



JUFFROUW W VAN MINNENSTRAAT **14**  
OPHEUSDEN







# INTRO

Royale twee-onder-een-kapwoning met een prachtige afwerking en zonnepanelen!

Geniet van luxe en comfort in deze moderne, prachtig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een perceel van 280 m<sup>2</sup>. Met een lichte en ruime woonkamer, een grote woonkeuken voorzien van hoogwaardige apparatuur en openslaande deuren naar de tuin, biedt deze woning alles wat je zoekt. De woning beschikt over maar liefst zes ruime slaapkamers verdeelt over twee verdiepingen, een luxe badkamer en een grote garage en een heerlijk zonnige achtertuin met overkapping. Ideaal voor gezinnen die ruimte en stijl waarderen, met een extra voordeel van duurzame zonnepanelen.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met tal van voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen en sportfaciliteiten zijn allemaal op loopafstand. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend dankzij de nabijgelegen uitvalswegen en het openbaar vervoer, waardoor je eenvoudig naar omliggende steden kunt reizen.





# WOONKAMER

Je betreedt de woning via de overkapte voordeur en komt in een lichte entreehal voorzien van een mooie strekkende plavuizenvloer met hoge plint. Hier bevindt zich de meterkast, een garderobe, het toilet en de trap naar boven. Vanuit de hal krijg je toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en prachtig afgewerkt, met een ruime zithoek die profiteert van grote raampartijen en een mooie erker.

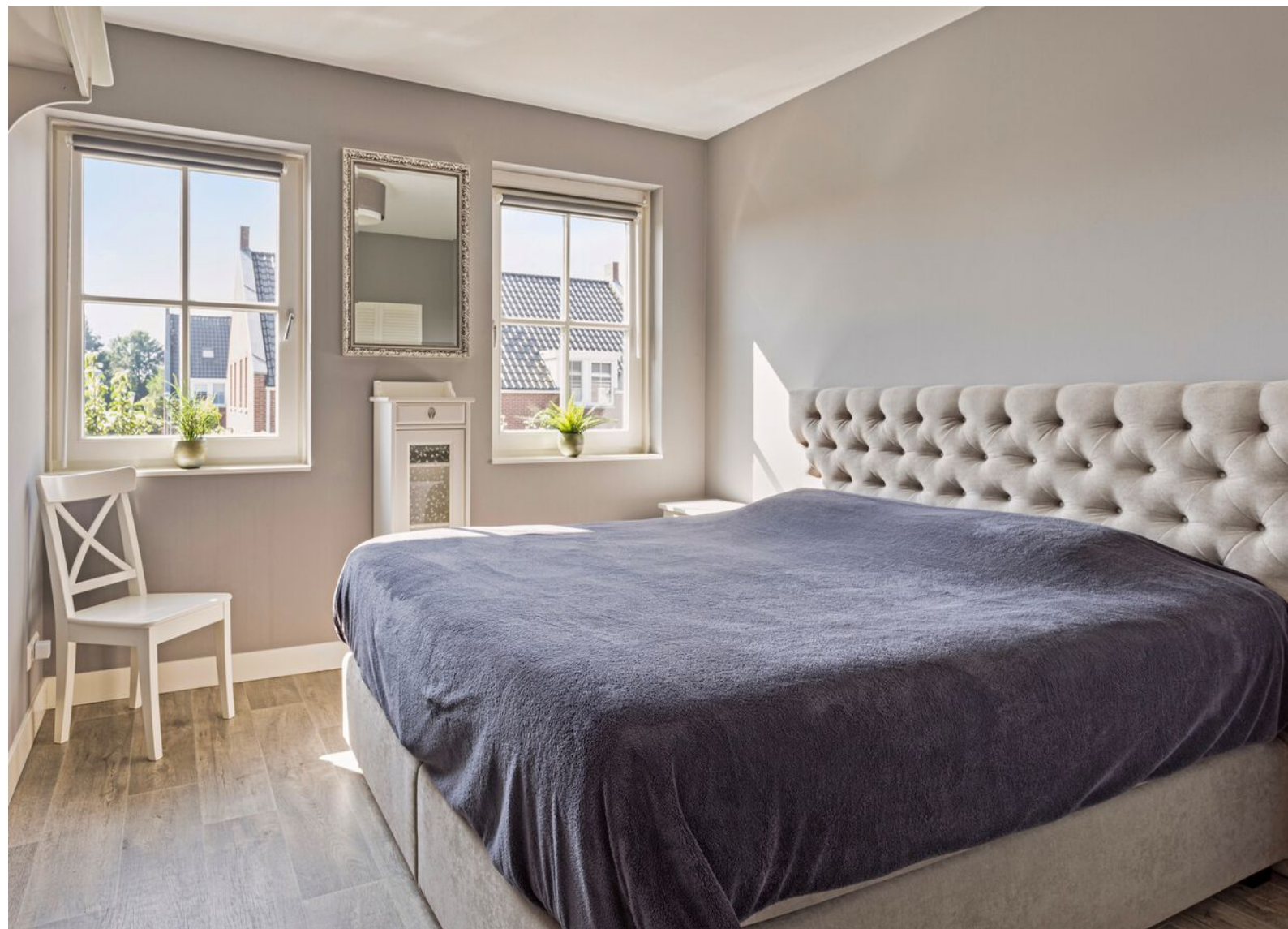




# KEUKEN

Richting de woonkeuken is er voldoende ruimte voor een grote eethoek. De open keuken beschikt over een plafondhoge raampartij met openslaande tuindeuren, en een modern licht keukenmeubel, een spoeliland en een ingebouwde wandkast. Je hebt hoogwaardige apparatuur tot je beschikking, zoals een breed fornuis met grillplaat (Boretti), netjes weggewerkte afzuigkap, een vaatwasser en een Quooker, die zorgen voor dagelijks gemak. Het composieten werkblad zorgt zowel voor veel werkruimte als een mooi contrast. De trapkast leent zich uitstekend voor je voorraad. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken met inbouwkast, en een achterdeur naar de achtertuin en toegang tot de inpandige garage.





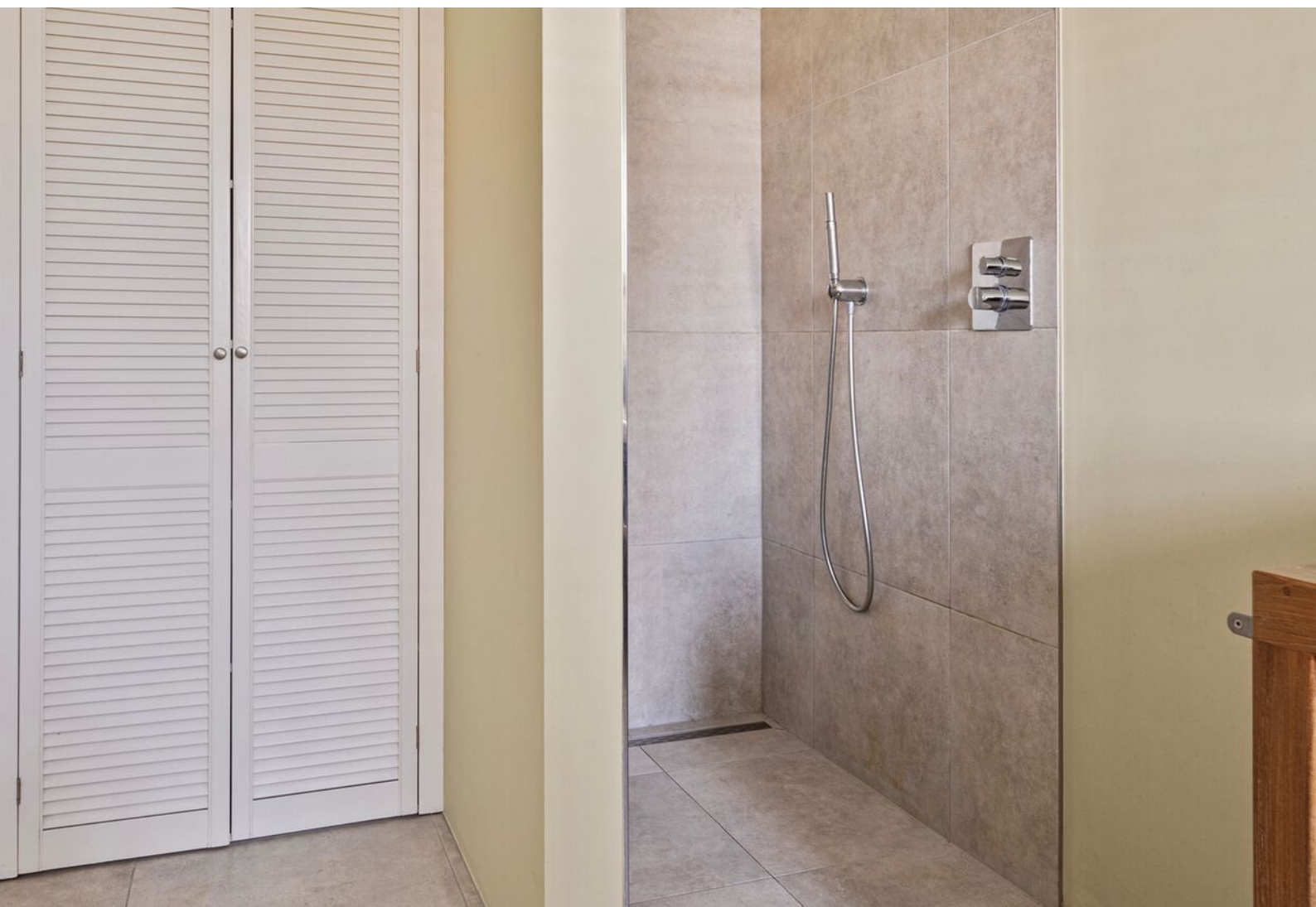




# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping leidt een ruime, lichte overloop met strekkende pvc-vloer naar drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn ruim en keurig afgewerkt en voorzien van een aangename lichtinval. De hoofdslaapkamer is daarnaast uitgerust met een walk-in closet. De badkamer is zeer ruim en licht, met een betonlook vloertegel. Hier kun je genieten van een ligbad, een inloop regendouche, een wastafelmeubel met dubbele waskom en geïntegreerde kranen, en van vloerverwarming.





# 2e VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar je drie extra slaapkamers vindt. De slaapkamer aan de voorzijde is royaal en heeft een dakkapelletje. De overige twee slaapkamers, gelegen aan de achterzijde, zijn ook ruim en aangenaam licht, met dakramen en extra opbergruimte achter het knieschot. Eén van deze kamers biedt toegang tot een bergzolder met vide.



# TUIN

Aan de voorzijde tref je een voortuin met een groen aanzicht en parkeergelegenheid op je eigen oprit. De nette inpandige garage is voorzien van openslaande deuren. De achterzijde van de woning beschikt over een ruime, fraai aangelegde tuin, compleet met een royaal terras grenzend aan de woning, een berging en een grote sfeervolle overkapping voor lange avondjes buiten.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

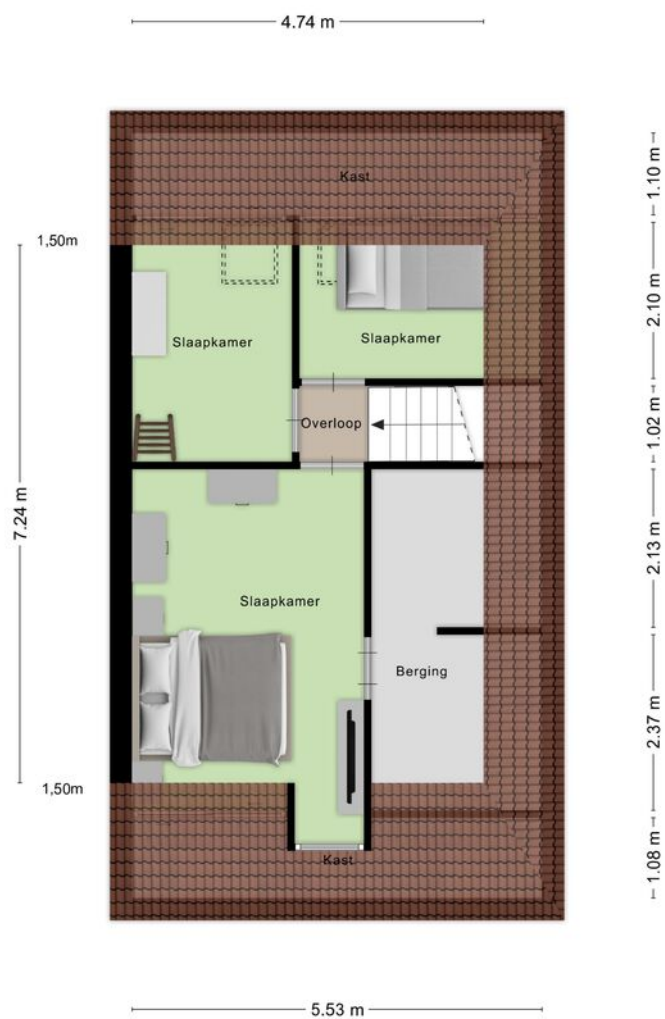
### Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	173m <sup>2</sup>
Inhoud woning	680m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	280m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	280m <sup>2</sup>

## 1e VERDIEPING



## 2e VERDIEPING



# KENMERKEN

## Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Opheusden

Sectie

C

Nummer

5112 + 5125



## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: 2-onder-1-kap  
Bouwjaar: 2015  
Aantal kamers: 7  
Aantal slaapkamers: 6  
Aantal badkamers: 1  
Parkeerruimte: op eigen terrein  
Aanwezig: dakkapel/berging/garage  
Ligging tuin:  
Tuin bereik: voor

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwater- en verwarmvoorziening: voorziening: CV ketel, Valliant 2015  
Vloerverwarming: aanwezig  
Zonnepanelen: 12 stuks  
Voorzieningen: hybride warmtepomp  
Mechanische ventilatie: ja  
Isolatie: volledig  
Dubbelglas: HR +  
Glasvezel kabel  
Kozijnen: hout

# ONZE ADVISEURS



**WISTIK**  
ZONNENBERG  
Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**JORDY**  
VAN KREEL  
Makelaar Wonen



**JIMMY**  
SPELBOS  
Erkend Hypotheekadviseur  
bij Velthuyse & Mulder

## ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal  
☎ 0318 - 55 96 00  
📍 Kerkewijk 108  
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen  
☎ 0317 - 22 80 18  
📍 Frederik van de Paltshof 12  
3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen  
☎ 0318 - 79 60 05  
📍 Stationsweg 94 B  
6711 PW Ede

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur  
Kantoor Rhenen 1e zaterdag van de maand 09.00 - 13.00 uur.  
Kantoor Ede-Wageningen op afspraak geopend  
Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg uiteraard een  
afspraak maken.

Volg ons op:  
📱 / zonnenbergmakelaardij  
🌐 [www.zonnenbergmakelaardij.nl](http://www.zonnenbergmakelaardij.nl)  
✉ [info@zonnenbergmakelaardij.nl](mailto:info@zonnenbergmakelaardij.nl)

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.