



**NIEUWE VEENENDAALSEWEG
220A RHENEN**



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Op een van de meest geliefde plekjes van Rhenen en met een schitterende vrij uitzicht staat deze riante 2-onder-1-kapwoning met oprit en garage te koop. Op loopafstand vindt u het bos en ook het centrum van Rhenen ligt binnen handbereik

In deze lichte woning vindt u een riante entree, heerlijk ruime woonkamer met fraai uitzicht en een uitgebouwde woonkeuken met schuifpui naar de tuin. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een grote badkamer beschikbaar. Bovendien heeft u de luxe van een praktisch en ruim souterrain opgedeeld in een garage, berging, hal en studeerkamer. Eventueel kunnen hier extra kamers en/of badkamer gecreeerd worden. De 2e verdieping geeft de woning de nodige extra bergruimte. De ruime voortuin op het westen en diepe achtertuin op het oosten maken het plaatje compleet. Hier kunt u uw droomwoning op een toplocatie creëren.

De woning is gelegen op de glooiende heuvels langs de Rijn en biedt vrij uitzicht op de omliggende natuur. Het nabijgelegen Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug heeft uitstekende mogelijkheden voor wandel- en fietsliefhebbers, waardoor de buurt ideaal is voor natuurliefhebbers. Voorzieningen zoals scholen, winkels en restaurants zijn gemakkelijk bereikbaar.





WOONKAMER

U betreedt de woning aan de zijgevel in de lichte hal. De riante entree is voorzien van de trapopgang richting de eerste verdieping, een garderobekast en een nette toiletruimte met fontein. Rechtsaf krijgt u toegang tot de woonkamer en loopt u naar links, dan gaat u de uitgebouwde woonkeuken binnen. De woonkamer is voorzien van een rijke lichtinval door het grote raam met vrij uitzicht. Wat direct opvalt, is de parketvloer en de gezellige open haard die de kamer een huiselijke uitstraling geven. De zithoek is gesitueerd aan de zijde bij de open haard en een tweede zijte is goed bij het raam met uitzicht te creëren.

RESTYLE





KEUKEN

De woonkeuken is ruim 16 m² en te verdelen in de keuken en de eetkamer. De keuken is ingericht met een modern keukenmeubel in een lichte kleurstelling en diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, 4 pits kookplaat met wasemkap, een inbouwoven, een koel-/vriescombinatie en vele kasten en lades voor uw keukengerei. Ook hier heeft u een goede lichtinval door de grote raampartij en de schuifpui naar de tuin. De eetkamer is met circa 9 m² voldoende ruim voor een grote dinertafel en met een geopende schuifpui betreft u het buitenleven eenvoudig bij de woonkeuken.







1e VERDIEPING

De trap brengt u op de overloop welke toegang geeft aan de drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn uitgerust met een eigen wastafel. De slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast en de nodige lichtinval door de ramen in de dakkapel of het gevelraam. De betegelde badkamer is ruim en uitgerust met een bad/douchecombinatie, een dubbele wastafel met verlichte spiegel, een tweede toilet en een bidet.

De tweede verdieping bereikt u middels een vlizotrap vanaf de overloop. Deze zolderverdieping biedt u opbergruimte onder het dakbeschot.



SOUTERRAIN

Het souterrain bestaat uit de inpandige garage van circa 28 m² waar de warmwaterinstallatie en de meterkast zijn geïnstalleerd. Ook is er een spoelbak met kraan aanwezig. In het tweede gedeelte van het souterrain heeft u de beschikking over een hal, verschillende bergruimtes en een studeerkamer. Diverse ruimtes zijn voorzien van een bovenlicht met daglichtinval. In het souterrain zijn ook de witgoed aansluitingen aanwezig.





TUIN

De voortuin is aangelegd met vaste beplanting en een gazon. De garage onder de woning bereikt u via de verharde oprit en de entree van de woning is bereikbaar via het aangelegde tegelpad langs het huis. De diepe achtertuin is op het westen georiënteerd en voorzien van rijkelijk beplante borders en volwassen bomen en struiken. U zit hier heerlijk beschut op het verharde terras dat direct aan de woonkeuken grenst. Met het uitvalscherp creëert u in een handomdraai een schaduwrijke zitplek. Het gazon met de omsloten groene beplanting geeft een besloten sfeer met veel privacy.



BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	137m ²
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	39m ²
Inhoud woning	632m ³
Perceeloppervlakte	438m ²

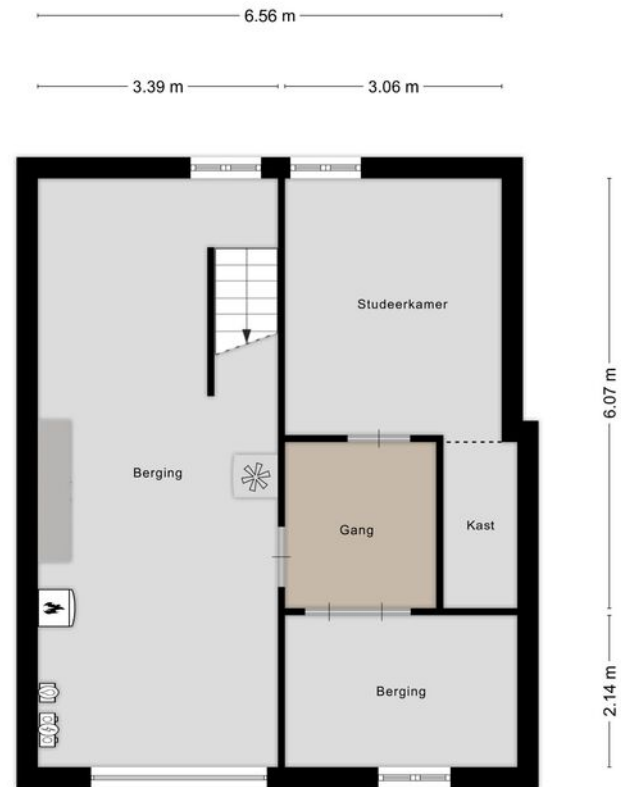
1e VERDIEPING



6.86 m

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

SOUTERRAIN



3.39 m 3.28 m

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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Rhenen

Sectie

G

Nummer

2740



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: Twee onder één kap

Bouwjaar: 1968

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Parkeerruimte: riante eigen oprit, in de inpandige garage

Aanwezig: eigen oprit, souterrain met o.a. garage, aanbouw woonruimte en twee dakkapellen.

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Nefit, bouwjaar 2009

Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Nefit, bouwjaar 2009

Vloerverwarming: niet aanwezig

Openhaard aanwezig

Voorzieningen: buitenzonwering/ souterrain / vliering

Isolatie: spouwmuur aanwezig

Dubbel glas: gedeeltelijk

Glasvezel kabel, TV kabel aanwezig

Kozijnen-hout/kunststof

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

✉ 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.