



Hofstaete 131

HERVELD

Beschrijving

Ruim, licht en instapklaar wonen op een toplocatie in het centrum van Herveld! Dit fraaie penthouse met drie kamers ligt op de bovenste verdieping van appartementencomplex Hofstaete en misschien wel op de mooiste plek. Dankzij de hoekligging geniet je van een prachtig uitzicht over de Hoofdstraat, veel natuurlijke lichtinval én een royaal dakterras van ruim 30 m² dat zich aan twee zijden van het appartement uitstrekt. Dit appartement is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd, met een luxe keuken en badkamer die slechts drie jaar oud zijn. Hier woon je comfortabel, ruim en met alle voorzieningen op loopafstand.

Indeling

Begane grond

De overdekte centrale entree geeft toegang tot de gezamenlijke hal met brievenbussen, video-intercom, lift en trappenhuis. Vanuit hier bereik je eenvoudig de derde verdieping. Via de overdekte galerij loop je naar het appartement, dat aan het einde van de galerij is gelegen.

Penthouse (3e verdieping)

Je komt binnen in een ruime hal met garderoberuimte. Hier bevinden zich ook het moderne, zwevende toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer en de werkkamer.

De royale woonkamer van maar liefst circa 43 m² is zonder twijfel het hart van dit penthouse.

Door de grote raampartijen aan twee zijden stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je de hele dag van een ruimtelijk gevoel. Centraal in de woonkamer is een airconditioning geplaatst, waardoor het geheel comfortabel op temperatuur blijft.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een luxe inbouwkeuken (2023) voorzien van de benodigde apparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische was-/bergruimte met de cv-installatie, witgoed aansluitingen en een nette inbouwkast.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer grenst direct aan de badkamer en heeft bovendien een eigen deur naar het dakterras. De tweede slaapkamer is vanuit de hal bereikbaar en is momenteel ingericht als werkkamer. Dankzij de aanwezige kastenwand is deze ruimte ook ideaal als logeer- of hobbykamer.

De stijlvolle badkamer is drie jaar geleden volledig vernieuwd en biedt alle comfort. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een modern wastafelmeubel, een extra wandkast en een tweede zwevend toilet.

Het gehele appartement is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer en de elektrisch bedienbare screens zorgen voor extra comfort op zonnige dagen.

Dakterras en omgeving

Een absoluut pluspunt van dit penthouse is het royale dakterras van ruim 30 m². Doordat het terras zich aan twee zijden van de woning bevindt, kun je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kiezen. De ligging op het noordoosten zorgt ervoor dat je al vroeg van de ochtendzon geniet. Dankzij een glazen windscherm is er bovendien een beschutte zitplek gecreëerd waar je ook op minder warme dagen heerlijk buiten kunt zitten.

Vanaf het terras kijk je prachtig uit over de Hoofdstraat. Door de ligging op de bovenste verdieping ervaar je veel privacy en geniet je dagelijks van mooie zonsopkomsten én fraaie luchten tijdens zonsondergang.

Appartementencomplex Hofstaete ligt midden in het centrum van Herveld. De supermarkt, diverse winkels, de huisarts, tandarts en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich allemaal op loopafstand. Ook dorpshuis De Hoendrik, waar volop activiteiten worden georganiseerd, ligt vlakbij. Voor het complex bevindt zich een bushalte met goede verbindingen naar onder andere Elst, Bommel en Zetten. Station Zetten-Andelst en de oprit naar de A15 zijn binnen ongeveer zes autominuten bereikbaar, waardoor steden als Arnhem, Nijmegen, Wageningen en Tiel snel te bereiken zijn.

Bijzonderheden

- Ruim penthouse met drie kamers
- Gelegen op één van de mooiste locaties van Hofstaete
 - Royale woonkamer van circa 43 m²
- Dakterras van ruim 30 m² aan twee zijden van het appartement
 - Prachtig vrij uitzicht over de Hoofdstraat
- Luxe keuken en badkamer, beide circa 3 jaar oud
 - Airconditioning centraal in de woonkamer
 - Elektrisch bedienbare screens
- Fraaie pvc-vloer door het gehele appartement
 - Praktische was-/bergruimte
 - Eigen berging in de kelder
 - Lift aanwezig
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren
 - Servicekosten circa € 310,- per maand
 - Bestemd voor de doelgroep 55-plussers
 - Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij staan klaar om je deze mooie woning persoonlijk te laten zien! Neem contact op met Karens Makelaars. Samen vinden we jouw nieuwe thuis!

Kenmerken

Algemeen

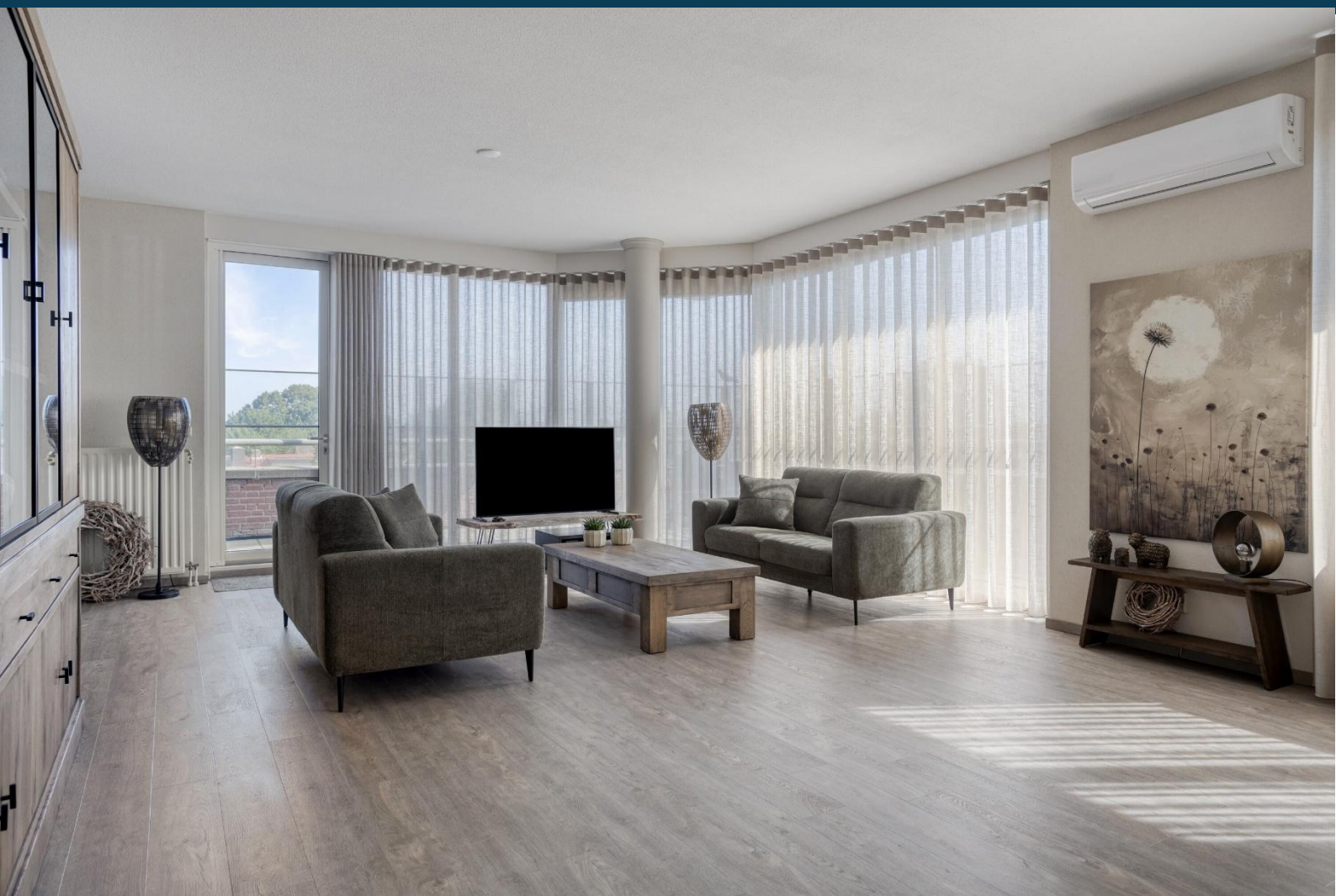
Vraagprijs	€ 549.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Penthouse
Bouwjaar	1999

Inhoud en oppervlakten

Wonen	110 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	34 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	362 m ³

Energie

Energielabel	B
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Trendline HRC 25 (2016, eigendom)











































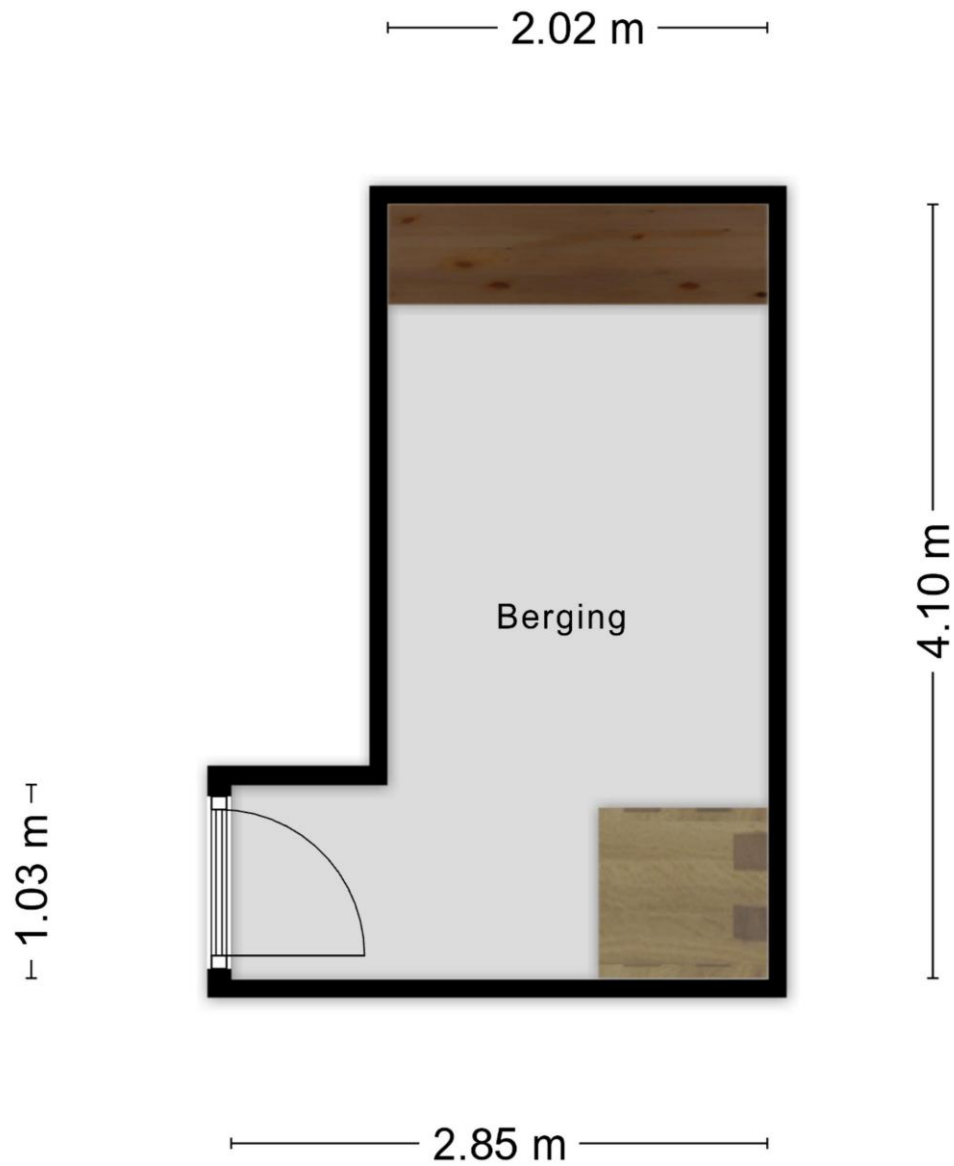
Indeling appartement 3D



Indeling appartement 2D



Berging



Kadastrale kaart



The figure is a cadastral map of a plot in Valburg. It includes a legend on the left with symbols for the cadastral number (12345), house number (25), and various boundary types: fixed, provisional, administrative, and building. The map shows a plot with these boundaries. To the right, a table provides details: 'Kadastrale gemeente' (Valburg), 'Sectie' (G), and 'Perceel' (1900). Below the table, a disclaimer states that the map is for informational purposes only and does not constitute a legal deed. The Kadaster logo is in the top right corner.

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Valburg
Sectie	G
Perceel	1900

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

