



RIJNBANDIJK 113
MAURIK



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Aan de idyllische Rijnbandijk 113 in het pittoreske Maurik staat deze charmante vrijstaande woning uit 1850, vol karakter en sfeer.

Met een woonoppervlakte van ca. 127 m² en een riant perceel van maar liefst 1005 m², biedt deze woning uitzonderlijk veel leefruimte, vrijheid en privacy. De woning is liefdevol onderhouden en heeft een warme uitstraling door het karakteristieke balkenplafond in de woonkamer en stalraampjes. Met een sfeervolle open woonkamer, een halfopen keuken, twee slaapkamers en een moderne afwerking, biedt dit huis een unieke combinatie van authenticiteit en hedendaags comfort. De ruime tuin met sfeervolle overkapping en de royale garage van ca. 44 m² maken het geheel compleet. Een woning waar u zich direct thuis zult voelen.

Gelegen aan de dijk, vlak bij de jachthaven en het recreatiegebied Eiland van Maurik, woont u hier midden in de natuur. Het dorpscentrum met winkels, horeca en voorzieningen ligt op korte afstand, evenals scholen en sportclubs. Door de gunstige ligging bereikt u steden als Tiel, Culemborg en Utrecht eenvoudig via de nabijgelegen uitvalswegen. Landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.





BEGANE GROND

Bij aankomst parkeert u moeiteloos meerdere auto's via de oprit op eigen terrein. Via de verzorgde voortuin bereikt u de voordeur en komt u binnen in een lichte, multifunctionele ruimte die weer toegang biedt tot de hal. De hal geeft toegang tot de badkamer, het separate toilet, de trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar zowel de keuken als de woonkamer. Het gevoel van ruimte en de nette afwerking zorgen onmiddellijk voor een warm welkom.

De woonkamer is het hart van de woning. Het authentieke balkenplafond geeft deze ruimte een warme sfeer. Door de open indeling en het vele daglicht voelt de kamer ruimtelijk aan. Er is volop plek voor een ruime en comfortabele zithoek met uitzicht op de tuin. Een ideale ruimte om tot rust te komen of gasten te ontvangen.



KEUKEN

De halfopen keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en door het karakteristieke stalraam kijkt u tijdens het eten uit op de tuin. De keuken, in praktische L-opstelling, is voorzien van alle gewenste apparatuur en beschikt voldoende kastruimte. Het is een ideale plek voor een gezellige eethoek.







SANITAIR

De begane grond beschikt over een moderne, stijlvol ingerichte badkamer met inloopdouche, wastafel en handdoekradiator. De separate toiletruimte is in dezelfde stijl afgewerkt. Beide ruimtes zijn keurig onderhouden en bieden veel comfort.

1e VERDIEPING

Op de eerste bereikt u via de ruime overloop twee royale, lichte slaapkamers. De dakkapellen zorgen voor extra stahoogte en lichtinval en zijn uitgerust met elektrische rolluiken. De kamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten en kunnen gebruikt worden als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



TUIN

De fraai aangelegde buitenruimte is een waar hoogtepunt. De riante, zonnige tuin biedt volop privacy en groen. Onder de sfeervolle overkapping, direct grenzend aan de royale garage van ca. 44 m², kunt u het hele jaar door heerlijk zitten. De garage biedt talloze mogelijkheden: van opslag en hobbyruimte tot multifunctioneel bijgebouw.

Daarnaast zijn alle ramen aan de achterzijde voorzien van elektrische screens, wat zorgt voor extra comfort en een aangenaam binnenklimaat.









BEGANE GROND

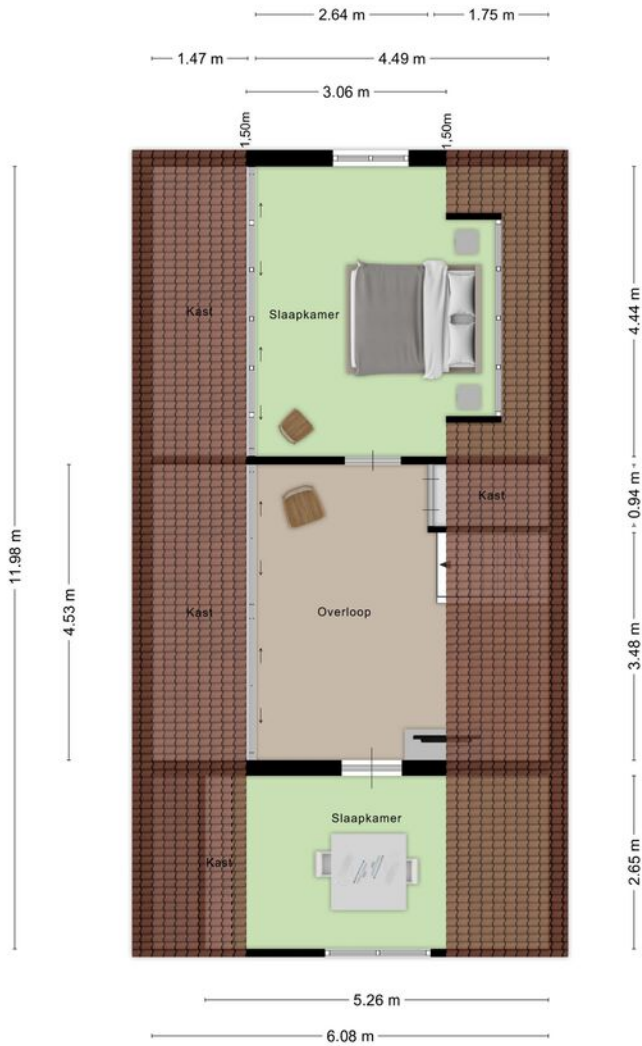


KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

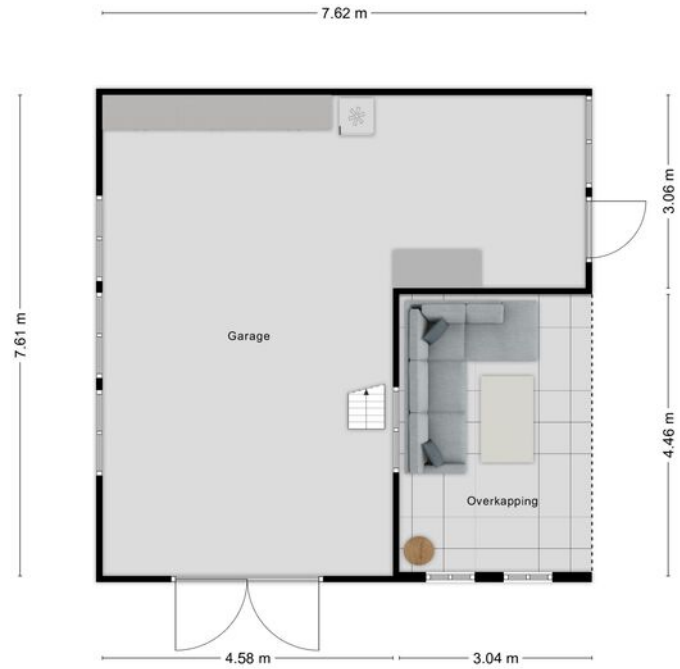
Gebruikersoppervlak wonen	127m ²
Externe bergruimte	56m ²
Inhoud woning	470m ³
Perceeloppervlakte	1005m ²

1e VERDIEPING



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

GARAGE



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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

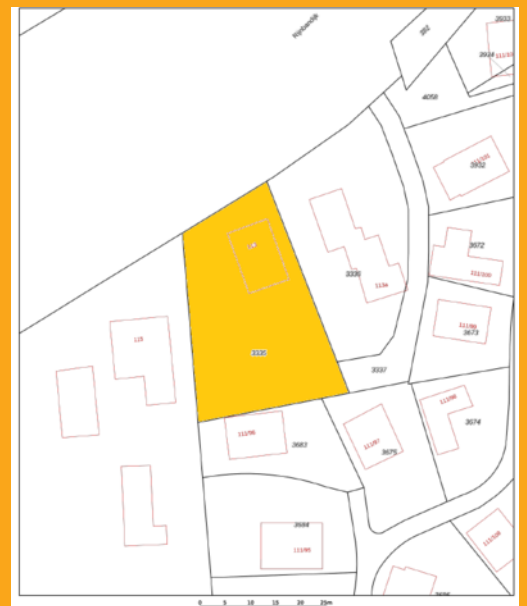
Sectie

Maurik

B

Nummer

3335



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaand

Bouwjaar: 1850 / Verbouwjaar: 2014 nieuw dak

Aantal kamers: 3

Aantal slaapkamers: 2

Aantal badkamers: 1

Parkeerruimte: voldoende op eigen terrein

Aanwezig: 2 dakkapellen /berging/garage/ overkapping/ elektrische rolluiken, elektrische screens

Ligging tuin: rondom

Tuin bereik: via de ruime oprit

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Nefit Trendline HRC30 CW5 (2014)

Verwarmvoorziening: Nefit Trendline HRC30 CW5 (2014)

Zonnepanelen: 8 stuks

Mechanische ventilatie: niet aanwezig

Isolatie: dak/spouw/vloer(deels) aanwezig

Dubbel glas: geheel (op twee kleinen stalraampjes na)

Glasvezel kabel, TV kabel

Kozijnen: hout

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.

