



Vraagprijs  
€ 465.000 k.k.

**45**

**GROENEWEG**

**RHENEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1974

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Deze royale SPLITLEVELWONING met SOUTERRAIN, VERANDA en inpandige GARAGE is fraai gelegen aan het groene en doodlopende gedeelte van de straat, waar alleen bestemmingsverkeer komt. De woning beschikt over een tuingerichte woonkamer met aangebouwde sfeervolle serre, moderne woonkeuken, 3 slaapkamers en een fijne badkamer. Alle verdiepingen zijn te bereiken via brede, hardhouten trappen. Elke verdieping verspringt een niveau, waardoor de woning een open en speelse indeling heeft. Alle verdiepingen hebben een afsluitbare overloop.

De sfeervolle serre met glazen deuren zorgt voor extra plezier van de onderhoudsvriendelijke tuin en het buitenleven. Deze speels, maar praktisch, ingedeelde woning staat op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen met het nieuw multifunctionele centrum Het Gastland in de directe nabijheid.

Direct voor de deur heb je een parkeerplaats op eigen terrein.

Indeling:

Straatniveau: binnenkomst via hal/entree met garderobe, meterkast en doorloop naar berging/hobbyruimte (voormalige garage). Via de hal is het royale souterrain bereikbaar wat thans in gebruik is als fitnessruimte, maar multifunctioneel inzetbaar is. Deze praktische ruimte is verwarmd en voorzien van een royale schuifkastenwand.

1e niveau: tuingerichte woonkamer met fraaie houten vloer en openslaande deuren naar een sfeervolle serre met doorloop naar de tuin.

2e niveau: woonkeuken met een moderne wandopstelling voorzien van inbouwapparatuur zoals een 4 pits inductieplaat afzuigkap, koelkast, vriezer (3 lades), vaatwasser en combimagnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot een toiletruimte. Er is daarbij volop opbergruimte in de aanwezige kast.

3e niveau: overloop met vaste kast met daarin verwerkt de aansluitingen voor wassen- en drogen. De ruime ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van dit niveau en heeft een deur naar een woningbreed dakterras (op het zuidwesten).

4e niveau: overloop met toegang tot de moderne, geheel betegelde, badkamer met inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel met spiegel en 2e toilet. Ook op dit niveau is er een ruime slaapkamer (aan de straatzijde) aanwezig.

5e niveau: overloop met toegang tot een 3e royale slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers). Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot de inpandige berg-/stookruimte met daarin de CV-combiketel.

Buiten: parkeergelegenheid op eigen terrein aan de voorzijde van de woning. De achtertuin beschikt over een sfeervolle serre met glazen deuren naar een ruim terras met borders. Het terras ligt heerlijk vrij en biedt veel privacy.

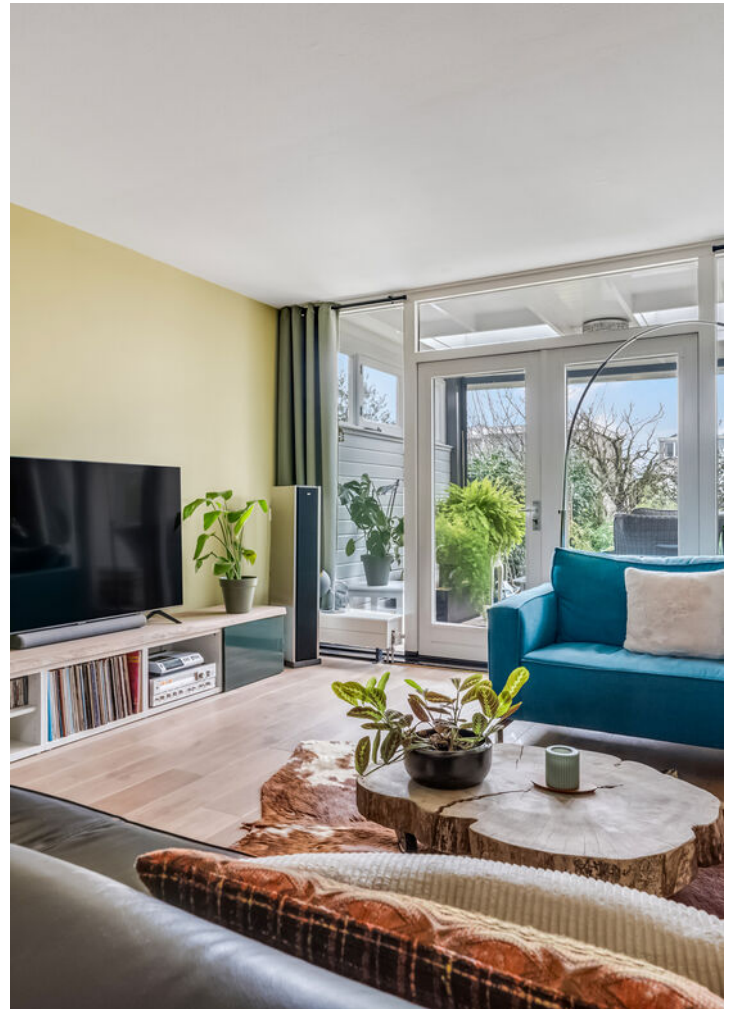
MEER bijzonderheden:

- Gebruikersoppervlak wonen 122 m<sup>2</sup>, inhoud 450 m<sup>3</sup>, perceel oppervlak 107 m<sup>2</sup>;
- Verwarming en warm water middels CV combiketel;
- Energielabel A;
- Achterste deel van de tuin wordt gehuurd van de Gemeente Rhenen a € 50,-- euro per jaar;
- KCAF Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C);
- Oplevering in overleg.



'Met een  
sfeervolle  
serre voorzien  
van glas'











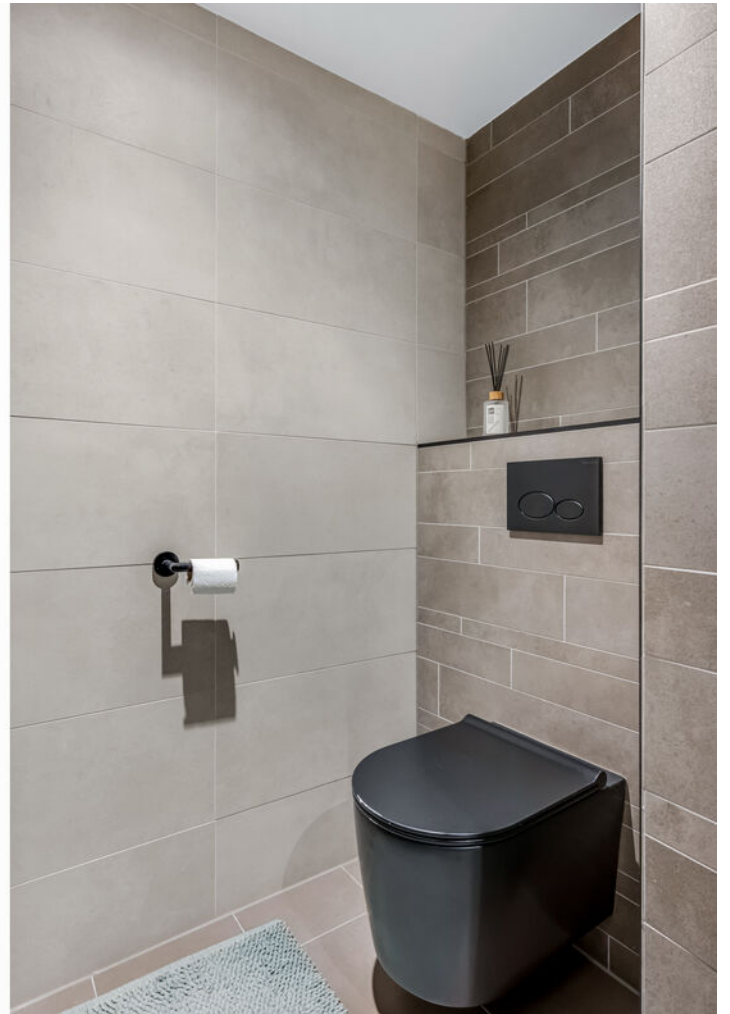




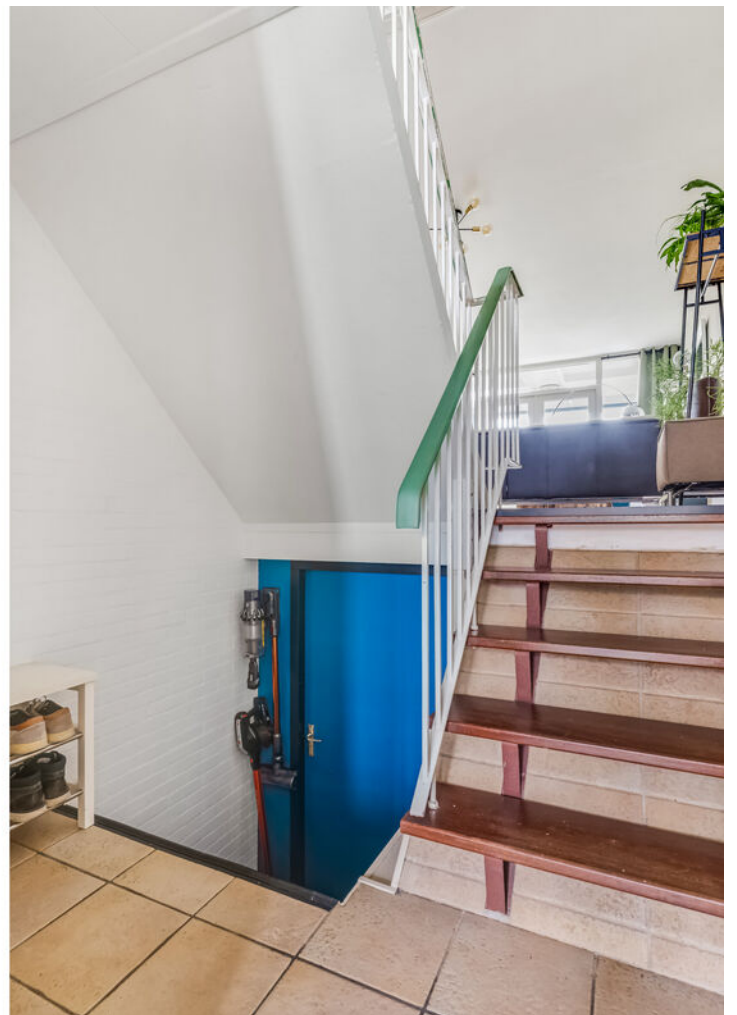












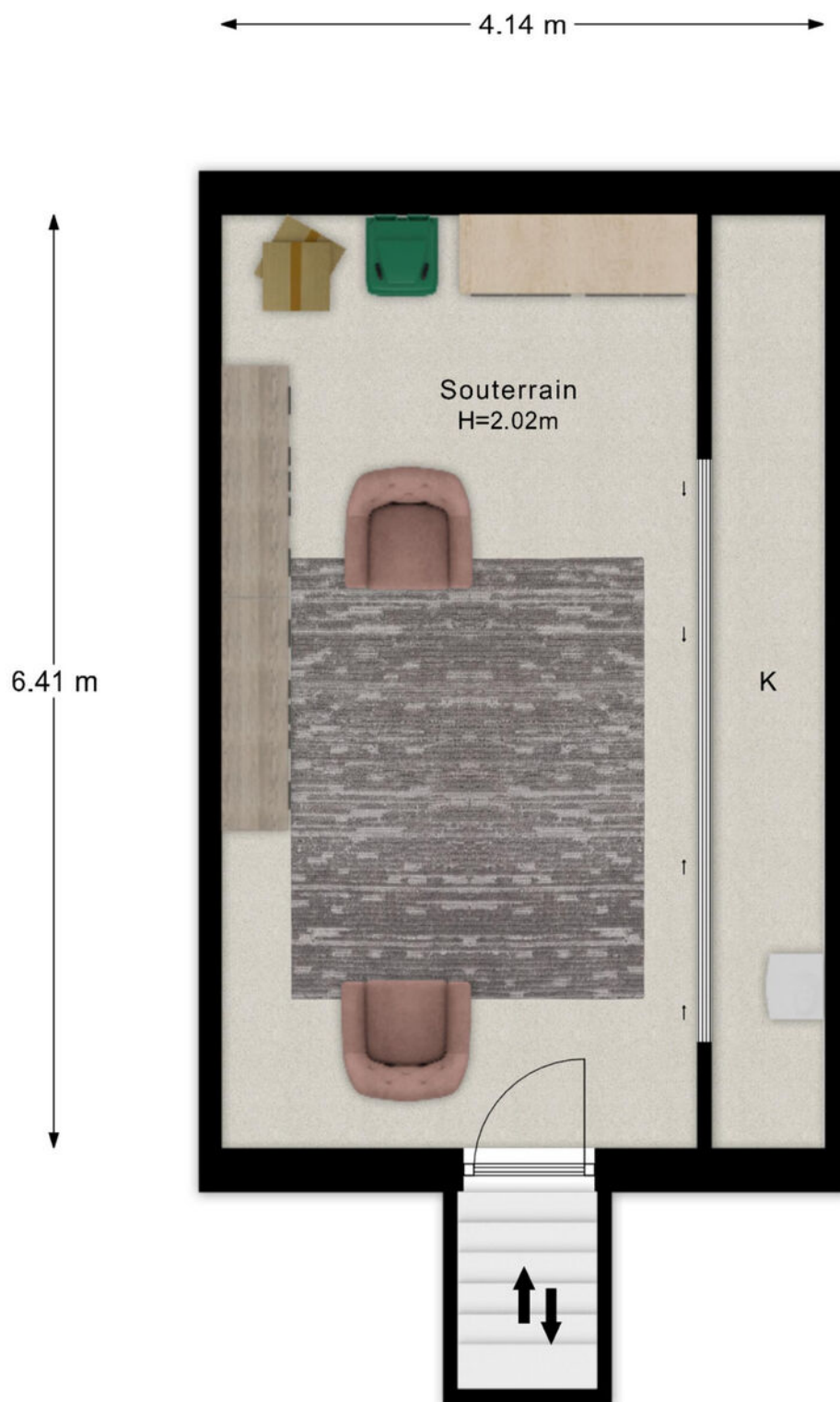








# PLATTEGROND



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

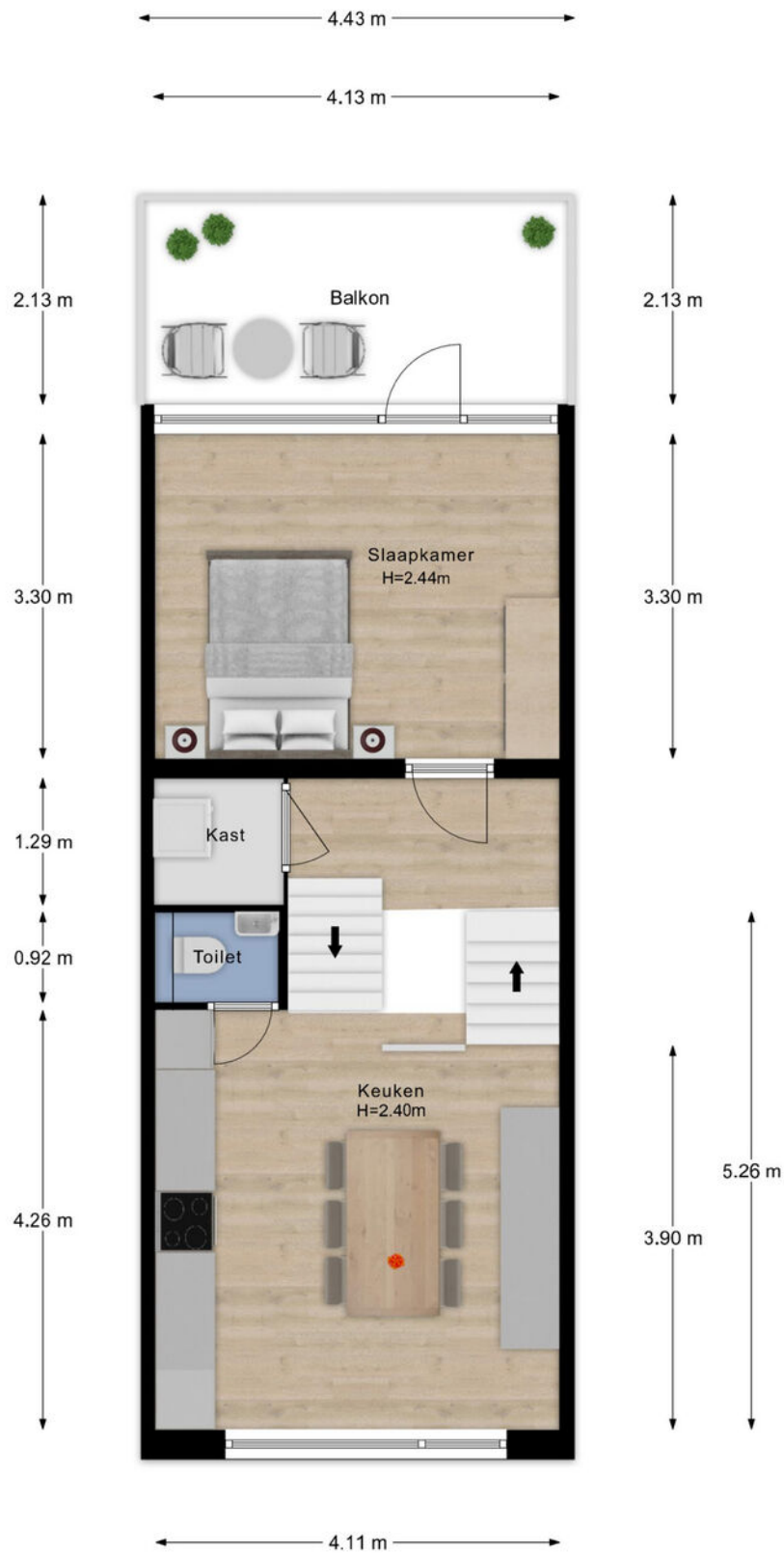
# PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -

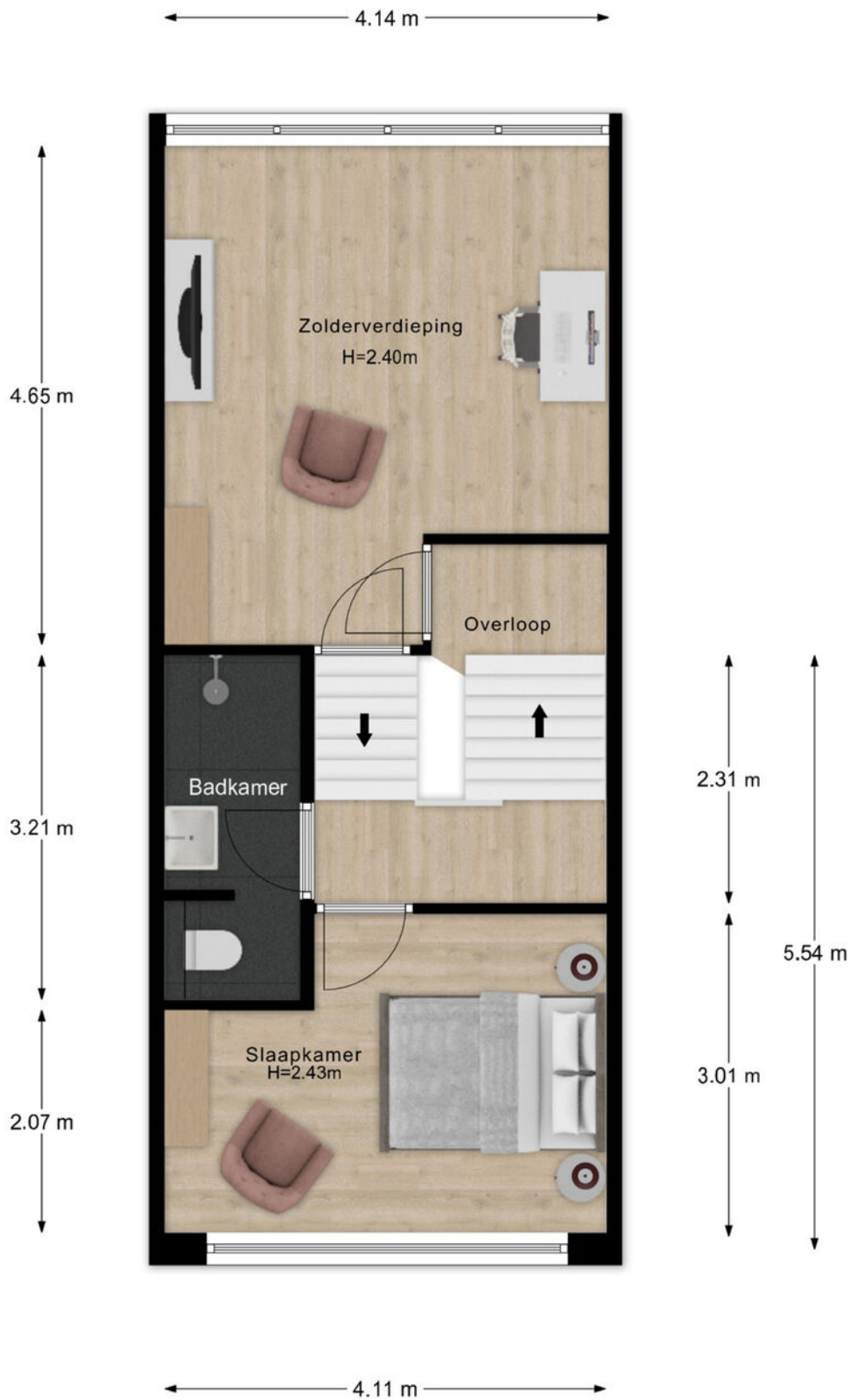
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# PLATTEGROND



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

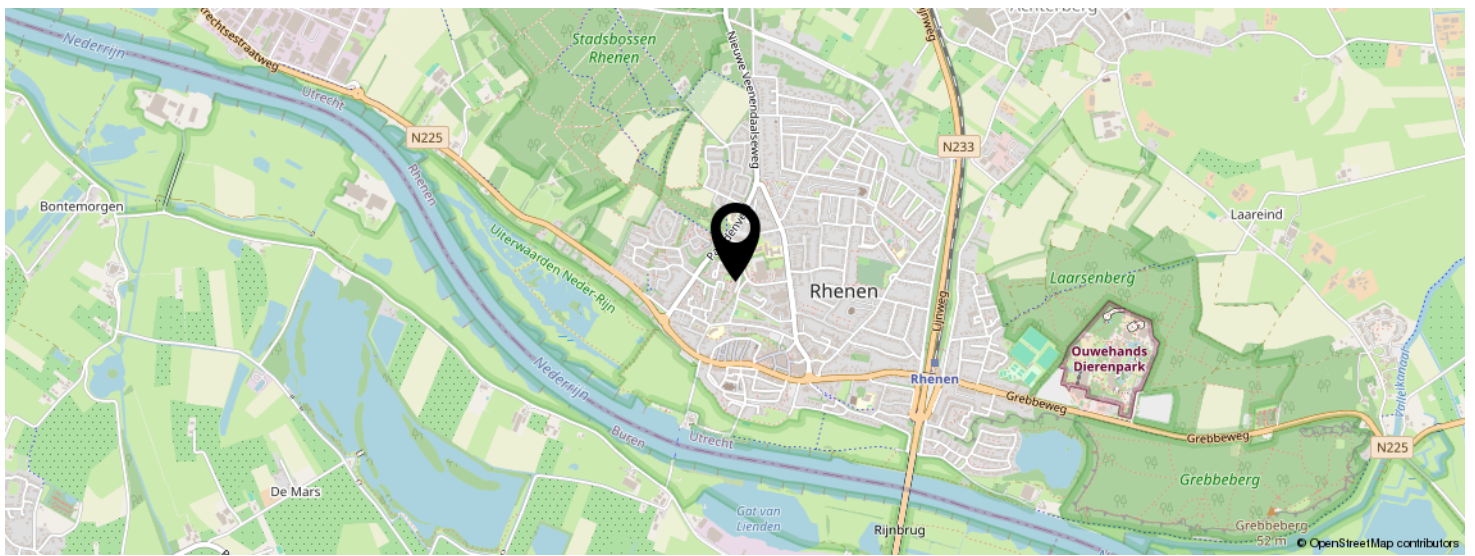
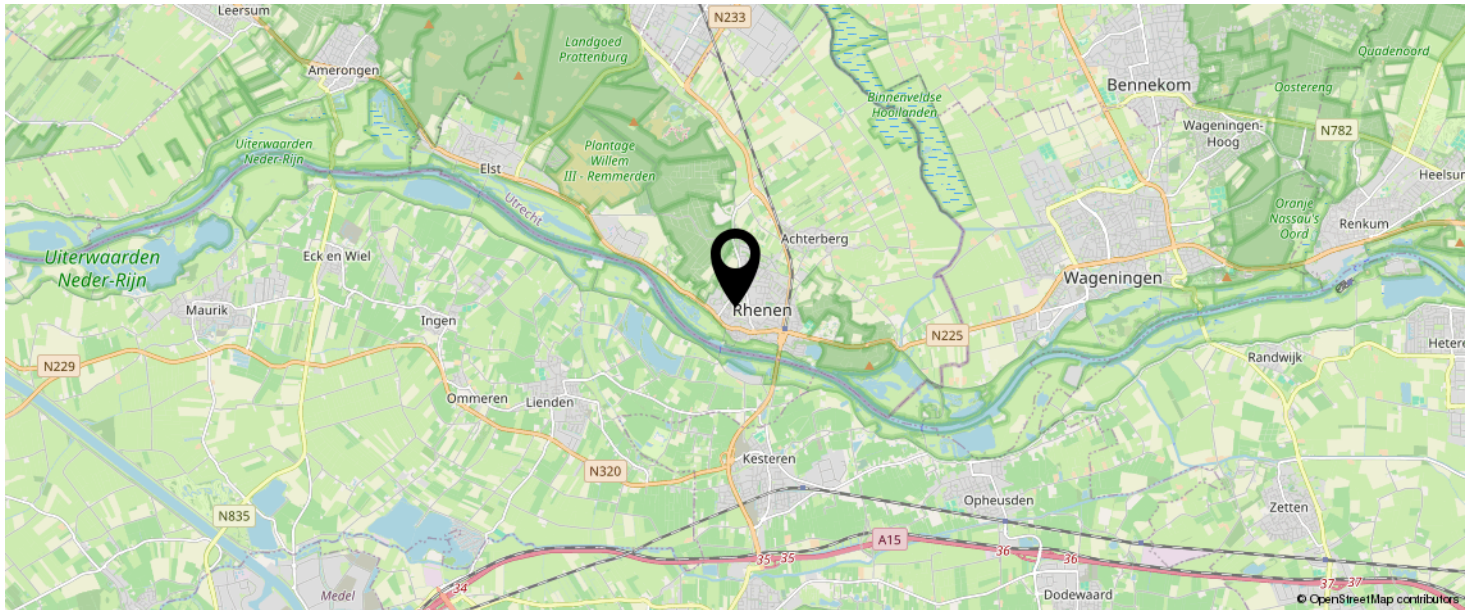
# PLATTEGROND



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



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

groeneweg45.nl

MEER  MAKELAAR

Groeneweg 45, Rhenen



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