



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

94

PRINSENWEG

ELST UT



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

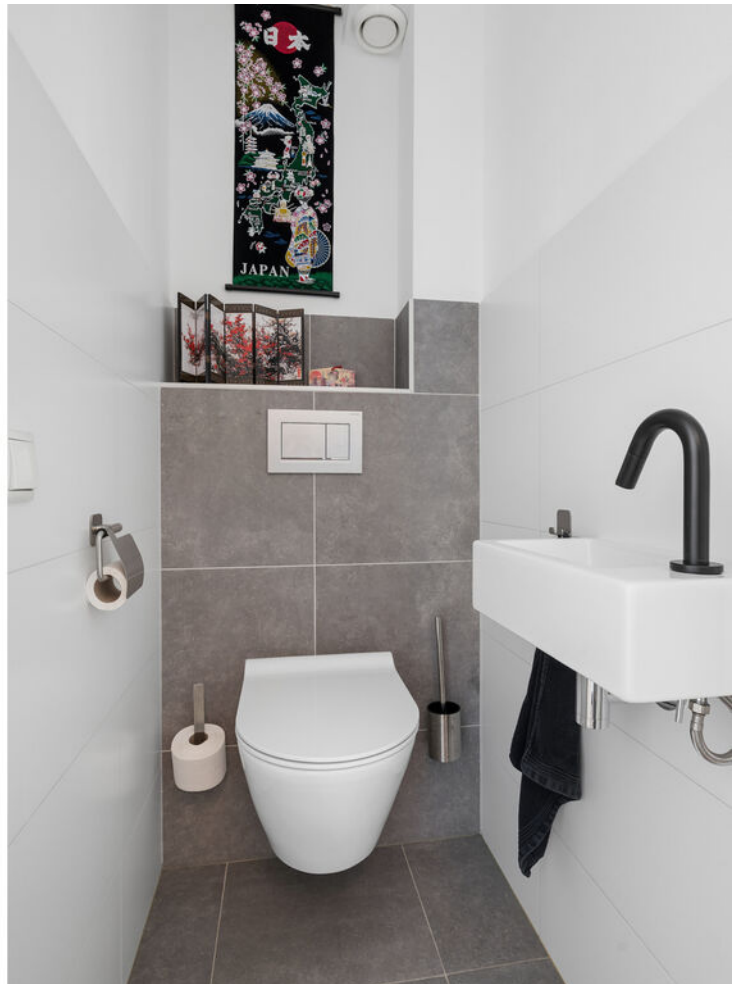
ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1984

WOONOPPERVLAKTE:
112 m²

INHOUD:
394 m³

PERCELOPPERVLAKE:
155 m²



OMSCHRIJVING

Instapklaar, uitgebouwd en verrassend comfortabel! Deze uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerde en fraai afgewerkte gezinswoning biedt alles wat je zoekt. Je beschikt hier over een royale uitgebouwde woonkamer, een moderne open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en volop bergruimte. Dankzij de vloerverwarming op de begane grond, airconditioning op meerdere verdiepingen en de verzorgde afwerking is deze woning uiterst comfortabel en sfeervol. De heerlijke tuin met luxe veranda en hoogwaardige carport maken het plaatje meer dan compleet.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Elst (Utrecht), met een trapveldje voor de deur en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vind je een AH-supermarkt, basisscholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen en multifunctioneelgebouw "Het Bestegoed" met daarin o.a. een bibliotheek, kinderopvang, huisartsen en apotheek. Ook de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Nederrijn liggen vlakbij, waardoor je volop kunt genieten van natuur en recreatie. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rhenen, Veenendaal, Wageningen en de rijkswegen A12 en A15 uitstekend bereikbaar.

Een complete gezinswoning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving perfect samenkomen.

Begane grond:

Via de verzorgde entree stap je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de moderne toiletruimte, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de royale living.

De uitgebouwde woonkamer vormt samen met de open keuken een ruimtelijk en sfeervol geheel. Dankzij de grote schuifpui aan de tuinzijde profiteer je van veel natuurlijk daglicht en een mooi uitzicht op de tuin. Er is volop ruimte voor

een comfortabele zithoek én een royale eettafel, waardoor de living een heerlijke plek is om samen te komen met familie en vrienden. De schuifpui verbindt binnen en buiten op een natuurlijke manier, waardoor het buitenleven optimaal is.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd in een stijlvolle grijs tint met een hardstenen werkblad en beschikt over veel kastruimte. De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een Bora kookplaat (met geïntegreerde afzuiging, combi-stoomoven, koelkast, vaatwasser en is een droom voor de kookliefhebber. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken ook nog eens in contact met het gezelschap aan tafel.

De fraaie visgraat parketvloer loopt door over de gehele begane grond en geeft de woning een rustige en luxe uitstraling. Daarnaast is de begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook is er een airconditioning aanwezig in de woonkamer.

1e verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot 3 goede slaapkamers en een smaakvolle badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel daglicht en een prettig uitzicht op het groen rondom de woning. Ook deze slaapkamer is voorzien van airconditioning.

Naast de hoofdslaapkamer bevindt zich een tweede slaapkamer. Deze ruimte is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Aan de voorzijde van de woning ligt de derde ruime slaapkamer.

De moderne badkamer is enkele jaren geleden volledig vernieuwd en straalt luxe uit. De badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche voorzien van een regendouche en een praktische nis, een modern wastafelmeubel

met verlichte spiegel, een wandmeubel, een wandcloset en een designradiator. De combinatie van grote wand- en vloertegels, de donkere accenten zorgen voor een luxe uitstraling.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de wasruimte, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden en extra bergruimte aanwezig is. Daarnaast is er aan de andere kant van de overloop de stookruimte met de cv-combiketel (gehuurd) en extra opbergmogelijkheden.

De ruime vierde slaapkamer is dankzij de dakkapel en dakraam verrassend licht en ruim. Ook deze kamer is verzorgd afgewerkt met een lichte laminaatvloer en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed, een grote kledingkast en een werk- of hobbyhoek. De aanwezige airconditioning zorgt bovendien, ook tijdens warme zomerdagen, voor een aangenaam binnenklimaat. Aan weerszijden van de slaapkamer bevinden zich praktische bergruimtes achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.

Vanaf de overloop is bovendien de vliering bereikbaar. Deze praktische bergzolder biedt verrassend veel extra opbergruimte voor spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Buiten:

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met een moderne uitstraling. De strakke oprit is onderhoudsvriendelijk en biedt plek voor het stallen van de cliques. De royale oprit is voorzien van een luxe carport (met een lichtstraat) en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning aan de straatzijde over een praktische stenen berging, ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag.

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te genieten. Grote terrastegels, volwassen beplanting en groene borders zorgen voor een sfeervol en onderhoudsvriendelijk geheel. Op zonnige dagen biedt het aanwezige uitvalzonnenscherm extra comfort.

Achter in de tuin bevindt zich een luxe overkapping met glazen schuifwanden, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Deze ruimte is ingericht als een volwaardige buitenkamer en vormt een verlengstuk van de woning.

Omgeving:

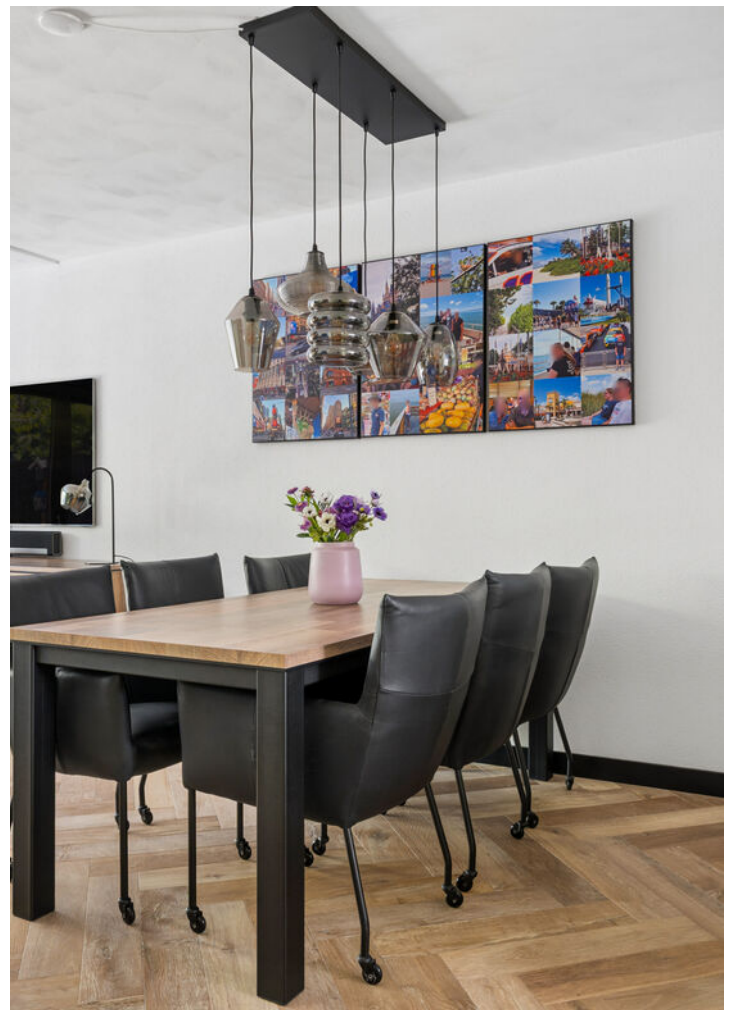
Tegenover de woning bevindt zich een speelveld. Ideaal voor gezinnen met kinderen, die hier veilig kunnen spelen, terwijl je in de tuin geniet van het buitenleven.

MEER bijzonderheden:

- Gebruikersoppervlak wonen 112 m², inhoud 394 m³, perceeloppervlak 155 m²;
- Energielabel A en voorzien van 15 zonnepanelen;
- Over gehele breedte uitgebouwde woonkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Airconditioning op alle 3 de woonlagen;
- Oplaadpunt voor een elektrische auto aanwezig;
- Huur cv-combiketel (Vaillant): € 35,70 per maand;
- Voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij alle dagelijkse voorzieningen;
- Funderingsrisico KCAF: Niet hoog A, B, C;
- Oplevering in overleg, eventueel op korte termijn mogelijk.

A modern living and dining area. In the foreground, a light-colored wooden floor with a herringbone pattern. To the left, a green sectional sofa sits on a light rug, with a wooden coffee table in front of it holding a vase of pink flowers. Large windows in the background offer a view of a garden. To the right, a dining table with black legs is partially visible, with several pendant lights hanging above it. A purple semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'Instapklaar,
uitgebouwd
en verrassend
comfortabel'**















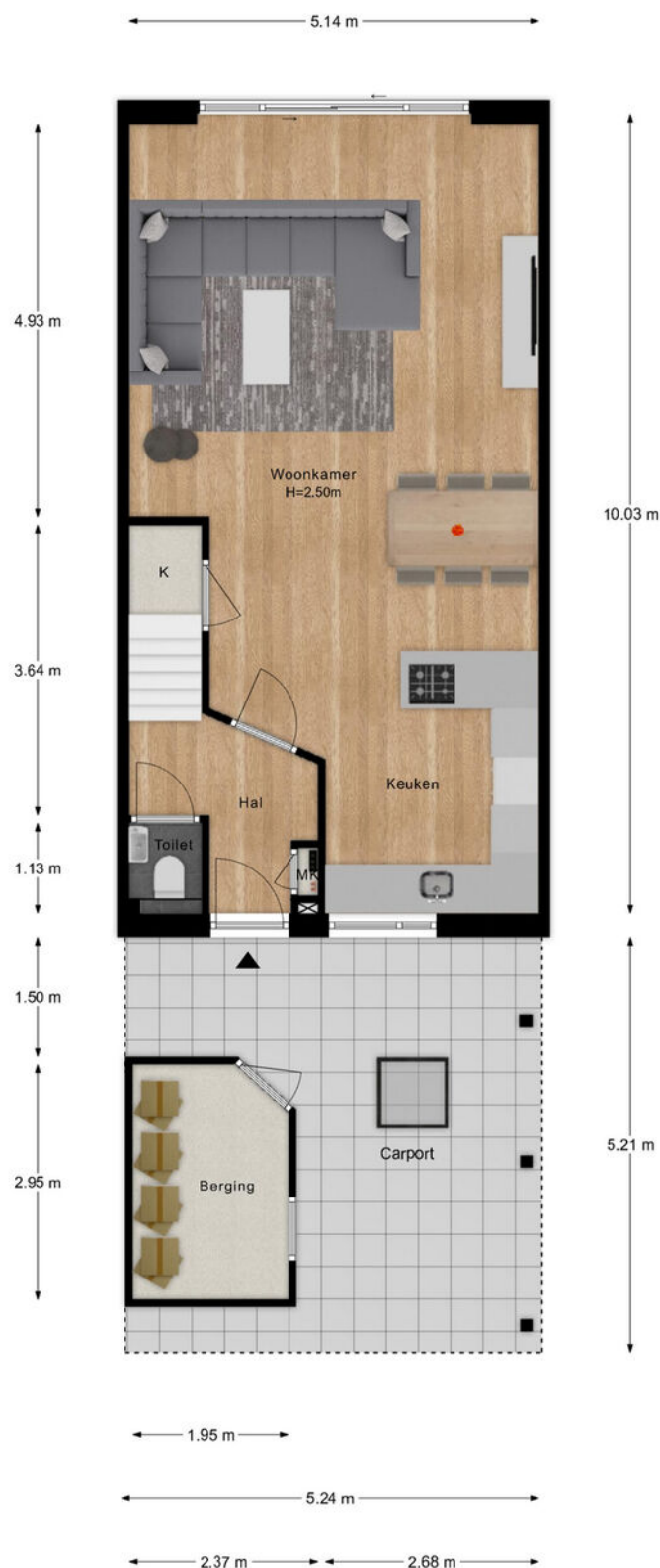








PLATTEGROND

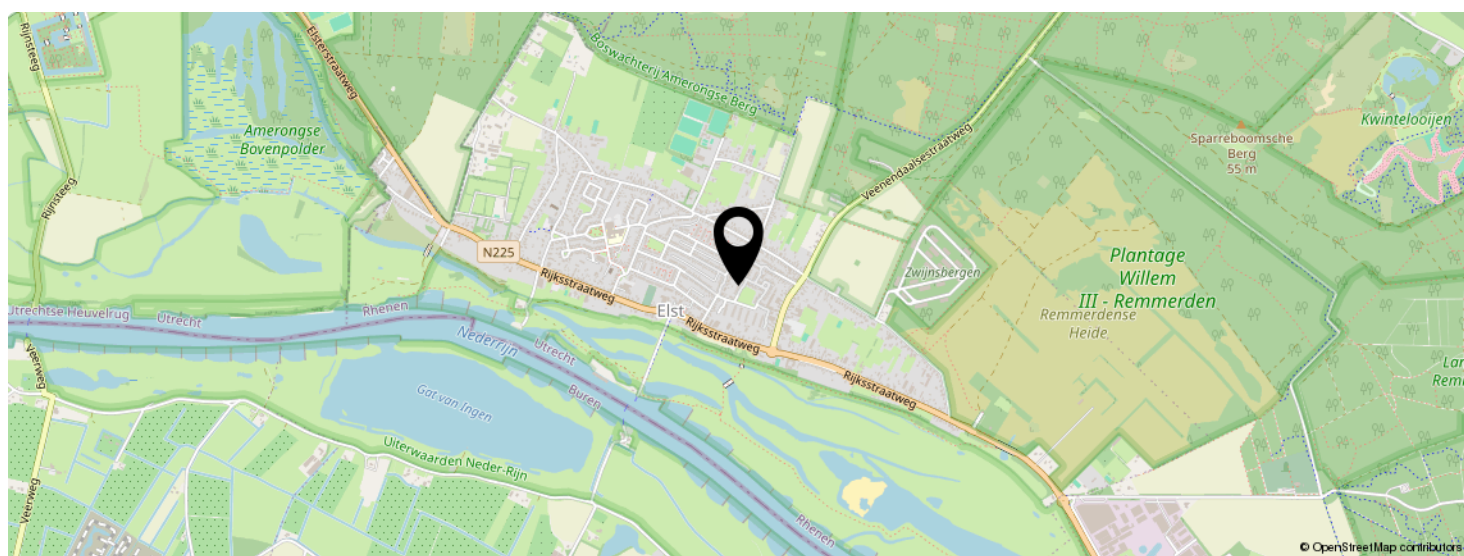
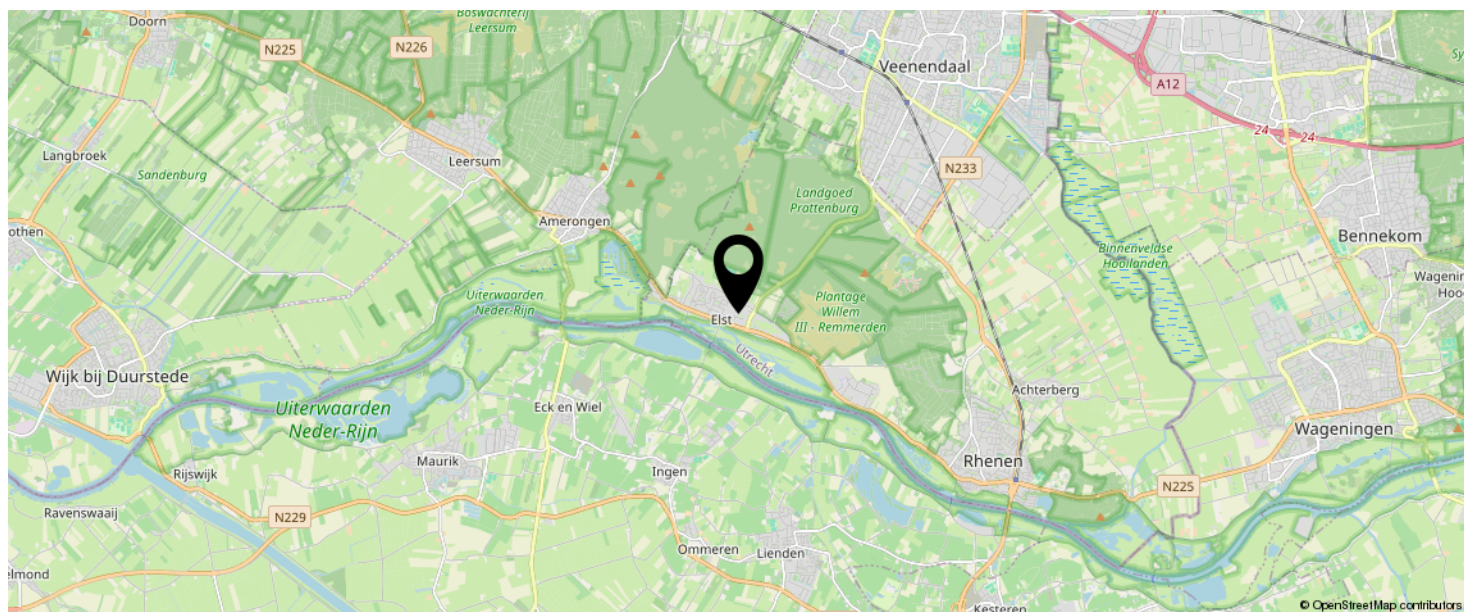


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

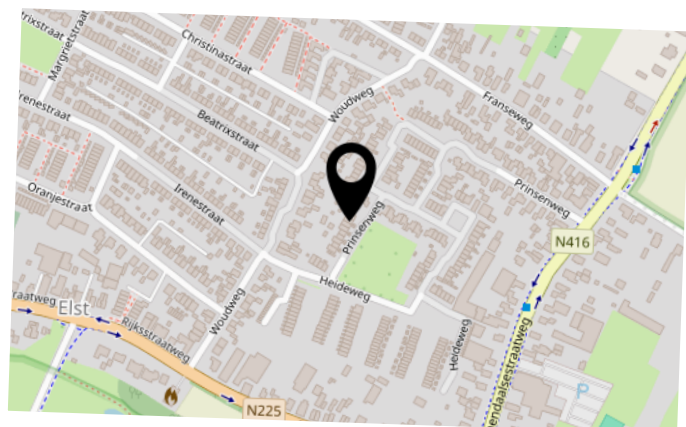
12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rhenen Sectie H Perceel 5124	kadaster 
---	---	---

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!

prinsenweg94.nl

MEER  MAKELAAR

Prinsenweg 94, 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**