



UTRECHTSESTRAATWEG 31
RHENEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Schitterend gelegen aan de rand van het karakteristieke centrum van Rhenen en uitkijkend over het natuurgebied Palmerswaard en de Nederrijn. Dit is een van de mooiste plekjes van de Utrechtse heuvelrug. Op deze unieke locatie heeft u nu de kans om al uw woonwensen te verwezenlijken. Op deze droomlocatie staat deze authentieke jaren 30 vrijstaande woning met eigen oprit, carport en riant perceel te koop.

Een sfeervolle vrijstaande woning met veel ruimte en potentie staat aan de Utrechtsestraatweg 31 in Rhenen. Hier komen ruimte en karakter op een prachtige manier samen. Met een lichte woonkamer en open keuken, een praktische bijkeuken en een slaap- en badkamer op de begane grond biedt deze woning alles voor comfortabel en veelzijdig wonen. De verdiepingen voegen hier 3 slaapkamers, een tweede badkamer en een ruime zolderruimte aan toe. In totaal beschikt de woning over een woonoppervlakte van ca. 127 m² die gemakkelijk is uit te breiden middels een aan- en eventueel een opbouw. De ruime en zonnige tuin met schitterend vergezicht over de groene omgeving en de Nederrijn maken het plaatje compleet. Daarbij zorgen de aanwezige zonnepanelen voor extra duurzaamheid. Dit is een huis dat direct prettig aanvoelt en waar u tegelijkertijd nog uw eigen ideeën in kwijt kunt – een zeldzame kans op een fantastische plek.





WOONKAMER

Een oprit die ruimte biedt voor meerdere auto's en een verzorgd aangelegde voortuin geven direct een uitnodigende indruk. Via de entree komt u in de hal, waar u toegang vindt tot de toiletruimte, de trap naar de eerste verdieping, de kelder en de woonkamer. Hier is bovendien voldoende plek voor een kapstok of opbergmeubel.

De woonkamer vormt het hart van het huis en ademt een warme sfeer dankzij de combinatie van grote raampartijen, een sfeervolle haard en karaktervolle houten draagbalken. De open indeling geeft volop mogelijkheden voor het inrichten van een zithoek en eetgedeelte, terwijl de schuifdeur naar de tuin zorgt voor een directe verbinding met buiten. Dankzij de airco is het hier in elk seizoen prettig verblijven.



KEUKEN

De open keuken grenst direct aan de woonkamer en beschikt over een L-vormig aanrechtblad met een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. Ook zijn er een ovencombinatie, een koelkast en voldoende opbergruimte aanwezig. Hoewel de keuken functioneel en ruim is, kan deze naar wens gemoderniseerd worden om aan te sluiten bij persoonlijke smaak.

Een bijkeuken grenst aan de keuken en biedt praktische opbergruimte voor voorraad of huishoudelijke spullen – een fijne toevoeging voor dagelijks gemak.





BEGANE GROND

Uniek op de begane grond is de aanwezigheid van een badkamer, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een douche met glazen wand, toilet, wastafel en opbergmeubel, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

Een extra kamer, grenzend aan de badkamer, geeft de woning nog meer flexibiliteit. Of u hier nu een werkruimte, leeskamer of slaapkamer van maakt: dankzij het uitzicht en de directe toegang tot de tuin, gecombineerd met de aanwezige airco, is dit een veelzijdige en prettige plek.







1e VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en een tweede badkamer te vinden zijn. De indeling maakt dit een fijne verdieping voor gezinnen of voor wie ruimte zoekt om wonen en werken te combineren.

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, waar zich een ruime zolder bevindt in de punt van het dak. Hier is de cv-ketel gesitueerd en is er volop ruimte voor opslag of het realiseren van een extra kamer.

Een badkamer op de eerste verdieping is ruim opgezet en voorzien van een douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met opbergmeubel. Vanuit deze ruimte is er bovendien toegang tot het dakterras – een uniek extraatje voor wie wil genieten van buitenlucht en privacy.



TUIN

:Een achtertuin met zonnige ligging en een schitterend vergezicht over natuur en water vormt het hoogtepunt van deze woning. Met een bestraat terras is er alle ruimte voor een lounge set of buitentafel, terwijl het groene karakter van de tuin rust en privacy biedt.





BEGANE GROND



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

KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

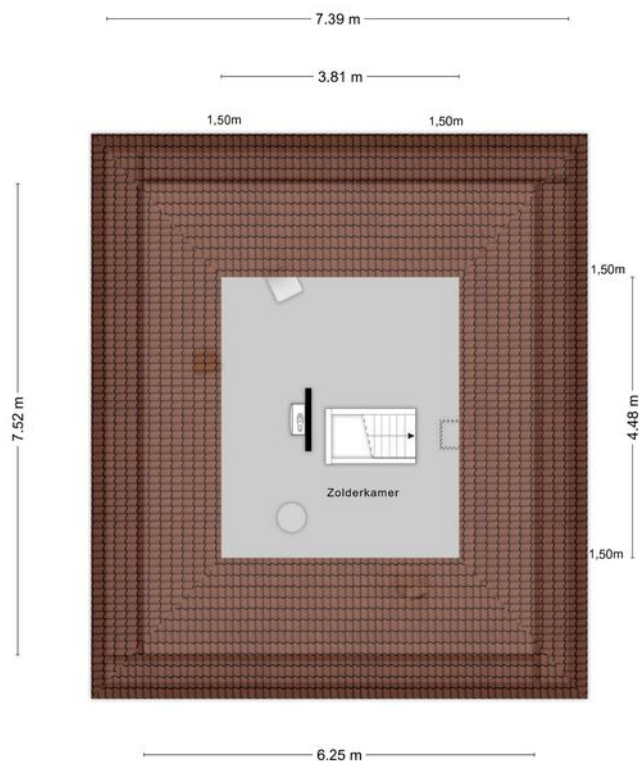
Gebruikersoppervlak wonen	128m ²
Overige inpandige ruimte	34m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24m ²
Inhoud woning	598m ³
Perceeloppervlakte	815m ²

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

I

Nummer

971



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: Vrijstaand
Bouwjaar: 1932
Verbouwjaar:
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2
Parkeerruimte: 4 op eigen oprit
Aanwezig: berging/carport
Ligging tuin: zuidwest
Tuin bereik: voor/achter/opzij en via de woning

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Bosch HRVW65 70L boiler (2012)
Verwarmvoorziening: Bosch 30 HRC (2012)
Zonnepanelen: 21 stuks
Gashaard
Voorzieningen: airco/buitenzonwering/kelder/
Mechanische ventilatie: nee
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
✉ 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.

