



Meester J van Dolderenstraat 4 KESTEREN

Beschrijving

Wonen op een prachtige plek aan de rand van de geliefde woonwijk Casterhoven?

Deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning combineert ruimte, comfort en een bijzonder fraaie ligging aan het water. De woning is gebouwd in 2014, optimaal geïsoleerd, voorzien van energielabel A en beschikt over een royale woonkeuken dankzij de uitbouw aan de achterzijde. De fraai aangelegde tuin grenst direct aan een brede watergang, waardoor je dagelijks geniet van een vrij en rustgevend uitzicht.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en een modern, zwevend toilet met fonteintje. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een fraaie houten vloer, een grote erker en veel lichtinval. De ensuite deuren tussen de woonkamer en keuken zorgen voor een prettige verbinding, terwijl je de ruimtes ook afzonderlijk kunt gebruiken.

Centraal in de woning bevindt zich de trapopgang met daaronder een praktische provisiekast. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een heerlijke royale woonkeuken is ontstaan. De inbouwkeuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een fraai Falcon fornuis dat direct in het oog springt. Via de terrasdeuren stap je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De voormalige inpandige garage is slim opgedeeld. Het achterste gedeelte is ingericht als een keurig afgewerkte bijkeuken met een grote kastenwand, de witgoed aansluitingen en toegang tot de tuin. Het voorste deel is in gebruik als praktische berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en andere spullen. De hal en keuken zijn bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Dankzij de rechte muren zijn alle slaapkamers praktisch in te delen en optimaal te benutten.

De complete badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

2e Verdieping

De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier vind je een royale bergruimte waarin ook de cv-installatie is geplaatst, evenals extra opbergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van één of zelfs meerdere extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Tuin en omgeving

De achtertuin is fraai aangelegd met verzorgde borders en een gezellig terras direct bij de openslaande deuren van de woonkeuken. Verderop in de tuin ligt een tweede terras aan de brede watergang. Dit is een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de rust en uit te kijken over het water. De rietkraag aan de overzijde en het groen rondom zorgen voor een natuurlijke en sfeervolle omgeving waarin je ieder seizoen opnieuw kunt genieten.

Casterhoven is een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk met diverse speeltuinen en veel groen. Kesteren biedt daarnaast een compleet voorzieningenniveau met winkels, scholen, sportverenigingen en kerken. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A15 en A12. Hierdoor zijn steden als Tiel, Arnhem en Utrecht snel en eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 2014
 - Energielabel A en optimaal geïsoleerd
- Royale woonkeuken met fraaie keuken en Falcon fornuis
 - Direct aan een brede watergang met vrij uitzicht
 - Praktische bijkeuken en in pandige berging
- Grote zolder met mogelijkheden voor extra (slaap)kamers
 - Fraai aangelegde tuin met terras aan het water

Een heerlijke gezinswoning op een unieke plek waar ruimte, comfort en een prachtig uitzicht samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft.

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 598.500,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	2014

Inhoud en oppervlakten

Wonen*	150 m ²
Overige inpandige ruimte*	9 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	560 m ³
Perceel	235 m ²

Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel, deels vloerverwarming
C.V.-ketel	Nefit HR (2014, eigendom)

*Het raam op de tweede verdieping heeft een oppervlakte van minder dan 0,5 m². Volgens de meetinstructie NEN 2580 mag de oppervlakte van deze verdieping daardoor niet worden meegerekend als gebruiksoppervlak wonen. Om een realistisch beeld van de grootte van de woning te geven, is in het vermelde gebruiksoppervlak wonen daarom een deel van de overige inpandige ruimte meegenomen. Conform NEN 2580 bedraagt het gebruiksoppervlak wonen 119,8 m² en het gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte 38,2 m².







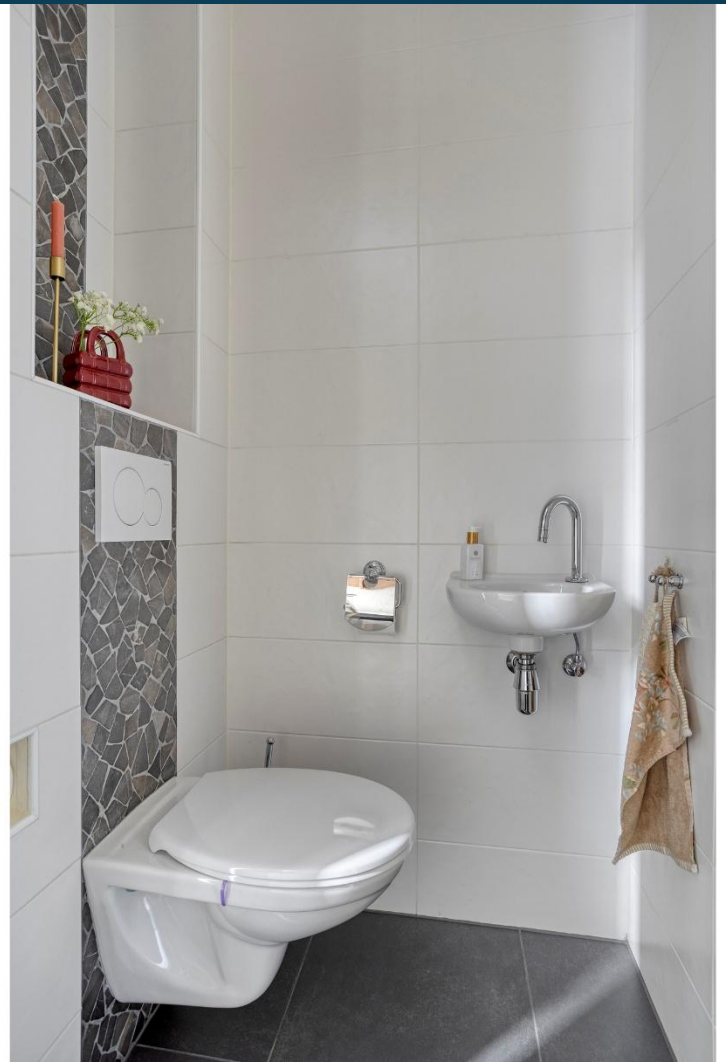


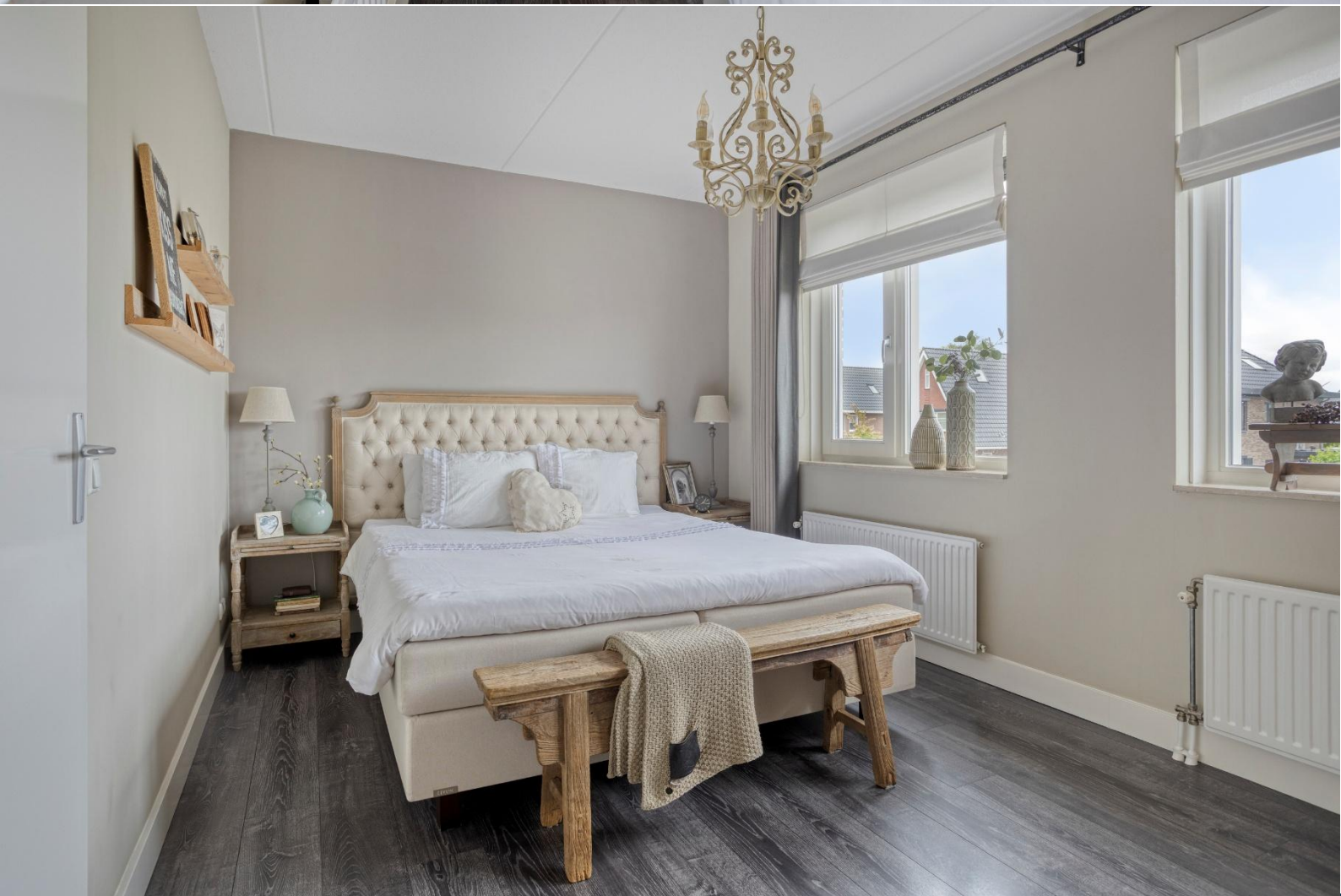
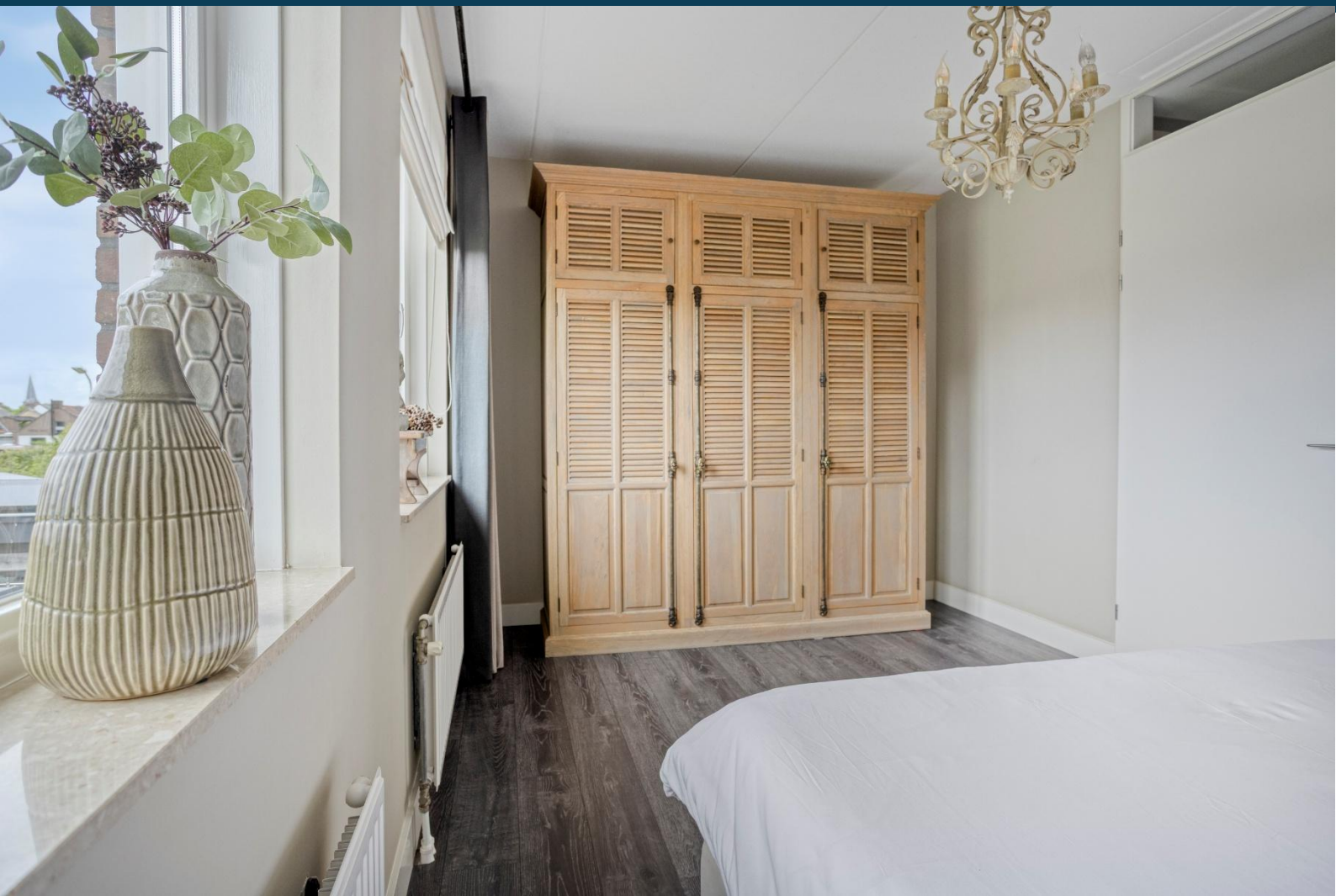


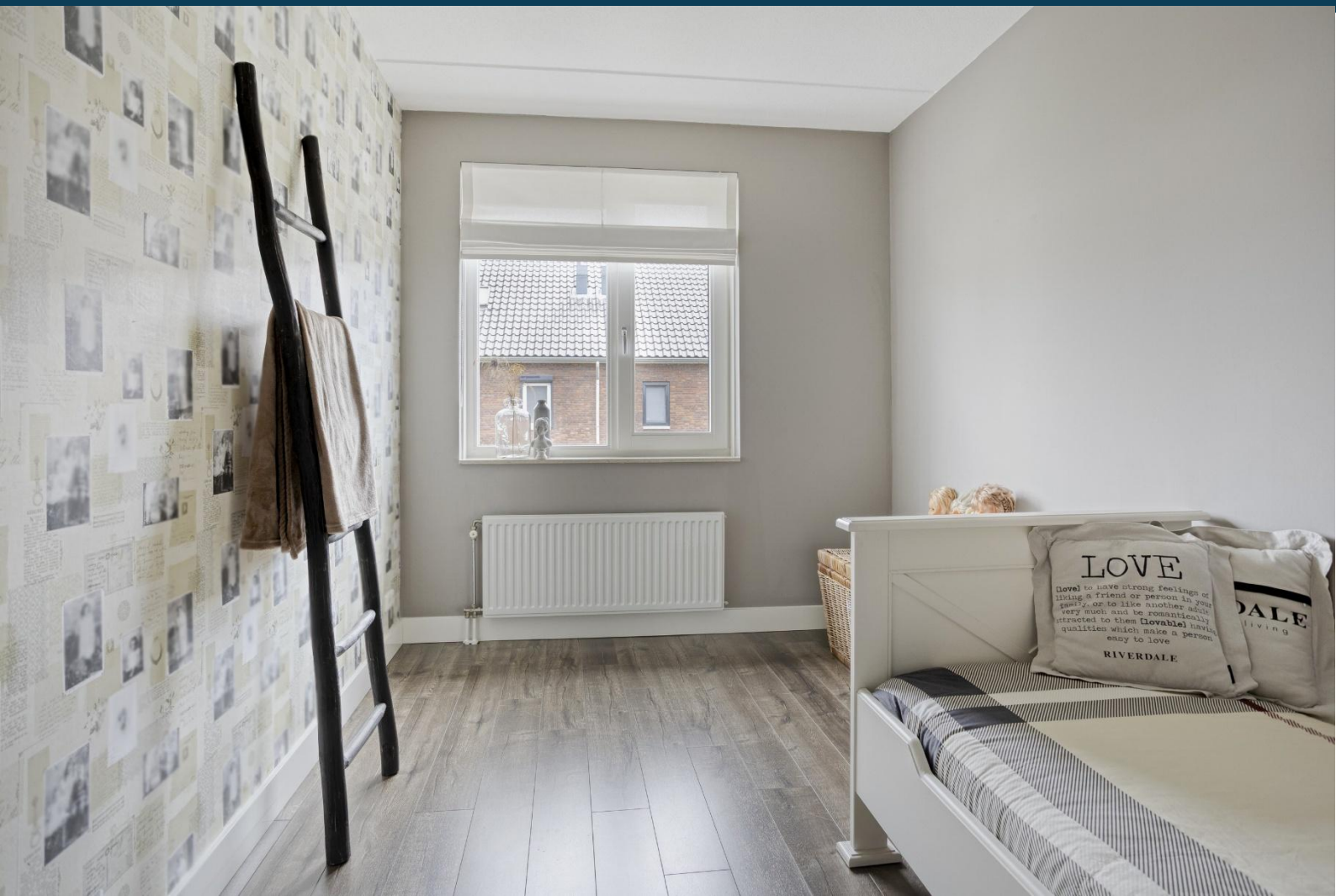




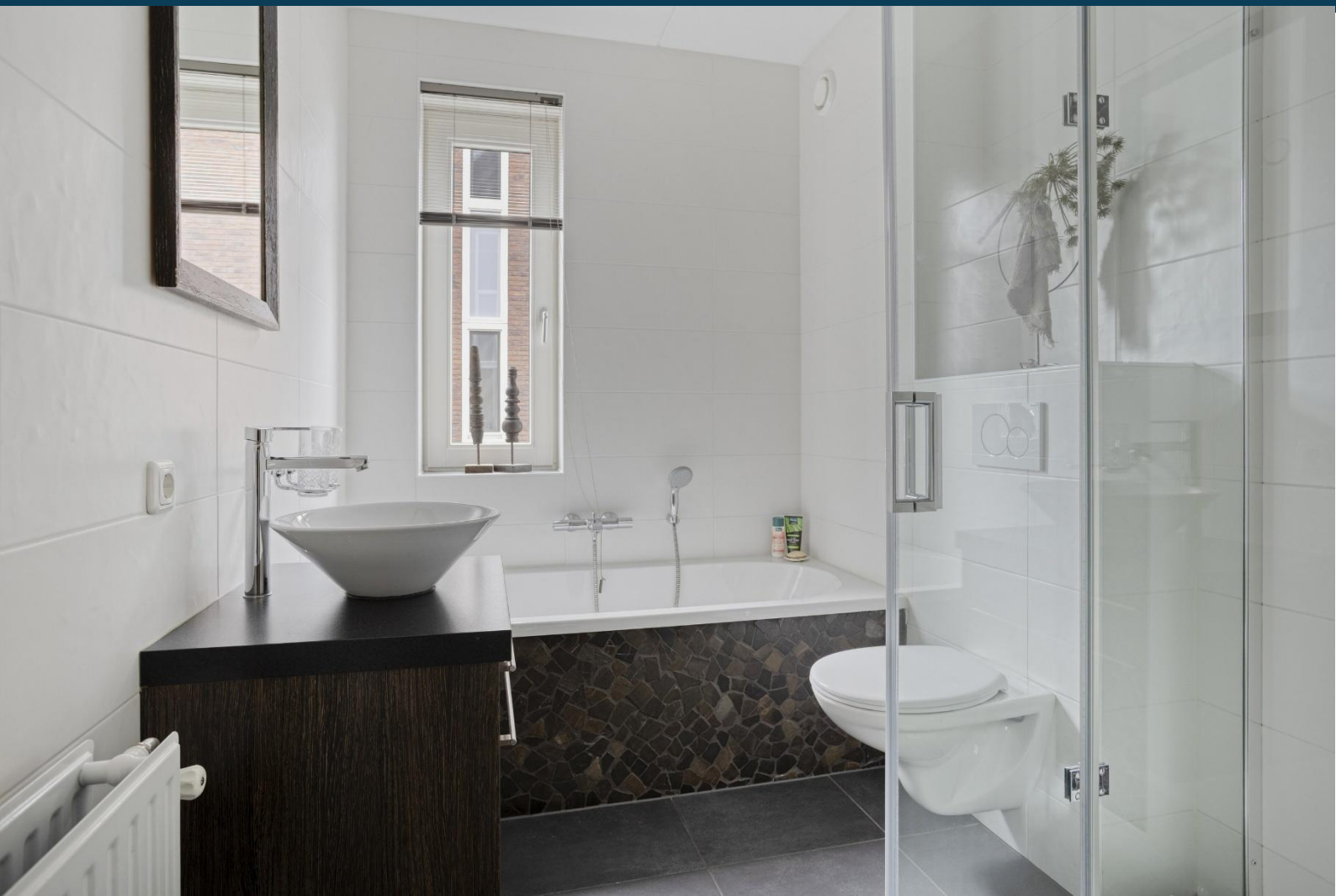


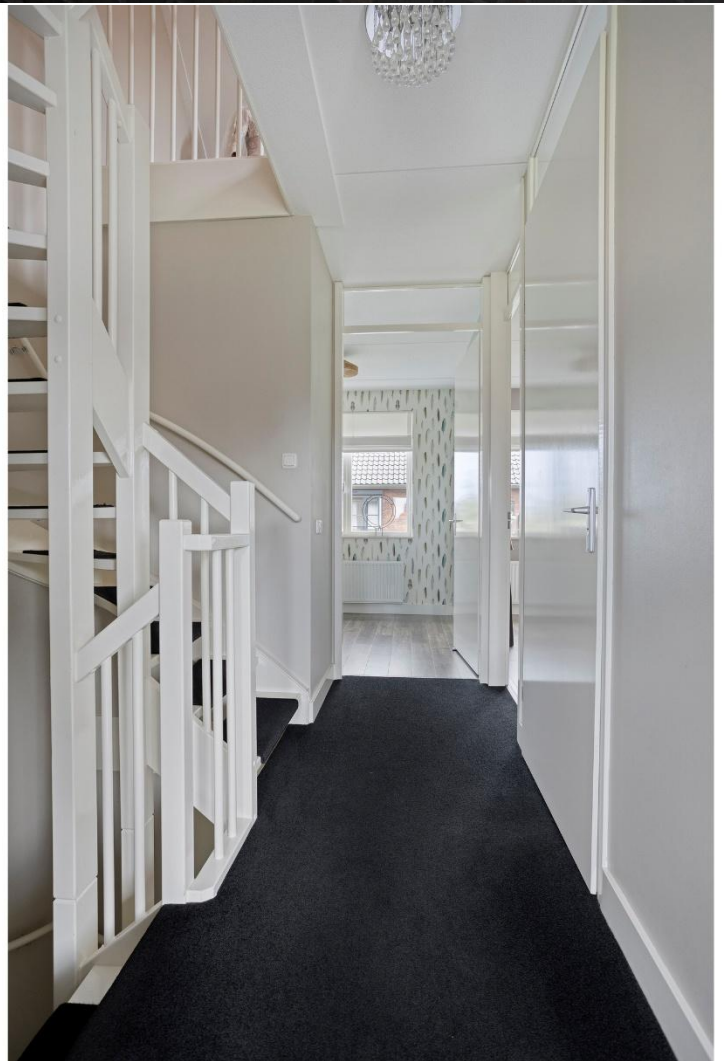
































Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping




Plattegrond indeling en perceel



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kesteren	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 626	
—	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 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!**