Karens Makelaars

We doen het samen!



Kersengaard 13

OCHTEN

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

Beschrijving

Ben je op zoek naar een ruime, keurig afgewerkte 2-onder-1-kapwoning waar je zo in kunt? Dan is Kersengaard 13 in Ochten absoluut een bezichtiging waard! Deze fijne gezinswoning heeft een praktische indeling, een sfeervolle woonkamer met prachtige visgraat PVC-vloer, een moderne keuken, een luxe badkamer en vier ruime slaapkamers. De fraai aangelegde tuin, lange oprit, garage en prachtige, afsluitbare veranda maken het plaatje compleet. Bovendien is de woning de afgelopen jaren op veel punten vernieuwd en verduurzaamd.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de nette hal met meterkast, trapopgang en een praktische trapkast voor extra bergruimte. Ook vind je hier de moderne toiletruimte met zwevend toilet.

De Z-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte met een fijne verdeling tussen de woonkamer en het eetgedeelte. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek gecreëerd, terwijl je aan de tuinzijde alle ruimte hebt voor een royale eettafel. Dankzij de grote schuifpui loopt binnen mooi over in buiten en geniet je van een prettige lichtinval en een mooi zicht op de tuin. De fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming en de strak gestucte plafonds geven de begane grond een stijlvolle uitstraling.

De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is ingericht met een strakke en royale hoekopstelling, voorzien van de benodigde inbouwapparatuur.

1e Verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Wat opvalt, is de praktische indeling van de kamers. Dankzij de rechte voor- en achtergevels is de beschikbare ruimte optimaal te benutten en kun je de kamers gemakkelijk inrichten. De ouderslaapkamer is groot en beschikt over een praktische inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen balkon. De derde slaapkamer is eveneens goed van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De luxe badkamer is recent vernieuwd. Deze royale ruimte is modern en compleet ingericht met een heerlijk ligbad, een ruime douche met ingebouwde kranen, regendouche en handdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een zwevend toilet. Ook hier ligt vloerverwarming voor extra comfort.

2e Verdieping

De tweede verdieping heeft verrassend veel te bieden. Via de vaste trap bereik je de overloop met een wastafel, aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-opstelling. Achter het knieschot is bovendien nette, afgewerkte bergruimte aanwezig. Daarnaast vind je hier een bijzonder ruime vierde slaapkamer van maar liefst 20 m². Ook in deze kamer is praktische bergruimte aanwezig. Een volwaardige extra verdieping dus.

Tuin en omgeving

De tuin is fraai aangelegd, uitstekend onderhouden en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De bestrating en tuinaanleg zijn in 2023 en 2024 nog vernieuwd, waardoor alles er keurig verzorgd bij ligt. Een absoluut pluspunt is de prachtige, grote veranda achter de garage. Hier zit je heerlijk beschut en kun je tot in de late uurtjes genieten van het buitenleven. Dankzij het op afstand bedienbare screen is de veranda bovendien eenvoudig af te sluiten. De garage biedt volop praktische mogelijkheden en is voorzien van een handige inbouwkast. De lange oprit zorgt voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de poort tussen de woning en de garage is de achtertuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Ook de ligging in Ochten is prettig. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en een goed aanbod aan dagelijkse voorzieningen, scholen en kerken. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen ligt het prachtige uiterwaardengebied langs de Waal dichtbij. Ook de Utrechtse Heuvelrug ligt op relatief korte afstand en biedt volop mogelijkheden om eropuit te trekken. Dankzij de goede verbindingen zijn omliggende dorpen en steden bovendien goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Moderne keuken met inbouwapparatuur, vernieuwd in 2022;
- Royale, luxe badkamer, volledig vernieuwd in 2022;
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Grote, sfeervolle veranda met op afstand bedienbaar, afsluitbaar screen;
- Spouwmuur- en vloerisolatie aangebracht in augustus 2023;
- Meterkast en elektra vernieuwd in 2022;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in de zomer van 2024;
- Elektrisch bedienbare screens aan de voorzijde van de woning.

De Kersengaard 13 is een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en een verzorgde afwerking samenkomen. Van harte welkom voor een bezichtiging!

Kenmerken

Algemeen	
Vraagprijs	€ 495.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	2/1-kapwoning
Bouwjaar	1976
Inhoud en oppervlakten	
Wonen	124 m²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	4 m²
Externe bergruimte	14 m²
Inhoud	437 m³
Perceel	232 m²
Energie	
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Atag A244EC (2013, eigendom)

























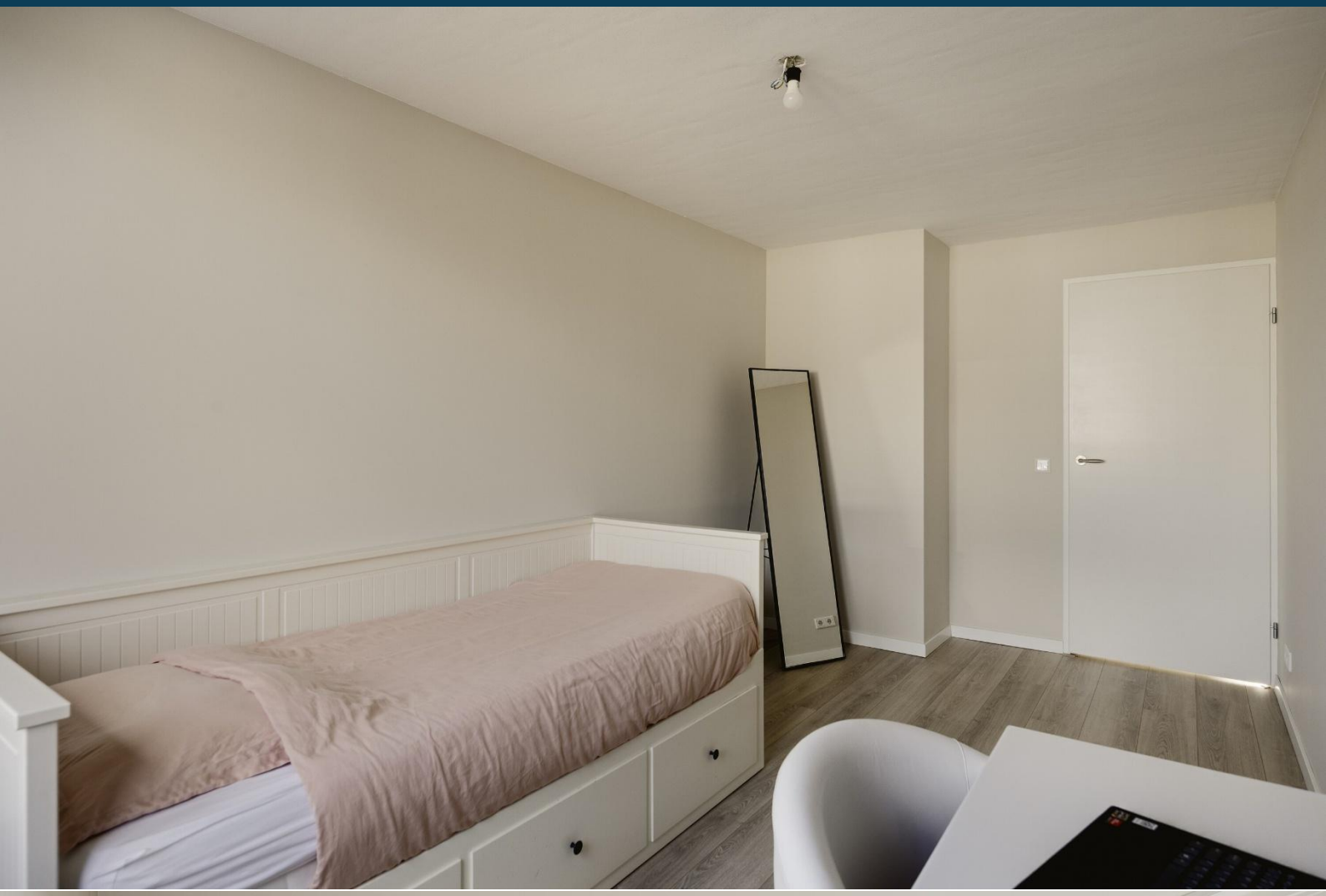




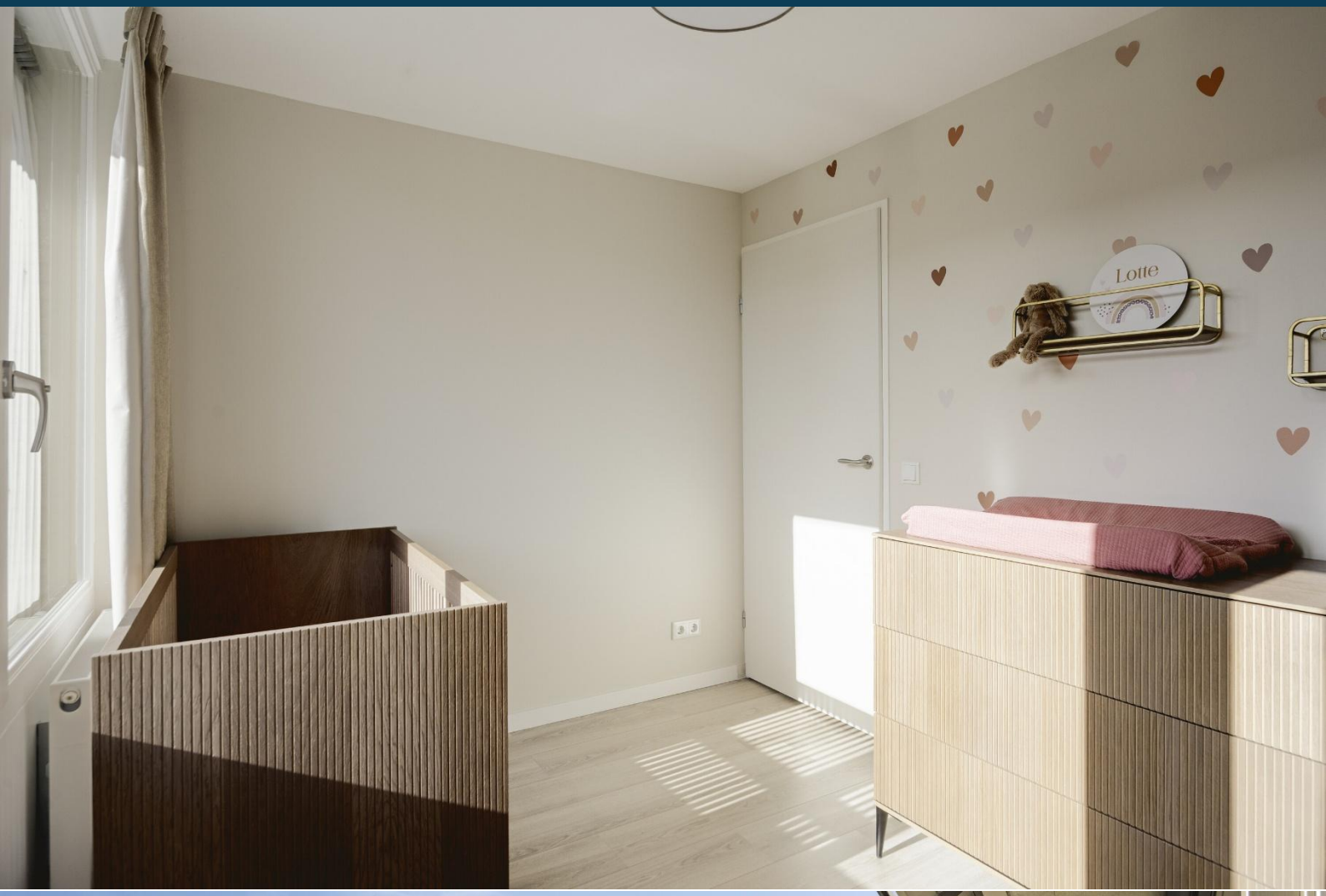




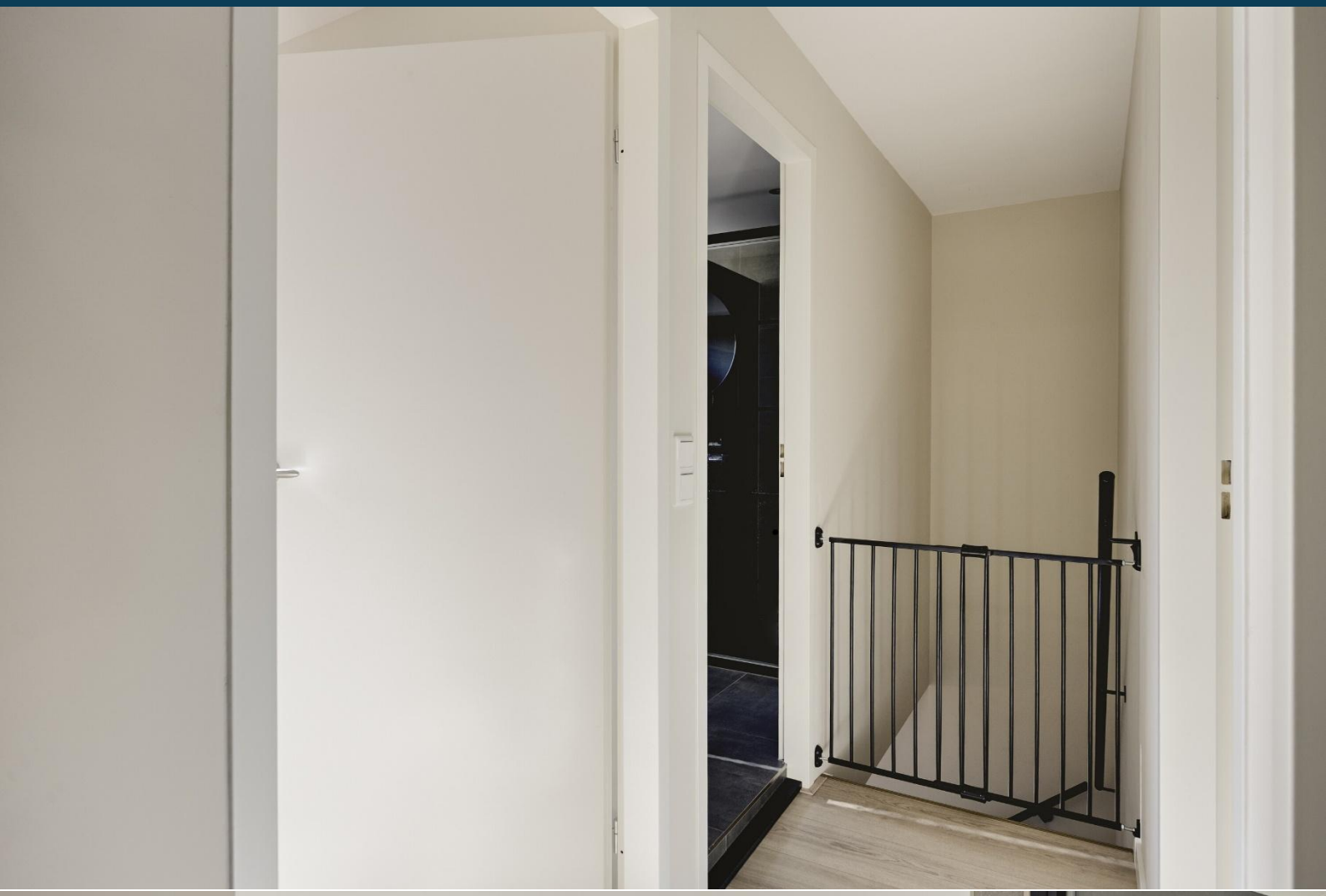


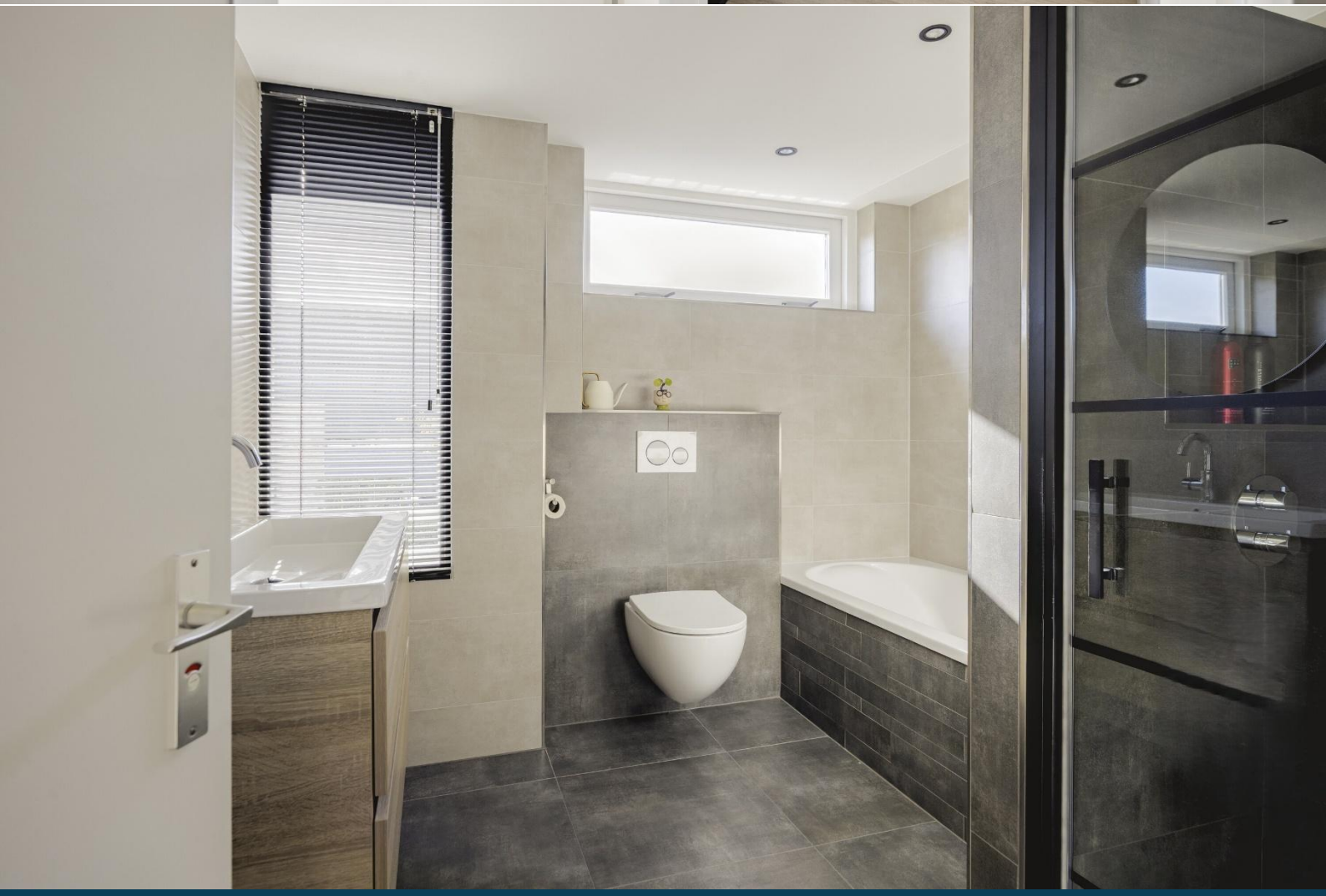





Lotte
















FIONFITNESS


FLOWFITNESS
FLOWFITNESS











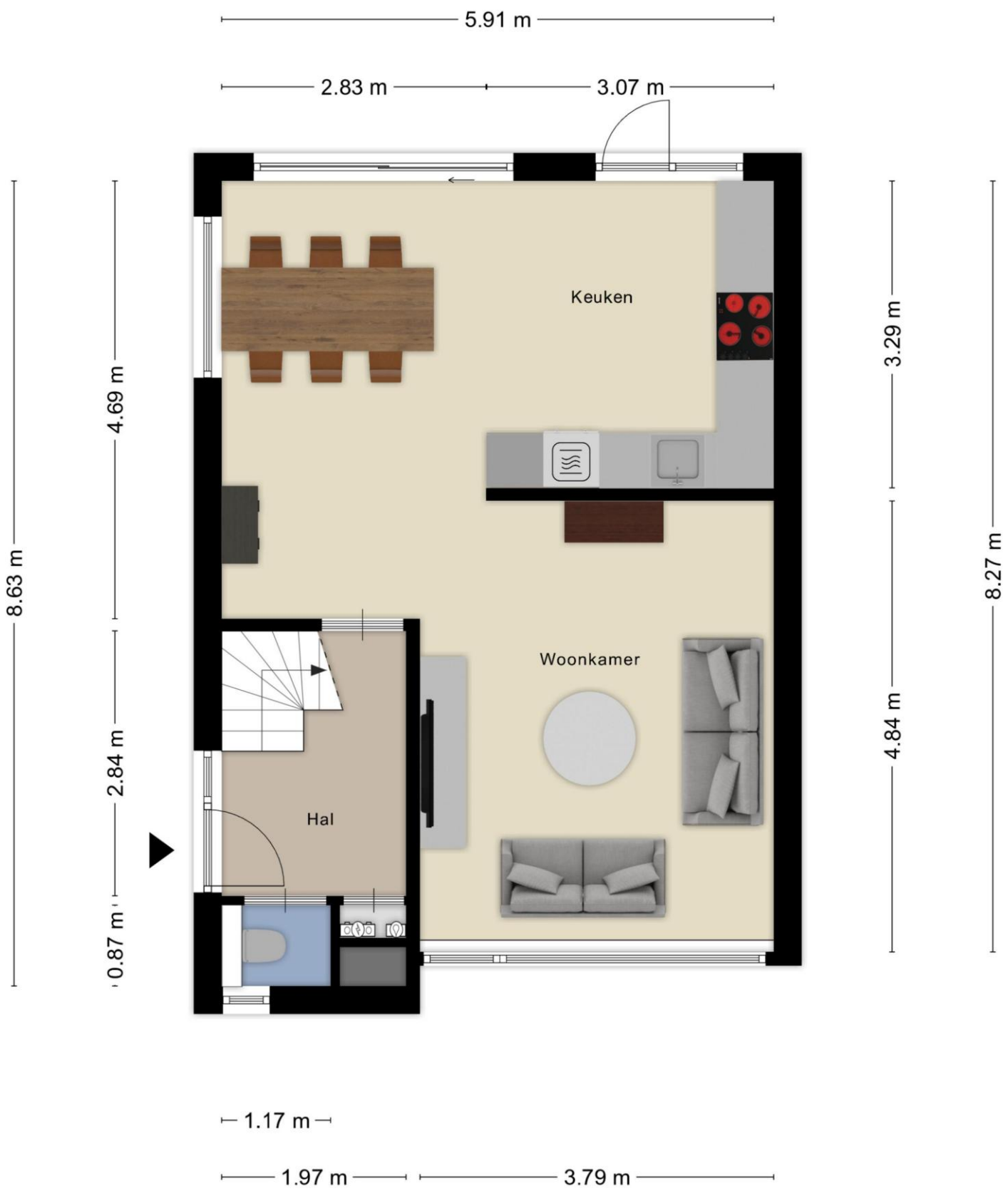




Plattegrond perceel



Plattegrond begane grond



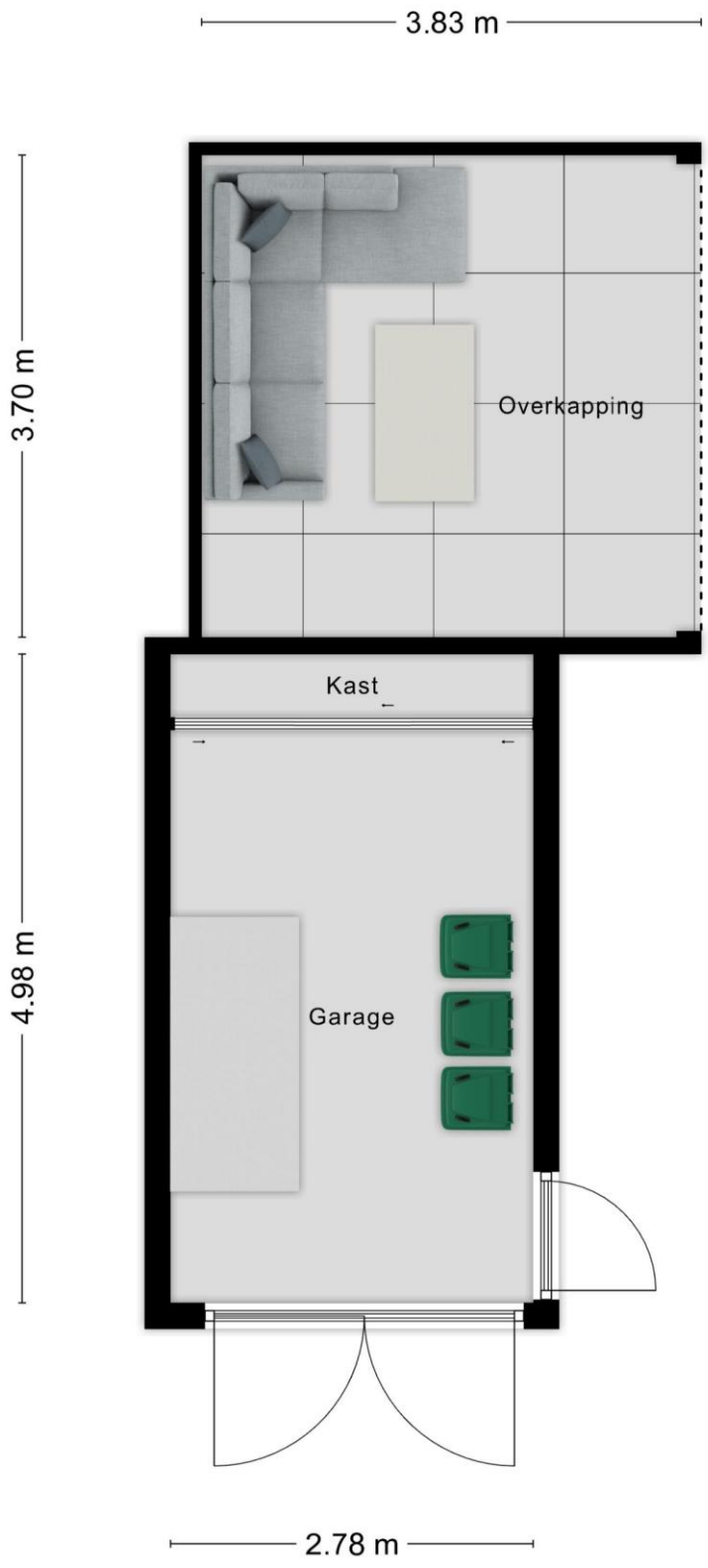
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond garage en veranda



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	899

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 Makelaars

We doen het samen!