ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN



Voorstraat 29
Lienden

ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN



Met trots presenteren wij u middels deze glossy de woning!

Als koper heeft u tegenwoordig veel aanbod om uit te kiezen en dat vraagt om een goed plan van aanpak en een onderscheidende manier van presenteren.

Wij van Zonnenberg Makelaardij hebben daarin wat te bieden! Samen met de opdrachtgever verrichten wij al het mogelijke om de woning optimaal te presenteren in de woningmarkt middels o.a. deze exclusieve glossy. Elementen die u hierin terug vindt zijn professionele fotografie waaronder detail- en hoogtefotografie, krachtige teksten, plattegronden en stylingadvies.

Kortom, deze glossy is met alle mogelijke aandacht tot stand gebracht en wij zijn dan ook trots dat wij deze woning aan u mogen presenteren. Met deze glossy bieden wij u een mooie houvast van hoe de woning er in werkelijkheid uitziet.

Namens ons hele team wens ik u veel lees- en kijkplezier.

Met vriendelijke groet,

Wistik Zonnenberg
Register Makelaar/Taxateur o.z. & Eigenaar





Intro

Het object beschikt over twee afzonderlijke huisnummers, te weten 27 en 29. Beide adressen hebben een eigen WOZ-registratie en WOZ-waarde.

Aan de Voorstraat 27-29 in Lienden vindt u deze unieke, ruime en karakteristieke gerenoveerde vrijstaande boerderijwoning, waar sfeer, comfort en veelzijdigheid op bijzondere wijze direct samenkomen. Met een indrukwekkende gebruikersoppervlakte van maar liefst 306m² verdeeld over 2 woonverstrekken: vier slaapkamers, meerdere woonkamers, 2 keukens (waarvan 1 een royale leefkeuken) biedt deze goed verzorgde en gerenoveerde boerderijwoning volop mogelijkheden om uw woonwensen werkelijkheid te maken. De karakteristieke details geven het geheel een warme uitstraling, terwijl de verschillende leefruimtes u alle vrijheid bieden om de woning naar eigen inzicht in te richten. Daarnaast beschikt u over een kelder, een garage en een zonnige tuin met fraaie overkapping. Dankzij de aanwezige zonnepanelen en airconditioning is bovendien gedacht aan hedendaags wooncomfort. Dit veelzijdige huis biedt u alle ruimte om uw ideeën vorm te geven, zoals dubbele bewoning of wonen met mantelzorg door de tweede woonruimte.









Info

De Voorstraat ligt op korte afstand van het centrum van Lienden, in een weidse en groene omgeving. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de nabijgelegen supermarkten en winkels, terwijl ook diverse voorzieningen voor sport en ontspanning in de omgeving te vinden zijn. Daarnaast bevinden zich in Veenendaal, Tiel en Kesteren uitgebreide winkelvoorzieningen, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en andere faciliteiten.

Ook qua bereikbaarheid heeft deze omgeving veel te bieden. In de nabije omgeving bevinden zich drie NS-stations, namelijk in Rhenen, Kesteren en Tiel, waardoor u eenvoudig met het openbaar vervoer kunt reizen. Daarnaast zorgen de gunstig gelegen uitvalswegen voor een goede verbinding met omliggende steden en dorpen. Zo combineert deze locatie de rust en ruimte van een groene woonomgeving met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



Woonkamer

De hoofdwoning beschikt over twee woonkamers, met voldoende mogelijkheden om naar uw wensen in te richten. Dankzij de prettige lichtinval voelen de vertrekken aangenaam en ruim aan, terwijl de houten draagbalken zorgen voor een authentieke uitstraling. Er is voldoende ruimte om comfortabele zithoeken en gezellige eethoeken te creëren. Beide woonkamers grenzen aan de keuken, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen de leefruimtes. De grote woonkamer vormt een heerlijke plek om samen te komen en tot rust te komen bij de haard. De tweede woonkamer kan tevens gebruikt worden als kantoorruimte en/of slaapkamer. Via de deur in de hoofdwoonkamer bereikt u de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.

















Keuken

De ruime leefkeuken vormt een uitnodigende plek waar koken en samenzijn moeiteloos samengaan. De keuken is ingericht met een L-vormig aanrecht en een kookeiland, waardoor u beschikt over volop werkruimte en een prettige indeling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, spoelbak met Quooker-kraan, een ovencombinatie en een vaatwasmachine. Ook aan opbergruimte is gedacht, zodat u uw keukengerei en voorraad gemakkelijk kunt opbergen. Bovendien is er voldoende plek voor een eettafel, zodat u tijdens het koken gezellig contact houdt met uw gezelschap.









Slaapkamer & badkamer

Via de vaste trap in de riante en sfeervolle hal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een separate berging. De verdieping biedt daarmee een prettige combinatie van slaapruimte, sanitair en praktische opbergmogelijkheden.

Iedere slaapkamer is ruim opgezet en heeft genoeg plek voor een bed, bureau en kast. De prettige lichtinval maakt de kamers fijne plekken om u terug te trekken. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een eigen walk-incloset, die ook vanaf de overloop bereikbaar is. Dit zorgt voor extra gemak en een praktische indeling. Of u nu behoefte heeft aan volwaardige slaapkamers, een werkkamer of een hobbyruimte, u kunt deze vertrekken flexibel laten aansluiten op uw woonwensen.

Grenzend aan de overloop vindt u een separate berging. Deze ruimte is ideaal voor het bewaren van huishoudelijke benodigdheden.

De badkamer is zowel vanaf de overloop als vanuit een slaapkamer te betreden. Deze is goed onderhouden en beschikt over een ruime inloopdouche, een ligbad en een dubbele wastafel. Hiermee is de badkamer instapklaar en van alle gemakken voorzien. Een fijne plek om uw dag te beginnen of af te sluiten.















Tuin

De riante en goed onderhouden tuin welke aan het woonvertrek van Voorstraat 29 (de hoofdwoning) ligt, vormt een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een levendige uitstraling, terwijl het weidse uitzicht een ruimtelijk gevoel creëert. Er is voldoende plek om een of meerdere terrassen in te richten. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping. Daarnaast heeft u vanuit de tuin toegang tot de garage, die ook vanaf de oprit bereikbaar is.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale garage van circa 60m². U kunt deze ruimte gebruiken voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen. Eveneens kan de garage gebruikt worden als hobbyruimte door de grootte van de ruimte. Dankzij de aanwezige vliering beschikt u bovendien over extra bergruimte.

Deze woning heeft de bijzondere status van gemeentelijk monument. Een erkenning van de cultuurhistorische en architectonische waarde van het pand. De monumentale status onderstreept het unieke karakter van de woning en draagt bij aan het behoud van haar authentieke uitstraling. Een bijzondere plek waar historie en wonen samenkomen.







Voorstraat 27

Het tweede woonvertrek aan huisnummer 27 heeft een eigen opgang. In dit deel van de woning bevindt zich een eigen keuken, woonkamer, toilet, slaapkamer en badkamer. De boerderijwoning is daarmee ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld dubbele bewoning of mantelzorg.
Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer die direct grenst aan de keuken. De praktische combinatie maakt het vertrek bijzonder veelzijdig en biedt mogelijkheden om de ruimte geheel naar uw eigen situatie in te richten. Of u de slaapkamer wilt gebruiken als rustige slaapruimte, logeerkamer of als onderdeel van een andere woonindeling, de ligging op de begane grond biedt u daarbij extra flexibiliteit.











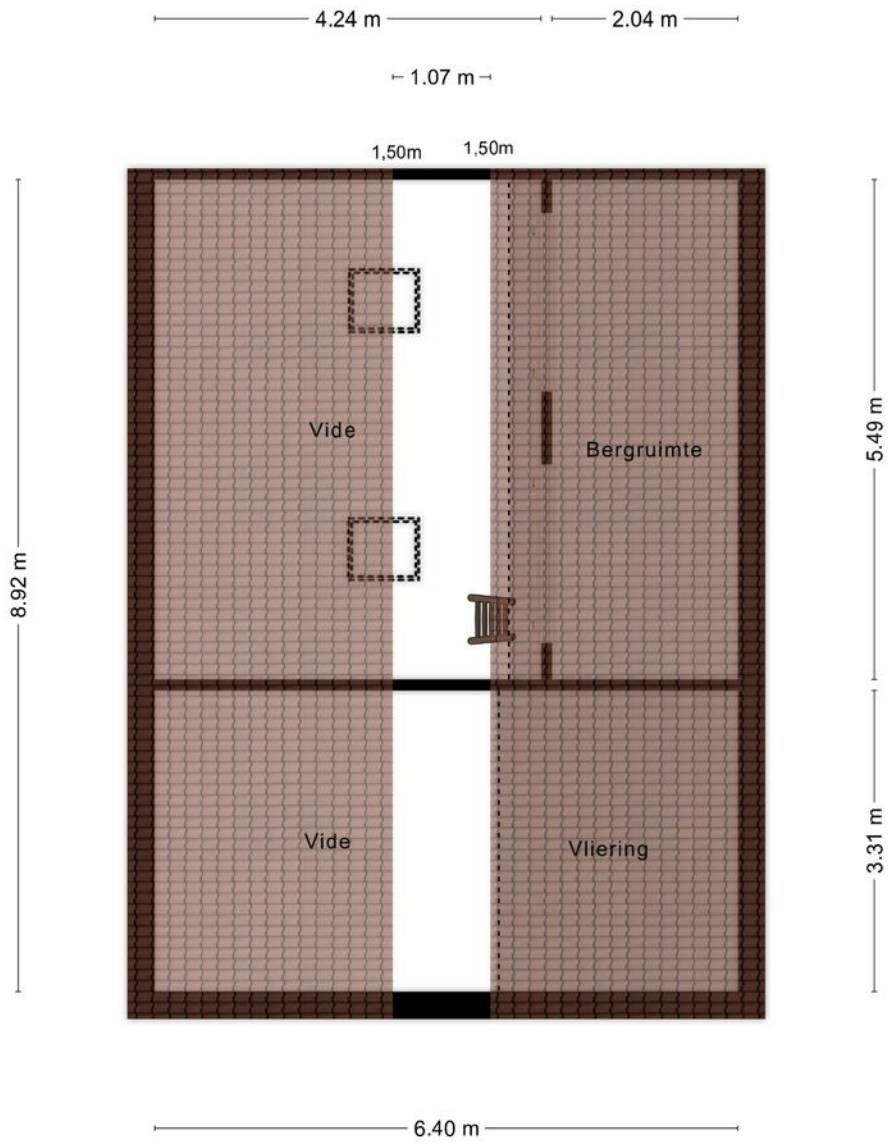
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



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

1e VERDIEPING



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

VLIERING

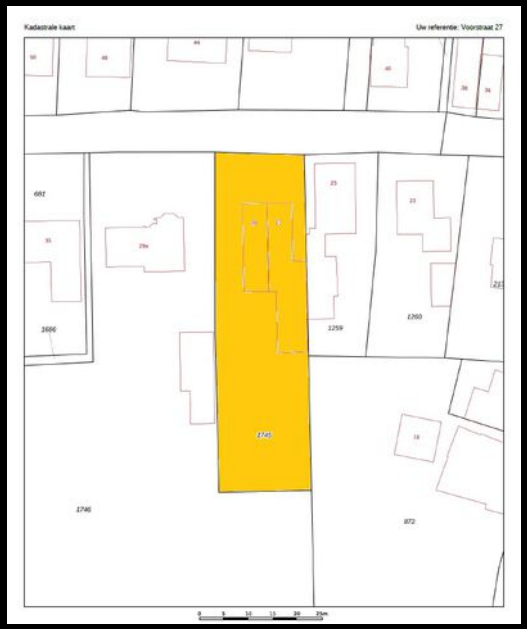
Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	308m²
Inhoud woning	1632m³
Perceeloppervlakte	1300m²

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Lienden
Sectie	L
Nummer	1745



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN

Algemene gegevens

Type woning: Vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar: 1907
Verbouwjaar: 2020 - 2026 zowel nr 27, 29 en de schuur
Aantal kamers: 7
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2
Parkeerruimte: voldoende op eigen oprit
Aanwezig: berging/garage/overkapping
Dubbele bewoning mogelijk/Mantelzorg
3 fasen aansluiting in de schuur

Technische gegevens

Warmwatervoorziening: Bosch Tronic 4000T (2023)
Verwarmvoorziening: Nefit Proline (2023)
Vloerverwarming: gedeeltelijk(grote woonkamer, leefkeuken en bijkeuken)
Zonnepanelen: 45 stuks
houtkachel
Voorzieningen: airco/buitenzonwering/kelder/vide
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak/spouw/vloer aanwezig
Dubbel glas: grotendeels
Glasvezel kabel, TV kabel
Kozijnen: hout

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.

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ B.V.

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 kantoortijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:
/ zonnenbergmakelaardij
www.zonnenbergmakelaardij.nl
info@zonnenbergmakelaardij.nl

funda
Register-Taxateur
Vastgoed Ned.
MVCEPI
EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS