



DORPSSTRAAT 38
LIENDEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Wanneer u Dorpsstraat 38 nadert, ziet u het meteen: dit is geen standaard woning. De gevel straalt authenticiteit uit en belooft een huis met karakter. Zodra u de voordeur opent, ervaart u dat gevoel nog sterker – dit is een huis dat een verhaal vertelt. Van eeuwenoude charme en liefdevol onderhoud tot de warmte van hoge plafonds, houten vloeren en originele schouwen. Hier woont u op een plek die uitnodigt, verrast en inspireert. Tegelijkertijd biedt de woning volop ruimte en comfort, met meerdere woonkamers, een royale leefkeuken, praktische bijkeuken en extra kamer die u naar wens kunt benutten. Het is een huis waarin elke ruimte zijn eigen karakter heeft, maar samen één harmonieus geheel vormen. Ook op de verdieping is volop ruimte aanwezig met 4 slaapkamers, een kantoor en een badkamer. Via de kantoorruimte is het grote dakterras bereikbaar. Hier heeft u een fraai uitzicht op de omgeving en een heerlijke plek met veel privacy om van het buitenleven te genieten.

Buiten wacht een groene tuin met oude bomen, gezellige terrassen en een grote garage die ruimte geeft aan hobby's of stalling. De bijgebouwen geven u ook de mogelijkheid tot mantelzorg of een kantoor aan huis. De ruime eigen oprit, sfeervolle overkapping, extra berging en jacuzzi maken het plaatje helemaal compleet. De woning straalt rust, authenticiteit en veelzijdigheid uit.





WOONKAMER

De begane grond verrast door de hoeveelheid leefruimte. Er is een sfeervolle woonkamer, waar plafondhoge ramen met houten shutters zorgen voor een fraaie lichtinval. De houtkachel vormt hier letterlijk en figuurlijk het warme middelpunt. Naastgelegen bevindt zich de royale opkamer, een ruimte met eveneens plafondhoge raampartijen met shutters en een klassieke schouw. Deze ruimte kan goed gebruikt worden als speelkamer maar evengoed als 2e zitkamer of eetkamer om lange avonden met vrienden en familie door te brengen.



KEUKEN

De keuken is royaal en praktisch ingericht: een spoeleiland met ontbijtbar, fornuis, afzuigkap en een klassieke houtkachel. Hier staat samenzijn centraal: koken, eten en praten vloeien moeiteloos in elkaar over. Vanuit de keuken is tevens een extra kamer bereikbaar; netjes afgewerkt met een natuurstenen vloer en openslaande deuren richting de achtertuin. Deze kamer, met een mooi zicht op de omliggende tuin, is net als de opkamer, voor meerdere doeleinden toepasbaar en verleent u toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is uitgerust met een spoelkeuken, en biedt veel bergruimte en toegang tot de zijtuin. De kelder is vanuit de keuken toegankelijk; een nette ruimte voorzien van een authentiek gewelfd plafond, die volop ruimte biedt voor voorraad of als wijnkelder.









1e VERDIEPING

De eerste verdieping is ingericht met een ruime en lichte overloop waar vier slaapkamers, een extra kamer en de badkamer aan grenzen. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met houten vloeren, neutrale wanden en een groot (dak)raam. Elke kamer heeft zijn eigen charme, en sommige kamers zijn voorzien van een inbouwkast en/of een eigen wastafel. De badkamer is volledig in stijl met natuurstenen tegels, een ligbad met douchegelegenheid, bijzondere wastafel en een tweede toilet. Dankzij het dakraam is dit een lichte en serene ruimte die uitnodigt tot ontspanning. Het geheel ademt rust, maar biedt tegelijk volop mogelijkheden om in te delen naar uw persoonlijke woonwensen. De extra kamer is licht en ruim, een ideale werkplek en brengt u tevens richting het dakterras. Het dakterras is royaal, netjes afgewerkt, biedt volop privacy en kijkt uit op de kerk. De zolder bereikt u via een vlizotrap en biedt veel bergruimte.





TUIN

De tuin is een groene oase achter de woning, beschut en toch ruimtelijk. Hier vindt u meerdere terrassen, volwassen bomen en fraaie borders die het hele jaar door sfeer geven. Onder de overkapping geniet u standaard van elk seizoen, terwijl u elders in de tuin op kunt laden in de overkapte jacuzzi. De tuin is groot genoeg om zowel te loungen als te tuinieren, en kinderen hebben er volop speelruimte. Via de poort aan de achterzijde bereikt u de royale garage met dubbele deuren. Deze multifunctionele ruimte kan worden gebruikt voor het stallen van auto's, fietsen of motoren, maar is ook zeer geschikt als werkplaats, atelier of misschien te verbouwen tot mantelzorgwoning. Voor de garage is er bovendien ruimte om te parkeren op eigen terrein.





BEGANE GROND



KENMERKEN

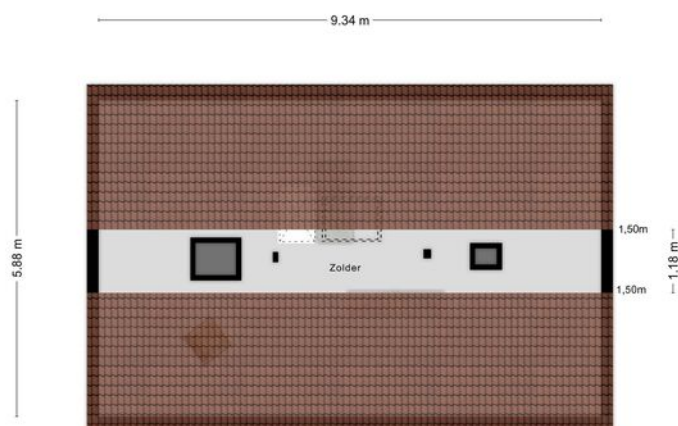
Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	169 m ²
Overige in pandige ruimte	27 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²
Externe bergruimte	49 m ²
Inhoud woning	727 m ³
Perceeloppervlakte	485 m ²

1e VERDIEPING



VLIERING



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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

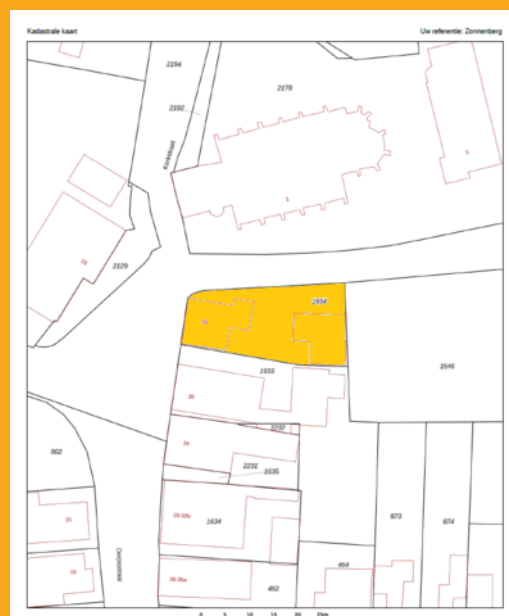
Lienden

Sectie

L

Nummer

1654



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1906

Aantal kamers: 8

Aantal slaapkamers: 4 a 5

Parkeerruimte: op eigen terrein (meerdere), in de garage en in de directe omgeving

Aanwezig: eigen oprit, overkapping met jacuzzi, grote garage (multifunctioneel bijgebouw), berging, veranda, dakterras en kelder

Ligging tuin: oost

Tuin bereik: via de woning en een achterom

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Nefit, mei 2019

Verwarmvoorziening: HR cv-ketel (Nefit), airco (Gree), houtkachels (2x) en elektrische radiator

Vloerverwarming: niet aanwezig

Zonnepanelen: 11 stuks aanwezig

Voorzieningen: airco/houtkachels/kelder/vliering/buitenzonwering

Mechanische ventilatie: niet aanwezig

Isolatie: dak- en muurisolatie aanwezig

Dubbel glas: geheel

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.

