



CUNERALAAN 9
RHENEN







INTRO

Op een geliefde locatie, op steenworp afstand van de Rijn en op loopafstand van zowel het NS-station, de bossen van de Utrechtse Heuvelrug als het karakteristieke centrum van Rhenen, staat deze stijlvolle drive-in woning met eigen oprit en inpandige garage te koop.

Aan de Cuneralaan 9 treft u deze unieke en speels ingedeelde woning met een totaal gebruiksoppervlak van maar liefst 195 m². De woning is ideaal voor wie op zoek is naar een huis dat volledig naar eigen wens kan worden ingericht. Met meerdere slaapkamers, een lichte woonkamer, een zonnig balkon en een groene achtertuin leent dit object zich perfect voor comfortabel wonen met een persoonlijke touch. De ruime inpandige garage en een bergzolder zorgen bovendien voor extra flexibiliteit en gebruiksgemak.

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving aan de rand van Rhenen, met een uitstekende balans tussen rust en voorzieningen. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met het NS-station en diverse uitvalswegen in de nabijheid.





BEGANE GROND

Via de eigen oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. U komt binnen in een ruime hal die toegang biedt tot de inpandige garage, de multifunctionele hobbykamer, de wasruimte, de provisie-/kelderkast en de trap naar de eerste verdieping. Dit zorgt voor een praktische en overzichtelijke indeling. De grote inpandige garage is direct vanuit de hal bereikbaar en biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's, het stallen van fietsen en extra opslag. Deze praktische ruimte draagt aanzienlijk bij aan het wooncomfort. Op de begane grond bevindt zich een ruime multifunctionele kamer, uitermate geschikt als werkkamer, kantoor aan huis of logeerkamer. De wasruimte is praktisch ingericht en voorzien van aansluitingen voor was- en droogapparatuur. Daarnaast is er voldoende plek voor extra opslag. De provisie-/kelderkast biedt handige bergruimte en heeft voldoende plek voor het plaatsen van een extra koelkast of vrieskast.

1e VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, het hart van de woning. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte. Deze woonlaag heeft een prettige verbinding tussen binnen en buiten door de directe toegang tot zowel het balkon als de tuin.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan weerszijden. De ruimte biedt volop indelingsmogelijkheden voor een royale zit- en eethoek. De open haard met schouw zorgt voor extra sfeer en warmte. Via schuifpuien bereikt u aan de voorzijde het zonnige balkon en aan de achterzijde de tuin.

De open keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over voldoende kastruimte.









2e VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een tweede separaat toilet en de badkamer.

De slaapkamers zijn ruim, praktisch in te delen en geschikt voor diverse doeleinden zoals slapen, werken of studeren. Eén van de kamers staat in directe verbinding met de badkamer.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte bevindt zich in de nok van het dak en is ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel.





BADKAMER

De badkamer is ruim opgezet, volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een dubbele wastafel en een inloopdouche.



TUIN

De groene achtertuin is een fijne plek om te ontspannen en is ingericht met een combinatie van bestrating en gevarieerde beplanting. Het natuurlijke hoogteverschil geeft de tuin een speels en uniek karakter. Aan de voorzijde geniet u op het zonnige balkon van een vrij uitzicht over de omgeving.





BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	196m ²
Overige inpandige ruimte	13m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21m ²
Inhoud woning	737m ³
Perceeloppervlakte	197m 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

E

Nummer

3085



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: drive-in woning
Bouwjaar: 1977
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1 (mogelijkheid voor een tweede badkamer)
Parkeerruimte: op de eigen oprit, in de inpandige garage en in de directe omgeving
Aanwezig: oprit, inpandige garage, dakterras en dakkapel
Ligging tuin: noordoost/ Dakterras: zuidwest
Tuin/dakterras bereik: via de woning

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel
Zonnepanelen: niet aanwezig
Voorzieningen: buitenzonwering en vliering (bergzolder) aanwezig
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: spouwisolatie en deels dakisolatie aanwezig
Dubbel glas: gedeeltelijk
Glasvezel kabel aanwezig
Kozijnen: hout/kunststof

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
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.

