

TE KOOP
€ 649.000 K.K.



De Paay 13

4152 GH Rhenoy



De Paay 13 4152 GH Rhenoy

Inleiding

Landelijk wonen op deze unieke locatie !

Ben je op zoek naar landelijk wonen op een royale kavel te midden van het polderlandschap, dan is deze woning zeker een bezoekje waard. In het weidse buitengebied van het dorp Rhenoy ligt deze charmante woning met oprit, vrijstaande garage en riante parkachtige tuin.

De woning zelf heeft een dynamische indeling, die perfect aansluit bij jouw levensstijl. De leefruimtes genieten van een prettige lichtinval en bieden de ideale setting om te ontspannen of gezellig samen te zijn met familie en vrienden. En wat dacht je van het uitzicht? Vanuit elke kamer word je getrakteerd op een adembenemende blik op het omliggende landschap en/of de weelderige tuin, wat het gevoel van vrijheid versterkt. De aanwezigheid van een slaap- en badkamer beneden maken het huis bovendien levensloopbestendig.

Rhenoy is één van de Lingedorpen van de gemeente West-Betuwe. Voor je dagelijkse behoeften kun je terecht in het nabijgelegen Beesd, waar je een divers winkelaanbod, twee basisscholen, verschillende sportverenigingen en een NS-station vindt. Ook de grotere plaatsen Culemborg, Leerdam en Geldermalsen zijn goed bereikbaar voor een breder aanbod aan voorzieningen. De geografische ligging van Rhenoy is ideaal: binnen enkele autominuten ben je op de snelwegen A2 en A15, waardoor steden als bijvoorbeeld Utrecht en Den Bosch binnen een half uur bereikbaar zijn.



Begane grond

Zoals in de Betuwe gebruikelijk is, bereiken we het huis achterom. Direct naast de achterentree vinden we de technische ruimte met de installatie van de CV-ketel en de wasmachine-aansluiting.

Bij binnenkomst via de achterentree voelt het als echt thuiskomen in de gezellige woonkeuken. Op de vloer liggen plavuizen, de wanden hebben een strakke finish en het balkenplafond is een sfeermaker van de eerste orde. Deze afwerking van vloer, wanden en plafond ademt door op vrijwel de gehele begane grond. De keukenopstelling heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van een granieten blad. Je beschikt over een kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en diverse kastruimten. Het raam boven het werkblad zorgt voor een heldere lichtinval en biedt een geweldig uitzicht op je tuin. Er is ruimte voor een eethoek, perfect voor gezellige gesprekken tijdens het bereiden van een heerlijke maaltijd.

Vanuit de keuken loop je via de toog door naar de woonkamer, waar rust en ruimte je direct omarmen. Dankzij de ramen aan drie zijden van het vertrek baadt de ruimte in natuurlijk licht en voel je je verbonden met de natuur rondom je huis. Het uitzicht op het weidse polderlandschap en de tuin geeft een gevoel van vrijheid, terwijl je via je oprit je gasten ziet naderen. De houthaard, centraal in de woonkamer, zorgt voor extra warmte en sfeer. Zie je jezelf al zitten met een goed glas wijn, mijmerend bij het haardvuur?



Teruggekomen in de keuken bereiken we de hal van de voordeur. Je vindt hier de garderobe, de toiletruimte en de trapopgang naar de slaapverdieping boven het rechtse deel van het huis. De luxe paneeldeuren zorgen voor een elegante doorstroming van ruimte naar ruimte. Het moderne toilet is uitgevoerd met een wandcloset en een fontein.

De aanwezigheid van een slaap- en badkamer beneden maakt het huis levensloopbestendig. De royale slaapkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele boxspring en een praktische garderobekast. Het smallere deel leent zich bij uitstek voor een kaptafel of een fijne werkplek. Hier kun je rustig slapen, werken of tot jezelf komen.

De moderne badkamer is met oog voor detail ingericht. Hier begin je de dag fris en opgeladen of laat je de drukte van de dag van je afglijden. Je beschikt over een brede keramiek wastafel met planchet en spiegel. De royale inloofdouche is uitgevoerd met een regendouche, handdouche en thermostaatkraan. De halfronde glazen douchewand zorgt voor een spatvrije ervaring. De inbouwspots in het stucwerk plafond verspreiden een heldere verlichting. Tenslotte zorgt de designradiator in combinatie met de elektrische afzuiging en het ventilatierooster in het raam voor een aangenaam klimaat.



Verdiepingen

Verdieping rechterzijde

Vanuit de ontvangsthall brengt de open trapopgang je naar de overloop. Hier heb je via een deur toegang tot het platte dak boven de keuken.

Aan deze overloop grenzen twee vrijwel identieke slaapvertrekken, beide met een raam in de westgevel, dat een panoramisch uitzicht biedt over het polderlandschap. Het samenvoegen van deze kamers tot één grote ruimte zou ook denkbaar kunnen zijn.

Verdieping linkerzijde

Vanuit de woonkamer bereiken we via een houten trapopgang de verdieping. Deze trapopgang is bovenaan afsluitbaar met een luik, zodat de warmte van beneden niet verloren gaat naar boven. Boven kom je op een ruime overloop. Het raam aan de zijde van het platte dak verzorgt een aangename lichtinval. Deze overloop is voor meerdere doeleinden geschikt, denk bijvoorbeeld aan een studeerhoek, strijkruijnte of zelfs een kleine bibliotheek.

Vervolgens bereik je de riante slaapkamer, die dankzij de open nok een ruimtelijke en serene uitstraling heeft. Het raam biedt een prachtig uitzicht over de landelijke omgeving.

Voor beide verdiepingen geldt dat zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een radiator, zodat je het hele jaar door verzekerd bent van een aangename temperatuur.



Buiten en Tuin

De voorzijde van het perceel wordt omzoomd door een elegant hekwerk met een afsluitbare toegangspoort, die toegang biedt tot dit privé domein.

De oprit, aangelegd met klinkers, biedt ruimte voor meerdere auto's en leidt naar de ruime houten garage. We wijzen je graag op het feit dat het dak van deze garage in 2023 volledig is vernieuwd.

Achter de woning ontvouwt zich een werkelijk prachtige tuin met een parkachtige uitstraling. De imposante silhouetten van volwassen bomen geven de tuin haar unieke sfeer, terwijl de zorgvuldig ingerichte borders kleur en levendigheid toevoegen. In deze tuin is altijd wel een zonovergoten of schaduwrijke plek te vinden om te ontspannen. Stel je voor: een heerlijke kop koffie op het terras bij de woonkeuken, of een gezellige barbecue op het royale terras in het midden van de tuin. De steenkorvenwand biedt hier beschutting tegen de wind, terwijl de sierlijke lantaarn ervoor zorgt dat je hier tot in de late uurtjes kunt vertoeven. Het uitgestrekte gazon geeft de tuin een frisgroen karakter en is ideaal voor sport en spel. En laten we de brede watergang niet vergeten, die langs de hele lengte van de tuin loopt en perfect is om een hengeltje uit te gooien. Wat een genot! Privacy wordt gegarandeerd door de groenblijvende hagen, die het hele jaar door voor maximale beschutting zorgen.



Bijzonderheden

De kookplaat, afzuigkap en de combimagnetron in de keuken zijn in 2022 nieuw geplaatst. Vloerverwarming uitsluitend in de woonkamer; de overige vertrekken worden verwarmd met radiatoren. Het dak van de garage is in 2023 vernieuwd. Gastank in de tuin voor de gasvoorziening in het huis. IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) aanwezig voor het afvalwater.

Wij laten je graag kennis maken met deze parel in het buitengebied. Je kunt vrijblijvend een afspraak maken voor een persoonlijke rondleiding.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1934

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 920 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 134 m²

Inhoud 441 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 1,7 m²

Oppervlakte externe bergruimte 38 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Afgelegen
Buiten bebouwde kom
Open ligging
Platteland
Vrij uitzicht

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Kenmerken

Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Foto's





Foto's



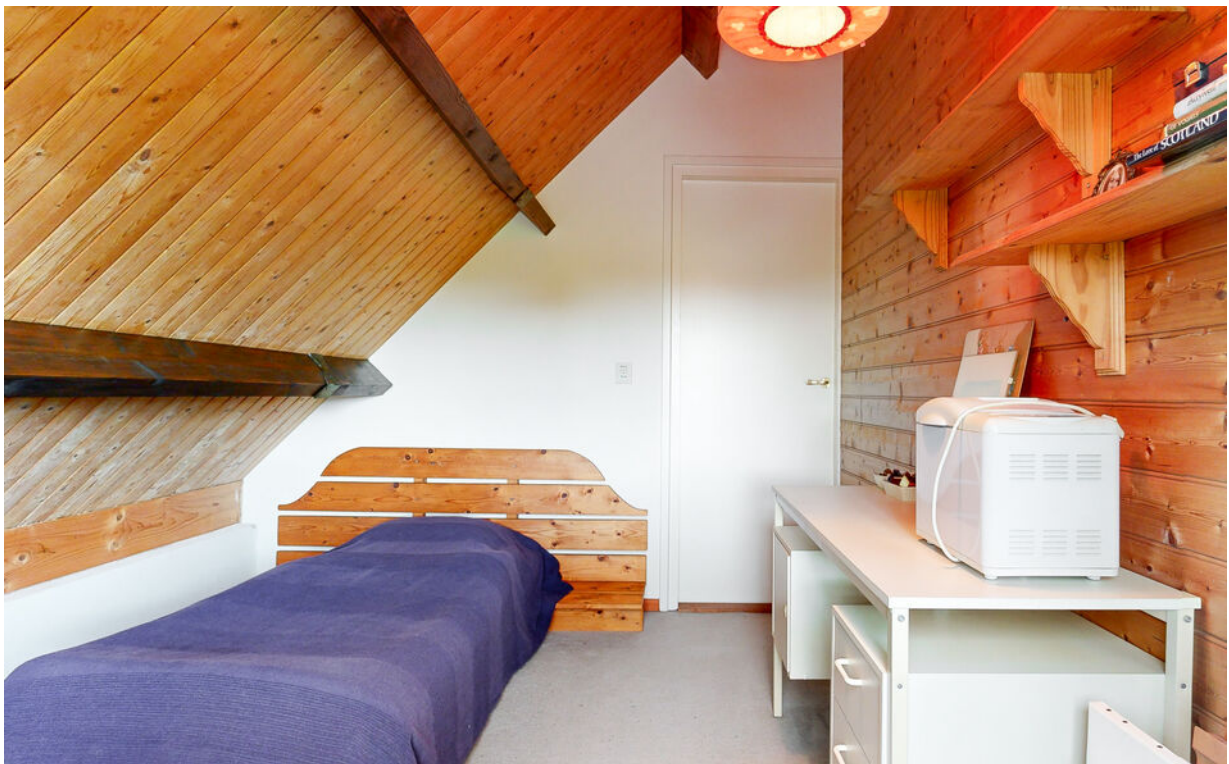
Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



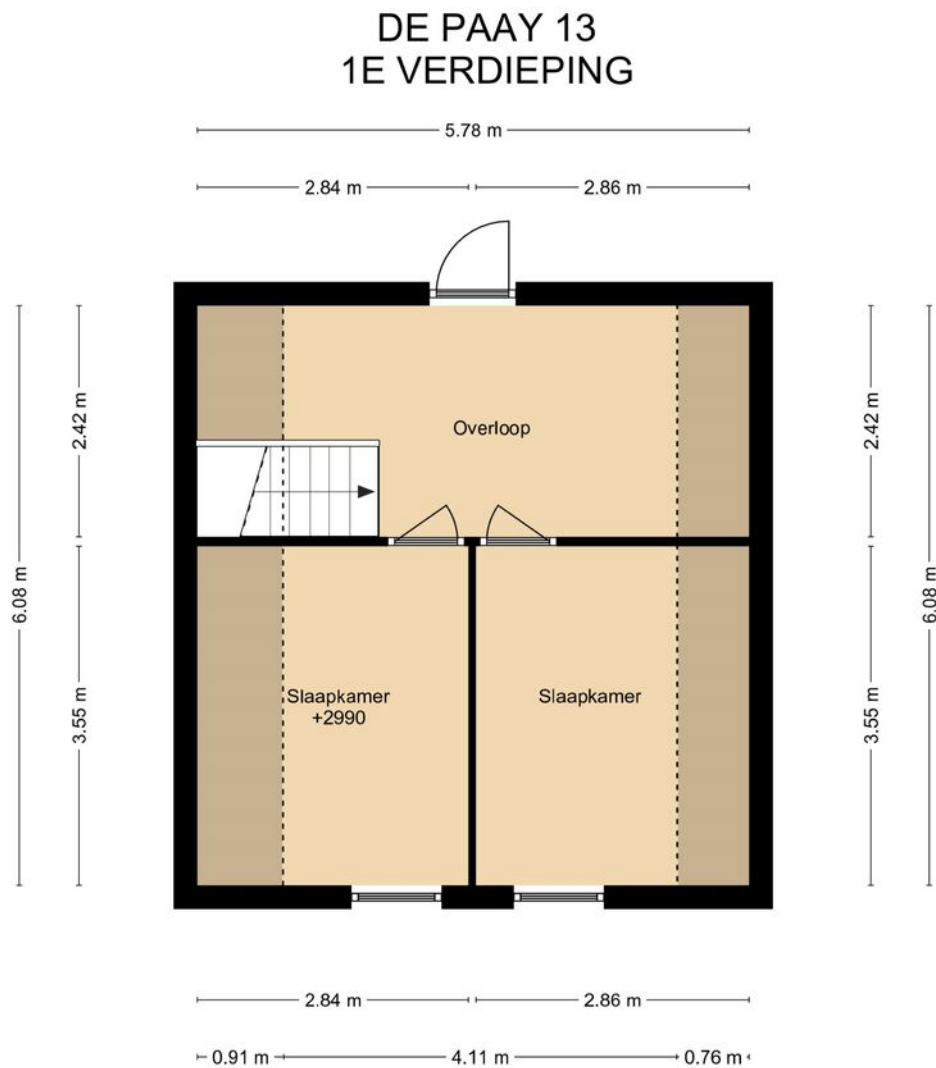


Tekeningen

DE PAAY 13 BEGANE GROND

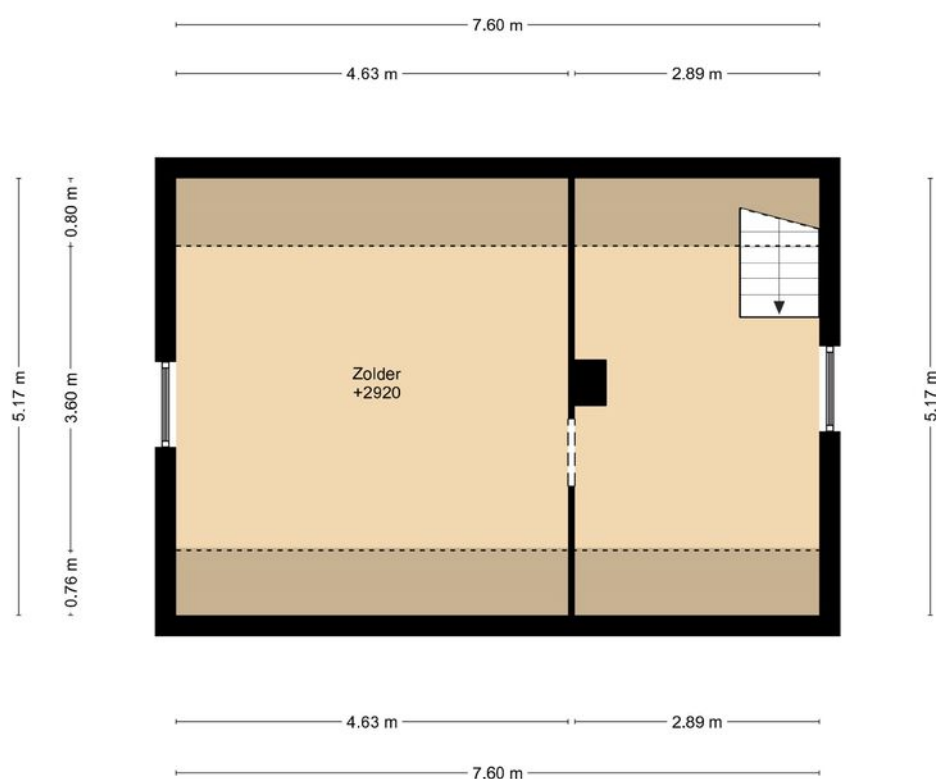


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

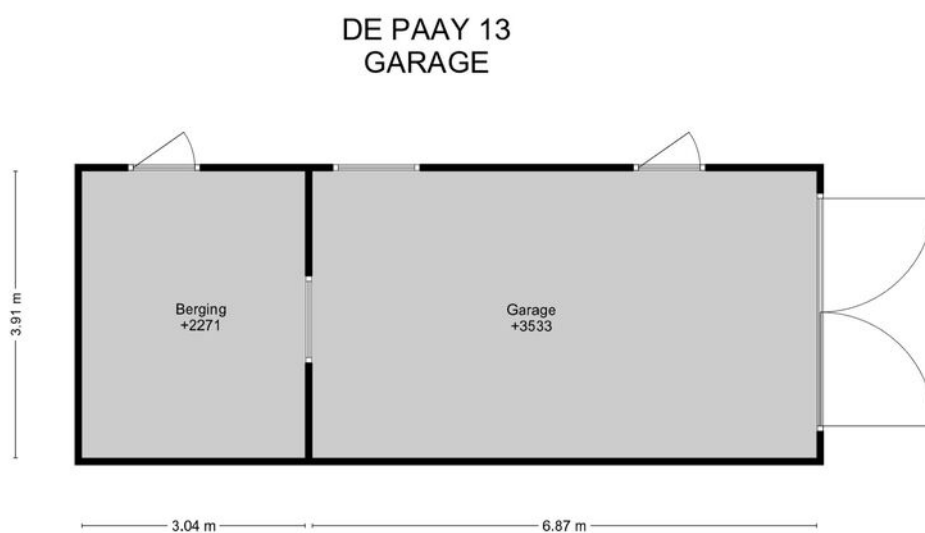


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

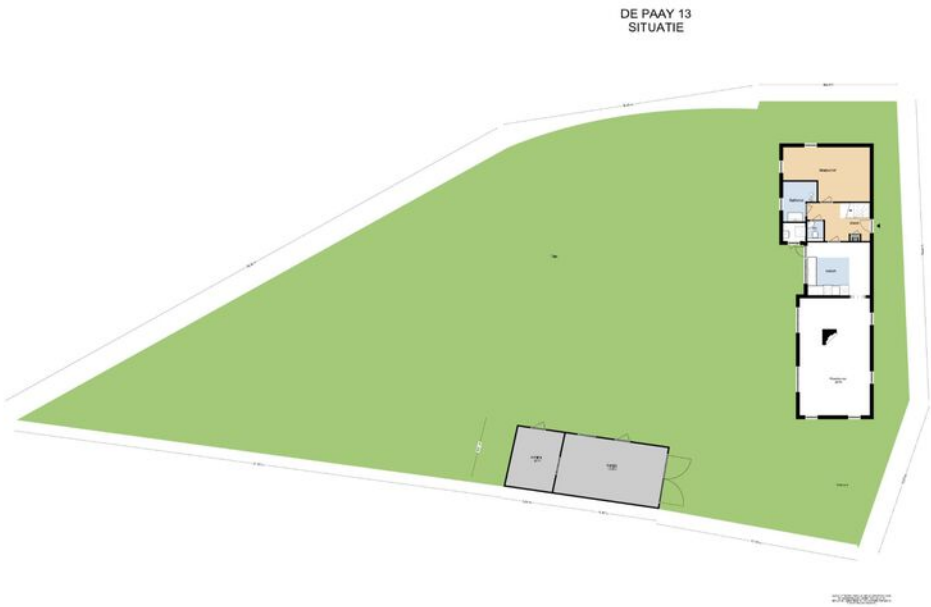
DE PAAY 13 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



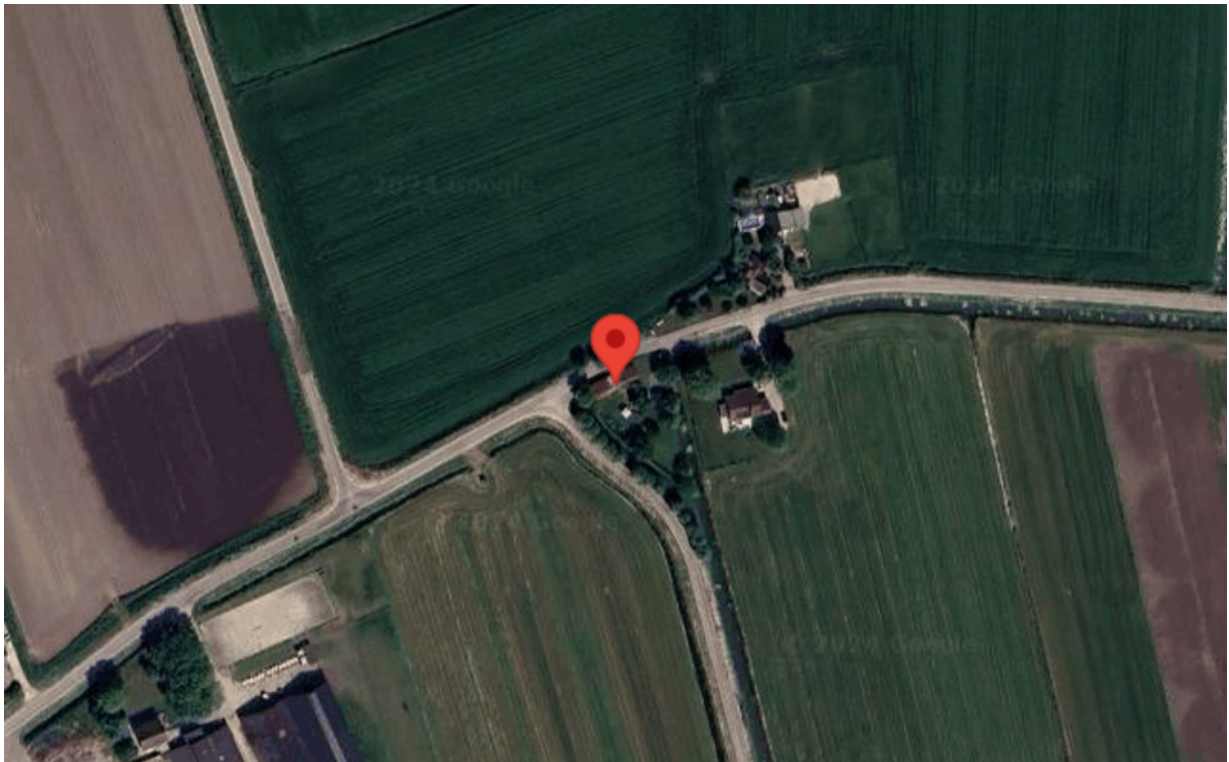
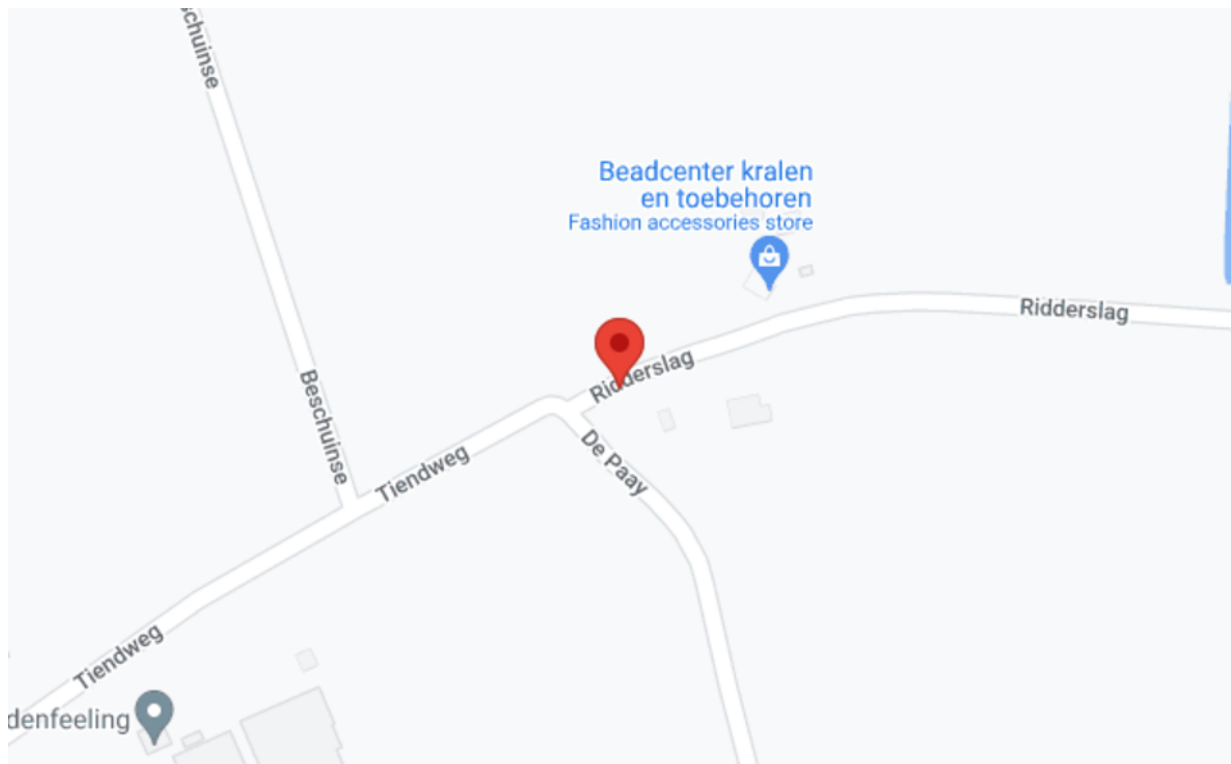
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



Tekeningen



Google maps





De Paay 13 4152 GH Rhenoy

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij
Roodseweg 11a
4156 AP Rumpt
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl

Van Gellicum Vastgoed b.v.

Roodseweg 11 a
4156 AP RUMPT
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl