Karens Makelaars

We doen het samen!



Kalkestraat 3c

DODEWAARD

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

Beschrijving

Op een fijne locatie, op loopafstand van zowel het dorpscentrum als de prachtige uiterwaarden van de Waal, vind je dit leuke 3-kamerappartement op de begane grond van een kleinschalig appartementencomplex. In 2023 is het volledig gemoderniseerd. Met twee mooie slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken, een mooie parketvloer, vloerverwarming en energielabel A is het hier comfortabel wonen. Bovendien beschik je over een eigen entree, twee privéparkeerplaatsen en een praktische berging.

Het complex heeft oorspronkelijk bouwjaar 1973, maar is in 2023 getransformeerd van een voormalig winkelpand naar een modern appartementencomplex met verschillende typen appartementen.

Indeling

Via je eigen entree aan de Kalkestraat stap je binnen in de hal met meterkast en ruimte voor een garderobe. Vanuit hier loop je door naar de open keuken en gezellige woonkamer. Dankzij het grote raam en de openslaande deuren valt er volop daglicht naar binnen, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. Aan de raamzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl je bij de keuken een gezellige eethoek kunt creëren.

De open keuken is voorzien van een nette inbouwkeuken met diverse apparatuur. De mooie parketvloer loopt door het hele appartement en vormt samen met de vloerverwarming een sfeervolle en comfortabele basis.

Vanuit het woongedeelte bereik je via een open gang de overige vertrekken. Hier vind je twee ruime slaapkamers die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten. Beide slaapkamers hebben bovendien een eigen deur naar het terrasje aan de voorzijde.

De badkamer is modern en praktisch ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er een aparte toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje. Ook aan bergruimte is gedacht: er is een afzonderlijke cv-/bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van je huishoudelijke spullen.

Tuin en omgeving

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich een fijn terrasje dat vanuit beide slaapkamers bereikbaar is. Een leuke plek om even buiten te zitten en van de frisse lucht te genieten. Achter het appartementencomplex beschik je daarnaast over maar liefst twee eigen parkeerplaatsen en een praktische privéberging, ideaal voor je fietsen en andere spullen.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont hier op een steenworp afstand van het gezellige dorpscentrum van Dodewaard. Binnen circa drie minuten wandel je naar het Dorpsplein, waar je onder andere een Plus-supermarkt, Action en het gezondheidscentrum vindt.

Ook de prachtige uiterwaarden van de Waal liggen op slechts drie minuten lopen. Hier kun je heerlijk uitwaaien en genieten van het weidse rivierenlandschap. Voor een mooie wandeling kun je bijvoorbeeld het Hiensepad volgen, een klompenpad van circa 12 kilometer dat vanaf het Dorpsplein door het buitengebied van Dodewaard en de buurtschappen Hien en Wely loopt.

Ondanks de rustige, dorpse ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen drie autominuten rijd je de A15 op, waardoor steden als Tiel, Nijmegen en Arnhem goed bereikbaar zijn. Ook beschikt Dodewaard over een eigen treinstation, Hemmen-Dodewaard, met verbindingen richting Tiel, Elst en Arnhem.

Bijzonderheden

- Leuk en instapklaar 3-kamerappartement op de begane grond;
- Gelegen in een kleinschalig appartementencomplex;
- In 2023 getransformeerd en volledig gemoderniseerd;
- Eigen entree aan de Kalkestraat;
- Twee privéparkeerplaatsen achter het appartementencomplex;
- Praktische eigen (fietsen)berging;
- Vereniging van Eigenaren opgericht in 2023 en professioneel beheerd;
- Servicekosten circa € 85,- per maand.

Ben jij op zoek naar een modern en comfortabel appartement waar je zó in kunt, met alle voorzieningen binnen handbereik en de natuur om de hoek? Dan is Kalkestraat 3C in Dodewaard absoluut een bezichtiging waard. Kom gerust eens kijken en ontdek zelf hoe fijn het hier wonen is.

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 339.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Appartement
Bouwjaar	1973

Inhoud en oppervlakten

Wonen	73 m²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	6 m²
Externe bergruimte	6 m²
Inhoud	242 m³

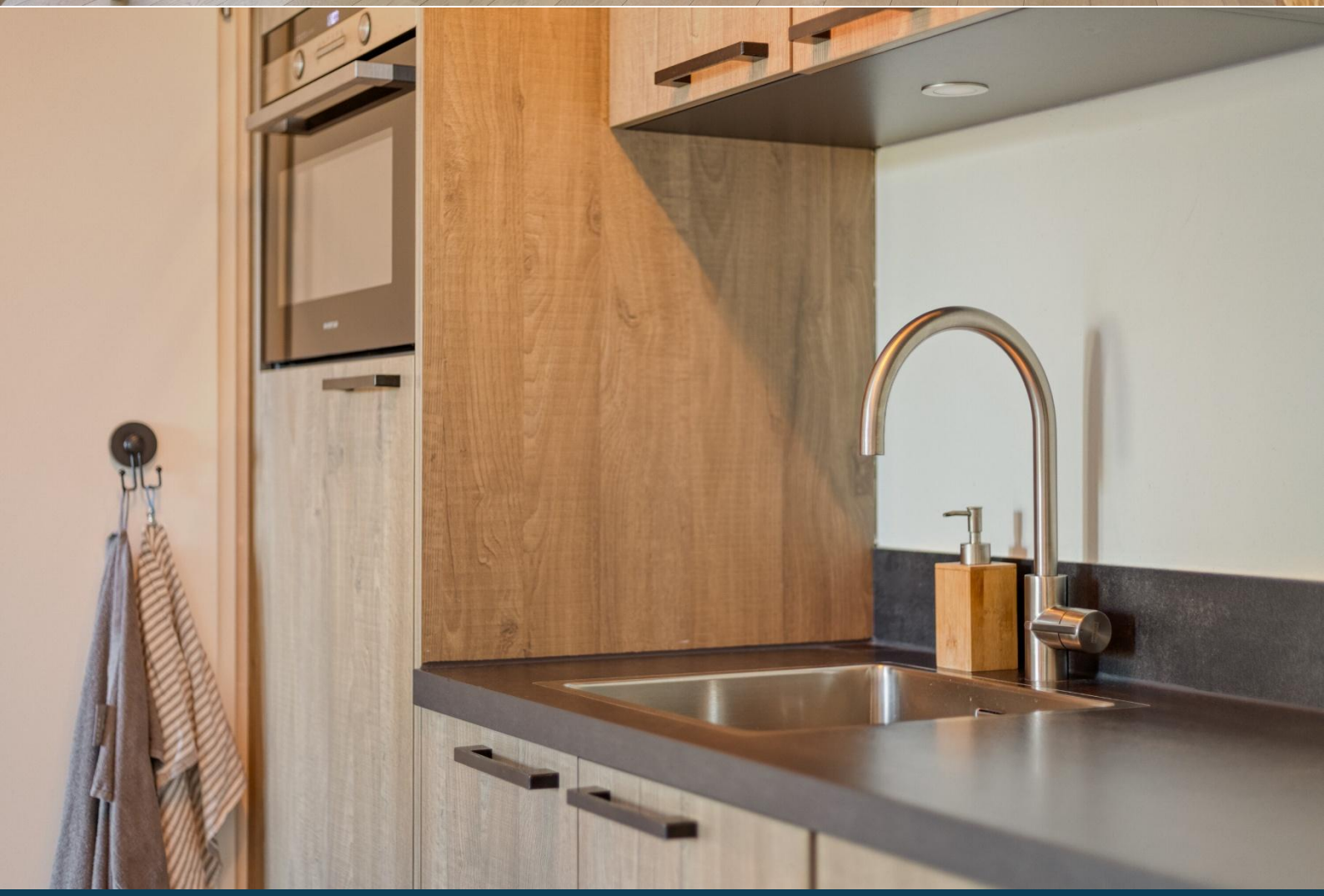
Energie

Energielabel	A
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming
C.V.-ketel	Remeha combiketel (2023, eigendom)





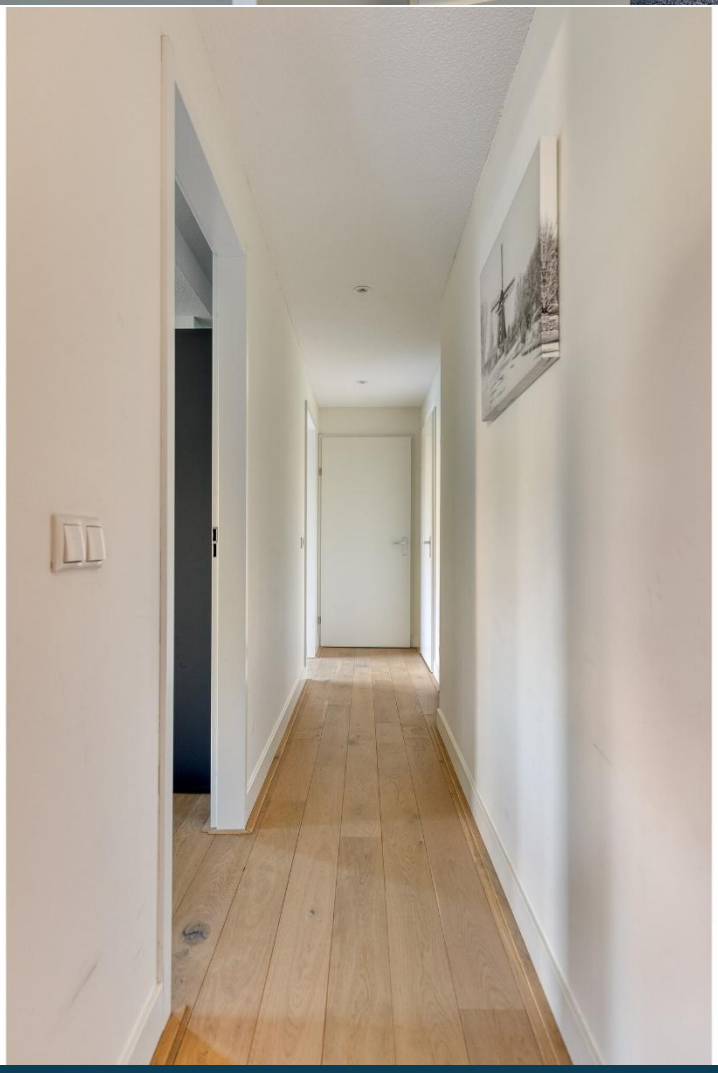















SARA








BOSCH
EXCLUSIV













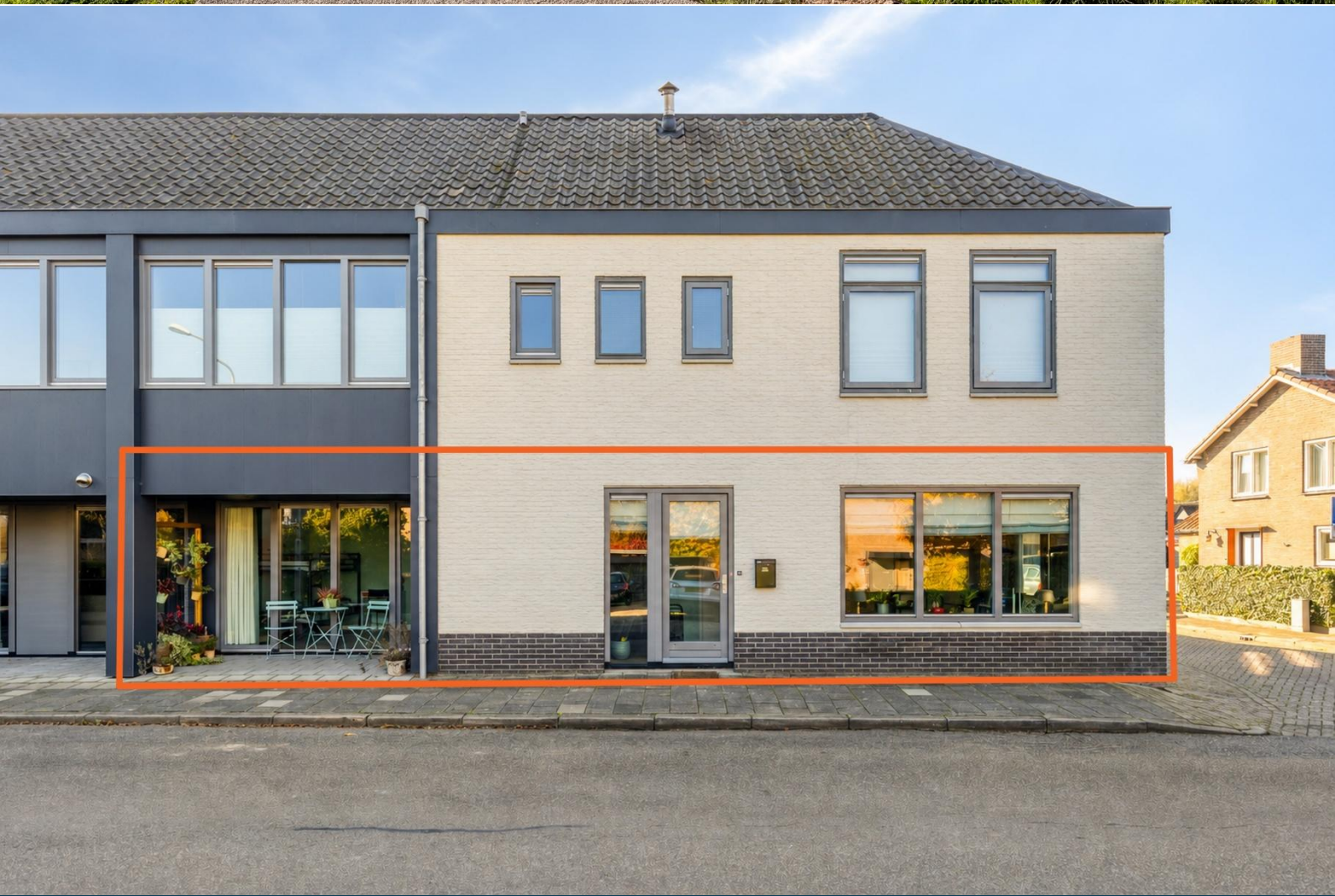







PLUS
ACTION

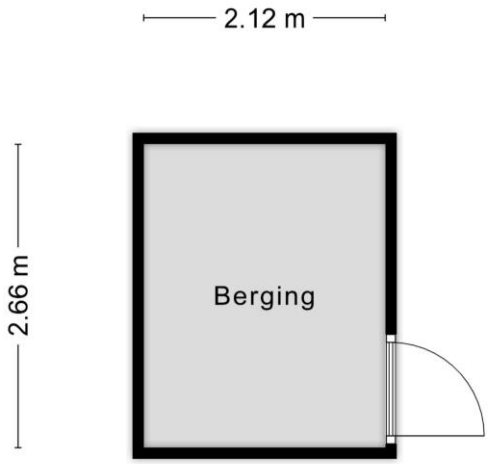


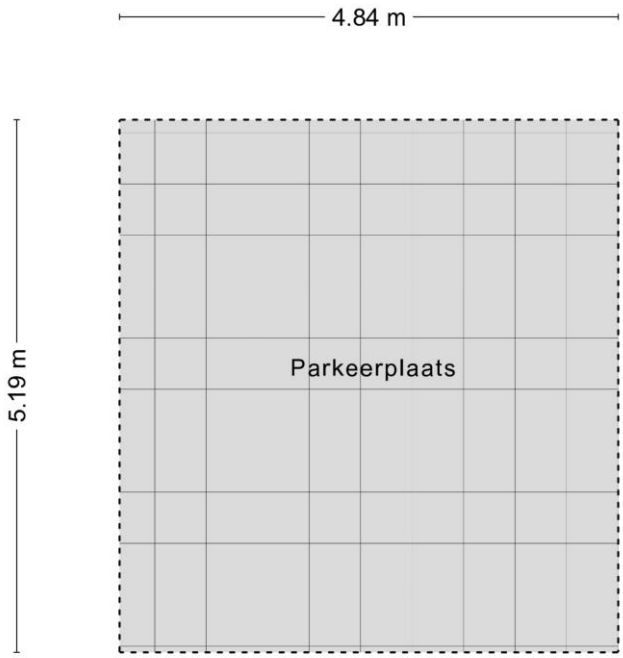


Plattegrond appartement

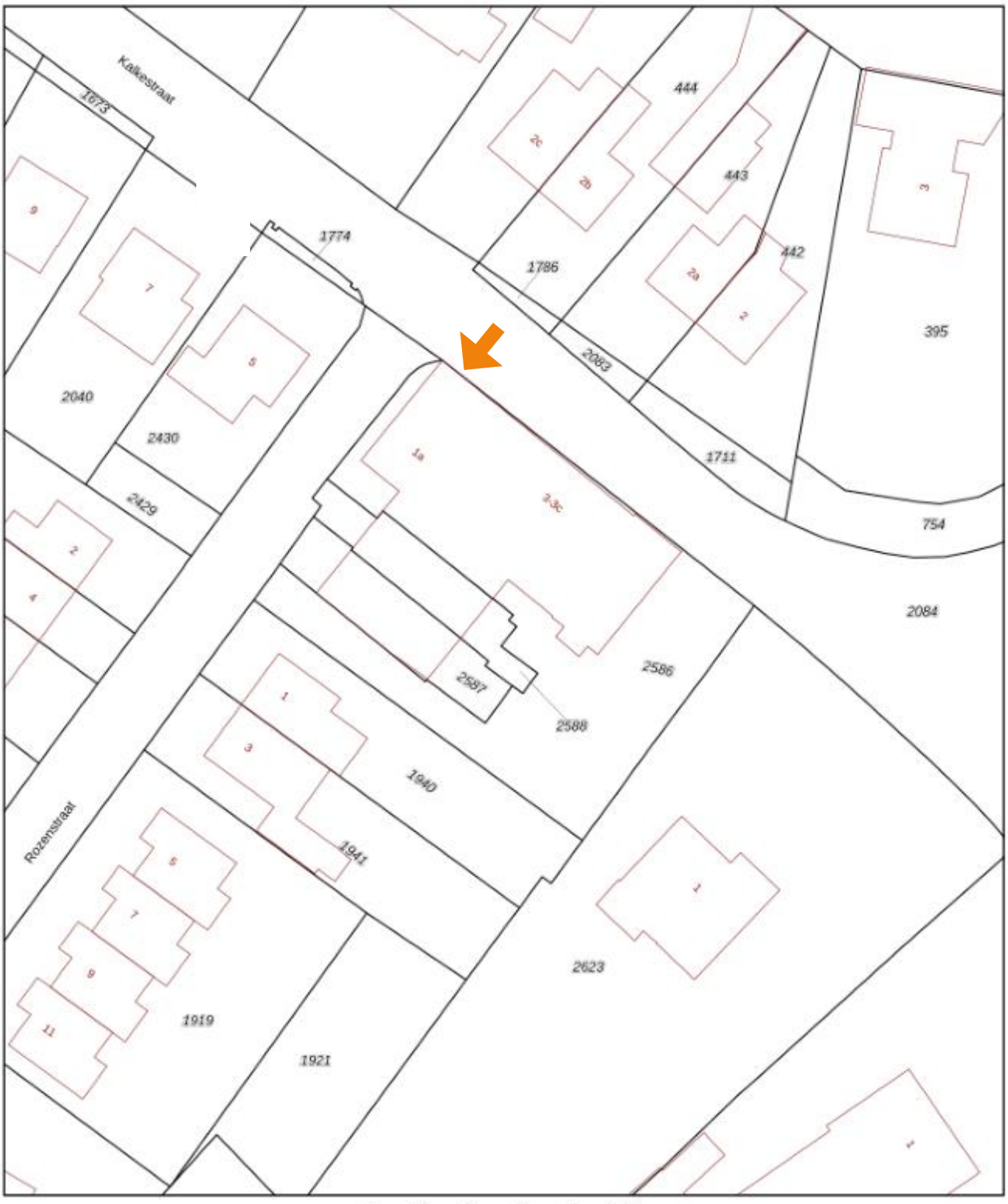


Plattegrond
berging en parkeerplaats





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	Dodewaard
Sectie	B
Perceel	2586

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!