



**RIJNSTRAAT 45**  
**RHENEN**







# INTRO

Bent u op zoek naar uw droomhuis in de sfeervolle binnenstad van Rhenen? Neem dan een kijkje in deze unieke hoekwoning met diepe tuin, vrijstaande garage en veranda aan de Rijnstraat! U woont hier in een heerlijk rustige woonomgeving en toch in het gezellige centrum van Rhenen met de uiterwaarde en de Rijn op steenworp afstand.

Gebouwd in 1895 beschikt deze woning over karakteristieke elementen en heeft het een charmante uitstraling. De woning is in de jaren uitgebouwd middels een erker aan de zijkant en een aanbouw aan de achterzijde. Zo beschikt de woning over een lichte woonkamer, ruime open keuken, in totaal 3 slaapkamers en keurig sanitair. De riante achtertuin met overkapping en garage maken het plaatje compleet. De geliefde locatie en vele voorzieningen in de buurt, bieden deze woning een fantastische leefomgeving.

Wie de rust wil opzoeken, zal zich gelukkig prijzen met de hoeveelheid groen en natuur in de nabije omgeving. Natuurgebied Palmerswaard is per fiets binnen 5 minuten te bereiken. Naast een eigen garage, is er voldoende parkeergelegenheid rondom de woning aanwezig.





# WOONKAMER

Bij binnenkomst in de woning arriveert u in een goed afgewerkte hal. Hier is de vaste trap naar de 1e verdieping gesitueerd. De hal is middels een deur afgescheiden van de woonkamer.

Bij het betreden van de woonkamer valt de hoeveelheid natuurlijk daglicht direct op. De woonkamer beschikt over veel ramen, waardoor deze van veel lichtinval wordt voorzien. Dit geeft een ruimtelijk gevoel. De woonkamer heeft een open indeling en biedt voldoende mogelijkheden voor het inrichten van een zit- en eetgedeelte. Te midden van de woonkamer is een grote haard gesitueerd, welke een scheiding in de woonkamer creëert. De sfeervolle erker draagt bij aan de speelse indeling van de woonkamer.



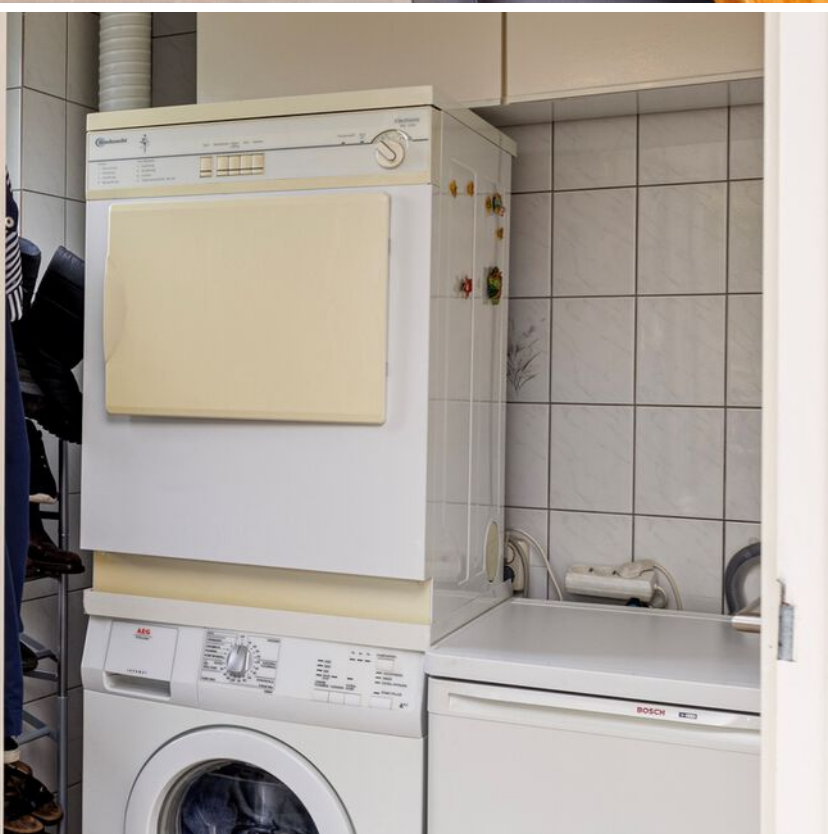
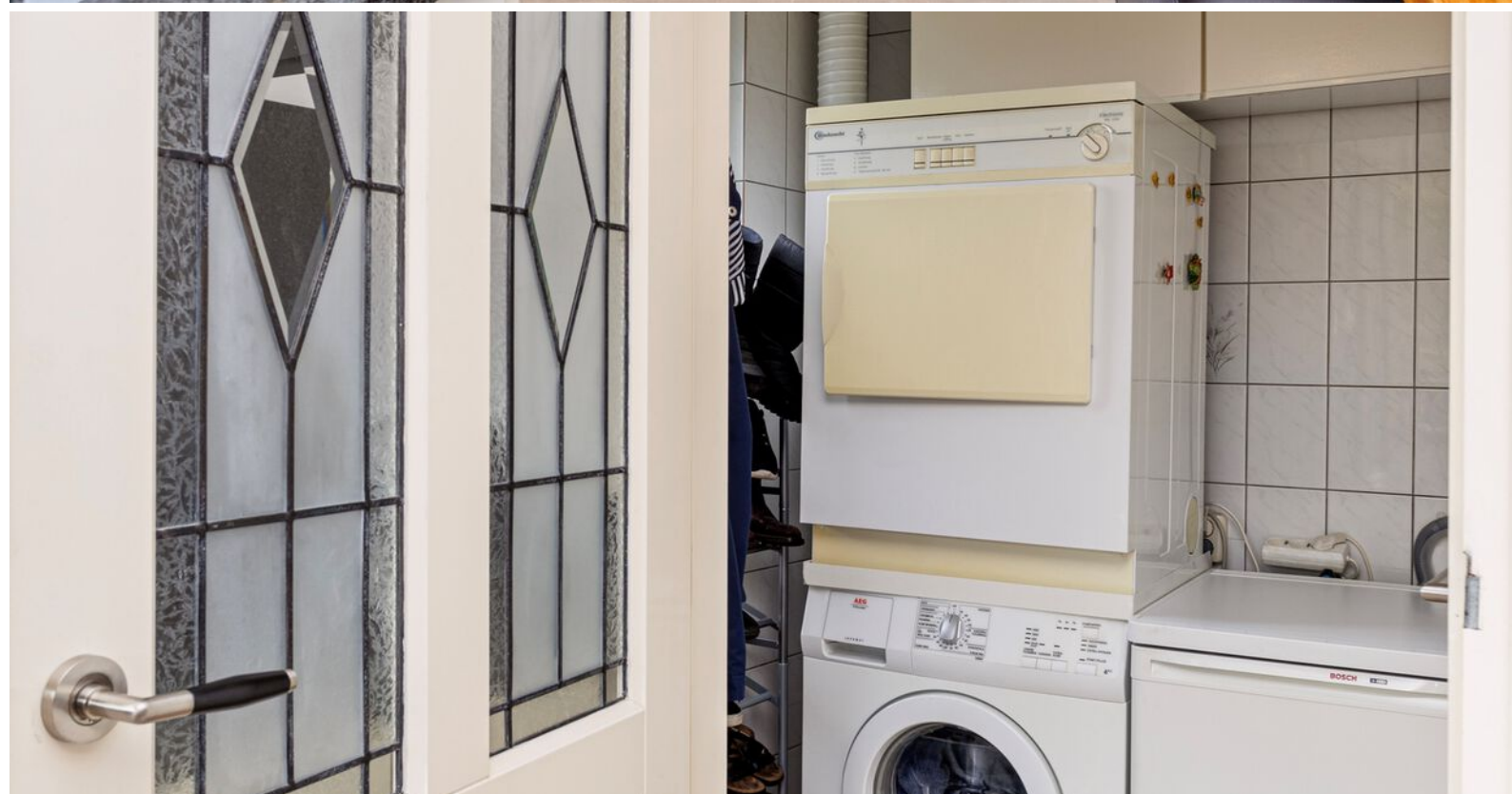


# KEUKEN

Aan de achterzijde van de woonkamer is de ruime keuken gesitueerd. Deze L-vormige keuken is voorzien van een inductiekookplaat (2023) met afzuigkap, ingebouwde combi-oven (2023), koelkast, vaatwasser en beschikt over voldoende opbergruimte onder het aanrechtblad. Hiermee is de keuken instap klaar. Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte beschikt over een wasmachine aansluiting en kan daarom als wasruimte fungeren. Tevens kan deze ruimte als extra opbergruimte gebruikt worden. Zowel via de keuken als via de bijkeuken kan de tuin worden betreden.

Tot slot is er een separate toiletruimte gesitueerd naast de bijkeuken. Deze is volledig betegeld en beschikt over een zwevend toilet en wastafel.









# 1e VERDIEPING

Middels de trap in de hal betreedt u de 1e verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers bevinden zich aan voor- en achterzijde van de woning, zijn goed onderhouden en zijn elk ruim genoeg om naast een bed ook een bureau of opbergmeubel te plaatsen. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning beschikt over vloerbedekking, waar de slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een laminaatvloer.

Grenzend aan de overloop bevindt zich de badkamer. Deze is volledig betegeld en is voorzien van een zwevend toilet, douchecabine, handdoekradiator en wastafel met spiegel en opbergmeubel.



# 2e VERDIEPING

Vanaf de overloop kan middels de vaste trap de 2e verdieping worden betreden. Deze ruimte is grofweg in te delen in een slaapkamer en bergruimte. In de bergruimte bevindt zich de CV-ketel Nefit 2023. De slaapkamer is ruim en licht en voorzien van vloerbedekking. Uiteraard kan deze ruimte ook fungeren als hobby- of werkruimte.



# TUIN

Het hoogtepunt van deze woning bevindt zich buiten, namelijk de riante achtertuin met terras, overkapping en toegang tot de garage en schuur. De tuin is goed onderhouden, voorzien van veel groen maar heeft ook een aangelegd terras waar een buitentafel of lounge set geplaatst kan worden. De ideale plek om te genieten van de zonuren op een dag. Middels de poort aan de zijkant kan de tuin worden betreden en verlaten. In 2023 is de tuin voorzien van kunstgras.





# BEGANE GROND

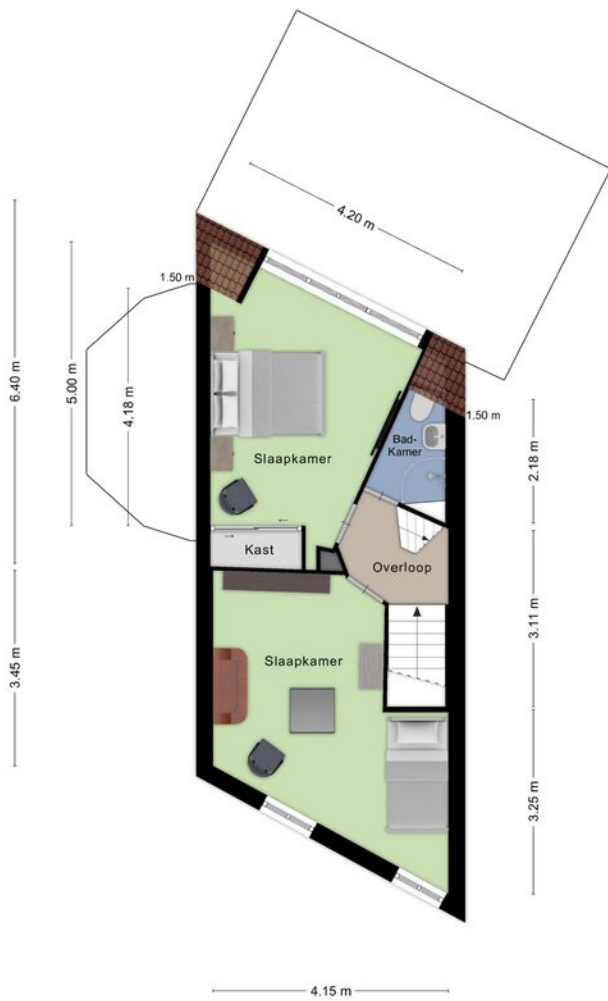


## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

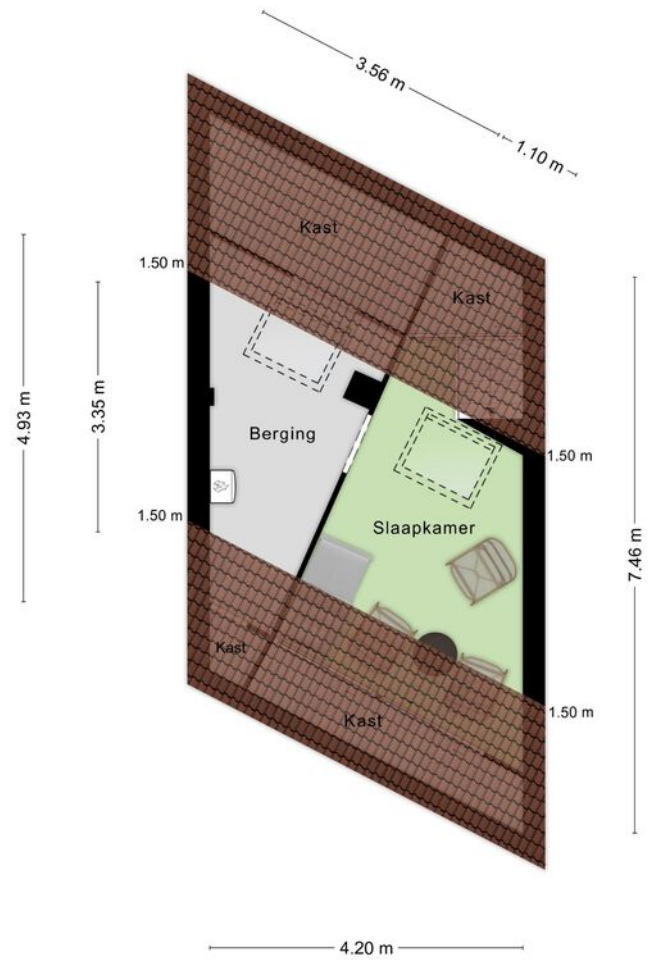
Gebruikersoppervlak wonen	118.50 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	425 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	269 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	25.90 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	161.0 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	425.22 m <sup>3</sup>

## 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

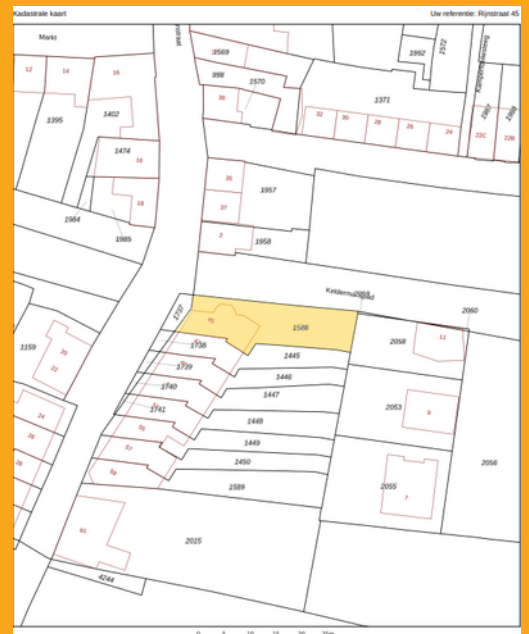
Rhenen

Sectie

F

Nummer

1588



## ALGEMENE GEGEVENS

- Type woning: hoekwoning
- Bouwjaar: 1896
- Verbouwjaar: 1980/1986/1990
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Aantal badkamers: 1
- Parkeerruimte: eigen garage en mogelijkheid voor 1 parkeervergunning

## TECHNISCHE GEGEVENS

- Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, nefit, bouwjaar 2023
- Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, nefit, bouwjaar 2023
- Vloerverwarming: niet aanwezig
- Zonnepanelen: 4 stuks
- Openhaard
- Voorzieningen: buitenzonwering aanwezig
- Mechanische ventilatie: aanwezig
- Isolatie: dak/muur/vloer
- Dubbel glas: geheel

## ONZE ADVISEURS



**WISTIK**  
ZONNENBERG  
Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**GERBEN**  
KEUNING  
Makelaar Wonen



**JIMMY**  
SPELBOS  
Erkend Hypotheekadviseur  
bij Velthuysse & Mulder



**JORDY**  
VAN KREEL  
Makelaar Wonen

## 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 Rhenen 1e zaterdag van de maand 09.00 tot 13.00 uur  
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.

