



ZANDHEUVELSTRAAT 35
RHENEN







INTRO

Deze heerlijke vrijstaande woning springt direct in het oog. Kenmerken als ruimte, lichtinval en uitstraling zijn hier zeker van toepassing. Opmerkelijk is ook het feit dat deze woning volledig levensloopbestendig is, met twee grote slaapkamers en een ruime badkamer op de begane grond. Slaapkamers die ook perfect in te zetten zijn als praktijkruimte of kantoor, tal van mogelijkheden! Tel hierbij op de strakke afwerking en isolatie van deze woning, het energielabel A en de zonnepanelen (14stuks) die u grotendeels voorzien van energie en u begrijpt; dit huis een parel in Rhenen.

Info: U woont in een rustige omgeving, op steenworp van het gezellige centrum van Rhenen. Wakker worden met een kopje koffie in de tuin op het zuiden, naar de stad wandelen voor een uitgebreid ontbijt en daarna heerlijk ontspannen langs de Rijn of in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug; het is allemaal binnen handbereik met deze ideale ligging. Rhenen ligt bovendien centraal in het land, zodat u via de uitvalswegen snel toegang heeft tot o.a. Utrecht, Nijmegen, Den Bosch en Apeldoorn.





BEGANE GROND

De woonkamer is heerlijk ruim en strekt zich uit van voor- tot achtergevel. Grote raampartijen aan drie kanten bieden ruim baan aan een flinke hoeveelheid natuurlijk daglicht en geven de kamer een lekker fris en prettig gevoel. Het vertrek is strak afgewerkt met spotverlichting in het plafond en prachtig lamelparket in een lichte tint. Op maat gemaakte houten vensterbanken dragen bij aan een natuurlijke uitstraling. De zitkamer aan de voorzijde geeft zicht op de mooie diepe voortuin en aan de achterzijde treft u de eetkamer en de open keuken. Aangrenzend aan het eetgedeelte stapt u via de schuifpui zo de recentelijk geplaatste veranda in. Dit hebben de huidige eigenaren goed bedacht; door de veranda aan huis betrekt u deze extra ruimte en daarmee ook de tuin al vroeg in het voorjaar bij uw leefruimte!





KEUKEN

De open keuken is voorzien van een antracietkleurige tegelvloer met vloerverwarming. Langs de lange wand vindt u een stijlvol keukenmeubel van Bulthaup, uitgerust met een inductiekookplaat (2019), afzuigkap en vaatwasser (2021). In een separaat meubel treft u koelkast en oven. Via een schuifdeur heeft u toegang tot de praktische en ruime bijkeuken.





SLAAPKAMERS

U beschikt over vier mooie slaapkamers, waarvan twee gesitueerd op de begane grond. Alle vertrekken zijn uitgerust met grote raampartijen met openslaande vensters, een radiator en strak afgewerkte wanden. De kamers op de verdieping zijn elk voorzien van vloerbedekking, een inbouwkast en een openslaande deur naar een eigen terras (achterzijde) en balkon (voorzijde). De master bedroom is gelegen op de begane grond. Een lekkere grote kamer die beschikt over een inbouwkast, directe toegang tot de tuin en het genot van een badkamer en suite. De tweede slaapkamer op de begane grond is heel licht en mooi van formaat. Aangezien deze ruimte dicht bij de hoofdingang ligt is dit een ideale plek voor een kantoor of praktijk.



SANITAIR

De beide badkamers zijn volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming voor optimaal comfort. U vindt er spotverlichting, designradiator, een badkamermeubel met kastuimte, dubbele wastafel en spiegel en een inloopdouche met hand- en regendouche. De badkamer op de eerste verdieping is daarnaast voorzien van een wandcloset en een opstelplaats voor witgoedapparatuur. In 2019 werden de badkamer op de begane grond en twee vensters in de slaapkamer aan de voorzijde (b.g.) voorzien van melkglas.







TUIN

De tuin op het zuiden is een plaatje! Het geheel is opnieuw aangelegd in 2019/2020, in 2021 werd een nieuwe schutting geplaatst. U beschikt over diverse terrassen en mooie brede borders met ruimte voor groen. Het perceel van deze woning is aanzienlijk hoger gelegen dan de achtergelegen percelen, dat geeft een mooi wijds uitzicht in de tuin.

Aan de voorzijde werd ook de voortuin opnieuw aangelegd, inclusief de oprit en het pad langs de woning. Daarnaast beschikt u over een balkon op het noorden en een dakterras op het zuiden dat in 2021 is voorzien van een nieuwe stalen balustrade.

BERGING

Berging en vliering: De vrijstaande stenen berging in de tuin biedt ruimschoots plaats voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Voor overige opbergruimte kunt u de vliering flink benutten, deze grote bergruimte is volledig begaanbaar en verlicht. Te bereiken met een vlizotrap vanaf de overloop op de eerste verdieping.



BEGANE GROND

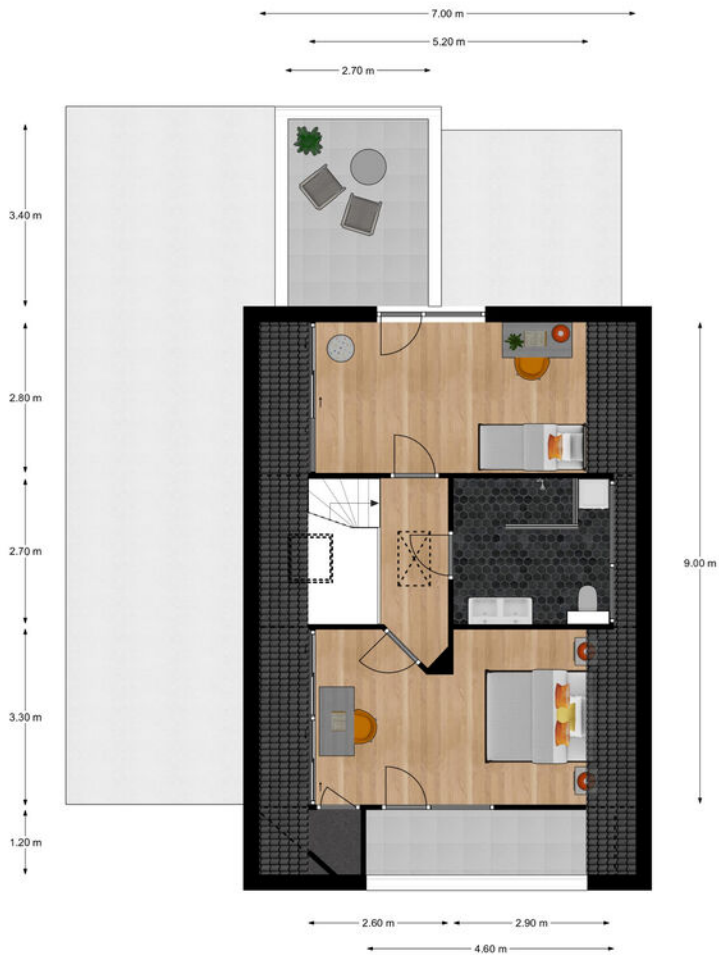


KENMERKEN

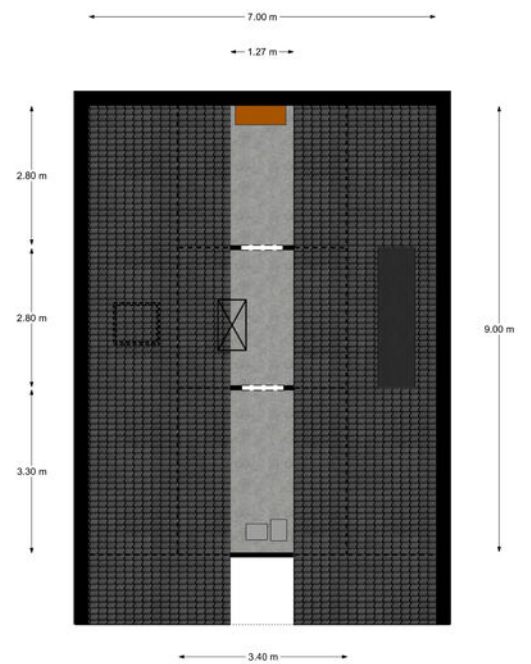
Oppervlakten en inhoud

Inhoud	ca. 655 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 176 m ²
Overige inpanidige ruimte	ca. 11 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 397 m ²

1e VERDIEPING



ZOLDER



Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Rhenen

Sectie

H

Nummer

6100



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaande eengezinswoning
Met berging
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Bouwjaar: 1993
Parkeerruimte: op eigen terrein en openbaar
Kozijnen: aluminium

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: C.V.-ketel Nefit Ecomline HR
Verwarmvoorziening: C.V.-ketel Nefit Ecomline HR
Vloerverwarming: gedeeltelijk
Mechanische ventilatie: ja
Isolatie: geheel
Dubbel glas: geheel
Elektra: 10 groepen
Centrale antenne

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



GERBEN
KEUNING
Makelaar Wonen



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



LENNEKE
MEIJER
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder



IRIS
VAN VIEGEN
Assistent Makelaar

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 zaterdag 10.00 tot 14.00 uur Buiten
onze kantoor tijden kunt u in overleg uiteraard een
afspraak maken.

Volg ons op:

    / zonnenbergmakelaardij

🌐 www.zonnenbergmakelaardij.nl

✉ info@zonnenbergmakelaardij.nl