



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ELST UT, DE OUDE WEG 25

Vrijstaande woning met vrij uitzicht over de Uiterwaarden

WWW.DRIEKLOMP.NL

UNIEK UITZICHT OVER DE RIJN

Aan De Oude Weg 25 in Elst (Utrecht) bevindt zich deze in 2009 gebouwde vrijstaande villa met een woonoppervlakte van ca. 200 m², gelegen op een perceel van 1.180 m², direct grenzend aan natuurgebied "De Amerongense Bovenpolder" en de uiterwaarden van de Nederrijn.

Op deze locatie wonen is buitengewoon; een prachtige plek waar u de seizoenen aan u voorbij ziet trekken. Fraaie wolkenpartijen, bijzondere vergezichten en zwermen voorbij trekkende vogels.



VRIJ WONEN AAN DE NATUUR

De woning onderscheidt zich door haar vele raampartijen, hoge plafonds en openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde, waardoor het omliggende rivierenlandschap op indrukwekkende wijze wordt beleefd. Met een ruime woonkamer, woonkeuken, separate eetkamer, multifunctionele ruimte op de begane grond en een master bedroom met balkon en panoramisch uitzicht biedt deze villa een bijzonder samenspel van comfort, licht en natuur.

De villa maakt deel uit van een zorgvuldig ontworpen ensemble aan de Oude Weg, waar een harmonieuze maar gevarieerde architectuur is gerealiseerd en geen twee woningen gelijk zijn. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over een praktische indeling met onder meer vier slaapkamers, een royale badkamer en een bergvliering. De diepe achtertuin met terrassen, fruitbomen en een vrijstaande houten schuur met overkapping sluit direct aan op het achterliggende Natura 2000-gebied, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Elst is een rustig lintdorp, gelegen tussen de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Nederrijn. De Oude Weg ligt aan de rand van het dorp en wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een beschutte en serene woonomgeving. Voorzieningen zoals scholen en winkels bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn de rijkswegen A12 en A15 binnen ca. 10 autominuten bereikbaar, waardoor steden in de regio goed ontsloten zijn. Hier woont u in de luwte van het dorp, met de natuur letterlijk als achtertuin en de bereikbaarheid van de Randstad binnen handbereik.





KENMERKEN

Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	ca. 200 m ²
Overige in pandige ruimte	ca. 9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 10 m ²
Inhoud	ca. 851 m ³
Externe bergruimte	ca. 19 m ²
Perceeloppervlakte	1.180 m ²
Energie label	B



Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

BEGANE GROND

Via de royale inrit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein bereikt u de overdekte entree. De ontvangsthall vormt het centrale hart van de woning en is voorzien van een toiletruimte met toilet en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de keuken, de eetkamer en de kantoorruimte toegankelijk.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met een donker werkblad. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, dubbele inbouwoven, spoelbak in het schiereiland en een fraaie kastenwand. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, gesitueerd aan de zijkant van de woning. Een heerlijke plek dankzij de grote raampartijen voor een prettige lichtinval en verbinding met buiten.

De woonkamer is ruim opgezet en tuingericht, met openslaande deuren naar het terras. De houten vloer en de gaschaard vormen hier sfeervolle elementen. Vanuit de woonkamer is er vrij uitzicht over de achtertuin en het aangrenzende landschap.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een kamer die momenteel is ingericht als sportkamer. Aan de achterzijde is een separate kantoorruimte met gaschaard gesitueerd. Dankzij deze indeling biedt de begane grond diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder werken aan huis of gelijkvloers wonen.

















EERSTE VERDIEPING

De overloop vormt een centrale verbinding tussen de vertrekken en kenmerkt zich door de doorlopende houten vloer en de open balustrade met zicht naar beneden. Vanaf hier zijn vier slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische bergruimte bereikbaar.

De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is royaal van opzet. Grote raampartijen en openslaande deuren geven toegang tot het balkon, vanwaar u uitkijkt over de achtertuin, de uiterwaarden en het omliggende landschap. De ruimte is voorzien van een houten vloer en airconditioning.

De overige drie slaapkamers variëren in formaat en zijn allen voorzien van dezelfde doorlopende houten vloer en prettige lichtinval. Eén van de kamers is ingericht als werkkamer en één kamer als kleedruimte met kastenwand.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop aanwezig. Een interne bergruimte biedt plaats aan onder meer de wasmachine, droger en de cv-installatie.

TWEEDE VERDIEPING/VLIERING

Middels een vlioztrap is de bergvliering bereikbaar.







TUIN & BIJGEBOUWEN

De voortuin is verzorgd aangelegd en wordt omlijst door hagen, die zorgen voor een nette erfafscheiding en privacy. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en is voorzien van een elektrische laadpaal.

De diepe achtertuin op het zuidwesten vormt een belangrijk pluspunt van de woning. Dankzij de royale opzet en de verschillende terrassen is er gedurende de hele dag keuze tussen zon- en schaduwplekken. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras dat naadloos aansluit op de woonkamer, terwijl verderop in de tuin meerdere zitplekken zijn gecreëerd om op verschillende momenten van de dag optimaal van de zon te genieten.

De tuin is fraai aangelegd met een groot gazon, strakke looppaden, borders en leibomen langs de perceelgrens, wat zorgt voor een verzorgd en beschermt geheel met veel privacy. Blikvanger is de ruime houten veranda met vaste buitenkeuken en BBQ-opstelling, waar een comfortabel zit- en eetgedeelte is ingericht. Deze overdekte buitenruimte maakt het mogelijk om gedurende een groot deel van het jaar buiten te leven en te ontspannen.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten schuur met overkapping en elektra, geschikt voor opslag, hobby of werkruimte. Daarnaast is er een kas aanwezig.

Wat deze tuin echt bijzonder maakt, is de ligging aan het achterliggende landschap van de Amerongense Bovenpolder. Vanuit de tuin geniet u van een indrukwekkend en vrij uitzicht over de uiterwaarden en het Natura 2000-gebied. De combinatie van ruimte, natuur en privacy maakt dat het landschap hier letterlijk als uw achtertuin aanvoelt.













BIJZONDERHEDEN

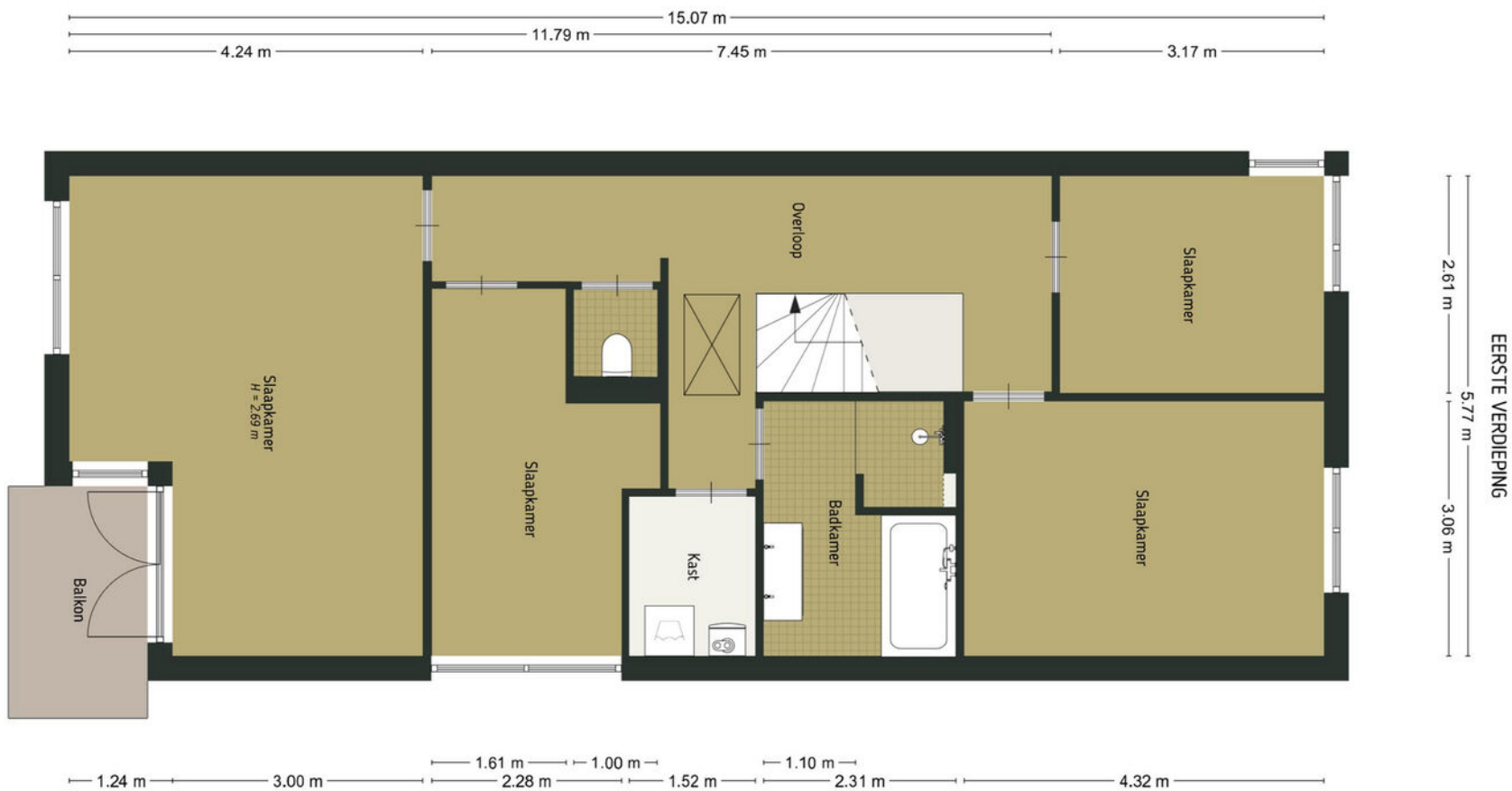
- Vrijstaande villa (bouwjaar 2009) met circa 200 m² woonoppervlakte;
- Gelegen op een royaal perceel van circa 1.180 m²;
- In totaal vier slaapkamers, waarvan één royale master bedroom met balkon;
- Vrij en weids uitzicht over de Amerongense Bovenpolder;
- Diepe, verzorgd aangelegde tuin met meerdere terrassen, royale veranda met buitenkeuken en een volledig computergestuurd beregeningssysteem;
- Vrijstaande houten schuur met elektra en kas aanwezig;
- Uitgerust met vier airco-units (koelen/verwarmen) voor een comfortabel en efficiënt binnenklimaat;
- Unieke ligging waarbij u vanuit de woning zowel direct de uiterwaarden van de Nederrijn als de bossen van de Utrechtse Heuvelrug inwandelt;
- Gelegen aan de rand van Elst, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Nederrijn, met goede bereikbaarheid van de A12 en A15.



PLATTEGROND BEGANE GROND

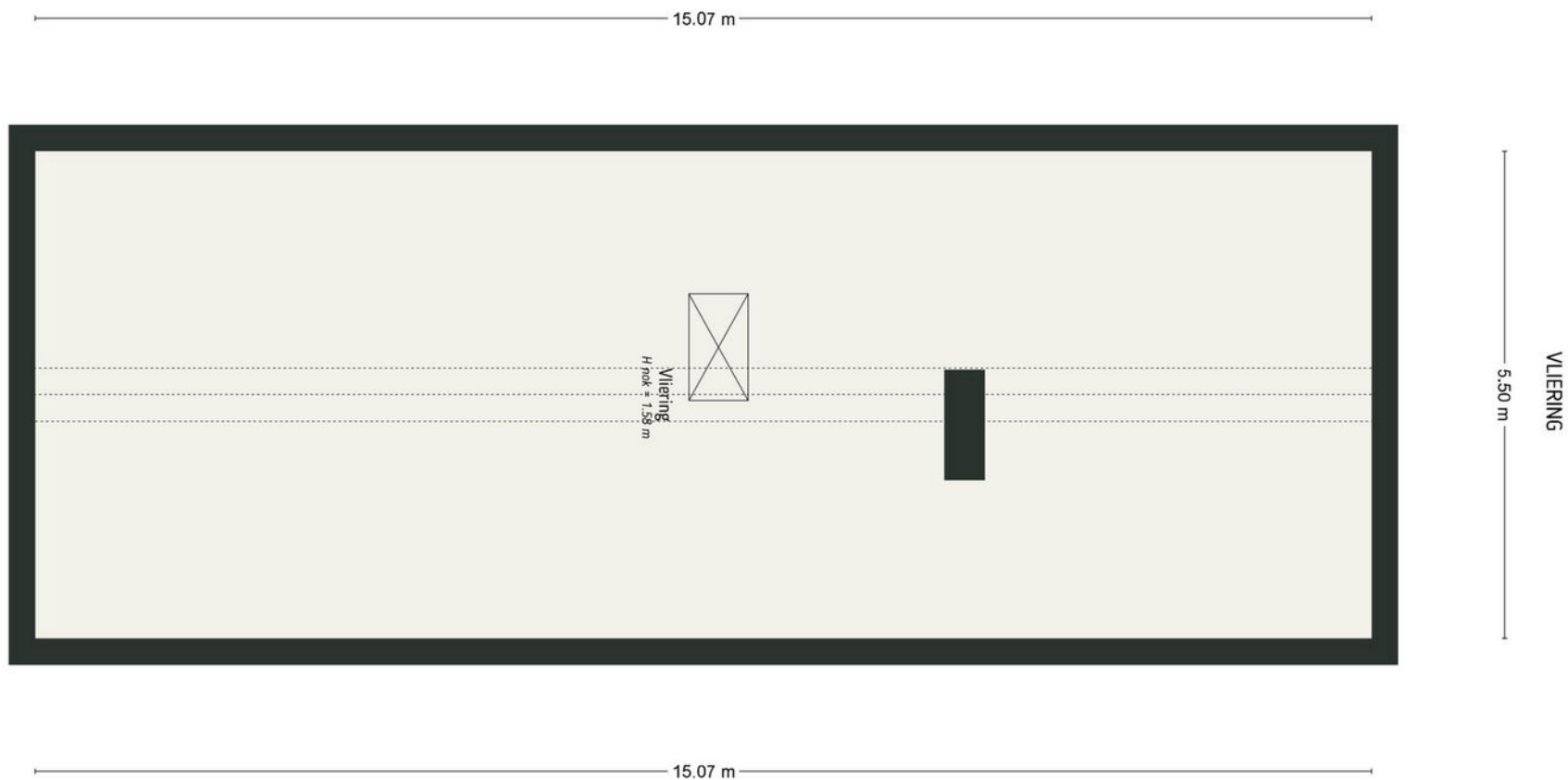


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



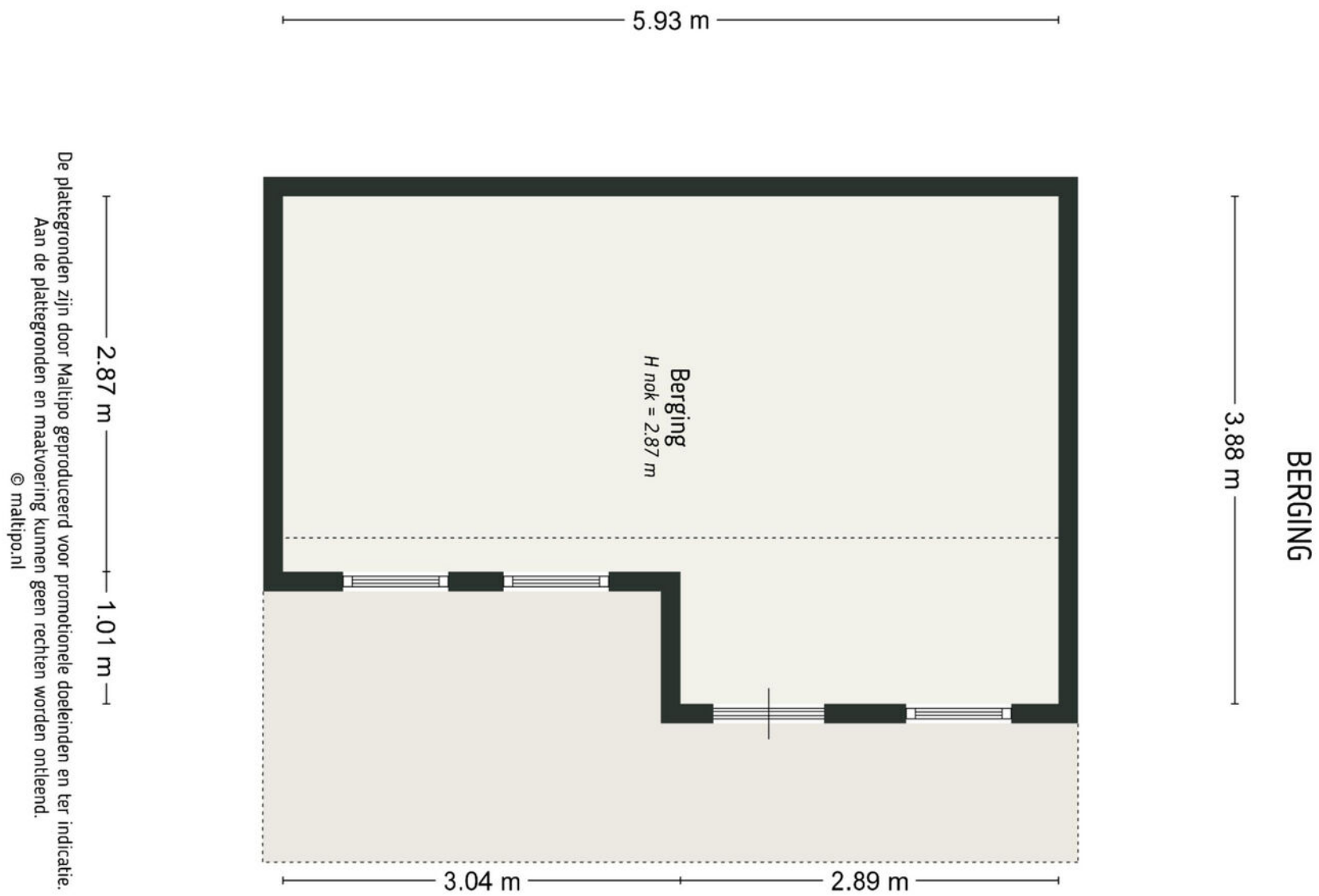
De plattegronden zijn door Mathys geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatschikking kunnen geen rechten worden ontleend.
© Mathypoint

PLATTEGROND VLIERING



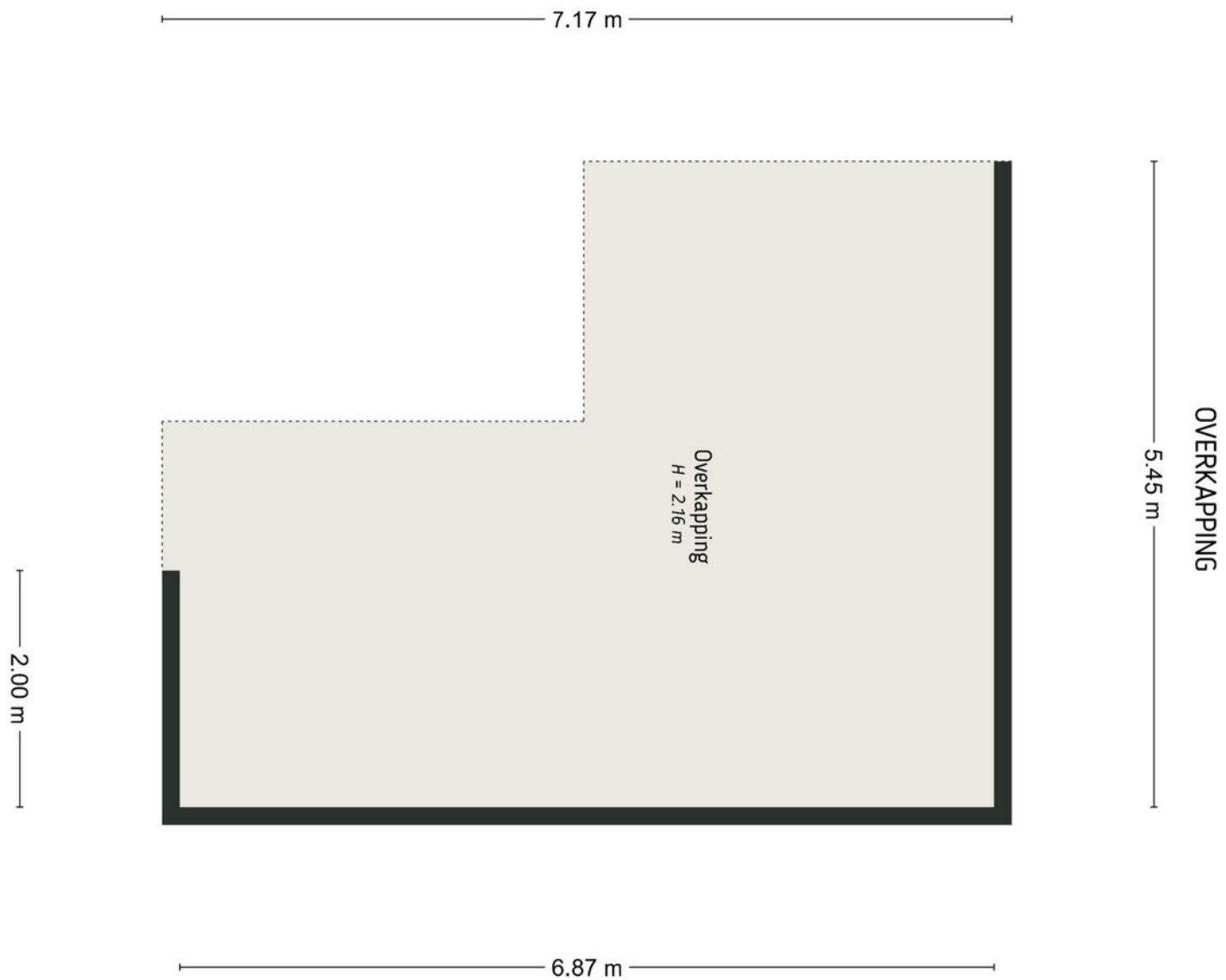
De plattegronden zijn door Malipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Kan de plattegronden en maketvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maliponi

PLATTEGROND BERGING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

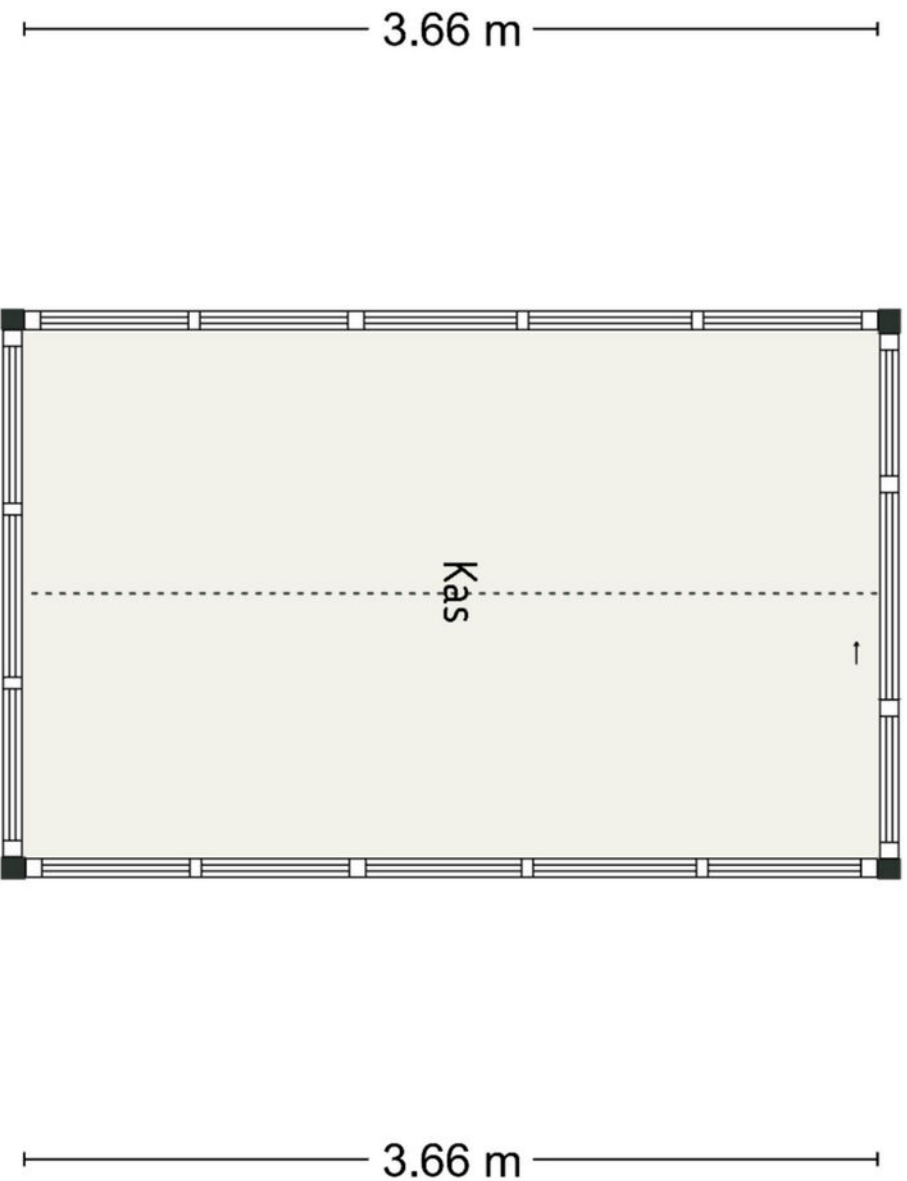
PLATTEGROND OVERKAPPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maakvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

KAS

2.25 m



PLATTEGROND KAS

2.25 m

plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicie
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
@ maltipo.nl

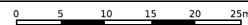
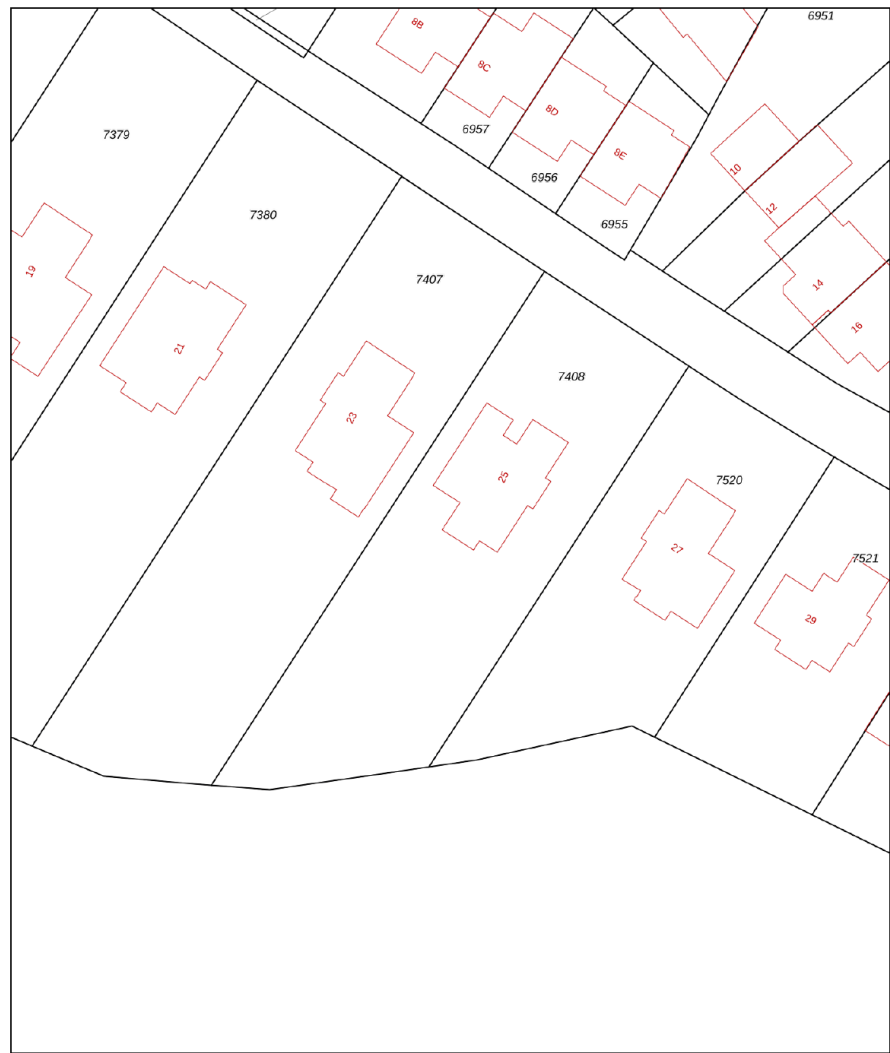
PERCEEL




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zeist



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rhenen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 7408</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
 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.

VOORWAARDEN

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. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL