



**SPOORBAANWEG 39**  
**RHENEN**







# INTRO

Vrijstaand wonen met verrassend veel leefruimte, een hoogwaardige afwerkingsniveau en dat alles op een toplocatie!

Achter de karakteristieke en stijlvolle gevel uit 1949 gaat een woning schuil die in de basis ruim is opgezet en in de afwerking volledig met de tijd is meegegaan. Met een woonoppervlakte van circa 172 m<sup>2</sup> en een perceel van circa 455 m<sup>2</sup> biedt dit huis niet alleen veel leefruimte, maar ook een indeling die zich makkelijk aanpast aan verschillende woonwensen.

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en leidt naar de hal, waar het moderne toilet en de toegang tot de keuken en kelder zijn gesitueerd. Middels een fraaie stalen deur betreedt u de leefruimte.





# WOONKAMER

Aan de voorzijde ligt de woonkamer, waar de erker zorgt voor een prettige lichtinval en de open haard een duidelijk middelpunt vormt. De opstelling biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, met zicht op de straatzijde.



# KEUKEN

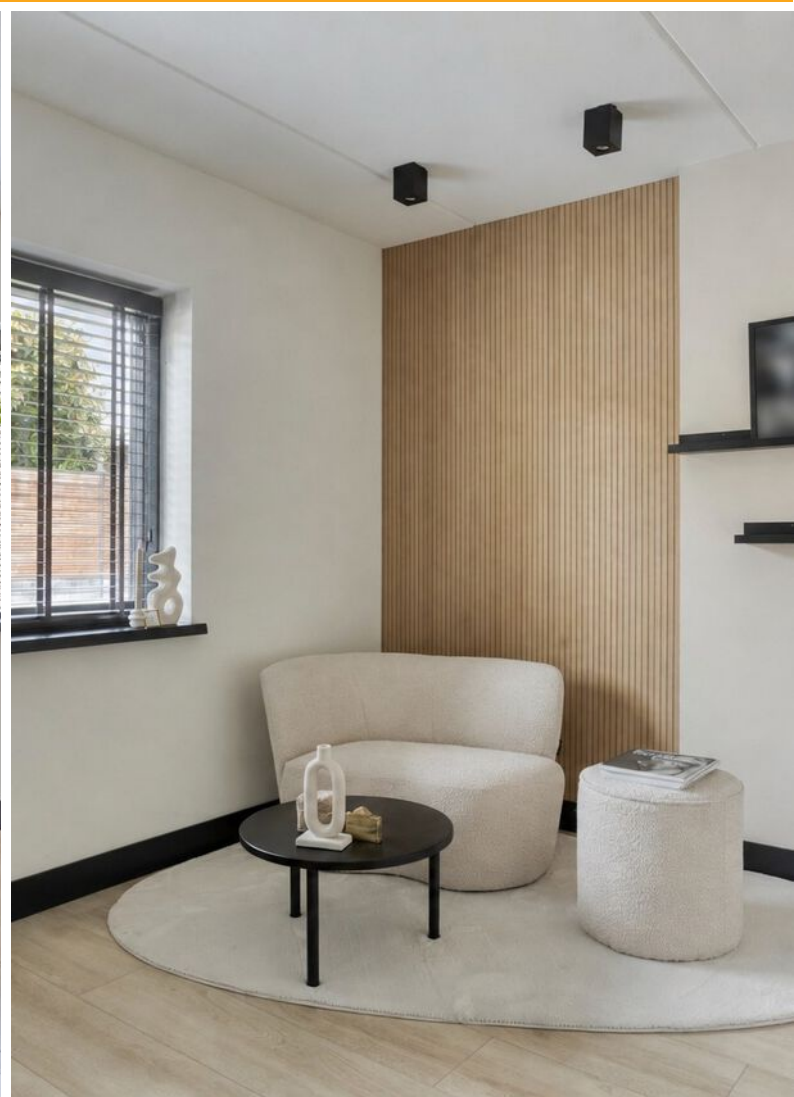
Richting de achterzijde bevindt zich de leefkeuken, uitgevoerd met een moderne hoekopstelling en hoogwaardige apparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, dubbele combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie). De aanwezigheid van airconditioning draagt bij aan het comfort, terwijl de openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de tuin.





# KAMERS

Een bergkast huist de witgoedaansluitingen en een stalen schuifdeur verleent toegang tot de tussenhal. Hier zijn twee ruime werkkamers gesitueerd. Beide ruimtes zijn goed van formaat en flexibel in te delen, waarbij één van de kamers eveneens is voorzien van airconditioning. Dit maakt ze geschikt voor uiteenlopende doeleinden, van thuiswerkplek tot hobbyruimte. Ook het creëren van een slaap- en badkamer op de begane grond is hier goed mogelijk.





# 1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping komt u uit op de speelse overloop, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich vier slaapkamers, waaronder de master bedroom die beschikt over airconditioning en toegang biedt tot een overdekt balkon.

Eén van de slaapkamers is momenteel in gebruik is als werkkamer. De indeling biedt daarmee flexibiliteit voor verschillende woonwensen. Een andere slaapkamer is ingedeeld als walk-in closet, die zorgt voor extra comfort en praktische bergruimte.



# BADKAMER

De badkamer is uitgevoerd in een luxe en moderne stijl, met een vrijstaand ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel met dubbele opbouwkom. Alle kranen zijn in de wand gemonteerd voor net dat beetje extra luxe. Er is tevens een separaat toilet aanwezig, voor extra gemak.



# TUIN

De woning staat op een perceel van circa 455 m<sup>2</sup> en beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. Aan de voorzijde kijkt u uit op een groene omgeving, met een eigen oprit die u richting de garage leidt. De achtertuin is royaal opgezet en volledig omheind, waardoor privacy gewaarborgd is. Verspreid over de tuin zijn meerdere terrassen aangelegd, waardoor er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. Het gazon en de beplanting zorgen voor een groen karakter, terwijl de ingegraven trampoline een speels element toevoegt.

De combinatie van ruimte, indeling en beschutting maakt dit een buitenruimte die op verschillende manieren te gebruiken is, van ontspannen tot actief gebruik. Het plaatsen van een buitenkamer/veranda is eveneens goed mogelijk. Ook hier zijn de voorzieningen al voor getroffen.





# BEGANE GROND



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

## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	172m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	30m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4m <sup>2</sup>
Inhoud woning	750m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	455m <sup>2</sup>



## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaande woning  
Bouwjaar: 1949  
Aantal kamers: 7  
Aantal slaapkamers: 6 (2 kamers op de begane grond)  
Aantal badkamers: 1 (Tweede mogelijk op de begane grond)  
Parkeerruimte: Op de eigen oprit, in de garage  
Aanwezig: oprit, garage, erker, aanbouw woonruimte, kelder, balkon en ruime tuin  
Ligging tuin: west  
Tuin bereik: via de woning en een achterom

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Remeha, bouwjaar 2006  
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Remeha, bouwjaar 2006  
Vloerverwarming: aanwezig (aanbouw begane grond en garage)  
Zonnepanelen: 20 stuks  
Voorzieningen: airco/kelder/vliering/openhaard  
Mechanische ventilatie: aanwezig  
Isolatie: dak/spouw/vloer (volledig geïsoleerd)  
Dubbel glas: geheel  
Glasvezel kabel aanwezig  
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](http://www.zonnenbergmakelaardij.nl)  
✉ [info@zonnenbergmakelaardij.nl](mailto: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.

