



MOLENWEG 23
RHENEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Aan de Molenweg 23 in Rhenen vindt u een ruime en goed verzorgde woning waar karakter, comfort en mogelijkheden op een prettige manier samenkomen. Met een gebruikersoppervlakte van 166m², maar liefst vijf slaapkamers, een lichte woonkamer en een ruime leefkeuken biedt deze woning volop ruimte voor uiteenlopende woonwensen. De karakteristieke houten draagbalken, de sfeervolle haard en de zonnige tuin geven het geheel een eigen uitstraling. Bovendien beschikt de woning over een praktische kelder, zonnepanelen en een bijgebouw met een werkkamer en garage. Of u nu op zoek bent naar een fijn gezinshuis, behoefte heeft aan een werkplek aan huis of extra ruimte wenst voor uw hobby's: deze woning biedt u volop mogelijkheden om uw woonwensen werkelijkheid te maken. De buurt kenmerkt zich door een prettige woonomgeving met voorzieningen op korte afstand. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de nabijgelegen supermarkten en ook andere winkels en praktische voorzieningen zijn vanuit de buurt goed bereikbaar. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Ook de bereikbaarheid is gunstig: met het openbaar vervoer kunt u zich verplaatsen naar omliggende plaatsen en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn andere bestemmingen in de regio goed bereikbaar.





WOONKAMER

U betreedt de woning aan de zijkant, waar u via de stoep naar de entree loopt. Rondom de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, wat zorgt voor extra gemak. Eenmaal binnen komt u in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit deze centrale ruimte bereikt u eenvoudig de verschillende vertrekken van de woning. In de open woonkamer heerst een sfeervolle leefruimte. Dankzij de prettige lichtinval voelt de ruimte aangenaam en ruimtelijk aan, terwijl de houten draagbalken zorgen voor een authentieke uitstraling. De aanwezige haard vormt een echte eyecatcher in de ruimte en er is voldoende plaats om een comfortabele zithoek te creëren. De openslaande deuren naar de keuken zorgen voor een fijne verbinding tussen de leefruimtes, terwijl u via een andere openslaande deur direct toegang heeft tot de tuin. Zo lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.



KEUKEN

De ruime leefkeuken vormt het warme en sfeervolle hart van de woning: een heerlijke plek waar koken, uitgebreid tafelen en gezellig samenzijn perfect samenkomen. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkeuken in directe verbinding met de tuin, waardoor u op mooie dagen het buitenleven gemakkelijk bij de keuken betrekt. Het langwerpige aanrechtblad langs de wand biedt alle ruimte om comfortabel de lekkerste maaltijden te bereiden. De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een gasfornuis met afzuigkap, een spoelbak, een ingebouwde ovencombinatie en een vaatwasser. Daarnaast zorgt de royale kastruimte ervoor dat al uw keukengerei en voorraad altijd netjes en overzichtelijk opgeborgen zijn. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, een waardevolle aanvulling op de leefruimte. Hier heeft u gelegenheid om spullen op te bergen en vindt u de aansluitingen voor uw wasmachine en droger. De deur naar de tuin maakt deze ruimte extra functioneel.







1e VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een berging en de badkamer. De verdieping biedt daarmee een prettige combinatie van slaapruimte, sanitaire voorzieningen en praktische bergingruimte, waardoor u de verschillende vertrekken gemakkelijk kunt afstemmen op uw dagelijkse behoeften. Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers die dankzij hun prettige lichtinval een aangename sfeer hebben. De kamers bieden voldoende plaats voor een bed en daarnaast bijvoorbeeld een bureau, kledingkast of ladekast. Hierdoor kunt u de ruimtes geheel naar eigen wens inrichten. Denk aan comfortabele slaapkamers voor gezinsleden, een rustige thuiswerkplek of een hobbykamer. Grenzend aan de overloop bevindt zich een praktische berging. Deze ruimte biedt extra mogelijkheden om spullen uit het zicht op te bergen.



BADKAMER

De sfeervolle badkamer grenst aan de overloop en is volledig betegeld en goed onderhouden. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafel, een handdoekradiator en een zwevend toilet. De complete inrichting zorgt ervoor dat u hier beschikt over de nodige dagelijkse gemakken.



2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar nog eens twee slaapkamers aanwezig zijn. Daarmee beschikt de woning over vijf slaapkamers in totaal, een fijne basis voor grotere huishoudens of wanneer u behoefte heeft aan extra kamers voor werken, logeren of hobby's.

De twee slaapkamers op deze verdieping zijn veelzijdig in te richten en bieden voldoende ruimte voor een bed en bijvoorbeeld een bureau of kast. Ondanks de schuine wanden zijn de kamers praktisch te benutten.



TUIN

De zonnige tuin is een heerlijke plek om buiten te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een levendige, verzorgde uitstraling en biedt volop mogelijkheden om de tuin naar eigen smaak in te richten. Er is voldoende ruimte voor een terras waar u op zonnige dagen heerlijk kunt zitten. De tuin vormt bovendien een mooie verlenging van de leefruimte binnen.

Achter in de tuin bevindt zich een bijgebouw met een werkkamer en een garage. De garage biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. De werkkamer is multifunctioneel en kan, afhankelijk van uw wensen, worden ingericht als bijvoorbeeld thuishkantoor, atelier of hobbyruimte.





BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

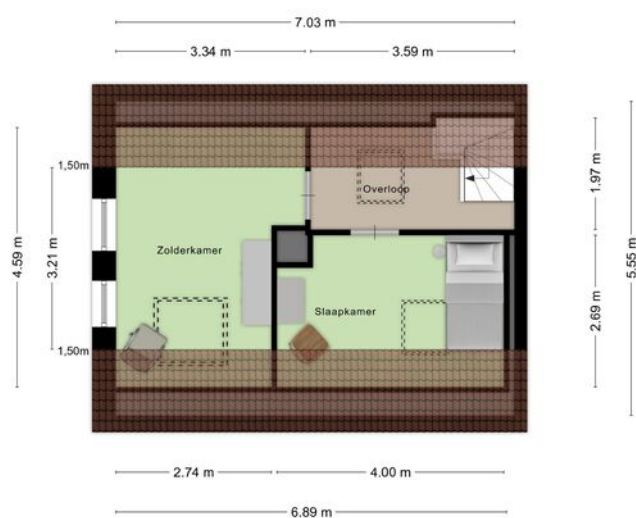
Gebruikersoppervlak wonen	166m ²
Overige inpandige ruimte	30m ²
Inhoud woning	694m ³
Perceeloppervlakte	234m ²

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

Rhenen

Sectie

G

Nummer

4886



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar: 1936

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 1

Parkeerruimte: Achter de garage en in de directe omgeving aanwezig

Aanwezig: aanbouw woonruimte, opbouw/dakkapel, kelder en vrijstaande garage met kantoor/werkruimte.

Ligging tuin: zuidwest

Tuin bereik: via de woning, de zijkant en een achterom

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Nefit Prolne, bouwjaar 2010

Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Nefit Prolne, bouwjaar 2010

Vloerverwarming: aanwezig keuken, bijkeuken, gang en toilet

Zonnepanelen: 12 stuks

Voorzieningen: kelder en vliering aanwezig

Mechanische ventilatie: aanwezig

Isolatie: dak isolatie en spouwmuur aanwezig

Dubbel glas: grotendeels (3 kleine raampjes niet)

tv aansluiting: aanwezig

Kozijnen: hout

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG

Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEEL

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.

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.

