

Elst Ut

Verbindingsweg 33



'Samen meer in huis'

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



# Kenmerken en gegevens



**soort woning**  
Eengezinswoning



**bouwjaar**  
1973



**perceeloppervlakte**  
830 m<sup>2</sup>



**aantal kamers**  
5

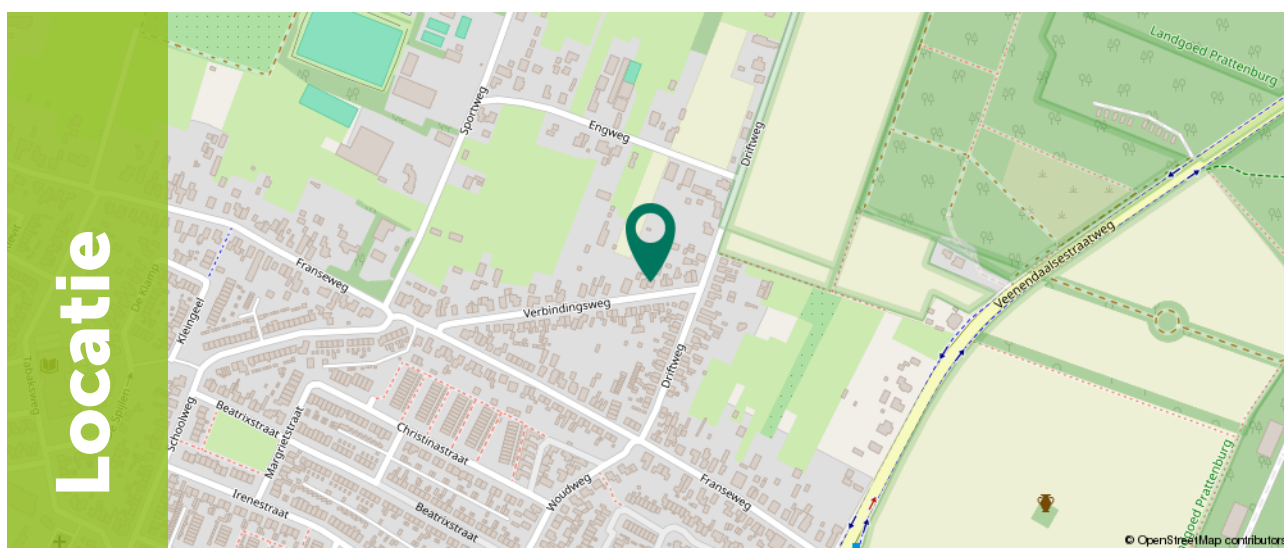


**woonoppervlakte**  
119 m<sup>2</sup>



**tuinligging**  
Noordoost

<b>Type woning</b>	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Inhoud woning</b>	563 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Ligging</b>	In woonwijk, vrij uitzicht
<b>Energie label</b>	A
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>CV ketel</b>	Remeha 2015
<b>Aanvaarding</b>	In overleg



# Omschrijving

Een karakteristiek herenhuis met eindeloze mogelijkheden en een luxe bijgebouw.

Soms komt er een kans voorbij die alle hokjes aanvinkt. Zoek jij de ultieme vrijheid van een riant perceel, maar wil je niet inleveren op de gezelligheid van een dorp? Deze geschakelde twee-onder-één-kapwoning aan de Verbindingsweg is een zeldzame vondst. Met een indrukwekkend perceel van maar liefst 830 m<sup>2</sup> en een hoogwaardig, multifunctioneel bijgebouw van ca. 40 m<sup>2</sup>, is dit dé plek voor ondernemers, levensgenieters of gezinnen die dromen van ruimte. Hier gaan wonen, werken en ontspannen naadloos in elkaar over.

Wonen in Elst (UT) is wonen op de mooiste rand van de Utrechtse Heuvelrug. Vanaf de Verbindingsweg 33 wandel je binnen enkele minuten de uitgestrekte bossen in voor een ochtendwandeling of een sportieve tocht. Het unieke aan deze plek? De natuur ligt aan je voeten, terwijl alle gemakken van het dorp direct binnen handbereik zijn. De Albert Heijn, een drogisterij en diverse basisscholen liggen letterlijk om de hoek. Het is een veilige, groene haven waar kinderen nog ouderwets buiten kunnen spelen op hun eigen terrein, terwijl jij geniet van de serene rust en privacy die dit enorme perceel biedt.

Kortom: Een veelzijdige woning op een droomperceel voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en mogelijkheden! Zien we je bij de bezichtiging?



# Begane grond

Via je eigen oprit, waar meer dan voldoende ruimte is om je auto's op eigen terrein te parkeren, kom je bij de entree.

Bij binnenkomst proef je direct de warme, huiselijke sfeer die deze woning ademt. De living is een heerlijk knusse plek, waar de houtkachel het middelpunt vormt voor sfeervolle winteravonden.

Dankzij de grote raampartijen vloeit de woonkamer over in een lichte, royale eetkamer. Dit is de perfecte plek voor lange diners, met een weids en rustgevend uitzicht over je eigen diepe achtertuin.

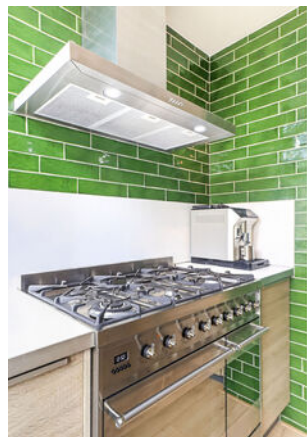
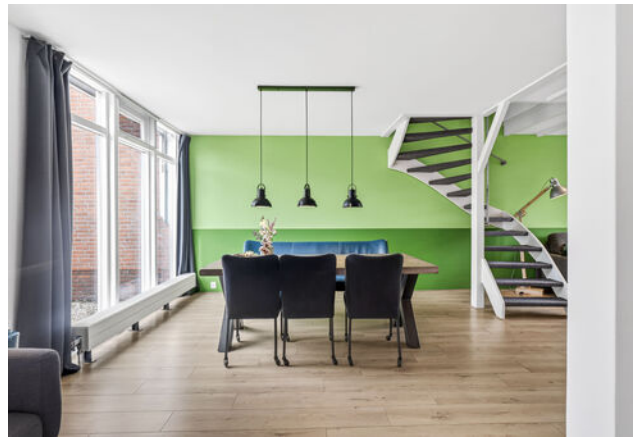




# Begane grond

Vanuit de gezellig eethoek kom je bij de moderne keuken die slim is ingedeeld en hoogwaardig afgewerkt met diverse inbouwapparatuur, klaar om de lekkerste maaltijden te bereiden.

De hal biedt daarnaast plaats aan de meterkast en een keurig toilet.





# 1e Verdieping

Door middel van de open trap in de woonkamer kom je bij de eerste verdieping van deze sfeervolle woning.

De ruimte op de eerste verdieping zal je verrassen. Waar je bij veel woningen in deze categorie slaapkamers moet inleveren, vind je hier maar liefst vier volwaardige slaapkamers van uitstekend formaat.

Dit maakt het huis een ideaal familiehuis, maar biedt ook alle flexibiliteit voor een walk-in closet of een rustige thuiswerkplek.





# 1e Verdieping

De badkamer is comfortabel ingericht en van alle gemakken voorzien met zowel een whirlpool voor ontspanning als een aparte douche voor de snelle ochtend.



# Exterieur

Buitenmensen kunnen hun hart ophalen. Het perceel van 830 m<sup>2</sup> is fraai aangelegd en biedt door de enorme diepte en de ligging op het noordwesten altijd een plekje in de zon óf de schaduw.

Je geniet hier van optimale vrijheid. De tuin beschikt daarnaast over een grote schuur met een gezellige overkapping, ideaal voor lange zomeravonden.

Parkeren doe je natuurlijk gemakkelijk op je eigen terrein.









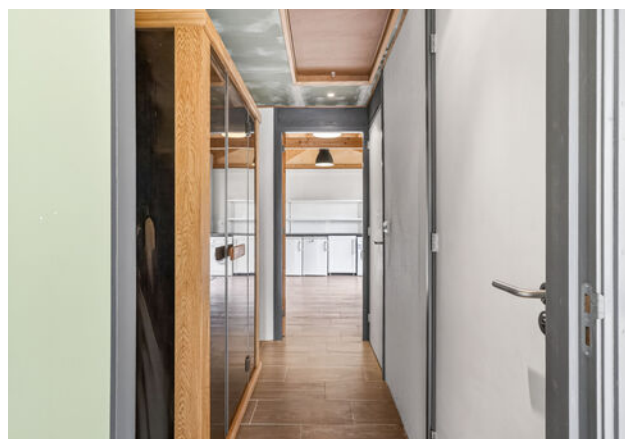


# Exterieur

De absolute "crowdpleaser" van dit object is het vrijstaande bijgebouw van circa 40 m<sup>2</sup>. Vergeet de standaard schuur; dit is een volwaardig tweede verblijf met een eigen CV-installatie, meterkast en sanitair.

Met twee riante kamers, een eigen badkamer, toilet en als kers op de taart een privé-sauna, is dit de ultieme "gamechanger". Of je nu droomt van een exclusieve Bed & Breakfast, een professionele praktijk aan huis, een inspirerend atelier of een luxe mantelzorgvoorziening: hier kan het.

Je geniet hier van volledige privacy, los van het hoofdhuis. Verder is er bij het bouwgebouw een handige vliering, de ideale plek voor het uit het zicht opbergen van al je seizoensspullen.







# Plattegrond

*Begane grond*



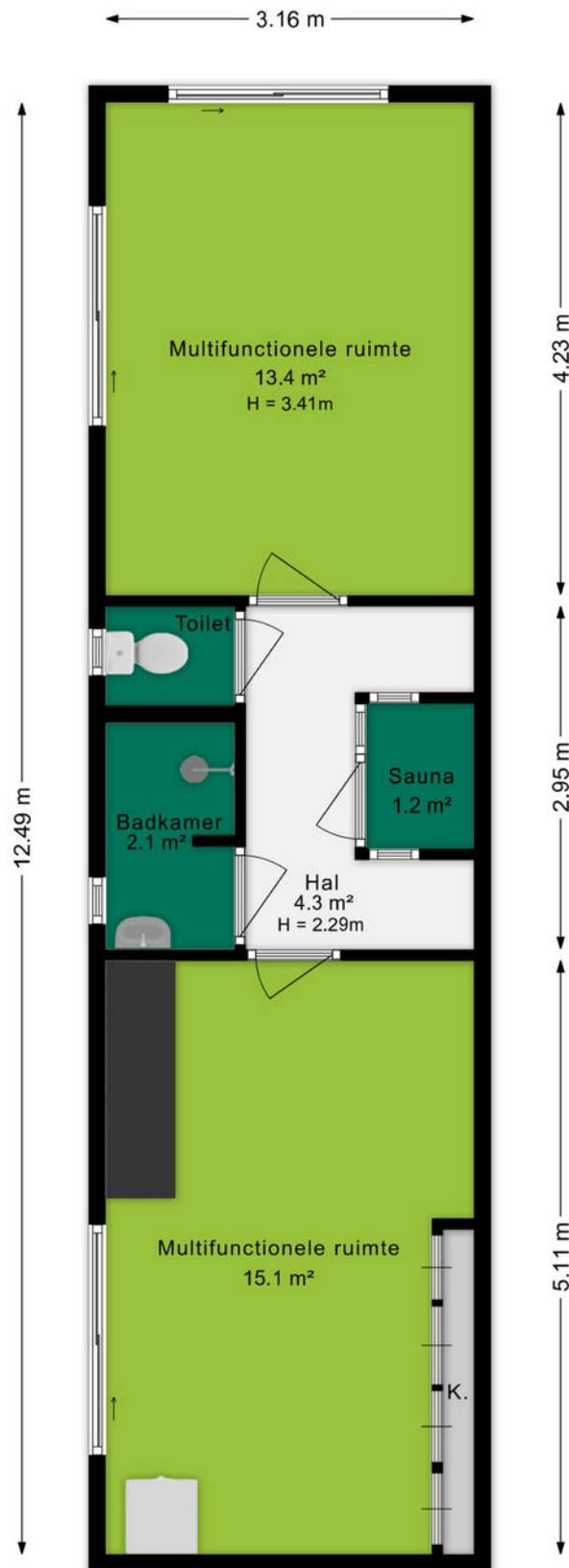
# Plattegrond

Eerste verdieping



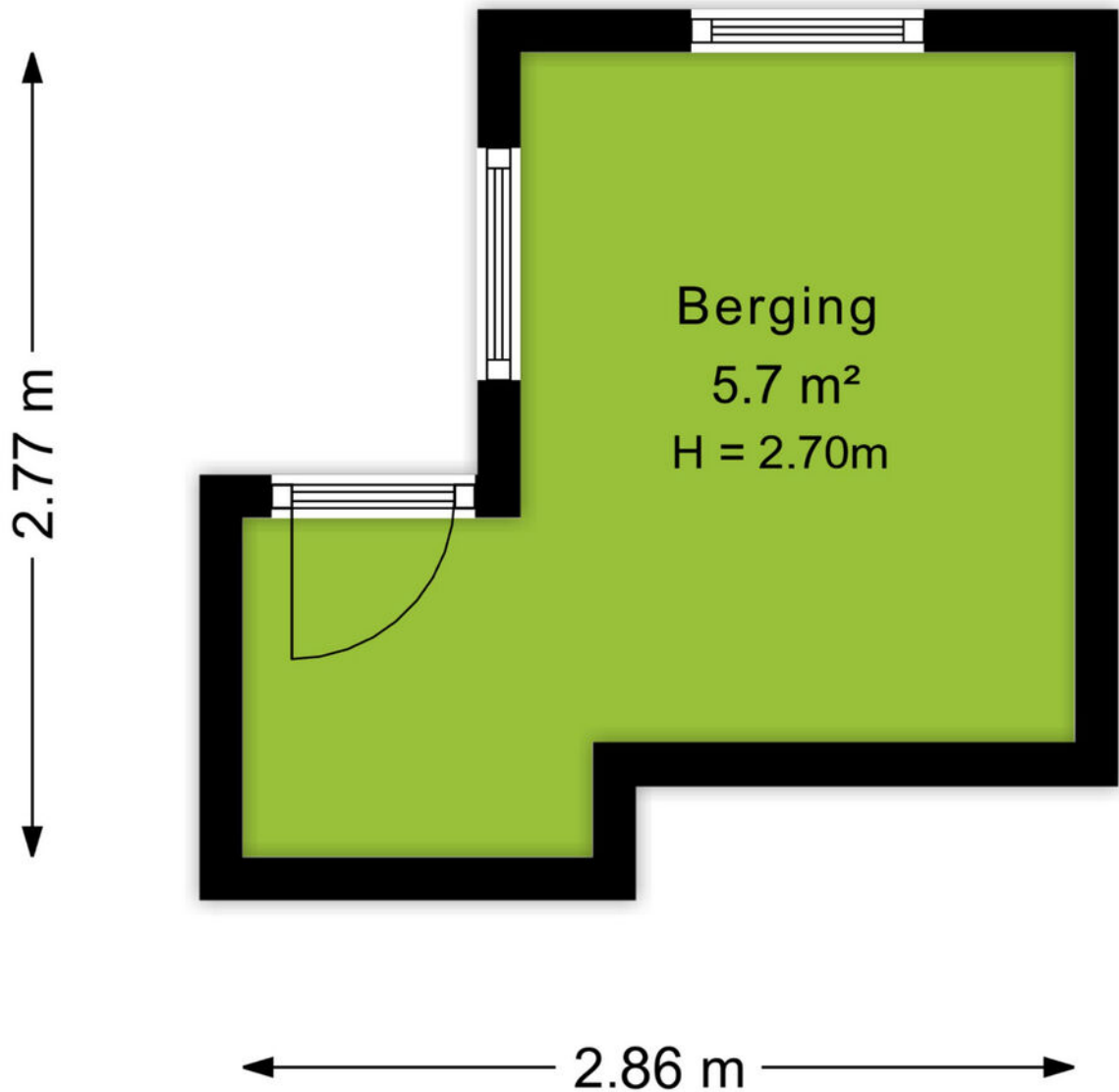
# Plattegrond

Bijgebouw



# Plattegrond

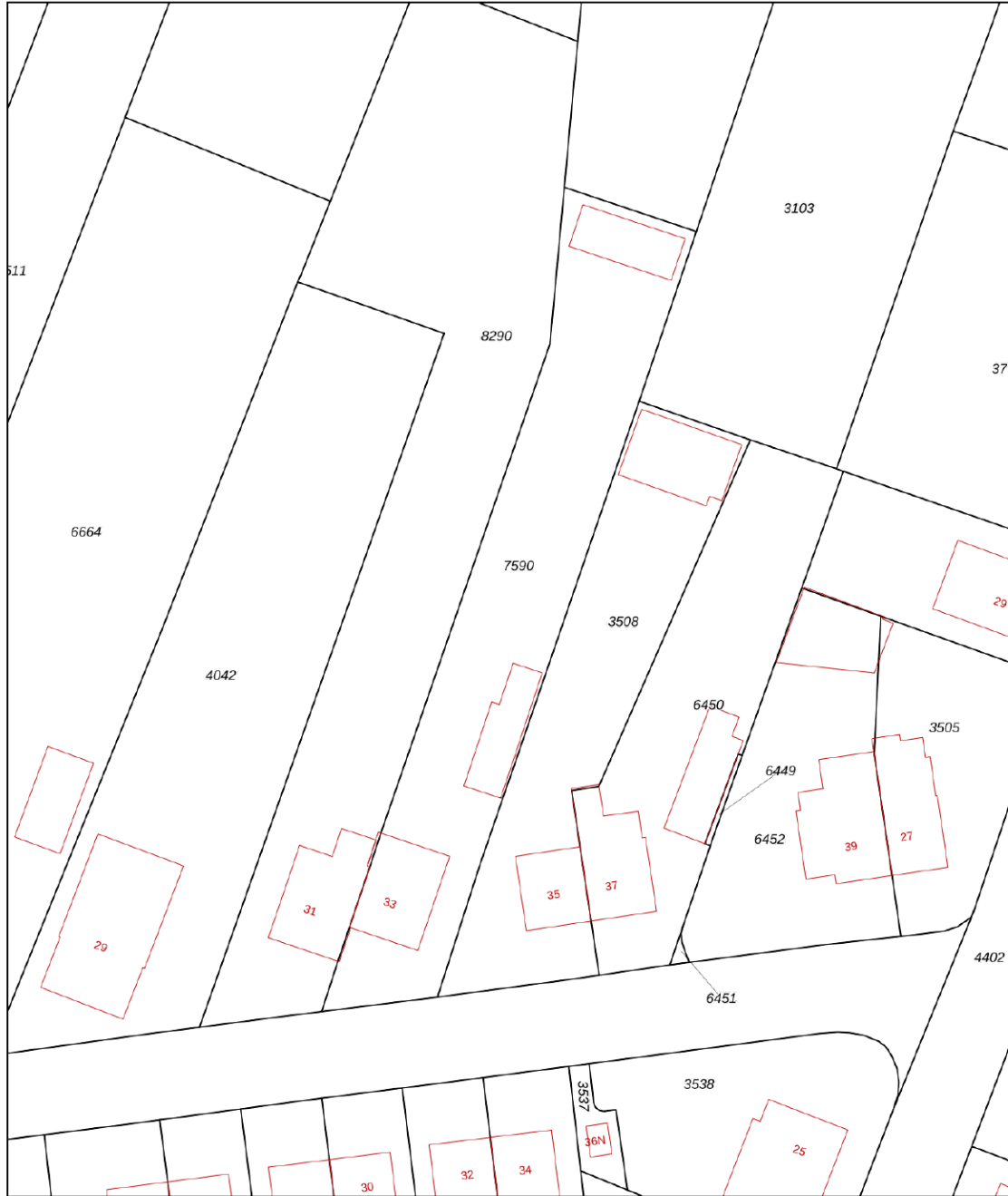
*Berging*




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verbindingsweg33



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rhenen	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7590	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.



## Over ons

**Een onbezorgde financiële woontoeekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.**

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Annelies van Veluw-Boer  
06-15362122  
anneliesboer@ditters.nl



Anoushka Wijnberger  
026-3033633  
anoushkawijnberger@ditters.nl

# De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenschijnlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

**Deskundig** De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

**Transparant** Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

**Voordelig** Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

**Team** Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

**Onafhankelijk en objectief** Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

**Reëel** Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

**Daadkrachtig** Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

**Betrokken** We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

**Persoonlijk** Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

**Helder** Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

## Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.



#### **Amersfoort**

Daltonstraat 38  
3817 VB Amersfoort  
033 – 30 12 605  
amersfoort@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Arnhem**

Willemsplein 29  
6811 KC Arnhem  
026 - 3033633  
arnhem@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Ede**

Stationsweg 89  
6711 PM Ede  
0318 - 657 657  
ede@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Veenendaal**

Einsteinstraat 50  
3902 HN Veenendaal  
0318 – 52 99 68  
veenendaal@ditters.nl  
www.ditters.nl



#### **Wageningen**

Stadsbrink 1G  
6707 AA Wageningen  
0317 - 745 645  
wageningen@ditters.nl  
www.ditters.nl