



Lijsterbesstraat 11

OPHEUSDEN

Beschrijving

Ruim uitgebouwde hoekwoning met grote garage, sfeervolle veranda en een prachtig besloten tuin op een perceel van maar liefst 292 m². Deze leuke woning is aan de achterzijde ruim 5 meter uitgebouwd en ligt op een mooie locatie in een rustige, kindvriendelijke straat. Je woont hier op loopafstand van het centrum van Opheusden, terwijl je vanuit de erker aan de voorzijde geniet van een vrij uitzicht de straat in. Met een eigen oprit, een grote garage, een heerlijke veranda en een keurig aangelegde tuin heeft deze woning veel te bieden.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je in de hal met garderoberuimte, meterkast en praktische kelderkast. De sfeervolle L-vormige woonkamer voelt warm en uitnodigend aan dankzij de sfeervolle erker, de houten vloer, het balkenplafond en de gezellige gashaard met schouw.

Aan de achterzijde is de woning ruim 5 meter uitgebouwd, waardoor er een royale gesloten eetkeuken is ontstaan. De hoek opgestelde inbouwkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en kastruimte. Vanuit de keuken bereik je de badkamer, die is ingericht met een ligbad met douche en een dubbel wastafelmeubel. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met vaste inbouwkasten en hierin de opstelplaats van de cv-ketel. Ook vind je hier de toiletruimte met een zwevend toilet. Zowel de keuken als de ouderslaapkamer zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers. Dankzij de recht opgetrokken voor- en achtergevel zijn alle kamers praktisch in te delen. De voormalige doucheruimte is ingericht als tweede toiletruimte met een zwevend toilet en een wastafelmeubel.

2e Verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en omgeving

De keurig aangelegde, besloten tuin biedt veel privacy en is ingericht met meerdere terrassen, fraaie beplanting en gezellige doorkijkjes. Achter de garage bevindt zich een heerlijke veranda met glazen schuifwand, waardoor je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

De vrijstaande schuur/garage heeft een afmeting van 5,50 x 3,50 meter en is voorzien van een praktische inbouwkast en witgoedaansluitingen. Boven de garage bevindt zich bovendien een ruime bergzolder. De eigen oprit maakt het geheel compleet.

De woning ligt op een prachtige plek in een rustige en kindvriendelijke straat. Scholen, kerken en diverse speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het gezellige centrum van Opheusden met winkels en de dagelijkse voorzieningen ligt op korte loopafstand.

Bijzonderheden

- Ruim 5 meter uitgebouwde hoekwoning
 - L-vormige woonkamer met erker
- Gesloten eetkeuken met hoek opgestelde inbouwkeuken
 - Badkamer op de begane grond
 - Praktische bijkeuken met vaste kasten
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Airconditioning in de keuken en ouderslaapkamer
- Keuken, woonkamer en slaapkamer voorzien v.v. elektrisch bedienbare screen
- Grote vrijstaande garage/schuur van circa 5,50 x 3,50 meter met bergzolder
 - Mooi diep perceel van 292 m² en eigen oprit
 - Veranda met glazen schuifwand
- Besloten, fraai aangelegde tuin met veel privacy en meerdere terrassen
- Rustige, kindvriendelijke ligging op loopafstand van het centrum van Opheusden

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	€ 469.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Hoekwoning
Bouwjaar	1963

Inhoud en oppervlakten

Wonen	102 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud	360 m ³
Perceel	292 m ²

Energie

Energie label	E
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit EcomLine HR (1997, eigendom)









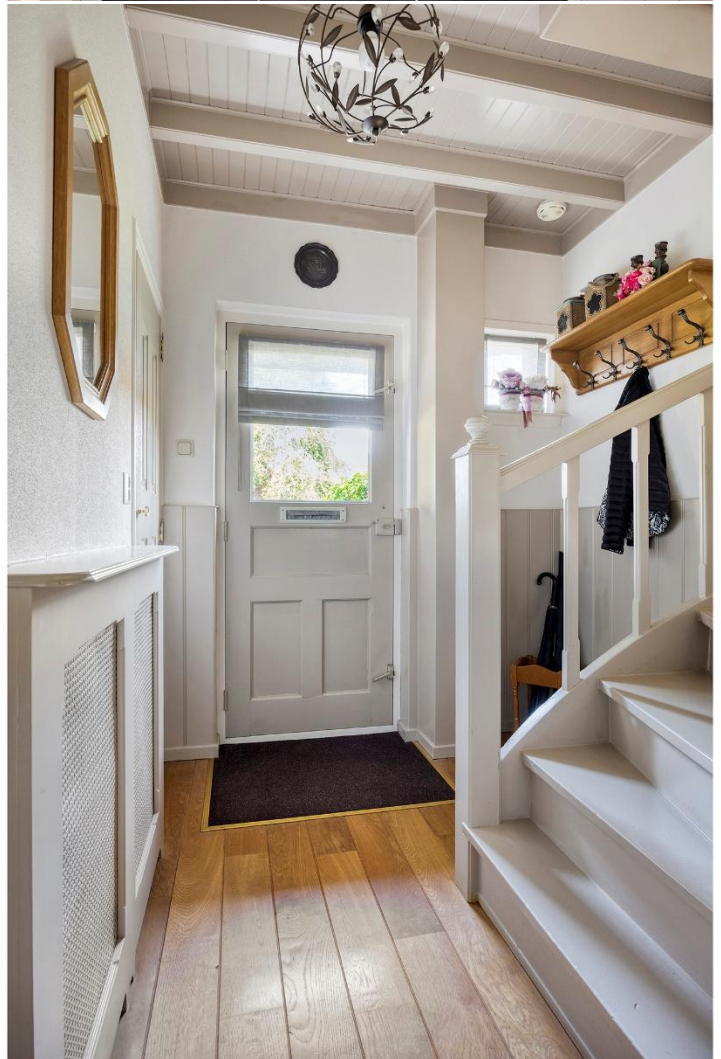






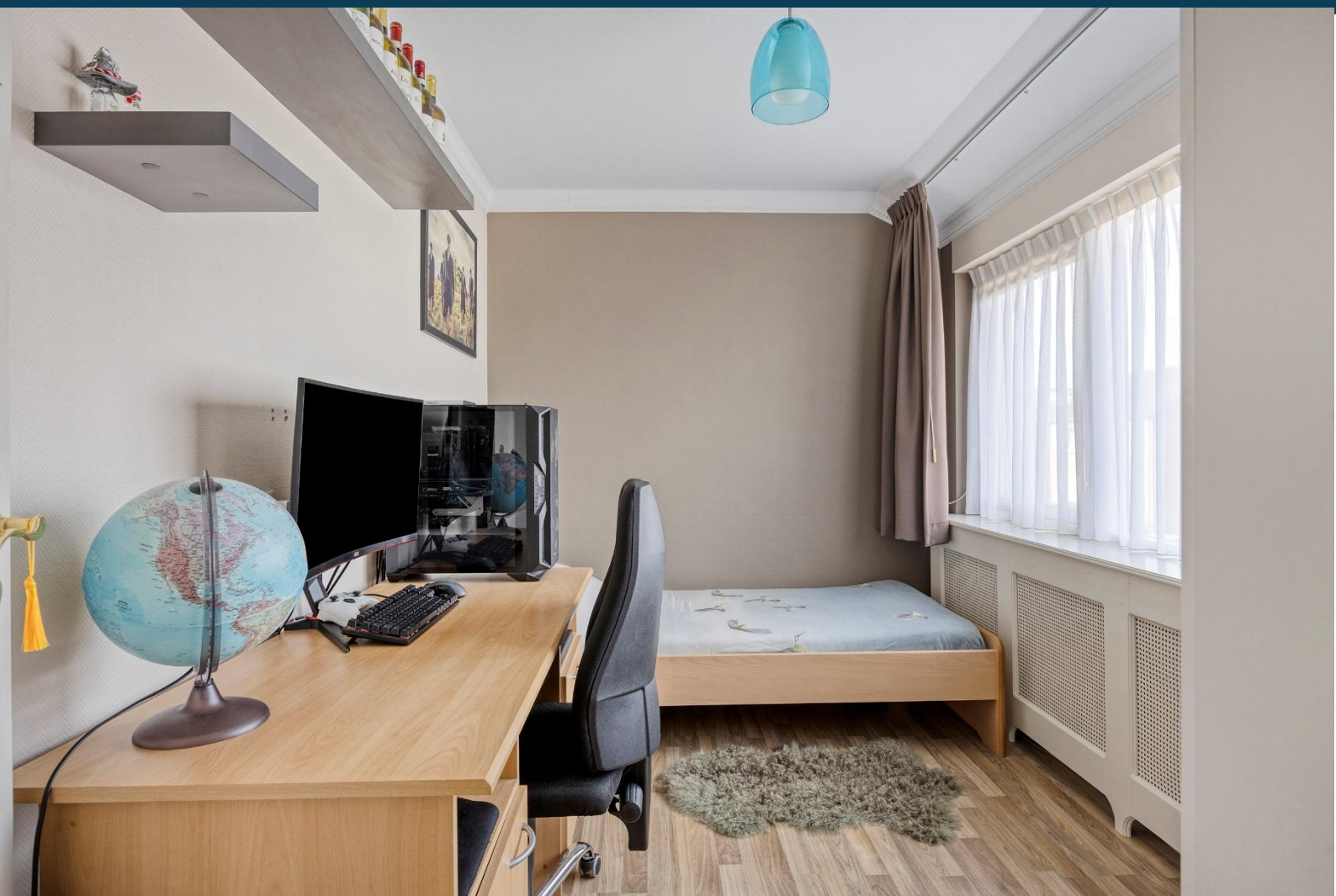


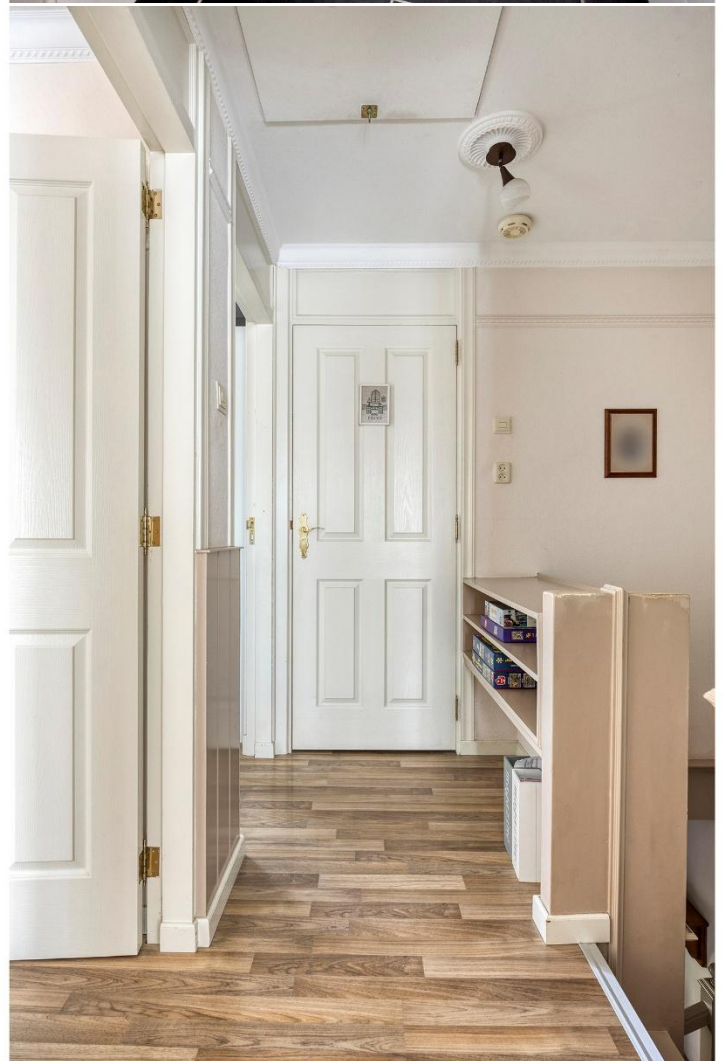




























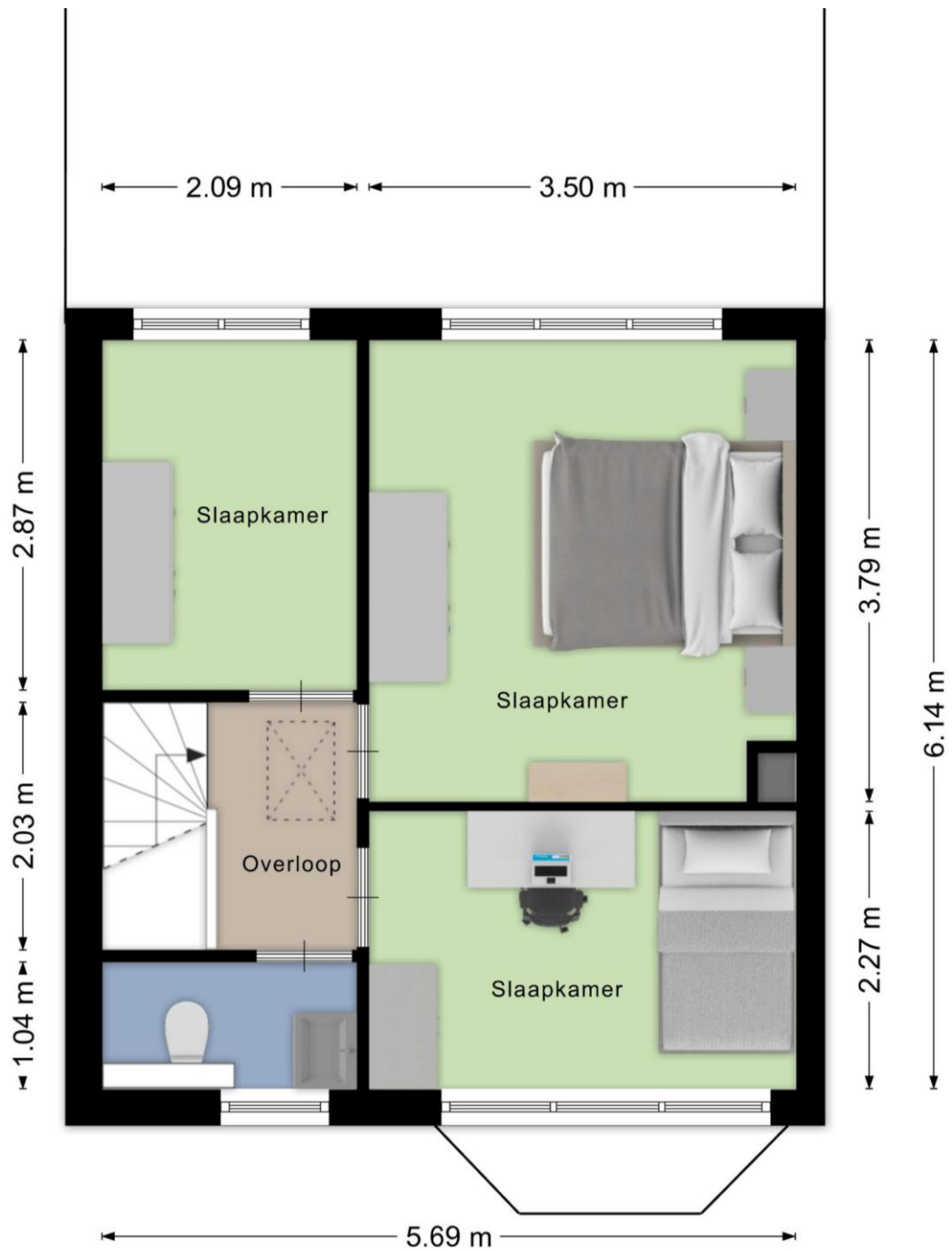




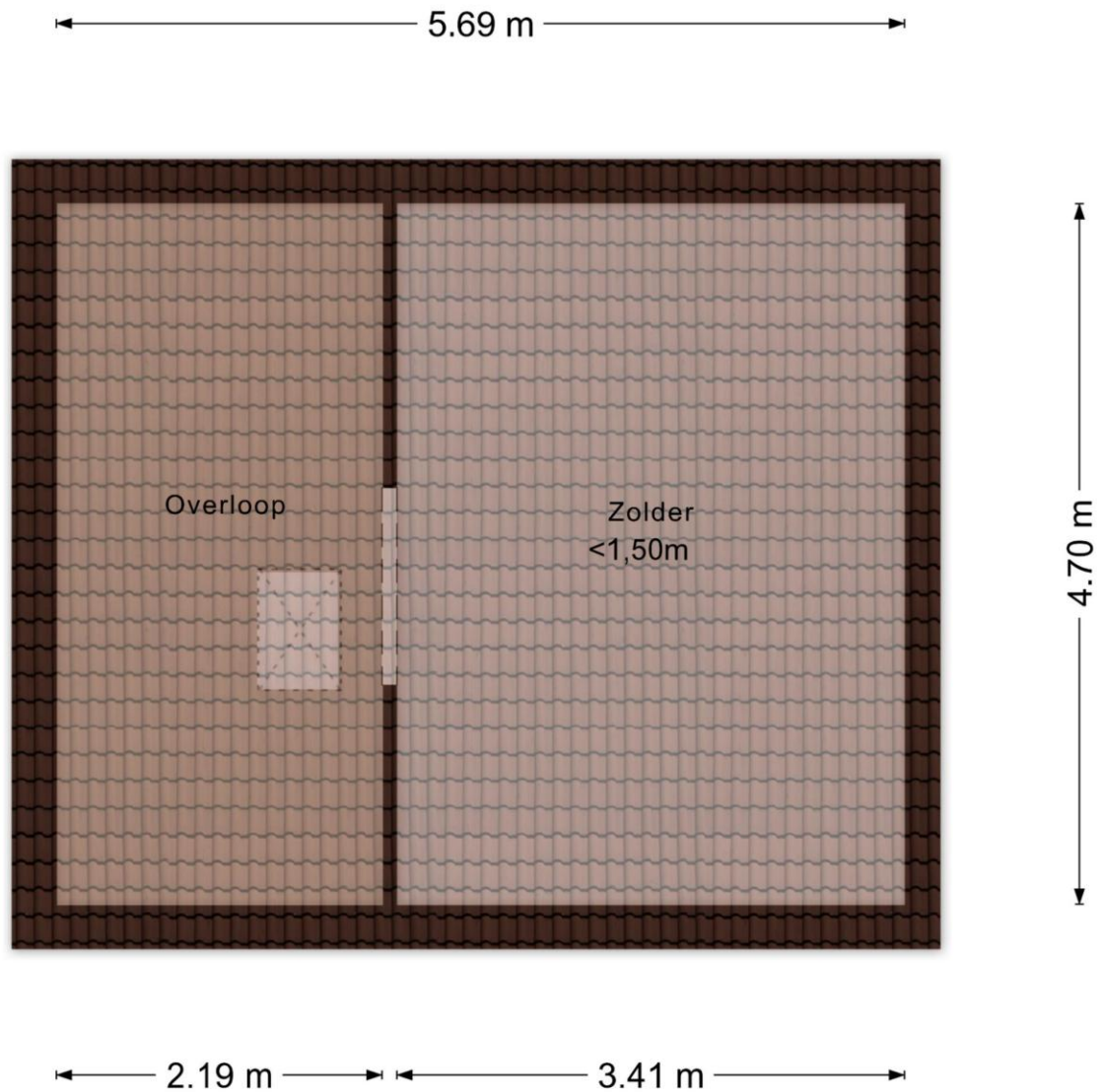
Plattegrond begane grond



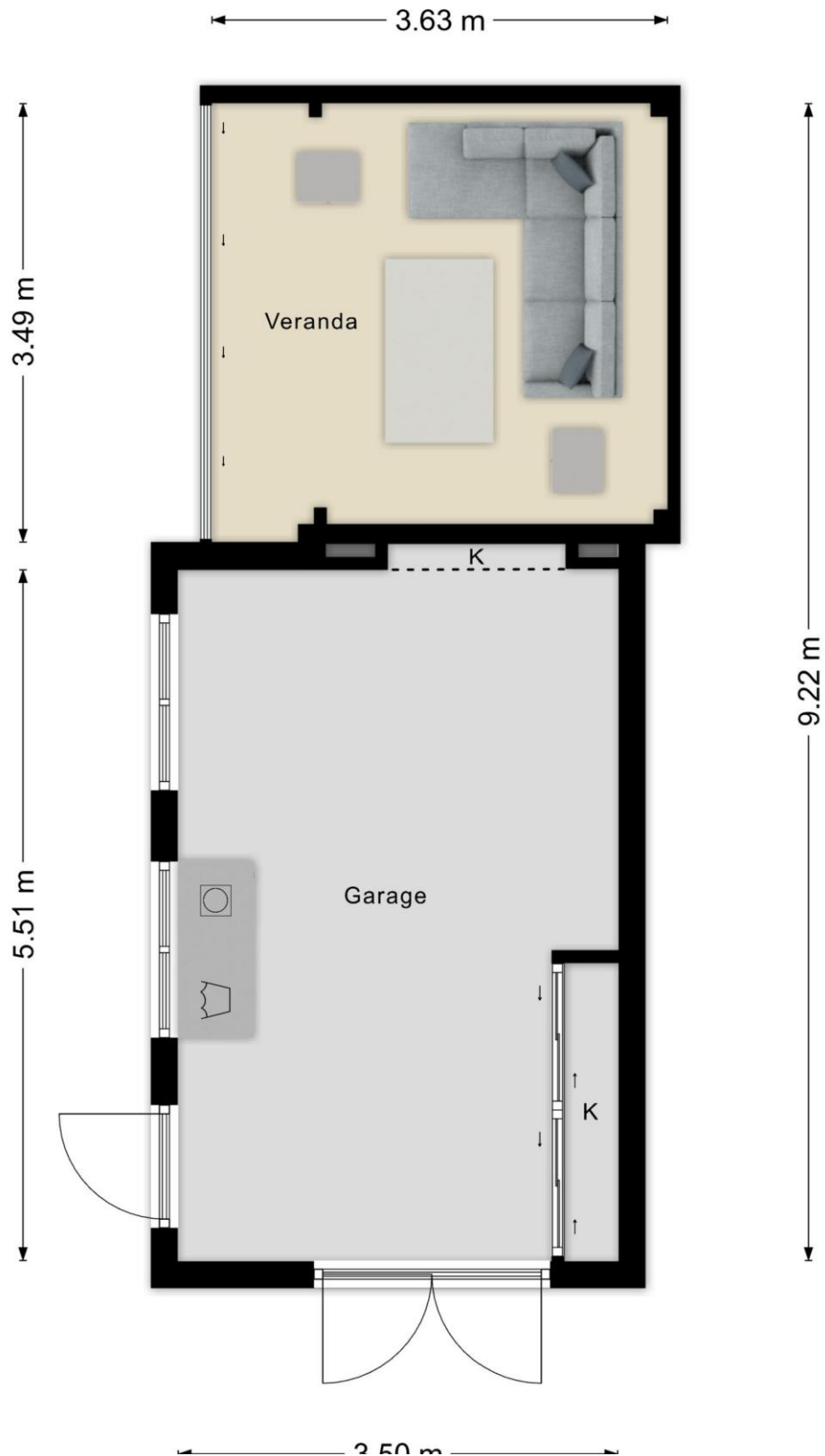
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond schuur/veranda



Plattegrond perceel



Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens			
 Voorlopige kadastrale grens			
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

Kadastrale gemeente Opheusden

Sectie C

Perceel 2902

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 genoeg 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

