



SPOORBAANWEG 35
RHENEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Vrijstaand wonen met volop leefruimte, een royale tuin rondom én de mogelijkheid om er helemaal uw eigen thuis van te maken. Deze karaktervolle woning uit 1948, ingrijpend verbouwd in 1977, staat op een perceel van maar liefst ca. 592 m² en biedt met ca. 174 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime garage, kelder en een beschutte tuin alle ingrediënten voor jarenlang woonplezier. De woning is altijd met zorg bewoond en uitstekend onderhouden. Binnen beschikt de woning over een royale leefruimte, waar verschillende zithoeken, een sfeervolle houtkachel en grote raampartijen zorgen voor een prettige sfeer en veel daglicht. Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, beplanting en volop privacy.

Op korte afstand bevindt de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden langs de Rijn. Via de N225 en de nabijgelegen uitvalswegen zijn plaatsen als Veenendaal, Wageningen en Utrecht bovendien goed bereikbaar. Het station Rhenen, met een halfuur verbinding met Utrecht, ligt op een loopafstand van vijf minuten.

Via het verzorgde pad bereikt u de entree van de woning. De hal vormt het centrale ontvangstpunt en geeft toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de kelder en de leefruimte.





WOONKAMER

De woonkamer is royaal opgezet en biedt alle ruimte voor meerdere zithoeken. De fraaie schouw met houtkachel vormt het sfeervolle middelpunt, terwijl de combinatie van natuurstenen vloeren, schoonmetselwerk en grote raampartijen zorgt voor een karaktervolle uitstraling. Dankzij de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin.



KEUKEN

Aansluitend bevindt zich de keuken, deze beschikt over een hoekmeubel met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een oven. De keuken biedt veel ruimte voor een moderne keukenopstelling. Aan de keuken grenst de eetkamer, die een fijne plek biedt voor lange diners met familie en vrienden. Tevens is de dubbele bijkeuken toegankelijk; voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur, extra bergruimte, een tweede keukenopstelling en een douche.

De kelder biedt daarnaast extra provisie- of opslagruimte.







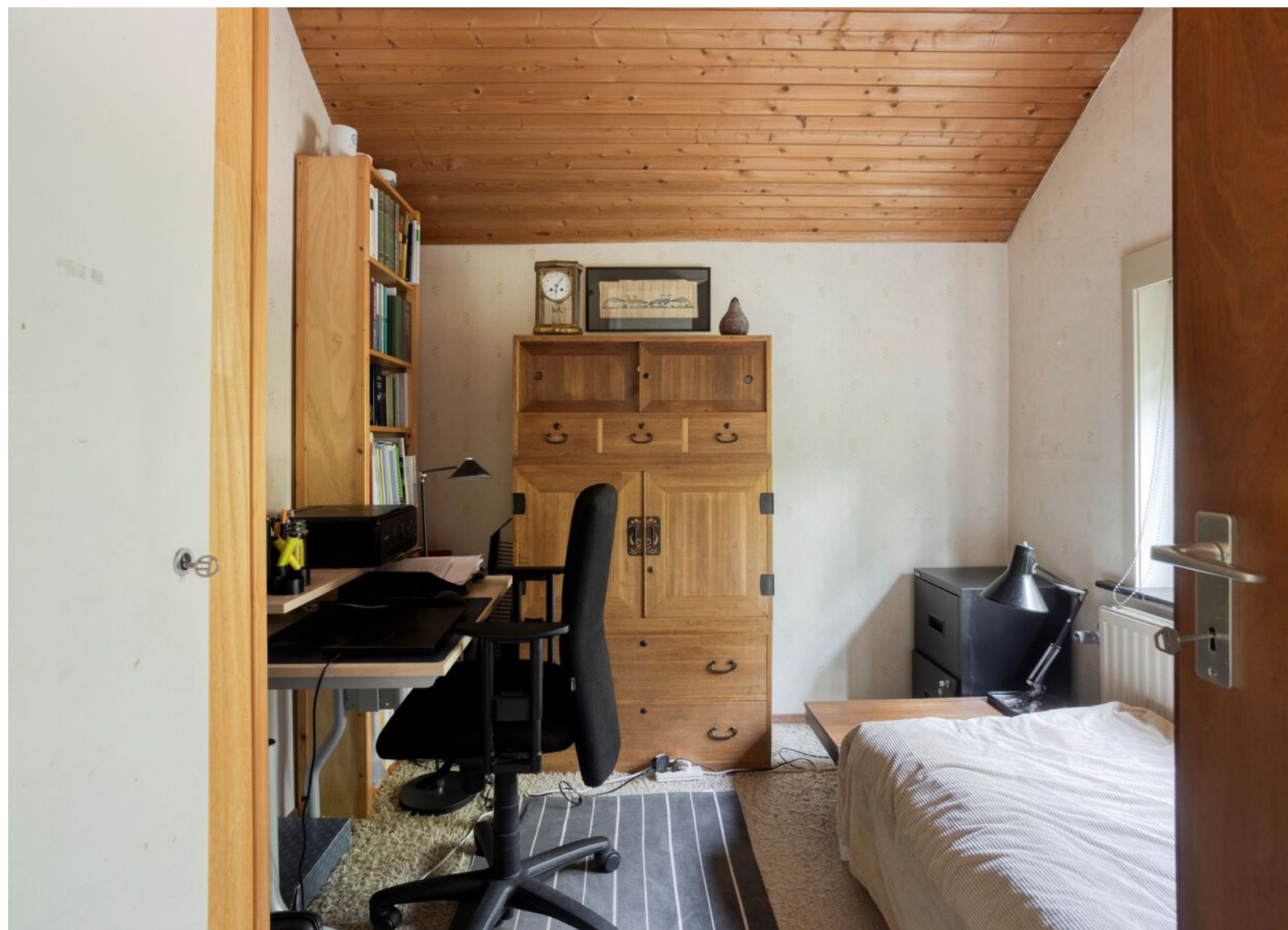
1e VERDIEPING

Op de verdieping geeft de ruime overloop toegang tot vier slaapkamers, twee badkamers en meerdere vaste kasten. De royale hoofdslaapkamer (ca. 20 m²) beschikt over een karakteristiek hoog plafond, veel lichtinval, vaste kastruimte en een ruime badkamer en suite. Deze badkamer is ingericht met een ligbad, dubbele wastafel en biedt volop ruimte.

De overige drie slaapkamers zijn eveneens van een goed formaat en daarmee uitstekend geschikt voor diverse doeleinden. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer met douche en wastafel en een separate toiletruimte met fonteinje. Ideaal voor een groot gezin.

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.





TUIN

De tuin rondom de woning vormt één van de absolute pluspunten. Dankzij het royale hoekperceel zijn er meerdere terrassen aangelegd, waardoor u op ieder moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. Het gazon wordt afgewisseld met kleurrijke borders, diverse groenpartijen en bomen, die zorgen voor veel privacy en een rustige uitstraling.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een overkapping; een heerlijke plek om ook op minder zonnige dagen buiten te zitten.

De vrijstaande garage biedt volop ruimte voor het stallen van twee auto's, fietsen en gereedschap.







BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

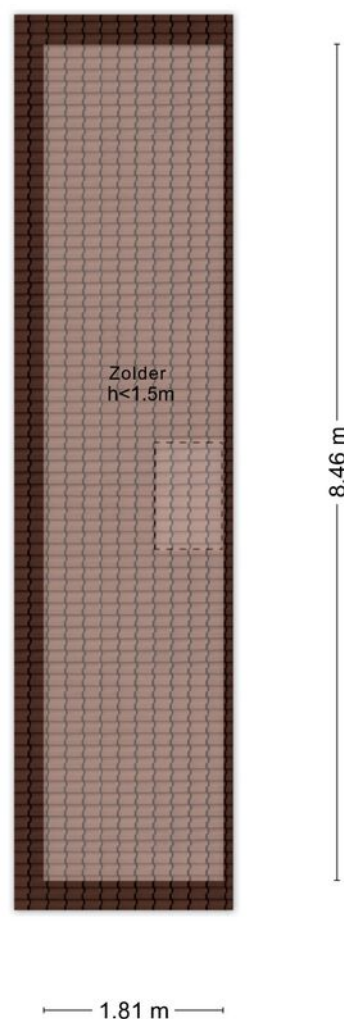
Gebruikersoppervlak wonen	174m ²
Overige in pandige ruimte	9m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6m ²
Externe bergruimte	28m ²
Inhoud woning	675m ³
Perceeloppervlakte	592m ²

1e VERDIEPING



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

ZOLDER



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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Rhenen

Sectie

E

Nummer

2301



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: vrijstaande woning
Bouwjaar: 1948/ Verbouwjaar: 1977
Aantal kamers: 6/ Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 2
Parkeerruimte: 2 in garages, 2 op eigen terrein en volop openbaar parkeren in de nabije omgeving aanwezig
Aanwezig: aanbouw woning, overkapping, kelder, bergzolder, aanpandige berging, dubbele oprit en vrijstaande stenen garage
Ligging tuin: rondom (achtertuin west)
Tuin bereik: achterom en via de woning

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: Remeha warmwaterboiler Aqua plus 125L (2025)
+ Remeha Quinta HR cv-ketel
Verwarmvoorziening: HR cv-ketel, Remeha Quinta ACE (2025)
Zonnepanelen: 12 stuks
Openhaard aanwezig
Voorzieningen: kelder, bergzolder en aanpandige berging
Isolatie: spouw met isolatie aanwezig (2023)
Dubbel glas: grotendeels
Glasvezel kabel, TV kabel aanwezig
Kozijnen: hout/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.

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.

