

# Karens Makelaars

We doen het **samen!**



## Waalkant 42

### OCHTEN

# Beschrijving

**Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning waar je echt de ruimte hebt om te wonen, werken en genieten? Dan is Waalkant 42 in Ochten absoluut een bezichtiging waard. Deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage biedt veel meer ruimte dan de buitenzijde doet vermoeden. Met een ruime eetkeuken, een lichte woonkamer, maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer en een fijne besloten achtertuin is dit een heerlijk gezinshuis op een mooie locatie in een kindvriendelijke woonwijk.**

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderoberuimte, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal stap je de verrassend ruime woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding met de achtertuin. De sfeerhaard zorgt voor extra gezelligheid.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale eetkeuken. De hoekopgestelde inbouwkeuken is voorzien van diverse apparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit echt een fijne eetkeuken is. De ruimte tussen de keuken en woonkamer biedt bovendien mogelijkheden voor een speelhoek voor de kinderen bijvoorbeeld een werkplek.

### 1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde is bijzonder royaal en beslaat de volledige breedte van de woning. Doordat de achtergevel recht is opgetrokken, profiteer je hier optimaal van de beschikbare ruimte. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische kastenwand. De twee overige slaapkamers zijn eveneens goed van formaat. Eén van de kamers is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De complete badkamer is ingericht met een ligbad, een separate douche, een wastafel en een zwevend toilet.

### 2e Verdieping

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Vanaf de overloop bereik je de wasruimte met witgoed aansluitingen en de cv-opstelling, evenals een extra bergruimte. Daarnaast vind je hier een leuke vierde kamer, ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

### Tuin en omgeving

De besloten achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een terras waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten van het buitenleven. Aan de voorzijde is een lange oprit aanwezig met ruimte voor meerdere auto's. De garage is praktisch ingericht met een vaste kast en beschikt zowel aan de tuinzijde als in de kanteldeur over een handige loopdeur.

Ochten is een prettig dorp met een actief verenigingsleven en een goed aanbod aan dagelijkse voorzieningen, scholen en kerken. Daarnaast staat de omgeving bekend om het prachtige uiterwaardengebied langs de Waal, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen.

Ook de Utrechtse Heuvelrug ligt op relatief korte afstand en biedt volop recreatiemogelijkheden. Dankzij de goede verbindingen zijn omliggende dorpen en steden bovendien gemakkelijk bereikbaar.

### Bijzonderheden

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met garage
- Gelegen op een ruim opgezette en kindvriendelijke locatie
  - Royale woonkamer met sfeerhaard en veel lichtinval
  - Ruime eetkeuken aan de voorzijde van de woning
    - Vier slaapkamers
- Complete badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet
  - Begane grond voorzien van vloerverwarming
  - Lange oprit met plaats voor meerdere auto's
    - Besloten achtertuin met terras
- Onderhoudsvriendelijke Keralit gevelbekleding
  - 17 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Vloer-, dak- en gevelisolatie, energielabel A
  - Vernieuwde meterkast

Een woning die je echt van binnen moet ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte Waalkant 42 te bieden heeft!

# Kenmerken

---

## Algemeen

Vraagprijs	€ 475.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	1978

## Inhoud en oppervlakten

Wonen	150 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Gebouwgeb. buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	-
Inhoud	603 m <sup>3</sup>
Perceel	228 m <sup>2</sup>

## Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A (2017)



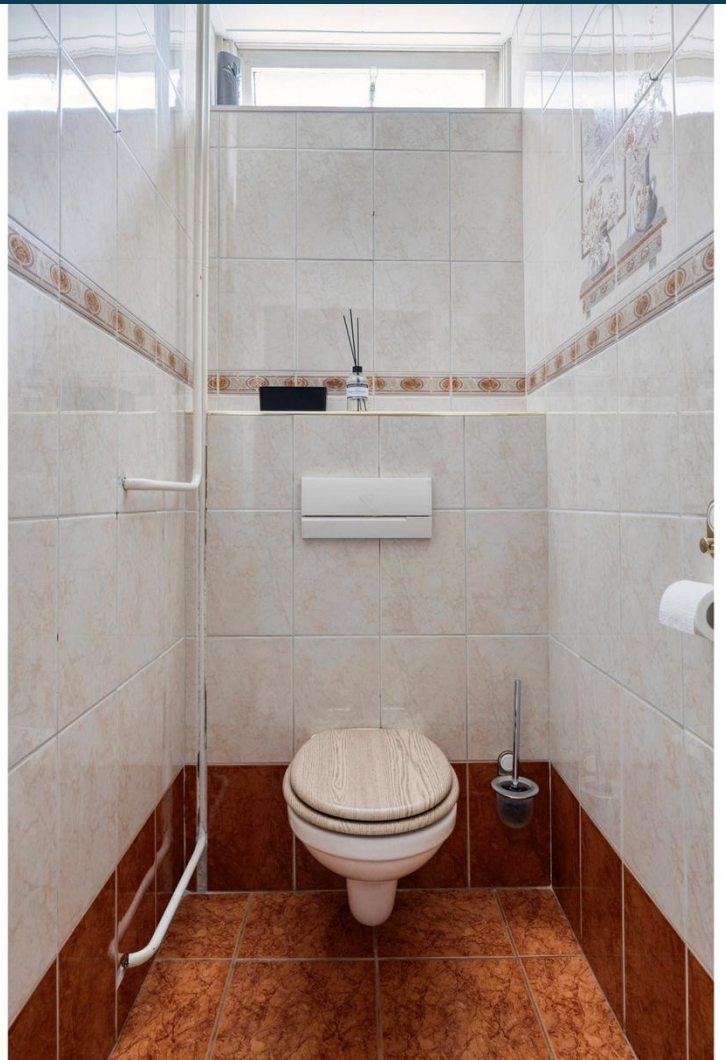
































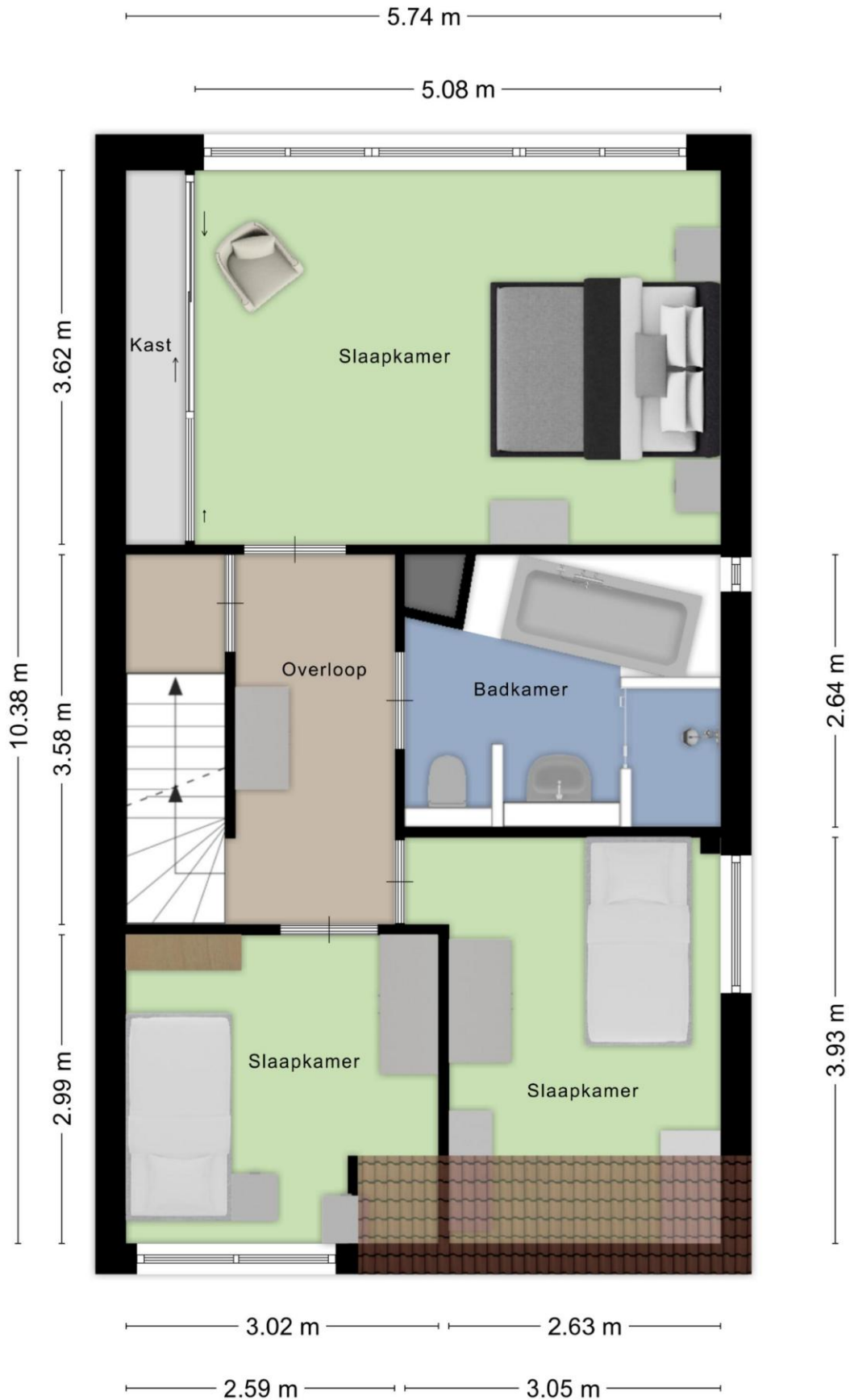




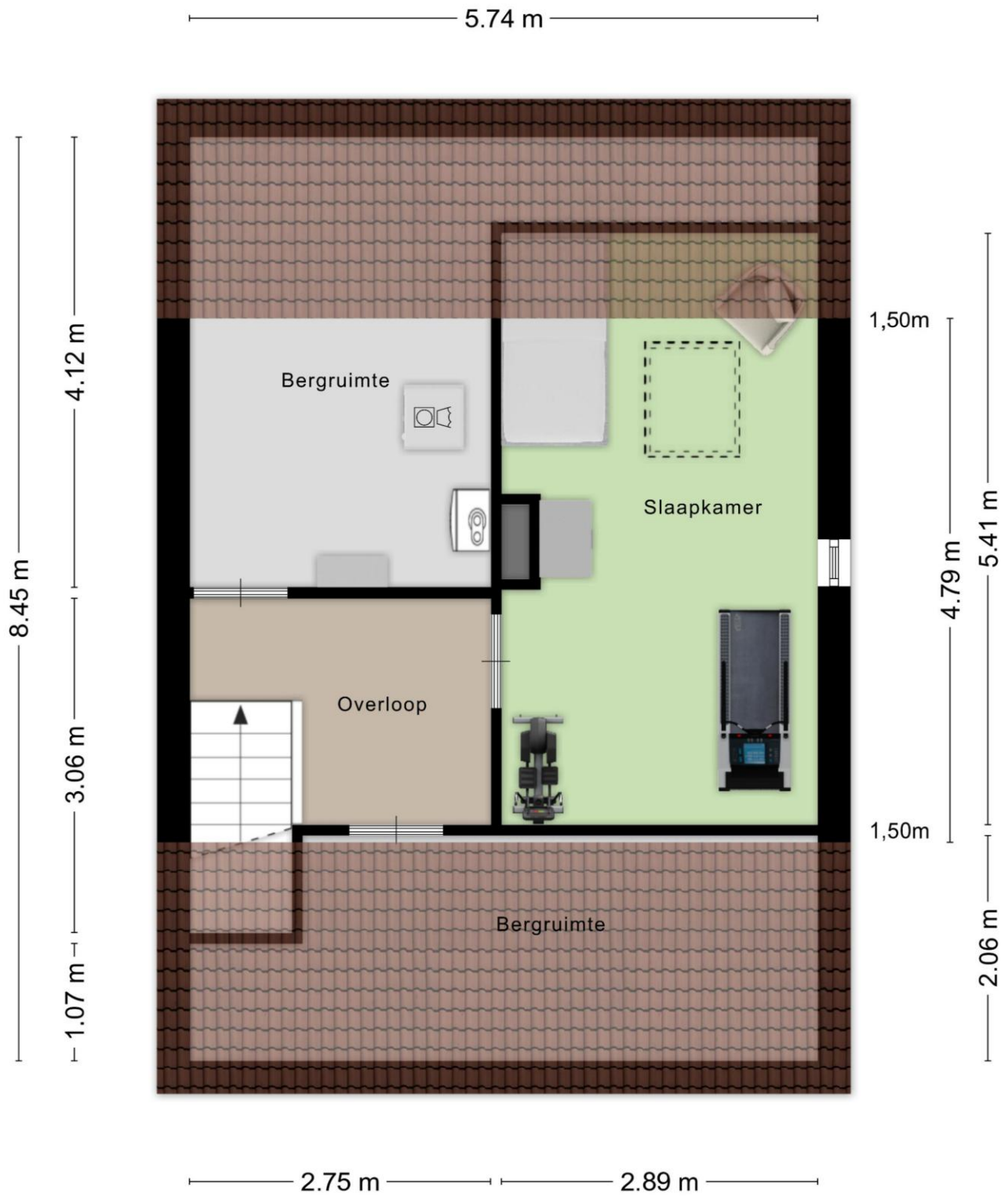
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping




# Plattegrond perceel



# Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ochten</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1243</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><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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!**