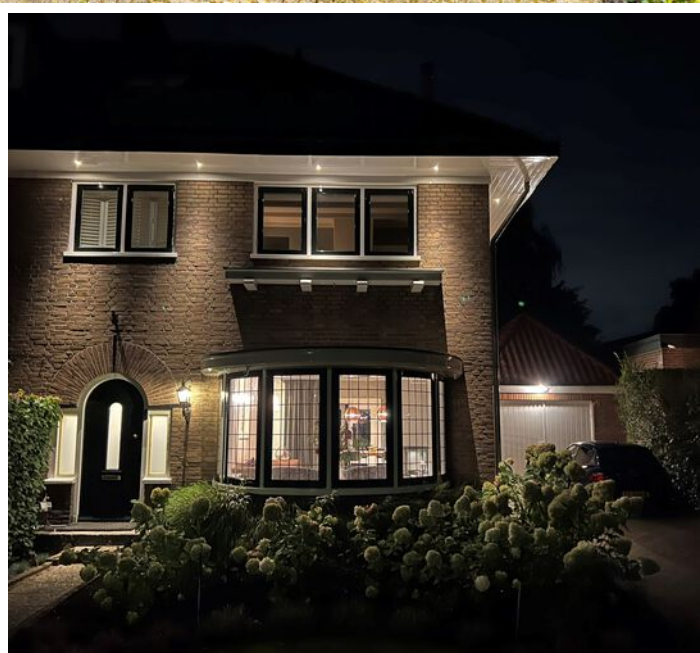




LEVENDAALSEWEG 3
RHENEN







INTRO

Prachtige gemoderniseerde jaren '30 woning met vele authentieke details

Je zult onmiddellijk verliefd worden op deze karakteristieke, volledig gemoderniseerde en geïsoleerde jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage op De Grebbeberg. Met een perceel van maar liefst 403 m² en prachtig gemoderniseerd, behoudt deze woning zijn authentieke charme door de glas-in-loodramen welke voor duurzaamheid en comfort in dubbel glas zijn uitgevoerd. De woning is van alle gemakken voorzien, zoals zonnepanelen en hoogwaardige keukenapparatuur, terwijl je geniet van de ruime en lichte leefruimtes.

Deze fijne woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, het bos op de Grebbeberg en sportfaciliteiten bevinden zich allemaal op zeer korte afstand. Openbaar vervoer is uitstekend geregeld met bushaltes en het treinstation op loopafstand. Bovendien is de locatie ideaal gelegen ten opzichte van uitvalswegen, waardoor je snel in omliggende steden en snelwegen bent.





WOONKAMER

Bij binnenkomst wacht een ruime vestibule met een open doorgang naar de ruime hal, afgewerkt met een authentieke granitvloer. Direct valt de prachtige afwerking op, welke je ook terugziet in het moderne toilet. Vanuit de hal bereik je de trapopgang naar de volgende verdieping, en krijg je toegang tot de ruime kelder en uiteraard de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en royaal, waarbij de prachtige erker met glas-in-loodramen aan de voorzijde direct opvalt. Aan de achterzijde leiden openslaande tuindeuren je naar de tuin. Een warm aandoende eiken houten vloer met vloerverwarming en afgewerkt met chique hoge plint en een maatwerk kast met houthaard maken de ruimte zeer sfeervol. Er is tevens genoeg ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eethoek. De keuken met strakke gietvloer is naadloos bij de woonkamer getrokken.



KEUKEN

Het walhalla voor de hobbykok is deze ruime keuken, voorzien van een hoge nok, vloerverwarming, een grote raampartij en openslaande tuindeuren. Het moderne keukenmeubel is parallel opgesteld en uitgerust met hoogwaardige apparaten; een inductie-gaskookplaat, afzuigkap, een magnetron en aparte heteluchtoven, inbouw espressomachine, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, en een heet waterkraan bieden alle gemakken die je nodig hebt. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen.





1e VERDIEPING

De eerste verdieping is bereikbaar via een ruime en lichte overloop met massief eiken houten vloer. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers en een ruime walk-in closet in de voormalige slaapkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een keurige afwerking, balkenplafond, tevens massief eiken houten vloeren en een inbouwkast. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op de groene achtertuin, terwijl beide kamers profiteren van een grote raampartij en een prettige lichtinval. De badkamer, met elektrische vloerverwarming, bevindt zich ook op deze verdieping, en is modern en stijlvol met lichte wandtegels en donkere vloertegels. Een regendouche, wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator, hangend toilet, en mechanische afzuiging complementeren deze ruimte. Er is tevens een raampartij voorzien van shutters.



SANITAIR

De badkamer, met elektrische vloerverwarming, bevindt zich ook op deze verdieping, en is modern en stijlvol met lichte wandtegels en donkere vloertegels. Een regendouche, wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator, hangend toilet, en mechanische afzuiging completeren deze ruimte. Er is tevens een raampartij voorzien van shutters.





2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met eveneens een ruime overloop. Hier bevindt zich de CV ketel en warm-water boiler uit 2023. Door de dakramen komt er veel licht binnen op deze verdieping met eveneens eiken houten vloeren. Hier bevindt zich naast een royale werkplek op de voorzolder een grote derde slaapkamer met een dakraam aan weerszijden, een airconditioning en volop bergruimte achter de knieschotten. Eventueel kan op deze verdieping een extra slaapkamer gecreëerd worden.



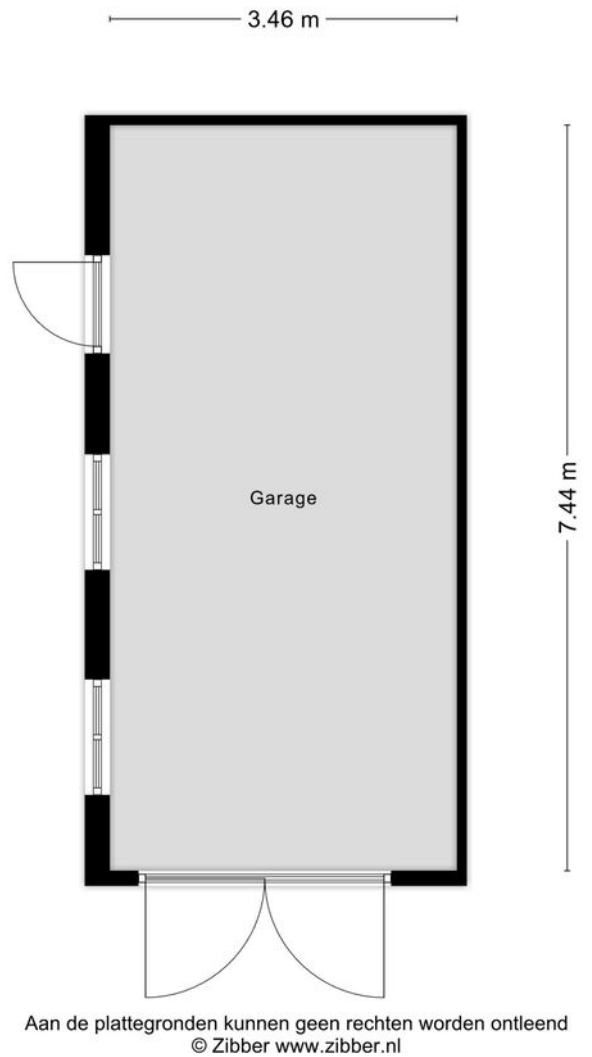
TUIN

Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe fraai aangelegde voortuin met irrigatiesysteem. De eigen oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en toegang tot de garage met bergzolder met openslaande deuren. De achtertuin is royaal en fraai groen aangelegd met meerdere terrassen/zitplekjes, volop privacy en meer dan genoeg ruimte om te ontspannen. Vanuit de tuin is de garage/berging bereikbaar, en via de achterom betreed je de oprit.





BEGANE GROND

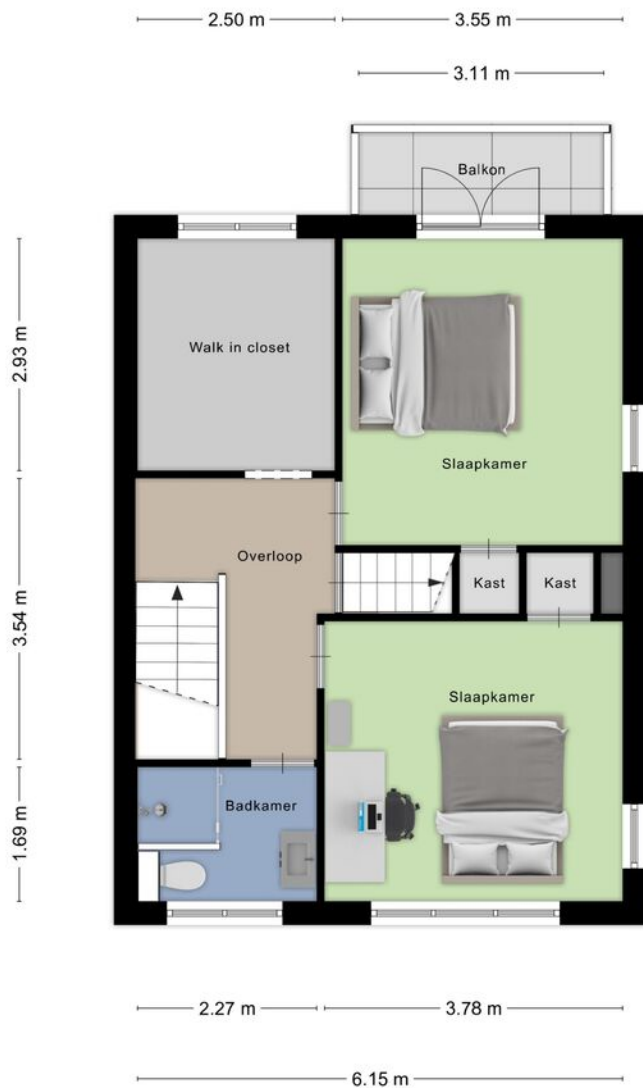


KENMERKEN

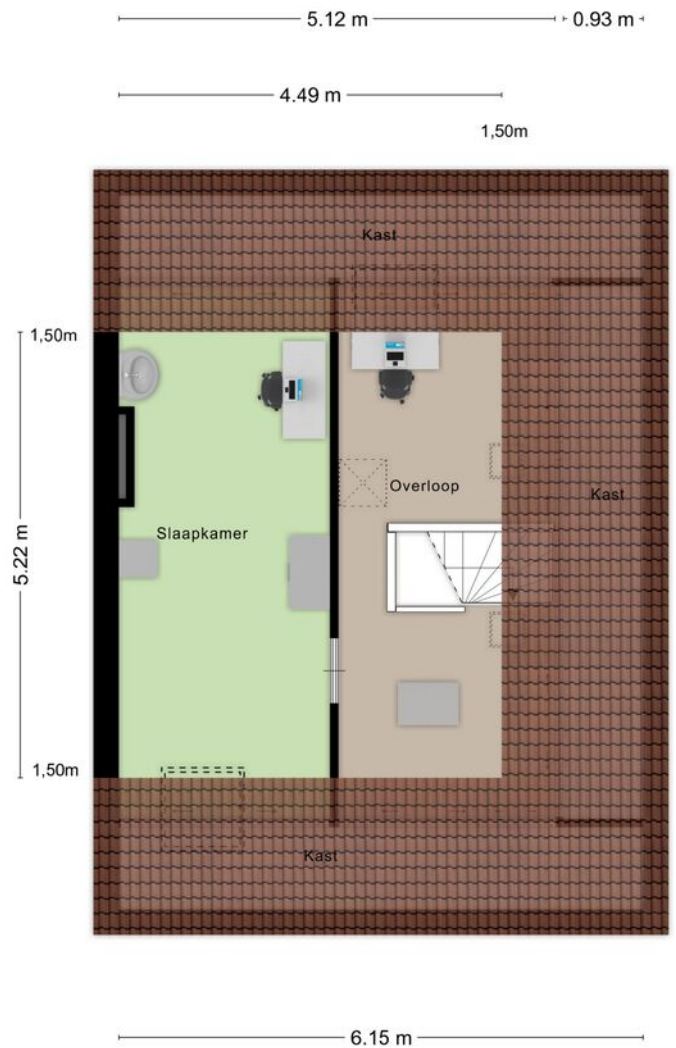
Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	145m ²
Inhoud woning	563m ³
Perceeloppervlakte	403m ²
Externe bergruimte	32m ²

1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



Aan de slaapkamer kunnen twee slaapkamers worden gebouwd

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Rhenen
Sectie	E
Nummer	2805



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1934
Verbouwjaar: 2009 is keuken aangebouwd
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4 (mogelijkheid voor 5e op de zolder)
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: op eigen terrein (oprit en garage)
Aanwezig: dakraam, garage en kelder
Ligging tuin: noord
Tuin bereik: voor en opzij via oprit

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Bosch WW boiler en Intergas CV ketel 2023 (nieuw)
Verwarmvoorziening: Intergas CV ketel 2023 (nieuw)
Vloerverwarming: woonkamer en deels wandverwarming, keuken en badkamer
Voorzieningen: zonnepanelen, openhaard, airconditioning
Mechanische ventilatie: badkamer en toilet
Isolatie: volledig geïsoleerd
Dubbelglas: geheel HR++ behalve erker (handgemaakt dubbelglas)
Kozijnen: hout

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEEL
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 kantoor tijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:

    / zonnenbergmakelaardij

🌐 www.zonnenbergmakelaardij.nl

✉ 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.