



DWARSWEG 22 A
OVERBERG



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Op zoek naar een unieke woonplek waar rust, natuur en comfort samenkomen? Dan is deze uitstekend onderhouden en volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning een buitenkans. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 542 m², met een woonoppervlakte van 170 m², biedt deze woning alles wat u zoekt: ruimte, luxe, privacy én een uitzonderlijke ligging aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Dankzij de hoogwaardige afwerking, comfortabele vloerverwarming door de gehele woning en de toepassing van duurzame voorzieningen, zoals een zonneboiler, is dit een instapklaar thuis waar u jarenlang zorgeloos kunt wonen. Deze verrassende woning ligt op een werkelijk prachtige locatie aan de rand van het bos op de Utrechtse Heuvelrug. Hier woont u in alle rust, omringd door groen, met volop privacy doordat er geen directe buren aan de voor- en achterzijde aanwezig zijn. Vanuit de achtertuin wandelt u zo het bos in voor eindeloze wandelingen, fietstochten of een ontspannen moment in de natuur.

Via de royale entree komt u binnen in een woning die direct een warme en verzorgde indruk maakt. De hal biedt toegang tot het moderne toilet, de trapopgang, de royale leefruimte en een multifunctionele kamer die uitstekend dienst kan doen als werk-, hobby- of slaapkamer





WOONKAMER

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Grote raampartijen zorgen hier voor een prachtige lichtinval en bieden een fraai uitzicht op de groene voortuin. De houtkachel vormt een gezellige blikvanger en maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen



KEUKEN

De woonkamer loopt naadloos over in de royale woonkeuken, het hart van de woning. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, zodat koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De moderne keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-stoomoven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de royale hoeveelheid werk- en kastruimte is deze keuken zowel praktisch als stijlvol.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de indrukwekkende serre. Dankzij de glazen dakconstructie en grote raampartijen geniet u hier ieder seizoen van een prachtig uitzicht op de tuin. De grote schuifpui verbindt binnen en buiten op een natuurlijke manier en geeft direct toegang tot het terras.







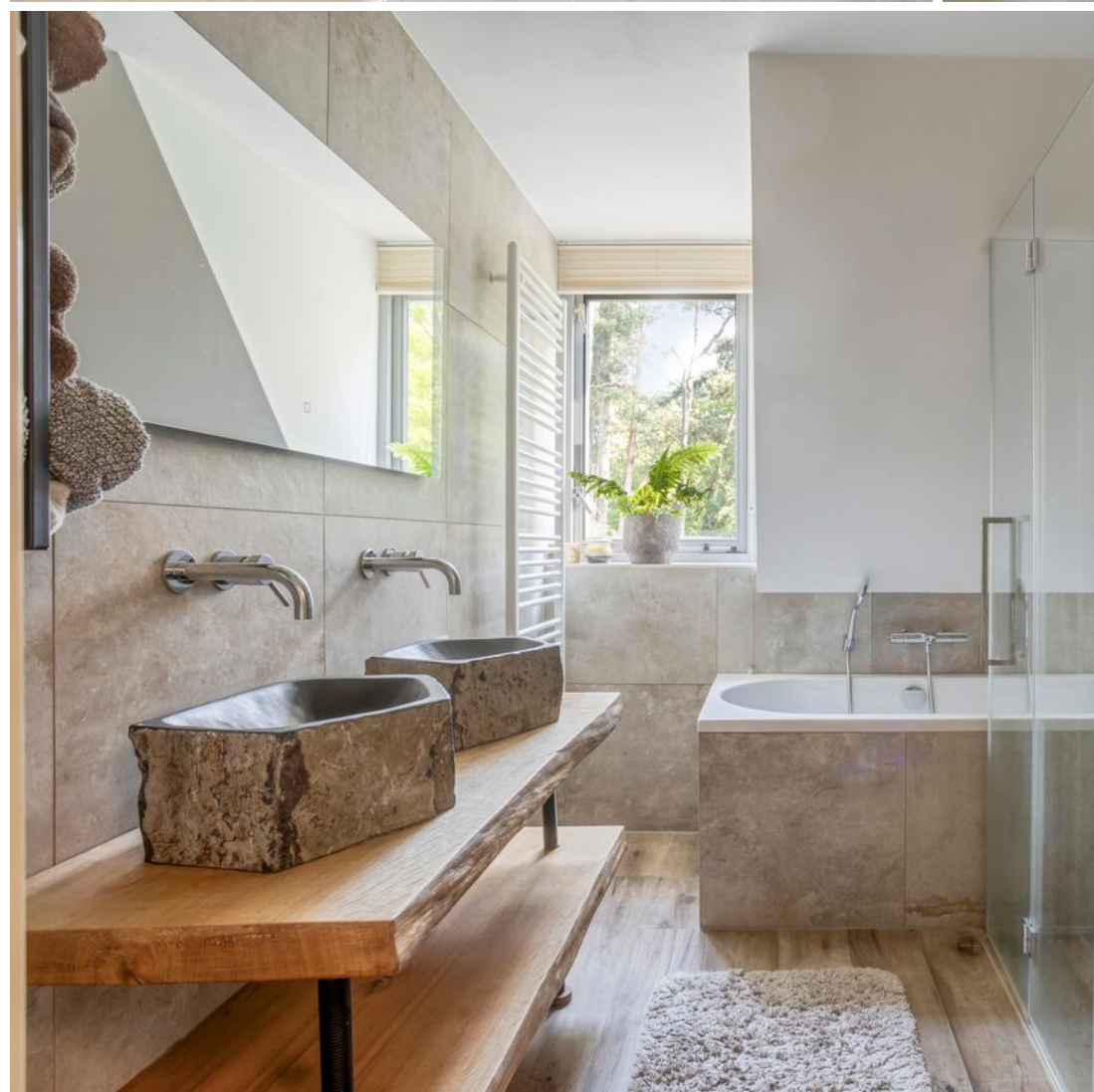
EXTRA KAMER

De multifunctionele kamer op de begane grond is voorzien van een maatwerk wandkast en openslaande deuren naar de tuin. Door de aanwezige aansluitingen voor warm en koud water en de afvoer kan hier eenvoudig een badkamer worden gerealiseerd, waardoor de woning uitstekend geschikt is te maken voor levensloopbestendig wonen.



1e VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot een royale slaapkamer met aangrenzende walk-in closet. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en bieden een prachtig uitzicht op het omliggende groen, waardoor ieder seizoen zijn eigen sfeer creëert. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee ruime kamers waarvan één kamer is voorzien van een bijzonder Velux balkonraam, waardoor binnen en buiten op een unieke manier samenkomen. Dankzij de royale afmetingen en prettige lichtinval zijn deze ruimtes eenvoudig in te richten als extra slaapkamer, hobbyruimte of logeerkamer, waardoor de verdieping volop flexibiliteit biedt. De luxe badkamer is modern en tijdloos afgewerkt en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Grote wand- en vloertegels, een ligbad, een ruime inloofdouche, een badkamermeubel met dubbele natuurstenen opbouwkommen, wandgemonteerde kranen en een wandcloset zorgen voor een stijlvolle en complete wellness ervaring.



2e VERDIEPING

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer. Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de technische installaties. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.



TUIN

De tuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Rondom het huis zijn meerdere terrassen aangelegd, waardoor u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Onder de sfeervolle veranda met verlichting geniet u tot in de late uurtjes van lange zomeravonden. Het verzorgde gazon loopt geleidelijk over in een prachtige bostuin met volwassen bomen en natuurlijke beplanting, waardoor de tuin vrijwel naadloos opgaat in de omliggende natuur. Grenzend aan het perceel ligt een extra stuk bostuin van circa 25 meter diep en 16 meter breed, dat via een huurovereenkomst met Staatsbosbeheer wordt gebruikt.

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage, een ruime oprit met parkeergelegenheid, een vrijstaande berging en een praktisch houthok.





BEGANE GROND



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

KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	170 m ²
Externe bergruimte	26 m ²
Inhoud woning	602 m ²
Perceeloppervlakte	542m 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

Amerongen

Sectie

G

Nummer

576



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: Twee-onder-een-kap
Bouwjaar: 1989
Verbouwjaar: 2011(begane grond), 2016(dakkapel)
Aantal kamers: 6
Aantal slaapkamers: 4 (5e mogelijk)
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: op eigen grond en openbaar
Aanwezig: dakkapel/berging/garage
Ligging achtertuin: noordoost / Ligging voortuin: zuidwest
Tuin bereik: achter/opzij

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Remeha (2019)
Verwarmvoorziening: Remeha (2019)
Vloerverwarming: begane grond en badkamer
Houtkachel
Voorzieningen: serre/bijkeuken/
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak/spouw/vloer geheel
Dubbel glas: geheel
Glasvezel kabel, TV kabel
Kozijnen: hout

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

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur.
Buiten onze kantoor tijden 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.

