



Hoofdstraat 28

ANDELST

Beschrijving

Royaal uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met garage, lange oprit en zonnige tuin op het zuiden! Doordat zowel de woonkamer als de keuken aan de achterzijde zijn uitgebouwd, beschikt deze woning over verrassend veel leefruimte. Met onder andere een lichte woonkamer, complete badkamer, praktische wasruimte en een grote overkapping over de volledige breedte van de woning is dit een heerlijk comfortabel thuis op een centrale locatie in Andelst.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit hier bereik je de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer middels een toog. Dit zorgt voor een gezellige indeling met toch een subtiele scheiding tussen beide ruimtes. De woonkamer valt direct op door de prettige lichtinval dankzij het extra raam in de zijgevel.

De keuken is voorzien van een nette inbouwkeuken met diverse apparatuur en zowel de keuken als de woonkamer zijn aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er verrassend veel leefruimte is ontstaan. Vanuit de keuken loop je zo onder de royale overkapping die over de volledige breedte van de woning is geplaatst. Hierdoor bereik je de garage altijd droog, ideaal bij minder mooi weer.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische inbouwkasten. De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wastafel, zwevend toilet en een handige inbouwkast.

Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel. De verdieping is uitgevoerd met kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing, wat zorgt voor extra comfort en goede isolatie.

2e Verdieping

Middels een vaste trap bereik je de praktische bergzolder. Een fijne extra ruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere behoeften.

Tuin en omgeving

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. De grote overkapping maakt het mogelijk om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten te zitten. Via de poort tussen de woning en de garage is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. De lange oprit biedt ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

Andelst vormt samen met Herveld eigenlijk één dorp en ligt centraal in de Gemeente Overbetuwe. De regio staat bekend om de fruitteelt en de mooie ligging tussen de Rijn en de Waal. Je woont hier met het fijne dorpse gevoel, terwijl belangrijke uitvalswegen zoals de A15 en A50 snel bereikbaar zijn. Plaatsen als Arnhem, Nijmegen, Wageningen en Tiel liggen hierdoor binnen handbereik. In de directe omgeving vind je onder andere winkels, scholen, sportverenigingen, horeca en diverse voorzieningen. Ook een treinstation in Zetten ligt op korte fietsafstand. Het dorp staat bekend als levendig en gezellig, met volop activiteiten voor jong en oud.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning
- Garage en lange oprit voor meerdere auto's
- Woonkamer met extra zijraam en veel lichtinval
 - Uitgebouwde woonkamer en keuken
 - Inbouwkeuken met apparatuur
- Royale overkapping over de volledige breedte
 - Twee slaapkamers met inbouwkasten
- Complete badkamer met ligbad en separate douche
 - Aparte wasruimte aanwezig
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de verdieping
 - Bergzolder bereikbaar via vaste trap
 - Zonnige tuin op het zuiden
- Centrale ligging nabij A15, A50 en voorzieningen

Ben je benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden van deze fijne woning?
Neem dan contact op met Karens Makelaars voor een bezichtiging,
we laten Hoofdstraat 28 in Andelst graag aan je zien!

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 385.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	1965

Inhoud en oppervlakten

Wonen	81 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Inhoud	295 m ³
Perceel	210 m ²

Energie

Energie label	D
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Trendline HRC 25 CW4 (2016, eigendom)





























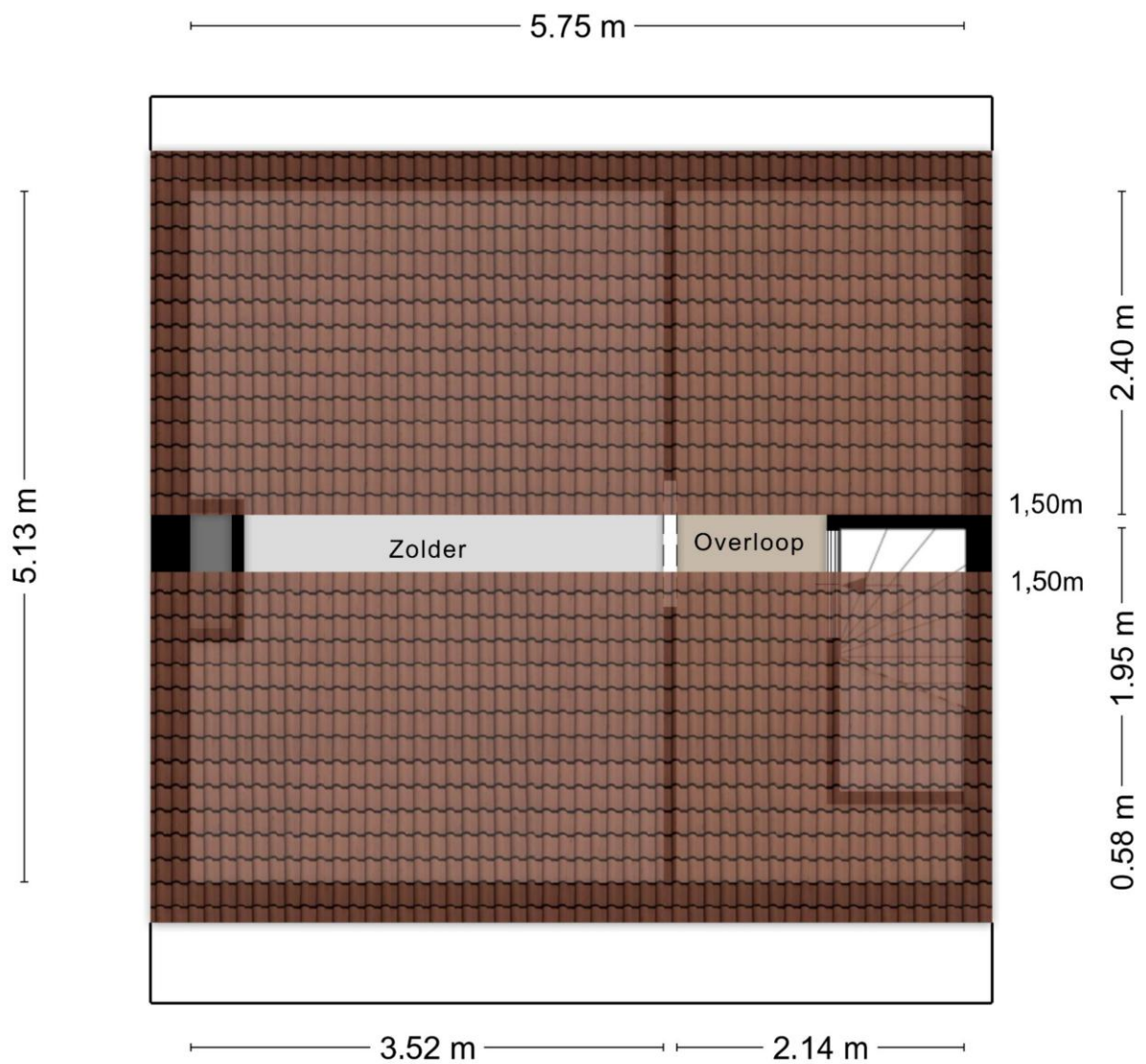
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht.
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valburg
Sectie G
Perceel 675

kadaster



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!**