



HOOGE VELD 33
Rhenoy

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Ons team staat altijd voor je klaar!

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Welkom bij het Hooge Veld 33

Luxe twee-onder-een-kapwoning in kleinschalige wijk De Oudenborch!

Aan de rand van het vriendelijke dorp Rhenoy, in de geliefde en kleinschalige woonwijk De Oudenborch, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning.

Met een woonoppervlakte van 146 m², drie slaapkamers én een royale zolderverdieping met volop mogelijkheden, is dit een huis dat moeiteloos meegroeit met jouw woonwensen.

En met een onlangs fraai aangelegde achtertuin mét overkapping is het hier ook buiten volop genieten.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en keuken. Ook is er een praktische trapkast met extra bergruimte. De begane grond is strak afgewerkt met een PVC-vloer en comfortabele vloerverwarming.



Keuken

Een stijlvolle, zwarte aluminium tussendeur brengt je naar de eetkeuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland met een robuust betonnen werkblad en een wandmeubel.

De keuken heeft een rustige uitstraling en is uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur: een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, oven, inductie kookplaat, afzuigkap en opbergruimte in de lades en kasten.

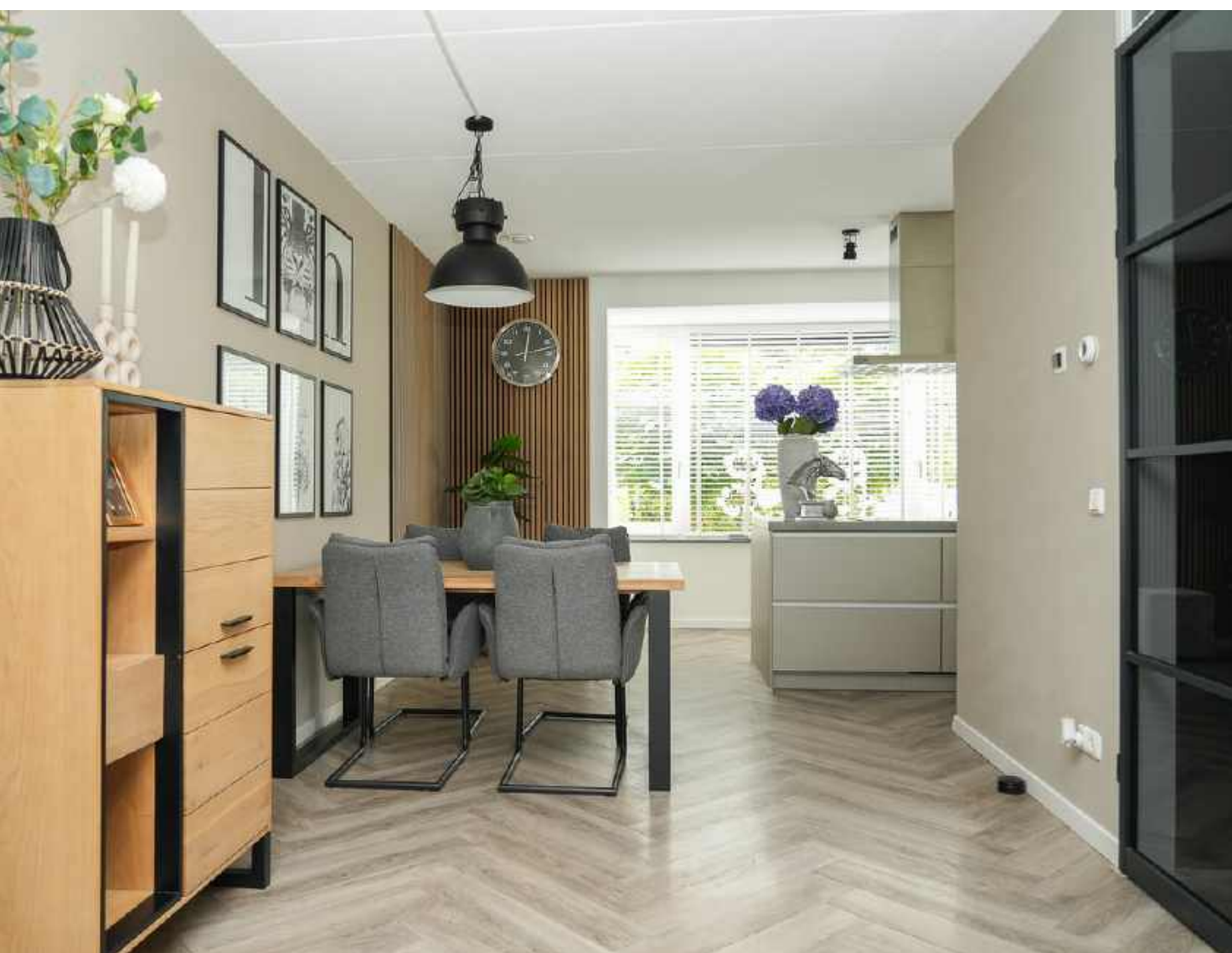




In de keuken is ruim plaats voor een grote eettafel.
Dankzij het zijraam en de ramen aan de voorzijde valt het daglicht mooi naar binnen.



De keuken en woonkamer worden van elkaar gescheiden door een zwart aluminium frame met rookglas - een fraaie blikvanger.



Woonkamer

De woonkamer is strak afgewerkt en voorzien van een sfeervolle elektrische haard en schuifpui naar de achtertuin.

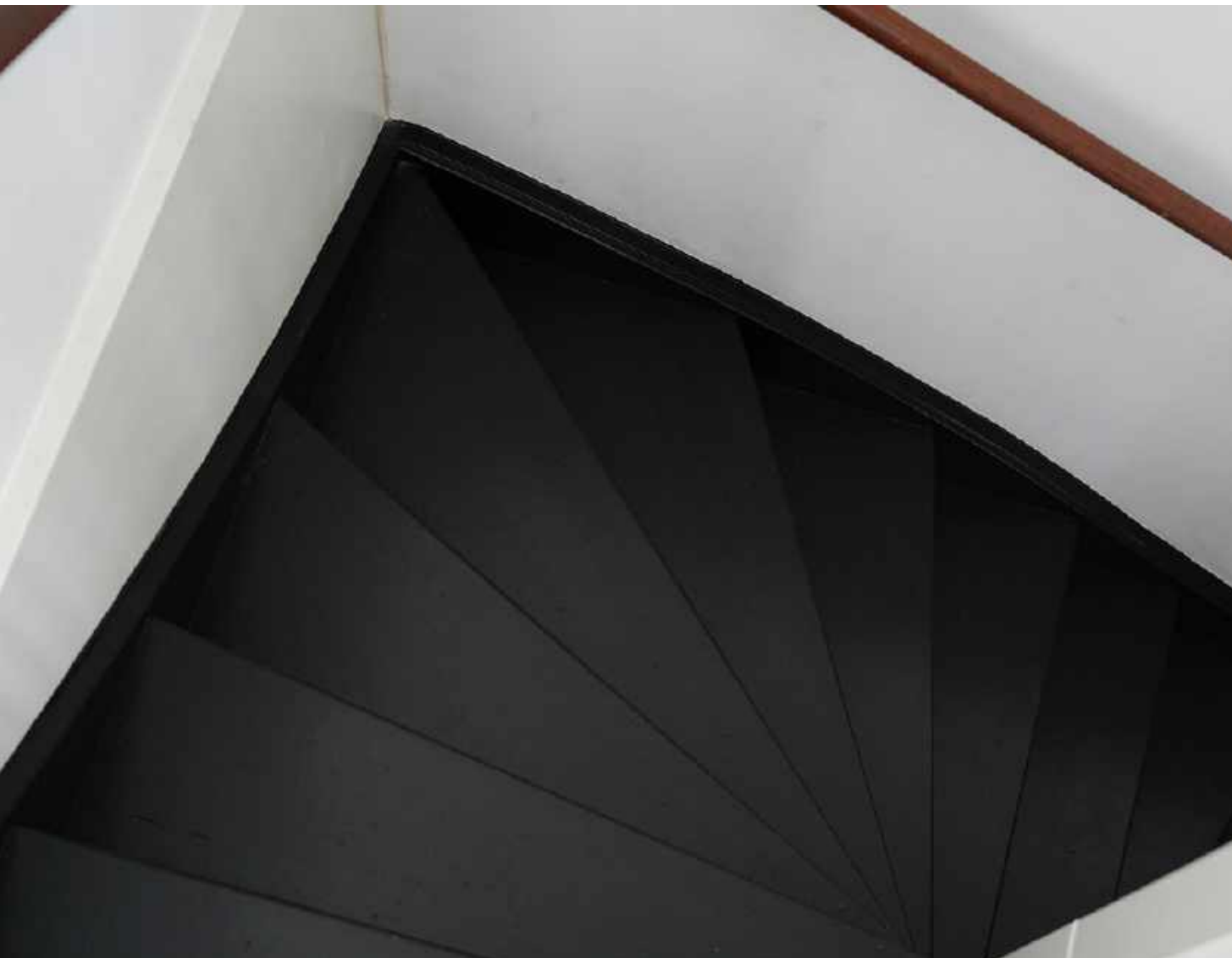






Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn vanaf een ruime overloop drie slaapkamers en de badkamer te bereiken.
Ook is hier de trapopgang naar zolder.



Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de voortuin en de straat.
Deze kamer is 16 m² groot en voorzien van drie ramen.

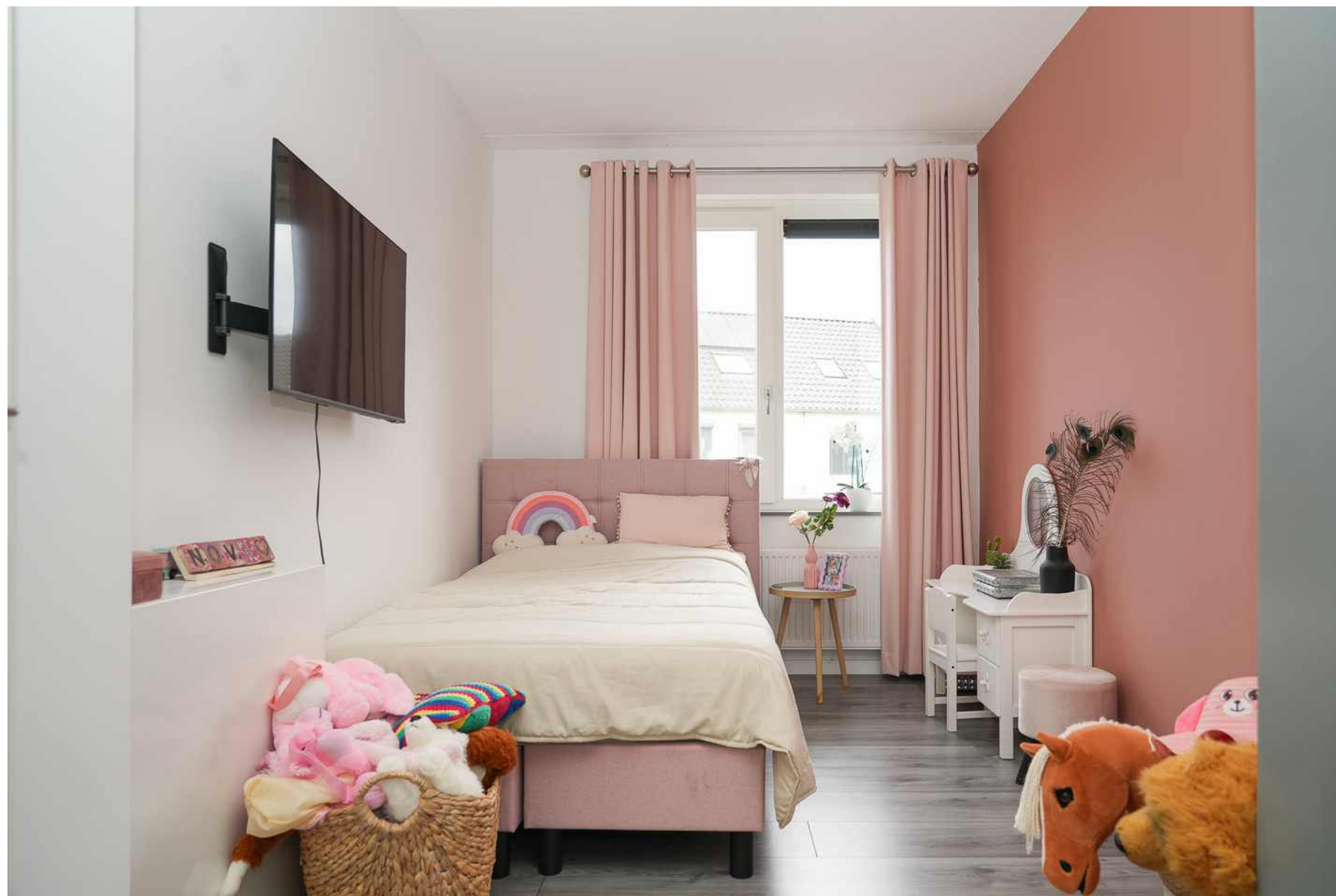


Slaapkamer II

Slaapkamers II en III liggen aan de achterzijde en zijn beide 11 m² groot.



Slaapkamer III



Badkamer

De badkamer is uitgevoerd in een tijdloze combinatie van wit en zandkleurig tegelwerk. Hier vind je een douchecabine, ligbad, dubbele wastafel met waskommen, wandcloset en een handdoekradiator. De ruimte is mechanisch geventileerd.



Zolder

De grote zolder heeft een nokhoogte van maar liefst 4,12 meter en een oppervlakte van 36 m². Op deze verdieping kunnen met gemak twee extra slaapkamers worden gerealiseerd. Op deze verdieping vind je de wasmachine en droger, CV-ketel en de mechanische ventilatie en een zee van ruimte. Door de dakramen is het licht.



Buiten

De achtertuin ligt op het noordoosten en wordt omringd door een donkere houten schutting. De tuin is in 2023 opnieuw aangelegd en biedt een bestraat terras aansluitend aan de achtergevel, een stukje (kunst)gras en beplanting langs het perceel en langs de pergola.

Onder de overkapping zit je heerlijk beschut: een fijne plek om tot rust te komen.







De voortuin is verzorgd aangelegd met twee platanen, hortensia's en een beukenhaag.
Op de oprit is ruimte voor twee auto's.
De garage is zowel van buitenaf als vanuit de achtertuin toegankelijk.



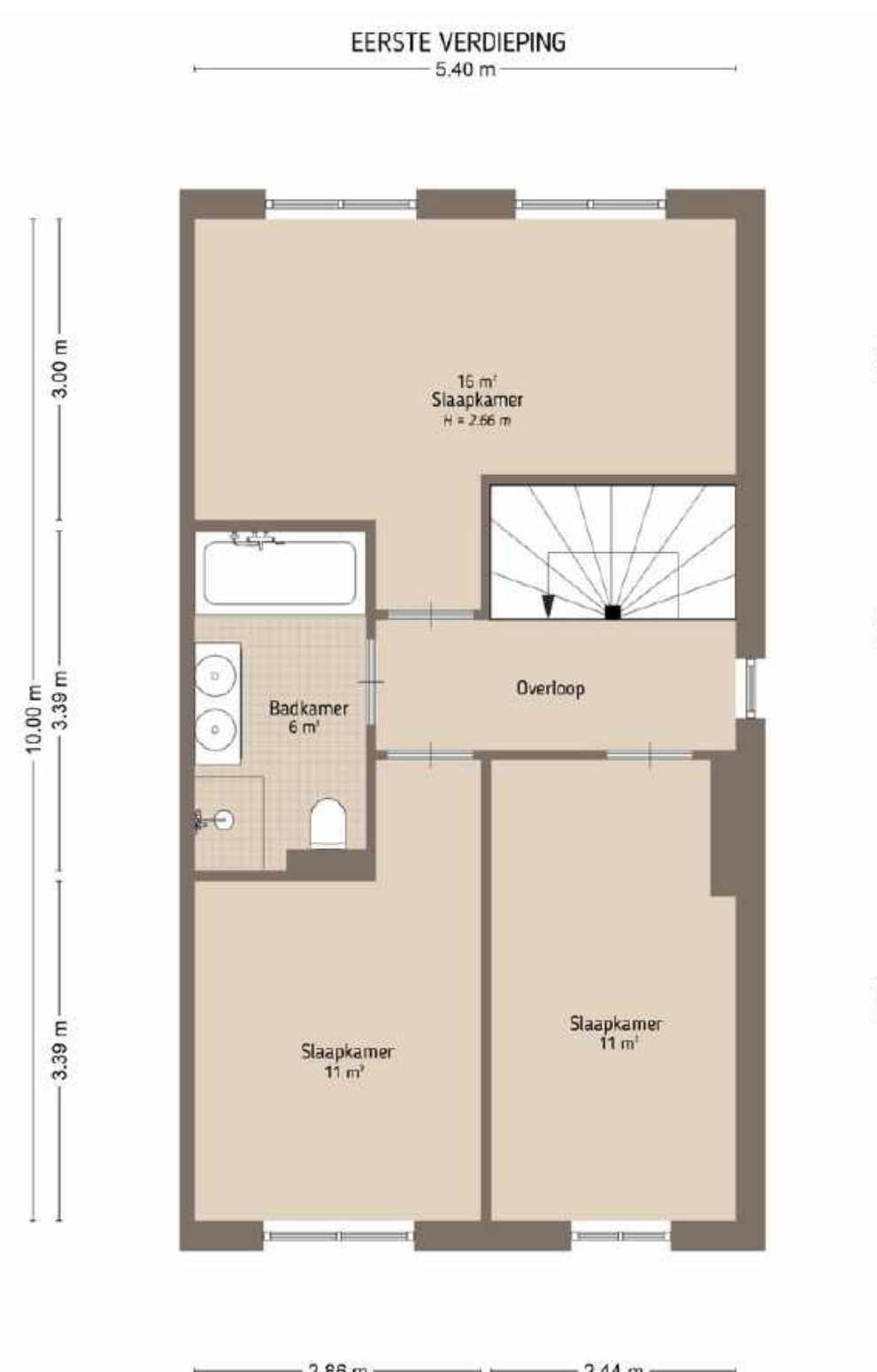




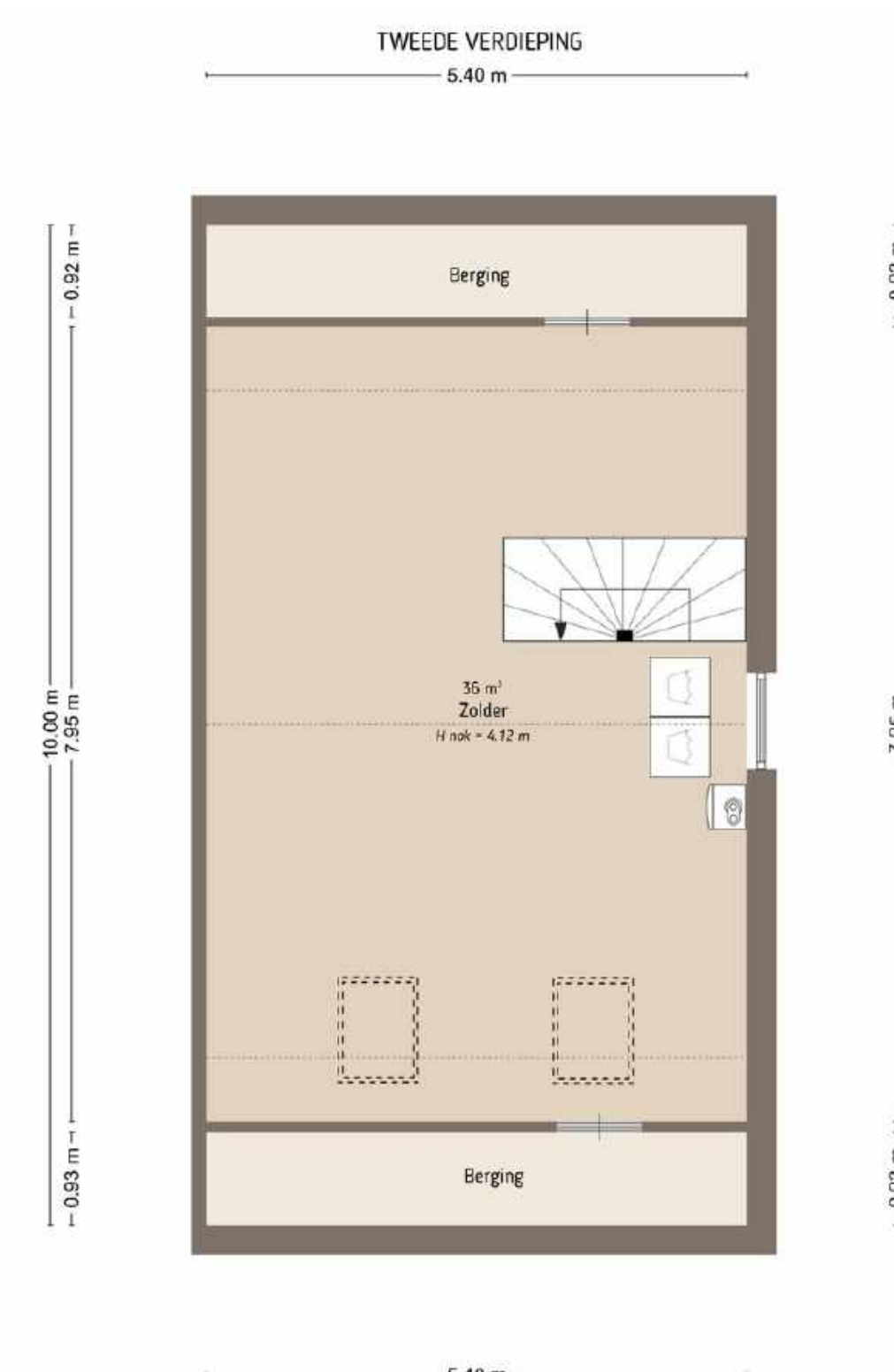
Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	2017
Vloeren	De vloeren van alle verdiepingen zijn van beton.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en het platte gedeelte van bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is geheel voorzien van HR++ beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-ketel “Intergas HR ECO” uit 2017. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond.
Isolatie	De gehele woning is geïsoleerd tijdens de bouw. De garage is niet geïsoleerd.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast bij de entree is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, gasmeter en een watermeter.
- De hele woning wordt op mechanische wijze geventileerd.
- Er zijn verschillende rookmelders aanwezig.
- De woning bevat hoge deuren en hoge plinten. Op de begane grond zijn zwarte aluminium deuren geplaatst.
- Er zijn 3 zonnepanelen aanwezig (2017).
- Er is een buitenkraan aan de achterzijde.
- In de tuin zijn verschillende stroompunten aanwezig.

Vernieuwingen

- In 2023 is de achtertuin opnieuw aangelegd en is een overkapping geplaatst, inclusief elektra.
- In 2023 is tussen de keuken en de woonkamer een afscheiding geplaatst in een combinatie van zwart aluminium met rookglas.



Juridische status : Eigen grond

Ligging tuin: Noordoosten

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Kenmerken woning

Type woning: twee-onder-een-kapwoning

Bouwjaar: 2017

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

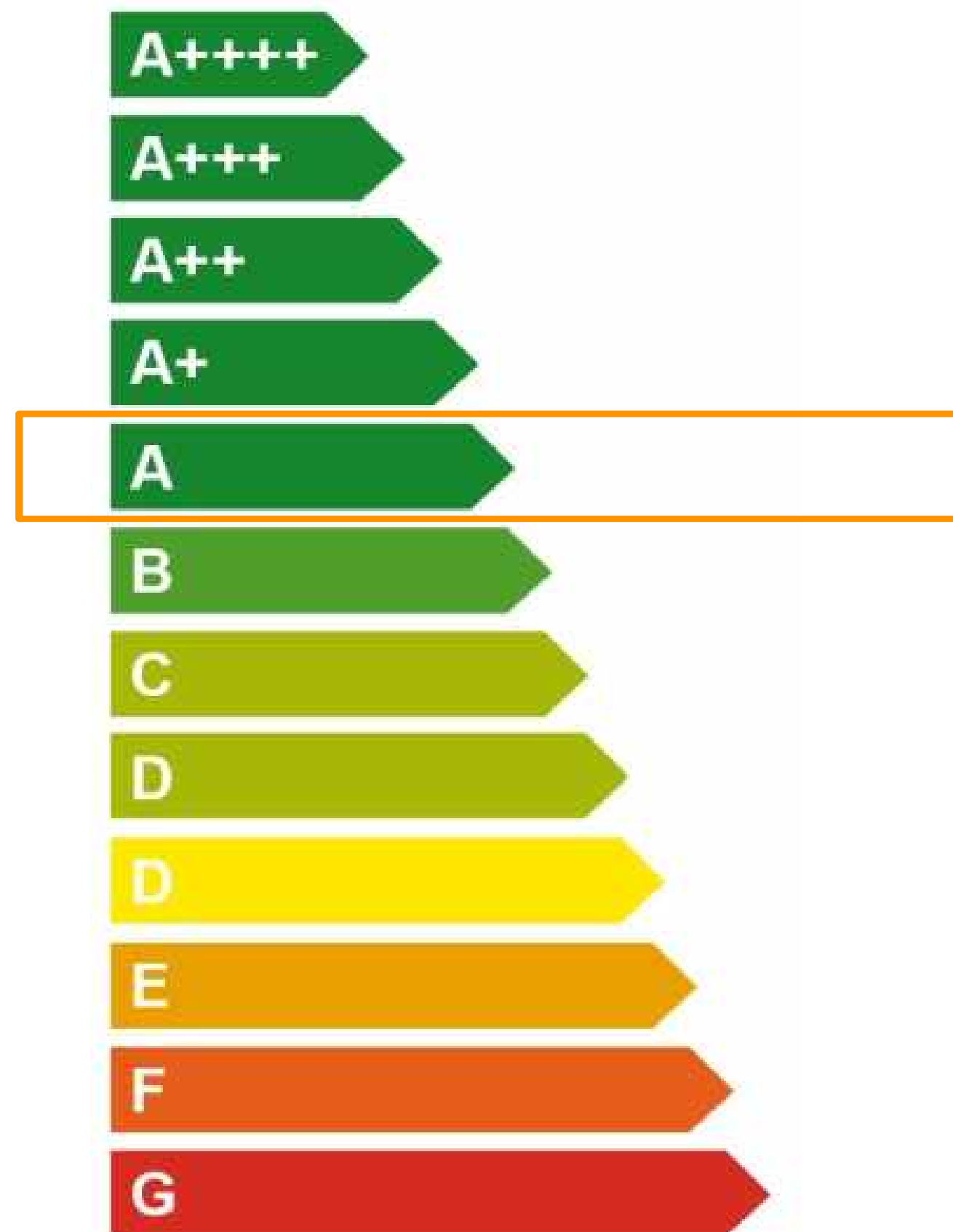
Gebruiksoppervlak wonen: 146 m²

Overige inpandige ruimte: 19 m²

Perceeloppervlakte: 233 m²

Inhoud: 621 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Rhenoy

Rhenoy is een sfeervol dorpje in de Betuwe, direct gelegen aan de rivier de Linge. Het dorp heeft een hechte gemeenschap van ongeveer 675 inwoners en biedt een rustige woonomgeving met veel groen en water. De Linge biedt volop mogelijkheden voor watersport en buitenrecreatie, zoals varen, kanoën en vissen. Daarnaast kun je prachtige wandel- en fietstochten maken door de boomgaarden en over de dijken.

Rhenoy heeft een actief dorpsleven, met een dorpshuis, een dorpsraad en diverse jaarlijkse evenementen die zorgen voor sociale cohesie. Het nabijgelegen Geldermalsen en Leerdam bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen en andere voorzieningen. Rhenoy ligt centraal tussen de snelwegen A2 en A15, waardoor steden zoals Utrecht en Den Bosch binnen 30 minuten te bereiken zijn. Dit maakt het dorp ideaal voor forenzen die willen genieten van de rust en ruimte van het platteland, zonder ver weg te zijn van stedelijke voorzieningen.

Voor gezinnen biedt Rhenoy een veilige, kindvriendelijke omgeving met een sterk gemeenschapsgevoel. De nabijheid van de natuur en het rustige, landelijke karakter maken het dorp bijzonder aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een ontspannen woonomgeving.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl