



Vraagprijs

€ 2.395.000 k.k.

252

RIJKSSTRAATWEG

ELST UT

0317-614375

info@meermakelaar.nu

www.meermakelaar.nu



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
villa

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2020

**WOONOPPERVLAKTE:**  
385 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
1167 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
845 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Wonen op een niveau dat je zelden tegenkomt!

Deze exclusieve villa combineert hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en volledige privacy met een vrije ligging aan de Elster Buitenwaarden en de rivier de Rijn. Zowel binnen als buiten is de woning tot in detail verzorgd, met onder andere een stijlvolle woonkamer, luxe leefkeuken, een fraai afgewerkt souterrain, wellnessvoorzieningen en een zelfstandige mantelzorgwoning.

De woning ligt op een uitzonderlijke locatie, vrijwel direct tegenover natuurgebied Plantage Willem III en grenzend aan de uiterwaarden van de Rijn. De combinatie van rust, privacy en de vrije ligging zorgt hier voor een woonbeleving die je zelden tegenkomt.

Ondanks de rustige ligging zijn dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar. Rhenen, Veenendaal, Wageningen en Arnhem liggen op korte afstand, evenals de Utrechtse Heuvelrug en diverse wandel- en fietsroutes.

## Begane grond

Via de ruime ontvangsthal, voorzien van een maatwerk garderobekast, toiletruimte en stijlvolle bordestrap, stap je de woonkamer binnen. Direct valt de grote glazen pui aan de tuinzijde op, die zorgt voor een prachtige lichtinval en een sterke verbinding met buiten.

De woonkamer heeft een moderne en stijlvolle uitstraling, mede dankzij de hoge vide, strakke afwerking en royale zithoek. Vanuit hier lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over, met directe toegang tot het brede balkon en terras aan de tuinzijde.

Centraal in de leefruimte bevindt zich de open keuken met luxe kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en een airconditioning. Een plek die niet alleen praktisch is ingericht, maar ook uitnodigt om uitgebreid te koken, te dineren en gasten te ontvangen. Aansluitend bevindt zich een praktische inloopvoorraadkast. Vanuit de

keuken is bovendien de verlengde garage binnendoor bereikbaar. Deze beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een loopdeur naar het terras.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een royale slaapkamer en een extra kamer die momenteel in gebruik is als werk-/hobbyruimte.

## Souterrain

Het souterrain voelt als een volwaardige woonlaag en is ingericht met veel aandacht voor comfort en ontspanning.

De stijlvolle lounge met royale bar, moderne gashaard en maatwerk afwerking vormt zonder twijfel één van de meest bijzondere ruimtes van de woning. Dankzij de grote glazen pui blijft ook hier het contact met buiten voortdurend aanwezig en voelt de ruimte opvallend licht en open aan.

Aansluitend bevindt zich de royale master bedroom, eveneens voorzien van een grote schuifpui naar het terras en een airconditioning. De naastgelegen inloopgarderobe is uitgevoerd met kastenwanden en biedt volop bergruimte. De badkamer sluit naadloos aan bij de hoogwaardige uitstraling van de woning en beschikt over een ligbad, royale inloopdouche en strak vormgegeven wastafelmeubel.

Verder bevinden zich op deze verdieping een gym, wasruimte, separaat toilet en een stijlvolle wijnwand in de hal.

## Eerste verdieping

Via de bordestrap bereik je de centrale overloop op de eerste verdieping.

Aan zowel de voor- als achterzijde bevinden zich slaapkamers met hoge kapconstructies, zichtbare balken en dakvensters, wat zorgt voor een sfeervolle en ruimtelijke uitstraling. Beide kamers zijn voorzien van airconditioning voor extra comfort.

Centraal tussen de slaapkamers ligt de moderne badkamer, uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de rest van de woning. De combinatie van grote wandtegels, een dubbel wastafelmeubel, subtiele verlichting en natuurlijk daglicht via het dakvenster zorgt voor een rustige en luxe sfeer. Ook het separate toilet is in dezelfde stijl afgewerkt.

#### Mantelzorgwoning

De inpanidige mantelzorgwoning beschikt over een eigen entree in de zijgevel en is daarnaast binnendoor bereikbaar vanuit de hoofdwoning. Hierdoor ontstaat een prettige combinatie van zelfstandigheid en verbondenheid. Ook hier zorgt de grote schuifpui voor veel lichtinval en een directe verbinding met het terras.

De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en praktische bergruimte en sluit mooi aan op het leefgedeelte. Daarnaast beschikt de woning over een ruime slaapkamer en een moderne badkamer met royale inloofdouche, wastafelmeubel en stijlvolle marmerlook wandtegels.

De ruimte is uitermate geschikt voor mantelzorg, inwonende familie, gastenverblijf of werken aan huis.

#### Buitenleven

De onder architectuur aangelegde tuin vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de woning en is verdeeld over meerdere niveaus en terrassen. Hier draait alles om rust, ontspanning en comfortabel buiten leven.

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras met volop ruimte om buiten te koken, uitgebreid te dineren en lange avonden door te brengen met familie en vrienden. De combinatie van strakke lijnen, groen, warme materialen en

sfeervolle loungeplekken geeft de tuin een luxe uitstraling met een duidelijke Ibiza-sfeer.

Het verwarmde infinity pool met roldek vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de tuin. Daarnaast beschikt het buitenleven over een jacuzzi, een stijlvolle zitkuil en meerdere terrassen, ieder met een eigen sfeer en functie. Op het lager gelegen terras aan de rand van de tuin ervaar je optimaal de rust en vrijheid van deze plek, terwijl in de verte de koeien voorbij grazen langs de uiterwaarden.

Ook het poolhouse met toilet, wastafel en inloofdouche draagt bij aan het luxe en ontspannen karakter van het geheel. Of je nu geniet van een rustige ochtend aan het zwembad, uitgebreid dineert met gasten of ontspant in de avondzon; het buitenleven is hier tot in detail ontworpen voor comfort, rust en beleving!

#### MEER bijzonderheden:

- 385 m<sup>2</sup> woonoppervlak, 845 m<sup>2</sup> perceeloppervlak, 1167 m<sup>3</sup> inhoud;
- Exclusieve villa met zelfstandige mantelzorgwoning;
- Bouwjaar 2020;
- Onder architectuur aangelegde tuin op het zuiden;
- Verwarmd infinity pool met roldek;
- Jacuzzi, poolhouse en meerdere terrassen aanwezig;
- Hoogwaardig afgewerkt en volledig instapklaar;
- Levensloopbestendig wonen mogelijk;
- Energielabel A (35 zonnepanelen);
- Direct grenzend aan de Elster Buitenwaarden en nabij Plantage Willem III;
- Oplevering in overleg.

Funderingsrisico: Niet verhoogd (A, B, C)

A modern, open-plan living and dining area. The living area features a light-colored sofa, a wooden coffee table, and a large arched floor lamp. The dining area has a wooden table and modern chairs. Large windows offer a view of a green landscape. A glass partition is visible in the foreground.

# 'Uitzonderlijk wonen'



Sfeerimpresie zonder scheidingswand mantelzorgwoning

















































Sfeerimpressie voorgevel met aanpandige garage









# PLATTEGROND



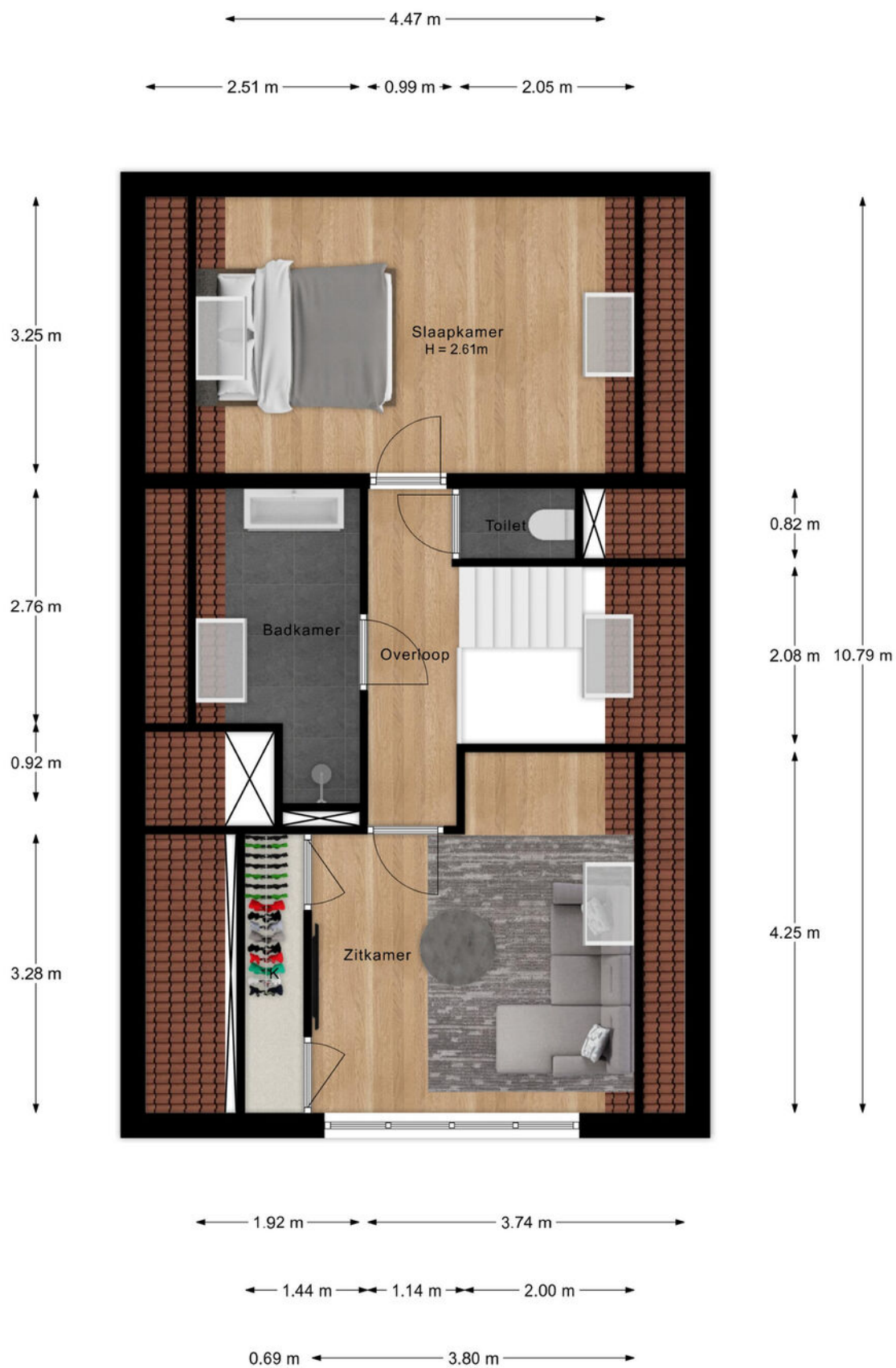
<sup>\*)</sup> Vastgoed fotovideo 17  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# PLATTEGROND



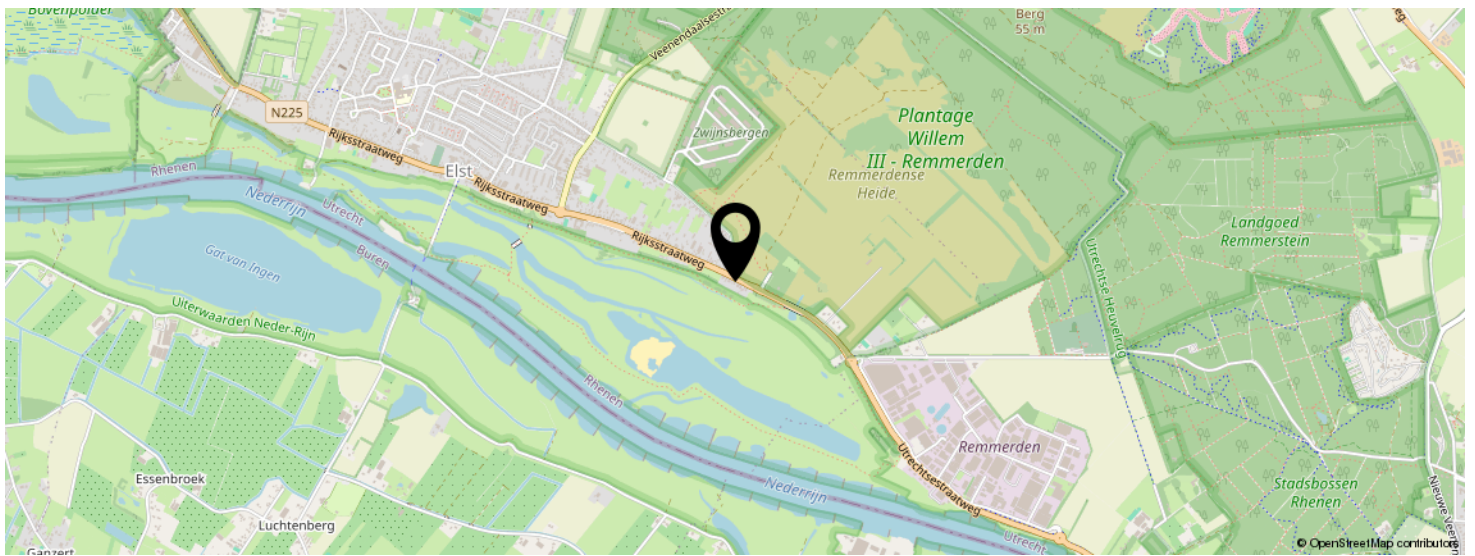
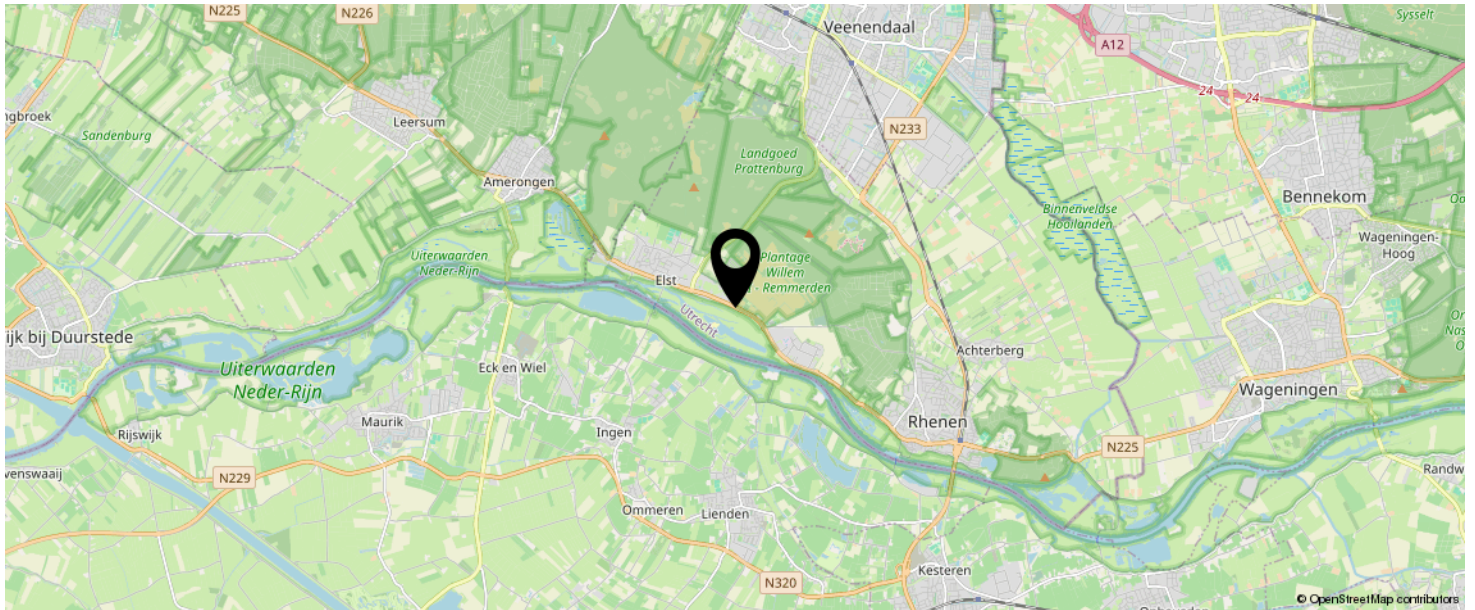
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**

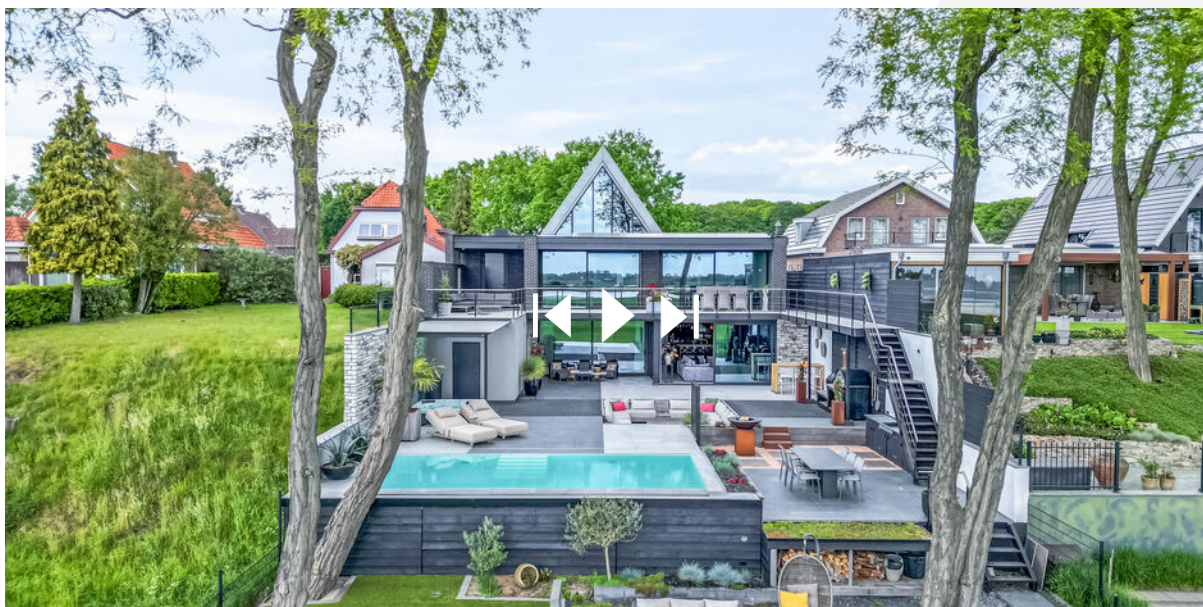


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rijksstraatweg252.nl

MEER  MAKELAAR

Rijksstraatweg 252, 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](mailto:info@meermakelaar.nu)

[www.meermakelaar.nu](http://www.meermakelaar.nu)

MEER  MAKELAAR