



**HOFSTRAAT 6**  
**RHENEN**







# INTRO

Unieke stadsvilla met eigen parkeergarage op de begane grond, lift en eigen tuin.

Gelegen in een rustige en charmante straat, midden in het levendige centrum van Rhenen, staat deze luxe stadsvilla met een eigen lift en een privé tuin. Deze prachtige stadsvilla biedt een uniek gevoel van luxe, vergelijkbaar met dat van een penthouse, dankzij de ondergelegen garage. Het pand biedt talloze gebruiksmogelijkheden. U kunt bijvoorbeeld denken aan een kantoor aan huis, hobbyruimte of extra opslag. Ook is het mogelijk om de woonruimtes verder uit te breiden.





# BEGANE GROND

Bij binnenkomst komt u in een ruimte die ideaal kan worden gebruikt als kantoorruimte/ werkkamer. Aangrenzend bevindt zich de ruime garage, bereikbaar via een elektrische overheaddeur, met genoeg plek voor meerdere auto's. achter in de garage vindt u een keukenblok en een toiletruimte met fontein. De multifunctionele ruimte, is momenteel ingericht als barruimte met bergruimte.

Naast gebruik als bar biedt de recreatieruimte ook andere mogelijkheden. U kunt de ruimte eenvoudig omtoveren tot een fitnessruimte, speelkamer voor kinderen of zelfs een thuisbioscoop. De directe toegang tot de tuin vanuit deze ruimte maakt het bovendien gemakkelijk om binnen- en buitenactiviteiten te combineren. De recreatieruimte en garage maken de begane grond tot een veelzijdige verdieping die in zijn geheel bijdraagt aan het comfort en de flexibiliteit van deze stadsvilla.





# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping komt u via de trap of de geplaatste lift in de hal. Door de hal kom je bij de riante living met open keuken die is voorzien van een stijlvolle natuurstenen vloer. Het kookeiland in de keuken biedt meer dan voldoende werkruimte en geeft een fraai uitzicht op de eethoek. De open keuken is voorzien van een modern kookeiland en uitgerust met luxe apparatuur, waaronder een Boretti gasfornuis.

De grote glazen schuifdeuren leiden naar een extra kamer, die gebruikt kan worden als zitkamer of serre. Dankzij de lichtstraat en grote glazen ramen is er volop natuurlijk licht. Aan de achterzijde van de woning zijn drie slaapkamers te vinden, evenals een luxe badkamer. Alle kamers zijn voorzien van airconditioning.













# SANITAIR

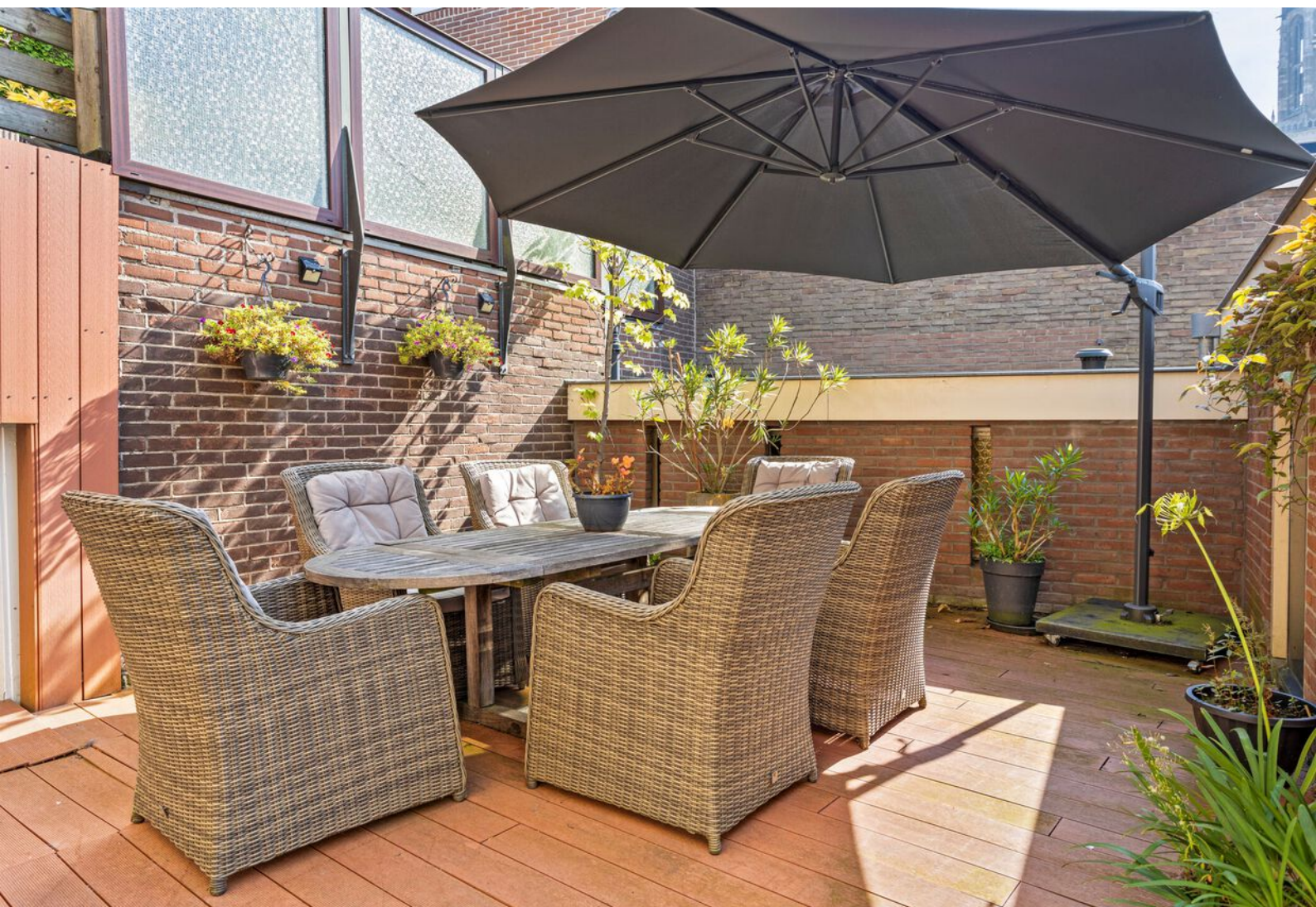
De ruime badkamer biedt meerdere faciliteiten om heerlijk tot rust te komen. Zo is er een royale stortdouche, en een comfortabel bubbelbad waarin u kunt genieten van een ontspannen moment na een lange dag. Het wastafelmeubel is voorzien van een dubbele wastafel, waardoor u voldoende ruimte heeft om samen de dag te beginnen.

Daarnaast is de badkamer uitgerust met vloerverwarming, zodat u altijd een aangename temperatuur ervaart, zelfs tijdens de koudere maanden. Het gehele sanitair is van topkwaliteit en uitgevoerd in een moderne stijl, wat perfect aansluit bij de rest van de woning. De aandacht voor detail en het gebruik van hoogwaardige materialen zorgen ervoor dat het sanitair niet alleen functioneel, maar ook een luxe ervaring is.

# TUIN

De zonnige stadstuin, ideaal gelegen op het zuiden, biedt volop mogelijkheden om te genieten van lange zomerse dagen. Dankzij de gunstige ligging profiteert u de hele dag van zonlicht, waardoor de tuin een heerlijke plek is om te ontspannen, te eten of gezellig samen te zijn met familie en vrienden. De tuin is grotendeels betegeld, wat niet alleen zorgt voor een moderne, strakke uitstraling, maar ook voor weinig onderhoud. Hierdoor kunt u zonder al te veel moeite het hele jaar door van uw buitenruimte genieten. Het betegelde terras biedt meer dan genoeg ruimte voor verschillende zitgedeeltes. U kunt er bijvoorbeeld een comfortabele loungehoek creëren voor ontspannen avonden, of een royale eettafel plaatsen voor zomerse diners in de buitenlucht. Naast de betegelde vlakken is er een fraai grasveld, perfect voor kinderen om op te spelen of voor huisdieren om rond te rennen. Dit stukje groen voegt een speels element toe aan de tuin en zorgt voor een natuurlijke overgang naar de meer functionele gedeeltes.





# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	240m <sup>2</sup>
Inhoud woning	931m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	217m <sup>2</sup>

## 1e VERDIEPING



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

## 2e VERDIEPING

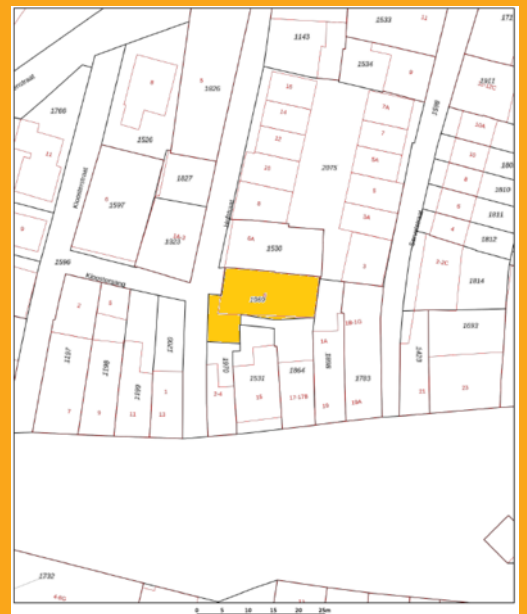


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# KENMERKEN

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente Rhenen  
Sectie F  
Nummer 1969



## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: stadsvilla  
Bouwjaar: 2005  
Aantal kamers: 6  
Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Parkeerruimte: inpandige garage  
Aanwezig: berging, inpandige garage, personenlift, bar ruimte, kantoorruimte en binnentuin  
Ligging tuin: zuid/west  
Tuin bereik: opzij

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Nieuw Remeha combi cv-ketel (nieuw)  
Verwarmvoorziening: Remeha combi cv-ketel (nieuw) en heather  
Vloerverwarming: aanwezig  
Zonnepanelen: 12 stuks  
Voorzieningen: airco op de gehele verdieping/buitenzonwering middels screens  
Mechanische ventilatie: aanwezig  
Isolatie: dak/spouw/vloer  
Dubbelglas: geheel  
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.