

Opijnen, Repensestraat 2



Riant en stijlvol landhuis met garage

Excellent wonen omgeven door een adembenemende tuin

Een magnifiek privé-domein van maar liefst 2.394 m² met daarop een elegant landhuis met inpandige garage. Het huis is in 2000 gebouwd en kenmerkt zich door opvallend ruime leefruimtes, die allen een prachtige oriëntering hebben op de werkelijk schitterende tuin. De inhoud bedraagt 870 m³ en het woonoppervlak telt 235 m². De tuin is ontworpen door een gerenommeerde tuinarchitect. Aan de voorzijde van het huis ligt een weelderige tuin met oprijlaan. De achtertuin is idyllisch aangelegd met een riante vijverpartij omzoomd door bijzondere bomen en planten en diverse terrassen.



Vraagprijs : € 685.000,-- k.k.





Opijnen

Opijnen is een klein landelijke gelegen dorp met ca. 1.050 inwoners en behoort tot de mooie gemeente Neerijnen. Het dorp is gelegen aan de noordoever van de rivier de Waal ongeveer 4 kilometer ten oosten van de A2 en 7 kilometer ten zuiden van de A15. De ligging is dan ook ronduit ideaal te noemen op een landelijke lokatie, centraal en op korte afstand van de uitvalswegen.



Volgens een oud verhaal dankt het dorp zijn naam aan een raaf, die op een ijsschots de Waal afdreef. Na enige tijd kreeg hij koude voeten. Toen kraste hij: 'Pijn, O, Pijn!' Nabij die bewuste plaats ontstond Opijnen. Maar hoe het ook zij, Opijnen is oud, heel oud. Volgens aanwezige documenten heeft men de oorsprong van het dorp kunnen herleiden tot het jaar 1265 want toen kwam Opijnen, evenals Waardenburg en Neerijnen, in het bezit van Rudolf de Cock, een Franse edelman.



Een eigenlijke dorpskern heeft Opijnen nooit gehad. Men woonde aan de dijk of in de straat (de Zandstraat). De laatste jaren is daarin door de nieuwbouw verandering gekomen. Er is onderaan de voet van de dijk een prachtige nieuwbouwwijk verrezen, genaamd " 't Zandpad". De ruimtelijke opzet (met veel groen) van deze wijk in combinatie met de prachtige moderne architectuur van de woningen maken van " 't Zandpad" een perfecte woonomgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen kunt in eigen dorp terecht in de aanwezige supermarkt. Basisonderwijs is eveneens in het dorp te vinden (openbare basisschool De Rietschoof); voor voortgezet onderwijs bent u aangewezen op de nabij gelegen regiosteden Tiel, Geldermalsen of Zaltbommel.



Indeling

Wie ooit naar Opijnen is gereden, zal het beamen. Voordat het dijkdorp opdoemt, is alle haast weggeëbd en de stress verdwenen door de landelijke rit. Er valt hier zoveel te genieten, dat elk gevoel voor tijd en spoed vervaagt. Het is dé plek voor dynamische mensen die na een dag presteren hun zinnen willen verzetten op een heerlijke woonplek.

U kunt zich melden via de intercominstallatie aan de straatzijde. Het hek wordt vervolgens automatisch voor u geopend. Vervolgens rijdt u via de statige oprijlaan door de bijzonder mooi aangelegde voortuin naar het huis.

U komt binnen in de ruim bemeten ontvangsthal. Bij binnenkomst wordt onmiddellijk duidelijk; dit huis heeft stijl en allure! Op de vloer ligt kwalitatief afzelia parket in visgraatmotief met bies. De wanden en het plafond zijn strak en licht afgewerkt.

Stijlvolle paneeldeuren bieden toegang tot de aangrenzende ruimtes en vertrekken. U vindt in deze hal de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de kelder, living en inpandige garage. Via een houten trap daalt u af in de kelderruimte (op stahoogte); een praktische en droge opbergplaats voor uw wijnvoorraad en proviand. De toiletruimte is ingericht met een wandcloset en een wastafelmeubel met warm en koud stromend water.



De plattegrond van het huis is helder en ruimtelijk, waarbij goed is nagedacht over de indeling en de oriëntering van de leefruimtes.



Via een deur met facet geslepen glas bereikt u de imposante living, die zich uitstrekt over de gehele lengte van het woonhuis. Als gevolg van de vele ramen profiteert u van een heldere lichtinval en een magnifieke betrokkenheid met buiten. De openslaande tuindeuren in de zijgevel en de schuifpui in de achtergevel zorgen er bovendien voor, dat uw tuin een heus verlengstuk van uw leefruimte wordt. De afzelia parketvloer en de strakke en lichte wand- en plafondafwerking is vanuit de hal doorgetrokken in de living en de keuken.





De keuken staat in open verbinding met de living en is uitgevoerd met een “Miele” keukenopstelling met een coreaan werkblad, servieskasten en diverse overige kastruimten. De uitrusting van deze keuken bestaat uit een 1,5 spoelbak, combi-kookplaat (koken op gas, keramisch koken en een grillplaat), rvs afzuigschouw, heteluchtoven, vaatwasser en koelkast. Ook ter plaatse van de keuken zijn er openslaande deuren naar de achtertuin aanwezig.





Aangrenzend vindt u de praktische bijkeuken. De ruimte is ingericht met een vaste schuifkastenwand, een wasmachine-/drogeraansluiting en een deur naar zowel de garage als de tuin.

De bijzonder ruime inpandige garage (7.90 x 4.35 meter) is zowel vanuit de hal als vanuit de bijkeuken toegankelijk. De garage is in spouw gebouwd en geïsoleerd en verwarmd. Het omvormen naar een kantoor, praktijk of extra slaapkamer zou beslist tot de mogelijkheden kunnen behoren. In voorgevel bevindt zich een elektrische, op afstand bedienbare garagedeur en in de tuingevel een pui met deur naar de tuin. Er is een klein keukenblok aanwezig met warm en koud stromend water.



1^{ste} verdieping

Als gevolg van de doordachte architectuur is hier een opvallend royale slaapverdieping ontstaan met maar liefst 4 riante slaapkamers en 2 badkamers. Het fraaie lijnenspel van de kapvorm geeft de kamers cachet. Op de vloer ligt laminaat en de wanden, dakvlakken en plafonds zijn strak en licht afgewerkt.





De masterbedroom is een riant slaapvertrek. Als gevolg van het royale vloeroppervlak hebben de eigenaren ervoor gekozen om naast het slaapgedeelte een leuke zithoek in te richten. De dakkapellen zorgen voor uitzicht op zowel de voor- als de achtertuin. Achter het knieschot is praktische bergruimte aanwezig.



Slaapkamer 2 is in zijn geheel georiënteerd op de achtertuin. De situering van de dakkapellen in het dakvlak geeft een speels effect aan deze ruimte.

Slaapkamer 3 heeft 2 brede dakkapellen. Hierdoor geniet u van uitzicht op zowel de achtertuin als de op de naastgelegen fruitboomgaarden.





Slaapkamer 4 kan omschreven worden als een zeer comfortabele gasten- c.q. logeerkamer. De dakkapellen bieden uitzicht op de fruitboomgaarden en de voortuin. Deze kamer heeft een eigen badkamer met glazen douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, wandcloset en comfortabele vloerverwarming.



De 2^{de} en meeste royale badkamer is van alle gemakken voorzien en bereikbaar vanaf de overloop. U kunt heerlijk baden in het ruime ligbad met whirlpool en jetstreams. Douchen wordt een weelde in de glazen douchecabine met thermostaatkraan. Het royale wastafelmeubel heeft 2 wastafels en veel kastruimten. Er is een wandcloset en de designradiator zorgt samen met de vloerverwarming voor een aangename temperatuur.



Zolder

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de zolderverdieping bereikbaar. Deze strekt zich uit over de gehele lengte van het woonhuis. Naast veel praktische opbergruimte vindt u hier de opstelling van de CV-installatie en de unit van de mechanische ventilatie.





Buiten & Tuin

Bezoekers kunnen zich melden via de intercom, waarna het op afstand bedienbare hekwerk voor u geopend wordt. Langs de oprijlaan zijn lantaarns aanwezig. De sierbestrate oprijlaan brengt u door de weelderig begroeide voortuin naar het huis. Aan het einde van de oprit ligt aan uw rechterzijde een met grind verharde parkeergelegenheid. Deze verharding van grind loopt door naast de garage, waar u geheel uit het zicht een camper of aanhangwagen kunt plaatsen.



De riante tuin is door een gerenommeerde tuinarchitect uit Zuid-Limburg ontworpen. Het uitgangspunt was een heerlijke leefruimte te creëren met een glooiend lijnenspel, groenblijvende borders, heerlijke terrassen en in de hoofdrol het element water. Dit heeft geresulteerd in een idyllische tuin. Rond de riante vijverpartij liggen ingetogen borders van veelkleurig groen en diverse terrassen die via rondvormige paden en bruggen met elkaar verbonden zijn. Ook mocht



een royaal grasgazon niet ontbreken. De situering van de terrassen zorgt ervoor, dat u de hele dag wel ergens een zonnige of schaduwrijke plek kunt vinden. Daarbij heeft iedere zitplek een eigen uniek uitzicht op de vijverpartij. De vijver heeft een levendige biotoop van waterplanten en koikarpers.





Ook als de avond valt is het fijn vertoeven in deze tuin. Als de schemering invalt, ontsteken automatisch de inbouwspots aan de onderzijde van de daklijst, waardoor het huis rondom verlicht is. Daarnaast zijn er rond het terras aan de rechterzijde van de vijver diverse lantaarns aanwezig. Bovendien zijn op diverse punten in de tuin stopcontacten aanwezig.



Algemeen

Verwarming en warmwater wordt verzorgd door de “Nefit Ecomline” HR-combiketel (bouwjaar 2000). De vloer van de begane grond heeft een voorbereiding voor vloerverwarming. Alarminstallatie aanwezig met afstandsbediening. Automatisch, op afstand te openen sierhekwerk met intercom aan het begin van de oprit. Een woning met bijzonder veel luxe, woonkwaliteit en gemakken, die wij u graag laten ervaren tijdens een bezichtiging.

De pluspunten

- Randon optimale privacy
- Afsluitbaar toegangshekwerk en statige oprijlaan
- Lichte en opvallend royale leefruimtes
- Maar liefst 4 royale slaapvertrekken
- Inpandige garage is eenvoudig om te vormen tot kantoor of slaapkamer
- Huis en tuin verkeren in een uitstekende staat van onderhoud
- Idyllisch aangelegde tuin met riante vijverpartij
- Opijnen is gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen A2 en A15

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen	: 235 m ²
Gebruiksoppervlakte interne berguimtes	: 60 m ²
Gebruiksoppervlakte externe berguimtes	: 0 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	: 0 m ²

Energie label

B

Bezoek aan de woning

Een bezoek aan deze woning is altijd vrijblijvend. Door het bezichtigen van de woning krijgt u de juiste indruk.

Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld door Van Arendonk Makelaardij. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee een uitnodiging tot onderhandelen. Mocht er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Van Arendonk Makelaardij hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als “circa” maten.



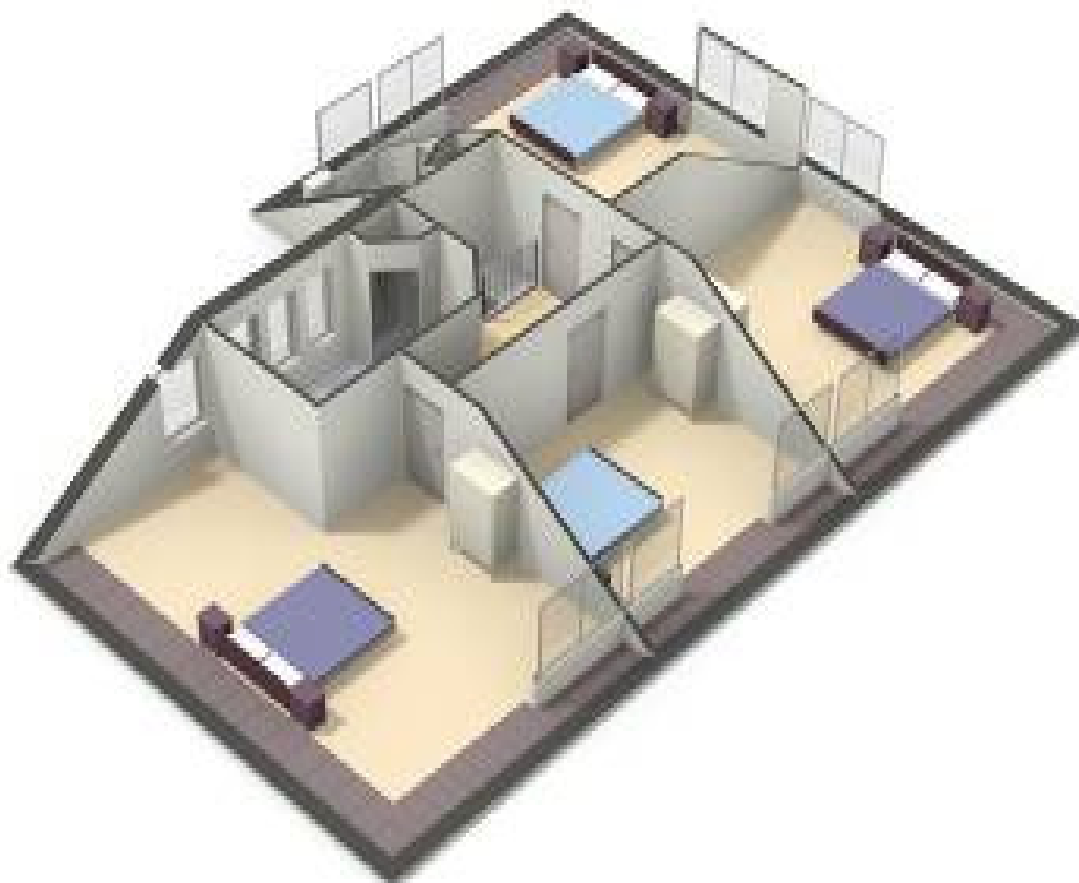
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



Begane grond – 3D



Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



Verdieping – 3D



VAN ARENDONK
MAKELAARDIJ

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Repensestraat 2



12345 Deze kaart is noordgericht.
25 Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 augustus 2017
De bevaander van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

EST EN OPIJNEN
E
962



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 databankrecht.

Omgevingskaart

Klantreferentie: Repensestraat 2



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object EST EN OPIJNEN E 962
 Repensestraat 2, 4184 CE OPIJNEN
 CC-BY Kadaster.



BOUWEN a bebouwd gebied b bebouwd gebied c bebouwd gebied d bebouwd gebied	WEGEN a autostrade b autostrade met geschieden rijtuigen c autostrade met geschieden rijtuigen d autostrade met geschieden rijtuigen e autostrade met geschieden rijtuigen f autostrade met geschieden rijtuigen g autostrade met geschieden rijtuigen h autostrade met geschieden rijtuigen i autostrade met geschieden rijtuigen j autostrade met geschieden rijtuigen k autostrade met geschieden rijtuigen l autostrade met geschieden rijtuigen m autostrade met geschieden rijtuigen n autostrade met geschieden rijtuigen o autostrade met geschieden rijtuigen p autostrade met geschieden rijtuigen q autostrade met geschieden rijtuigen r autostrade met geschieden rijtuigen s autostrade met geschieden rijtuigen t autostrade met geschieden rijtuigen u autostrade met geschieden rijtuigen v autostrade met geschieden rijtuigen w autostrade met geschieden rijtuigen x autostrade met geschieden rijtuigen y autostrade met geschieden rijtuigen z autostrade met geschieden rijtuigen	SPORWEGEN a spoorweg b spoorweg met tunnel c spoorweg met tunnel d spoorweg met tunnel e spoorweg met tunnel f spoorweg met tunnel g spoorweg met tunnel h spoorweg met tunnel i spoorweg met tunnel j spoorweg met tunnel k spoorweg met tunnel l spoorweg met tunnel m spoorweg met tunnel n spoorweg met tunnel o spoorweg met tunnel p spoorweg met tunnel q spoorweg met tunnel r spoorweg met tunnel s spoorweg met tunnel t spoorweg met tunnel u spoorweg met tunnel v spoorweg met tunnel w spoorweg met tunnel x spoorweg met tunnel y spoorweg met tunnel z spoorweg met tunnel	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b religieus gebouw met toren c religieus gebouw met toren d religieus gebouw met toren e religieus gebouw met toren f religieus gebouw met toren g religieus gebouw met toren h religieus gebouw met toren i religieus gebouw met toren j religieus gebouw met toren k religieus gebouw met toren l religieus gebouw met toren m religieus gebouw met toren n religieus gebouw met toren o religieus gebouw met toren p religieus gebouw met toren q religieus gebouw met toren r religieus gebouw met toren s religieus gebouw met toren t religieus gebouw met toren u religieus gebouw met toren v religieus gebouw met toren w religieus gebouw met toren x religieus gebouw met toren y religieus gebouw met toren z religieus gebouw met toren
---	---	---	---



Je wilt plezier hebben van je nieuwe woning. Dus zoek je ook de zekerheid van de juiste financiële keuzes.

‘Satter vond voor ons de beste hypotheek.
Ze werkten echt met ons mee.’

Satter kent de markt in deze omgeving als geen ander. Wij zijn specialist in hypotheeken, financieringen en verzekeringen. U krijgt maatwerk, afgestemd op uw persoonlijke situatie. In nauw overleg met u vinden wij precies de hypotheek of financiering die bij u past.

Op het gebied van verzekeringen is Satter een begrip. Er zijn zoveel mogelijkheden. Niet alleen voor uw huis maar ook voor alle andere verzekeringen. Wij denken mee, wij werken mee.

Wij werken mee.

SATER
ASSURANTIEN §