



64

UTRECHTSESTRAATWEG

RHENEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1931

WOONOPPERVLAKTE:
297 m²

INHOUD:
1204 m³

PERCELOPPERVLAKE:
823 m²



OMSCHRIJVING

Wonen op een plek waar natuur, historie en comfort als vanzelfsprekend samenkomen.

Aan de rand van natuurgebied De Palmerswaard, met een weids uitzicht over de uiterwaarden van de Nederrijn, staat deze zeer goed onderhouden en karaktervolle vrijstaande villa uit 1931. Een woning die zich onderscheidt door haar bijzondere ligging, authentieke uitstraling en het comfort van vandaag.

Hier begint iedere dag met licht, ruimte en rust. Vanuit de leefruimtes en de tuin verandert het landschap met de seizoenen mee, terwijl het historische stadscentrum van Rhenen zich op slechts enkele minuten wandelen bevindt. Een combinatie die zelden voorkomt.

De villa ademt de sfeer van de jaren dertig. De karakteristieke gevel, glas-in-loodramen, authentieke details en fraaie verhoudingen geven het huis een warme, tijdloze uitstraling. Tegelijkertijd is de woning op hoogwaardige wijze verduurzaamd en aangepast aan de eisen van deze tijd.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 297 m² biedt de villa volop ruimte voor comfortabel gezinsleven, werken aan huis en het ontvangen van gasten. Dankzij volledige isolatie, een warmtepomp, 22 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en in de badkamers, een laadpaal en energielabel A is ook aan toekomstbestendig wonen gedacht.

Op het perceel van 823 m² bevindt zich daarnaast een vrijstaande stenen garage. De tuin vormt een natuurlijke verlenging van het huis en biedt op verschillende momenten van de dag zon, schaduw en uitzicht op het omliggende groen.

Een woning voor liefhebbers van karaktervolle architectuur, ruimte en een uitzonderlijke woonomgeving.

Indeling

Begane grond

De entree zet direct de toon. Authentieke vloerafwerking, glas-in-loodramen en een fraaie trapopgang herinneren aan de rijke historie van het huis.

Vanuit de hal zijn het toilet, de provisiekelder, de keuken en de verschillende leefruimtes bereikbaar.

De woonkamer vormt het hart van de woning.

Dankzij de grote raampartijen wordt het uitzicht op de uiterwaarden nadrukkelijk onderdeel van het interieur. Het hoge plafond, de parketvloer en de klassieke schouw zorgen voor een sfeervolle en uitnodigende leefomgeving.

Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin. Binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over. Een aangename plek voor lange zomeravonden en ontspannen samenzijn.

Daarnaast beschikt de woning over een separate kamer die uitstekend dienst kan doen als werkkamer, bibliotheek, tv-kamer of speelkamer. De landelijke keuken is praktisch ingericht en kijkt uit over de zijtuin. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor wasapparatuur.

Eerste verdieping

Ook op deze verdieping komt het karakter van de woning prachtig tot zijn recht. De overloop ontvangt veel daglicht en wordt verrijkt door de aanwezige glas-in-looddetails.

Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers, elk met een eigen sfeer en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Eén van de kamers biedt toegang tot een dakterras, een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met uitzicht op de omgeving.

De badkamer is royaal uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping wordt gekenmerkt door de indrukwekkende kapconstructie met zichtbare balken en een fraaie hoogte.

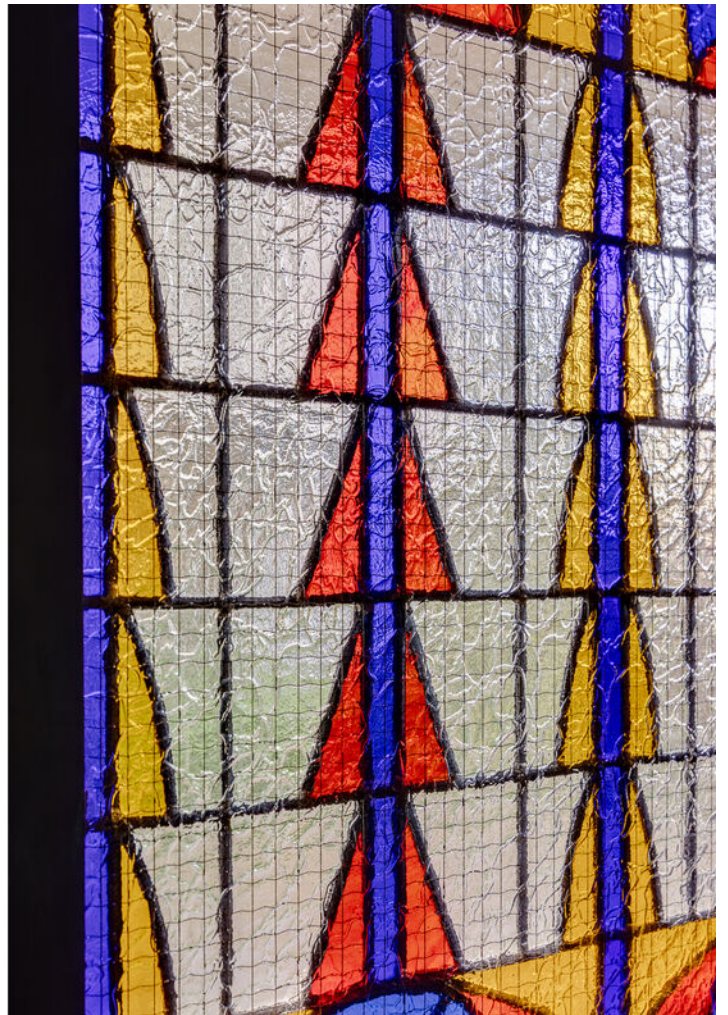
Hier bevindt zich een royale slaapkamer met veel lichtinval en voldoende ruimte voor een slaap- en zitgedeelte. Dankzij de aanwezigheid van een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel leent deze verdieping zich uitstekend als gastenverblijf, werkruimte of zelfstandige woonlaag voor een gezinslid.

MEER bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlak wonen: 297 m², inhoud: 1204 m³, perceeloppervlak: 823 m²;
- Bouwjaar 1931 met behoud van authentieke details;
- Volledig geïsoleerd en energielabel A;
- Automatische markiezen aanwezig;
- Warmtepomp, 22 zonnepanelen en laadpaal voor de auto;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamers;
- Funderingsrisico KCAF; Niet hoog (A, B, C);
- Oplevering in overleg.



'Waar natuur,
historie en
comfort nauw
samenkomen'

















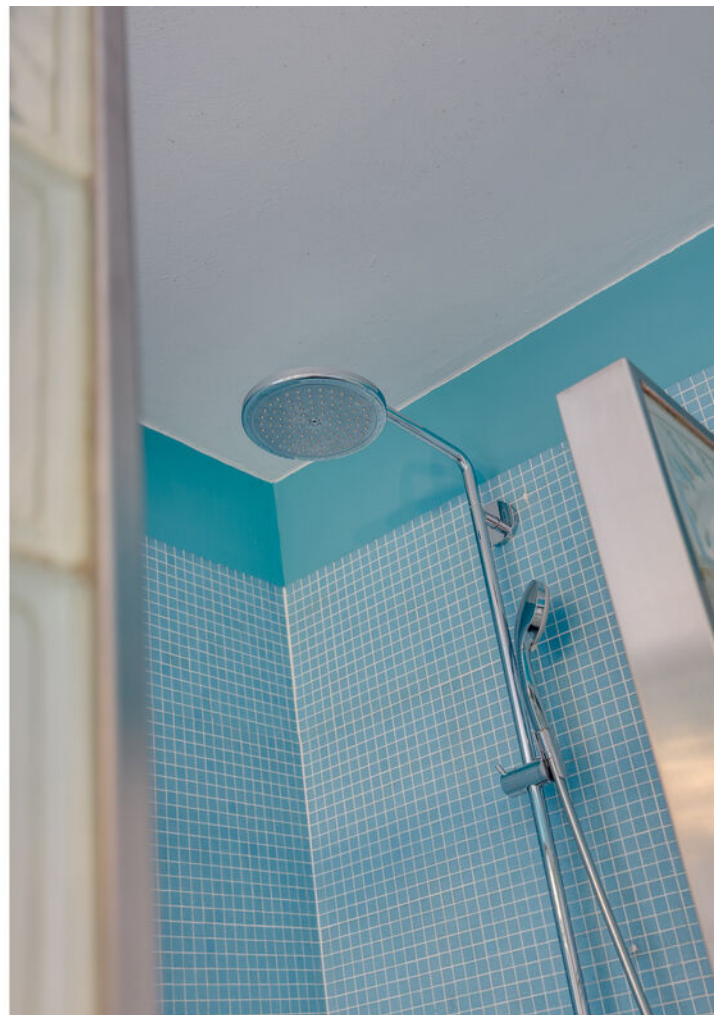






















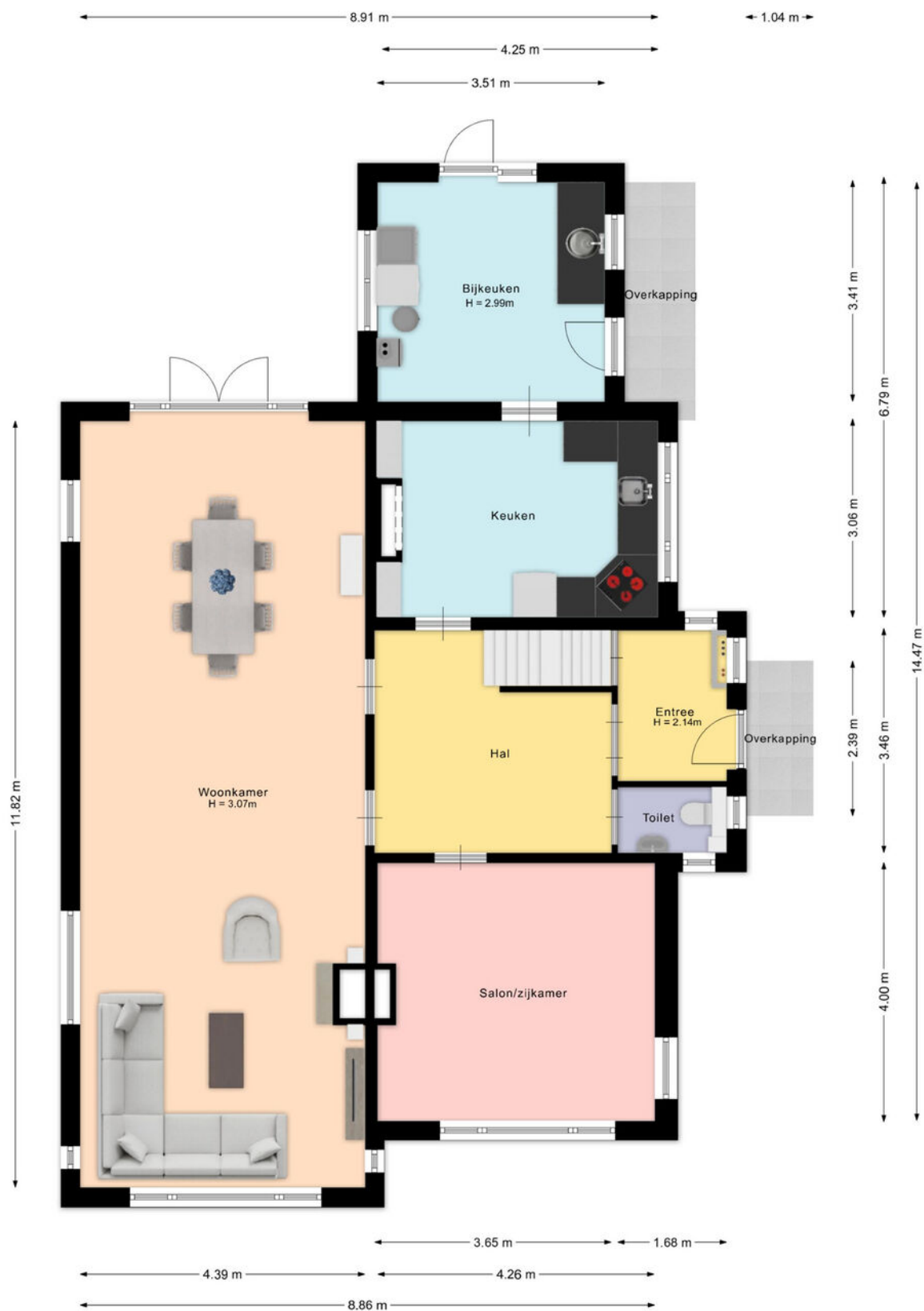






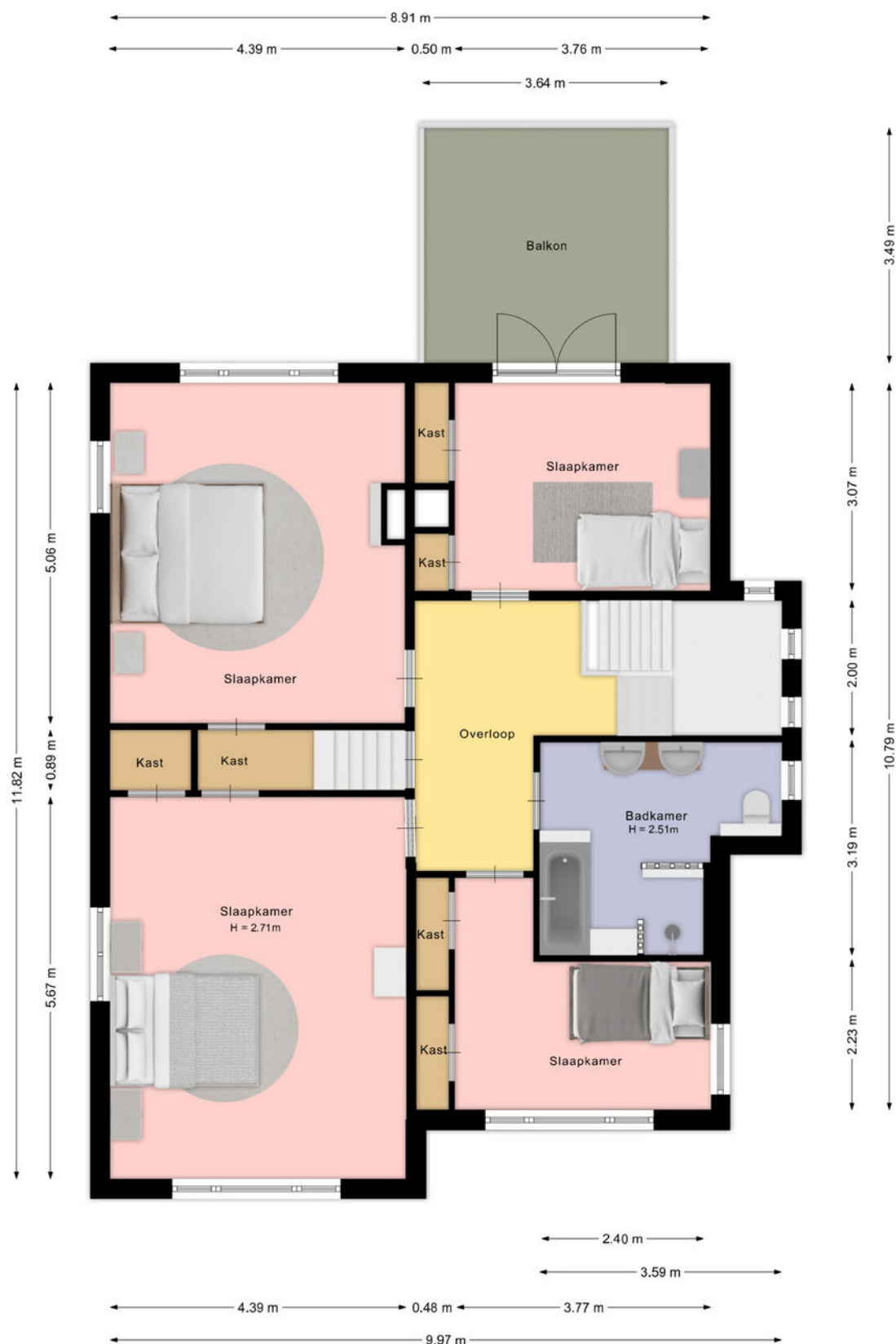


PLATTEGROND



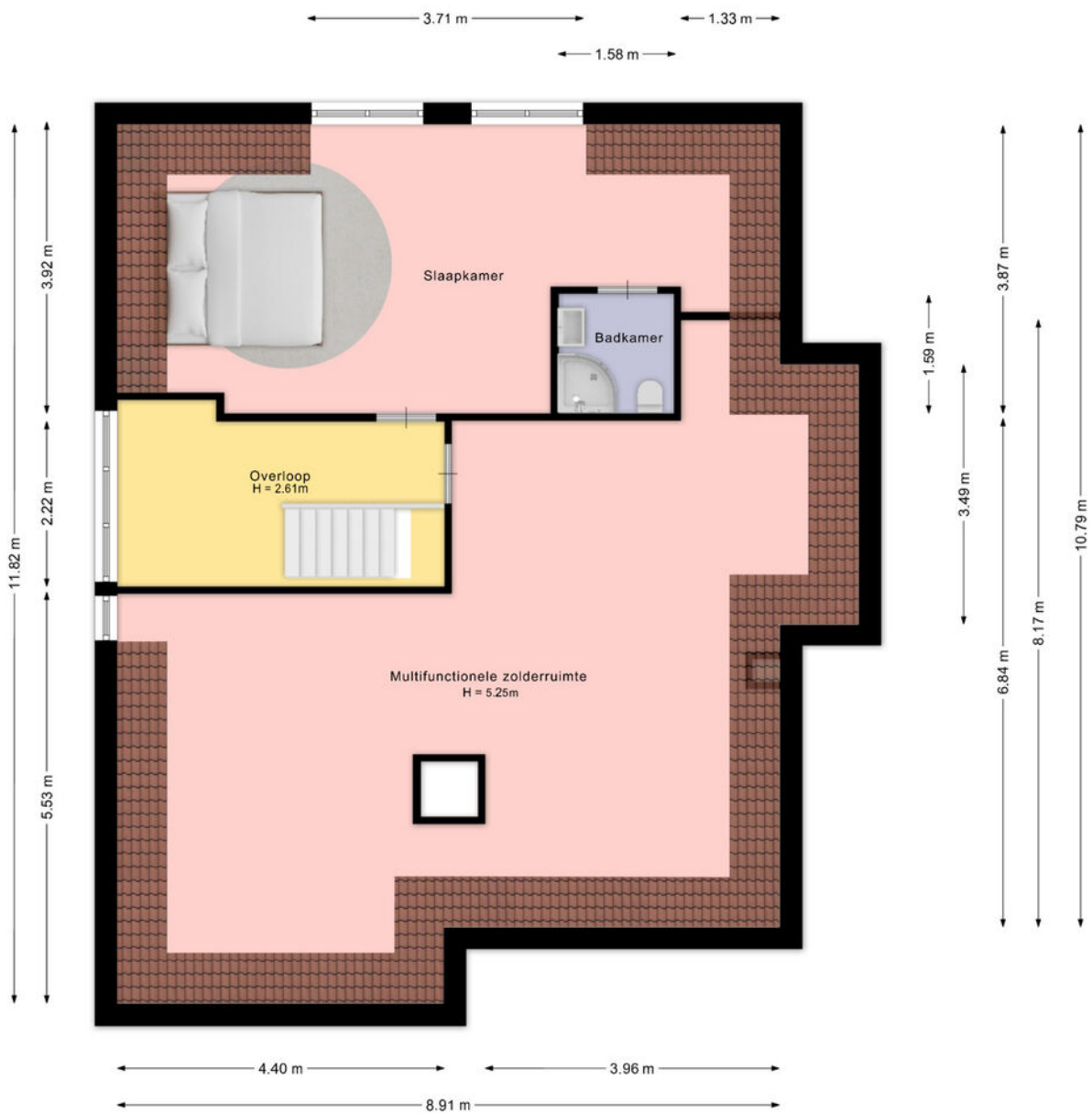
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



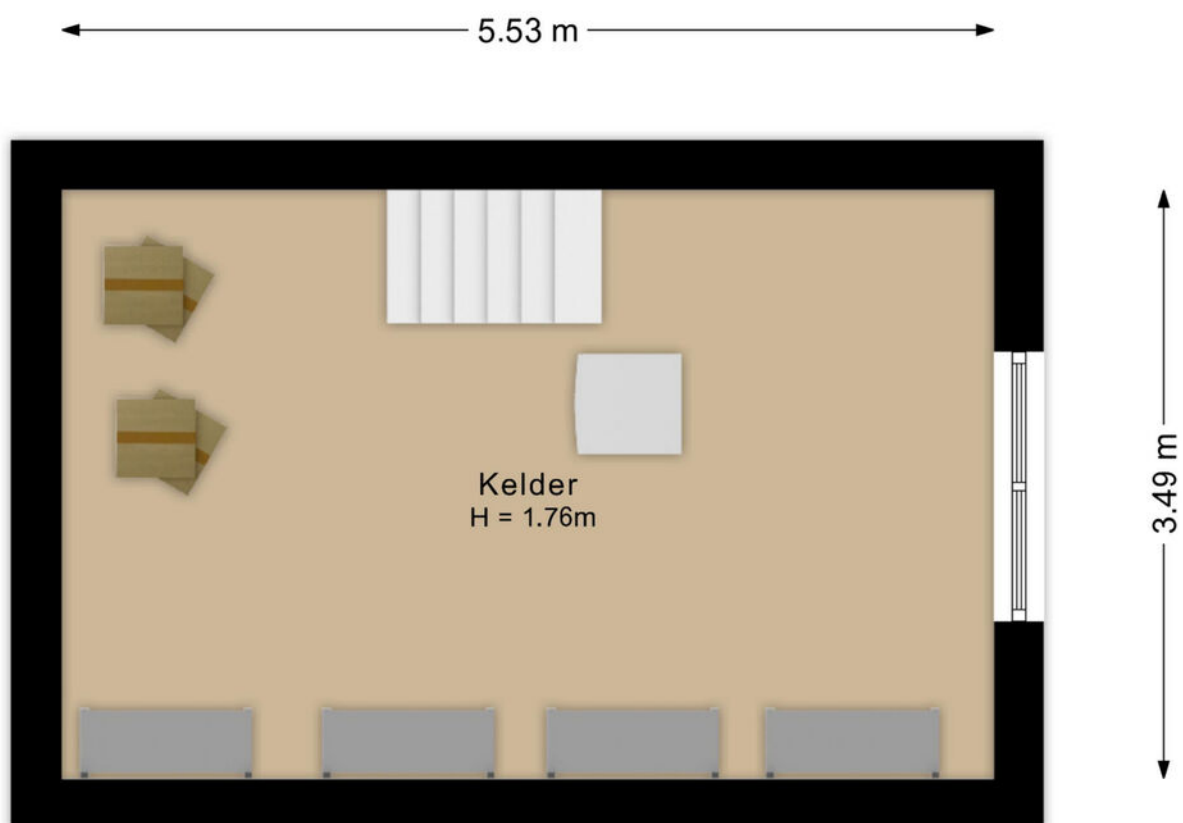
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



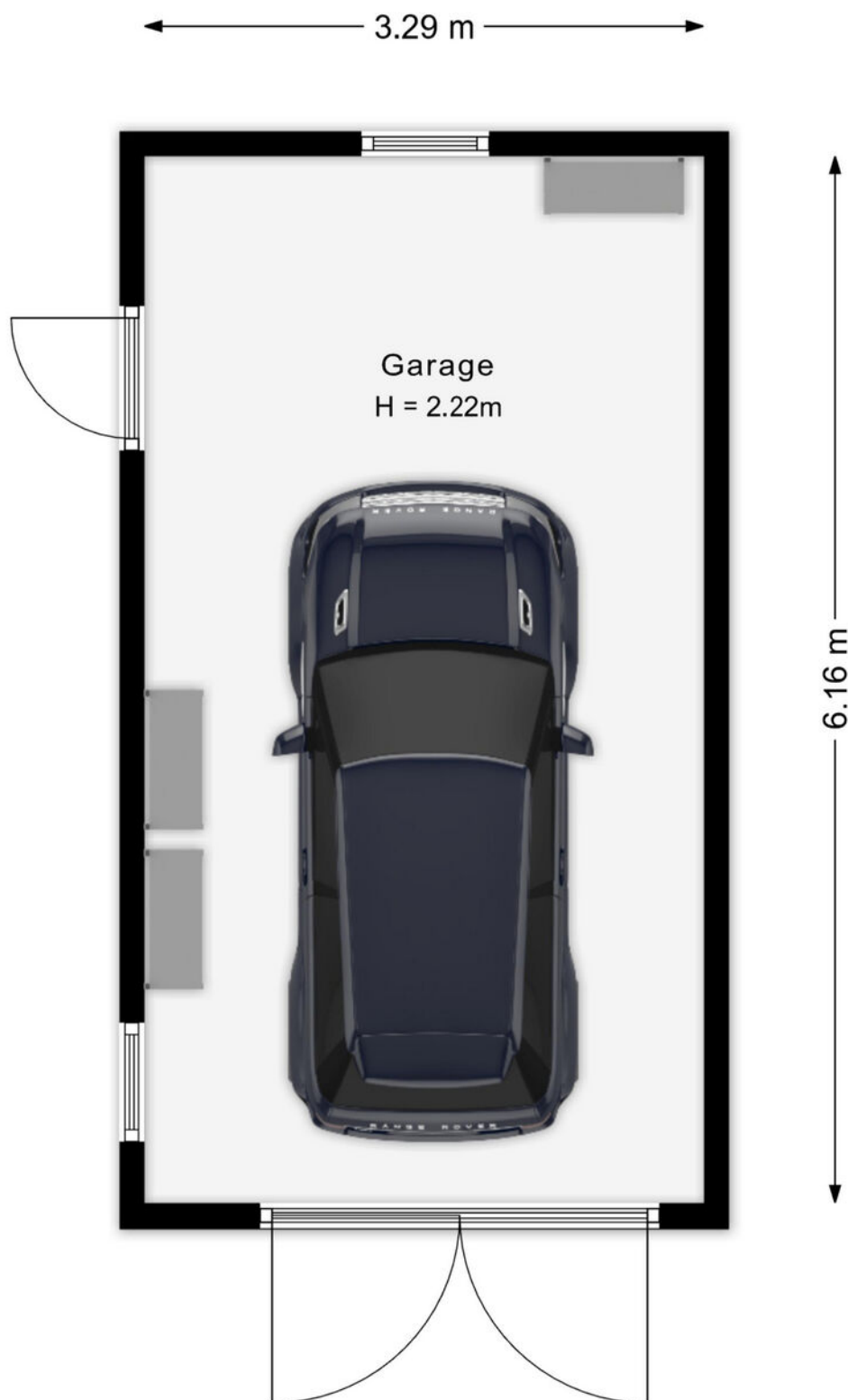
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND

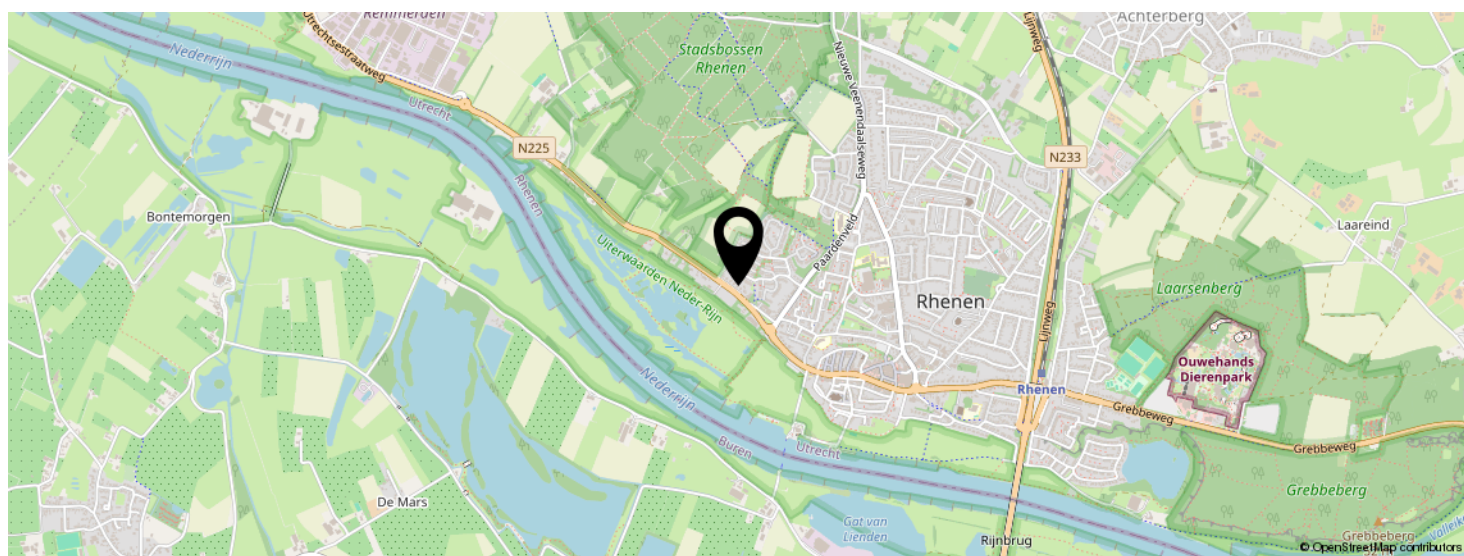
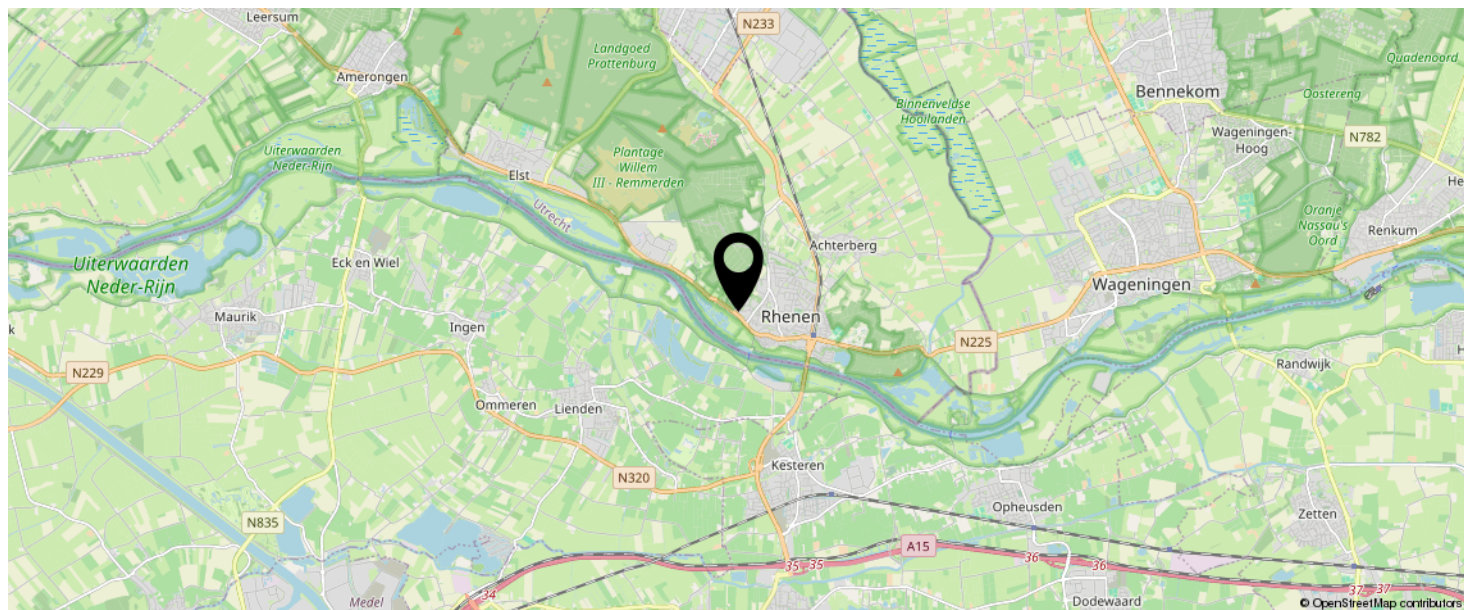


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

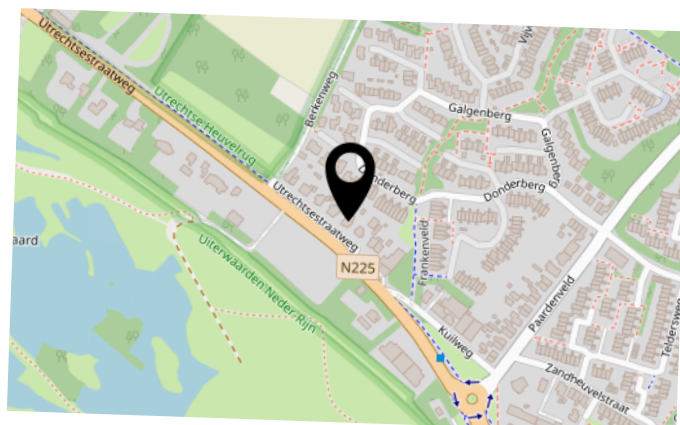
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

utrechtsestraatweg64rhenen.nl

MEER  MAKELAAR

Utrechtsestraatweg 64, 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

www.meermakelaar.nu

MEER  **MAKELAAR**