



Vraagprijs
€ 995.000 k.k.

38

VISSERSWEG

ELST UT



KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2002

WOONOPPERVLAKTE:
152 m²

INHOUD:
501 m³

PERCELOPPERVLAKE:
1045 m²



OMSCHRIJVING

Aan een geliefd, landelijk gelegen straatje tussen de dorpskern van Elst en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug ligt deze sfeervolle half vrijstaande woning met vrijstaande dubbele garage. Een plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen, met het bos letterlijk op loopafstand.

De woning is in 2000 traditioneel gebouwd, uitstekend onderhouden en goed geïsoleerd (energielabel A). Met een perceel van maar liefst 1.045 m² geniet je hier van volop privacy en vrijheid. De groene voortuin, ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en de diepe, brede achtertuin met diverse opstallen maken het geheel compleet.

Binnen vind je een royale en lichte leefruimte, een ruime woonkeuken en maar liefst vier volwaardige slaapkamers. De dubbele garage met geïsoleerde verdieping biedt daarnaast verrassend veel mogelijkheden, bijvoorbeeld voor werken aan huis, een gastenverblijf of mantelzorg.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht en ruim de woning aanvoelt. De entree is verzorgd en praktisch ingericht met een garderobe, meterkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de leefruimte. Daarnaast is er een tweede hal/bijkeuken met garderobekast, opstelplaats voor de cv-installatie en een deur naar de achtertuin.

De tuingerichte woonkamer is royaal en warm van sfeer. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een mooie lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige leefruimte. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt voor de koudere dagen.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en eethoek, waardoor één groot geheel ontstaat waarin koken, tafelen en ontspannen moeiteloos samenkomen.

De woonkeuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en heeft een praktische U-opstelling met veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een XL-vaatwasser.

Aansluitend vind je de eethoek waar met gemak een grote eettafel past. Een fijne plek voor lange avonden met familie en vrienden.

De gehele begane grond is voorzien van een nette PVC-vloer en comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping:

De royale overloop geeft toegang tot meerdere slaapkamers en de badkamer, waarbij het daglicht overal prettig binnenvalt en zorgt voor een rustige, lichte sfeer.

De 3 aanwezige slaapkamers zijn stuk voor stuk goed bemeten en praktisch in te richten. Door de schuine kap hebben de kamers karakter, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte. Of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een werkplek aan huis wilt creëren of een hobbyruimte zoekt, hier kan het allemaal. Twee kamers beschikken bovendien over toegang tot een balkon, een heerlijke plek om je dag te starten met een koffie in de ochtend.

De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd. Je vindt hier een ligbad, een aparte douche en een dubbele wastafel, waardoor het een comfortabele ruimte is voor het hele gezin. Daarnaast is er een toilet aanwezig.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de 2e verdieping. Dankzij de indeling is dit een ideale plek voor een 4e slaapkamer, een werkruimte of bijvoorbeeld een speel- of hobbykamer. De huidige opstelling laat al goed zien hoe praktisch de ruimte te gebruiken is.

Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig in de knieschotten en is via een luik de bergvliering bereikbaar.

Buiten:

De buitenruimte is hier echt een verlengstuk van het wonen. Zodra je naar buiten stapt, merk je direct de rust, de ruimte en de zorg waarmee alles is aangelegd.

De tuin is royaal opgezet met een groot gazon, volwassen beplanting en meerdere terrassen. Hierdoor is er altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Of je nu wilt ontspannen, spelen of tuinieren, deze tuin biedt alle mogelijkheden.

Met het aanwezige beregeningssysteem en de druppelslang blijft de tuin bovendien eenvoudig in uitstekende conditie.

Op het perceel vind je een ruime dubbele garage, ideaal voor het stallen van auto's, fietsen of als werkruimte. De garage is voorzien van een keukenblok, v.v. vaatwasser, wasmachineaansluiting en heeft een vaste trap naar de geïsoleerde verdieping, die zich uitstekend leent voor werken aan huis of een hobbyruimte. Daarnaast is er nog een bergzolder aanwezig.

Wat deze buitenruimte extra bijzonder maakt, zijn de twee overkappingen. Eén direct bij de garage waar je heerlijk beschut zit, en een tweede achter in de tuin die perfect is als loungeplek of speelruimte voor de kinderen. Hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven.

Daarnaast is er nog een praktisch houten opslag voor bijvoorbeeld het tuingereedschap.

MEER bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlak wonen: 152 m², inhoud: 501 m³, perceeloppervlak: 1.045 m²;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer;
- Beregeningsinstallatie in de voor- en achtertuin en druppelslang aanwezig;
- Camerasysteem en alarminstallatie aanwezig;
- Laadpaal;
- Robotmaaier;
- 18 zonnepanelen;
- Gelegen om de hoek van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug;
- Funderingsrisico KCAF; Niet hoog (A, B, C);
- Oplevering in overleg.



'Met een
perceel van
maar liefst
1.045m²!'













































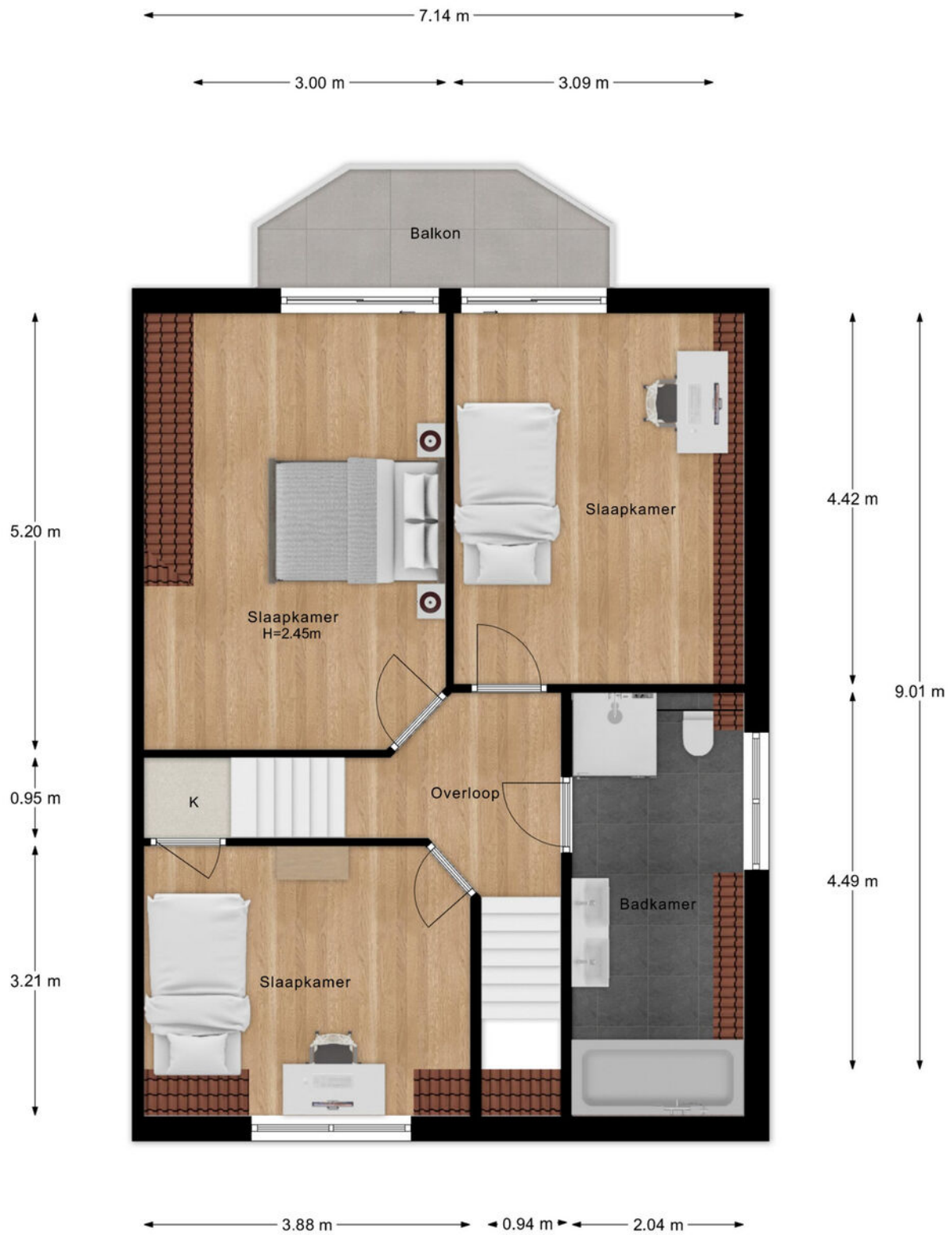


PLATTEGROND

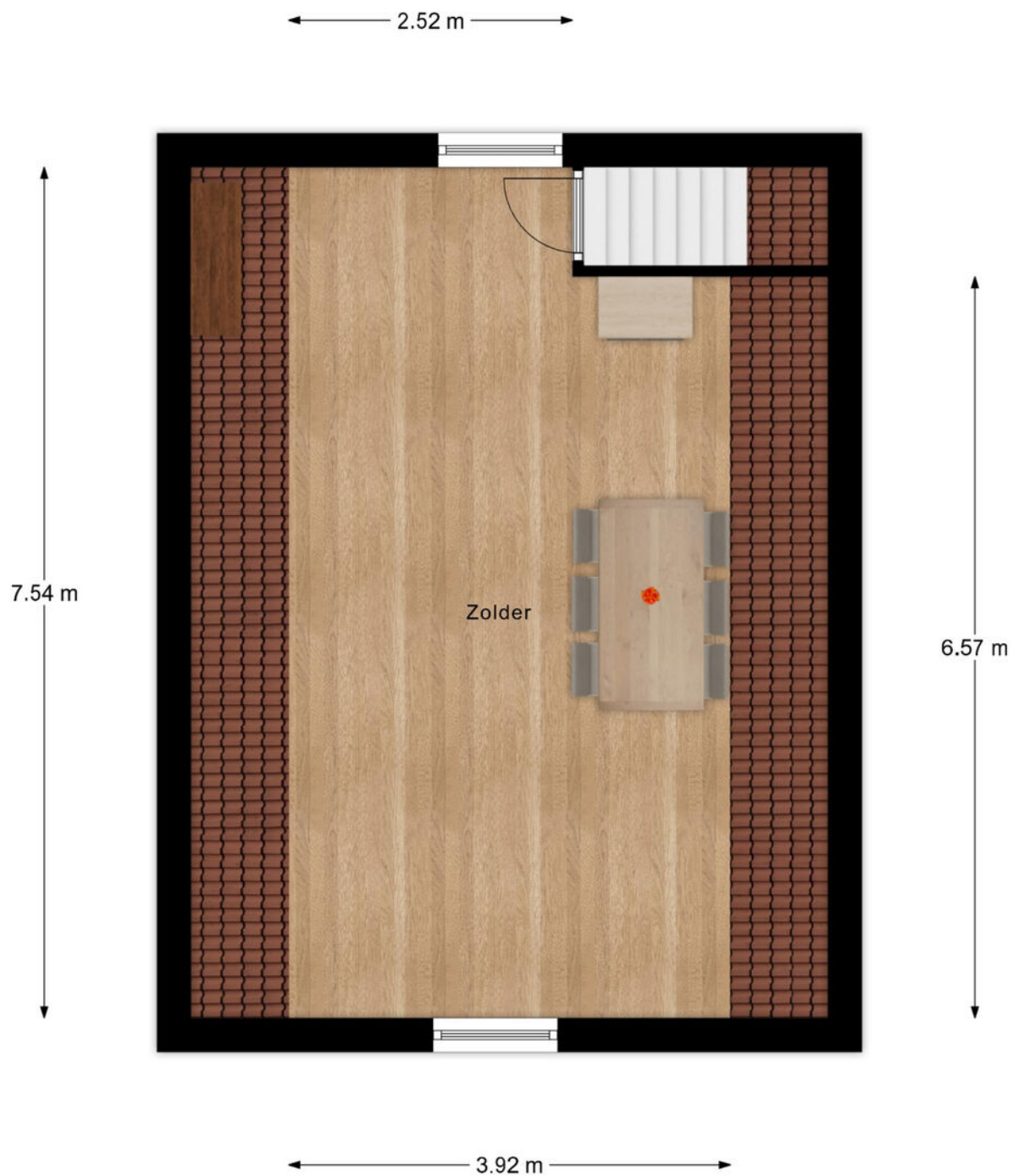


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

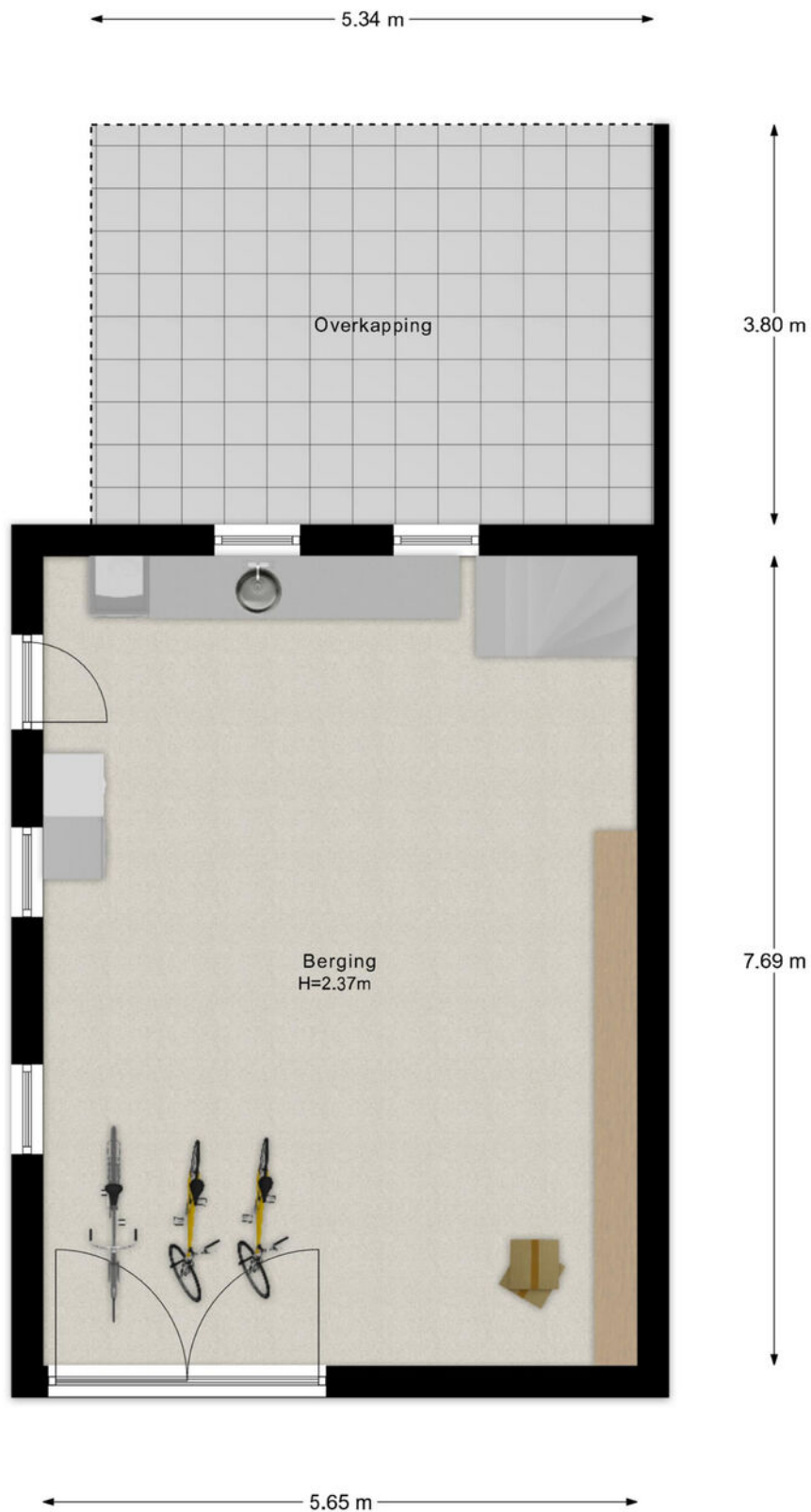


PLATTEGROND



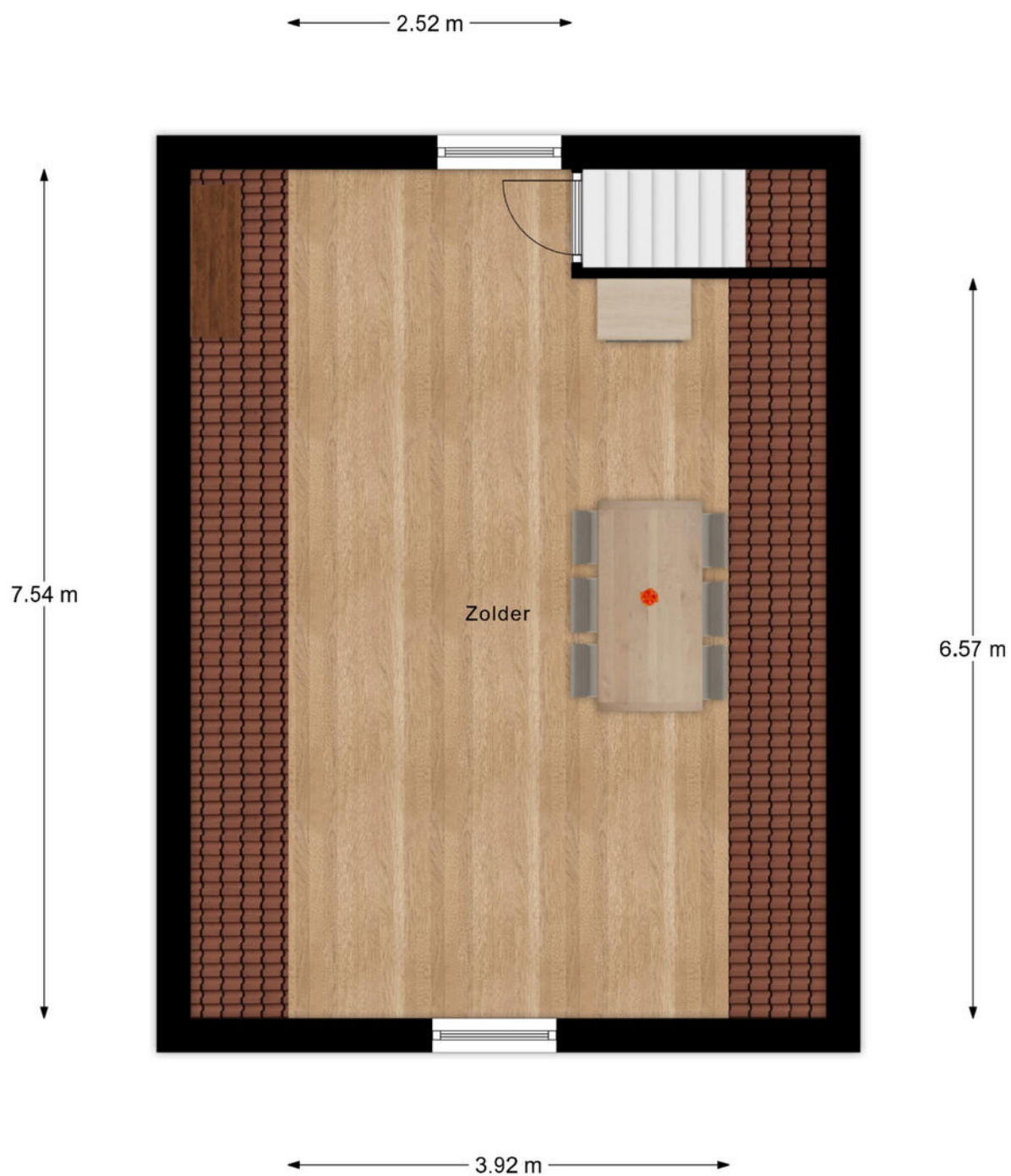
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: **Visserweg 38**



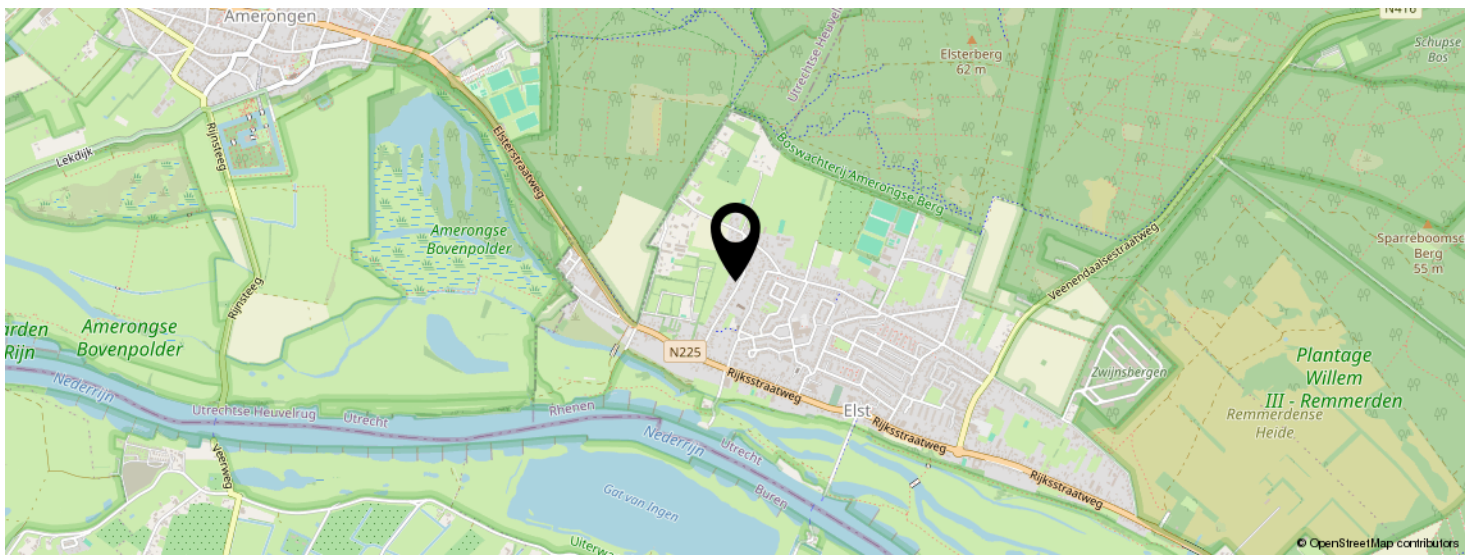
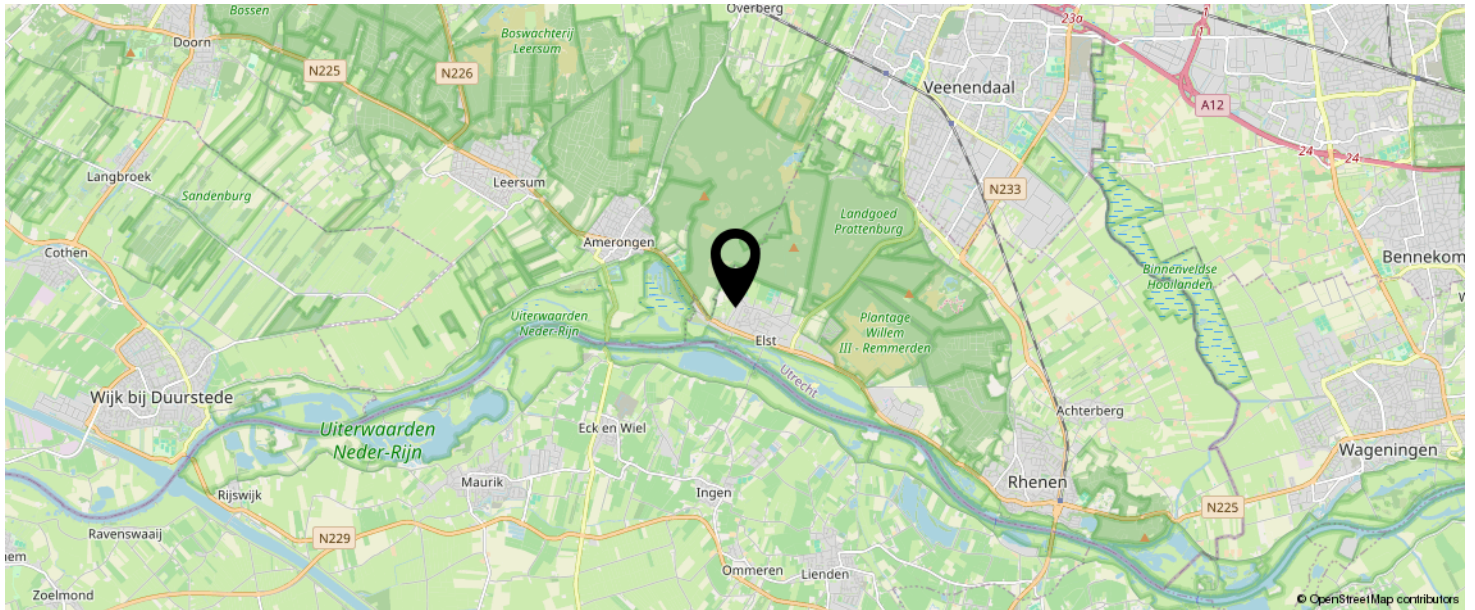
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rhenen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8439	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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.



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

vissersweg38.nl

MEER  MAKELAAR

Vissersweg 38, Elst Ut



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Meer Makelaar

Herenstraat 49

3911 JB, Rhenen

0317-614375

info@meermakelaar.nu

www.meermakelaar.nu

MEER  MAKELAAR