Karens Makelaars

We doen het samen!



Hoef 2a

OCHTEN

Karens Makelaars • Burg. Lodderstraat 36 • (0488) 44 35 11 • www.karensmakelaars.nl

Beschrijving

Vrijstaand wonen op een prachtige hoeklocatie, een royaal perceel van 813 m², naast de woonkamer maar liefst zes kamers en een multifunctioneel bijgebouw met veel mogelijkheden. Welkom aan de Hoef 2a in Ochten.

Deze verrassend ruime vrijstaande woning heeft veel te bieden. Denk aan een royale woonkamer met gezellige houtkachel, een aparte eetkeuken, twee extra kamers op de begane grond en vier slaapkamers op de eerste verdieping. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de heerlijke tuin rondom de woning, de verschillende terrassen en het multifunctionele bijgebouw van ruim 32 m². Of je nu op zoek bent naar ruimte voor je gezin, een fijne thuiswerkplek of mogelijkheden voor hobby's aan huis, hier kan het allemaal.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de royale ontvangsthal. Hier is volop ruimte voor een garderobe en daarnaast vind je een praktische inbouwkast, de meterkast en een nette toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime woonkamer, die zich uitstrekt over de volledige breedte van het huis. Een heerlijke plek waar je alle ruimte hebt voor een gezellige zithoek. De houtkachel met schouw zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere dagen.

De aparte eetkeuken is een fijne plek. Hier vind je een hoekopgestelde inbouwkeuken met diverse apparatuur en voldoende ruimte voor een grote eettafel. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een eigen achteringang.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, zijn de twee aanvullende kamers op de begane grond. Zo is er een kantoorruimte, ideaal wanneer je regelmatig vanuit huis werkt. Daarnaast is er nog een extra kamer met openslaande deuren naar buiten. Deze ruimte kun je helemaal naar eigen wens gebruiken. Denk aan een speelkamer, hobbyruimte of een extra slaapkamer.

De woonkamer, keuken en kantoorruimte zijn voorzien van vloerverwarming.

1e Verdieping

Ook op de eerste verdieping word je verrast door de ruimte. Vanaf de overloop heb je toegang tot maar liefst vier goed bemeten slaapkamers. Stuk voor stuk fijne kamers met volop mogelijkheden voor een comfortabel bed, een kledingkast en eventueel een bureau. Eén slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast en twee andere slaapkamers hebben netjes afgewerkte bergruimte. Bovendien zijn de slaapkamers voorzien van rolluiken.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een aparte douche en een dubbele wastafel. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte en is uitgevoerd als zwevend toilet met fonteintje. Op de overloop vind je daarnaast nog een inbouwkast waarin ook de cv-ketel is geplaatst. Deze is in 2024 vernieuwd.

2e Verdieping

Via de toegang naar de tweede verdieping bereik je de grote bergzolder. Een ideale plek voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Multifunctioneel bijgebouw

En dan is er nog een bijzonder pluspunt van deze woning: het multifunctionele bijgebouw van circa 32 m². Een ruimte die veel mogelijkheden biedt en helemaal naar eigen wens kan worden gebruikt.

Aan de voorzijde zorgen de brede pui met openslaande deuren voor een fijne verbinding met buiten. Binnen beschik je over een grote multifunctionele ruimte met een eigen keukenblokje en toiletruimte. De verdieping wordt momenteel gebruikt als bergzolder.

Of je nu een eigen werkruimte, een atelier, een hobbyruimte of gewoon een fijne plek zoekt waar je ongestoord bezig kunt zijn, dit bijgebouw biedt volop kansen. Op het dak van dit bijgebouw zijn 18 zonnepanelen geïnstalleerd.

Aansluitend aan het bijgebouw bevindt zich een extra ruimte met een sauna en douche. Daarnaast zijn er een kleine berging voor het tuingereedschap en een grotere berging voor de fietsen. Aan deze laatste berging grenst bovendien nog een fijne overkapping.

Tuin en omgeving

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 813 m² en wordt omringd door de tuin met verschillende fijne plekjes om te ontspannen. Dankzij de mooie hoekligging op de Hoef en Zwijning geniet je hier van een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Direct achter de woning ligt een groot terras waar je een gezellige loungeset of ruime eettafel kwijt kunt. Vanaf hier heb je ook toegang tot de berging en de ruimte met sauna en douche.

Aan de zijkant van de woning gaat de tuin verder. Het vele groen zorgt voor een sfeervol geheel en ook aan de kippen is gedacht, want er is een eigen kippenren aanwezig. Een extra leuke toevoeging is het tweede, overdekte terras. Een heerlijk beschut plekje waar je ook als het weer even wat minder is lekker buiten kunt zitten.

Op het naastgelegen perceel wordt een mooie nieuwe woning gebouwd. De huidige dubbele inrit wordt daarbij gescheiden door een erfafscheiding, waardoor Hoef 2a straks beschikt over een eigen inrit. Deze geeft ook toegang tot het multifunctionele bijgebouw. Wel zo praktisch.

De Hoef is een mooie en gewilde straat in Ochten en deze woning ligt op een aantrekkelijke hoeklocatie bij de Zwijning. Hier woon je op een fijne plek met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ochten is een gezellig dorp waar je alles vindt wat je nodig hebt. Van winkels en scholen tot sportverenigingen, kerken en diverse maatschappelijke voorzieningen. Het dorp heeft een prettige, gemoedelijke sfeer en biedt een fijne woonomgeving voor jong en oud. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg naar de omliggende dorpen en steden.

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, een heerlijke tuin en een bijgebouw dat volop mogelijkheden biedt? Dan mag je Hoef 2a in Ochten niet missen. Kom vooral zelf kijken en ontdek hoeveel ruimte en mogelijkheden deze woning te bieden heeft. We laten je alles graag zien tijdens een bezichtiging. Welkom!

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 789.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1987

Inhoud en oppervlakten

Wonen (incl. bijgebouw)	216 m²
Overige inpandige ruimte	44 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	26 m²
Externe bergruimte	11 m²
Inhoud (incl. bijgebouw)	970 m³
Perceel	813 m²

Energie

Energielabel	B
Verwarming	C.V.-ketel, ged. vloerverwarming
C.V.-ketel	Nefit Proline HRC30/CW5 (2024, eigendom)








Zwijnsstraat


BETUWE











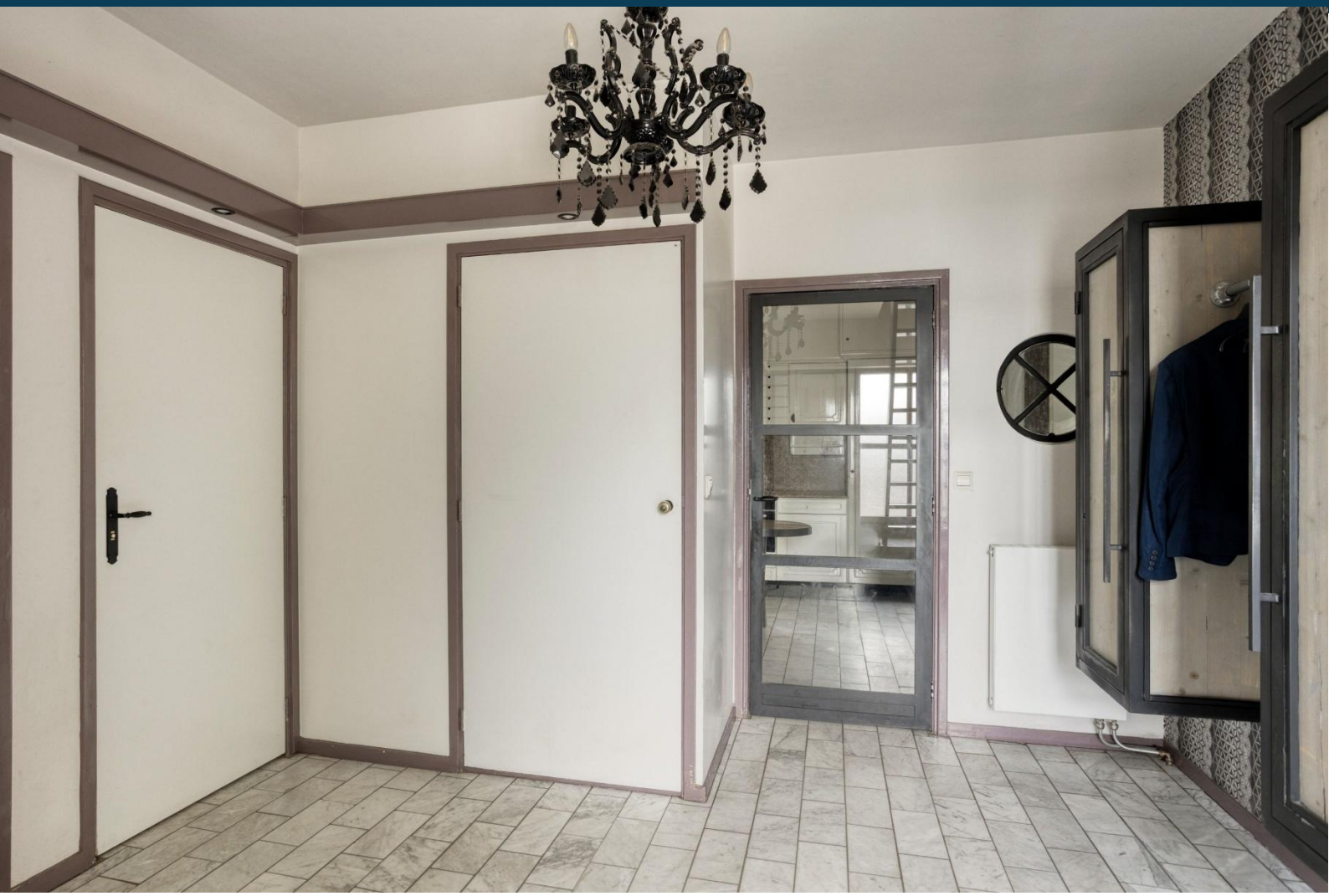







BOSCH
EXCLUSIV
BOSCH


















pim
rob
marleen

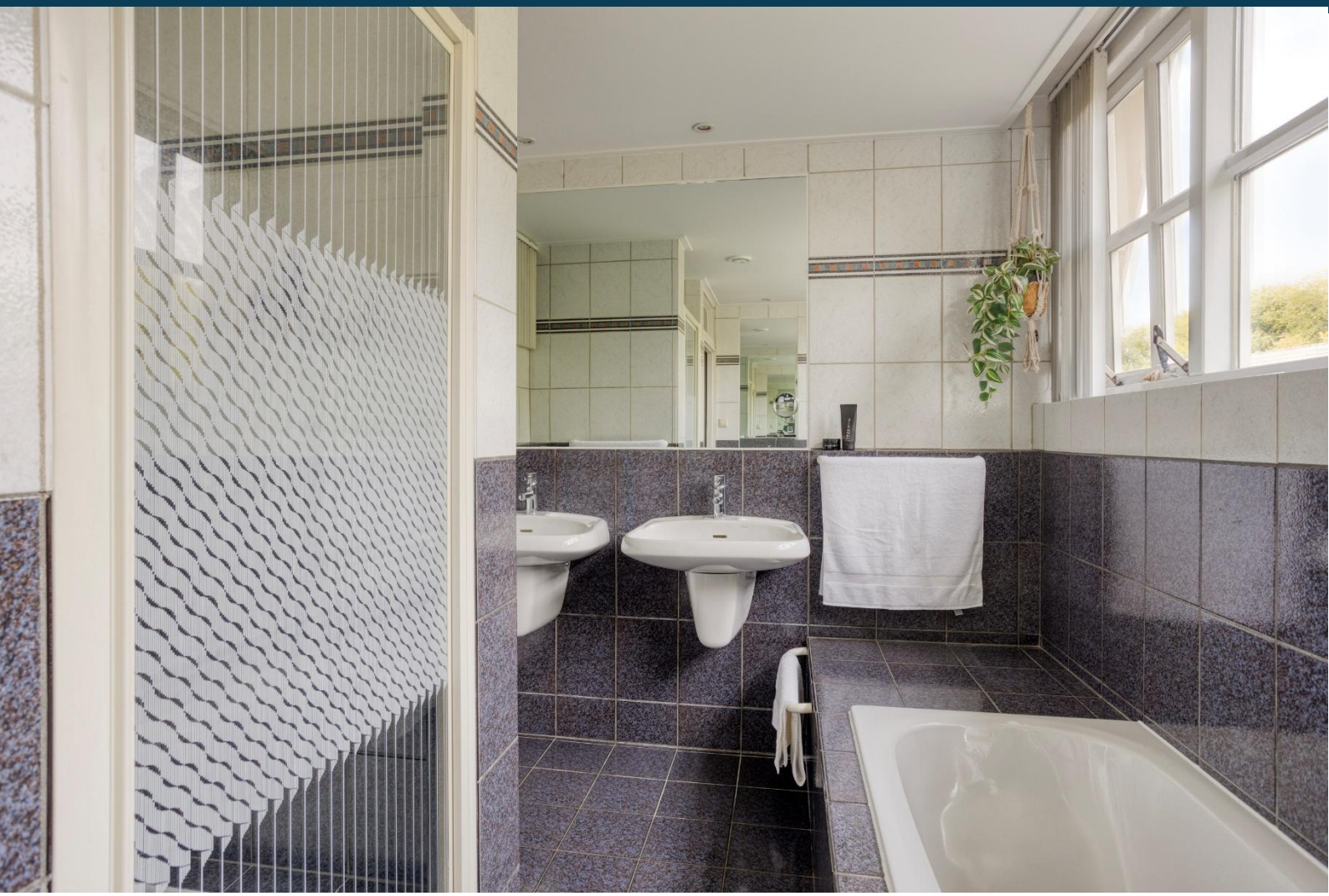




















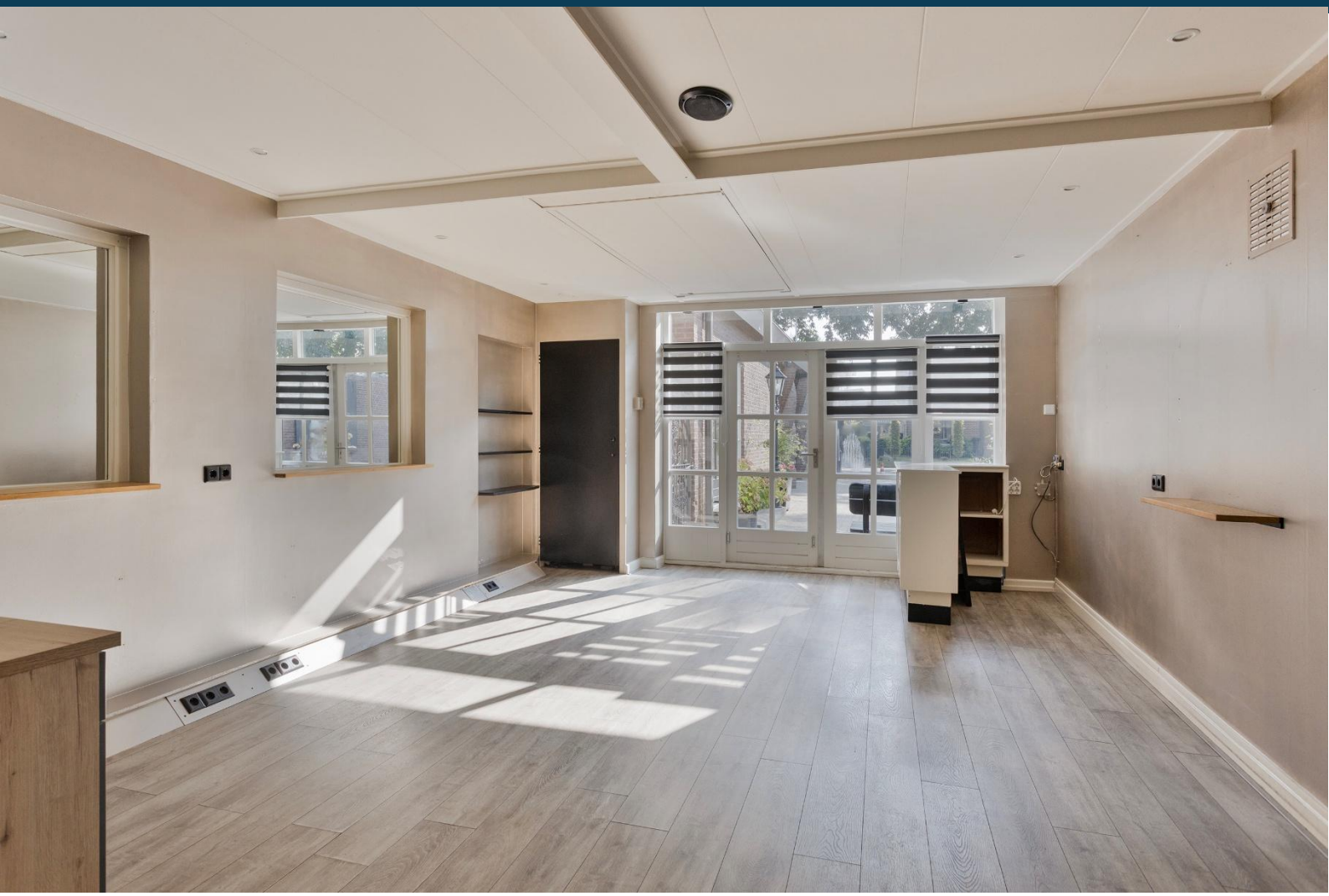












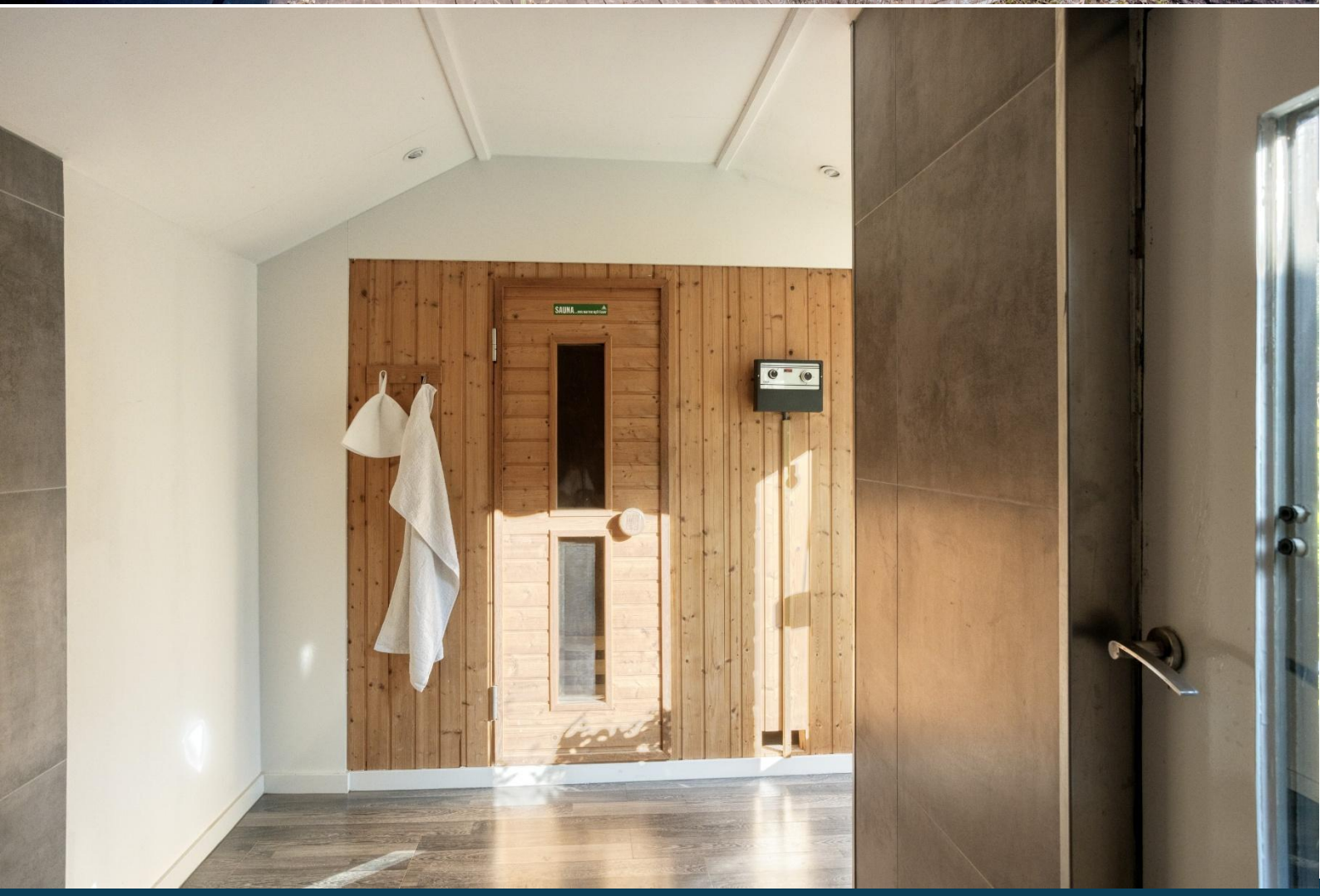


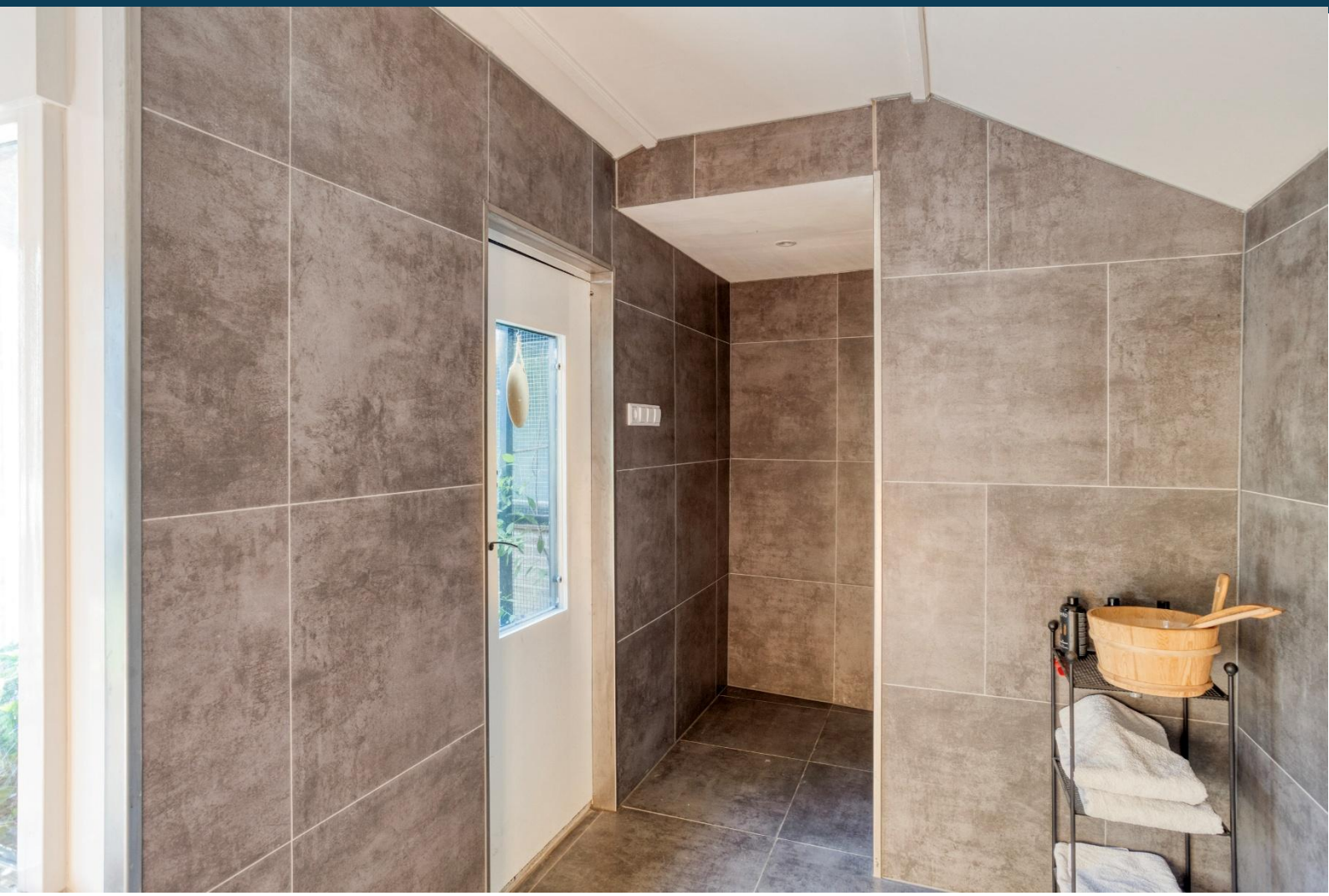







SAUNA


SAUNA































Visual nieuwe situatie

Plattegrond perceel



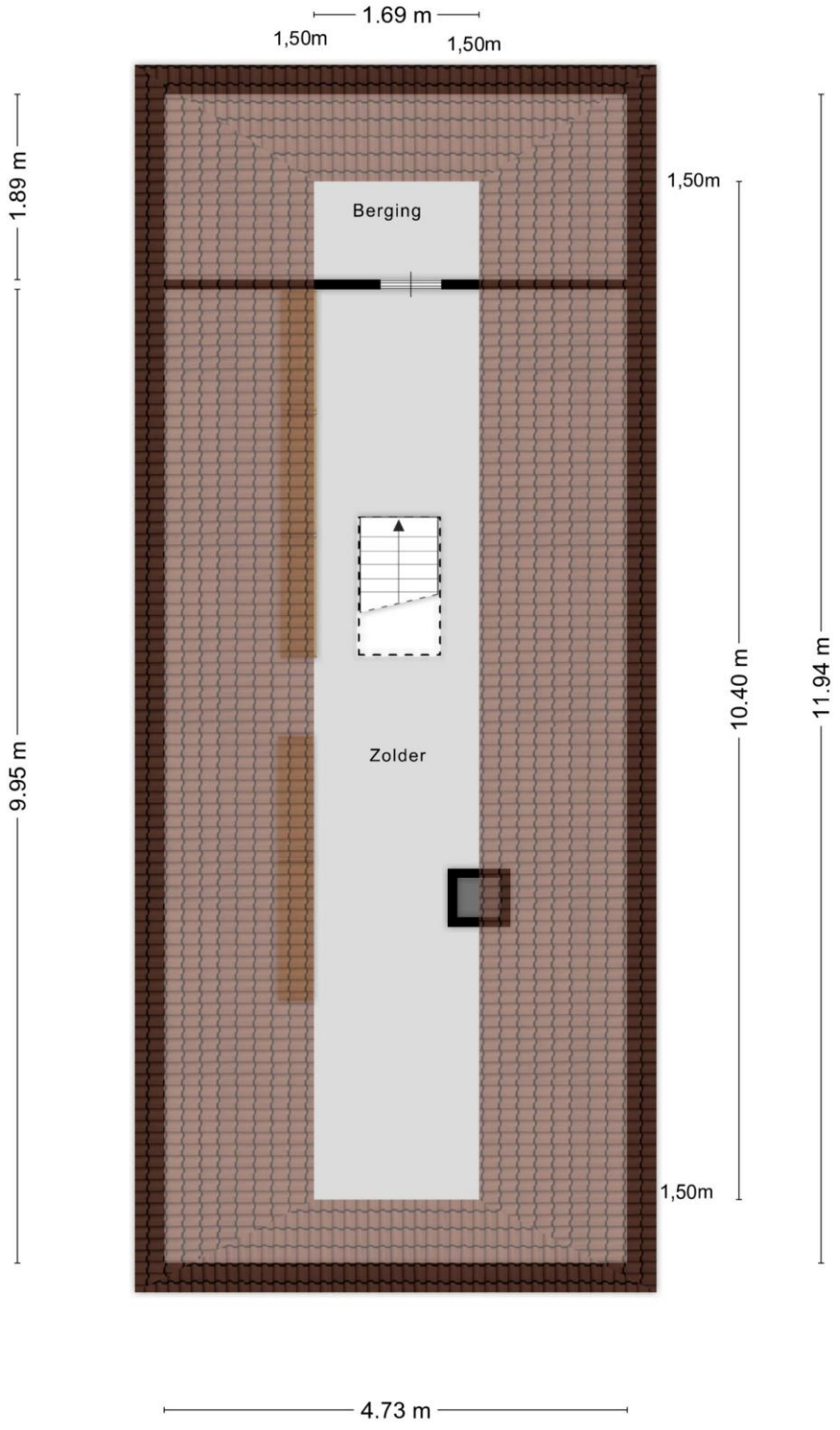
Plattegrond begane grond



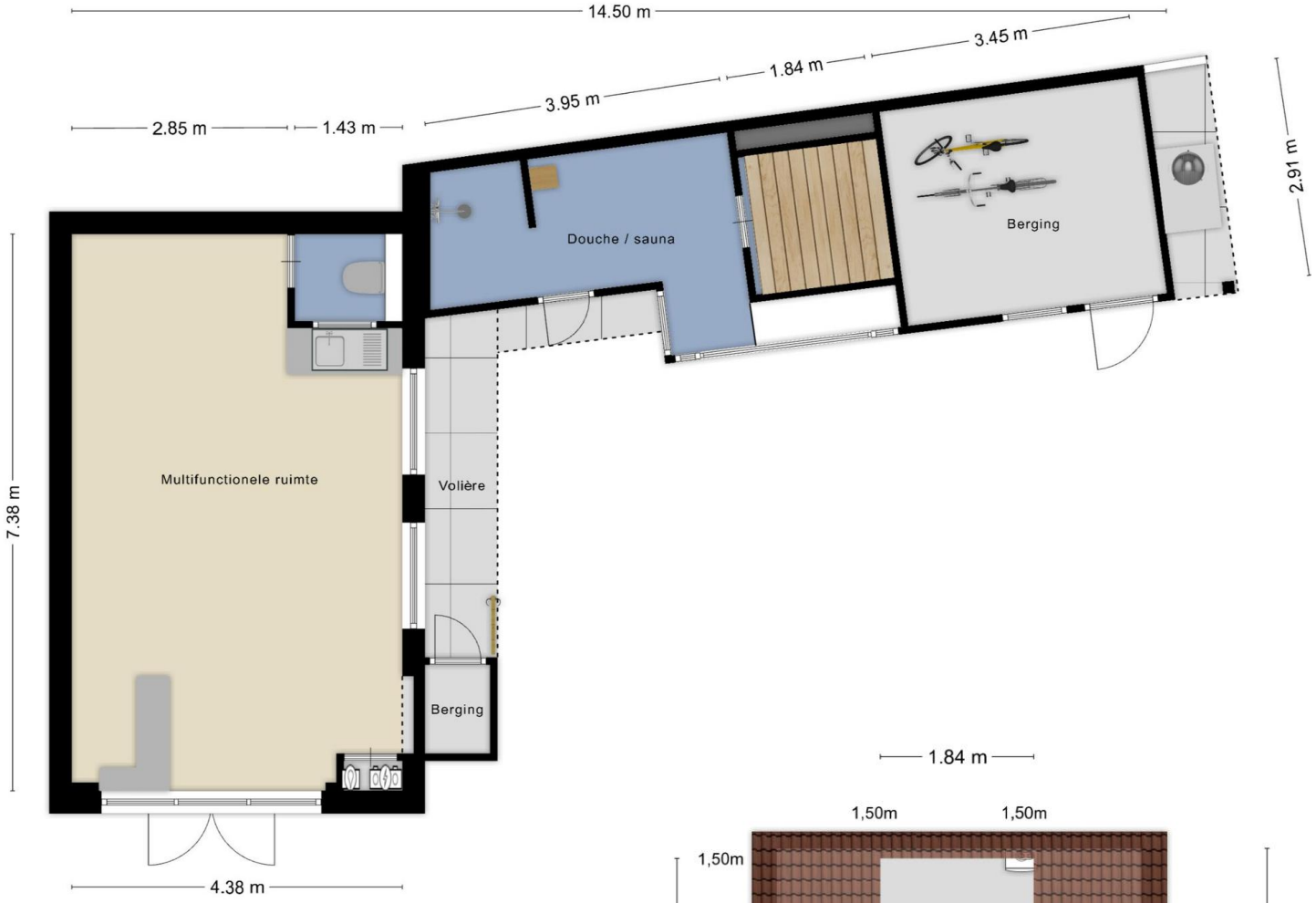
Plattegrond eerste verdieping

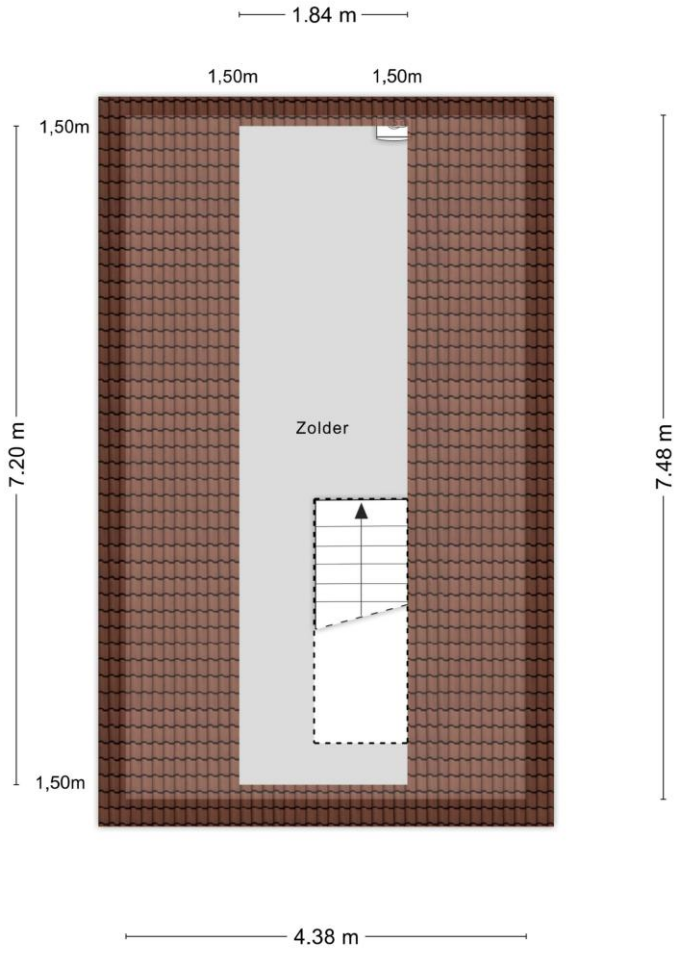


Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond bijgebouw





Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ochten
Sectie	F
Perceel	1353

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 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.

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 Makelaars

We doen het samen!