



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN



De Helling
Rhenen

27



Met trots presenteren wij u middels deze glossy de woning!

Als koper heeft u tegenwoordig veel aanbod om uit te kiezen en dat vraagt om een goed plan van aanpak en een onderscheidende manier van presenteren.

Wij van Zonnenberg Makelaardij hebben daarin wat te bieden! Samen met de opdrachtgever verrichten wij al het mogelijke om de woning optimaal te presenteren in de woningmarkt middels o.a. deze exclusieve glossy. Elementen die u hierin terug vindt zijn professionele fotografie waaronder detail- en hoogtefotografie, krachtige teksten, plattegronden en stylingadvies.

Kortom, deze glossy is met alle mogelijke aandacht tot stand gebracht en wij zijn dan ook trots dat wij deze woning aan u mogen presenteren. Met deze glossy bieden wij u een mooie houvast van hoe de woning er in werkelijkheid uit ziet.

Namens ons hele team wens ik u veel lees- en kijkplezier.

Met vriendelijke groet,

Wistik Zonnenberg
Register Makelaar/Taxateur o.z. & Eigenaar





Intro

Aan De Helling 27 te Rhenen bevindt zich een exclusieve, royaal bemeten en uitstekend onderhouden vrijstaande villa met een woonoppervlakte van maar liefst 270 m². De woning beschikt over zes slaapkamers, drie badkamers, een open woon- en eetkamer, een multifunctioneel souterrain, een garage en een riante, groene tuin met zonnig terras. Dankzij de aanwezigheid van zowel een badkamer als een slaapkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig ingericht. Het afwerkingsniveau is hoogwaardig en tot in detail verzorgd, wat bijdraagt aan direct wooncomfort.

De ligging aan de rand van Rhenen combineert rust en natuur met uitstekende voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich supermarkten, winkels, scholen, sportverenigingen, horecagelegenheden en het openbaar vervoer. Station Rhenen is bereikbaar per fiets en nabijgelegen uitvalswegen maken het eenvoudig mogelijk om steden als Utrecht, Arnhem en Wageningen te bereiken. De wijk is groen en kindvriendelijk, met speelvoorzieningen in de buurt en veel wandel- en fietsmogelijkheden in de directe omgeving.







Info

Een royale oprit met plaats voor meerdere auto's leidt naar de entree en de ondergelegen garage. Binnen treft u de ruime hal, die fungeert als centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken. Er is ruimte voor een kapstok en opbergmeubel, waardoor de hal zowel praktisch als representatief is ingericht.





Woonkamer

De lichte en open woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen rondom geniet u hier van veel natuurlijk licht en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De indeling omvat meerdere comfortabele zitgedeeltes en een eetruimte, voorzien van een eetkamerbank met opbergruimte onder de zitting. Een stijlvolle houtgestookte inbouwhaard vormt de eyecatcher. Via schuifdeuren is er directe toegang tot de tuin. Daarnaast is er een extra kamer, die voorheen in gebruik was als slaapkamer. Deze ruimte is uitermate geschikt als lees-, of studeerkamer en is uitgerust met een plafondventilator en eveneens voorzien van schuifdeuren naar de tuin.









Keuken

De moderne halfopen keuken grenst direct aan de eetkamer. Het U-vormige aanrecht is voorzien van hoogwaardige Siemens apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker-kraan, combimagnetron, volautomatische koffiemachine, warmhoudlade, koel-vriescombinatie met water- en ijsdispenser, vaatwasmachine en spoelbak. De keuken combineert stijl en functionaliteit en is een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn



Slaapkamer & badkamer

Een ruime slaapkamer op de begane grond maakt deze verdieping extra praktisch. Dankzij de grote ramen is de kamer heerlijk licht en kan deze desgewenst ook als werkkamer, speelkamer of logeerruimte worden ingericht. De vloerverwarming kan, evenals in de aangrenzende ruimte, afzonderlijk worden bediend voor optimaal comfort.

De volledig betegelde badkamer op de begane grond heeft een ligbad, douchecabine, zwevend toilet en een wastafel met meubel. De badkamer is ruim, praktisch en strak afgewerkt, evenals de aangrenzende toiletruimte.



1e verdieping

Een vaste trap vanuit de hal leidt naar de eerste verdieping, waar u drie slaapkamers en een tweede badkamer aantreft. De slaapkamers bevinden zich rondom de overloop en zijn allen ruim van opzet. Dankzij grote ramen, voorzien van verduisteringsgordijnen, rolhorren en geïntegreerde buitenzonwering, is er optimale lichtinval en uitzicht, terwijl de houten draagbalken zorgen voor een warme en karaktervolle uitstraling.

Een nette badkamer grenst eveneens aan de overloop. Deze is voorzien van een ruime douchecabine, ligbad, wastafel met spiegel en een zwevend toilet. De neutrale afwerking maakt de badkamer tijdloos en direct klaar voor gebruik.





Souterrain

Een trap vanuit de hal leidt naar het verrassend ruime souterrain, dat diverse gebruiksmogelijkheden biedt. Deze verdieping geeft toegang tot de garage met aangrenzende hobbyruimte, voorzien van krachtstroom. Het souterrain omvat tevens twee slaapkamers, een walk-in closet, een badkamer uitgerust met een luxe infrarood sauna en een praktische wasruimte met een op maat gemaakte kast en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een extra ruimte met eveneens een maatwerk kast en een deur die middels een trap directe toegang tot de oprit biedt.





Tuin

De groene en zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin vormt een waar hoogtepunt van deze woning. Het ruime terras geeft volop ruimte aan een buitentafel en de westelijke veranda biedt plaats aan een loungeset. Het vele groen zorgt voor een natuurlijke en rustige uitstraling. Een kas biedt mogelijkheden voor tuinliefhebbers, en achterin de tuin bevindt zich een volière die gebruikt kan worden voor vogels of andere dieren. Dankzij de achterom is de tuin bovendien goed toegankelijk.

Een inpandige garage maakt de woning compleet en biedt plaats voor een auto, fietsen of extra opslag.











SOUTERRAIN

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	270m ²
Gebruiksopp. ov. inpandige ruimte	47m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16m ²
Externe buitenruimte	8m ²

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Rhenen
Sectie	G </td
Nummer	4322
Perceeloppervlakte	729m ²



ONZE ADVISEURS

Algemene gegevens

Type woning: Villa
Bouwjaar: 1999
Verbouwjaar: 2021-2025
Aantal kamers: 7
Aantal slaapkamers: 6
Aantal badkamers: 3
Parkeerruimte: eigen oprit en parkeerkelder
Aanwezig: berging/garage/oprit/parkeerkelder
Ligging tuin: rondom/zuid
Tuin bereik: achterom/via woning



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOSS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

Technische gegevens

Warmwatervoorziening: NEFIT 90001 HRC30 CW6
Verwarmvoorziening: NEFIT 90001 HRC30 CW6
Vloerverwarming: begane grond
Openhaard
Voorzieningen: buitenzonwering/souterrain/sauna/Quooker/
keramische tegels
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak/spouw/vloer geheel
Dubbel glas: geheel, HR++
Glasvezel kabel, TV kabel
Kozijnen: hout/kunststof

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



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.

