

TRAMBAANWEG 13
RHENEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Wie deze woning vanaf de straat bekijkt, verwacht misschien niet wat erachter schuilgaat. Achter de karakteristieke gevel uit 1935 gaat namelijk een verrassend eigentijds interieur schuil, met een royale woonkeuken, een groot kookeiland en een glazen pui die de tuin bijna onderdeel van het wonen maakt. Aan de Trambaanweg 13 in Rhenen gaan het karakter van vroeger en het wooncomfort van nu op een bijzonder prettige manier samen.
De woning is in 2023 volledig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan duurzaamheid, comfort en hoogwaardige afwerking. Zo is de elektra compleet vernieuwd en is de woning volledig geïsoleerd volgens de huidige standaarden. In combinatie met de hybride warmtepomp heeft dit geresulteerd in het uitstekende energielabel A+++. Zowel op de begane grond als op de verdieping ligt een stijlvolle pvc-vloer, die zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Ook het onderhoud is met zorg uitgevoerd: in het voorjaar van 2026 is het laatste schilderwerk rondom de woning afgerond en in september 2026 is de houten gevel opnieuw in de olie gezet, ter bescherming van het hout, verlenging van de levensduur en behoud van de warme, natuurlijke kleur. Met 135 m² woonoppervlakte en een perceel van 224 m² is er bovendien volop ruimte. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde gaat via de hal over in een lichte, uitgebouwde leefkeuken waar koken en tafelen alle aandacht krijgen.







WOONKAMER

Vanaf de straat trekt de woning meteen de aandacht. De lichte gevel en het karakteristieke dak geven het huis een uitstraling die past bij zijn bouwperiode. Via de voortuin bereikt u de entree aan de zijkant van de woning, waarna u binnenstapt in de hal waar direct de toon wordt gezet met een prachtige pvc-vloer en strakke wanden. Hier zijn de trapopgang, kelderkast en de moderne toiletruimte ondergebracht. Eigentijdse deuren begeleiden u richting de leefruimtes.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, een prettige plek waar het daglicht via de brede raampartij naar binnen komt. De lichte wanden, houtlookvloer en zwarte accenten zorgen voor een rustige, moderne uitstraling, terwijl de houtkachel een sfeervol middelpunt vormt. Hier kunt u heerlijk ontspannen, met uitzicht op de straat en het groen voor de woning.





KEUKEN

Maar het echte verrassingsmoment komt wanneer u verder naar achteren loopt. Via de andere kant van de hal bereikt u de royale woonkeuken, waar de ruimte zich opent richting de tuin. De grote glazen pui laat het daglicht rijkelijk binnenstromen en geeft zicht op de achtertuin. De keuken is modern uitgevoerd met lichte kastfronten, een betonlook werkblad en diverse apparatuur, waaronder een breed Smeg fornuis, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Het royale spoeleiland biedt extra werkruimte en vormt tegelijkertijd een natuurlijke verbinding met het eetgedeelte. Bij de vernieuwing van de elektra zijn bovendien extra groepen aangelegd voor de keuken, zodat deze ook voorbereid is op toekomstige uitbreidingen en moderne keukenapparatuur. Er is genoeg plaats voor een grote eettafel bij de openslaande tuindeuren, waardoor u tijdens het koken gemakkelijk contact houdt met uw gezelschap. Zodra het weer het toelaat, zet u de deuren open en loopt het binnenleven moeiteloos over in buiten.




SMEG







1e VERDIEPING

Boven wordt de ruimte op een andere manier benut. De diepe overloop verbindt vier slaapkamers met de badkamer, waarbij de lichte afwerking en de schuine daklijnen voor een prettige uitstraling zorgen. De slaapkamers verschillen in formaat en bieden daarmee volop mogelijkheden voor een gezin, maar ook voor wie graag een afzonderlijke werk- of logeerkamer heeft. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft dankzij de brede raampartij een aangename lichtinval. De schuine daklijn geeft de kamer karakter, terwijl de rustige afwerking een fijne basis vormt voor een comfortabele slaapomgeving. Vanuit de slaapkamer geniet u van een prachtig uitzicht over de Rijn. De overige drie slaapkamers zijn eveneens verzorgd afgewerkt en kunnen gemakkelijk naar eigen wens worden ingericht. Op verschillende plekken zorgen dakramen voor extra daglicht, waardoor ook de kamers prettig licht zijn.









SANITAIR

De badkamer is modern uitgevoerd en vormt met zijn stijlvolle tegelwerk en warme houtaccenten een mooie aanvulling op de rest van het interieur. U beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel met dubbele kraan en een wandcloset.



TUIN

Ook buiten is duidelijk aandacht besteed aan de inrichting. Vanuit de woonkeuken stapt u direct het terras op, waar de grote glazen pui en de warme uitstraling van de gevel voor een mooie overgang zorgen. De tuin is speels aangelegd met een combinatie van bestrating, gazon en groene borders, waardoor er volop ruimte is om te zitten, te spelen of te tuinieren.Een van de blikvangers is de robuuste houten pergola, die een sfeervolle plek vormt voor een heerlijke zitplek. Hier kunt u op een mooie dag ontspannen, terwijl de beplanting en de houten erfafscheidingen voor een prettige beschutting zorgen.Een stuk hoger op het perceel staat een royaal houten bijgebouw, dat bestaat uit meerdere bergruimtes en een overdekt gedeelte. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd, voorzien van een solide betonvloer en beschikt over voldoende elektrapunten.









BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

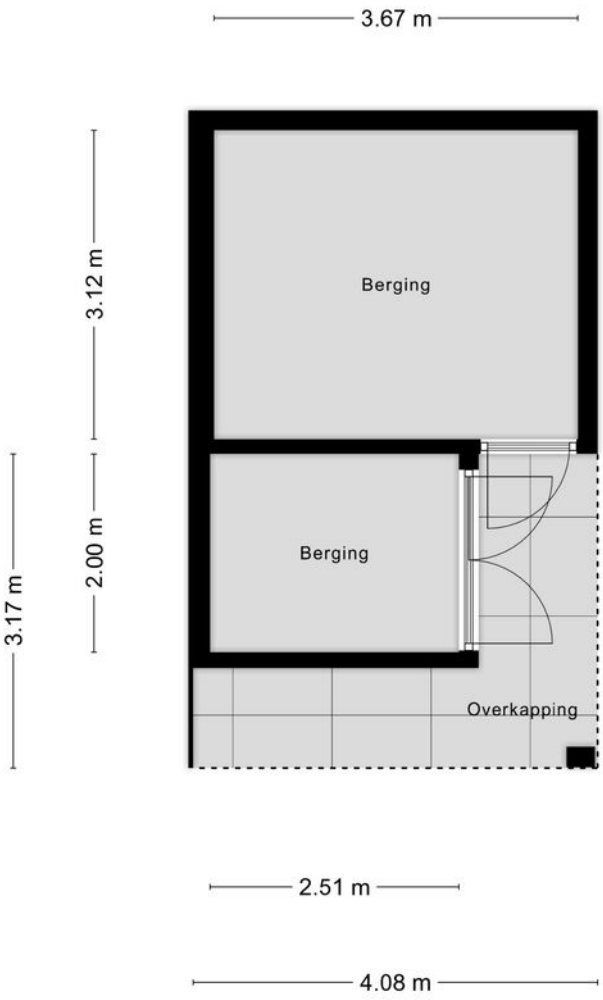
Gebruikersoppervlak wonen	128m²
Externe bergruimte	17m²
Inhoud woning	473m³
Perceeloppervlakte	224m²

1e VERDIEPING



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

BERGING



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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Rhenen
Sectie	E
Nummer	3161



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaande woning Bouwjaar: 1935
Verbouwjaar: 2023
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: In de directe omgeving aanwezig
Aanwezig: aan- en opbouw woonruimte, overkapping en bijgebouw
Ligging tuin: noord
Tuin bereik: via de woning en een achterom

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Nefit, bouwjaar 2016
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel (2016), hybride warmtepomp (2023)
Vloerverwarming: aanwezig op de begane grond en in de badkamer
Zonnepanelen: 16 stuks
Voorzieningen: houtkachel, buitenzonwering en kelder aanwezig
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak-, spouw- en vloerisolatie aanwezig (volledig geïsoleerd)
Dubbel glas: geheel (HR++)
Glasvezel kabel en TV kabel aanwezig
Kozijnen: hout (geschilderd in 2023 en 2026)

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.

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.