

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Waaldijk 30

Opijnen

Wij zijn Woonkoppel

Wij zijn een koppel, delen een huis en hebben daarnaast samen ruim 25 jaar ervaring in de woningmakelaardij. Bij de verkoop van een huis zoek je in feite de allerbeste match. Voor zowel de verkoper als de koper behaal je het optimale resultaat wanneer je het huis en de juiste partij bij elkaar weet te brengen; een perfecte match. Wij zijn dus (gewoon) koppelaars. Koppelaars van mensen aan woningen, oftewel een WOONKOPPEL.



Woonkoppel staat voor jong, fris, sympathiek, persoonlijk en energiek. Kwaliteit staat daarbij altijd voorop!

Zowel privé als zakelijk gaat het ons niet gauw te gek. Wij houden van aanpakken, maar wel met een duidelijk doel voor ogen. Er uithalen wat er in zit. Dit doen wij door met een open en frisse blik te kijken naar het uiteindelijke doel.

Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

**Woon
koppel**
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar
de woning?
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



Kenmerken

6



Omschrijving

8



Plattegrond

32



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 204 m²

 5.303 m²

Vraagprijs	€ 845.000,- k.k.
Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte	204 m ²
Externe bergruimte	184 m ²
Perceel	5.303 m ²
Inhoud	650 m ³
Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas

Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel
Warm water	cv ketel, elektrische boiler eigendom
Cv-ketel	Nefit (2015, Eigendom)



Woonkeuken met
uitzicht



Een manier van leven

Wat een indrukwekkend geheel! Een plek waar het Betuwse buitenleven zich van zijn allermooiste kant laat zien. Waar je via de kronkelende dijk naar huis rijdt, in de verte de Waal en de brug ziet liggen en bij aankomst meteen voelt: ja, dit is wel héél bijzonder. Een royaal perceel, een heerlijk gemoderniseerd woonhuis, volop ruimte voor hobby's én een compleet paardenparadijs. Hier woon je niet alleen prachtig, hier krijg je er een hele manier van leven bij!

De ligging is er eentje om verliefd op te worden. Het weidse Betuwse landschap, de landerijen, de uiterwaarden en de schitterende rivier de Waal zorgen iedere dag weer voor dat heerlijke gevoel van vrijheid. En terwijl de laatste werkzaamheden aan het dijkversterkingsproject worden afgerond, kun jij straks vooral genieten van alles wat deze omgeving zo mooi maakt. Rust, ruimte en natuur, met een decor dat nooit verveelt.

Op eigen terrein is het minstens zo indrukwekkend. Het erf is ruim opgezet, keurig verzorgd en voorzien van mooie verharding, waardoor je overal goed uit de voeten kunt. Ook wanneer je met grotere materialen of machines aan de slag wilt. Rondom de woning vind je volop praktische ruimte, maar vooral ook heel veel mogelijkheden. Of je nu graag met paarden bezig bent, ruimte zoekt voor je hobby of simpelweg droomt van een royaal erf waar je alle kanten mee op kunt: hier zit je helemaal goed.

Voor paardenliefhebbers is dit werkelijk een buitenkans. Het perceel is ingericht met twee mooie weidegedeelten, paardenstallen en een gedraineerde rijbak met verlichting. De paardenstal is praktisch ingericht met twee boxen en daarnaast is er ruimte voor opslag van het voer. Vanuit de stallen is er bovendien een fijne uitloop naar buiten. Alles bij elkaar een plek waar je paarden alle ruimte hebben en jij je hobby volop kunt beleven.

En dan de bijgebouwen! Want ook op dat vlak heeft dit geheel heel wat in huis. Er is een carport en daarnaast staat er een royale schuur die je gerust een loods mag noemen. Met afmetingen van circa 11 bij 6 meter, een mooie betonnen vloer, een keurig opgemetseld gedeelte en een grote zolder biedt deze ruimte talloze mogelijkheden. Materiaal opslaan, machines stallen, klussen of je hobby verder uitbreiden: je kunt hier behoorlijk uit de voeten. En ondanks dat de ruimte al volop wordt benut, blijft er voldoende bewegingsvrijheid over. Dat is nog eens lekker praktisch!

Ook aan ontspanning is gedacht. Op het terrein vind je namelijk een heerlijke wellness ruimte met opgiet sauna. Na een dag buiten werken, paardrijden of lekker bezig zijn op je eigen erf is dat toch een bijzonder fijne plek om even helemaal tot rust te komen. En met de overkapping bij de woning heb je nóg zo'n heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

En dan hebben we het nog niet eens over het woonhuis gehad! Want ook daar is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd. De woning is grondig gemoderniseerd en aangepast aan de wensen van nu. Daarbij is niet alleen naar de uitstraling en het comfort gekeken, maar ook naar belangrijke bouwkundige onderdelen en verduurzaming. Zo zijn recent de dakgoten vernieuwd en zijn er nieuwe dakpannen aangebracht. Dat zijn van die investeringen waar je als nieuwe eigenaar nog jarenlang plezier van hebt.



Scan de QR-code
voor de video





Samenvattend

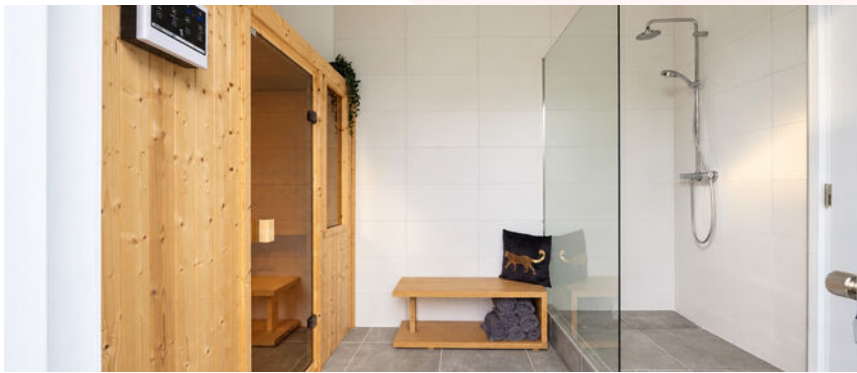
- het echte buitenleven
- paarden object
- gemoderniseerde vrijstaande woning
- 204 m2 woongenot
- royale loods
- combinatie wonen en werken
- diverse bijgebouwen
- paardenstallen
- rijbak gedraineerd
- landelijke locatie aan de dijk
- 5.303 m2 perceel
- krachtstroom aanwezig
- sauna
- 16 zonnepanelen (eigendom, 2023)











Landelijk wonen

Eenmaal binnen valt direct op hoe royaal de woning is opgezet. De ruimtes zijn stuk voor stuk prettig bemeten en de indeling biedt volop mogelijkheden. Zoals gebruikelijk in de Betuwe kom je hier vaak via de achterom binnen. De ruime bijkeuken biedt alle plek om binnen te komen, jassen en schoenen kwijt te kunnen en het dagelijkse leven praktisch te organiseren. Aansluitend vind je een handige bergruimte, die zich bovendien ook leent voor een andere invulling, bijvoorbeeld als extra slaapkamer. Ook de aanwezige wasruimte is bijzonder praktisch. Met ruimte voor de wasmachines, een mooie kastenwand en volop bergruimte is ook dit deel van het huis helemaal ingericht op comfortabel wonen. En alsof dat nog niet genoeg is, vind je hierboven nog een extra ruimte op zolder, die eveneens mogelijkheden biedt.

De woonkeuken is vervolgens zo'n ruimte waar je meteen blij van wordt. Royaal opgezet, voorzien van een fantastische keuken met allerlei gemakken en vooral met een uitzicht dat niet snel verveelt. Kijk je naar buiten, dan zie je het groene landschap, de landerijen en de dijk. Dit is niet zomaar een keuken, dit is een plek waar je graag bent.

Ook de woonkamer is royaal en prettig ingedeeld. Er is alle ruimte voor een fijne zithoek, een comfortabele bank en die ene heerlijke fauteuil waarin je na een drukke dag neerploft. Dankzij de grote raampartijen blijft ook hier de bijzondere ligging steeds in beeld.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer is uitgevoerd met ingebouwde kastenwand. Vanaf de overloop bereik je daarnaast een handige inloopkast en de badkamer. Die is compleet uitgevoerd en helemaal van deze tijd.

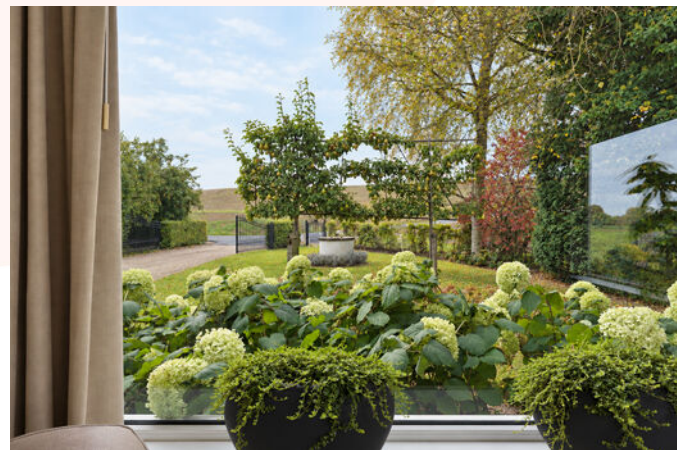
Wat dit geheel zo bijzonder maakt, is de combinatie. Een woonhuis dat de afgelopen jaren grondig is gemoderniseerd, een royaal en verzorgd erf, indrukwekkende bijgebouwen, een eigen paardenparadijs én een ligging waar je iedere dag opnieuw van geniet. Je hebt hier de ruimte om te leven zoals jij dat graag wilt. Met dieren om je heen, volop mogelijkheden om buiten bezig te zijn en tegelijkertijd een heerlijk huis om je in terug te trekken.

Tip: bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze bijzondere woning. Jochem (onze makelaar) zal je door de ruimtes leiden en belangrijke kenmerken en details benadrukken. Het is de perfecte manier om een nog beter beeld te krijgen van wat dit unieke object jou te bieden heeft.

Wij zijn ervan overtuigd dat we hier iemand héél blij mee gaan maken. En wie weet ben jij dat wel! Want zo'n combinatie van een gemoderniseerd woonhuis, een royaal perceel, een grote loods, wellness en alle voorzieningen voor paarden kom je niet iedere dag tegen. Een unieke kans om jouw dromen over landelijk wonen werkelijkheid te laten worden.



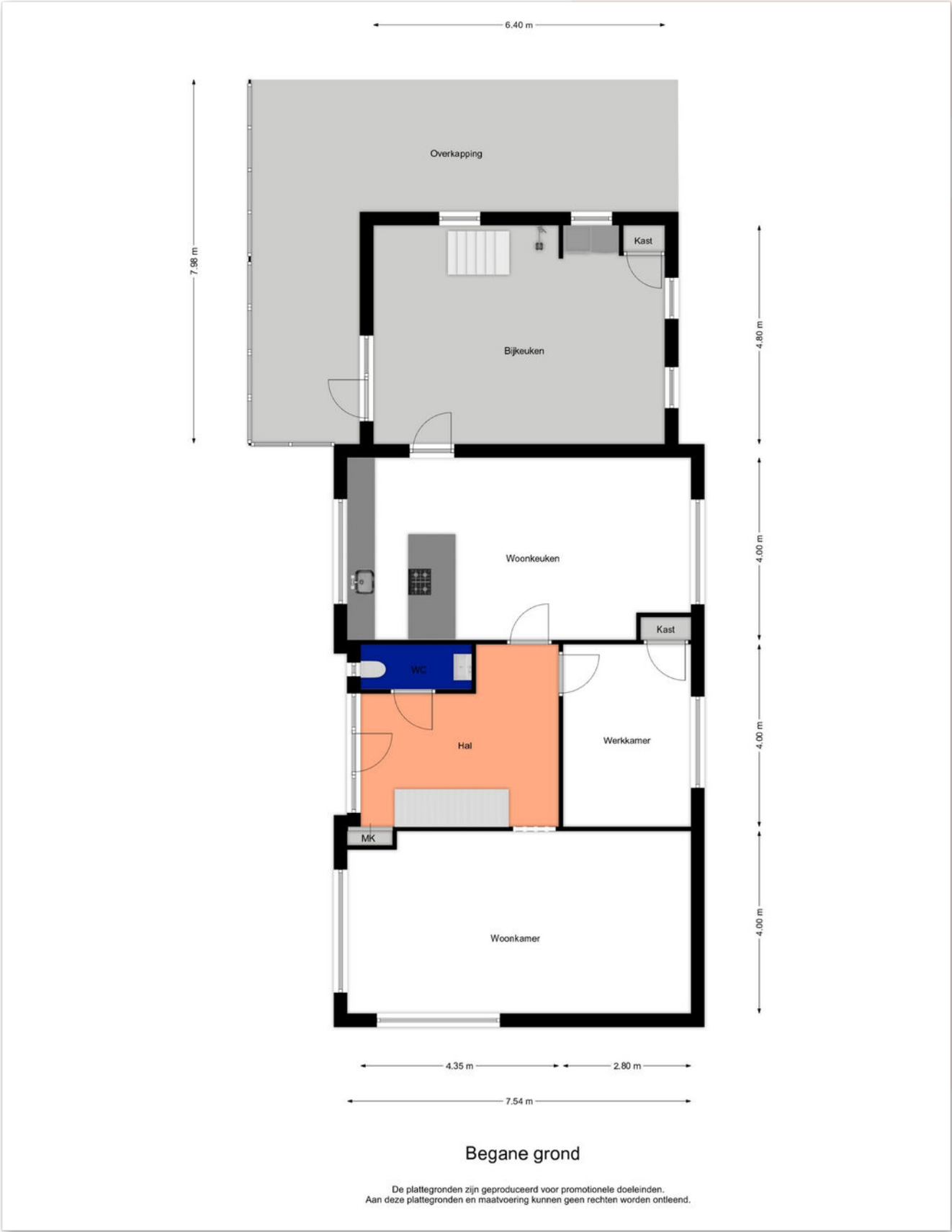




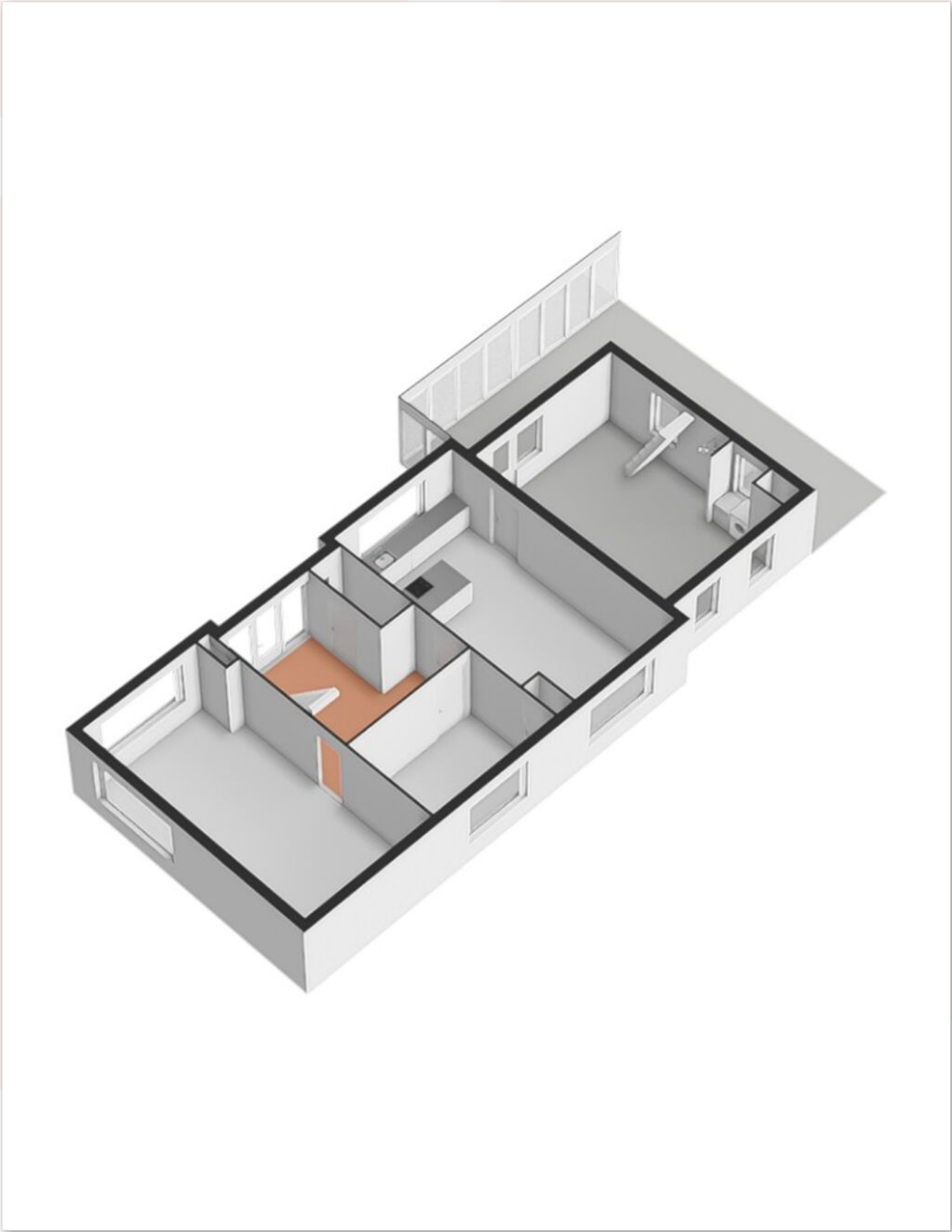




Plattegrond



Plattegrond



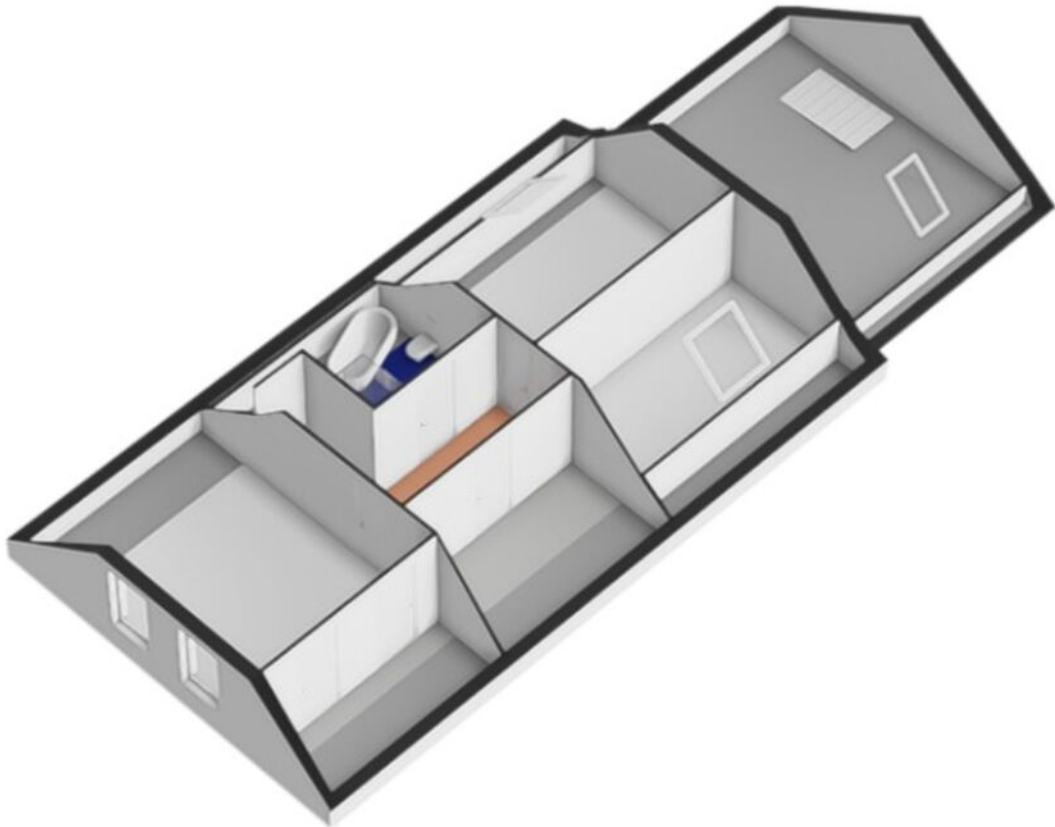
Plattegrond



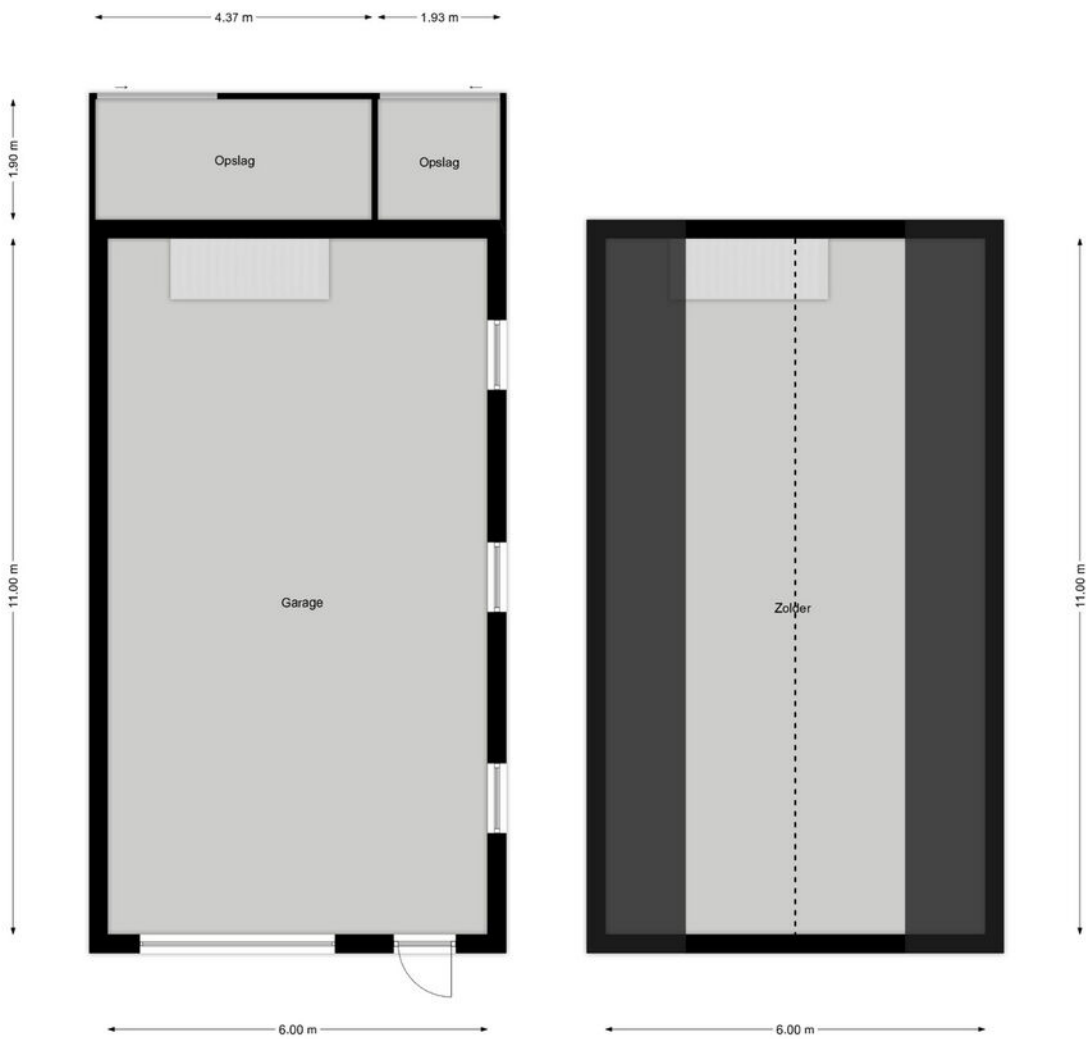
1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



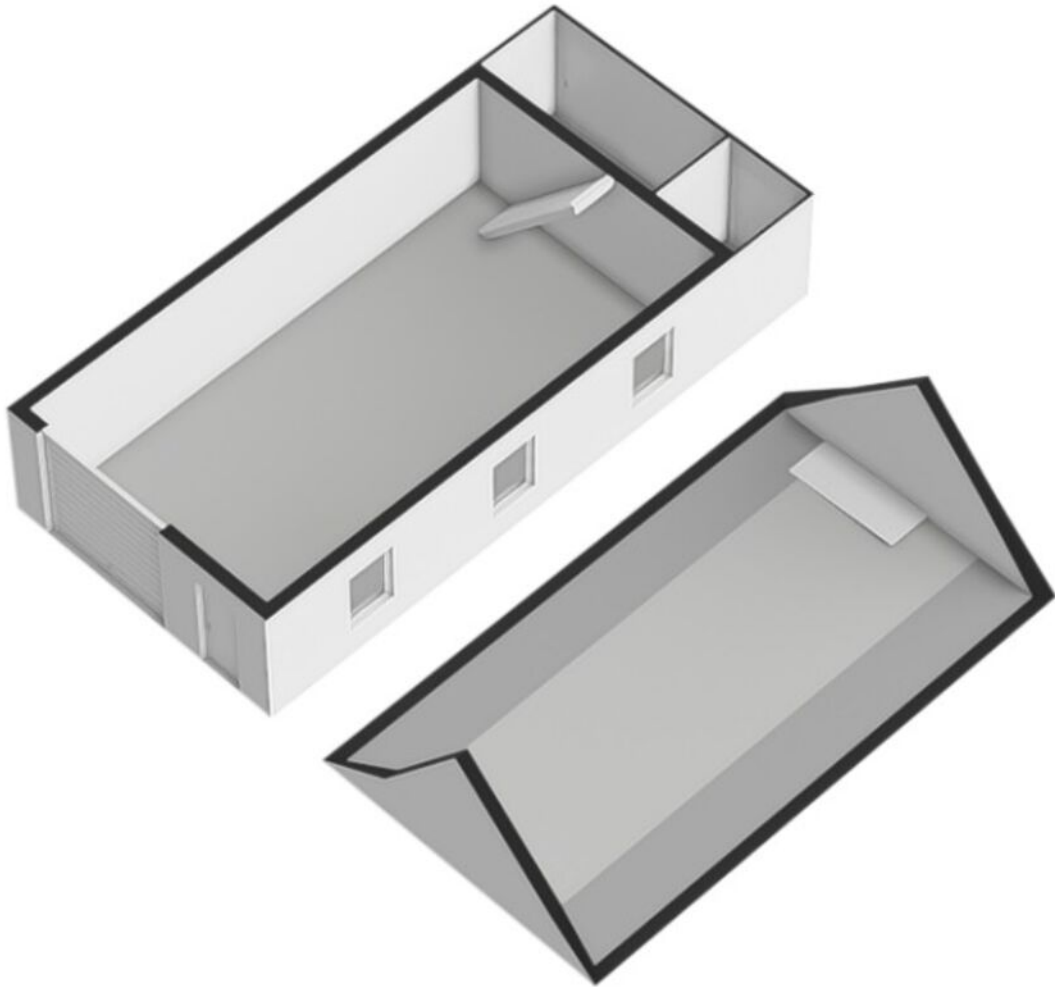
Plattegrond



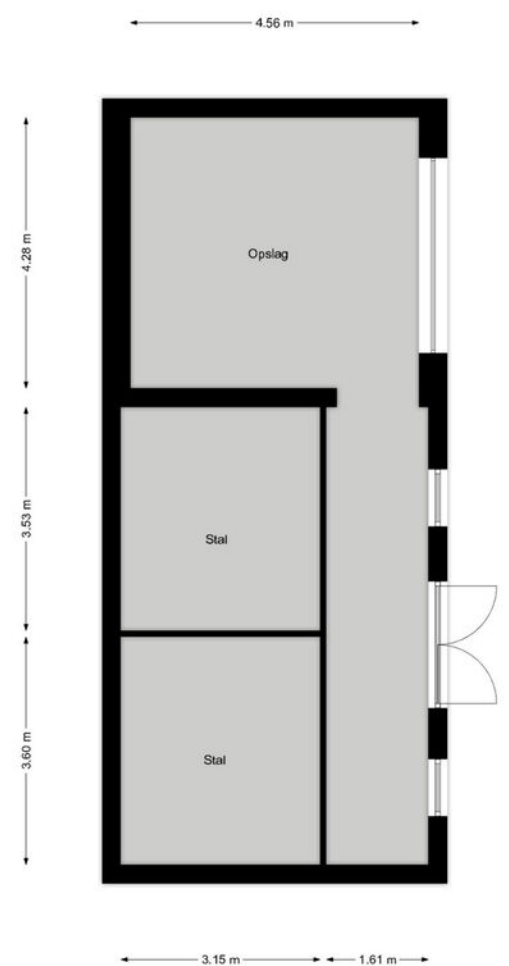
Garage met zolder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



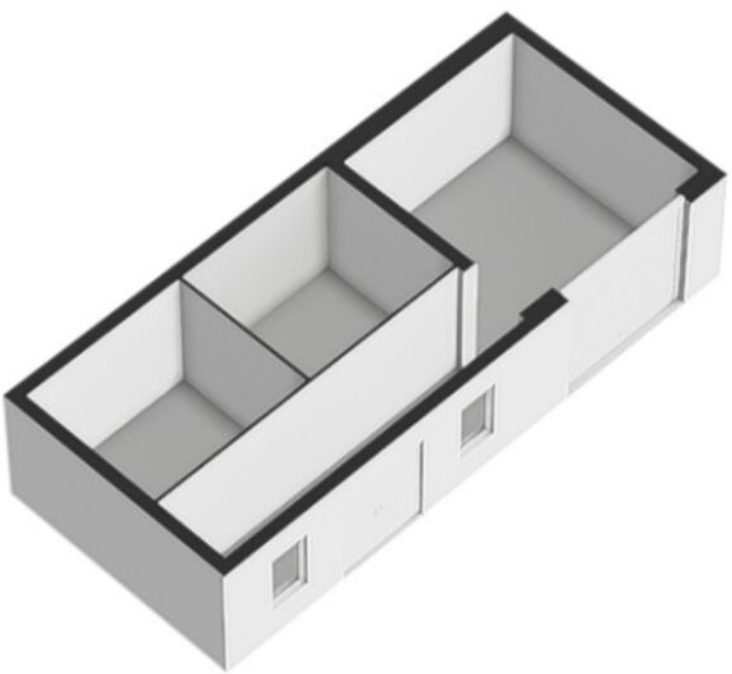
Plattegrond



Stallen

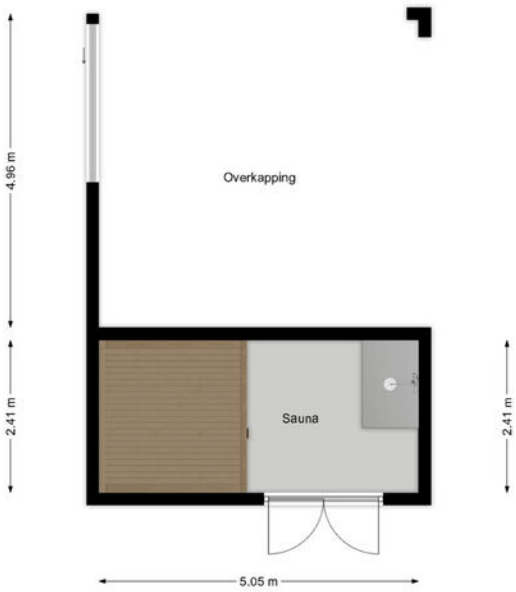
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



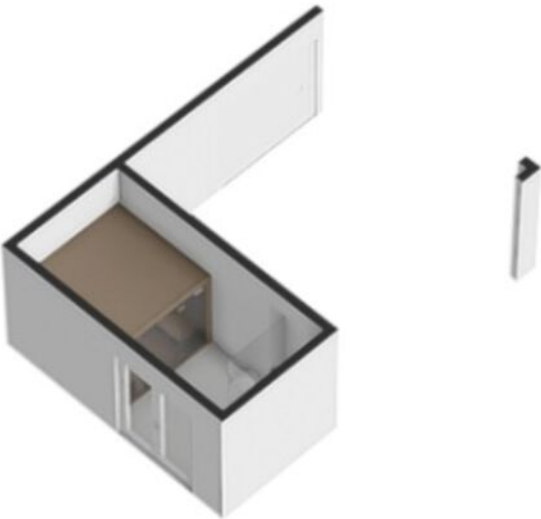
Plattegrond

Plattegrond

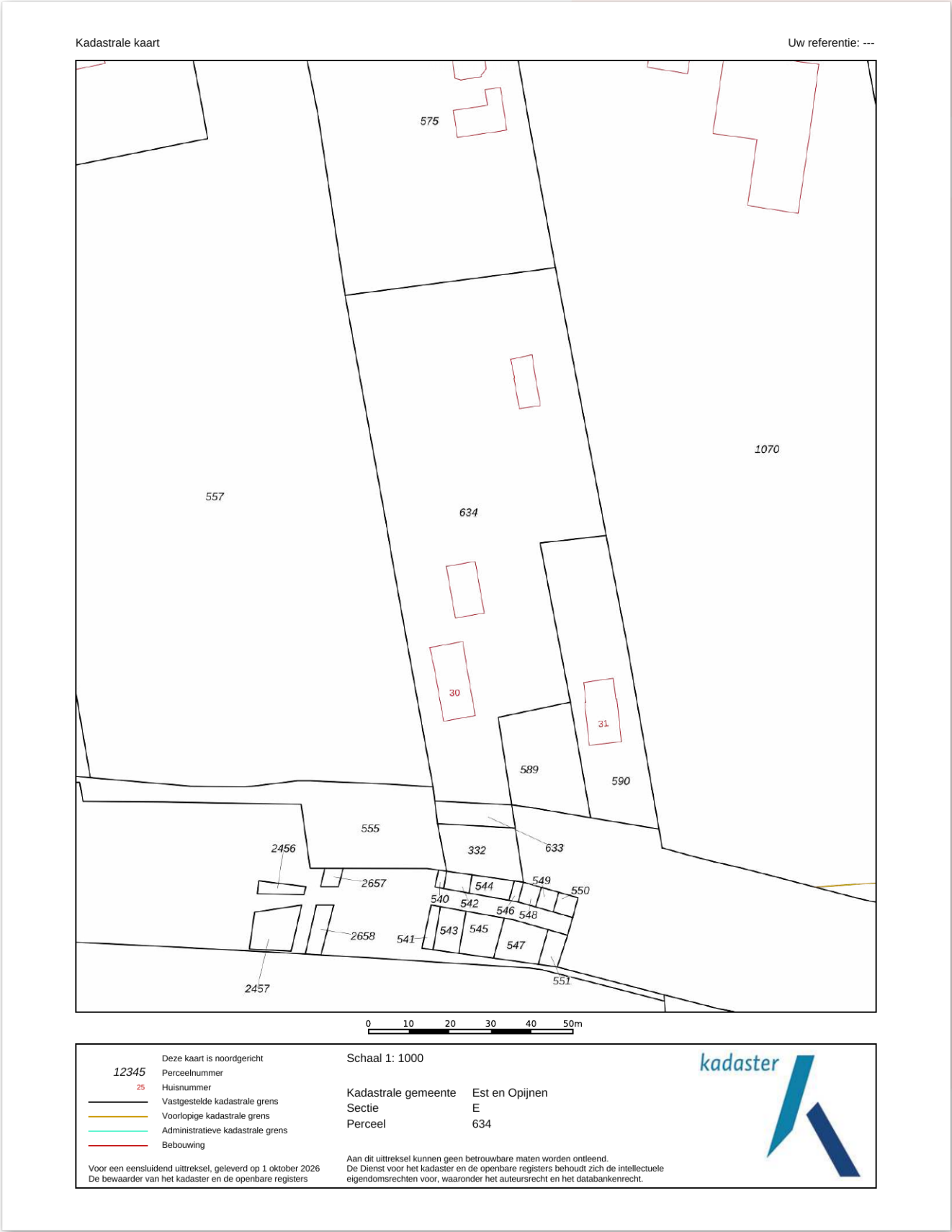


Bijgebouw

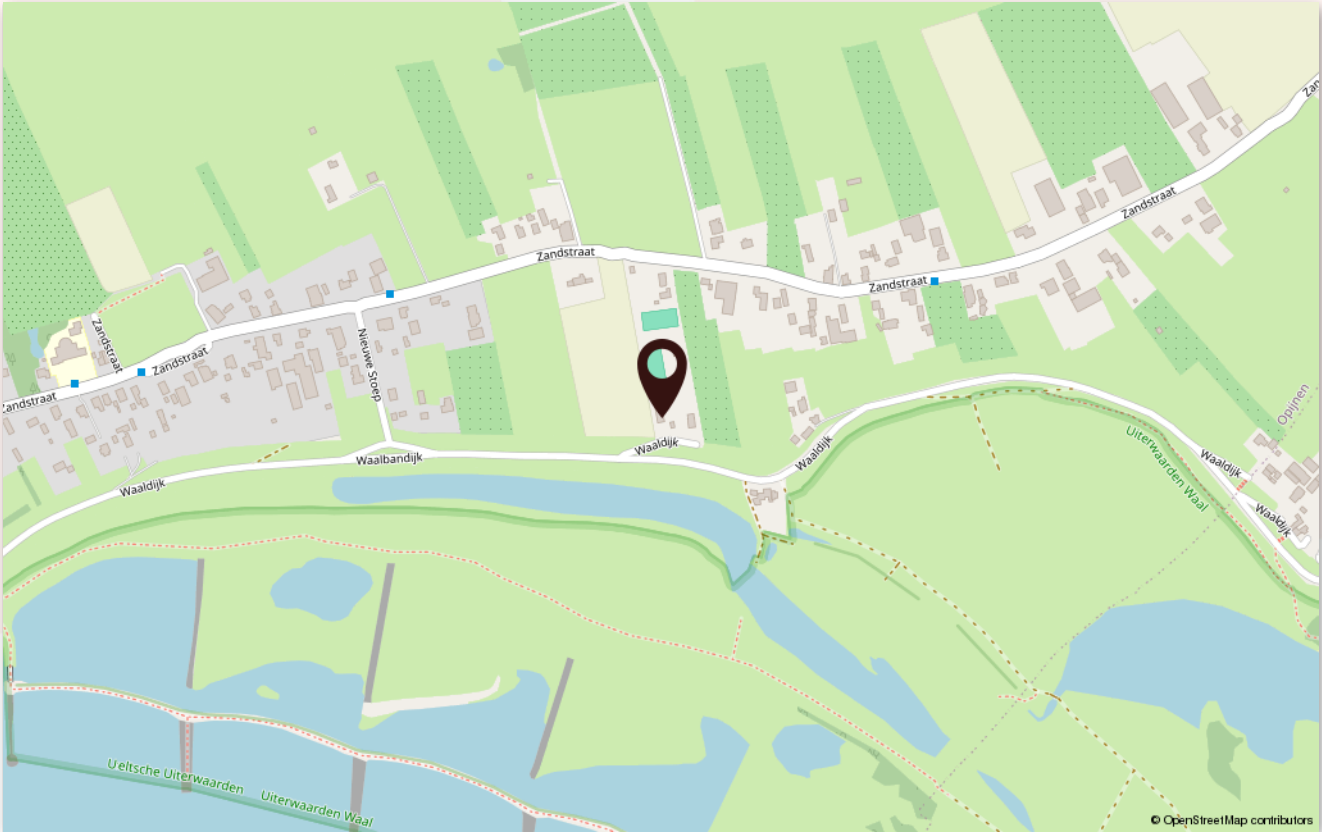
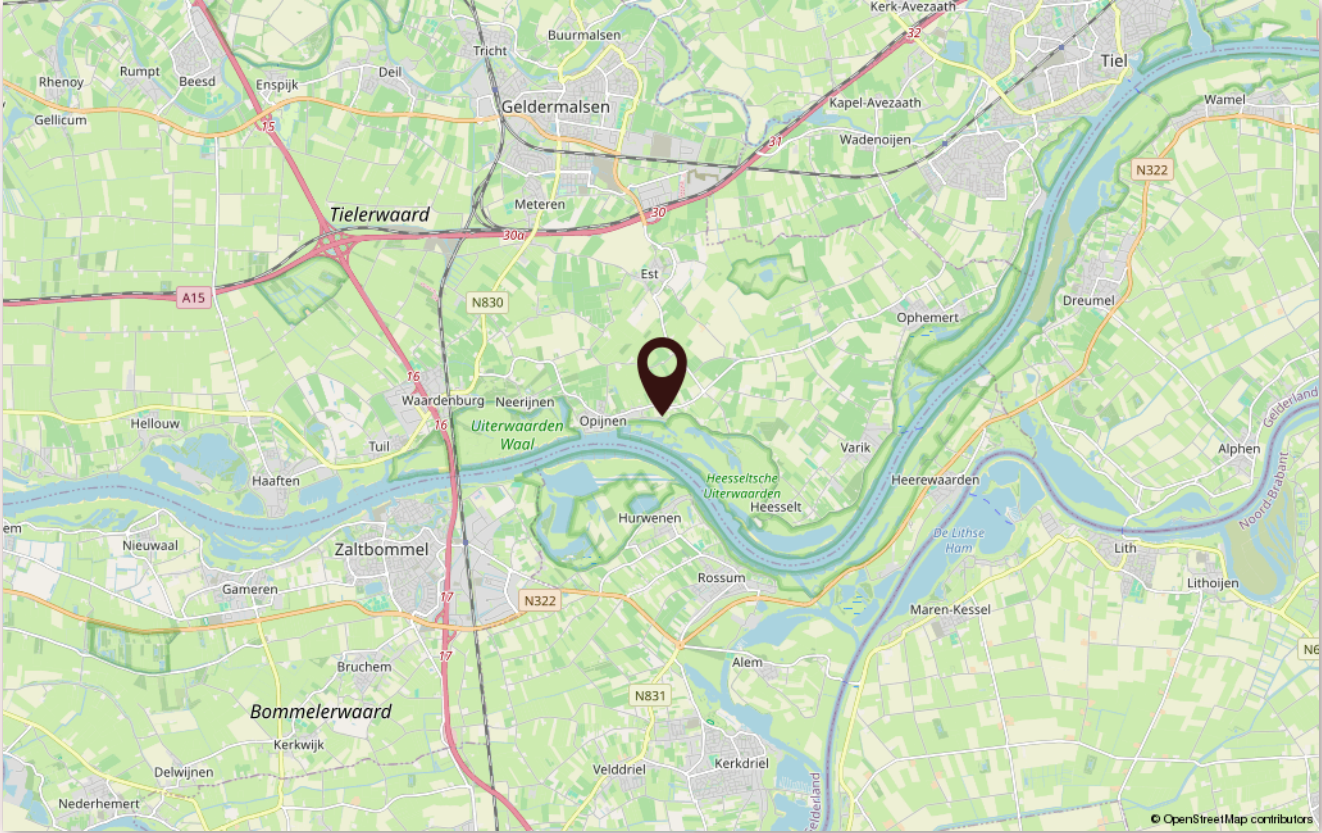
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten boven de bijkeuken			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen		x	
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	x		
Keukenaccessoire			
Losse vriezer en koelkast (Bijkeuken)			x
Losse kastenwand (Bijkeuken)	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Design radiator	x		
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Pelletkachel	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Horren	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Beregeningsinstallatie (voor de tuin en rijbak)	x		
Houten picknickbank	x		



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen
0344 23 45 23 | info@woonkoppel.nl