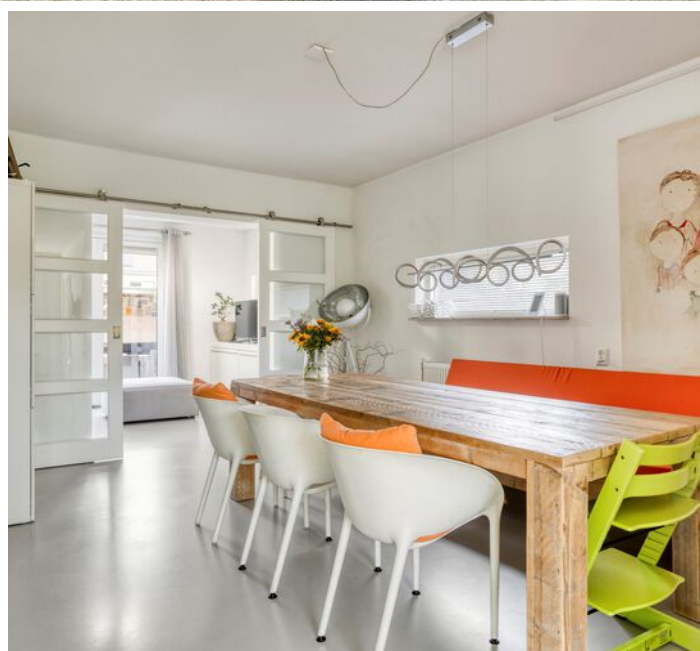




**DAHLIASTRAAT 23**  
**RHENEN**



**ZONNENBERG**  
MAKELAARDIJ









# INTRO

Aan de Dahliastraat 23 in Rhenen treft u een verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning. Met maar liefst 143 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, een moderne keuken, royale badkamer, riante tuin met berging én zonnepanelen, is dit een woning die aan al uw woonwensen voldoet. De verzorgde staat maakt het mogelijk om direct te verhuizen. Een perfecte mix van comfort, ruimte en duurzaamheid.

De woning is gelegen in een rustige en groene woonwijk in Rhenen, waar een prettige en ontspannen sfeer overheerst. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere basisscholen en middelbare scholen, wat deze locatie ideaal maakt voor gezinnen met kinderen. Ook op sportief vlak is er volop keuze, met onder andere voetbalvelden, tennisbanen en een zwembad op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten in de buurt. Het openbaar vervoer is goed geregeld: een bushalte bevindt zich op loopafstand en het treinstation van Rhenen is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Bovendien bent u dankzij de nabijgelegen uitvalswegen snel onderweg naar steden als Veenendaal, Wageningen en Utrecht.





# WOONKAMER

Een verzorgde voortuin met beplanting en een nette bestrating vormt de opmaat naar de woning. Eenmaal binnen komt u terecht in een ruime en lichte hal, waar u eenvoudig een kapstok of opbergmeubel kunt plaatsen. Deze ruimte biedt direct toegang tot de woonkamer, het toilet en de trap naar boven. De hal is overzichtelijk en strak afgewerkt.

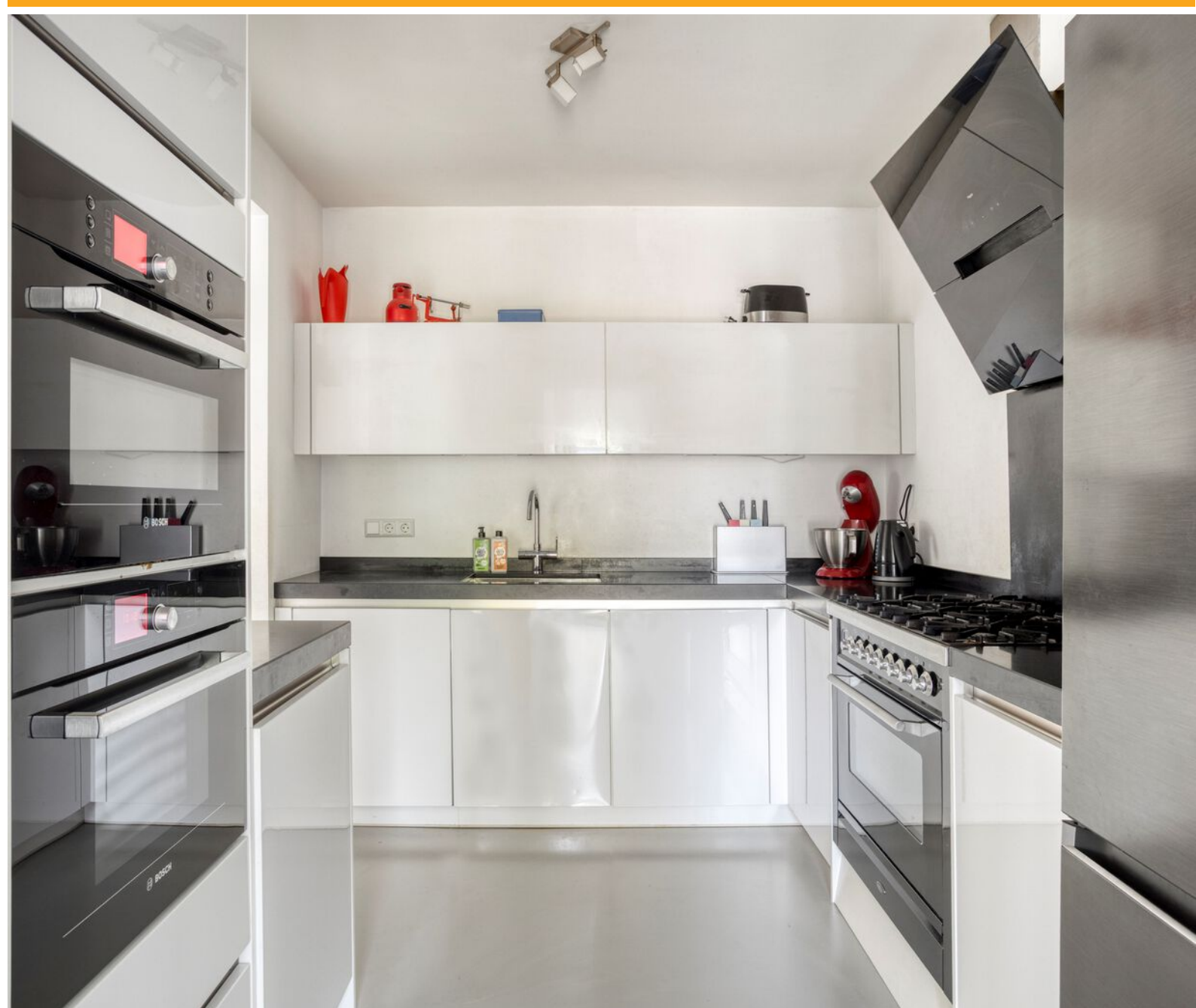
Een zee aan licht verwelkomt u zodra u de woonkamer betreedt. De grote raampartijen zorgen niet alleen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht, maar maken de ruimte ook opvallend luchtig en ruimtelijk. Het centrale gedeelte leent zich uitstekend voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede zitgedeelte met uitzicht op de tuin – de ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen. De eyecatcher in het geheel? De stijlvolle haard, die warmte én sfeer brengt.





# KEUKEN

De moderne, halfopen keuken vormt een aangename verbinding tussen de woonruimte en de bijkeuken. Dankzij het L-vormige aanrechtblad is er meer dan voldoende werkruimte beschikbaar. De rijk uitgeruste keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een Boretti gasfornuis met oven, afzuigkap, een ovencombinatie, stoomoven, vaatwasmachine, koelkast en een spoelbak. Kast en lades bieden volop bergruimte voor servies en keukengerei. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken – perfect voor extra opslag, een vriezer of wasmachineopstelling.









# 1e VERDIEPING

De vaste trap brengt u op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. Deze etage biedt volop ruimte voor het hele gezin en is bovendien functioneel ingedeeld, waardoor iedere vierkante meter optimaal wordt benut.

Elke slaapkamer grenst aan de centrale overloop en is verrassend ruim. Dankzij de grote ramen genieten de kamers van een prettige lichtinval, wat ze tot aangename plekken maakt om te slapen, te werken of te ontspannen. Elke kamer is voorzien van ingebouwde kastruimte, wat de kamers efficiënt en opgeruimd houdt. Of u nu een kinderkamer, werkplek of logeerkamer wenst – het is hier allemaal mogelijk.







# BADKAMER

De ruime badkamer is praktisch ingedeeld en volledig betegeld. U vindt hier een douchecabine, een comfortabel ligbad, een wastafel met opbergmeubel, een handdoekradiator en een zwevend toilet. De ruimte is in nette staat en biedt desgewenst mogelijkheden tot modernisering.







## 2e VERDIEPING

Via een tweede vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier vindt u nog twee extra slaapkamers én een multifunctionele overloop met toegang tot de berging.

Beide kamers zijn keurig afgewerkt en beschikken over voldoende stahoogte, ondanks de schuine daklijn. Ze zijn uitermate geschikt als werk of tienerkamer. De staat van onderhoud is uitstekend en ook hier zorgen ramen voor voldoende licht en lucht. Achter de overloop bevindt zich een ruime berging. Hier heeft u volop mogelijkheden om spullen netjes op te slaan, van seizoensgebonden spullen tot koffers of archiefkasten. Een fijne toevoeging om uw huis netjes te houden, zonder in te leveren op woonruimte.



# TUIN

Een heerlijke tuin op het zuiden vormt het verlengstuk van de woonruimte. U bereikt het terras direct via de woonkamer – ideaal voor zomerse avonden en buitenontbijtjes. De tuin is deels bestraat, deels groen aangelegd, met een afwisseling van beplanting en ruimte voor een loungeplek of speelgedeelte. Achterin vindt u een vrijstaande garage en een praktische overkapping. Een fijne buitenruimte waar u volop privacy én comfort ervaart.









# BEGANE GROND



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

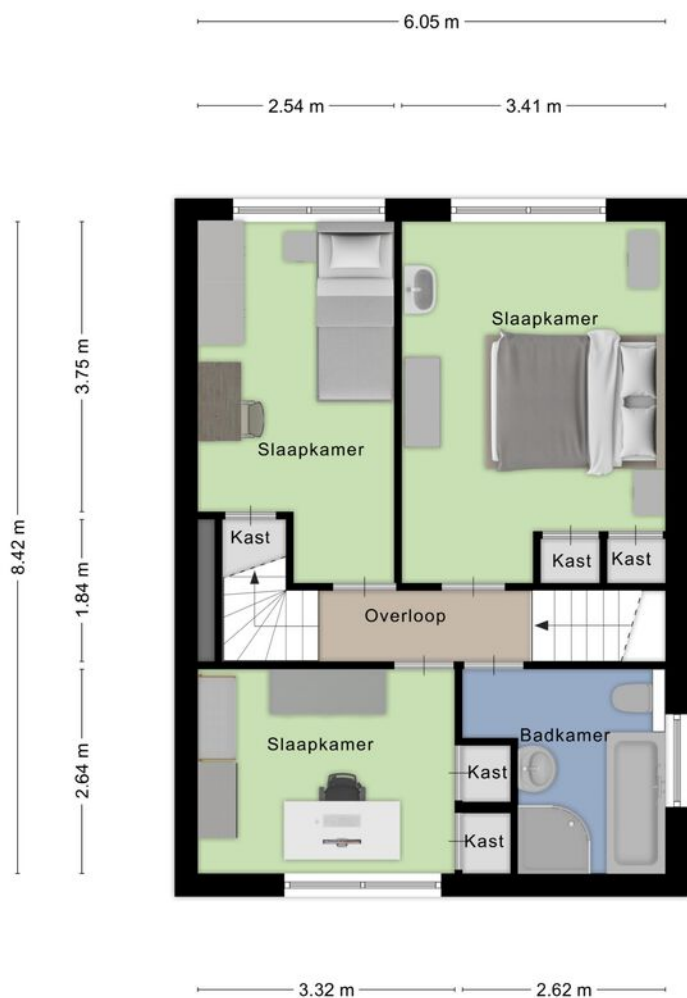
## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Gebruikersoppervlak wonen | 143m <sup>2</sup> |
| Inhoud woning             | 507m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte        | 277m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 19m <sup>2</sup>  |



## 1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KENMERKEN

## Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

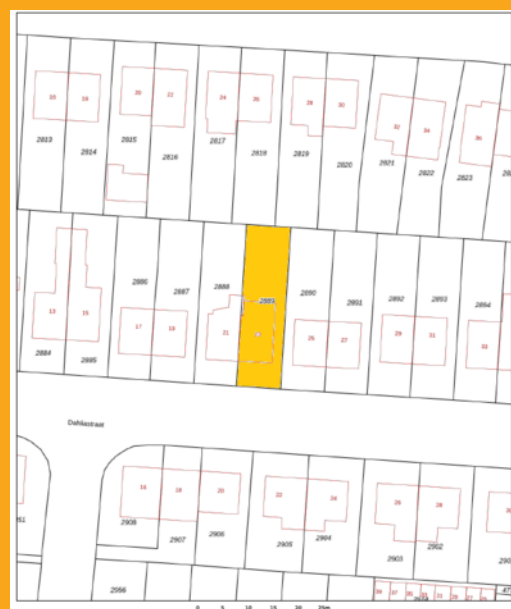
Rhenen

Sectie

G

Nummer

2889





## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: Twee-onder-een-kap  
Bouwjaar: 1968  
Verbouwjaar:  
Aantal kamers: 6  
Aantal slaapkamers: 5  
Aantal badkamers: 1  
Parkeerruimte: openbaar en 1 in de garage  
Aanwezig: garage/veranda  
Ligging tuin: noordoost  
Tuin bereik: achterom en via de woning

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Nefit Trendline HRC30 CW5  
Verwarmvoorziening: Nefit Trendline HRC30 CW5  
Zonnepanelen: 12 stuks  
Openhaard  
Voorzieningen: buitenzonwering/ligbad/bijkeuken/tweede woonkamer  
Mechanische ventilatie: niet aanwezig  
Isolatie: dak/spouw/  
Dubbel glas: geheel  
Glasvezel kabel, TV kabel  
Kozijnen: hout/kunststof

## 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 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.