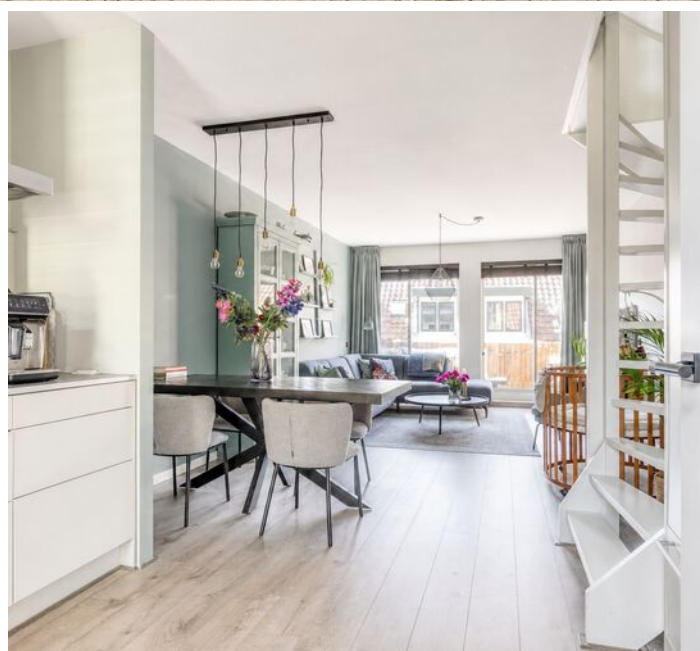




WEVERSSTRAAT 4 A
RHENEN







INTRO

Midden in het historische centrum van Rhenen ligt deze verrassend ruime drive-in woning van 127 m², waar modern wooncomfort en een slimme indeling moeiteloos samenkomen. Achter de sfeervolle gevel schuilt een instapklare woning die de afgelopen jaren zorgvuldig is gemoderniseerd, met veel aandacht voor afwerking, licht en leefkwaliteit. Vooral de woonverdieping springt direct in het oog: een open en sfeervolle woonruimte met een moderne keuken aan de voorzijde en een lichte woonkamer aan de achterzijde, compleet met dubbele deuren naar het zonnige terras. Ook de verdiepingen erboven zijn strak afgewerkt en goed benut. Twee slaapkamers met dakkapellen, een luxe badkamer én een volwaardige zolderkamer met vier dakramen en een weids uitzicht maken dit een woning die veel breder inzetbaar is dan de buitenzijde doet vermoeden. Daarbij beschikt u op de begane grond over een inpandige garage, extra bergruimte en een bijkeuken, wat zorgt voor comfort en gebruiksgemak in het dagelijks leven. De woning ligt in een rustige straat in het centrum van Rhenen. Vanuit de woning wandelt u zo richting de gezellige winkelstraten, horeca en de uiterwaarden langs de Nederrijn. Supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich allemaal binnen enkele fietsminuten. Ook het NS-station van Rhenen ligt dichtbij, net als de uitvalswegen richting Veenendaal, Wageningen en de A12 en A15.





BEGANE GROND

Via de elektrische garagedeur is de inbandige garage bereikbaar. De garage is heerlijk ruim en geeft u naast een overdekte parkeerplaats ook de nodige bergruimte. Daarnaast is er op deze verdieping een bijkeuken met de witgoedaansluitingen, een trapkast en een modern afgewerkt toilet met fonteintje aanwezig. Dankzij de directe deur naar buiten vanuit de bijkeuken is deze ruimte praktisch in het gebruik. Via de vaste trap is er een inbandige verbinding met de woonruimte aanwezig.

1e VERDIEPING

De woonverdieping vormt zonder twijfel het centrale leefgedeelte van de woning. Vanuit de entree/hal met bergkast opent de ruimte zich richting de keuken en woonkamer, waarbij de doorlopende vloer en de moderne afwerking zorgen voor rust en samenhang. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd met lichte fronten en een strak werkblad. De opstelling biedt veel bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken is modern, licht en praktisch.

Verder richting de achterzijde ontstaat een lichte leefruimte met plek voor zowel een royale eethoek als een comfortabele zithoek. De dubbele deuren zorgt voor veel daglicht en versterken het open karakter van deze verdieping. Vanuit de woonkamer loopt u direct het terras op, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. Het terras is door de ligging heerlijk zonnig.









2e VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor de ruimtes prettig aanvoelen en optimaal bruikbaar zijn ingericht. De afwerking sluit goed aan bij de rest van de woning, met lichte kleuren en een verzorgde uitstraling.



SANITAIR

Centraal op de verdieping ligt de badkamer, die modern en luxe is uitgevoerd met grote marmerlook tegels. U beschikt hier over een regendouche, wastafelmeubel, wandcloset en een strakke afwerking die direct een verzorgde indruk achterlaat.



ZOLDERVERDIEPING

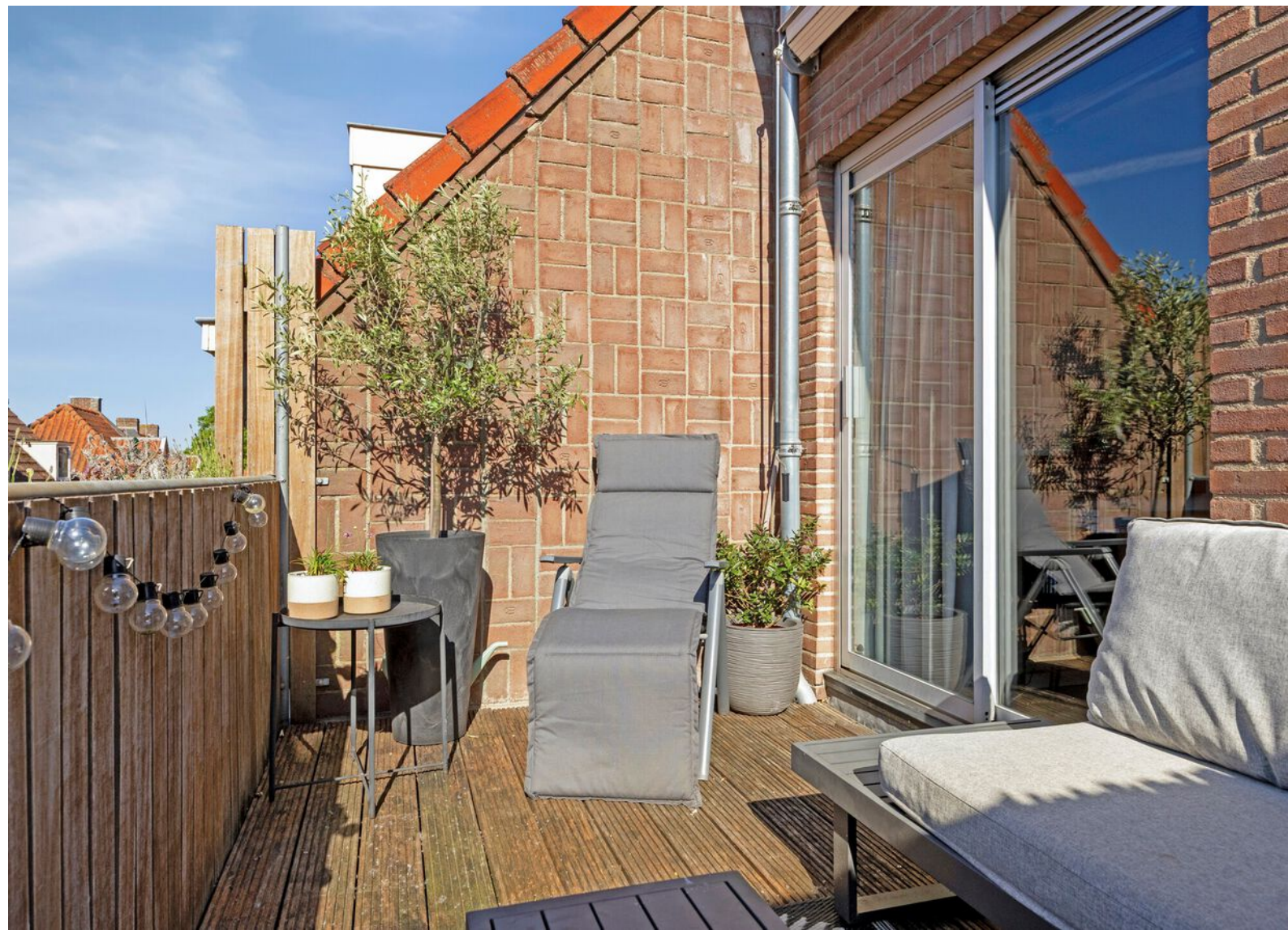
Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime en opvallend lichte zolderkamer met vier grote dakramen en bergruimte achter de knieschotten. Door het vrije uitzicht richting het groen en de uiterwaarden krijgt deze ruimte een heel eigen sfeer. Daarmee leent deze verdieping zich uitstekend als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



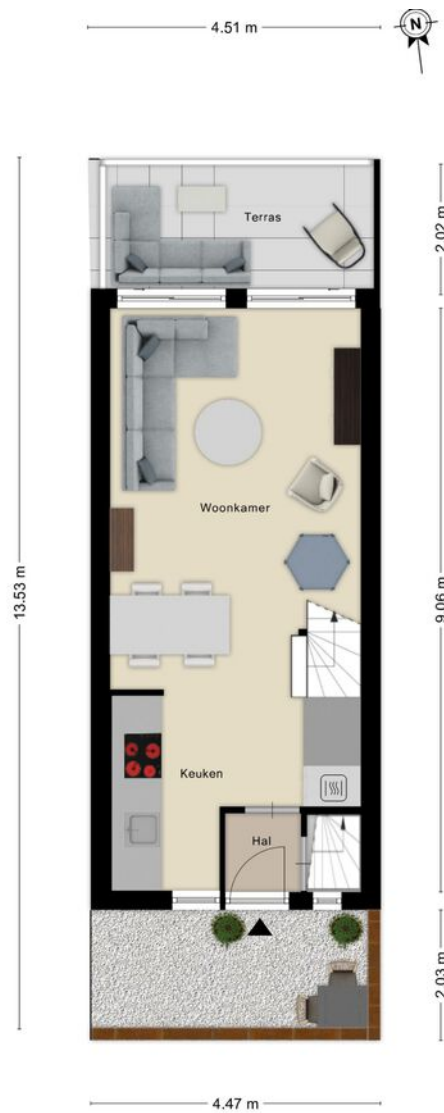
BUITENRUIMTE

Aan de achterzijde ligt een terras direct grenzend aan de woonkamer, met ruimte voor een comfortabele zitplek in de zon. Daarnaast beschikt de woning aan de voorzijde (bij de voordeur) over een tweede terras bij de entree, waar eveneens ruimte is voor een klein zitje. Dankzij de verhoogde ligging geniet u hier van extra privacy en een vrij uitzicht over de omgeving.





1e VERDIEPING

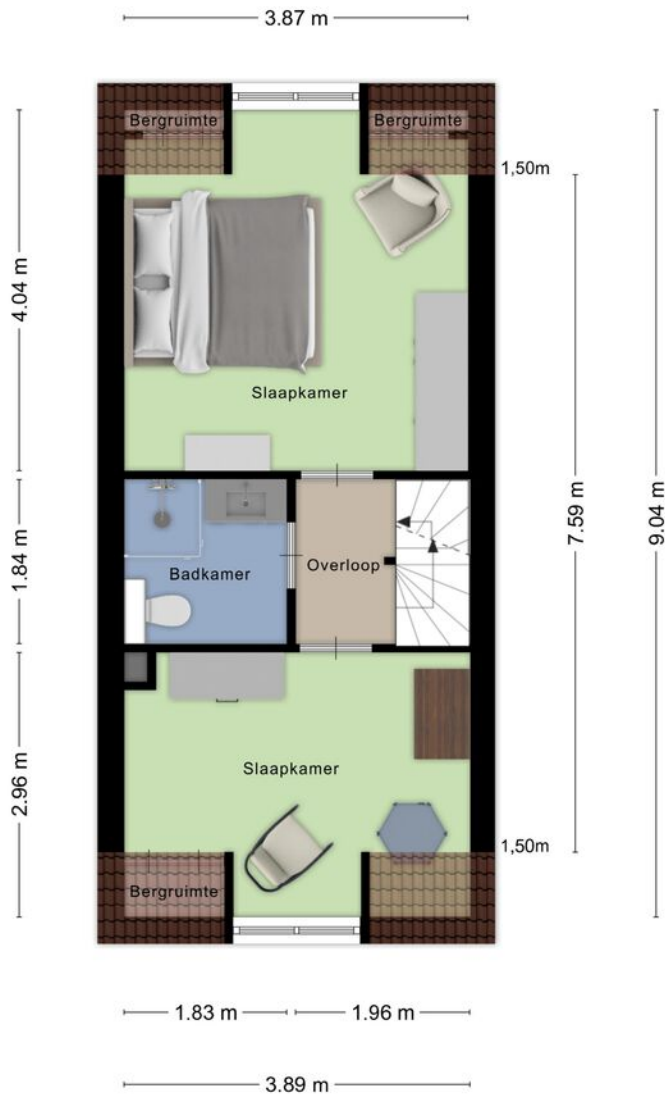


KENMERKEN

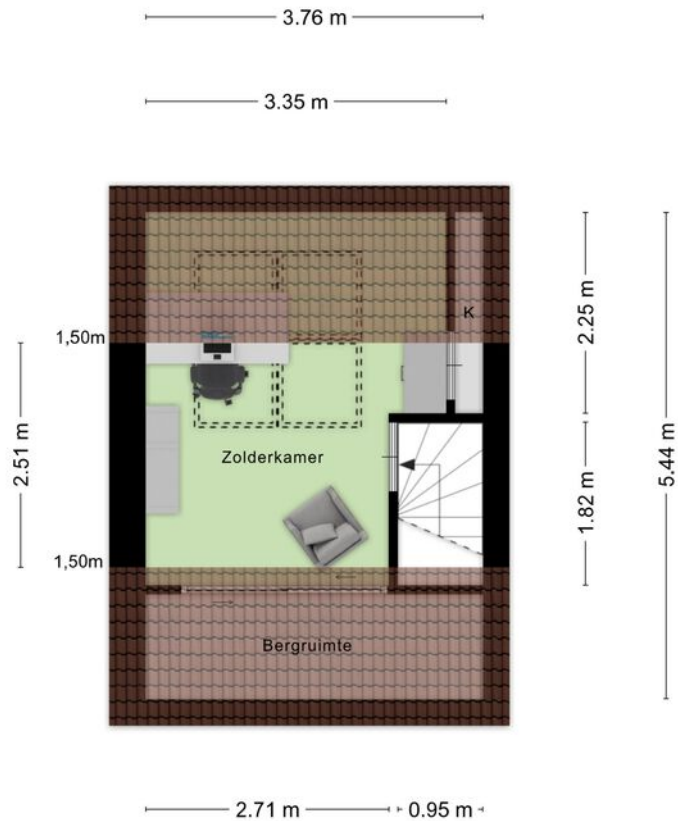
Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	91m ²
Overige inpandige ruimte	36m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9m ²
Inhoud woning	450m ³
Perceeloppervlakte	58m ²

2e VERDIEPING



ZOLDERVERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Rhenen

Sectie

F

Nummer

1672



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: 3-onder-1-kapwoning/drive-in woning
Bouwjaar: 1976
Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: inpandige garage, parkeervergunning en openbaar parkeren
Aanwezig: 2 dakkapellen, dakterras en inpandige garage
Ligging dakterras: zuid
Dakterras bereik: via de woonkamer

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: HR cv-ketel, Intergas, bouwjaar 2021
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Intergas, bouwjaar 2021
Voorzieningen: airco aanwezig/ buitenzonwering aanwezig
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: spouwmuren aanwezig
Dubbel glas: geheel
Glasvezel kabel aanwezig
Kozijnen: hout/kunststof/aluminium

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal
☎ 0318 - 55 96 00
📍 Kerkewijk 108
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen
☎ 0317 - 22 80 18
📍 Frederik van de Paltshof 12
3911 LB Rhenen

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur.
Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:
📱 / zonnenbergmakelaardij
🌐 www.zonnenbergmakelaardij.nl
✉ info@zonnenbergmakelaardij.nl

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.

