



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

22 C

ZUIDWAL

RHENEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2014

WOONOPPERVLAKTE:
103 m²

INHOUD:
323 m³

PERCELOPPERVLAKE:
90 m²



OMSCHRIJVING

Modern UITGEBOUWDE HOEKWONING met een lichte woonkamer, verrassend ruime tweede verdieping en een sfeervolle stadstuin, midden in de historische binnenstad van Rhenen!

In een rustig en gezellig straatje in het historische centrum van Rhenen staat deze in 2015 gebouwde en op de begane grond uitgebouwde hoekwoning. Een verzorgd en comfortabel gezinshuis met een lichte woonkamer, moderne open keuken, twee slaapkamers op de eerste verdieping en een verrassende ruimte op de tweede verdieping. De woning beschikt bovendien over energielabel A, heeft 6 zonnepanelen en een fijne, beschutte, achtertuin met een geïsoleerde houten berging.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier midden in de sfeervolle binnenstad van Rhenen, met winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen letterlijk op loopafstand. Ook de uitvalswegen en het NS-station is op korte afstand. Tegelijkertijd liggen de prachtige uiterwaarden van de Nederrijn vrijwel om de hoek en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug op enkele wandelminuten. Een fijne combinatie van het gezellige stadsleven en de rust van de natuur. En als leuk extraatje geniet je vanuit de woning zelfs van uitzicht op de karakteristieke Cuneratoren en de uiterwaarden!

Indeling

Begane grond: Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, verzorgde toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte met een prettige indeling. Wat direct opvalt, is de fraaie lichtstraat in de uitbouw aan de tuinzijde, die samen met de grote raampartijen en openslaande deuren zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval.

Door de uitbouw is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De openslaande deuren bieden bovendien direct toegang tot de achtertuin en zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Verder is er een praktische trapkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van boodschappen, de stofzuiger en andere huishoudelijke spullen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken. De keuken heeft een frisse, tijdloze uitstraling met witte hoogglans fronten, een Terrazzo composiet werkblad en volop kastruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser, combi-oven en magnetron.

De gehele begane grond is voorzien van een verzorgde keramische laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop op de 1e verdieping, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is een fijne, lichte kamer met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Achter een scheidingswand is bovendien plek voor een praktische inloopkast gecreëerd.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, die momenteel is ingericht als werk- en hobbykamer. Deze kamer beschikt over openslaande deuren met een Frans balkon, waardoor je geniet van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de omgeving.

De verzorgde badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, separate inloopdouche, extra brede wastafel, 2e toilet en een designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

2e verdieping: Via de vaste trap en een op maat gemaakte glazen schuifdeur bereik je de verrassend ruime en lichte 2e verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als een sfeervolle leefruimte, maar was voorheen opgedeeld in twee slaapkamers.

Door het plaatsen van scheidingswanden is het eenvoudig mogelijk om hier opnieuw twee afzonderlijke (slaap)kamers te creëren. Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte.

Aan zowel de voor- als achterzijde is een dakkapel aanwezig, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en extra ruimte ontstaat.

Vanuit de dakkapel aan de voorzijde geniet je bovendien van een mooi uitzicht richting de uiterwaarden van de Nederrijn.

Een bijzonder leuk detail is het uitzicht op de Cuneratoren, die vanuit het zijraam prachtig zichtbaar is. De hoge nok van circa 3,55 meter geeft deze verdieping daarnaast een prettig ruimtelijk gevoel.

Verder bevindt zich op deze verdieping een praktische, bergruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ook is er extra bergruimte in de knieschotten aanwezig.

Buiten: De woning ligt aan een sfeervol straatje in de historische binnenstad van Rhenen met parkeerruimte aan de overzijde van de woning. De karakteristieke straatlantaarns, het verzorgde straatbeeld en de groene beplanting geven de omgeving een gezellige uitstraling.

Vanuit de straat heb je bovendien een prachtig zicht op de imposante Cuneratoren, die boven de omliggende bebouwing uitsteekt.

De uiterwaarden van de Nederrijn bevinden zich op korte afstand, waardoor je vanuit huis zo een heerlijke wandeling langs het water maakt.

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereik je de sfeervolle en beschutte achtertuin.

De tuin is fraai aangelegd met siergrind, cortenstaal plantenbakken, groene borders en diverse beplanting. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel en een fijne zithoek, zodat je hier heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met een groen sedumdak.

De berging is aan de binnenzijde geïsoleerd en biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom via de poortdeur.

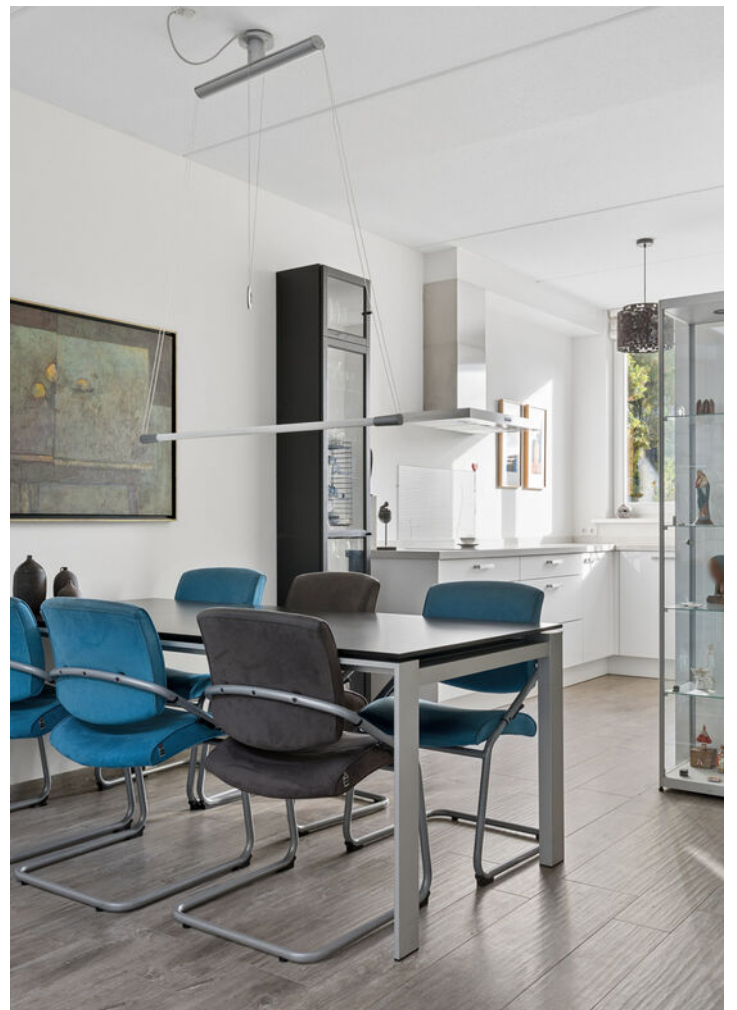
Een fijne, groene stadstuin waar je heerlijk kunt ontspannen, terwijl je midden in het gezellige centrum van Rhenen woont!

MEER bijzonderheden:

- Gebruikersoppervlak wonen 103 m², inhoud 323 m³, perceeloppervlak 90 m²;
- Bouwjaar 2015;
- Rustig gelegen in de historische binnenstad van Rhenen, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- Verrassend ruime tweede verdieping, met de mogelijkheid om opnieuw twee (slaap)kamers te realiseren;
- Voorzien van 6 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Sfeervolle, beschutte stadstuin met achterom en een geïsoleerde houten berging met sedumdak;
- Funderingsrisico KCAF: niet hoog (A, B, C);
- Oplevering in overleg.



'In de
historische
binnenstad
van Rhenen!'



















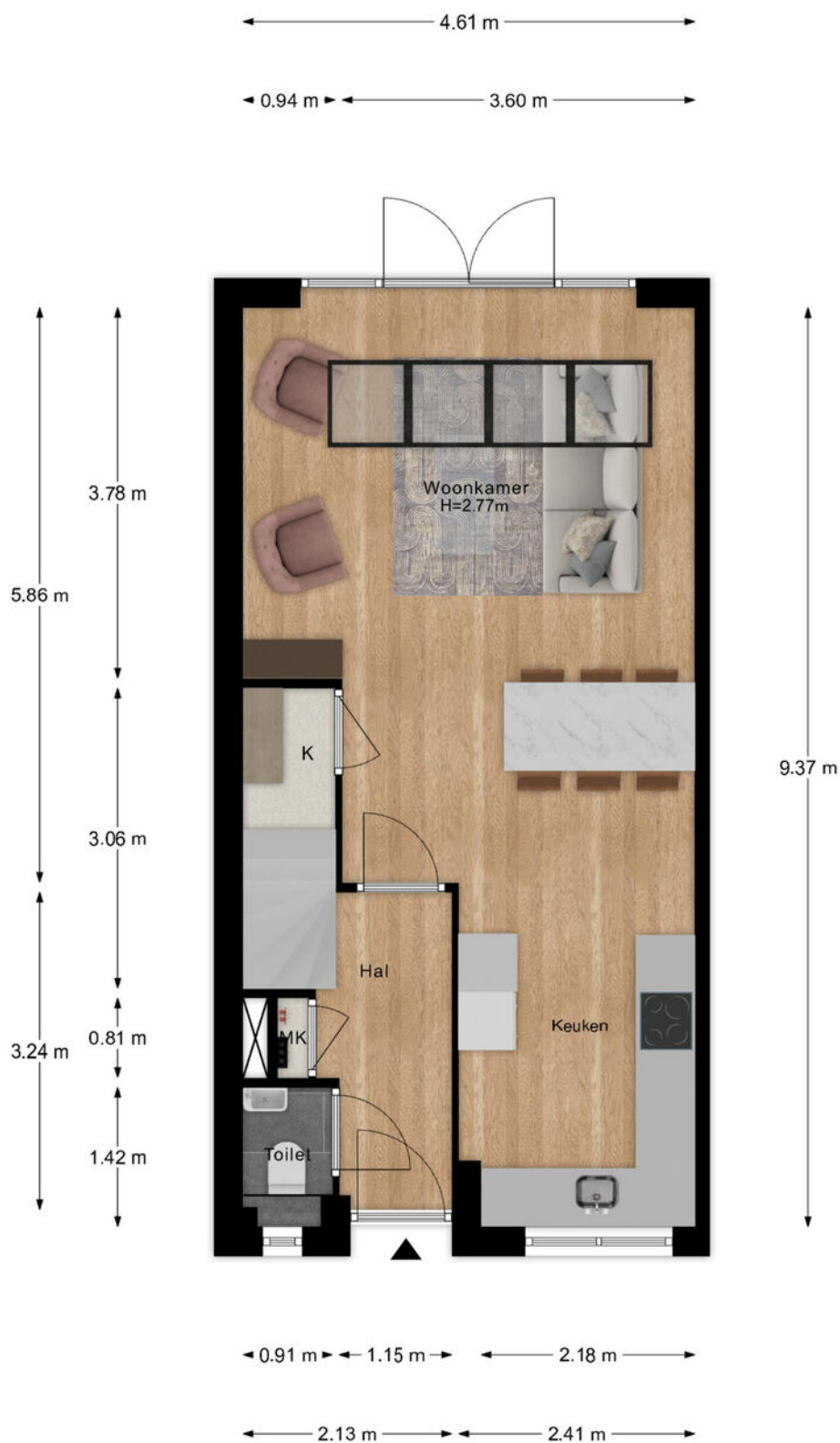






A

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

← 1.83 m →



2.25 m

- Vastgoed fotovideo -

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuidwal 22C



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rhenen

Sectie F

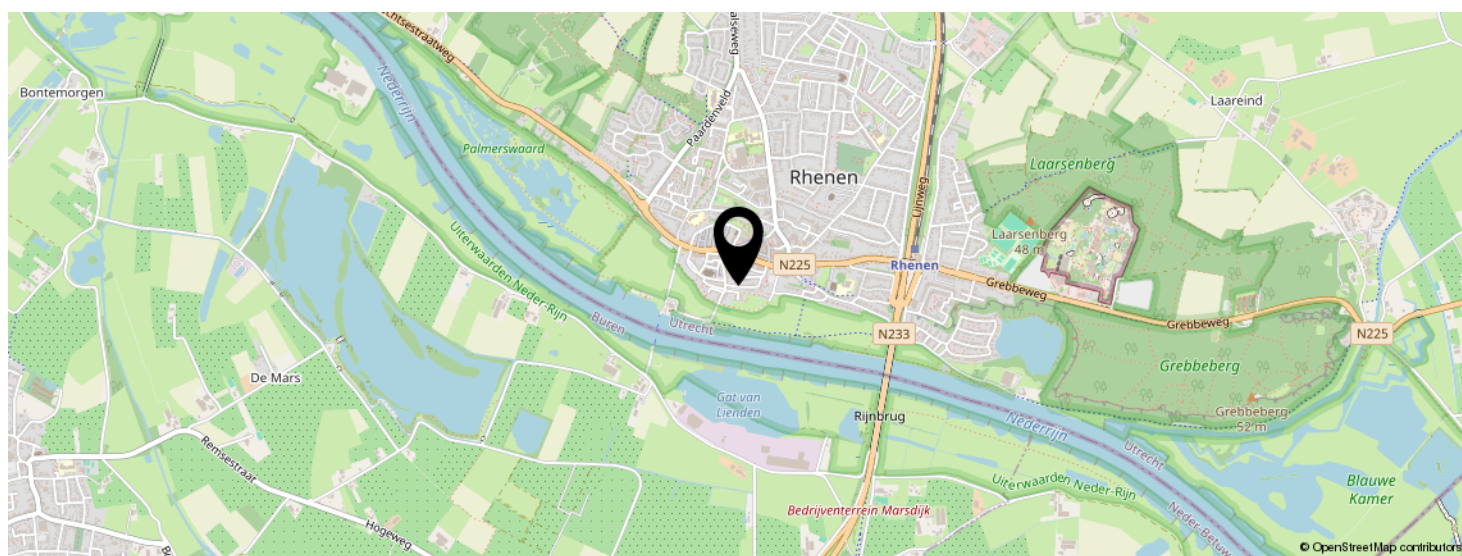
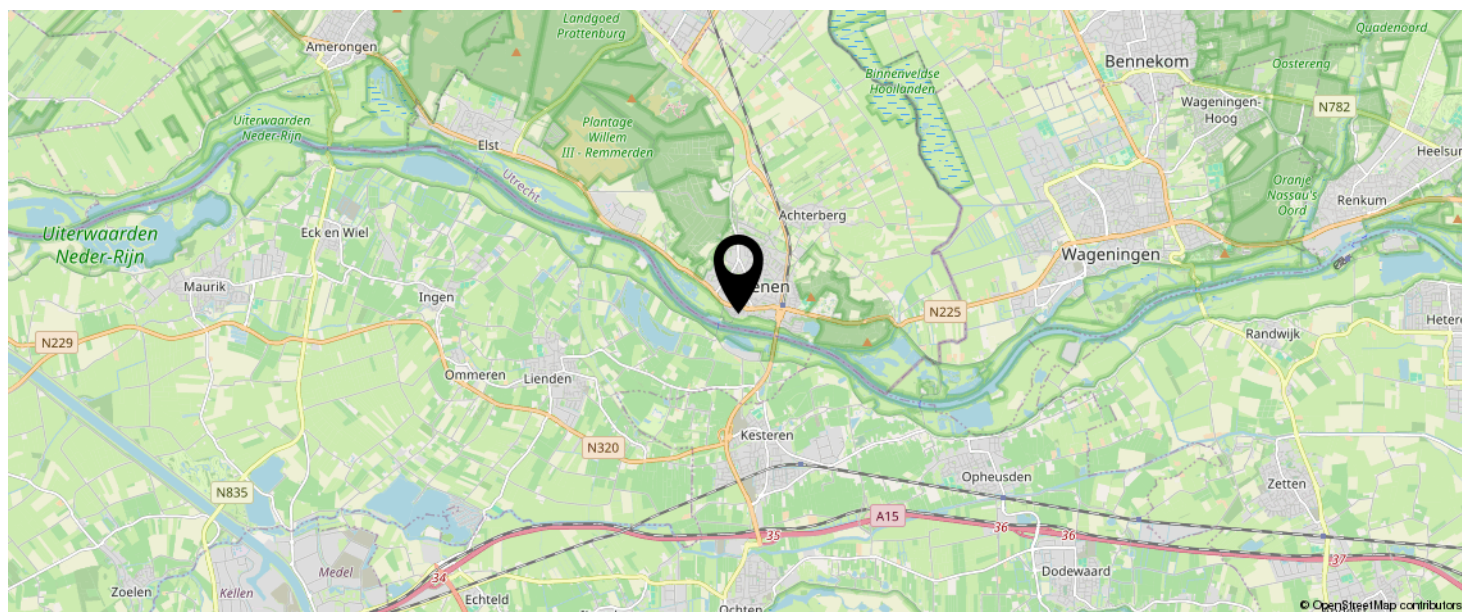
Perceel 1987

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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