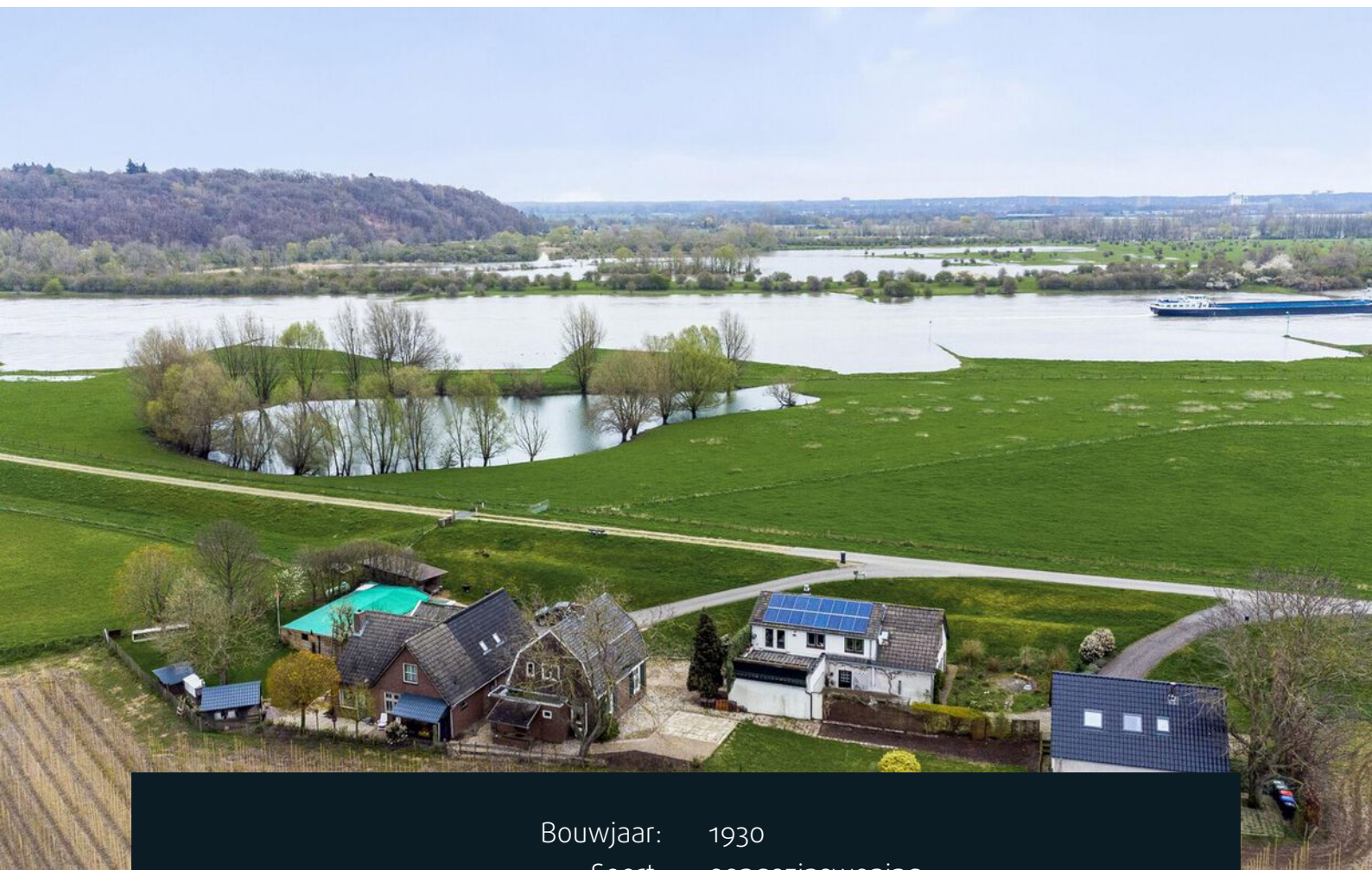


VANHUYSE
partner in wonen

Sfeervolle
jaren' 30 kluswoning

OPHEUSDEN
Marsdijk 3

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	391 m ³
Woonoppervlakte:	101 m ²
Perceeloppervlakte:	530 m ²
Overige inpandige ruimte:	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	elektrische verwarming, houtkachel
Isolatie:	Gedeeltelijk
Energielabel:	G

Omschrijving

Unieke kans voor klussers in het buitengebied tussen Kesteren en Opheusden!

Deze sfeervolle vrijstaande jaren' 30 woning aan de Marsdijk 3 in Opheusden is een kluswoning met enorm potentieel waardoor jij straks hier jouw droomwoning kunt realiseren. Gelegen aan de dijk, geniet je hier van een prachtig uitzicht over de uiterwaarden en De Rijn. De woning is met de auto goed bereikbaar, echter is hier geen voorbijrazend verkeer omdat de openbare weg overgaat in een fietspad.

De omgeving

Ondanks dat je midden in de natuur woont ben je met enkele autominuten in de gezellige dorpskernen van Opheusden of Kesteren. Beide dorpen hebben veel voorzieningen, zoals supermarkten, winkels, basisscholen, voorgezet onderwijs, zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten. Ook ben je vlot op de snelweg A15, waardoor je gemakkelijk alle omliggende steden kunt bereiken. Zowel Opheusden als Kesteren hebben een eigen treinstation.

Kortom, de ligging is ideaal en bovendien prachtig!

Houd je van klussen, rust en privacy? Dan is deze woning echt iets voor jou!

De indeling van de woning

Begane grond

Bij binnenkomst van de woning wordt je meteen verrast door de ruimte, sfeer en charme van de woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de badkamer, de keuken en de woon- en eetkamer bereikbaar. Via een vaste trap kom je op de eerste verdieping.

De royale woon-/eetkamer is een echte eye-catcher van het huis. Verrassend zijn de hoge plafonds en het lichtinval door de grote ramen. De woon- en eetkamer worden gescheiden door een wand met aan beide zijden houtkachels. Deze houtkachels zorgen samen met de airconditioning voor de verwarming van de woning.

Eerste verdieping

Via een vaste trap vanuit de hal komen we op de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop is opvallend ruim en biedt toegang tot drie grote slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. De jaren'30 details zoals een houten balkon plafond en paneeldeuren zijn ook op deze verdieping aanwezig.

Zolder en vliering

Via een vaste open trap is de zolder verdieping te bereiken. De zolder is ruim en zelfs mogelijk om als (kinder)slaapkamer te gebruiken. Ten slotte heeft de woning ook een vliering, ideaal voor het opbergen van niet alledaagse spullen.

Tuin

Voor de tuin geldt dat er volop mogelijkheden zijn om deze naar eigen wens en smaak in te richten. In de tuin ervaar je veel privacy. Door de grootte van de tuin is er altijd wel een plekje waar de zon schijnt, of waar je even de schaduw kunt opzoeken. Hoe heerlijk zou het zijn om hier een fijne veranda te bouwen waar je tot in de late uurtjes kunt vertoeven. Ook is er voldoende ruimte voor speeltoestellen of een trampoline voor de kinderen. Ideeën genoeg om hier een fijne en mooie tuin van te maken!

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande jaren'30 woning
- Rustige en privacyvolle plek
- Schitterende omgeving nabij de uiterwaarden en De Rijn
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Prachtige en ruime living met aansluiting(en) voor houtkachel(s)
- 3 praktische slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolder eventueel ook te gebruiken als (kinder)slaapkamer of speelzolder
- Airconditioning in de woonkamer (koelt & verwarmt)
- Grote tuin met veel privacy
- Aanvaarding in overleg

Kortom, deze woning biedt voldoende ruimte voor starters en gezinnen. De grote tuin rondom de woning biedt eveneens de gelegenheid om heerlijk buiten te wonen en te genieten van het natuurschoon. Het is een unieke kans om jouw woondromen waar te maken.

Wacht niet langer en neem vandaag nog contact op met Marieke Klaassen, Register Makelaar, om een bezichtiging te plannen.







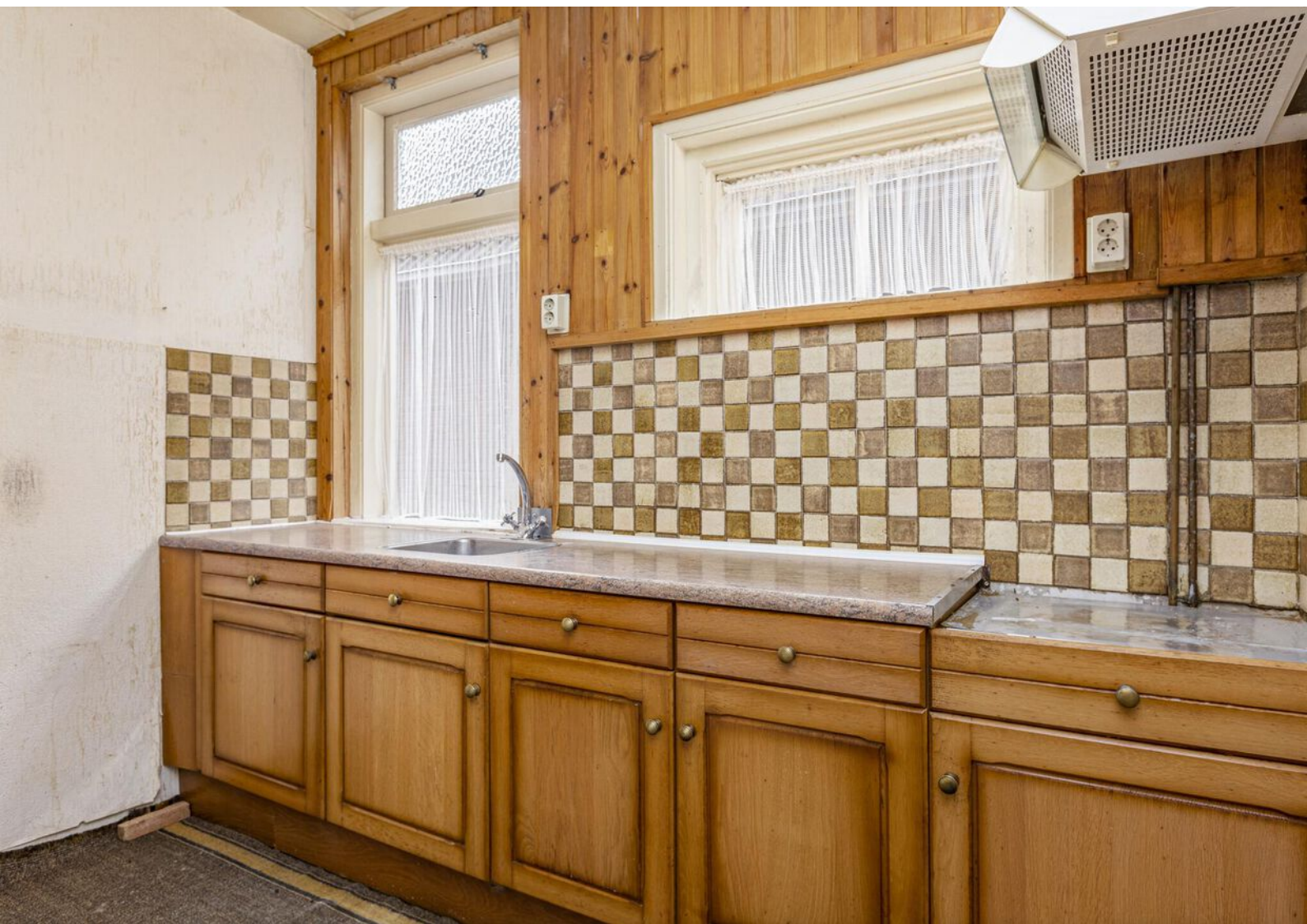






























Plattegronden

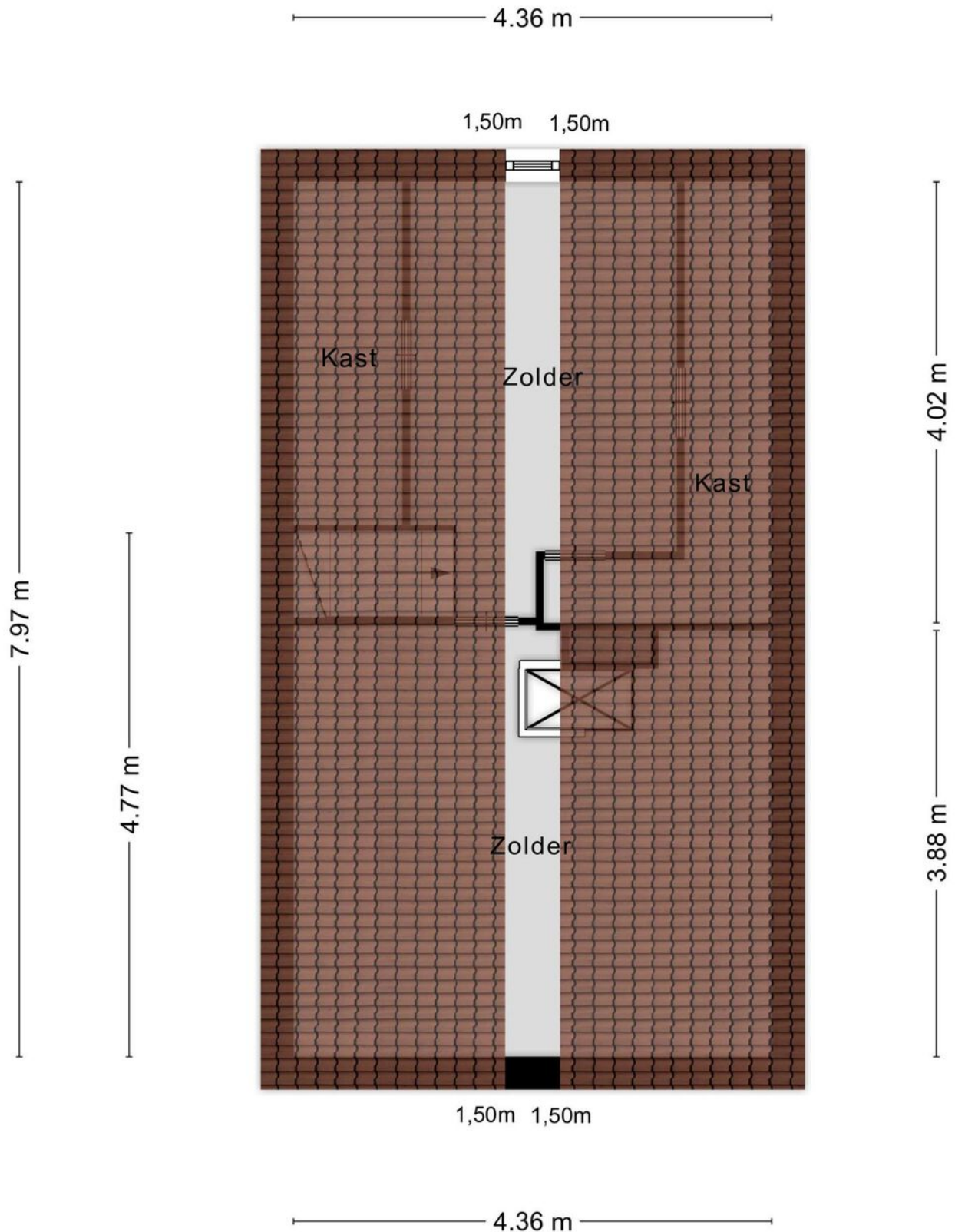


Plattegronden

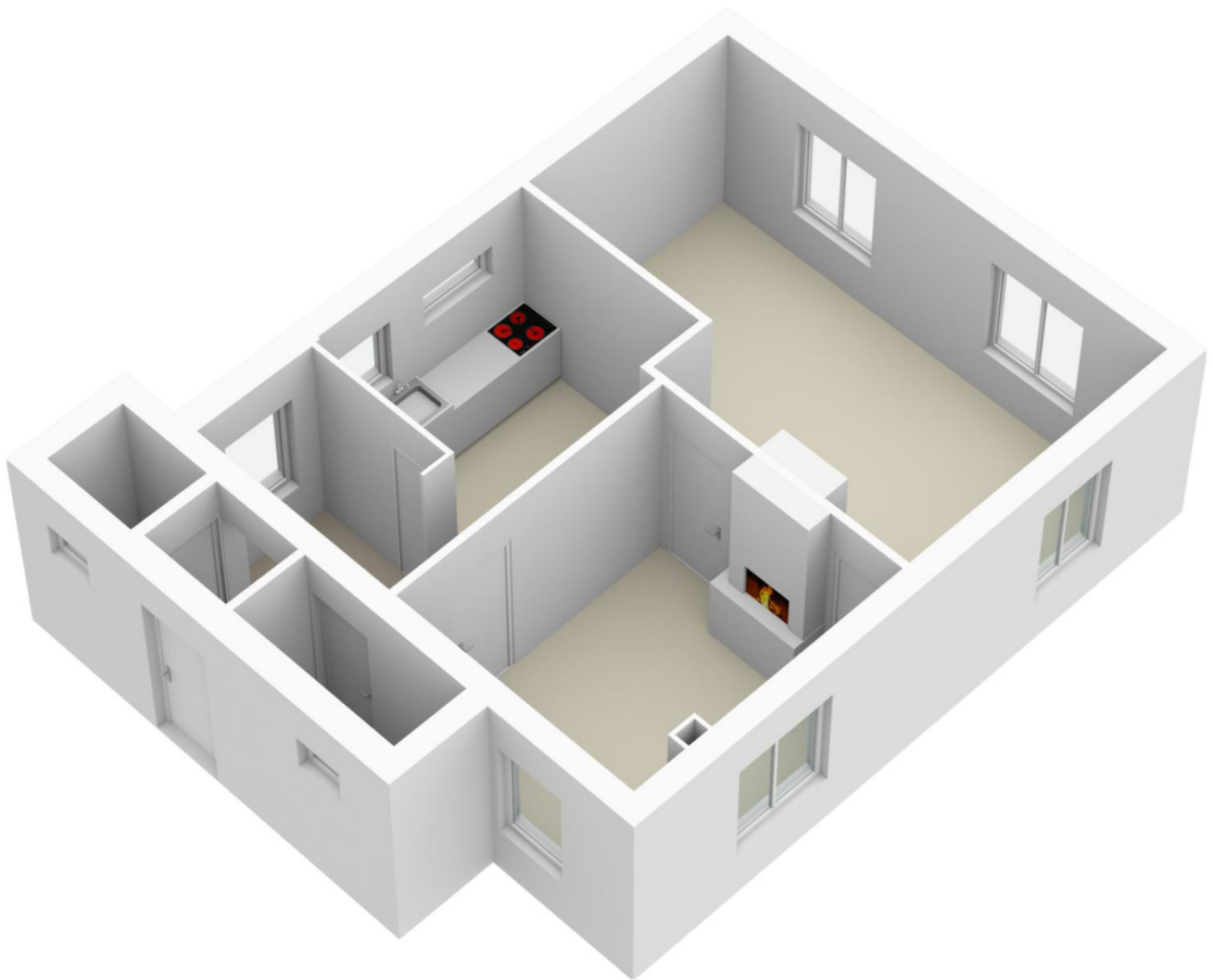


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

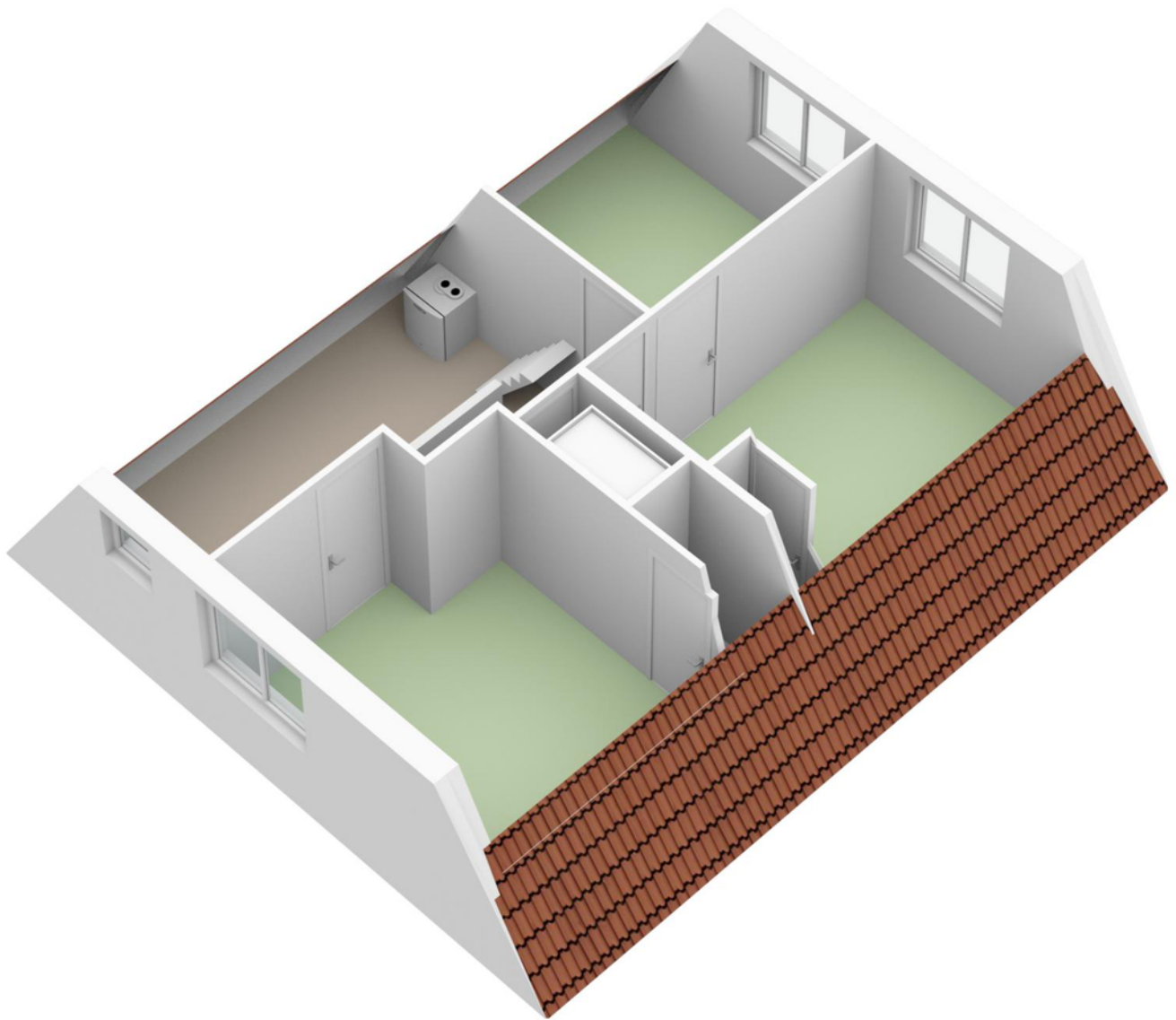
Plattegronden



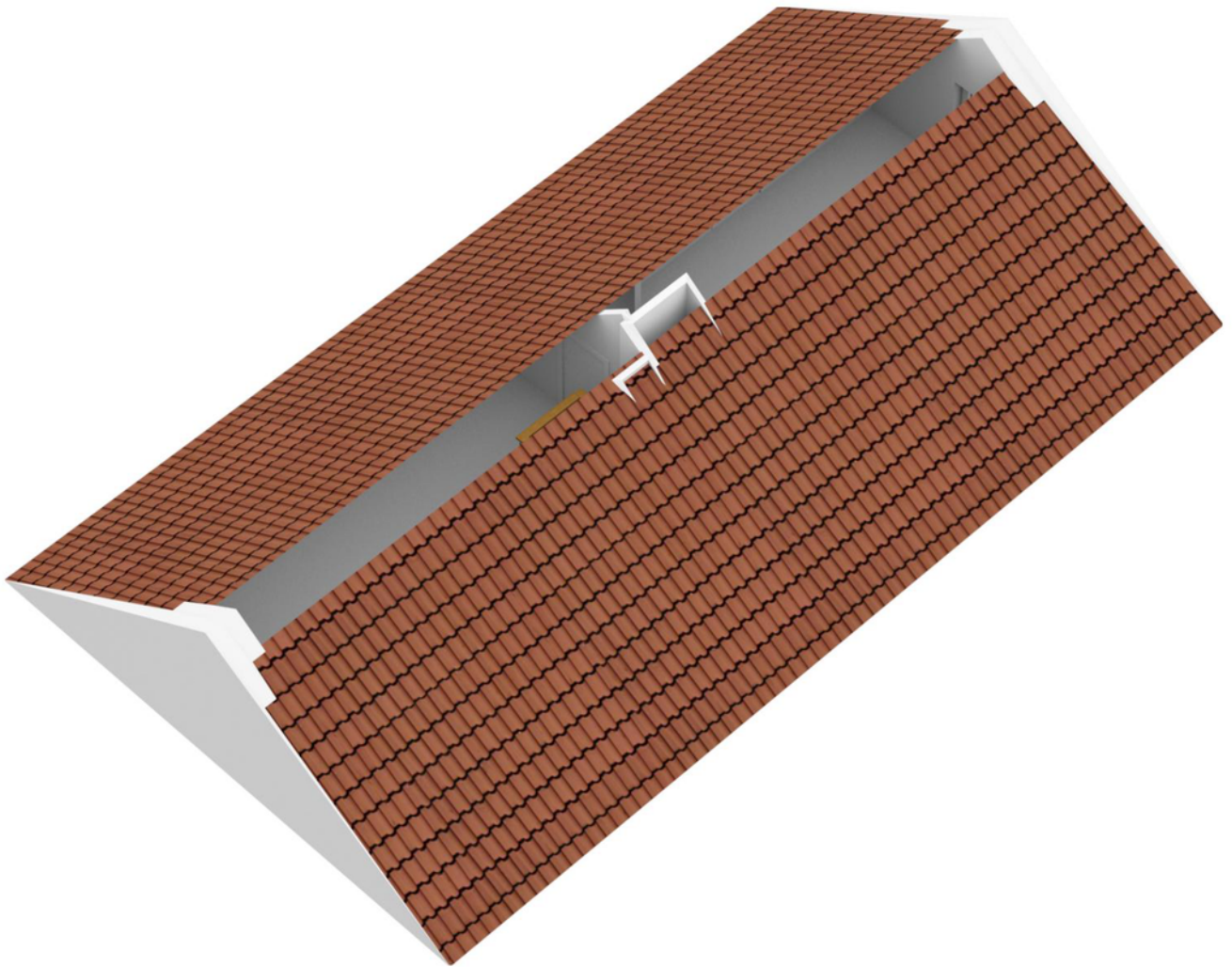
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marsdijk 3



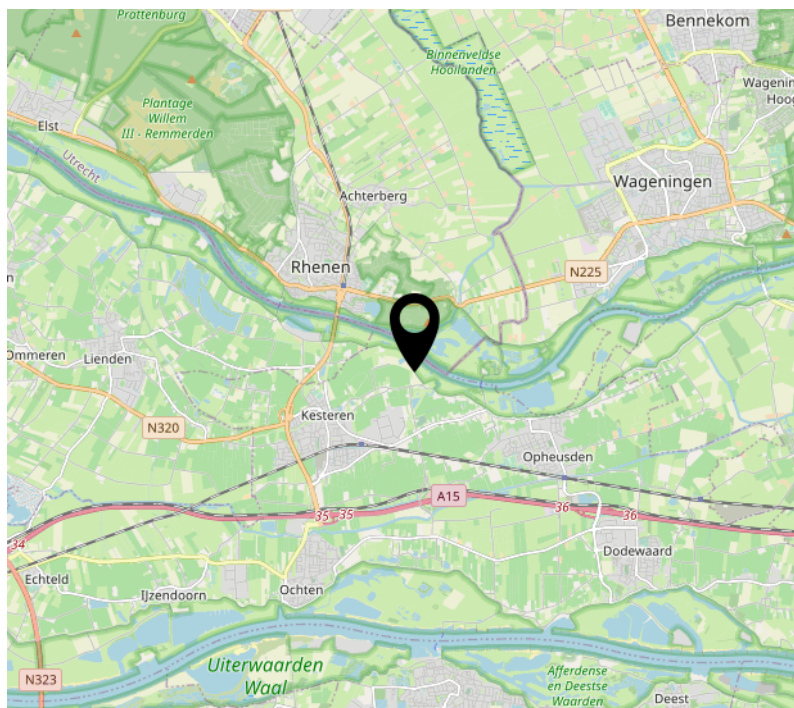
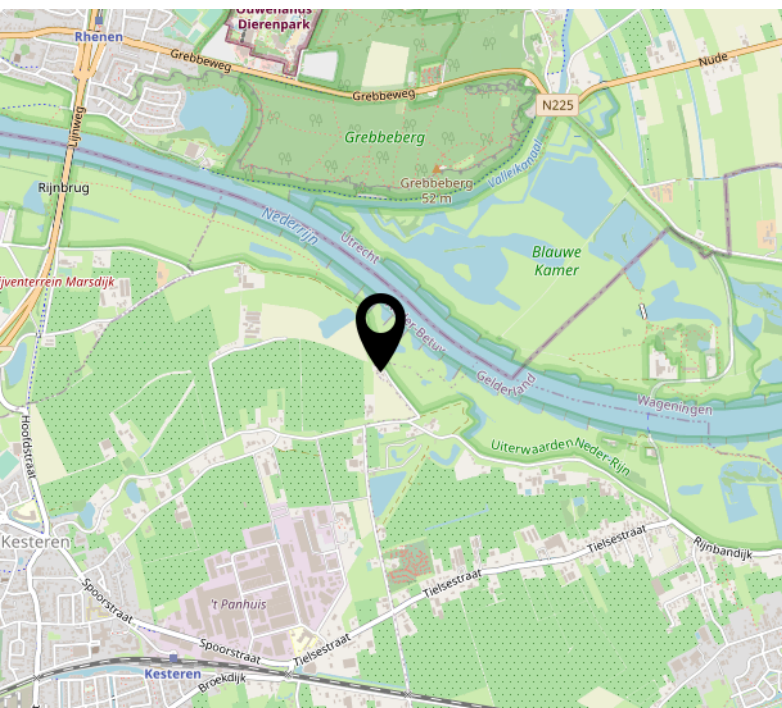
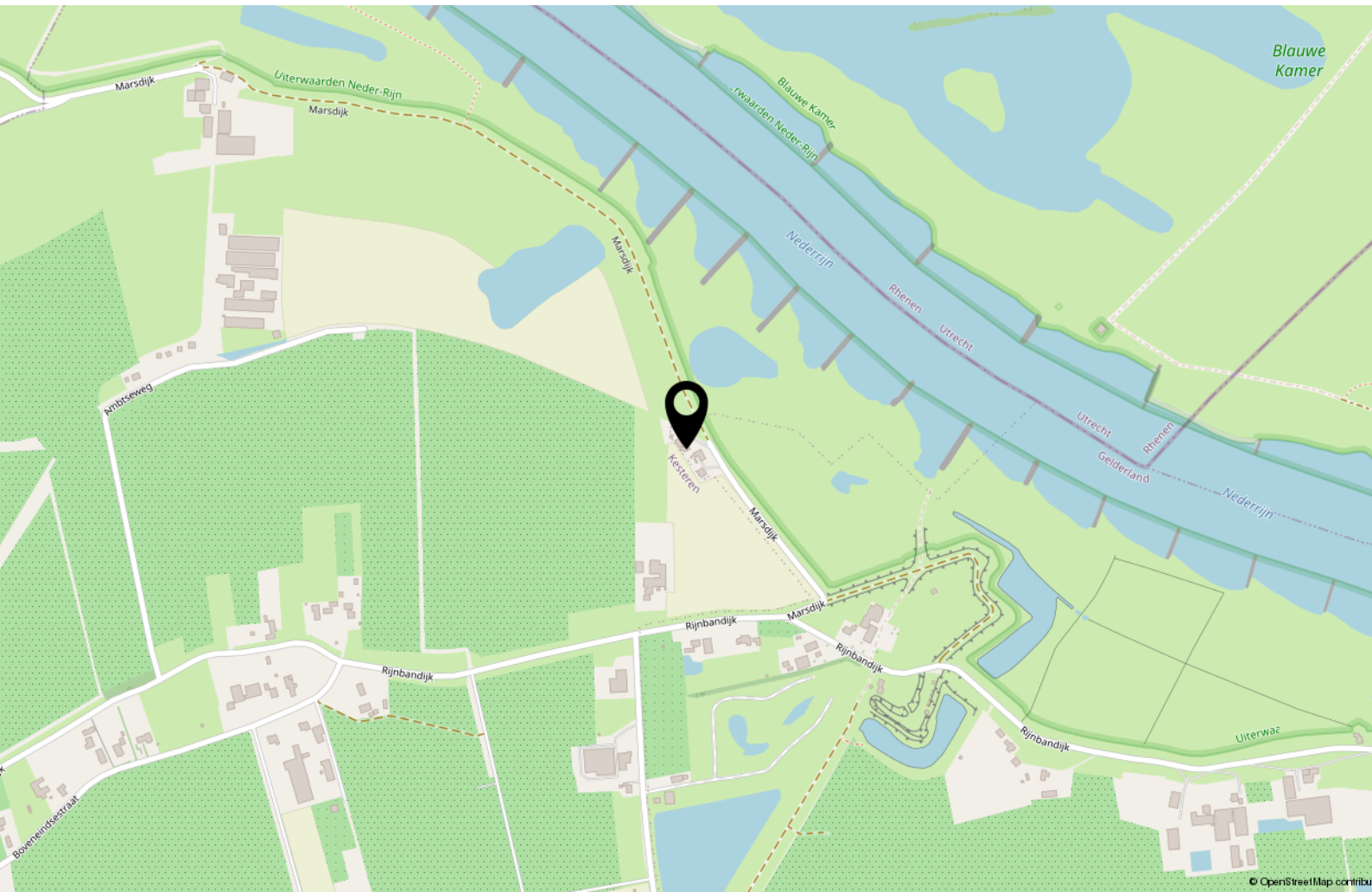
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kesteren	
	Huisnummer	Sectie F	
		Perceel 482	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2023
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Interesse?



Dreef 48
2012 HS Haarlem

085 - 401 44 72
info@vanhuyse.nl
<https://www.vanhuyse.nl>