



VISSERSWEG **35**
ELST



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Aan de Vissersweg 35 in Elst staat deze goed onderhouden vrijstaande woning waar ruimte, comfort en een heerlijke woonomgeving samenkomen. Met een totale gebruikersoppervlakte van ca. 131 m² beschikt deze woning over alles wat u nodig heeft voor aangenaam wonen. De woning biedt drie slaapkamers, een badkamer op de begane grond, een sfeervolle serre, een garage, een praktische berging en een riante zonnige tuin met tuinhuis. Dankzij de functionele indeling, de fijne leefruimtes en het royale perceel vormt dit een ideale woning voor iedereen die op zoek is naar rust, ruimte en veelzijdigheid.

De woning bevindt zich in het gezellige dorp Elst (Utrecht). Deze groene en rustige woonomgeving staat bekend om haar fraaie natuur, vriendelijke dorpskarakter en uitstekende voorzieningen. Basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op korte afstand.

Via de eigen oprit, waar u beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, bereikt u de entree van de woning. Eenmaal binnen, komt u in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de begane grond en daarmee het centrale hart van de woning vormt.





WOONKAMER

De woonkamer biedt een prettige leefruimte met veel natuurlijke lichtinval dankzij de aanwezige raampartijen. Hier heeft u alle vrijheid om zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek te creëren, waardoor deze ruimte het hele jaar door een uitnodigende plek vormt om te ontspannen en gasten te ontvangen.

SERRE

De serre vormt een waardevolle uitbreiding van de woonruimte en biedt een fijne plek om in alle seizoenen van het uitzicht op de tuin te genieten. Dankzij de verbinding met de woning ontstaat een prettige overgang tussen binnen en buiten. Hier is een elektrische zonnescherf aanwezig wat zorgt voor schaduw en verkoeling.



KEUKEN

De moderne keuken is verzorgd uitgevoerd en vormt een fijne plek om te koken en samen te komen. Het L-vormige aanrecht biedt volop werkruimte, terwijl de aanwezige inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, spoelbak, ingebouwde ovencombinatie, vaatwasmachine en koelkast, zorgt voor optimaal gebruiksgemak. Daarnaast beschikt de keuken over voldoende kastruimte voor al uw keukengerei en is er ruimte voor het plaatsen van een gezellige eettafel.







SLAAPKAMER

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer die dankzij de grote ramen profiteert van veel natuurlijk licht. De kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, bureau en kledingkast en is daardoor op verschillende manieren in te richten. De directe toegang tot de tuin zorgt voor extra comfort en maakt dit een heerlijke plek om tot rust te komen.

Naast de slaapkamer beschikt de begane grond over een extra multifunctionele kamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte of praktische opslagruimte en biedt daardoor volop mogelijkheden om aan uw woonwensen aan te passen.

BADKAMER

Grenzend aan de hal bevindt zich de moderne badkamer op de begane grond. Deze volledig betegelde ruimte is uitgerust met een douchecabine, een comfortabel ligbad en een wastafel. De nette afwerking zorgt voor een verzorgde uitstraling. Daarnaast beschikt de woning over een separate toiletruimte, wat extra praktisch is in het dagelijks gebruik.



1e VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, waardoor de woning volop ruimte biedt voor een gezin of logees.

De twee slaapkamers op de eerste verdieping zijn ruim opgezet en beschikken over prettige lichtinval. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, bureau en kast en kunnen geheel naar wens worden ingericht. Of u nu extra slaapkamers, een werkkamer of hobbyruimte zoekt, deze vertrekken bieden volop flexibiliteit en vormen fijne plekken om te ontspannen.





TUIN

De riante voor en achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is zonnig en groen aangelegd, met een fraaie combinatie van bestrating en beplanting. Hierdoor ontstaat een sfeervolle omgeving waar u kunt ontspannen, tuinieren of gezellig kunt samenkomen met familie en vrienden. De tuin is voorzien van een eigen bron met pomp, drukvat en een computergestuurde sproei-installatie. Hierdoor kan het gazon en de beplanting efficiënt en grotendeels automatisch worden beregend, wat zorgt voor extra gemak én een duurzame besparing op leidingwater. Daarnaast biedt de tuin toegang tot het bijgebouw, wat zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden. Ook is er een garage en berging aanwezig.





BEGANE GROND



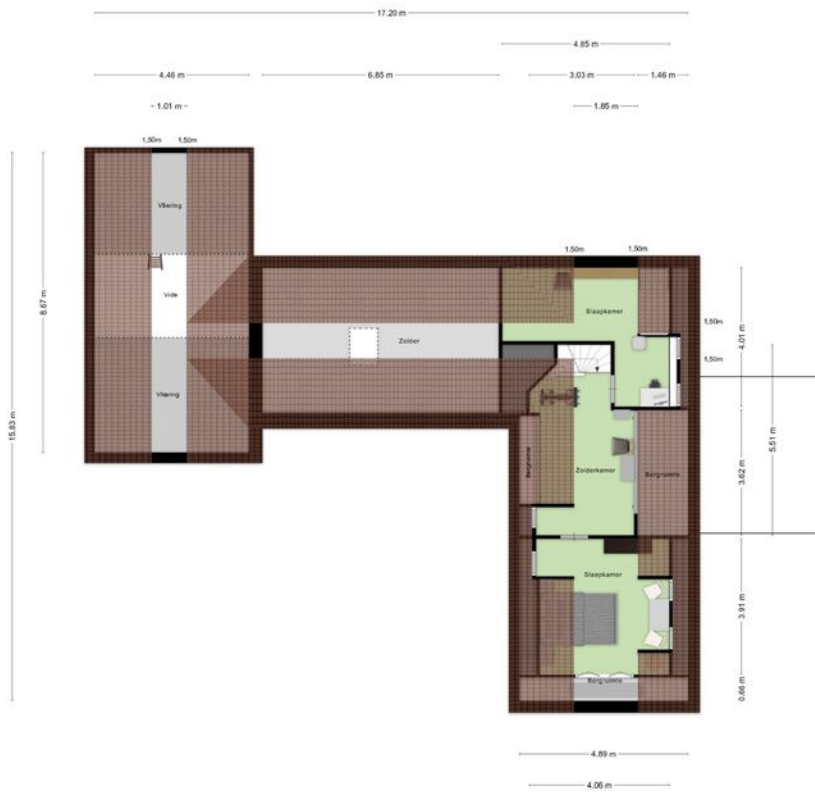
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	132m ²
Overige in pandige ruimte	42m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15m ²
Externe bergruimte	6m ²
Inhoud woning	642m ³
Perceeloppervlakte	1087m ²

1e VERDIEPING



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

PLATTEGROND



For its distinguished service past and future we extend
a most warm welcome.

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Sectie

Nummer

Rhenen

H

 $6734+6829$ 

ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: Vrijstaand
Bouwjaar: 2004
Verbouwjaar: 2010 garage
Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: op eigen oprit en in de inpandige garage
Aanwezig: dakkapel/berging/garage
Ligging tuin: oost/zuid
Tuin bereik: voor/via garage en woning

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: NEFIT Smartline HR Voor verwarming en badkamer. Elektr boiler in keukenkast.
Verwarmvoorziening: NEFIT Smartline HR Voor verwarming en badkamer.
Elektr boiler in keukenkast
Zonnepanelen: 6 stuks
Voorzieningen: vliering
Mechanische ventilatie: niet aanwezig
Isolatie: dak deels/spouw/plafonds/vloer (behalve de hal, toilet en berging)
Dubbel glas: geheel/ Kozijnen: hard 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.

