



## Lijsterbesstraat 18

### OPHEUSDEN

# Beschrijving

**Op een fijne locatie in het centrum van Opheusden, op loopafstand van winkels, scholen en kerken, staat deze zeer royale vrijstaande woning met garage. Een huis dat ruimte, comfort en duurzaamheid moeiteloos combineert. Met maar liefst acht slaapkamers, een grote leefruimte en een royale woonkeuken op de begane grond is dit een echt gezinshuis. Dankzij de gunstige centrale ligging ligt alles op loopafstand en met energielabel A is de woning bovendien klaar voor de toekomst en woon je hier comfortabel.**

## Indeling

### Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met kastenwand. Hier vind je ook de toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de kelder, de keuken en de bijkeuken. De woonkamer is royaal opgezet en heerlijk licht, een fijne plek waar je volop geniet van ruimte en daglicht. De gesloten woonkeuken van circa 25 m<sup>2</sup> is praktisch én comfortabel. De hoek-opgestelde inbouwkeuken is voorzien van diverse apparatuur en dankzij de airconditioning is het hier ook op warme dagen aangenaam. Aansluitend bevindt zich de grote bijkeuken met witgoedaansluitingen, C.V.-opstelling en uitstortgootsteen. Vanuit de bijkeuken stap je de tuinkamer in van ruim 20 m<sup>2</sup>. Deze in 2021 gebouwde ruimte is erg praktisch: veel glas, twee schuifdeuren en een loopdeur die als entree dient aan de achterzijde.

### 1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot vijf slaapkamers, waarvan vier zijn voorzien van inbouwkasten. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over toegang tot het balkon. De keurige badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, zwevend toilet en vloerverwarming. Op de overloop en in de ouderslaapkamer is airconditioning aanwezig.

### 2e Verdieping

Ook deze verdieping verrast door de ruimte. Vanaf de overloop bereik je twee slaapkamers en aan de voorzijde is zelfs nog een derde slaapkamer aanwezig, allemaal met afgewerkte bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden. Twee slaapkamers beschikken over een vaste wastafel en op deze verdieping zijn eveneens twee kamers voorzien van airconditioning.

## Tuin

De woning beschikt over een lange oprit aan de rechterzijde en een tweede oprit met parkeerplaats aan de linkerzijde. De besloten tuin biedt volop privacy. De garage van circa 35 m<sup>2</sup> biedt ruimte voor de fietsen, het tuingereedschap en opslag. De tuinkamer vormt een mooie verbinding tussen huis en tuin en biedt een fijne extra leefruimte.

## Bijzonderheden

- Energielabel A
- Dak vernieuwd en geïsoleerd, spouwmuurisolatie aanwezig
- Dubbele beglazing en meeste ramen voorzien van rolluiken
  - C.V.-ketel vernieuwd in 2025
  - Tuinkamer en garage gebouwd in 2021
  - 18 zonnepanelen geplaatst in 2021
  - Garage ca. 35 m<sup>2</sup> en dubbele oprit
- Gelegen op loopafstand van voorzieningen

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	€ 639.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1965

## Inhoud en oppervlakten

Wonen	214 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Gebouwgeb. buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	33 m <sup>2</sup>
Inhoud	840 m <sup>3</sup>
Perceel	439 m <sup>2</sup>

## Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Trendline (2025, eigendom)





























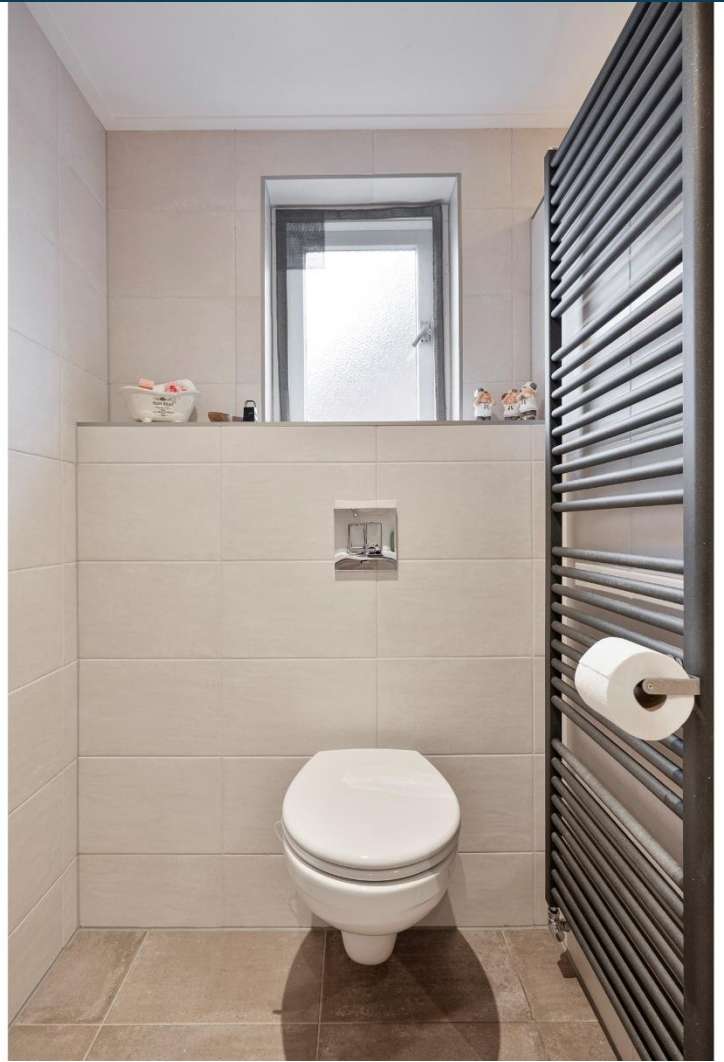




































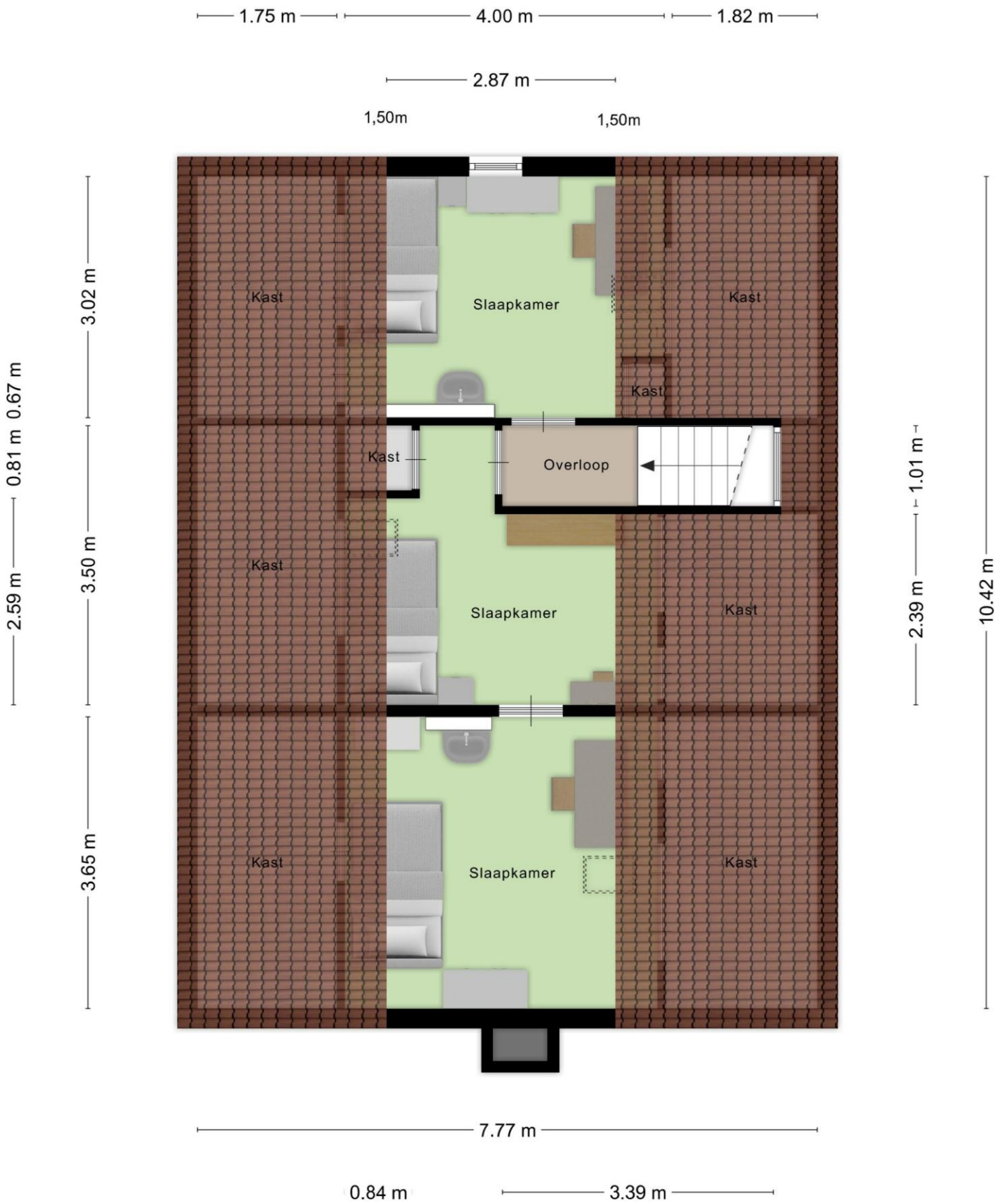
# Plattegrond begane grond



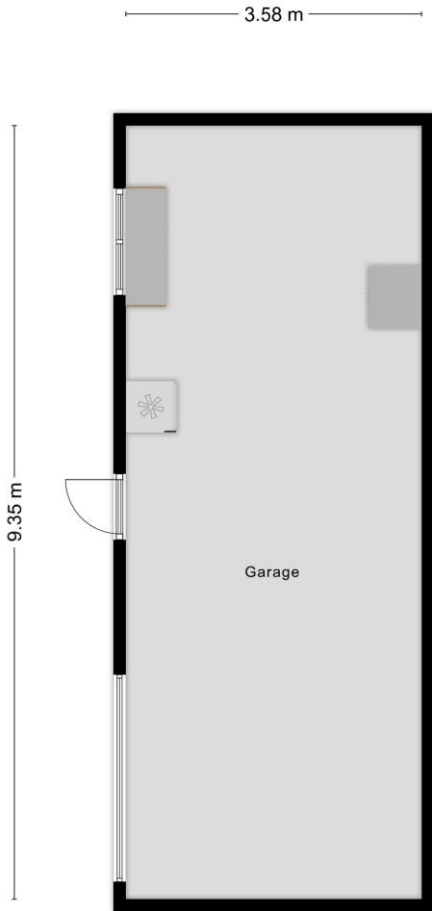
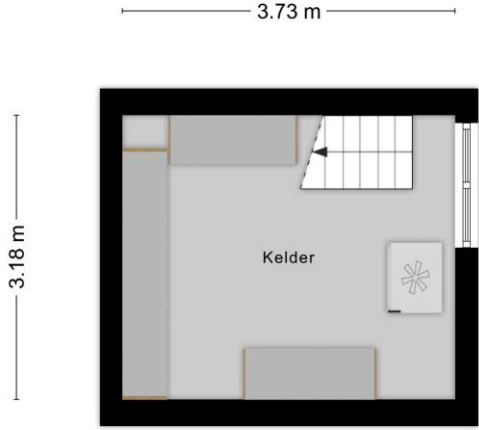
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond kelder en garage



# Plattegrond perceel en indeling




# Kadastrale kaart



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b>	Perceelnummer	<b>Kadastrale gemeente</b> Opheusden	
	Huisnummer	<b>Sectie</b> C	
	Vastgestelde kadastrale grens	<b>Perceel</b> 2849	
	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 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!**