



Vraagprijs
€ 1.595.000 k.k.

2

KUILWEG

RHENEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1950

WOONOPPERVLAKTE:
337 m²

INHOUD:
1515 m³

PERCELOPPERVLAKE:
2507 m²



OMSCHRIJVING

Op een, hoger gelegen, magnifieke locatie met een weids en vrij uitzicht over de Rijn en de uitgestrekte uiterwaarden staat deze royale en uitstekend onderhouden vrijstaande woning.

De combinatie van ruimte, privacy, multifunctionaliteit en een werkelijk uniek uitzicht maakt dit object aantrekkelijk voor zowel gezinnen als professionals, ondernemers of hobbyisten die behoefte hebben aan een ruime werkplaats of opslag, allemaal onder hetzelfde dak.

Met circa 336 m² woonoppervlak, een representatieve kantoorruimte en 177 m² aan inpandige bedrijfs-/werkplaats- en opslagruimten biedt de woning een uitzonderlijk veelzijdig geheel. De begane grond is levensloopbestendig ingericht en biedt de mogelijkheid om opnieuw een inpandige mantelzorgunit te realiseren, waarvan de voorzieningen aanwezig zijn. De woning beschikt onder andere over een smakvolle living met panoramisch uitzicht, een moderne woonkeuken, zes ruime slaapkamers, kantoorruimte en meerdere verzorgde sanitaire voorzieningen.

Het perceel omvat een royale oprit met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, een fijne tuin en directe toegang tot alle ruimtes binnen de woning. Het terrein is volledig omsloten en voorzien van toegangshekken, waardoor privacy en veiligheid optimaal zijn.

Tevens bevindt zich aan de voorzijde van de woning een tuinpad met trap van en naar het trottoir aan de Utrechtsestraatweg.

De ligging is bijzonder: centraal in Rhenen, maar met volledige privacy en directe verbinding met natuur, bossen en rivierlandschap.

Rhenen ligt strategisch tussen Utrecht, Arnhem en Wageningen, met de A12 en A15 op circa tien minuten rijden. De omgeving biedt een unieke combinatie van rust, natuur, recreatie en bereikbaarheid.

Ideaal voor wie de drukte wil ontvluchten zonder afstand te nemen van voorzieningen.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, toiletruimte en toegang tot de provisiekelder. Royale living met separate zithoek en directe toegang tot het grote zonneterras. Woonkeuken met landelijke opstelling en diverse inbouwapparatuur. De master-bedroom beschikt over een ruime inloopgarderobe en luxe wellness-badkamer. Daarnaast bevinden zich vier slaap-/studeerkamers, een tweede badkamer, meerdere toiletruimten en een tweede keuken. Een tweede entree maakt het mogelijk om een separaat te gebruiken mantelzorgunit te creëren.

Terras:

De living, woonkeuken en master-bedroom hebben directe toegang tot het royale terras op het zuiden, met een indrukwekkend uitzicht over de Rijn en uiterwaarden.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, toiletruimte, badkamer en royale bergruimte. De badkamer is voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet.

Overige ruimtes:

Binnen dezelfde bouwmassa bevinden zich meerdere compartimenten met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, zoals:

- Een ruime garage (circa 34m²)
- Werkplaats (circa 24m²)
- Stalling (circa 30m²)
- Opslagruimte (circa 39m²)

Deze ruimtes zijn ideaal voor zowel zakelijke activiteiten als hobby's die extra ruimte vereisen, allemaal onder één dak.

Het geheel is gelegen op een royaal perceel van circa 1.885 m², ontsloten via een eigen oprijlaan naar de Zandheuvelstraat.

De woning is tevens bereikbaar via een trap vanaf het trottoir aan de Utrechtsestraatweg.

MEER bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlak wonen 336m², overige inpandige ruimte 74m², bergruimte 177m²;
- Perceeloppervlak circa 1.885m² (nog definitief kadastraal in te meten);
- Royaal woonhuis met diverse opties voor bedrijvigheid aan huis;
- Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het vergroten van de woning en eventueel toevoegen van een extra woning binnen de huidige bebouwing;
- Energielabel C;
- Funderingsrisico laag;
- Notariskeuze aan verkoper, Lex Limes notarissen te Rhenen;
- Oplevering in overleg.

A photograph of a garden courtyard. In the foreground, there is a gravel path. To the left, a brick wall runs along the edge, with a large, ornate metal butterfly sculpture on a rock. In the background, a wooden bench and a wicker chair are visible against a brick wall. A dark, arched window is set into the brick wall. The roof of a building with a dark tiled roof is visible at the top. A semi-transparent purple rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'Met geweldig
panoramisch
Rijnzicht!'**





























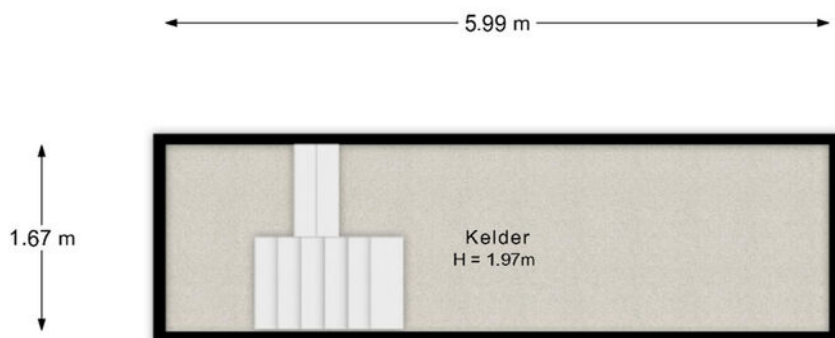


C

[illegible]

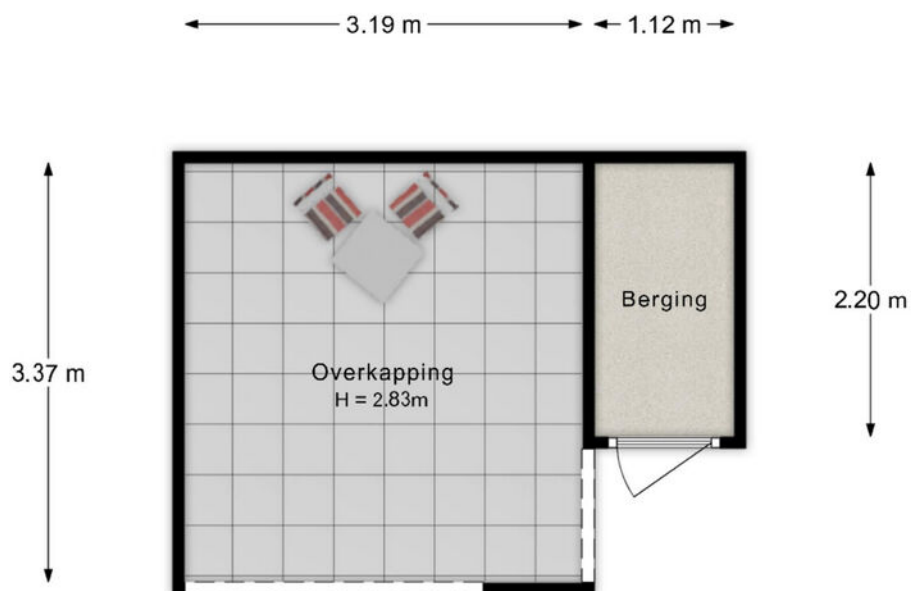
[illegible]

PLATTEGROND



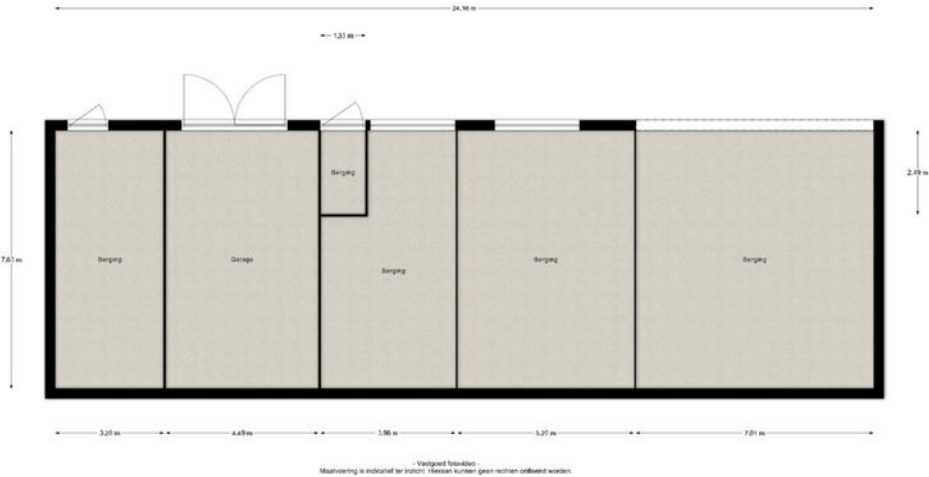
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

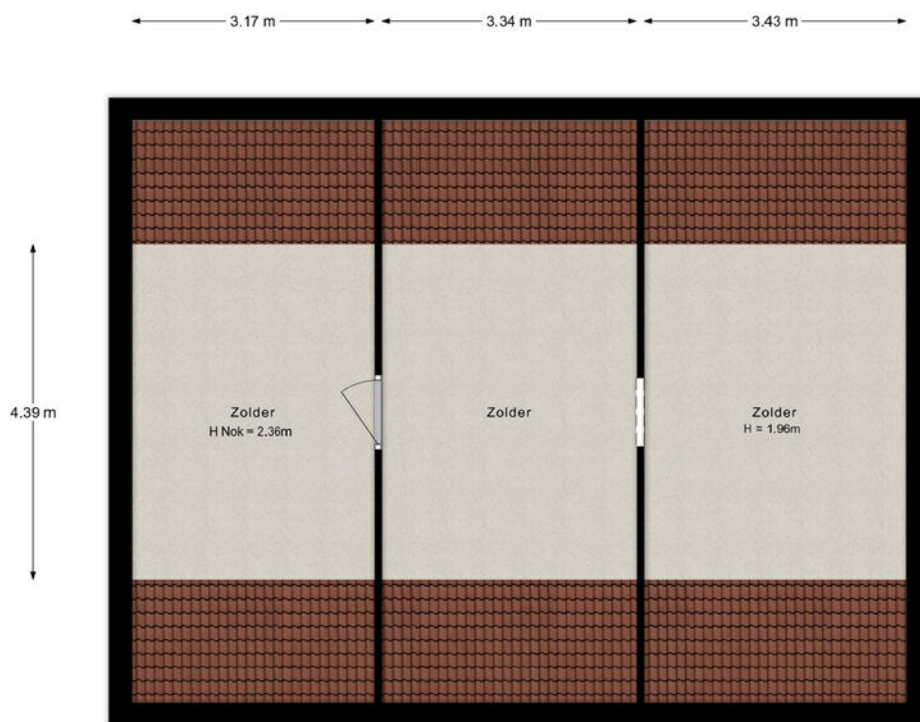


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

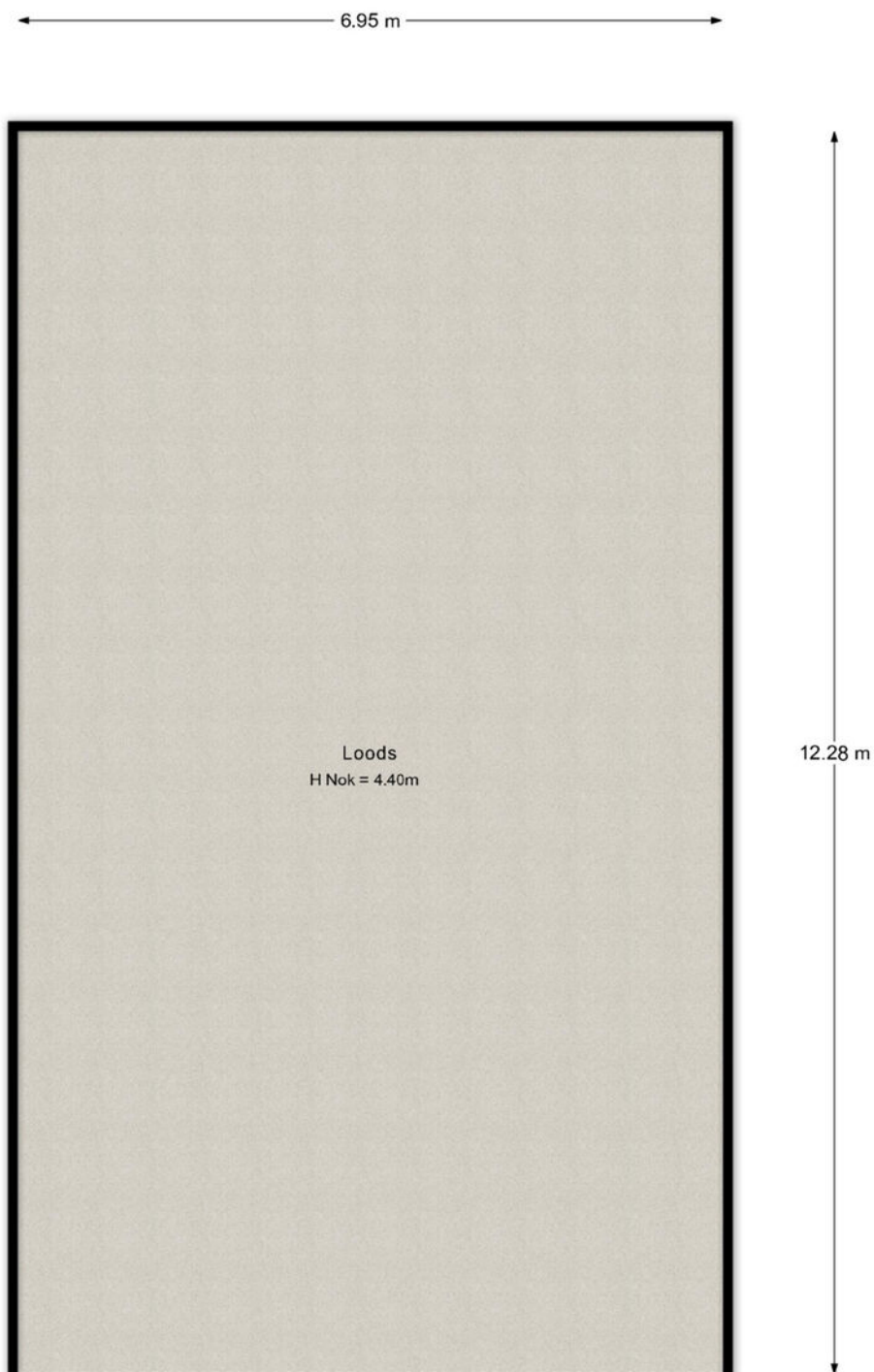


PLATTEGROND



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

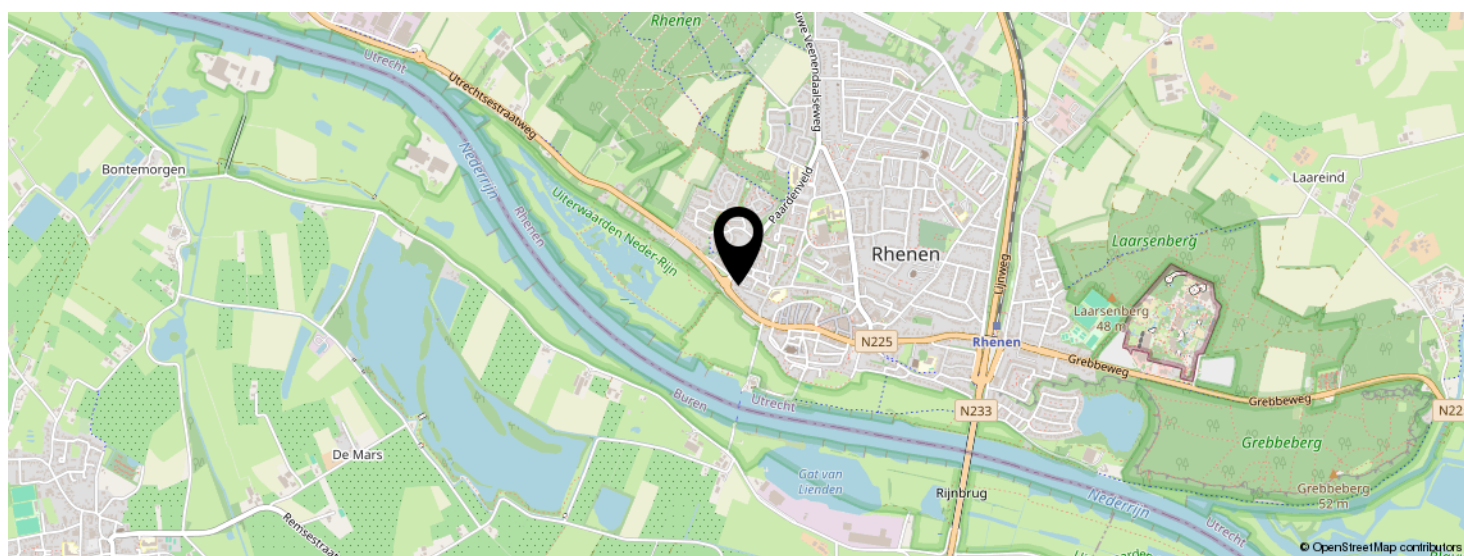
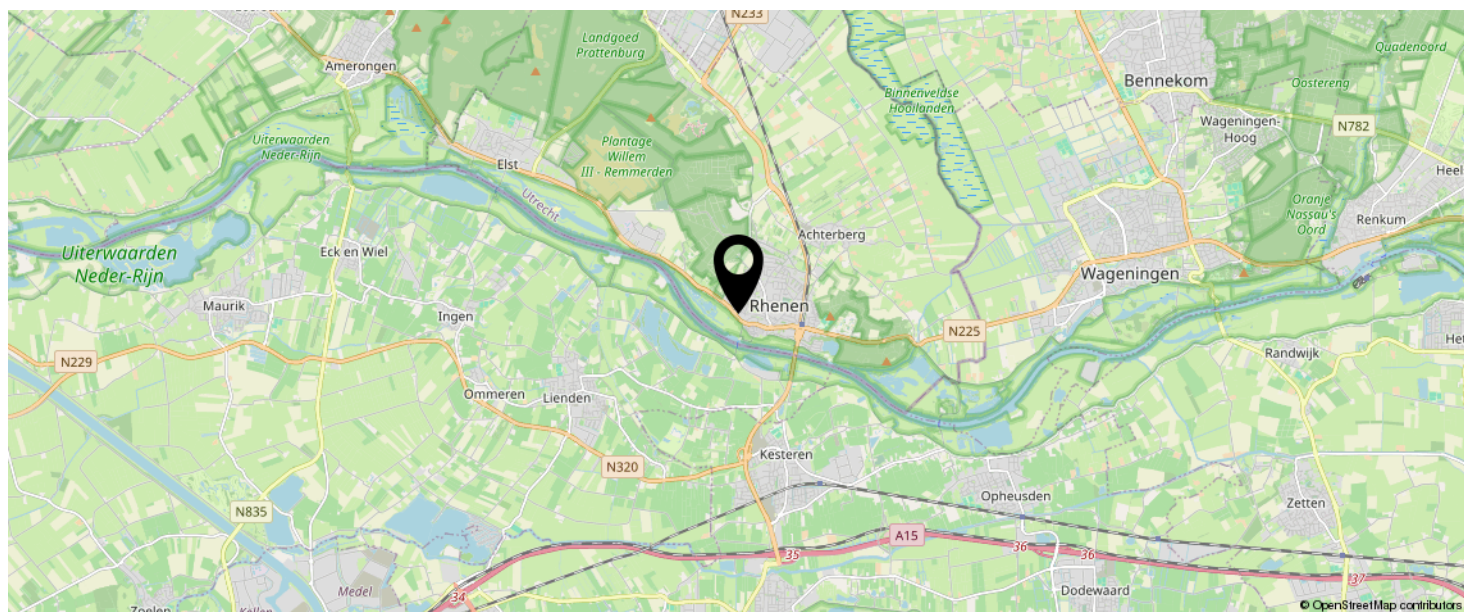
PLATTEGROND



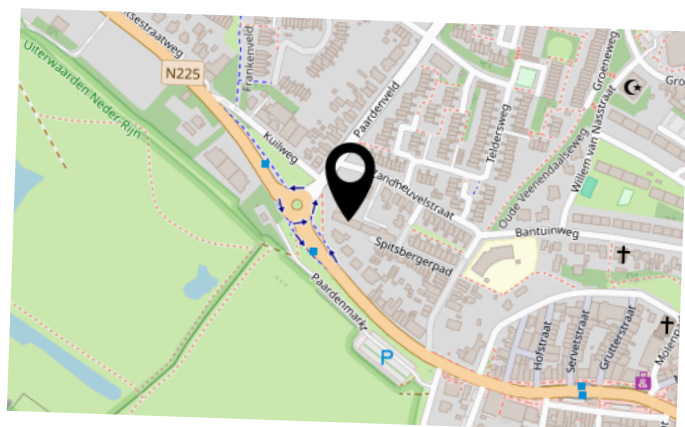
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

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 7252	
---	--	--	---

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



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**