



DE KIEVIT 40
ELST







INTRO

Aan een autoluwe straat, in groene en kindvriendelijke woonomgeving, staat deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel leefruimte en mogelijkheden. Met een totale gebruikersoppervlakte van 141m², maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkamer met open keuken, een grote garage én een zonnige achtertuin is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort en flexibiliteit. De hoogwaardige afwerking, zonnepanelen, het vele lichtinval en de praktische indeling zorgen ervoor dat u hier direct kunt genieten van een fijne woonomgeving met alle ruimte om uw eigen woonwensen waar te maken.

De Kievit is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Elst, Utrecht, waar u geniet van een fijne combinatie van groen, rust en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u diverse supermarkten, basisscholen, kinderopvanglocaties en sportverenigingen, waardoor de wijk bijzonder geschikt is voor gezinnen. Het gezellige dorpscentrum van Elst ligt op korte afstand en biedt diverse winkels en horecagelegenheden. De toegang tot het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug ligt op 800 meter. Achter het perceel vindt u een groenstrook van de gemeente en een speeltuin. Daarnaast zijn openbaar vervoervoorzieningen goed bereikbaar en zorgen nabijgelegen uitvalswegen voor een snelle verbinding richting onder andere Rhenen, Veenendaal, Wageningen en de A15/A12.





WOONKAMER

U betreedt de woning via de eigen oprit aan de straatzijde, welke tevens toegang biedt tot de garage. Rondom de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast kunt u op de oprit en in de garage op eigen terrein parkeren. Eenmaal binnenkomt u in de hal, die toegang biedt tot de voorraadkast, woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De open woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een prachtige hoeveelheid natuurlijk licht. De ruimte voelt royaal aan en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek. De sfeervolle houthaard vormt hierbij een echte eyecatcher en zorgt voor extra warmte en karakter. Via de openslaande deuren loopt u bovendien direct door naar de zonnige en privacy rijke achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar in verbinding staan.



KEUKEN

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een erker en de recent verbouwde moderne keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. De keuken is stijlvol afgewerkt en voorzien van twee praktische aanrechtbladen, waardoor u beschikt over veel werk- en opbergruimte. Daarnaast is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, stoom/ovencombinatie, een tweede magnetronovencombinatie, kokend waterkraan en koelvriescombinatie. Ook beschikt de keuken over een stijlvolle wijn/koffiebar met klimaatkast. Dankzij de beschikbare ruimte is er bovendien plaats voor een gezellige eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te komen tijdens het koken en tafelen.

De gehele begaande grond is voorzien van een luxueuze concrete microcement vloer met comfortabele vloerverwarming.







1e VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer.

De drie slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk prettig ingedeeld en genieten van veel lichtinval. De ruimtes bieden voldoende plaats voor een bed, kast en eventueel een bureau, waardoor ze op verschillende manieren zijn in te richten. Of u nu behoefte heeft aan slaapkamers, een thuishkantoor of hobbyruimte, hier zijn volop mogelijkheden aanwezig. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over directe toegang tot de badkamer, wat zorgt voor extra comfort en privacy.





BADKAMERS

De badkamer grenst aan één van de slaapkamers en is volledig betegeld en luxe afgewerkt. De ruimte is voorzien van een ligbad, een douche met glazen deur, een hangend toilet, een wastafel en een handdoekradiator. Dankzij de complete inrichting en nette afwerking is dit een comfortabele plek om heerlijk tot rust te komen.

Ook de tweede badkamer is volledig betegeld en keurig afgewerkt. De badkamer beschikt over een douche met glazen deur, een hangend toilet en een wastafel. Hiermee is ook deze verdieping van alle gemakken voorzien en ideaal voor grotere gezinnen of logees.



2e VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer. Op de overloop is daarnaast een airco aanwezig en vindt u de aansluitingen voor het witgoed

De slaapkamers op de tweede verdieping beschikken ondanks de schuine wanden over een prettige stahoogte. De ruimtes voelen sfeervol aan en zijn multifunctioneel inzetbaar. Denk hierbij aan extra slaapkamers, een werkruimte of een hobbykamer. Dankzij de slimme indeling kunt u deze verdieping volledig aanpassen aan uw woonwensen.

Via een vliztrap bereikt u de praktische zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als extra opslagruimte.

TUIN

De zonnige (zuidwest gelegen) en privacyrijke achtertuin is modern en sfeervol aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating en groen, waardoor u hier heerlijk kunt ontspannen. De door een hovenier aangelegde borders zorgen ervoor dat u van maart tot en met oktober van een bloemrijke tuin kunt genieten, terwijl deze toch onderhoudsvrij is vanwege de vaste planten. Er is alle ruimte voor het plaatsen van een terras/loungehoek en een eetgedeelte. Dankzij het zonnescherm geniet u ook op warme dagen comfortabel van het buitenleven.

De verlengde garage biedt volop praktische mogelijkheden en is ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra opslagruimte. Dankzij de directe verbinding met de oprit is de garage eenvoudig bereikbaar.





BEGANE GROND



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

KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

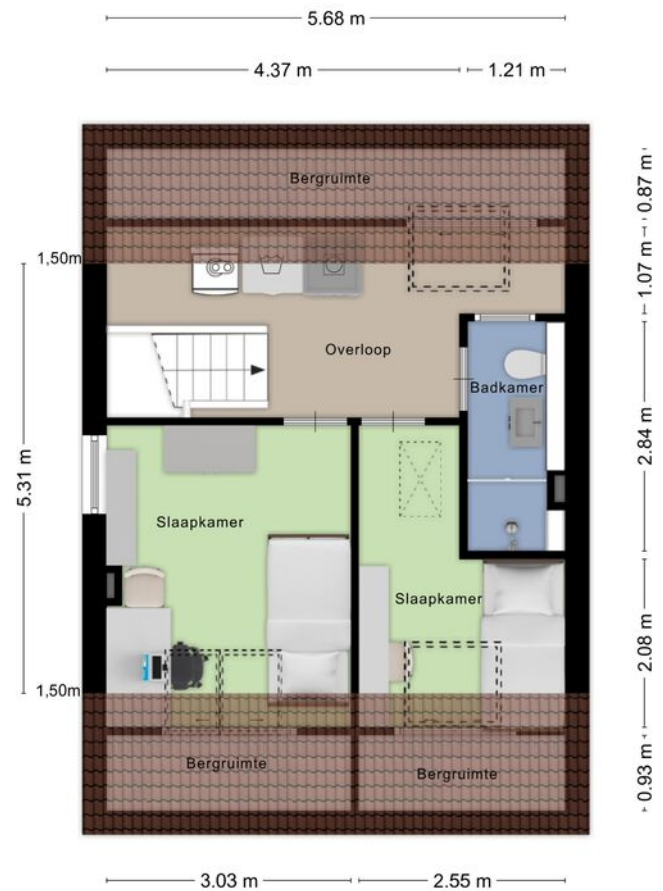
Gebruikersoppervlak wonen	142m ²
Overige inbandige ruimte	22m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8m ²
Inhoud woning	580m ³
Perceeloppervlakte	247m ²

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	H
Nummer	6306



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: geschakelde twee-onder-een-kap
Bouwjaar: 1996
Verbouwjaar: 2026(keuken), 2023(badkamer)
Aantal kamers: 6
Aantal slaapkamers: 5
Aantal badkamers: 2
Parkeerruimte: op eigen oprit en in de garage
Aanwezig: dakramen/garage
Ligging tuin: zuidwest
Tuin bereik: via de garage en de woning

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwater- en verwarmvoorziening: Vaillant EcoTEC Plus 30-34 CW5 (2016) - Aircos (2023)
Vloerverwarming: begane grond/houtkachel
Zonnepanelen: 10 stuks
Voorzieningen: aircos/wijn klimaatkast/buitenzonwering/vliering
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak/spouw/vloer
Dubbel glas: gedeeltelijk dubbelglas/ gedeeltelijk triple glas
Glasvezel kabel, TV kabel
Kozijnen: hout/aluminium

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOOS
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

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur.
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.

