



Beukenlaan 70a

RHENEN

Beschrijving

Op één van de mooiste locaties van Rhenen, aan de bekende Beukenlaan, staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa. Een woning die direct indruk maakt door de royale afmetingen, een woonoppervlakte van maar liefst 270 m², de hoogwaardige afwerking en de schitterende ligging op een hoekperceel. Hier geniet je dagelijks van rust, privacy en een prachtig uitzicht. Met maar liefst zes slaapkamers, een multifunctioneel souterrain met garage en nog twee extra kamers, een fraai aangelegde tuin op het zuidwesten en een gunstig energielabel A is dit een woning die werkelijk alles in huis heeft om comfortabel te wonen.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de royale ontvangsthal met garderoberuimte, meterkast en trap naar zowel de verdieping als het souterrain. Vanuit de hal zijn vrijwel alle vertrekken op de begane grond bereikbaar.

De ruime woonkamer is een heerlijke leefruimte waar licht en uitzicht centraal staan. Twee karakteristieke erkers zorgen voor een sfeervolle uitstraling. De erker bij het zitgedeelte biedt een prachtig uitzicht over de omgeving, terwijl de tweede erker is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De fraaie gashaard met schouw vormt het warme middelpunt van de woonkamer. De marmeren vloer met vloerverwarming maakt het geheel compleet.

De gesloten eetkeuken biedt volop ruimte voor een grote eettafel, zodat koken en gezellig samen eten hier perfect samengaan. De hoek opgestelde inbouwkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en de keuken is afgewerkt met een stijlvolle granieten vloer. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met inbouwkast, uitstortgootsteen, witgoedaansluitingen en de C.V.-opstelling (bj. ketel 2023).

Ook de royale slaapkamer op de begane grond is vanuit de hal bereikbaar. Deze beschikt over een praktische inbouwkast en een terrasdeur naar het naast de woning gelegen terras. Vanaf hier geniet je van hetzelfde prachtige weidse uitzicht als vanaf het balkon op de verdieping.

De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en kastruimte. Daarnaast is er een separaat toilet met een zwevend wandcloset en fonteintje.

1e Verdieping

De ruime overloop met afgewerkte bergruimte biedt toegang tot maar liefst vijf kamers.

Er zijn vier royale slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een dakkapel en er is praktische afgewerkte bergruimte. Vanuit twee slaapkamers stap je zo het balkon op.

De vijfde kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienen als hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer.

De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, zwevend toilet, wastafel en een praktische kast.

2e Verdieping

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Souterrain

Het royale souterrain is zowel binnendoor vanuit de hal als via de hellingbaan aan de voorzijde en de trap vanuit de achtertuin bereikbaar. Vanuit de centrale hal heb je toegang tot drie multifunctionele ruimtes. Momenteel zijn deze ingericht als werkkamer, speelkamer en een zeer ruime garage van circa 45 m² met een elektrisch bedienbare overheaddeur. Dankzij de eigen toegang biedt dit souterrain volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of het creëren van extra leefruimte.

Tuin en omgeving

De onder architectuur aangelegde tuin vormt een prachtig verlengstuk van de woning.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de zon. De tuin beschikt over meerdere terrassen, waaronder een sfeervol overdekt prieel waar je tot in de late uurtjes buiten kunt zitten. De aanwezige beregeningsinstallatie zorgt ervoor dat het groen het hele seizoen mooi blijft.

De ligging is minstens zo bijzonder. Op deze fraaie hoeklocatie aan de populaire Beukenlaan woon je in alle rust, omringd door groen en met schitterende vergezichten. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, het NS-station en diverse uitvalswegen zich op korte afstand. Bovendien liggen de Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Rijn letterlijk om de hoek, waardoor natuurliefhebbers hier volop kunnen genieten van wandelen, fietsen en recreëren.

Bijzonderheden

- Vrijstaande, onder architectuur gebouwde villa (bouwjaar 1999)
- Gelegen op een prachtige hoeklocatie aan de fraaie Beukenlaan
- Extra ingang achtertuin vanaf Rozenlaan op begane grond niveau
 - Slaapkamer en badkamer op de begane grond
 - Vijf slaapkamers en nog drie extra kamers
 - Multifunctioneel souterrain met eigen toegang
- Garage van circa 45 m² met elektrische overheaddeur
- Energielabel A, 23 zonnepanelen en HR++ beglazing
- Twee laadaansluitingen 11 kW voor elektrische auto (op inrit en in de garage)
 - Alarminstallatie
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Marmeren vloer in hal en woonkamer, granieten vloer in keuken en bijkeuken
- Hoogwaardige bouwmaterialen, waaronder Porisosteentinnenmuren, op de begane grond klassieke massief hardhouten binnendeuren en koperen dakgoten en afvoeren
- Onder architectuur aangelegde tuin met beregeningsinstallatie, diverse terrassen en overdekt prieel
 - Besloten achtertuin op het zonnige zuidwesten

Een woning als deze moet je ervaren om de volledige charme en kwaliteit te ervaren. Laat je verrassen door de ruimte, het comfort en het fraaie uitzicht. Wij nodigen je van harte uit om deze bijzondere villa te bezichtigen.

Neem contact op met Karens Makelaars en plan een bezichtiging. Samen vinden we jouw nieuwe thuis!

Kenmerken

Algemeen

Vraagprijs	€ 1.245.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1999

Inhoud en oppervlakten

Wonen	271 m ²
Overige inpandige ruimte	45 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	1170 m ³
Perceel	660 m ²

Energie

Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming
C.V.-ketel	Nefit 9000i Aquapower plus HRC3 CW6 (met 40 liter boiler) (2023, eigendom)































































Plattegrond perceel



28.74 m



33.36 m

16.46 m

6.04 m

18.50 m

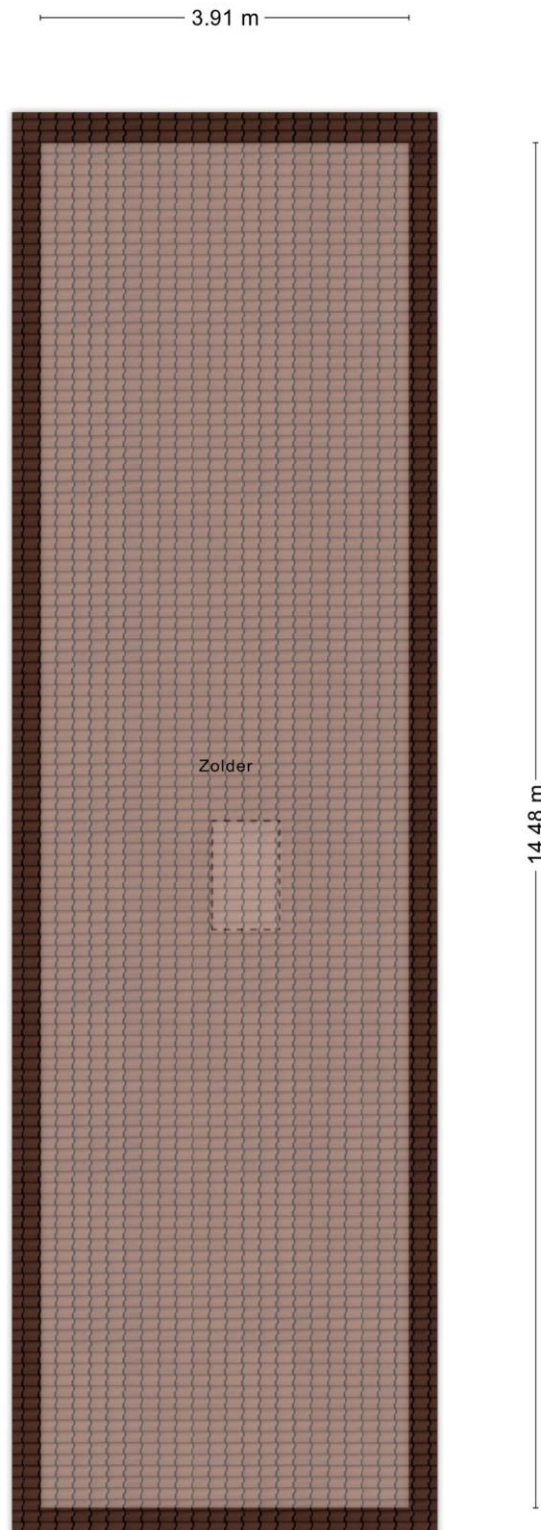
Plattegrond begane grond



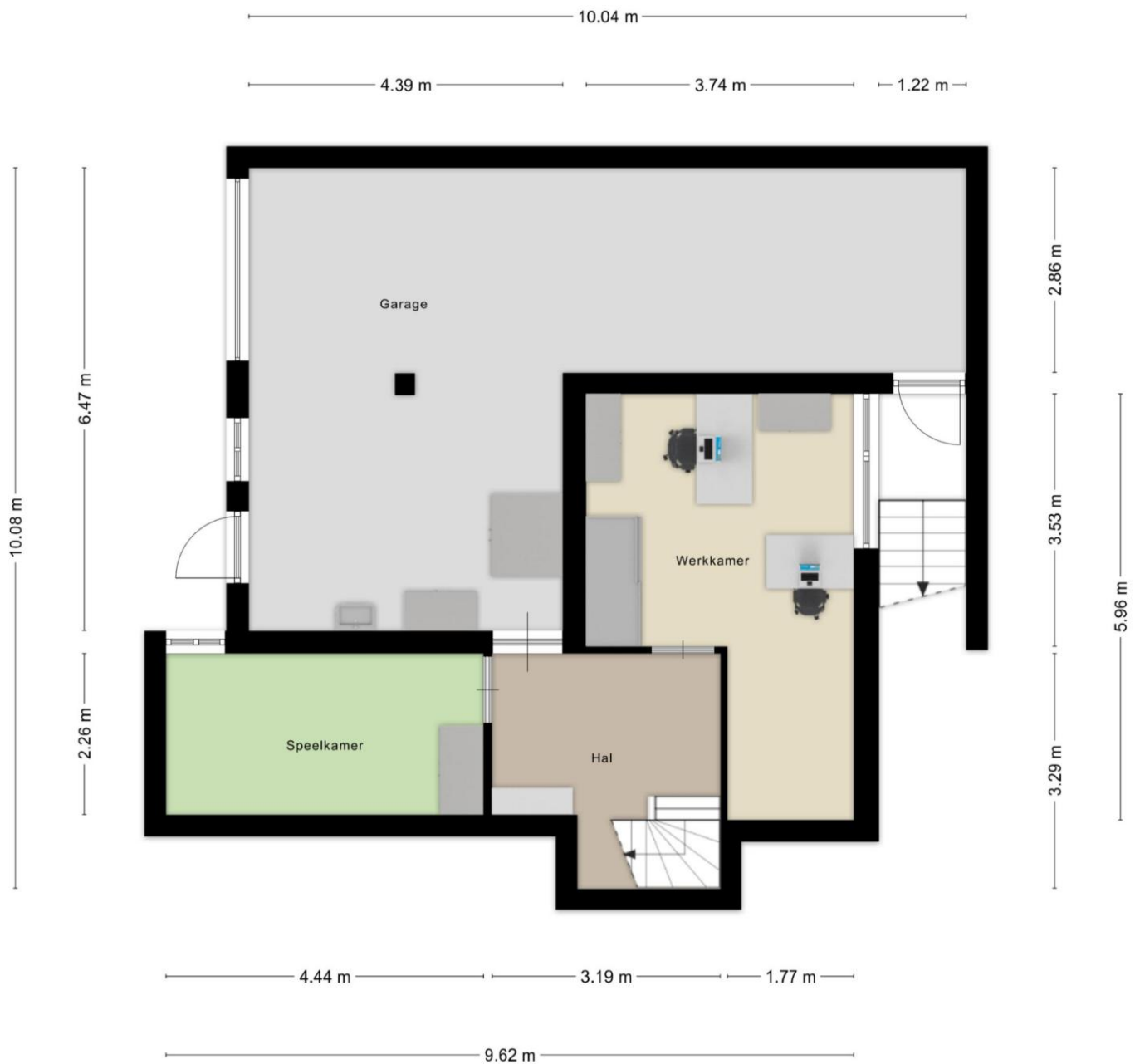
Plattegrond eerste verdieping



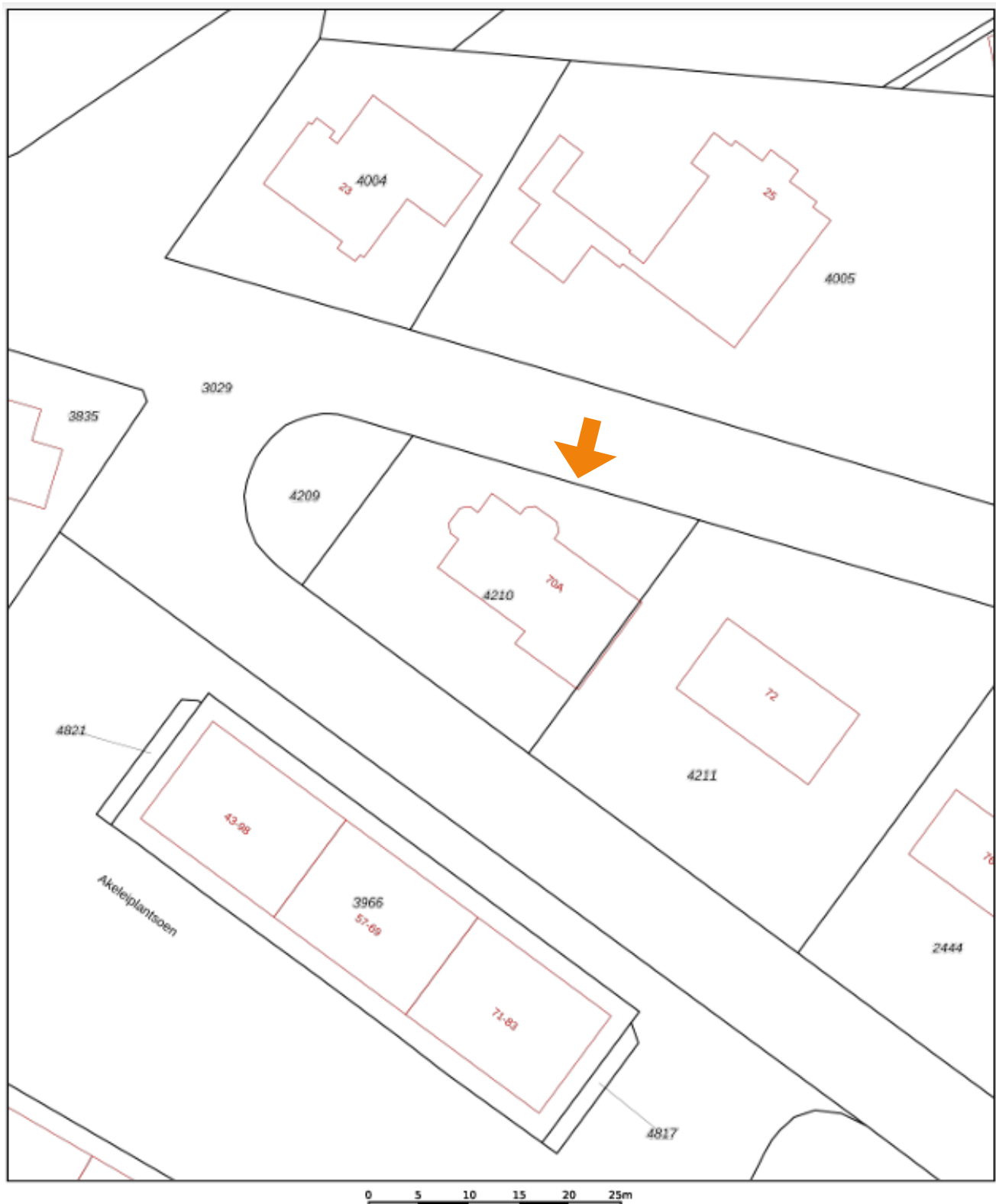
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond souterrain



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

23

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rhenen

Sectie G

Perceel 4210

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.

kadaster



Karens Makelaars



Over Karens Makelaars

Bij Karens Makelaars staan we al meer dan 25 jaar klaar voor huizenkopers en -verkopers in de Betuwe. Ons kantoor in Opheusden is de thuisbasis van een gedreven team dat weet wat er speelt op de lokale woningmarkt. Van de eerste kennismaking tot de laatste handtekening: bij ons ben je verzekerd van een persoonlijke en betrokken aanpak.

Een persoonlijke aanpak, van begin tot eind

Verhuizen is een belangrijke stap, en wij zijn er om je daarbij te helpen. Of je nu je huis wilt verkopen of juist op zoek bent naar je droomwoning, wij begeleiden je bij elke stap. We nemen de tijd om naar jouw wensen te luisteren en zorgen voor een heldere, open communicatie. Met onze jarenlange ervaring en kennis van de markt zorgen we ervoor dat je precies weet waar je aan toe bent.

Waarom Karens Makelaars?

Als Vastgoed Nederland-makelaar voldoen we aan strenge kwaliteitseisen en kun je vertrouwen op deskundig en transparant advies. We werken met een effectief marketingplan dat bestaat uit professionele fotografie, pakkende teksten en een sterk netwerk in de regio. Hierdoor zorgen we dat jouw woning opvalt tussen het aanbod. Daarnaast bieden we uitgebreide aankoopbegeleiding, zodat je altijd een goede keuze maakt.

Kom langs bij ons kantoor of maak een afspraak. We kijken ernaar uit om samen met jou je woonwensen te realiseren!

Maak kennis met de makelaars



René Karens

René hecht als makelaar al meer dan 20 jaar grote waarde aan nauwkeurig werken. Wat hij het meest waardeert aan zijn vak is het persoonlijke contact. René neemt niet genoeg met “even snel”, maar hij neemt uitgebreid de tijd voor zijn klanten om hen volledig tevreden te stellen en hen optimaal van dienst te zijn.



Martijn Karens

Martijn vindt het geweldig om zijn enthousiasme over te brengen op potentiële kopers. Hij is altijd alert en reageert snel, want hij houdt ervan om dicht op de bal te zitten en zijn klanten optimaal van dienst te zijn.

Vragen?

Martijn en René staan klaar om je verder te helpen.

0488 44 35 11

info@karensmakelaars.nl

www.karensmakelaars.nl

