



Lijsterbesstraat 21

OPHEUSDEN

Beschrijving

Uitgebouwde tussenwoning met een verrassend ruime woonkamer en een ruim 16 meter diepe achtertuin, gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat op loopafstand van het centrum van Opheusden. Doordat de keuken en bijkeuken zijn ondergebracht in de uitbouw over de volledige breedte van de woning, is er extra veel leefruimte ontstaan in de woonkamer. Met drie slaapkamers en een heerlijke tuin is dit een fijne woning voor starters en gezinnen die comfortabel willen wonen op een centrale locatie.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapkast en een nette toiletruimte voorzien van een zwevend toilet. De L-vormige woonkamer heeft een houten vloer en biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek.

Door de grote raampartij valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

Via een toog bereik je de halfopen keuken, die in een gedeelte van de de uitbouw over de volledige breedte van de woning is gerealiseerd. Hierdoor is de woonkamer opvallend ruim gebleven en ontstaat er een prettige, open leefruimte. De hoekopgestelde inbouwkeuken is voorzien van apparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een royale kastenwand, ideaal voor het opbergen van voorraad. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie praktische slaapkamers. Dankzij de recht opgetrokken voor- en achtergevel zijn alle kamers prettig van formaat en optimaal te benutten. Daarnaast beschikt iedere slaapkamer over een vaste kast, wat zorgt voor extra opbergruimte.

De badkamer is ingericht met een douche en een wastafelmeubel.

2e Verdieping

Via een houten steektrap bereik je de bergzolder. Hier is de cv-ketel geplaatst (bouwjaar 2020) en is volop ruimte aanwezig voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en omgeving

De achtertuin is met ruim 16 meter diepte een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de verschillende terrassen vind je altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw. Achter in de tuin staat een stenen berging en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat, op korte afstand van scholen, kerken en diverse speelvoorzieningen. Ook het centrum van Opheusden met winkels en andere dagelijkse voorzieningen ligt op loopafstand.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde tussenwoning over de volledige breedte
 - L-vormige woonkamer met houten vloer
 - Uitgebouwde keuken
 - Praktische bijkeuken
 - Drie slaapkamers met vaste kasten
 - Bergzolder met cv-ketel (2020)
 - Ruim 16 meter diepe achtertuin
 - Stenen berging en achterom
 - Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat
- Scholen, kerken en het centrum van Opheusden op loopafstand

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	€ 380.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Tussenwoning
Bouwjaar	1963

Inhoud en oppervlakten

Wonen	85 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	300 m ³
Perceel	191 m ²

Energie

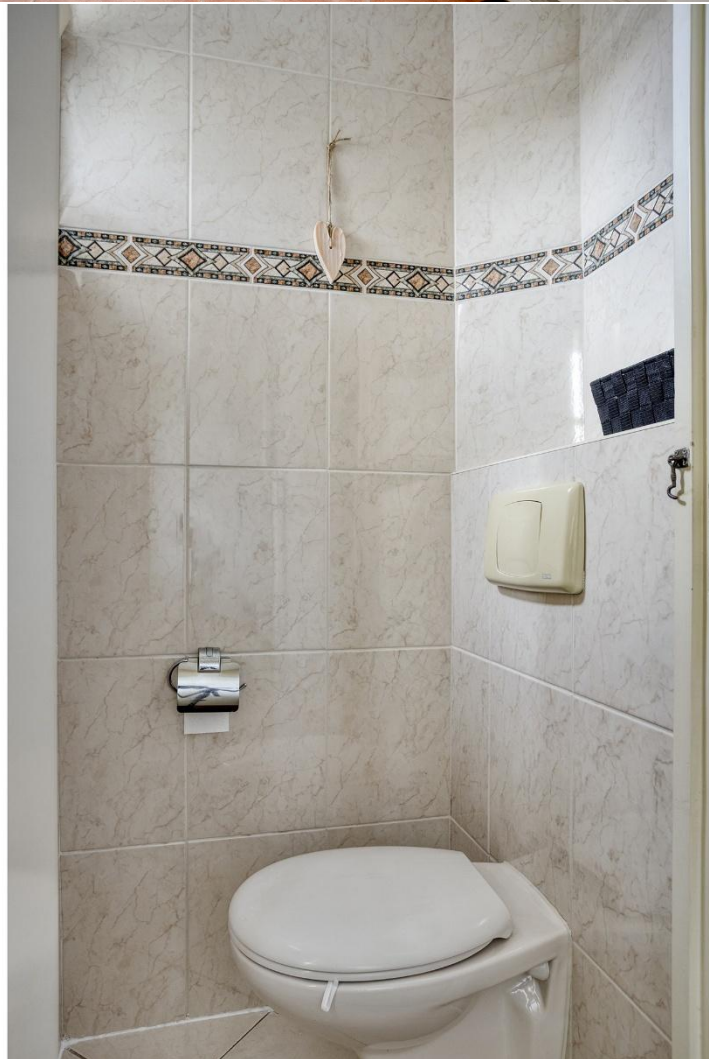
Energie label	D
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Tzerra Ace 28C (2020, eigendom)



























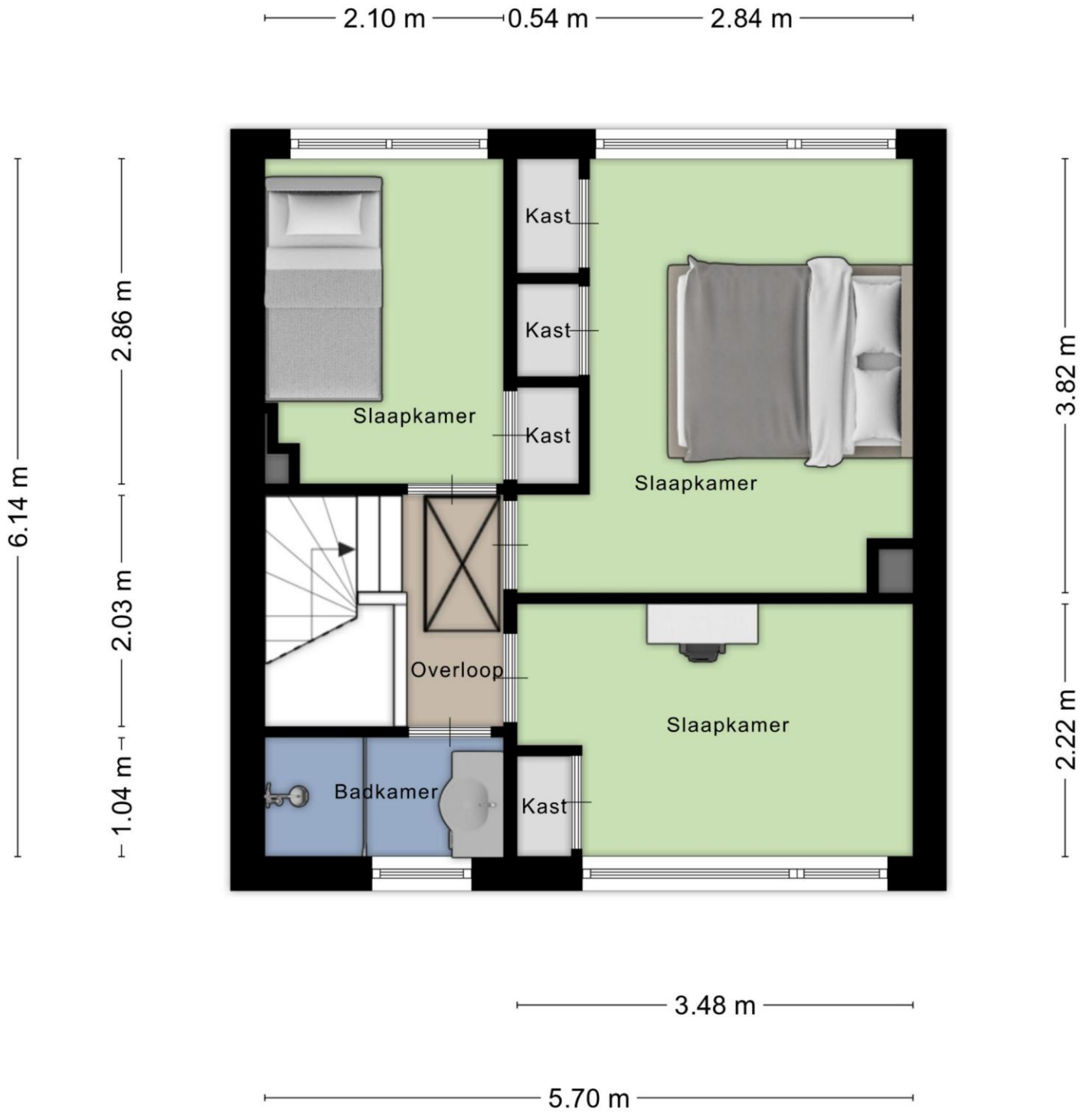
Plattegrond indeling en perceel



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

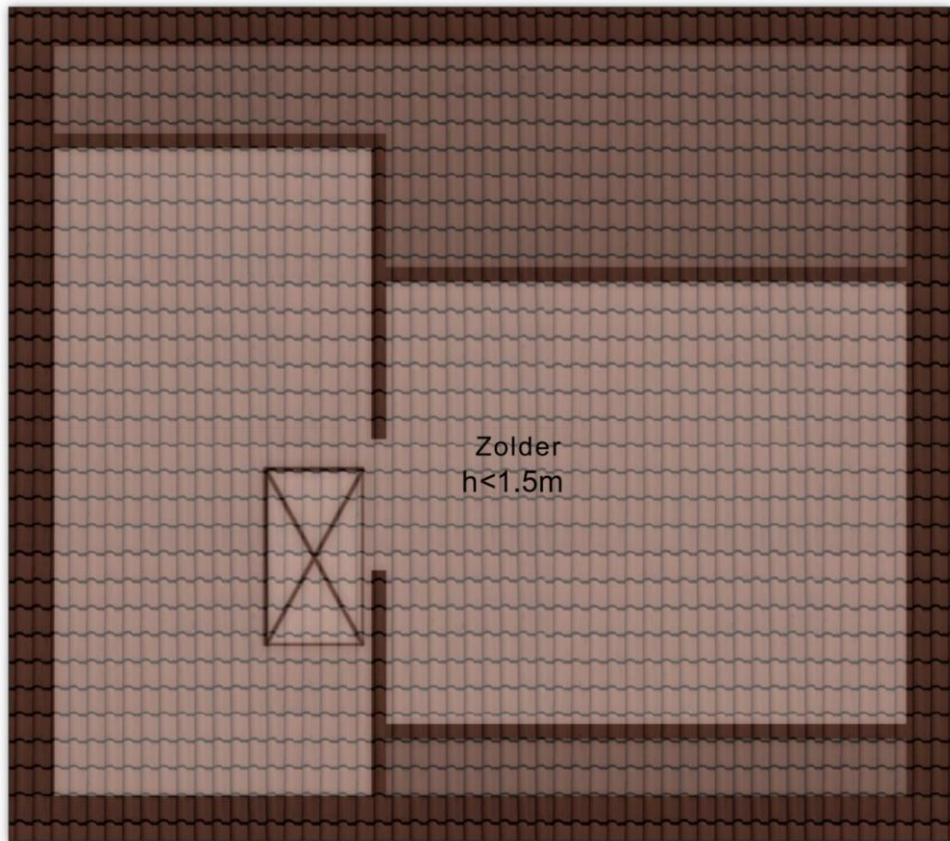


Plattegrond zolder

5.70 m

5.01 m

4.33 m

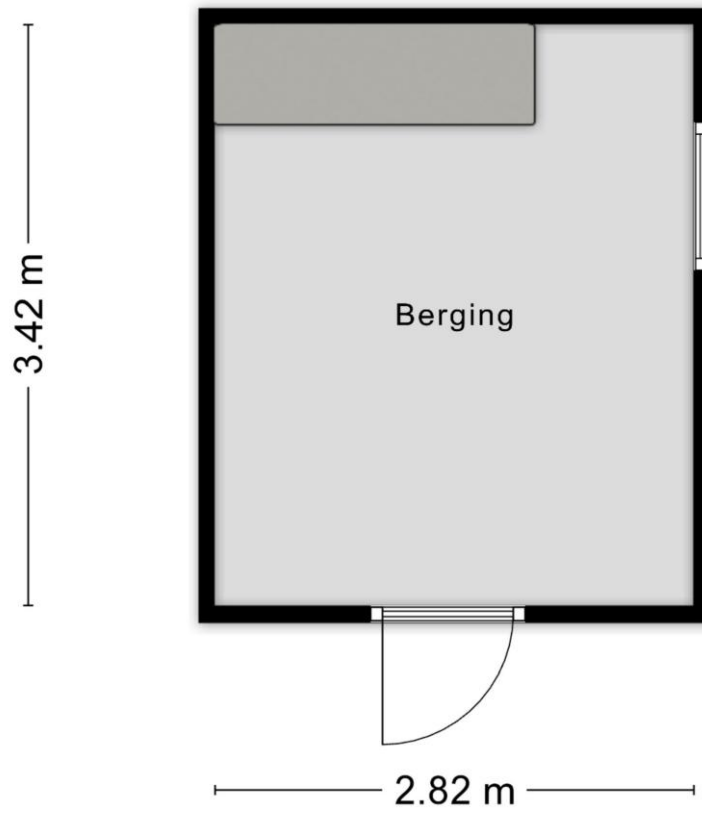


2.95 m

2.12 m

3.48 m

Plattegrond berging



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opheusden

Sectie C

Perceel 2907

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.

kadaster



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!**