



**ZONNENBERG**  
MAKELAARDIJ  
EXCLUSIEF WONEN

**Ginkel**  
**Bemmelen**  
NVM MAKELAARS

Bergweg Van Rijn  
Rhenen

2















# Intro

In stijl en met veel privacy wonen op deze fantastische locatie aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug, gelegen in de wijk Salamander te Veenendaal. Dat kan in deze charmante villa, gesitueerd op de plek waar de bosrijke Utrechtse Heuvelrug en de glooiende Gelderse Vallei elkaar ontmoeten. Dit is een buitenkans voor eenieder die op zoek is naar een comfortabele thuisbasis met een centrale ligging en talrijke recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving.

Deze luxe villa biedt een woonoppervlak van circa 393 m<sup>2</sup> en is een toonbeeld van comfort, ruimte en hoogwaardige afwerking. Met een inpandig zwembad, een royaal souterrain/ondergrondse garage, een vrijstaande garage/klusschuur (of mogelijkheid tot mantelzorgwoning of eventuele B&B) en een schitterende tuin rondom, is deze villa uw kans op uw droomwoning. De villa biedt u, met de speelse en open indeling, een heerlijke woon-/leefruimte. Van een moderne living, heerlijke woon-/leefkeuken tot de ruime kantoorruimte en vele slaapvertrekken deze villa biedt het allemaal. Hier woont u in alle rust, met veel privacy en talloze mogelijkheden om van het leven te genieten.











# Info

De villa staat op een unieke locatie; een ideale combinatie van rust, ruimte, een bosrijke omgeving en tegelijkertijd op korte afstand van het centrum van Veenendaal, waar een dorps karakter hand in hand gaat met alle faciliteiten die u zich kunt wensen. Het gebied is geliefd wegens haar vele recreatiemogelijkheden (o.a. unieke fiets- en wandelroutes) en haar centrale ligging; letterlijk in het hart van het land, met rondwegen naar zowel de A12 als de A15 in de directe nabijheid. Ziet u uzelf al wonen in deze charmante villa?







# Hal

Bij binnenkomst in de centrale hal wordt meteen duidelijk hoe ruim en stijlvol deze villa is. De hal, voorzien van een elegante trapopgang en trapafgang, biedt toegang tot de diverse leefruimtes en is afgewerkt met hoogwaardige materialen.





# Woonkamer

Aan de voorzijde vindt u de ruime woonkamer, gekenmerkt door grote raampartijen en fraaie erker. De woonkamer beschikt over een openhaard. De ruimte leent zich uitstekend voor sfeervolle zithoekjes. Vanuit de woonkamer heeft u een mooi uitzicht op de tuin en vanuit de fraaie erker op alle wandelaars die onderweg zijn voor een heerlijke boswandeling op Landgoed Prattenburg.



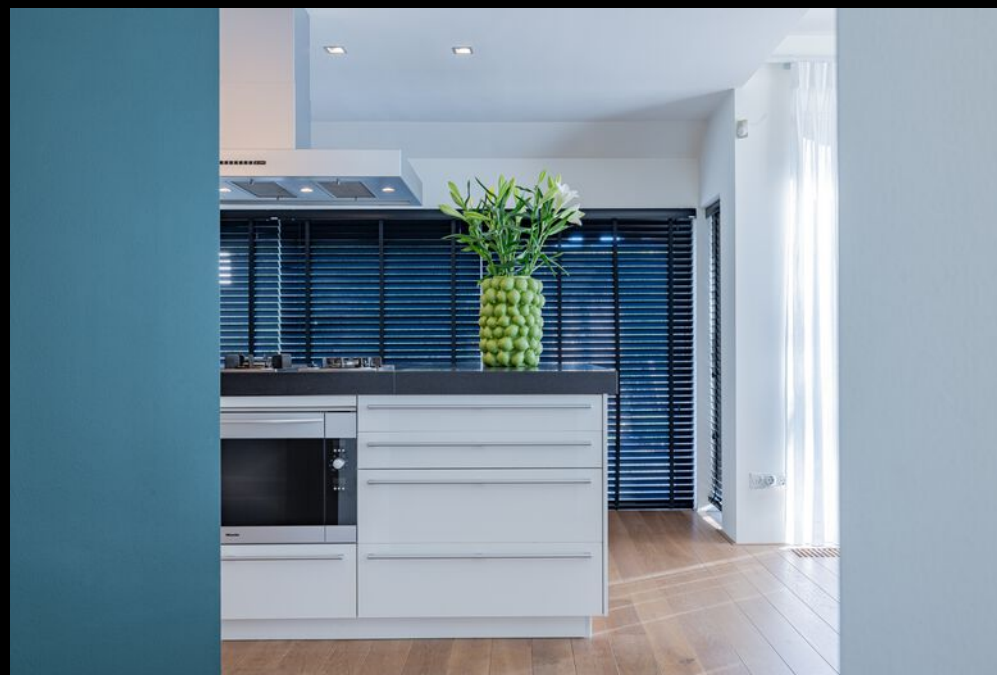






# Woonkeuken

Direct aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de royale eettafel bij de gezellige gashaard. Daarnaast is moderne open keuken gesitueerd, voorzien van een groot kookeiland en een kastenwand, die volledig is uitgerust met hoogwaardige apparatuur. Zo beschikt u over een fraaie gaskookplaat, afzuigkap, twee combi-ovens, koffiemachine, vaatwasser, en een donker granieten werkblad met een dubbele gootsteen. Een ideale plek om uw kookkunsten te tonen, terwijl u uitkijkt op de groene achtertuin. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, ideaal voor opslag en huishoudelijke taken. De ene deur geeft toegang tot de tuin met de overkapping en via de andere deur bereikt u het inpandige zwembad.













# Zwembad, badkamer en kantoor

Een heerlijke ruimte voor ontspanning, met zwembad en een schuifpui naar de overkapping in de achtertuin.

Daarnaast grenst het aan een grote badkamer met ligbad, inloop regendouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak en een zwevend toilet.

Vanuit de badkamer bereikt u de voorkamer, die tevens via de centrale hal te bereiken is. Net als de andere ruimtes is ook deze kamer heerlijk ruim, en ideaal in te delen als slaap- of kantoorruimte, met een diepe walk-in-closet.





# Slaapkamers

De trapopgang in de centrale hal brengt u op de eerste verdieping, die dankzij de vide een heerlijk ruimtelijk gevoel geeft. De ruime overloop biedt toegang tot drie royale en één knusse slaapkamer, de badkamer en een royale berging/mechanische ruimte. Twee royale slaapkamers delen samen een loggia, en één van deze kamers heeft tevens een ruime berging tot zijn beschikking. De derde grote slaapkamers is gelegen aan de andere zijde van de woning en is ook voorzien van extra opbergruimte. Alle kamers genieten van een nette afwerking en een aangename lichtinval.









# Tweede badkamer

De badkamer op deze verdieping (tweede) is eveneens luxe uitgevoerd met een ligbad, een separate douche, dubbele wastafel en een toilet. Deze verdieping biedt meer dan genoeg ruimte en comfort voor een groot gezin.





# Souterrain en vrijstaande garage

Het souterrain is een functioneel en ruim gedeelte van de woning. Via een brede hal met trapopgang naar de begane grond bereikt u de ondergrondse garage. Deze garage is voorzien van een overheaddeur en biedt plek voor meerdere voertuigen. Onder de trap bevindt zich extra bergruimte, en een afgesloten bergkast biedt nog meer mogelijkheden voor opslag. Dankzij de nette afwerking kunt u dit souterrain ook gebruiken als werkplaats of hobbyruimte. Tevens bevindt zich in het souterrain een schietkelder en voldoet deze aan alle vereiste vergunningen die hiervoor noodzakelijk zijn.

De vrijstaande garage/klusschuur is eveneens royaal opgezet. Voorzien van schuifdeuren, een hoge nok, wateraansluiting en een loopdeur naar de achtertuin, is deze ruimte perfect voor praktische en creatieve doeleinden. Of u nu uw auto's veilig wilt stallen, tuinonderhoud wilt uitvoeren, een hobbyruimte zoekt, een mantelzorgwoning wilt inrichten of een B&B wilt starten, deze garage biedt alle mogelijkheden.









# Tuin

De villa wordt omringd door een fraai aangelegde tuin. Aan de achterzijde vindt u meer dan genoeg ruimte voor sfeervolle zitplekken, in de zon of schaduw, zoals onder de grote overkapping. Ideaal voor gezellige etentjes of ontspannen momenten in de zon. De tuin biedt volop privacy en voldoende plek voor kinderen om te spelen. Het groen rondom de woning zorgt voor een rustgevende sfeer, perfect passend bij het karakter van de villa.



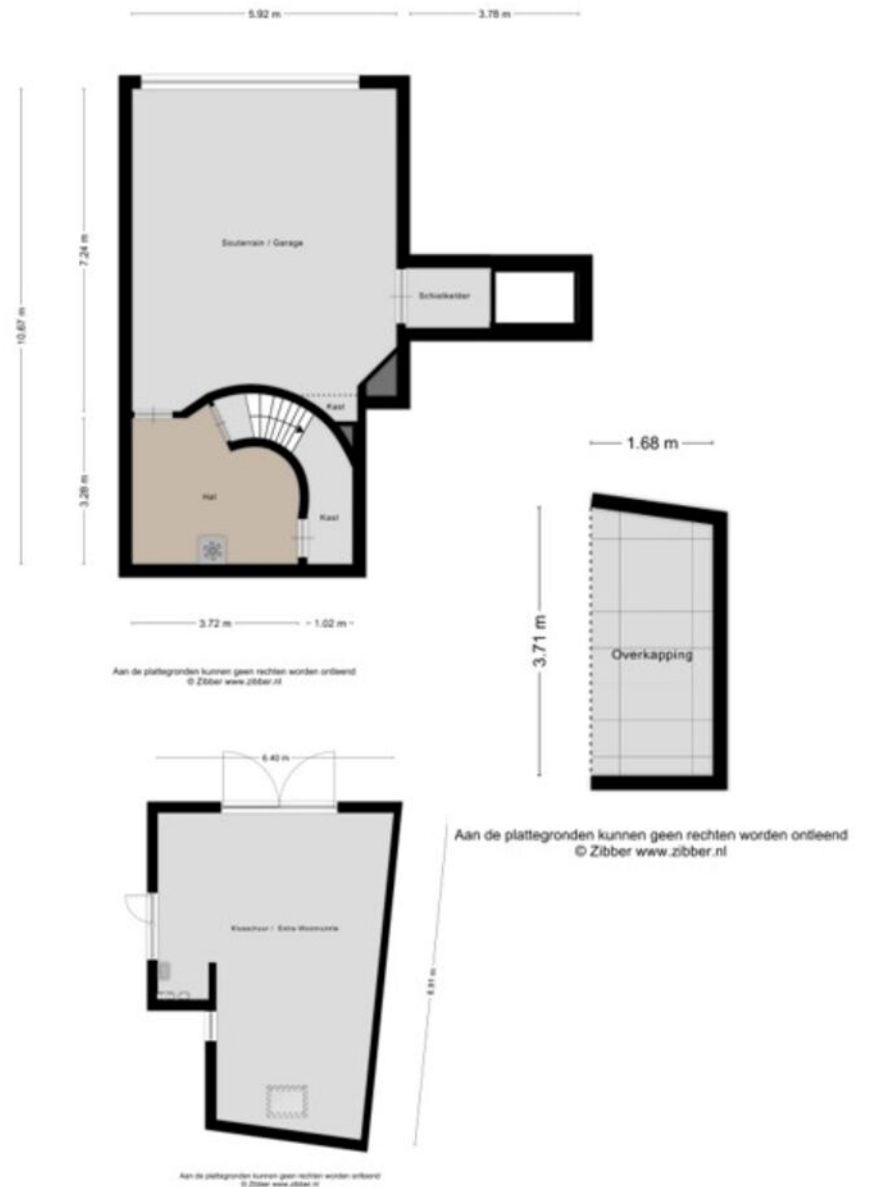








**EERSTE VERDIEPING**



**SOUTERRAIN, GARAGE EN OVERKAPPING**



## Algemene gegevens

- Type woning: vrijstaande villa
- Bouwjaar: 1991
- Verbouwjaar: 2003
- Aantal kamers: 7
- Aantal slaapkamers: 5 waarvan 1 op de b.g.g.
- Aantal badkamers: 2 waarvan 1 op de b.g.g.
- Parkeerruimte: op eigen terrein, garage en parkeergarage in het souterrain
- Aanwezig: dakkapel/klusschuur/garage/hobby schietkelder/



**WISTIK**  
ZONNENBERG  
Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**JORDY**  
VAN KREEL  
Makelaar Wonen



**MARCELLE**  
VAN GINKEL  
NVM Register Makelaar  
Taxateur



**MARCO**  
VAN BEMMELEN  
NVM Register Makelaar  
Taxateur

## Technische gegevens

- Warmwater- en verwarmvoorziening: 2x een Nefit Proline CW 5 (2018)
- Vloerverwarming: begane grond en zwembad
- Openhaard in de woonkamer
- Gashaard in de woonkeuken
- Voorzieningen: zwembad/schietkelder/alarminstallatie/buitenzonwering/kelder/horren op maat
- Mechanische ventilatie: aanwezig
- Isolatie: volledig
- Dubbele beglazing
- Glasvezel kabel, TV kabel, ADSL
- Kozijnen: aluminium

## ZONNENBERG MAKELAARDIJ B.V.

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 Ede-Wageningen op afspraak geopend

Buiten onze kantoor tijden 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.