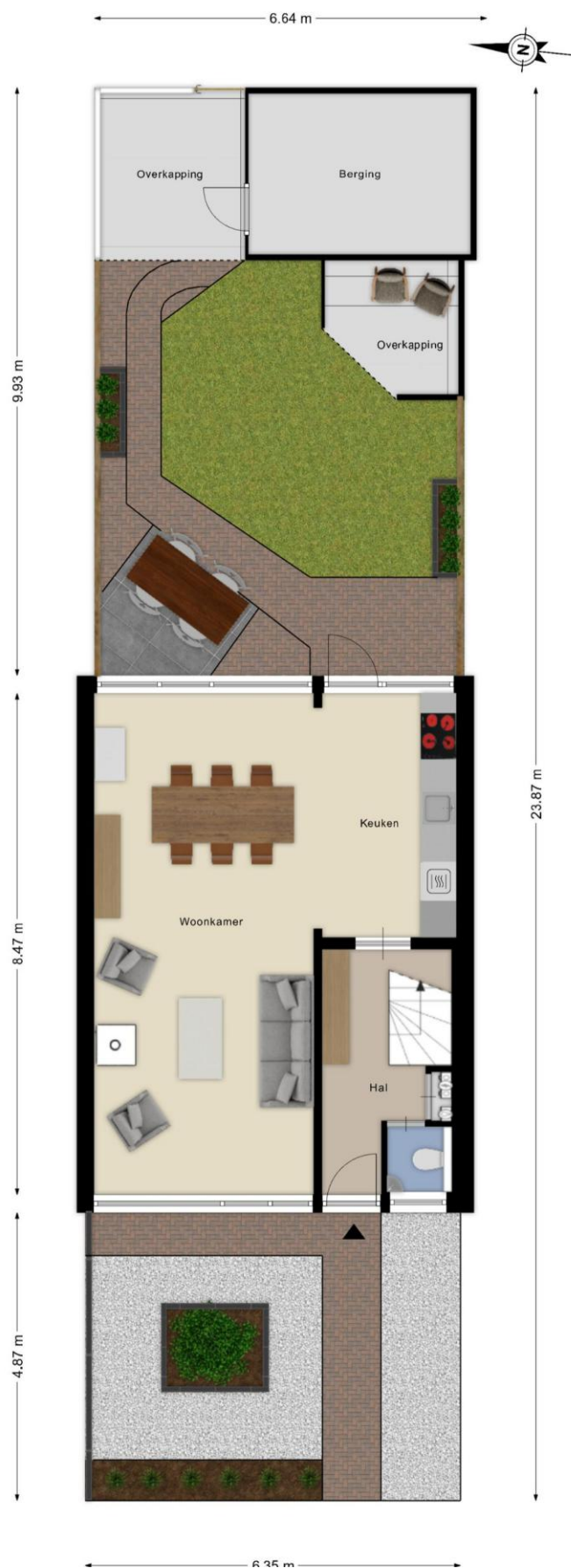


← 2.29 m →

Plattegrond berging




Plattegrond perceel



Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kesteren</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 961</p> <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 databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

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!**