



# Elst (Ut)

## Veenendaalsestraatweg 18

- In Elst (Ut) gelegen sfeervolle, VRIJSTAANDE WONING
- Met vrijstaande, dubbele garage voorzien van een verdieping
- Perceeloppervlakte van maar liefst 902 m<sup>2</sup>
- Enorme achtertuin met diverse mogelijkheden
- Ruime oprit voor meerdere auto's, werkbus of bijvoorbeeld camper
- Op loopafstand van de prachtige bossen en Nederrijn gelegen
- Inhoud circa 557 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte circa 153 m<sup>2</sup>

A

**Vraagprijs:**  
**€ 947.500,- k.k.**



**Rozeboom B.V.**

**Anton Rozeboom** | makelaar | taxateur | adviseur

Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom

0318 - 41 40 51 | [info@rozeboom.nl](mailto:info@rozeboom.nl)

[rozeboom.nl](http://rozeboom.nl)

# Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18

## Indeling

Begane grond	Entree, ruime hal met design radiator en een rond authentiek glas in lood raam, ruim hangend toilet met fontein, meterkast, grote living met een gashaard en erker, open keuken met inbouwapparatuur, grote eethoek met openslaande deuren naar de fraaie, zonnige, diepe tuin, bijkeuken voorzien van aansluiting wasmachine en droger.
1 <sup>e</sup> verdieping	Ruime, lichte overloop middels een raam, ruime, lichte masterbedroom voorzien van een inbouwkastenwand, grote badkamer, ruime tweede slaapkamer, mooie, ruime derde slaapkamer.
2 <sup>e</sup> verdieping	Ruime overloop met bergruimte en een Velux dakraam voorzien van een verduisterend gordijn, cv-ketel, ruime kamer met Velux dakraam en verduisterend gordijn.
Voorts	Vrijstaande, dubbele garage voorzien van een verdieping, keuken en aangebouwde overkapping.

## Algemene gegevens

Bouwjaar	2001.
Inhoud	Circa 557 m <sup>3</sup> .
Woonoppervlakte	Circa 153 m <sup>2</sup> .
Tuinligging	Zuidoost.
Kadastrale gegevens	Gemeente Rhenen; Sectie H; Nummer 3455; Groot 902 m <sup>2</sup> .

## Voorzieningen

Aangesloten op Elektra	Elektra   Gas   Water   Riolering   Glasvezel. 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.
Verwarming en warmwater	Via de combiketel, Nefit EcomLine HR (2002). Nefit boiler, wtw met boiler. Living voorzien van vloerverwarming.
Isolatie	Isolerende beglazing   Dak   Vloer   Spouw.

# Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18

## Bijzonderheden

- In Elst (Ut) gelegen sfeervolle, vrijstaande woning;
- Enorme achtertuin met diverse mogelijkheden;
- Fraai aangelegde buxustuin aan de voorzijde met een grote vlaggenmast en gietijzeren brievenbus;
- Ruime oprit tot aan de garage voor meerdere auto's, werkbus of bijvoorbeeld camper. De oprit is afsluitbaar middels een hardhouten poort;
- De keuken in de dubbele garage is voorzien van een afzuigkap, 4-pits gaskookplaat en spoelbak (alleen met koud water);
- Heerlijke zitgelegenheid door de ruime, aangebouwde overkapping;
- Open keuken voorzien van een vaatwasser op werkhoogte, oven, afzuigkap, inductiekookplaat (2022), koel- vriescombinatie (2022), magnetron, 1½ spoelbak, carrousel voor het afval en natuurstenen aanrechtblad;
- Grote badkamer van alle gemakken voorzien met hoekdouchecabine voorzien van massagedouche, hangend toilet, groot wastafelmeubel met dubbele wastafel, groot tweepersoons ligbad, designradiator, inbouwverlichting en muziekspeakers in het plafond;
- De begane grond is voorzien van een mooie, Italiaanse designvloer;
- Het ronde, authentieke glas in lood raam in de hal is afkomstig van de voormalige oude boerderij die op het perceel heeft gestaan;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van in spouw verwerkte rolluiken en rolhorren in de kozijnen;
- Het houtwerk aan de buitenzijde van de woning en de garage zijn in 2023 geschilderd;
- De woning is voorzien van een zonnescerm aan de achterzijde;
- Kortom: een prachtige woning op een riant perceel om heerlijk te wonen!

## Bereikbaarheid

- Op loopafstand van de prachtige bossen van de Utrechtse Heuvelrug, beschermd natuurgebied en de Nederrijn;
- Plantage Willem III op 5 minuten loopafstand;
- Multifunctioneelcentrum Het Bestegoed met o.a. basisschool, opvang en medisch centrum op 3 minuten fietsafstand;
- Supermarkt op 3 minuten fietsafstand;
- Kwinteloijen op 12 minuten fietsafstand;
- Kasteel Amerongen op 14 minuten fietsafstand;
- Gelegen tussen de snelwegen A12 en A15 centraal in het land.

## Koopovereenkomst

Bij verkoop zal er een standaard NVM koopovereenkomst worden gehanteerd. In de koopovereenkomst worden onder andere de navolgende clausules opgenomen: Ouderdomsclausule.

## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18

### Aanvullende informatie

Het transport dient plaats te vinden bij een notaris welke is gevestigd in de regio.

### Rozeboom B.V.

**Anton Rozeboom** | NVM makelaar | NVM taxateur | adviseur

Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom

0318 – 41 40 51 | [info@rozeboom.nl](mailto:info@rozeboom.nl) | [rozeboom.nl](https://rozeboom.nl)

#### Openingstijden

maandag t/m donderdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.30 uur

vrijdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.00 uur

zaterdag en 's avonds: op afspraak

## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



Sfeervolle, vrijstaande  
woning met aan de  
voorzijde een fraai  
aangelegde buxustuin  
met karakteristieke  
vormen



# Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



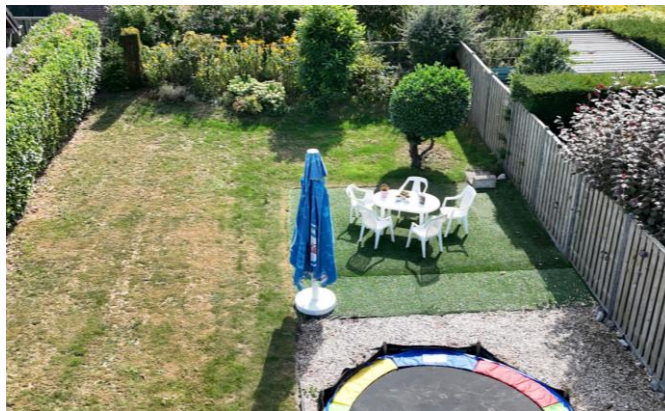
## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



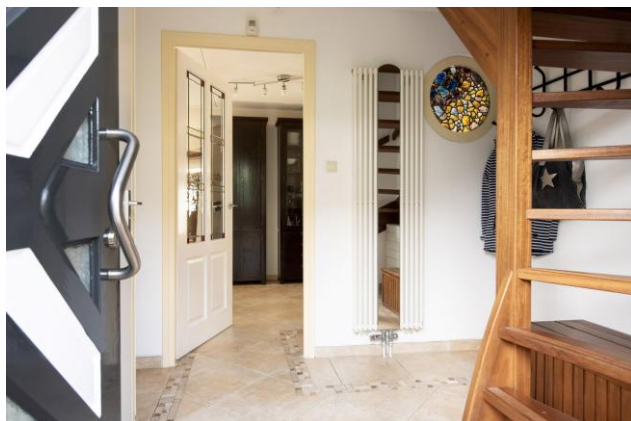
Vrijstaande, dubbele  
garage voorzien van een  
verdieping, keuken en  
aangebouwde  
overkapping met  
heerlijke zitgelegenheid



# Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



# Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



Entree, hal, toilet

Woonkamer



Impressie woonkamer



# Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



Woonkamer en  
eetgedeelte



## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



Open keuken met inbouwapparatuur

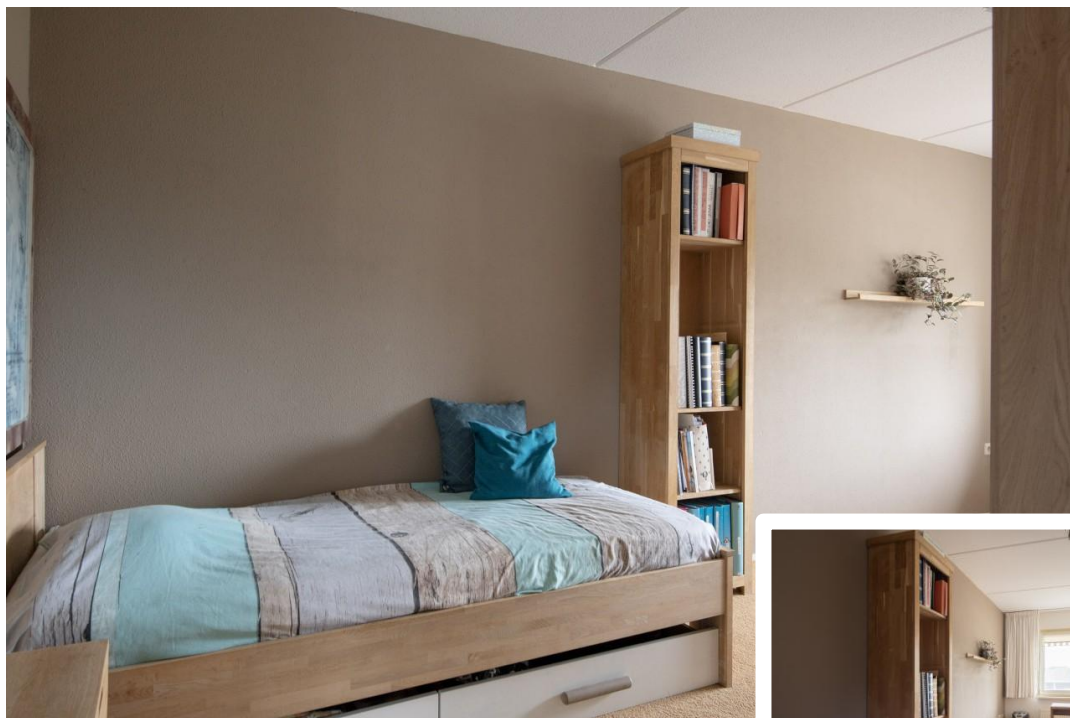
## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18

Overloop 1<sup>e</sup> verdieping

Ruime, lichte  
masterbedroom



## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18



Grote badkamer van alle gemakken voorzien



Impressie badkamer

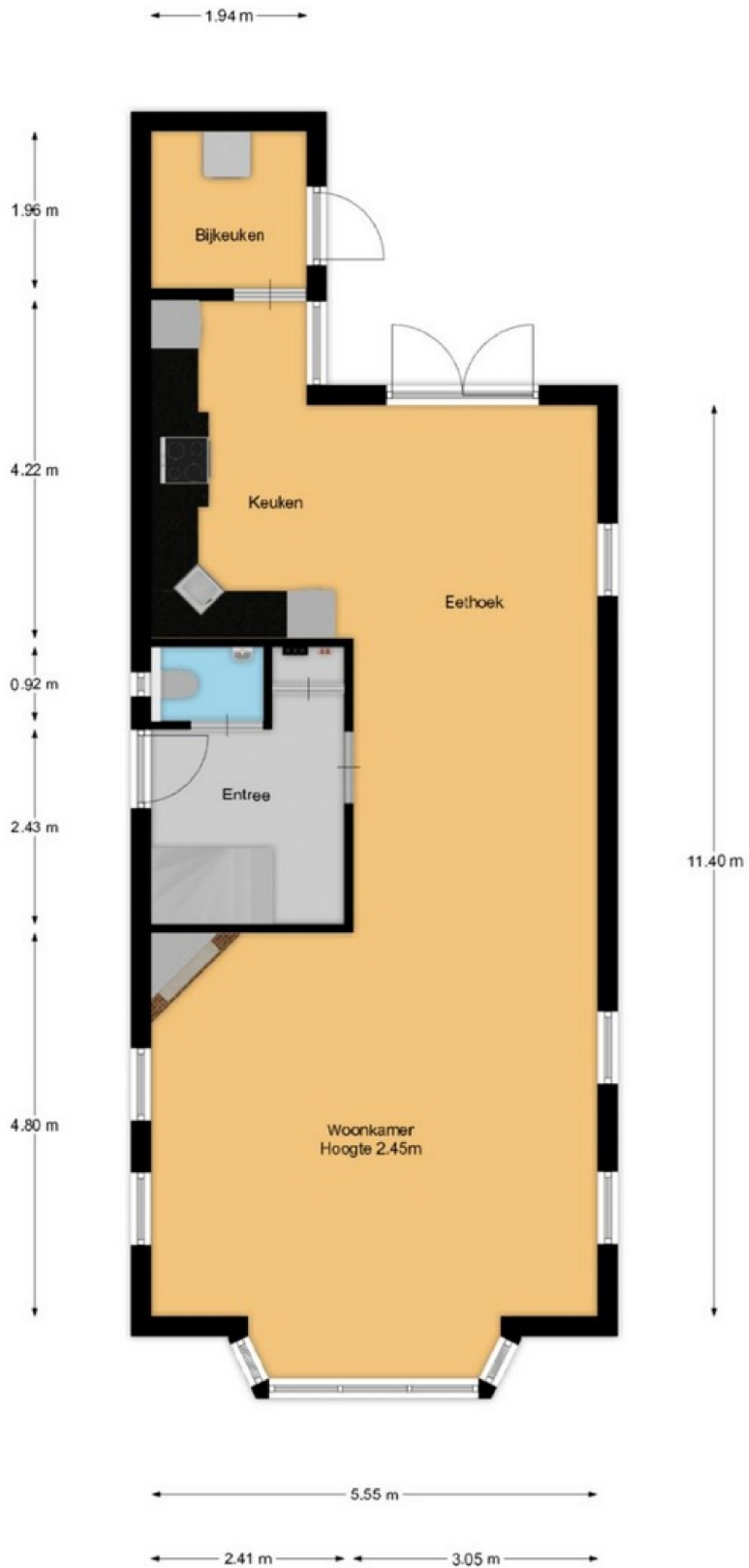
## Elst (Ut) – Veenendaalsestraatweg 18

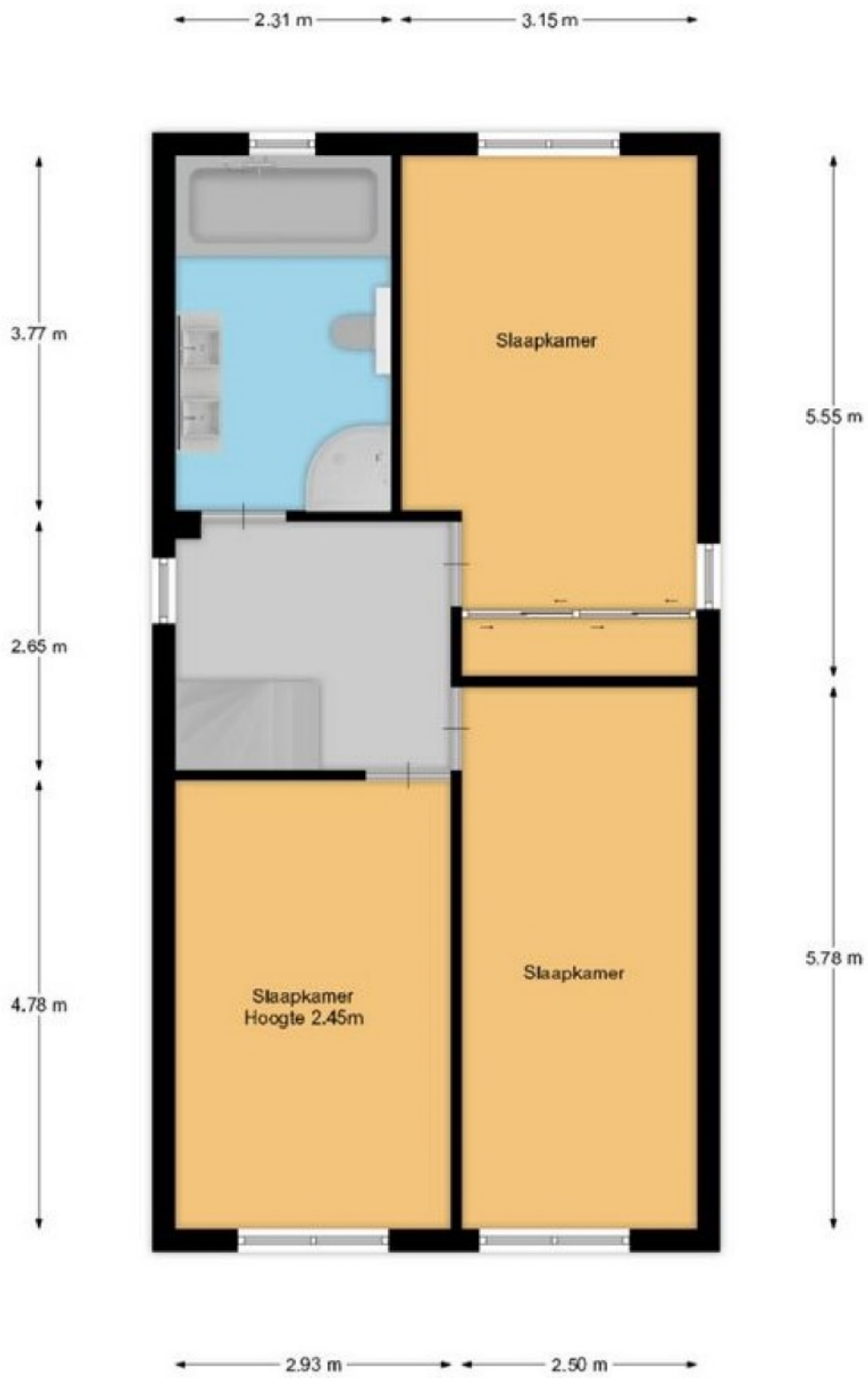


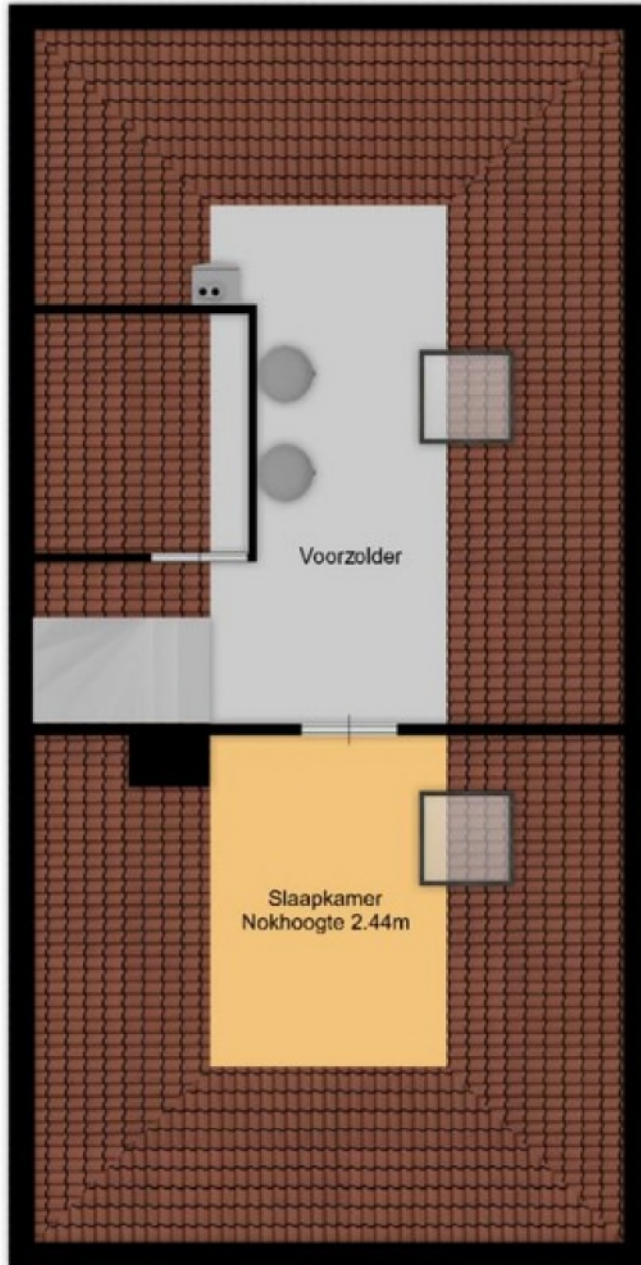
Ruime overloop met bergruimte en Velux dakraam



Ruime kamer met Velux dakraam





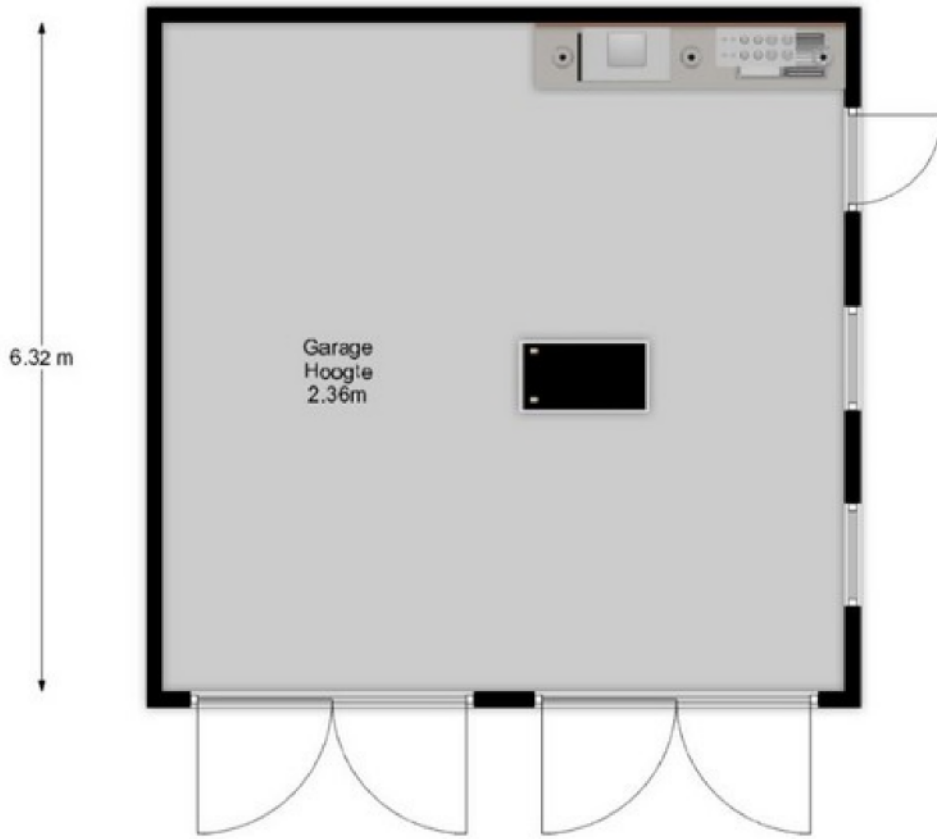


4.79 m

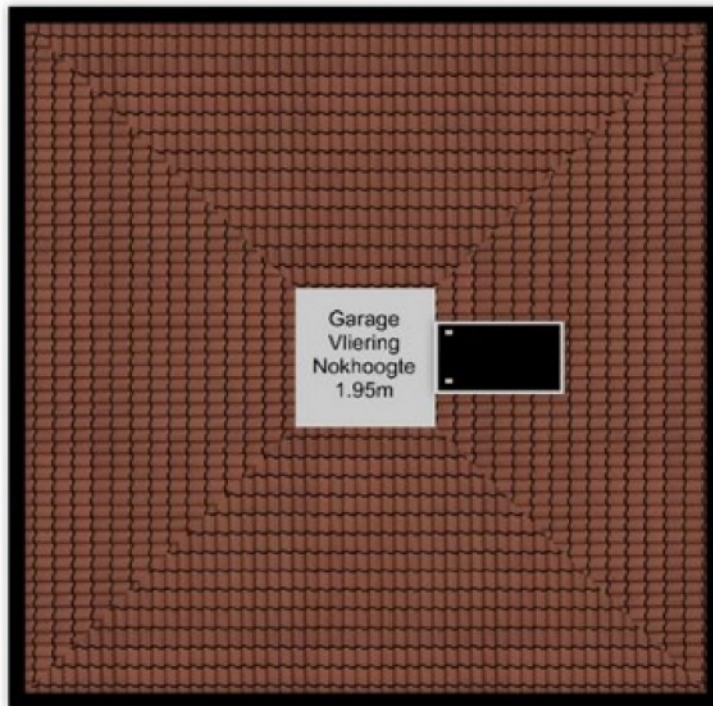
3.10 m

2.20 m

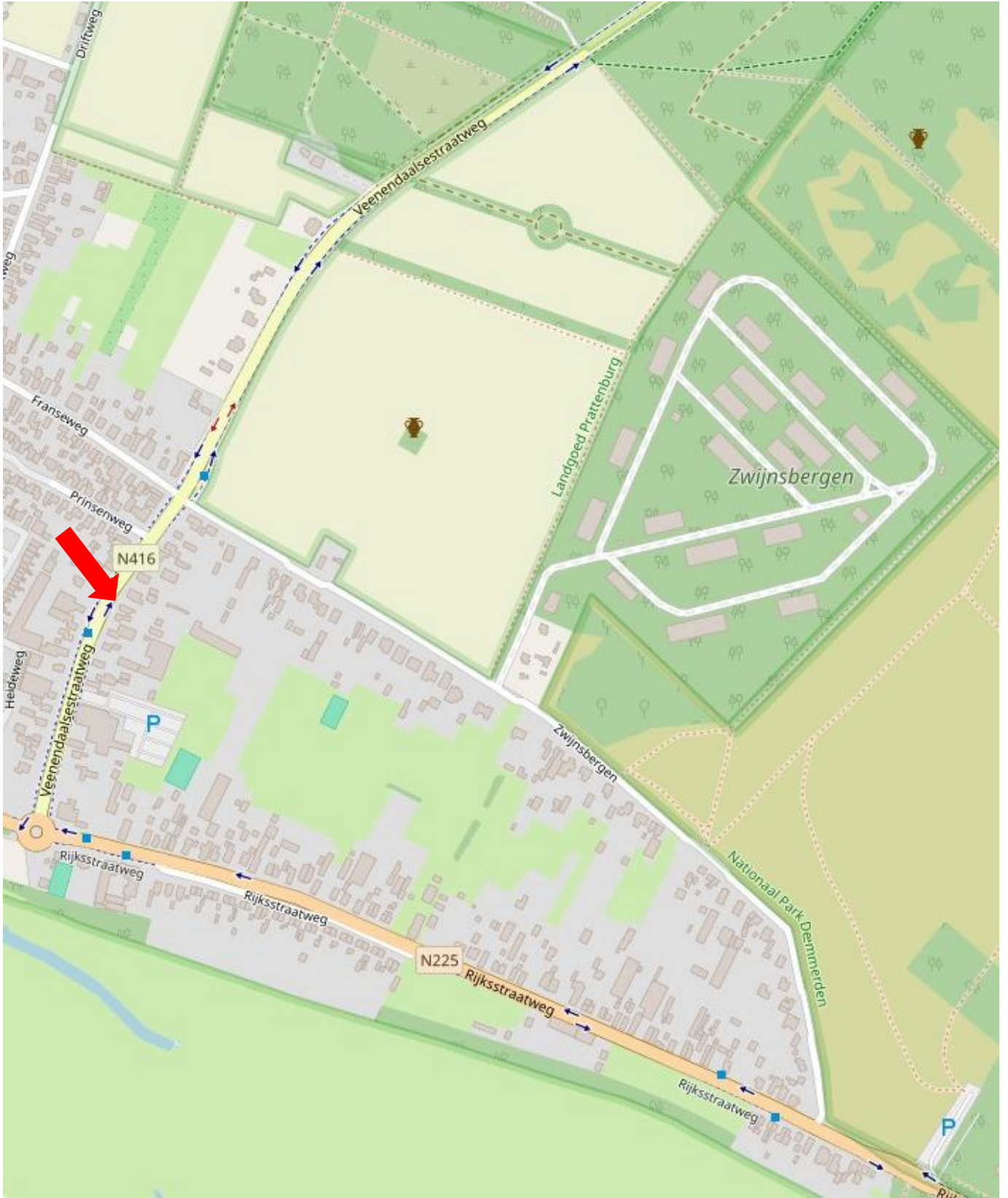
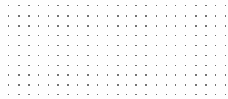
6.43 m

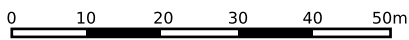



← 1.30 m →









<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rhenen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3455</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Informatie bij aankoop van een appartement of woning

## Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.

## Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat koper niet van een eigen onderzoeksplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, de gemeente of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Tevens is het van belang het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarmheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Desgewenst kan de koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

## Financiering | hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning.

## Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet.

## Koopakte

Als de onderhandelingen zijn afgerond en er is overeenstemming bereikt, worden de afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd in een koopakte. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## Waarborgsom | bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel dient een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Notaris

Ter keuze van de kopende partij tenzij anders in deze brochure aangegeven.

## Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.