



Vraagprijs
€ 649.000 k.k.

9

RIJKSSTRAATWEG

ELST UT



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
G

BOUWJAAR:
1911

WOONOPPERVLAKTE:
103 m²

INHOUD:
474 m³

PERCELOPPERVLAKE:
476 m²



OMSCHRIJVING

Sommige woningen hebben iets wat je niet kunt namaken. Karakter. Sfeer. Een verhaal.

Midden in het gezellige dorp Elst staat deze charmante helft van een dubbel woonhuis uit 1911. Een woning waar authentieke details en hedendaags wooncomfort elkaar moeiteloos ontmoeten. Denk aan een sfeervolle woonkamer met houten vloer, een karakteristieke erker, drie slaapkamers en een verrassend diepe achtertuin waar rust en privacy vanzelfsprekend zijn. Wat deze plek extra bijzonder maakt, is de combinatie van dorps wonen en natuur binnen handbereik. Binnen enkele minuten wandel je naar de uiterwaarden van de Nederrijn of de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Tegelijkertijd woon je centraal ten opzichte van Wageningen, Veenendaal en de A12.

Een heerlijke plek voor wie verlangt naar meer ruimte, meer groen en een woning met een eigen karakter.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst voel je direct de warme sfeer van de woning. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, waar de houten vloer, het balkenplafond en de gezellige erker zorgen voor een uitnodigende leefruimte. Hier kijk je prettig uit op de straat en geniet je van een fijne hoeveelheid daglicht.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een praktische wandopstelling met een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is de ruime provisiekelder bereikbaar, een praktische extra bergruimte op stahoogte.

Via een portaal zijn het toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer beschikt over een wastafel, douchecabine en designradiator. Vanuit het portaal stap je direct de achtertuin in.

Eerste verdieping

De overloop beschikt over een vaste kastenwand en een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en licht. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee kamers liggen aan de voorzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer aan de achterzijde is gesitueerd en beschikt over vaste kastruimte.

Via een vlioztrap is de praktische bergzolder bereikbaar.

Buitenruimte

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de royale afmetingen en besloten ligging geniet je hier volop van rust en privacy. Het ruime terras vormt een fijne plek voor lange zomeravonden, terwijl het gazon en de groene borders zorgen voor een prettige, natuurlijke uitstraling.

Achter in de tuin bevinden zich diverse praktische bergruimten en een multifunctioneel bijgebouw dat uiteenlopende gebruiksmogelijkheden biedt. Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra ruimte voor hobby, werk of opslag. Het bijgebouw is voorzien van airconditioning, toilet en een pantry.

MEER bijzonderheden:

- Bouwjaar 1911;
- Gebruiksoppervlak wonen 103 m², inhoud 474 m³, perceeloppervlak 476 m²;
- Intergas HR-combiketel uit 2022;
- Drie slaapkamers;
- Royale en besloten achtertuin;
- Parkeren op eigen terrein;
- Gelegen in de dorpskern van Elst;
- Uiterwaarden en Utrechtse Heuvelrug op korte afstand;
- Funderingsrisico KCAF Niet hoog A, B, C;
- Aanvaarding/ eigendomsoverdracht in overleg.

A photograph of an outdoor dining area. In the foreground, a round, light-colored wooden table is surrounded by four wicker chairs with wooden legs. The table is set with a centerpiece of pink and red flowers on a woven placemat. The patio is paved with reddish-brown bricks in a herringbone pattern. In the background, there is a large, leafy green tree, a metal swing set, and a blue sky with scattered white clouds. A semi-transparent purple rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'Karakter,
Sfeer, een
verhaal'**

















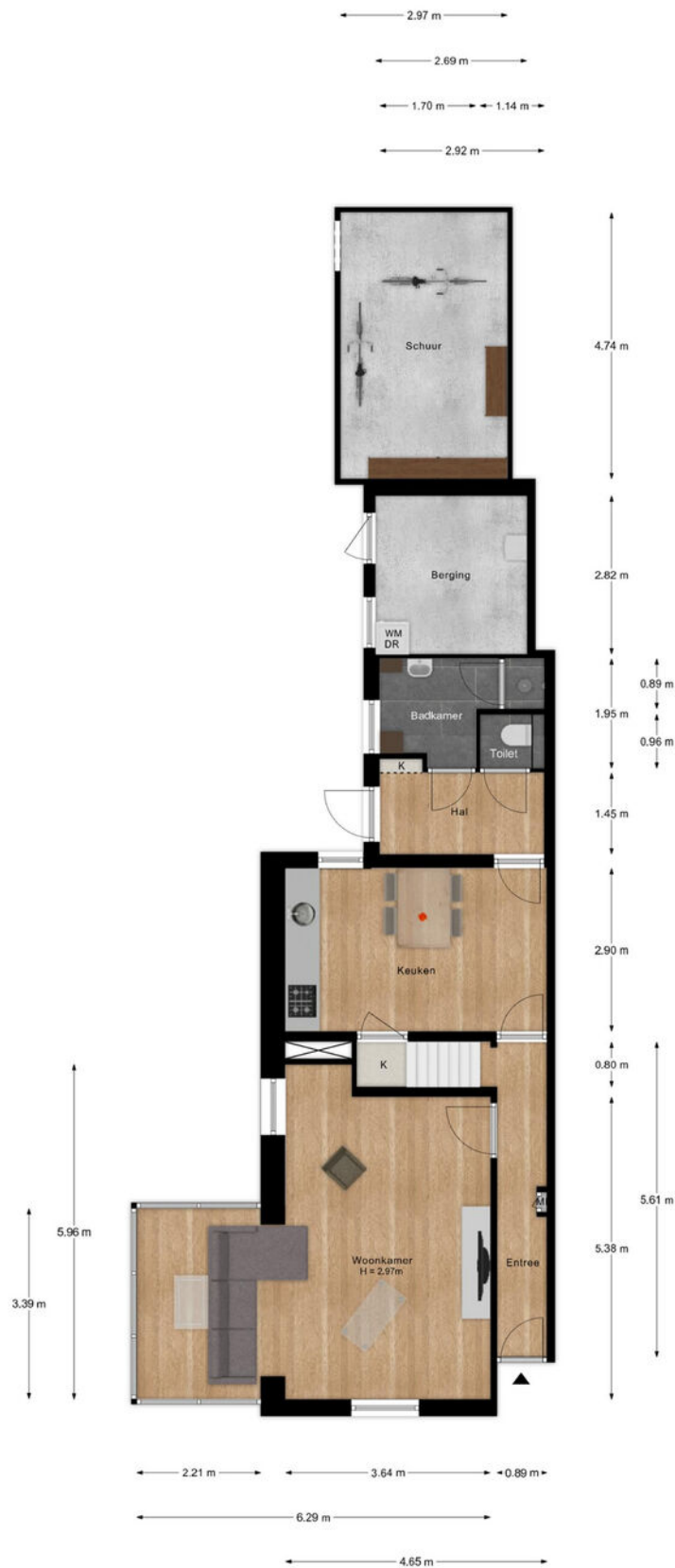






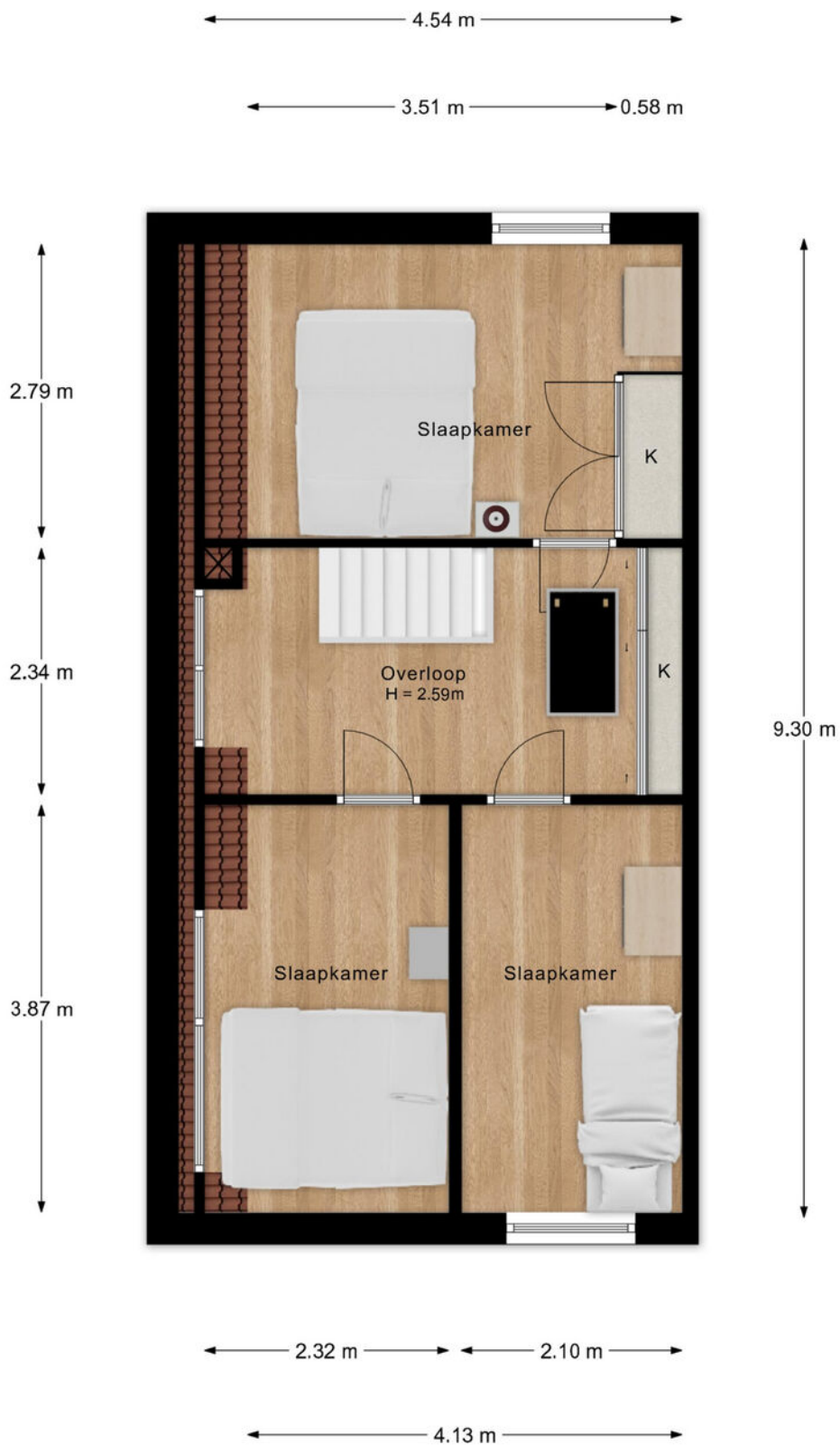


PLATTEGROND



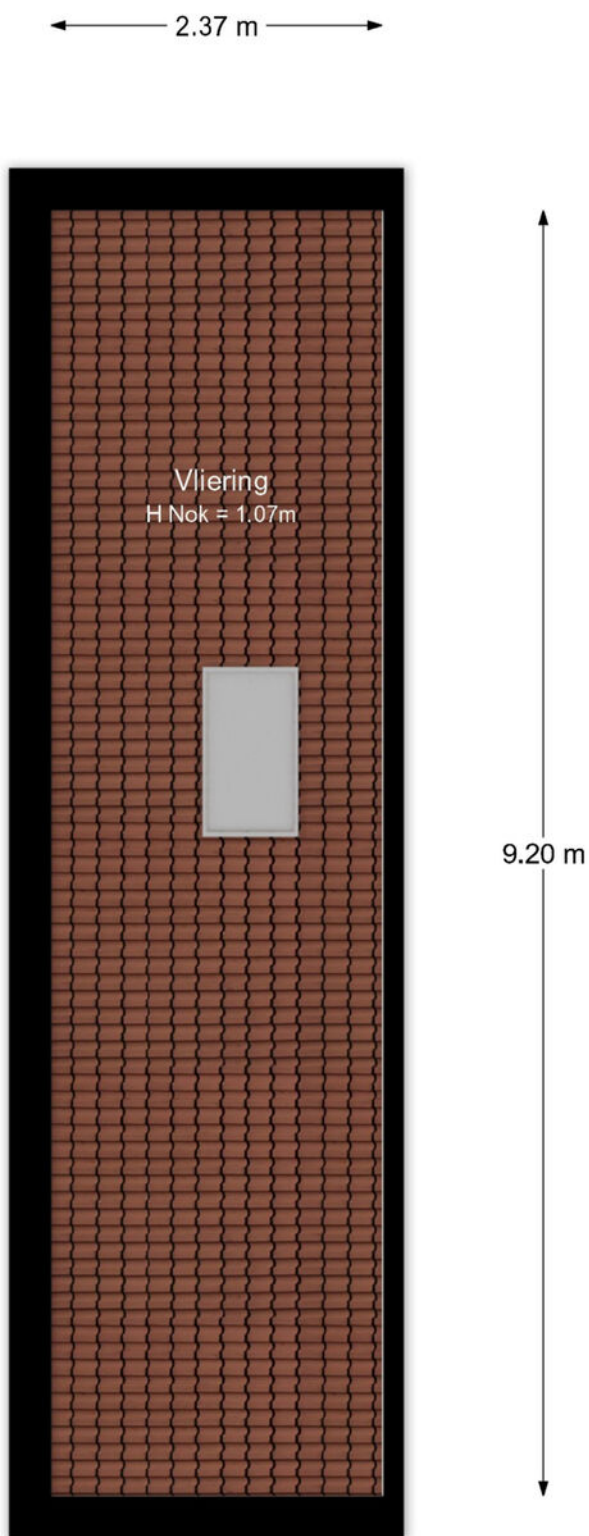
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



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

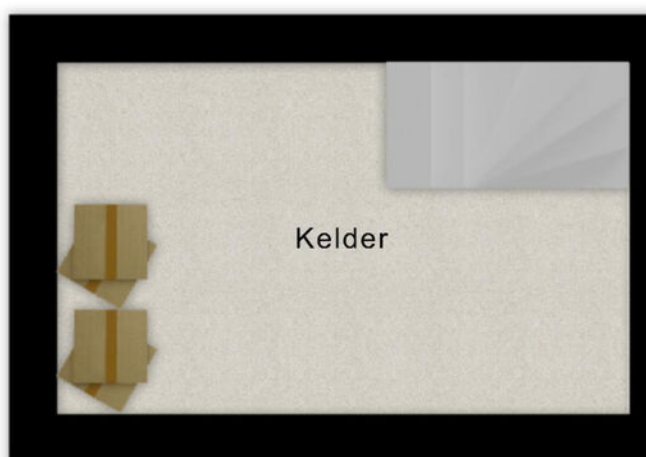
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

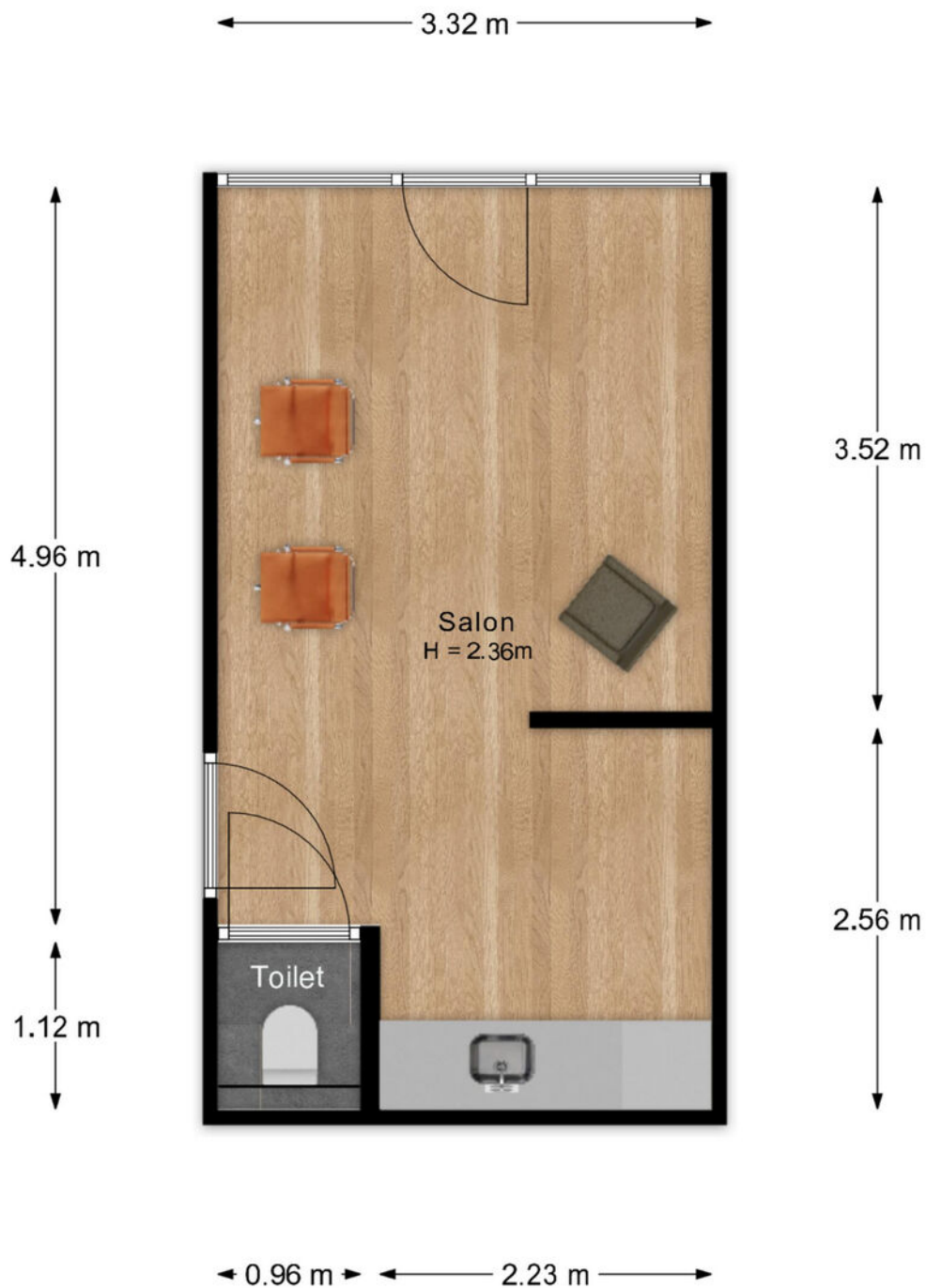
← 3.61 m →



↑
2.22 m
↓

- 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

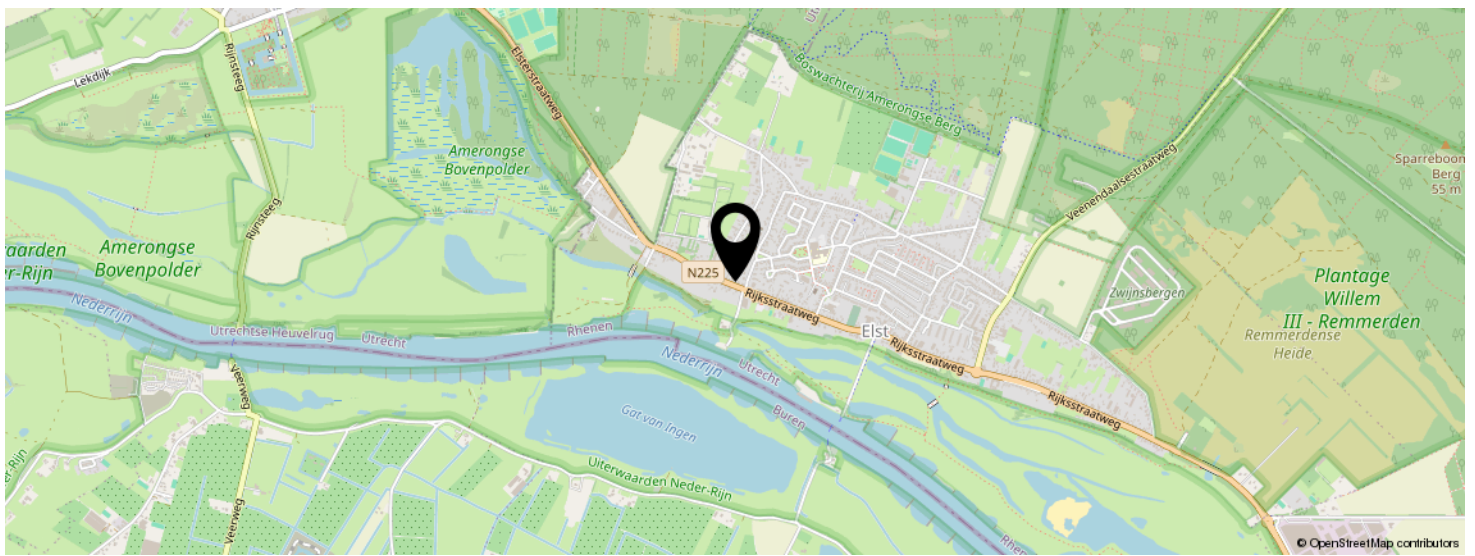
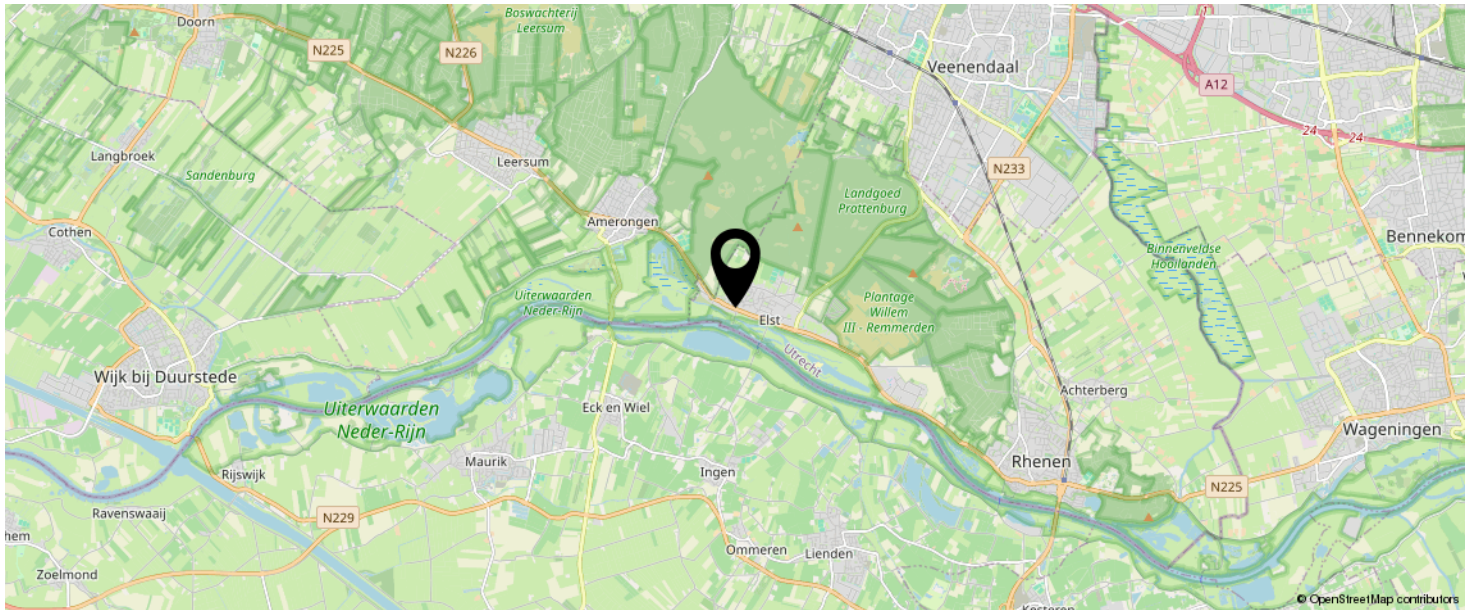
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 9

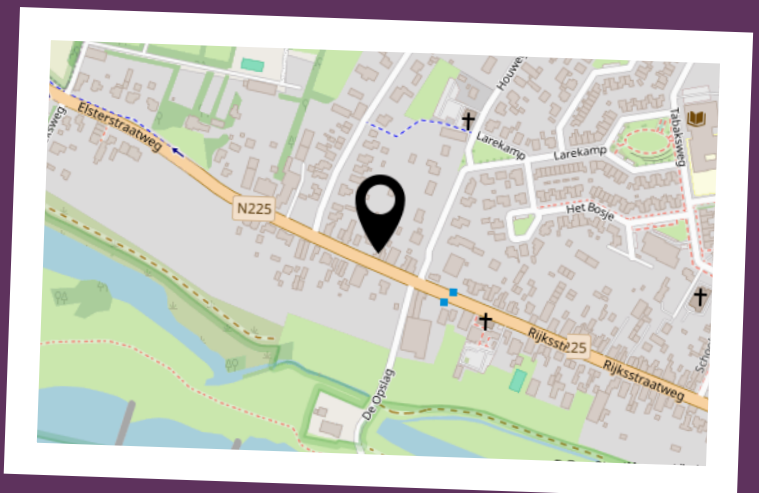


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rhenen	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Administratieve kadastrale grens	Sectie H Perceel 4934	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 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!

rijksstraatweg9.nl

MEER  MAKELAAR

Rijksstraatweg 9, 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**