



DE HOFSTEDE **36**  
LIENDEN







# INTRO

Een plek waar wonen en werken perfect samenkomen. Deze moderne woning (ca. 242 m<sup>2</sup>) in Lienden biedt jou de unieke kans om dagelijks in luxe te leven én je eigen bedrijf te runnen. Van een sfeervolle woonkamer met vloerverwarming, stijlvolle woon-/leefkeuken, keurig sanitair en 3 slaapkamers tot een compleet uitgeruste bedrijfshal met kantoor – hier vind je alles wat je nodig hebt. En het mooiste? In je eigen achtertuin wacht een verwarmd zwembad met verlichte overkapping, een stijlvolle veranda met jacuzzi en een bar met 3-deurs koeling, waar je het hele jaar door kunt ontspannen. Het zwembad draait volledig op de 103 zonnepanelen, waardoor het geen extra kostenpost vormt. Samen met de warmtepomp en een warmteboiler van 270l, die bijna gloednieuw en in perfecte staat zijn, is ook aan de toekomst gedacht. Het afgesloten terrein met elektrische toegangspoort (2023), op afstand bedienbaar (ook met smartphone) en voorzien van een camera, bieden samen met het alarmsysteem met 8 camera's uit 2023 optimale veiligheid en gemak. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst 8 airconditioners, die zich bevinden in de woonkamer, kantoor, twee slaapkamers, het poolhouse, de overkapping met jacuzzi en de loods, zodat elke ruimte comfortabel gekoeld en verwarmd kan worden. Wonen en werken kunt u hier perfect combineren.





# WOONKAMER

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en luxe afwerking op. De hal biedt toegang tot de handige bijkeuken, waar de warmtepomp en witgoed aansluitingen aanwezig zijn. Ook is er een modern toilet met hangend closet aanwezig. Vanuit de hal bereik je de moderne woonkamer, die in open verbinding staat met de stijlvolle woon-/leefkeuken. In de tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door de grote ramen smelten comfort en stijl samen. De visgraat pvc-vloer met warme houttint en voorzien van vloerverwarming en de hoogwaardige afwerking maken het een fijne plek om te ontspannen. Hier is ruimte genoeg voor een sfeervolle zithoek en een ruime eethoek plaats je eenvoudig in de open leefkeuken.





# KEUKEN

De keuken (2024) is het hart van gezelligheid en praktisch gemak. Hier kook je met plezier dankzij de luxe inbouwapparatuur en meer dan voldoende werkruimte. Alles is hier perfect op elkaar afgestemd, van de hoogwaardige afwerking tot de moderne apparatuur.

De leefkeuken nodigt uit om uitgebreid te tafelen. Met een schuifpui die de keuken verbindt met het poolhouse loop je zo door naar het zwembad, dat met zijn verlichte overkapping elk seizoen een uitnodiging tot ontspanning biedt. Via een tweede ingang naast de voordeur heb je toegang tot het bedrijfsgedeelte, met een ruime werkkamer en de grote bedrijfshal.





# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie lichte slaapkamers. De overloop verbindt alles mooi met elkaar, en geeft toegang tot de royale badkamer en het separate toilet. In de badkamer kom je helemaal tot rust. Het meerpersoons ligbad is perfect om in weg te zakken na een lange dag, terwijl de ruime wastafel en de strakke afwerking het allemaal net dat beetje extra geven.





# TUIN

Buiten is het écht genieten. Het overdekte zwembad, met een verschuifbare overkapping van 8 bij 12 meter, is een pareltje op zich. Met een bar en verlichting, in en rondom het water, is dit de plek om na een drukke dag volledig te ontspannen, zomer én winter. Daarnaast biedt de tuin voldoende ruimte voor gezellige zitplekjes, zoals onder de veranda die je compleet kunt afsluiten met glazen schuifdeuren. Hier ontspan je in de jacuzzi terwijl je naar je favoriete serie of voetbalwedstrijd kijkt. Een perfecte tuin voor zonnige dagen met familie en vrienden. En voor de zakelijke kant van het verhaal is er veel berg-/opslagruimte in de tuin, driedubbele carport en een grote bedrijfshal.







# BEDRIJFSHAL

De bedrijfshal (ca. 97 m<sup>2</sup>) is opgetrokken in damwandprofielen en rust stevig op een stenen borstwering. Dankzij de isolatie blijft het binnenklimaat aangenaam, ideaal voor diverse bedrijfsactiviteiten. De hal is verder uitgerust met krachtstroomaansluiting, LED TI-verlichting en een robuuste, gevulde vloer, wat zorgt voor een duurzame en praktische werkomgeving. De grote overheaddeur van 3,20 bij 4,00 meter biedt gemakkelijk toegang voor voertuigen en groot materieel. Met een hoogte van ongeveer 4 meter biedt de hal voldoende ruimte voor opslag of machines. Bovendien is er, volgens het huidige bestemmingsplan, al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van 80 m<sup>2</sup>. De heipalen voor deze uitbreiding zijn reeds aangebracht, waardoor toekomstige uitbreidingsplannen eenvoudig te realiseren zijn. De eigen ingang en kantoorruimte maken dit tot een ideale bedrijfsruimte.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	242m <sup>2</sup>
Inhoud woning	1258m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	951m <sup>2</sup>

## 1e VERDIEPING



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

## 2e VERDIEPING



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

# KENMERKEN

## Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

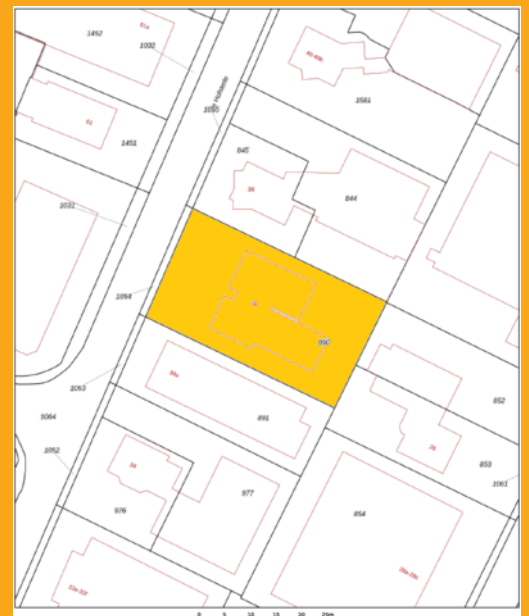
Lienden

Sectie

N

Nummer

890



## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaande woning met bedrijfsruimte  
Bouwjaar: 1998  
Verbouwjaar: 2023/2024  
Aantal kamers: 5  
Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Parkeerruimte: in de bedrijfshal, onder de carport (3x), op eigen terrein  
Aanwezig: bedrijfshal, kantoor, carport, veranda met jacuzzi, verwarmd zwembad en berging  
Ligging tuin: zuidoost

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: warmteboiler 270l, bj 2023  
Verwarmvoorziening: warmtepomp en airco's, bj 2023  
Vloerverwarming: aanwezig op de begane grond  
Zonnepanelen: 103 stuks  
Voorzieningen: airco's, alarminstallatie met camera's en buitenzonwering  
Mechanische ventilatie: aanwezig  
Isolatie: dak-, spouw- en vloerisolatie aanwezig  
Dubbelglas: geheel  
Glasvezel kabel: aanwezig  
Kozijnen: hout

## ONZE ADVISEURS



**WISTIK**  
ZONNENBERG  
Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**JORDY**  
VAN KREEEL  
Makelaar Wonen



**JIMMY**  
SPELBOSS  
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.