

Eigentijds wonen

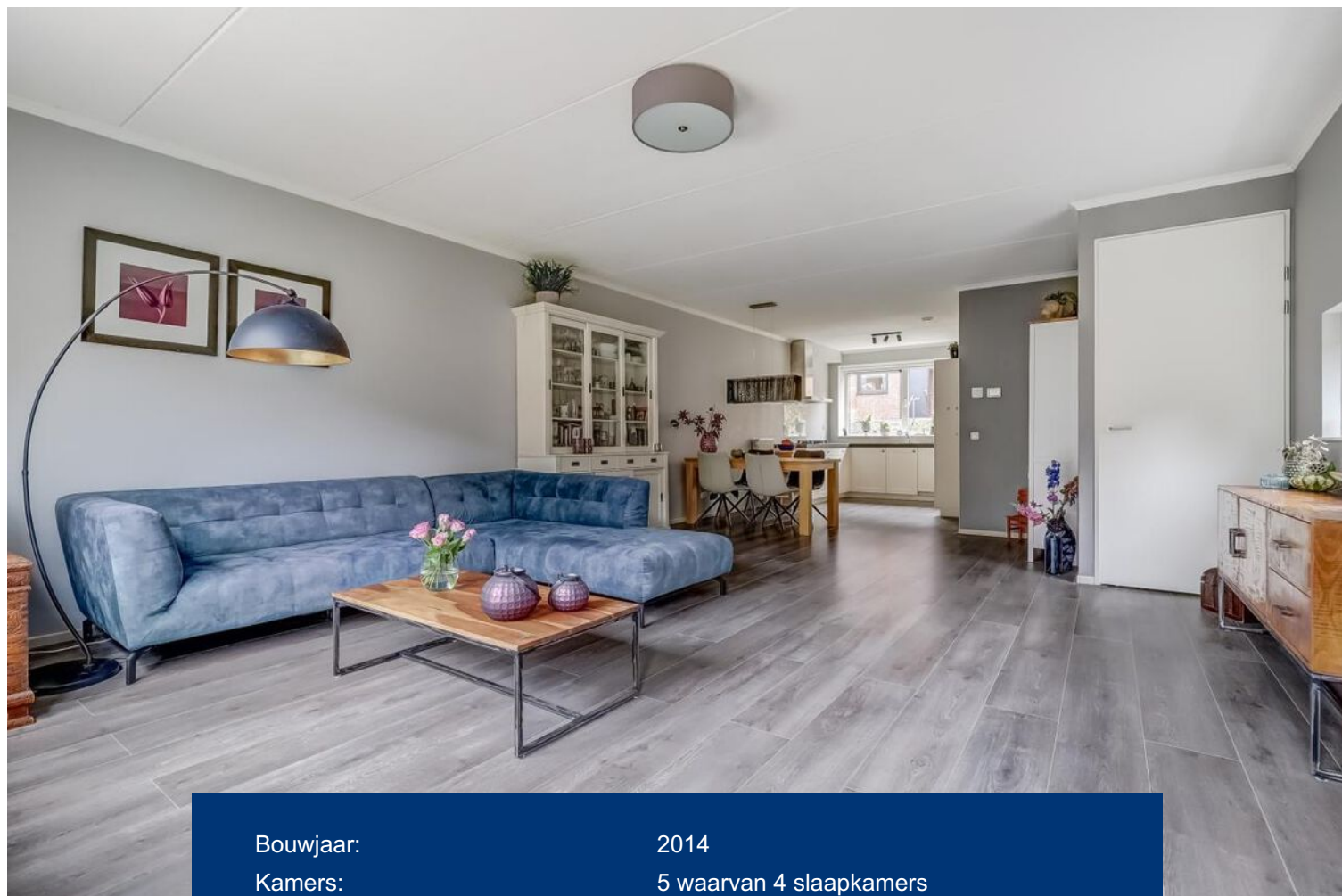


RHENEN | Zanglijster 89

vraagprijs € 629.000 k.k.

Van
Bruggen.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2014
Kamers:	5 waarvan 4 slaapkamers
Inhoud:	498 m ³
Woonoppervlakte:	134 m ²
Perceeloppervlakte:	207 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouw gebonden buiten ruimte:	
Externe bergruimte:	
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Omschrijving

Instapklare, moderne hoekwoning met 4 slaapkamers in Vogelenzang, Rhenen
Ruim wonen op een toplocatie nabij de Rijn, het centrum en natuurgebieden
Welkom in uw nieuwe thuis in de populaire wijk Vogelenzang!

Op zoek naar een moderne en energiezuinige gezinswoning waar u direct kunt intrekken? Deze uitgebouwde hoekwoning aan de rand van de geliefde, kindvriendelijke wijk Vogelenzang in Rhenen biedt alles wat u zoekt: ruimte, comfort, duurzaamheid én een centrale ligging. Met maar liefst vier slaapkamers, een royale tuin en luxe afwerking is dit de perfecte plek voor wie zorgeloos wil wonen.

Ligging en omgeving: wonen tussen stad, rivier en natuur

De woning ligt op een ideale locatie: rustig en groen, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loop- of fietsafstand vindt u het gezellige centrum van Rhenen met winkels, horeca en scholen. De prachtige uiterwaarden langs de Rijn en de uitgestrekte bossen van de Grebbeberg liggen praktisch om de hoek, ideaal voor een wandeling of fietstocht. Ook het NS-station is nabij, waardoor u snel en makkelijk richting Utrecht reist. Hier woont u écht centraal, met de natuur als achtertuin en alle dagelijkse gemakken in de buurt.

Begane grond: lichte woonkamer, open keuken en tuinplezier

U komt binnen via de nette hal met garderobe en toilet. De uitgebouwde woonkamer is een oase van licht dankzij de grote raampartijen en de tuindeur naar buiten. Hier geniet u van een fijne zithoek en volop ruimte voor een grote eettafel waar het hele gezin samenkomt. De open keuken is modern ingericht met inbouwapparatuur en voldoende werkblad _ ideaal voor de enthousiaste thuiskok. Vanuit de woonkamer loopt u zo de zonnige tuin in, waar ruimte en privacy samenkomen.

Eerste verdieping: drie comfortabele slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, allemaal voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. De badkamer is uitgevoerd met bad met douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Hier begint en eindigt u de dag in alle comfort.

Tweede verdieping: grote slaatzolder en technische ruimte

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij twee dakkapellen is hier een volwaardige, lichte vierde slaapkamer gerealiseerd _ ideaal als ouderslaapkamer, tienerkamer of thuiswerkplek. Tevens vindt u hier de technische ruimte met opstelling voor de wasmachine en droger. Alles is slim ingedeeld, zodat u optimaal van elke vierkante meter profiteert.

Tuin en buitenruimte: volop genieten in alle seizoenen

De royale tuin rondom de woning biedt volop mogelijkheden om buiten te leven. Hier kunt u ontspannen op het terras, spelen met de kinderen of tuinieren naar hartenlust. Via de praktische achterom komt u bij de vrijstaande houten berging _ perfect voor fietsen, tuingereedschap en hobbyspullen. Door de hoekligging heeft u extra veel privacy en ruimte naast de woning.

Bijzonderheden: energiezuinig en onderhoudsarm wonen

- Energielabel A: 11 zonnepanelen zorgen voor lage energielasten en een duurzaam karakter
- Onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en goten: geen schilderwerk, altijd netjes en strak
- Instapklaar: modern afgewerkt en uitstekend onderhouden
- Kindvriendelijke wijk met speeltuin, scholen en sportvoorzieningen op loopafstand
- Centraal gelegen ten opzichte van winkelveorzieningen, natuur en openbaar vervoer

Kom kijken en laat u verrassen!

Kortom: deze moderne, ruime en duurzame hoekwoning in Vogelenzang biedt alles wat een gezin zich kan wensen. Hij is tot in de puntjes verzorgd en helemaal klaar voor nieuwe bewoners. Bent u benieuwd naar de sfeer en mogelijkheden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek uw nieuwe thuis in Rhenen!











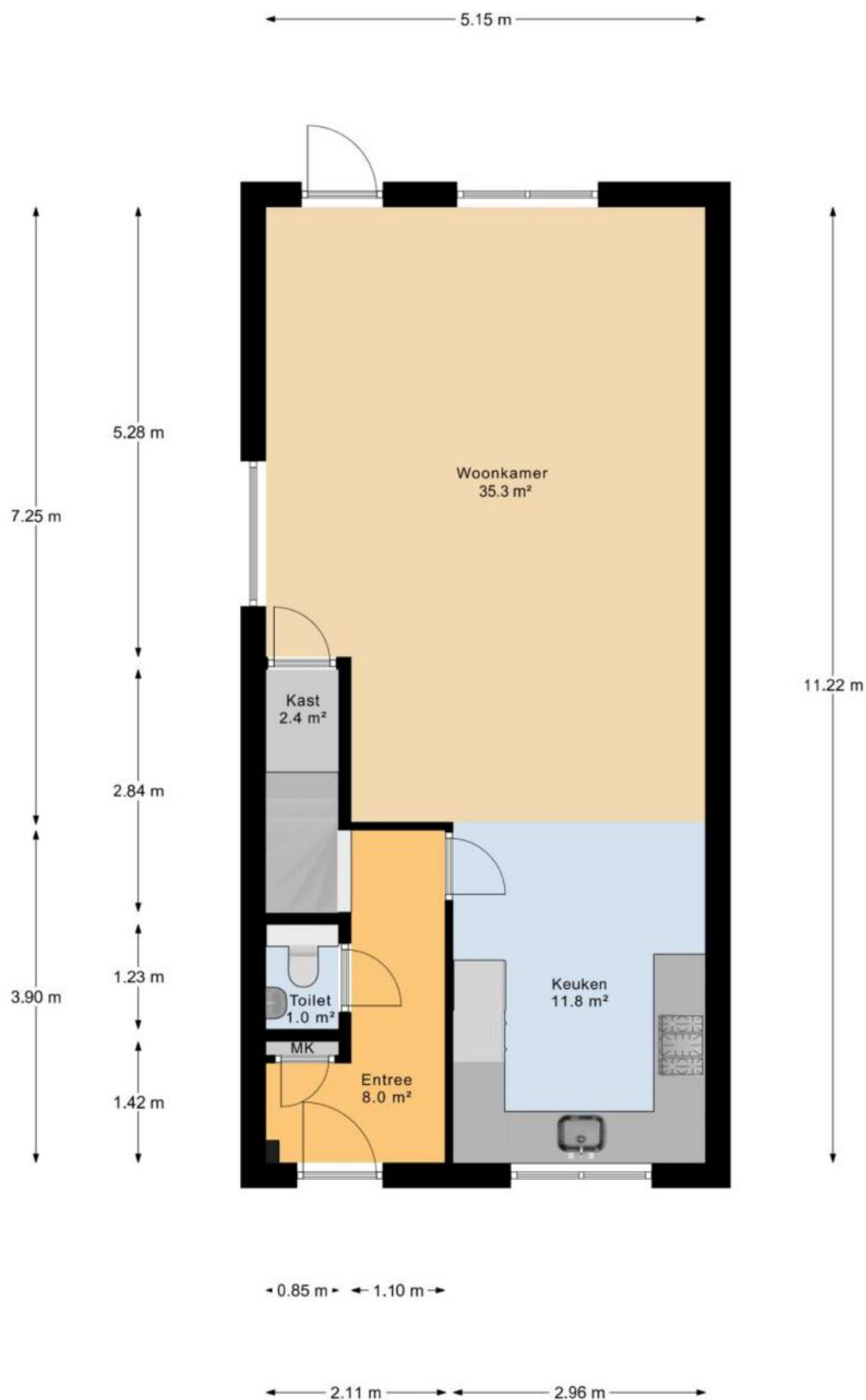








Plattegrond



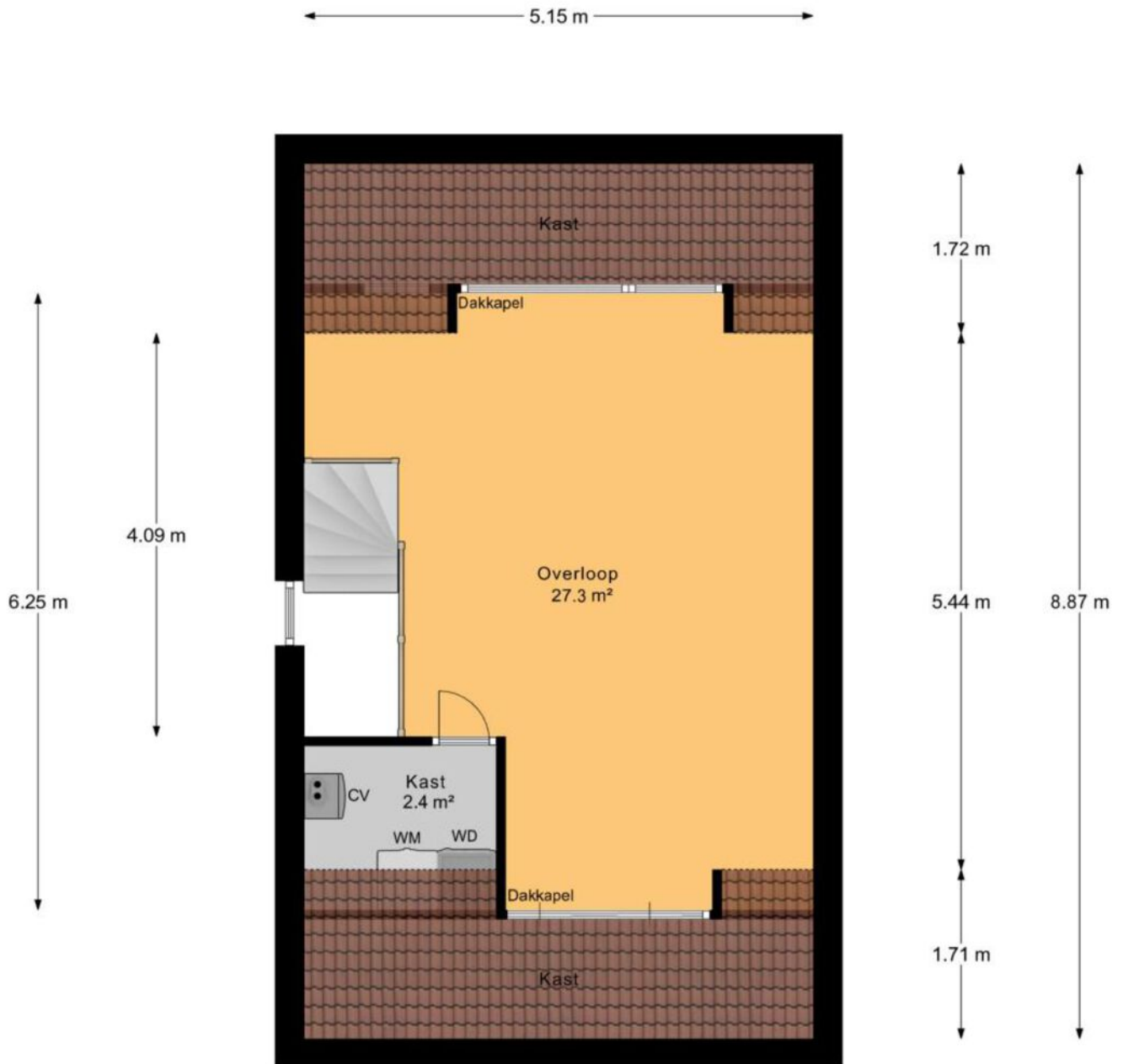
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



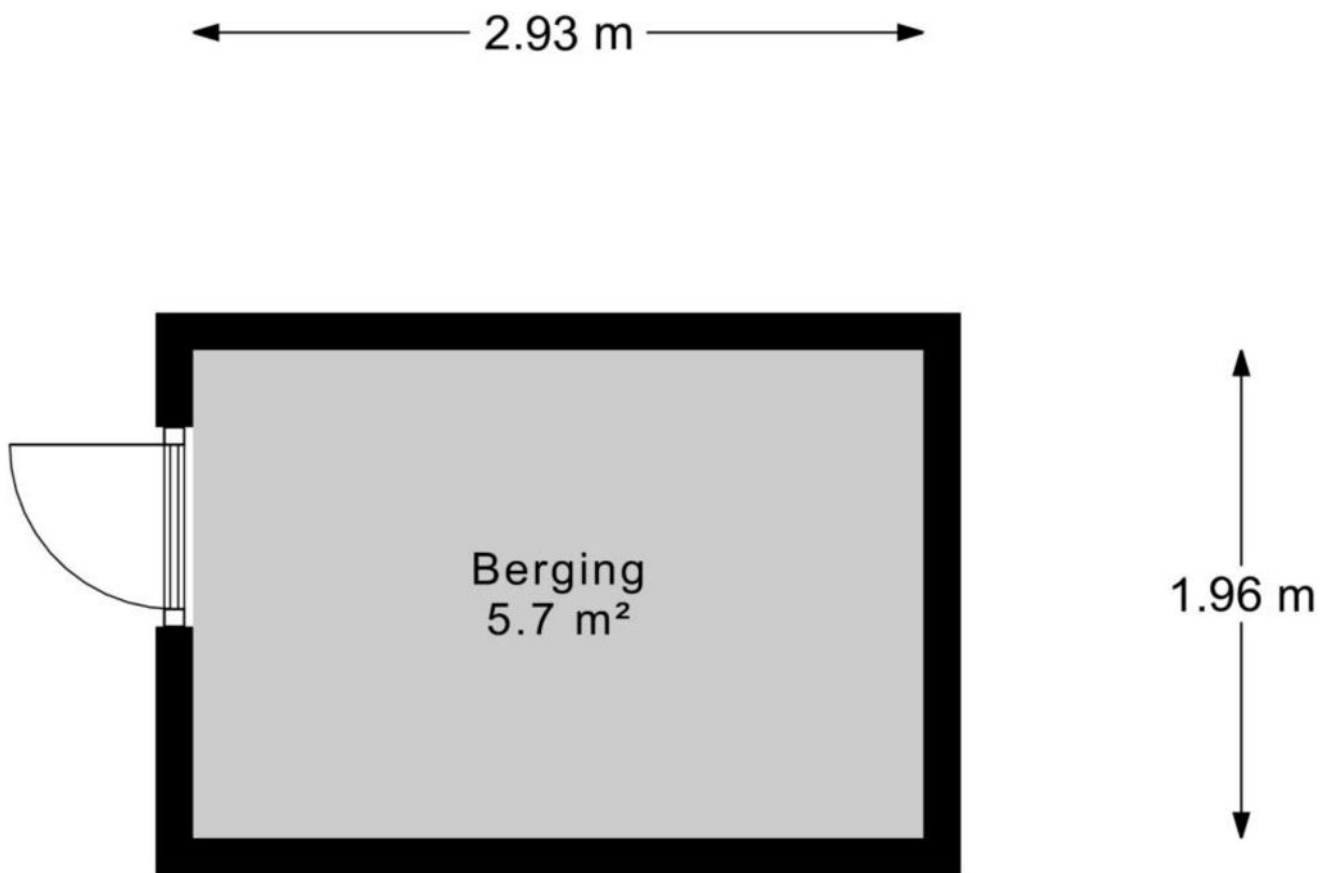
2e Verdieping

Plattegrond



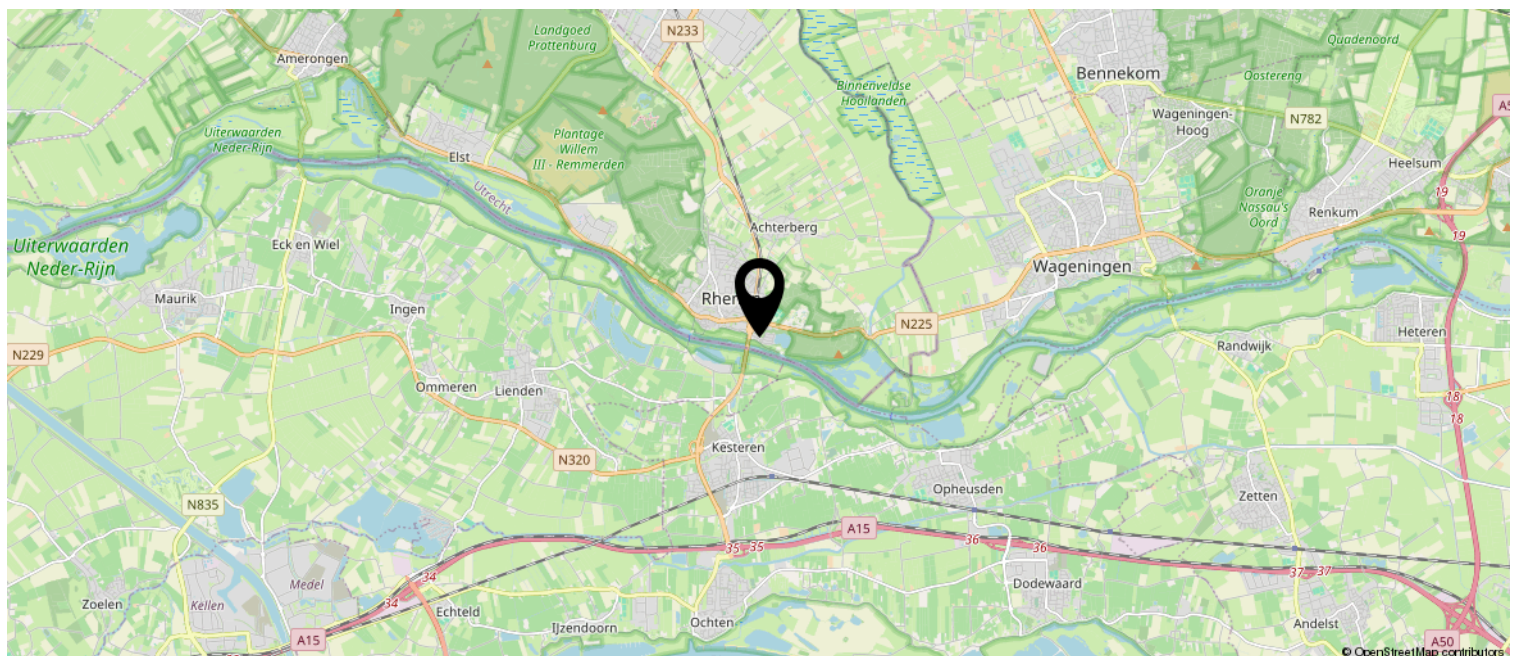
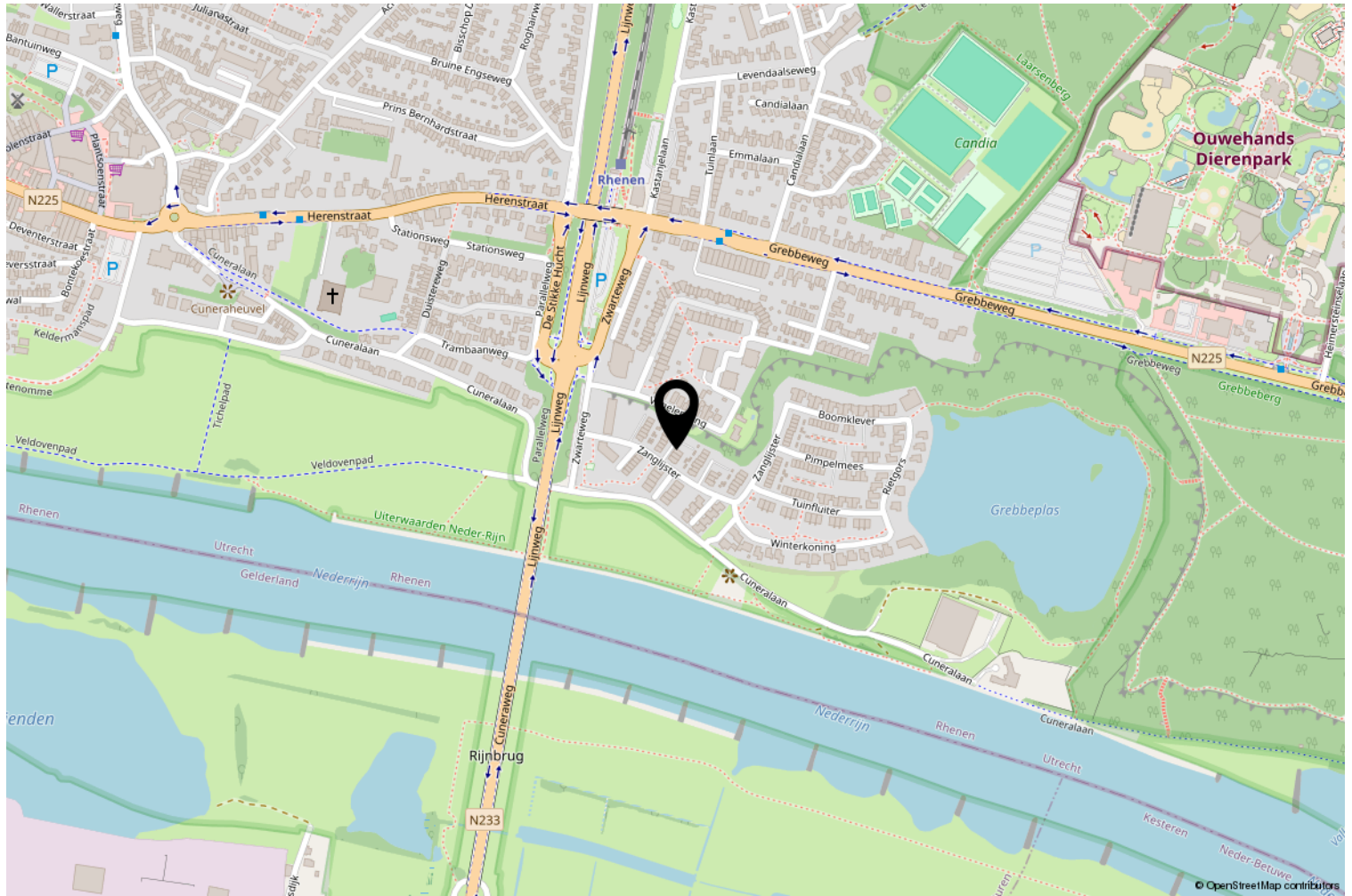
Begane Grond Tuin

Plattegrond



Berging

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HOL



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rhenen
Sectie E
Perceel 3962

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Even over Van Bruggen

Wij zijn een onafhankelijk financieel dienstverlener met ervaren makelaars in huis. Met meer dan 60 kantoren door heel het land zijn we altijd dichtbij. Of je nu op zoek bent naar een woning, een hypotheek, de juiste verzekering of eerder wilt stoppen met werken, we denken met je mee over jouw plannen, wensen en dromen voor de toekomst. En helpen je ze waar te maken met de juiste financiële keuzes. Altijd met een duidelijke uitleg en met veel persoonlijke aandacht. Al sinds 1972.

Financieel adviseur en makelaar in één

Een huis kopen hangt natuurlijk sterk samen met je financiële mogelijkheden. Wij helpen je op beide terreinen. We leggen je duidelijk uit wat er financieel mogelijk is. Daarna kunnen we voor je aan de slag. Gaan we samen met jou op zoek naar het huis dat het best past bij je wensen en je budget.

De hypotheek die past bij jou

We zijn 100% onafhankelijk. Dat betekent dat we niet vast zitten aan de producten van één aanbieder, maar altijd de beste deal voor je kunnen regelen door alle mogelijkheden goed met elkaar te vergelijken. Daarin verschillen we van banken die alleen hun eigen financiële producten adviseren.

Verstand van verzekeren

Een nieuw huis is een goed moment om te kijken of je verzekeringen nog bij je passen. Ook dit regelen we voor je. We vergelijken de verzekeringen van alle bekende maatschappijen, zodat jij je kunt verzekeren tegen de beste premie en polisvoorwaarden.



Veelgestelde vragen

Wanneer is de koop van een woning definitief?

Als verkoper en koper het eens zijn over de koopprijs, opleverdatum en ontbindende voorwaarden dan worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in een koopakte. Na de ondertekening hiervan gaat voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, is de financiering geregeld en vormen de eventuele overige ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan vindt op de overdracht plaats bij de notaris. De koop van de woning is daarna definitief.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als beide partijen (verkoper en koper) aangegeven hebben dat zij in onderhandeling zijn. Meestal wordt dit niet zo letterlijk naar elkaar uitgesproken, maar bevestigt de verkopende partij de onderhandeling door het doen van een tegenbod. Ook de verkopende makelaar kan aangeven dat er sprake is van een onderhandeling. Met het uitbrengen van alleen een bod bent u als koper zeker nog niet in onderhandeling.

Mogen er bezichtigingen met andere geïnteresseerden ingepland worden als ik al in onderhandeling ben?

Ja, dat is zeker toegestaan. Er is namelijk geen garantie dat u tot overeenstemming gaat komen. De verkoopmakelaar zal wel aangeven dat de woning 'onder bod' is. De verkoopmakelaar mag geen uitspraak doen over de exacte hoogte en details van het bod.

Kan de vraagprijs aangepast worden tijdens de onderhandelingen?

Ja, dat is mogelijk. Meestal past de verkoper zijn eerste bod naar beneden aan. Maar, als de verkoper merkt dat er zeer veel

belangstelling is voor zijn huis, dan is een aanpassing naar boven ook mogelijk. Door het uitbrengen van een nieuw, afwijkend bod vervalt het eerste bod.

Ben ik de nieuwe eigenaar van de woning als ik de vraagprijs bied?

Nee, de verkopende partij is niet verplicht om uw bod te accepteren. Er kan altijd nog weer een tegenbod gedaan worden.

Is het mogelijk dat de wijze waarop de woning verkocht wordt, gewijzigd wordt tijdens de onderhandelingen?

Ja, dat is mogelijk. Beide partijen (verkoper en koper) kunnen op ieder moment de onderhandelingen stopzetten. De verkoper kan dus op ieder moment beslissen om de wijze waarop de woning verkocht wordt aan te passen.

Wie mag als eerste in onderhandeling met de verkopers?

De verkopende partij beslist met wie zij in onderhandeling gaat. Er geldt geen automatisme of verplichting voor de verkopers om met de eerste kijkers te gaan onderhandelen. Ook het als eerste uitbrengen van een bod is geen garantie dat er als eerste tot onderhandeling over wordt gegaan.

Is het als koper mogelijk om een optie op de woning te krijgen?

Ja, dat is mogelijk als de verkopende partij daarmee instemt. Een optie kan echter nooit eenzijdig afgedwongen worden.

Veelgestelde vragen

Vallen de kosten van de makelaar onder de kosten koper?

Nee, de kosten van de makelaar vallen niet onder de kosten koper. De kosten koper is een verzamelnaam voor een aantal kosten: overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kosten die het Kadaster in rekening brengt voor het inschrijven van de akte van levering (de koopakte). Andere kosten die voorkomen bij het kopen van een woning zijn de kosten van een bouwtechnische keuring, makelaarskosten, taxatiekosten, kosten voor de aanvraag van NHG, bankgarantie en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de hypotheekakte.

Kan ik altijd afzien van de koop als ik de financiering niet rond kan krijgen?

Nee, dat kan alleen als u in de ontbindende voorwaarden een voorbehoud van financiering opgenomen hebt. Als u de voorlopige koopakte zonder voorbehoud van financiering getekend hebt en de financiering komt niet rond, dan bent u tot 10% boete verschuldigd als u toch afziet van de koop. Neem daarom altijd een voorbehoud van financiering op in de (voorlopige) koopakte. Dat voorkomt een hoop ellende.

Wanneer gaat de bedenktijd in voor mij als koper?

U heeft 3 dagen bedenktijd na de koop van een woning. Binnen deze 3 dagen kunt u de koopovereenkomst kosteloos en zonder opgave van reden ontbinden. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u de koopovereenkomst, door beide partijen ondertekent, heeft ontvangen. Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of landelijk erkende feestdag zijn.

Wat wordt verstaan onder bankgarantie en waarborgsom?

Er zit bijna altijd tijd tussen het moment van overeenstemming en de daadwerkelijke levering van de woning. Het is niet gebruikelijk dat de volledige koopsom meteen wordt voldaan. Dit gebeurt pas bij het ondertekenen van de notariële akte tot levering (transportakte) bij de notaris. De verkopende partij verlangt in de meeste gevallen dat de koper na ondertekening van de koopakte een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt. Een bankgarantie is een door een bank opgestelde garantie richting de verkoper, als alternatief voor het storten van een waarborgsom. Dit geeft de verkoper zekerheid. Een waarborgsom, een door de koper betaalde 'borg', bedraagt meestal 10 procent van de koopprijs.

Kiest de koper of de verkoper de notaris?

Wie betaalt, bepaalt. Een bestaande woning wordt meestal inclusief kosten koper aangeboden. Dat betekent dat de koper de kosten van de notaris betaalt en dus ook de notaris kiest. Tenzij er vóór de koop in overleg afgesproken is dat de verkoper de notaris kiest. Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam aangeboden. Dat betekent dat de verkoper alle kosten van de notaris betaalt. Bij een nieuwbouwhuis kiest de verkoper daarom meestal de notaris.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dit zijn in de koopakte opgenomen voorwaarden waaronder de verkoper van de koop af kan zien. Voorbeelden zijn in danmerking komen voor NHG, rondkrijgen van de financiering en het opstellen van een bouwtechnische keuring.

De inhoud van deze informatiedrager is met zorg samengesteld. Voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Van Bruggen aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid van de opgenomen teksten, tarieven, kostenberekeningen of overige calculaties. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De voorwaarden van VastgoedPRO zijn van toepassing.

Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

ja

nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

ja

nee

Wij maken graag een afspraak met onze financieel adviseur voor u!

Brengt u een bod uit?

ja

nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. We helpen u graag verder bij het vinden van uw droomhuis.

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

Is er sprake van overeenstemming?

nee

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, die na ondertekening voor beide partijen naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan alleen ontbonden worden binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur. Indien noodzakelijk wordt ook een overbruggingskrediet geregeld.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken.

Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

**Altijd een
adviseur
en makelaar
bij jou in
de buurt!**

**Van
Bruggen.**

Vind jouw adviseur op
vanbruggen.nl/vestigingen