MEER MAKELAAR

Vraagprijs

€ 469.500 k.k.

5

FRISOHOF

ELST UT

0317-614375
info@meermakelaar.nu
www.meermakelaar.nu

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2015

WOONOPPERVLAKTE:
73 m²

INHOUD:
301 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
196 m²

OMSCHRIJVING

In het charmante en kleinschalige hofje "Veerhof" in Elst (U) bevindt zich deze uitstekend onderhouden, moderne en instapklare HOEKWONING met veranda.

De woning is strak en hoogwaardig afgewerkt, praktisch ingedeeld en voelt direct als een fijn (t)huis. De tuingerichte woonkamer met openslaande deuren zorgt voor veel licht en een fijne verbinding met buiten. De gietvloer met vloerverwarming maakt het comfortabel in elk seizoen. Met twee slaapkamers, modern sanitair en een verrassend ruime bergvliering heb je hier precies wat je nodig hebt, zonder onnodige ruimte. Extra fijn is de directe toegang vanuit de tuin tot de eigen berging en de overkapping.

Elst (U) biedt uitstekende voorzieningen, waaronder twee basisscholen, een supermarkt, een bakkerij, een slager en diverse eetgelegenheden. Daarnaast zijn er volop recreatiemogelijkheden in de omliggende natuur, met diverse wandel-, fiets- en ATB-routes.
De A15 en A12 zijn snel en eenvoudig te bereiken en ook het openbaar vervoer van en naar Elst is uitstekend geregeld.

Ben je op zoek naar een sfeervolle en instapklare hoekwoning met tuin, berging en eigen parkeerplaats op een rustige en gunstige locatie? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Indeling
Begane grond:
Je komt binnen in een verzorgde hal waar meteen duidelijk is dat hier goed is nagedacht over de ruimte. De meterkast is netjes weggewerkt in een maatwerkkast met plek voor schoenen en een zitje.
Ook vind je hier het moderne toilet met fonteintje. Via een deur in de hal kom je terecht in de woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken in een praktische hoekopstelling. Voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder zelfs een Quooker kraan en voldoende kastruimte, door de aanwezige bovenkasten.
De woonkamer ligt aan de tuinzijde en is heerlijk licht door de grote raampartijen en openslaande deuren. Een fijne plek om te ontspannen, met ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel.
De ruimte onder de trap kan eventueel nog worden afgesloten voor extra bergruimte, d.m.v. een creëren van een trapkast.

1e verdieping:
Op de overloop valt direct de stijlvolle glazen wand met ingebouwde boekenkast op, een echte eyecatcher. Vanaf hier heb je toegang tot twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is comfortabel ingericht, met een ingebouwde kast waarin ook een elektrische kachel is verwerkt. De huidige eigenaar heeft gekozen voor een luxe wellnessopstelling met whirlpool. Desgewenst kan deze ruimte relatief eenvoudig weer volledig als slaapkamer worden ingericht.

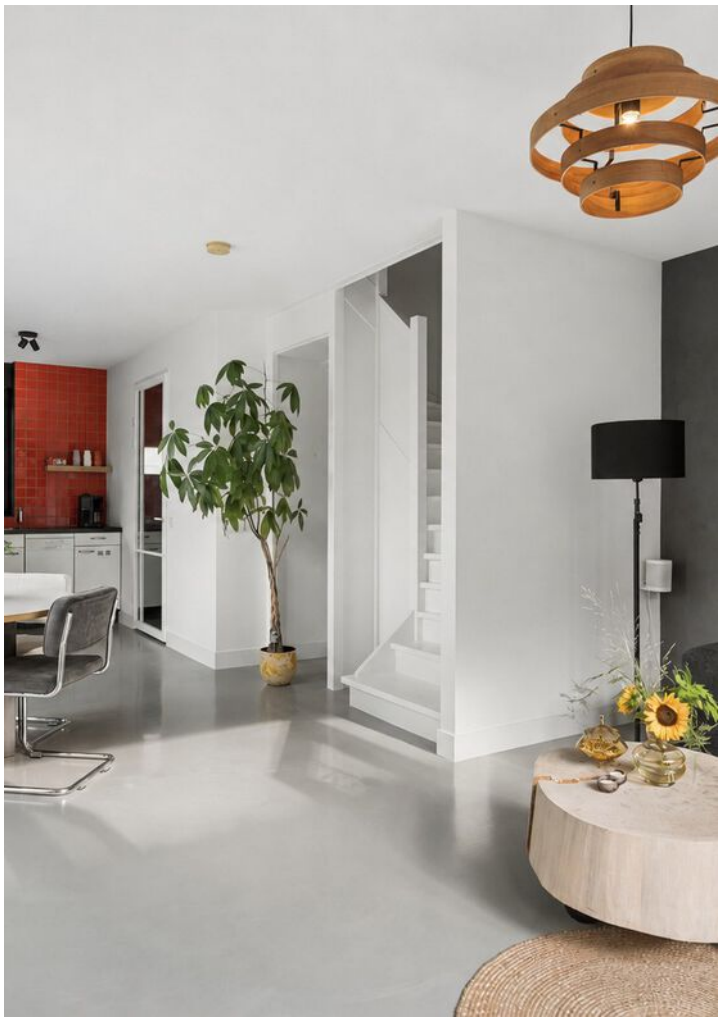
De 2e slaapkamer aan de voorzijde kan voor meerdere doeleinden gebruikt worden, bijvoorbeeld als werkplek, logeerkamer of hobbyruimte, en beschikt over een praktische maatwerkkast.
De badkamer is modern en praktisch ingericht met een inloopdouche met nisje, toilet en wastafelmeubel met verlichte spiegel.
Ook de wasmachine en droger zijn hier netjes geplaatst. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

2e verdieping:
Via een luik op de overloop bereik je met een vlizotrap de bergvliering met dakvenster.
Deze strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.
Hier bevinden zich ook de cv-combiketel (Intergas) en de mechanische ventilatiebox.

Buiten:
De zonnige tuin is precies wat je zoekt als je graag buiten zit, maar geen groot onderhoud wilt.
Verzorgd aangelegd en met meerdere fijne plekken. Achterin vind je een riante houten berging voorzien van elektra en aangrenzend een gezellige veranda waar je beschut kunt genieten tot in de late uurtjes.
Ook is er een praktische buitenwasplaats aanwezig, ideaal bijvoorbeeld na een fietstocht.
Doordat het een hoekwoning is, beschik je daarnaast over een zijtuin.
Deze zorgt voor extra ruimte en privacy, mede door de beukenhaag en de groene borders met siergrassen. Dat maakt het geheel net even ruimer en prettiger in gebruik.
De woning beschikt ook nog over een eigen parkeerplek in het hofje, waardoor je altijd dichtbij kunt parkeren.

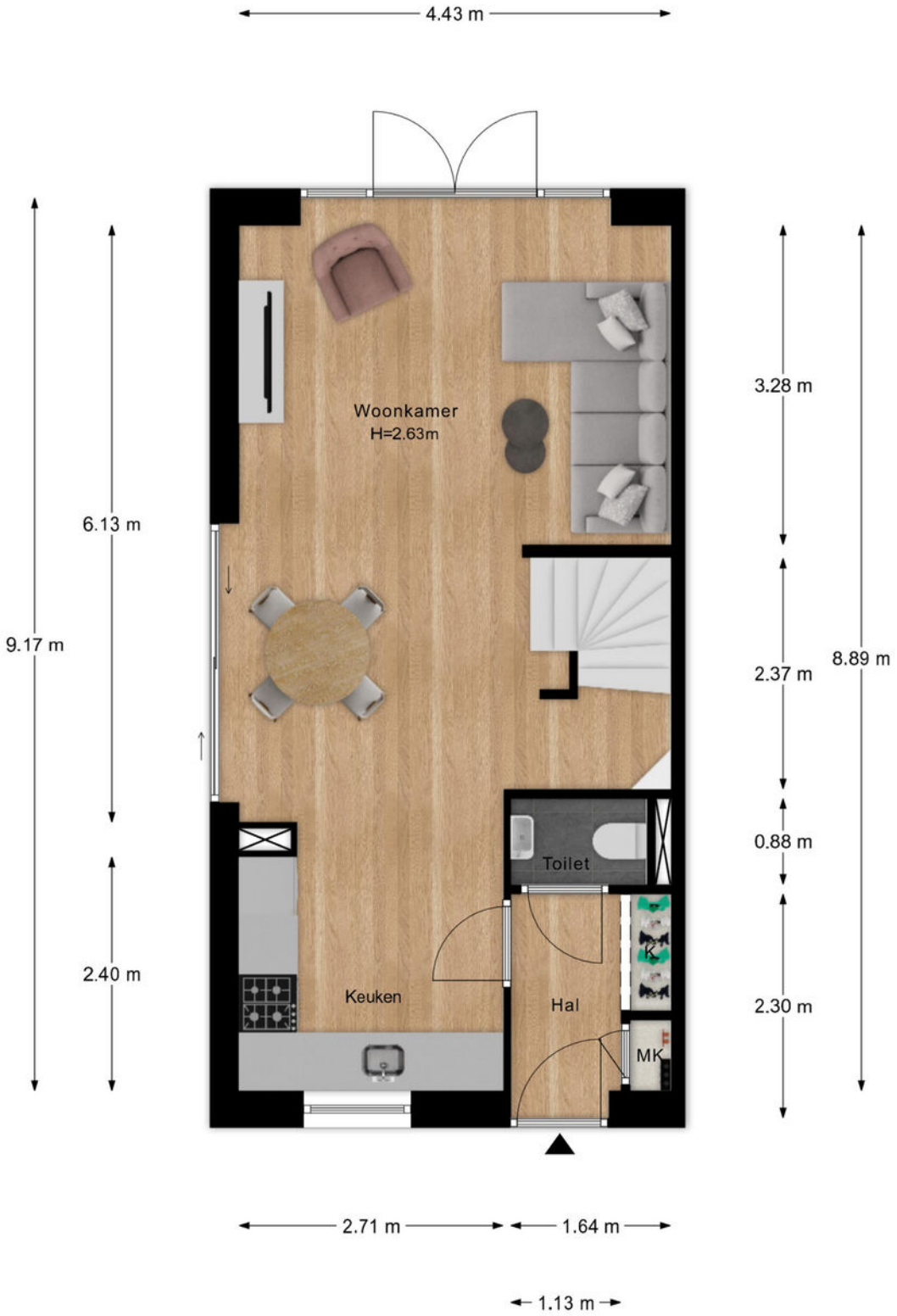
MEER bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlak wonen: 73 m², inhoud: 301 m³, perceeloppervlak: 184 m² (exclusief parkeerplaats);
- Instapklaar en direct te betrekken;
- Begane grond met gietvloer en vloerverwarming;
- Eigen berging met veranda met uitzicht op de Uiterwaarden;
- De eerste verdieping is afgewerkt met een unieke epoxy vloer;
- Kleinschalige Vereniging van Eigenaren voor het hofje en het gemeenschappelijke parkeerterrein.
- Funderingsrisico KCAF Niet hoog A, B, C;
- Oplevering in overleg.

'In een charmant kleinschalig hofje in Elst!'



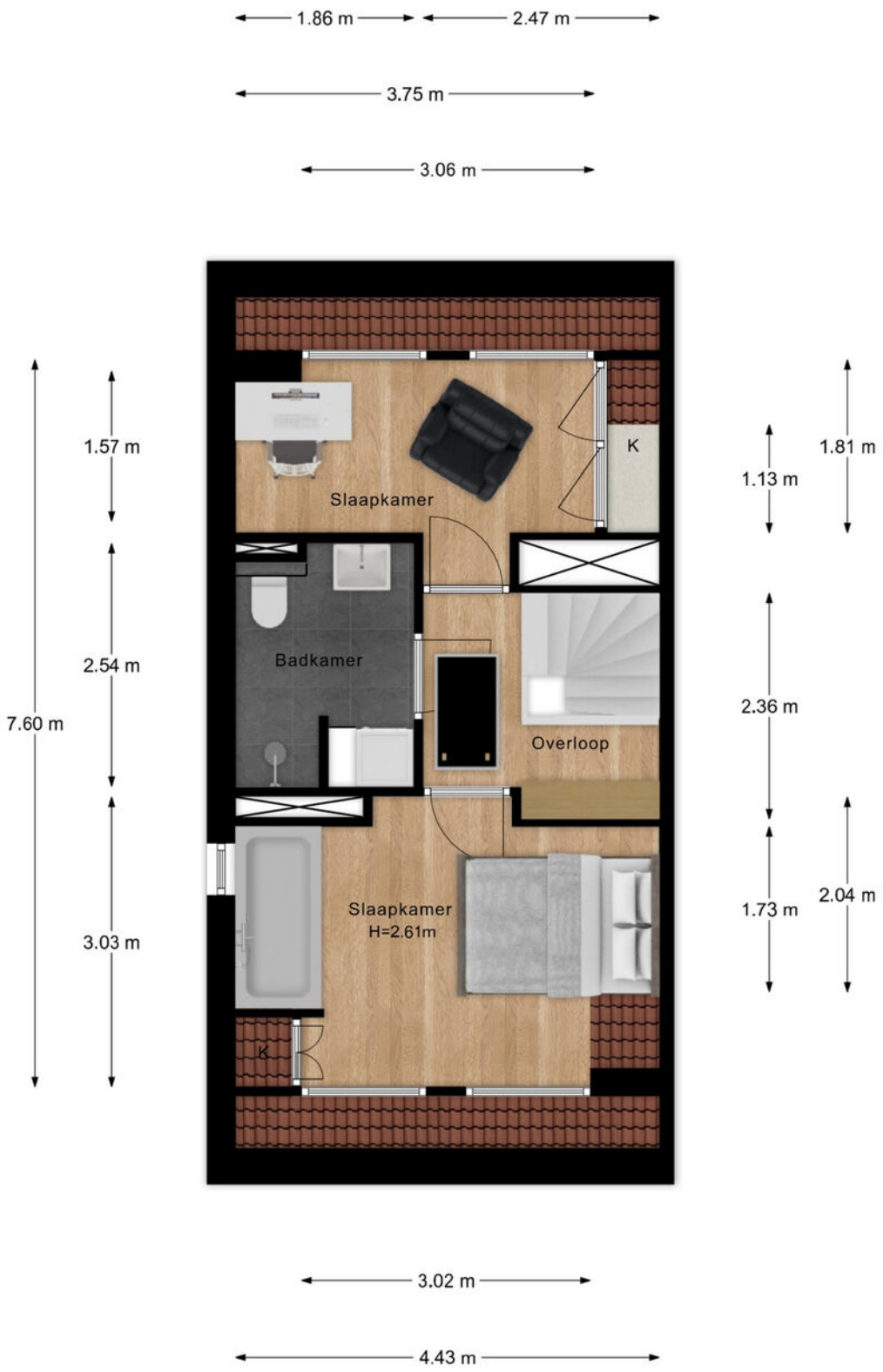
Bicycle

PLATTEGROND



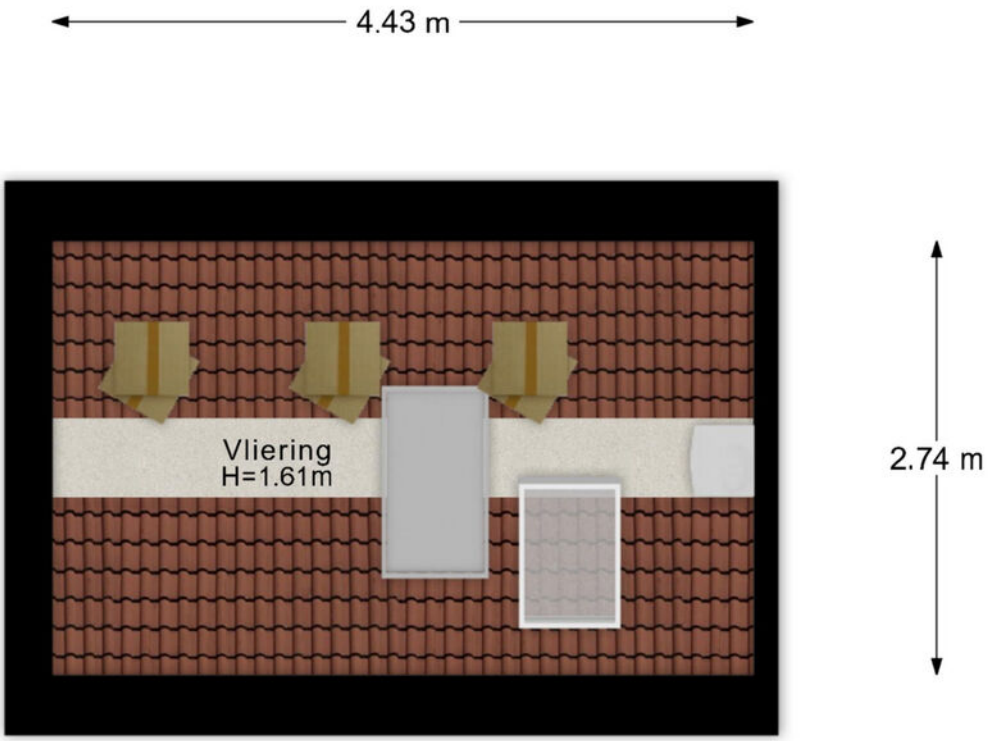
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



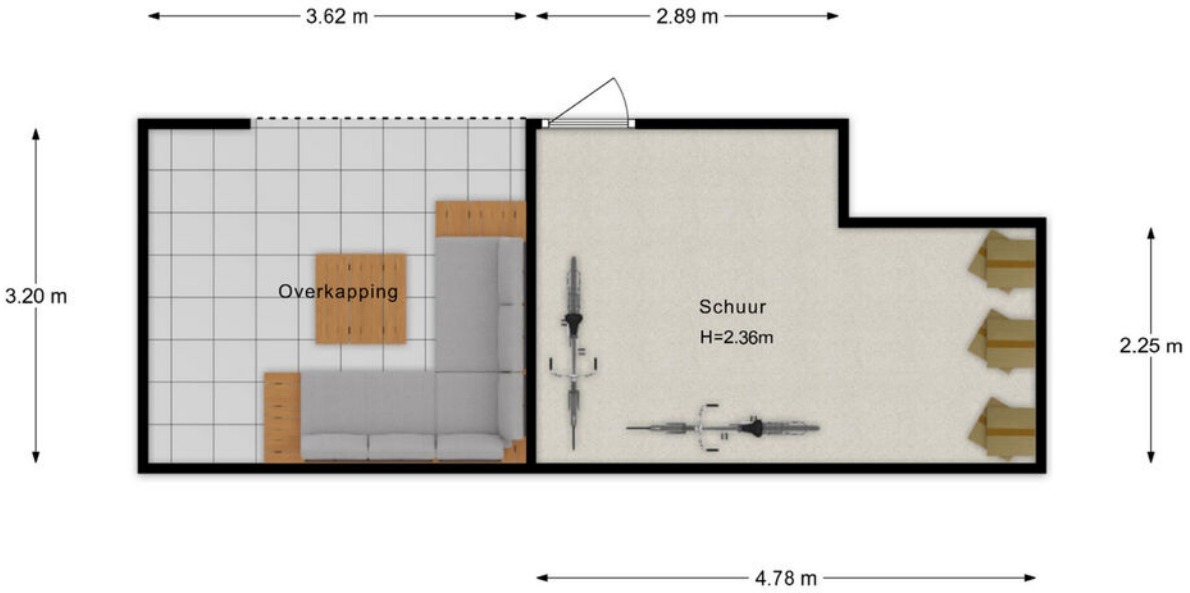
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



- 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.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: fred

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

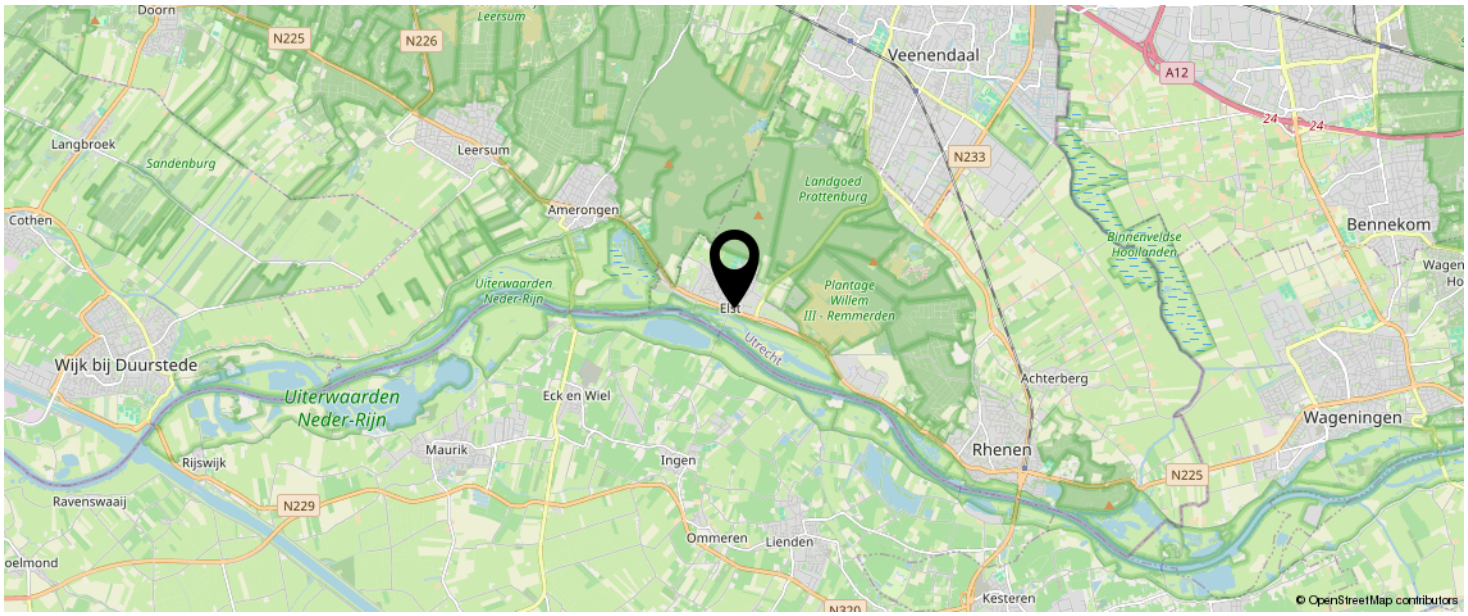
Kadastrale gemeente	Rhenen
Sectie	H
Perceel	7681

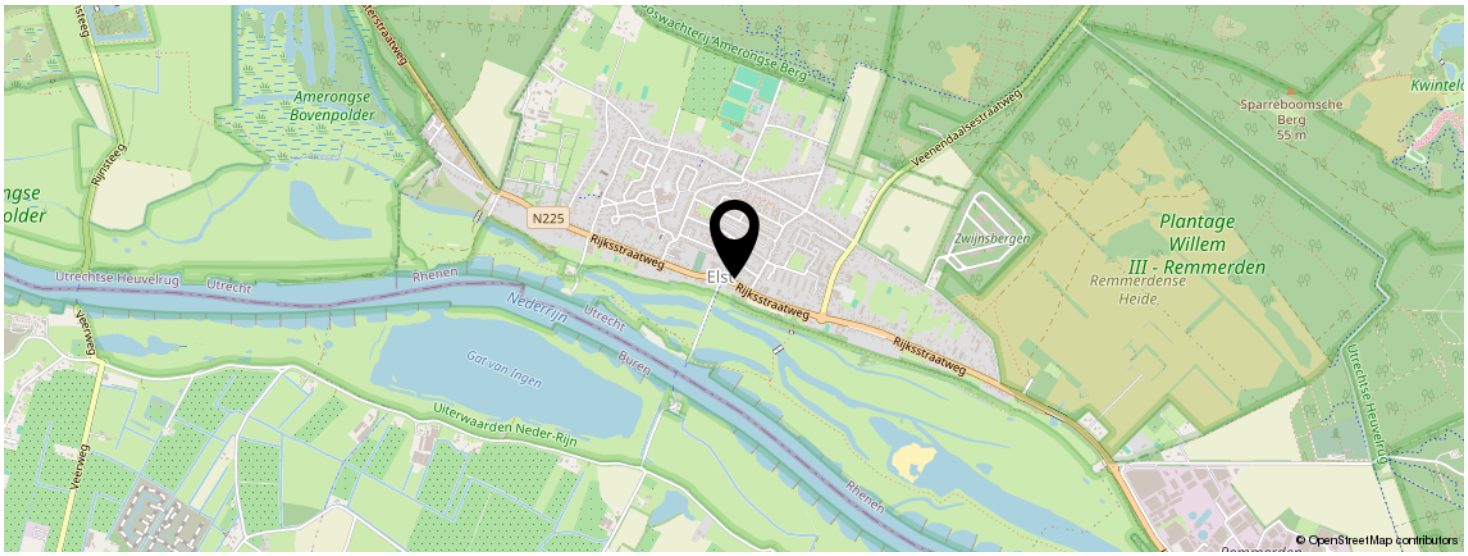
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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!

frisohof5.nl

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