



Vraagprijs
€ 485.000 k.k.

45

MOLENBERG

RHENEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1974

WOONOPPERVLAKTE:
143 m²

INHOUD:
462 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
121 m²



OMSCHRIJVING

Verrassend ruim wonen met een speelse indeling, multifunctioneel souterrain en een fijne groene (en zonnige) tuin!

Aan een rustig, autoluw, plein centraal in Rhenen staat deze royale en goed onderhouden split-levelwoning. De halve niveaus en de open verbinding tussen de woonkamer en de woonkeuken geven het huis een speels en ruimtelijk karakter. Het verzorgde souterrain biedt volop mogelijkheden voor werken vanuit huis, hobby's of een eigen plek om te ontspannen.

Ook de ligging maakt het hier prettig wonen. Aan het sfeervolle plein komt alleen bestemmingsverkeer en er is ruime parkeergelegenheid. In de buurt vind je groen en speelgelegenheden, terwijl het bos, het stadscentrum, scholen, het zwembad, de sporthal en het NS-station op loopafstand liggen. Zo woon je rustig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

De verschillende woonniveaus zijn met elkaar verbonden door brede, hardhouten trappen. Steeds een halve verdieping hoger vind je een volgende ruimte, wat zorgt voor een afwisselende indeling.

Straatniveau en souterrain:

Je komt binnen in de hal met garderobe en meterkast. Vanaf de oprit bieden dubbele deuren afzonderlijk toegang tot de fietsenberging. Een korte trap leidt naar het souterrain, dat is verdeeld in een werkkamer en een sfeervolle mancave. Dankzij de goede stahoogte, de verzorgde afwerking en de centrale verwarming zijn dit comfortabele ruimtes voor uiteenlopende doeleinden. Ook zijn er een aanrechtblad met spoelbak, warm en koud water en extra opbergruimte aanwezig.

Eerste niveau:

Via het tochtportaal bereik je de gezellige, tuingerichte woonkamer. Vanuit de zithoek kijk je prettig uit over de groene tuin. De verbinding met de hoger gelegen woonkeuken benadrukt het open karakter van de woning en zorgt voor een fijne samenhang tussen de leefruimtes.

Tweede niveau:

De lichte woonkeuken biedt ruimte om gezellig samen te eten. De verzorgde hoekopstelling heeft veel opbergruimte en is voorzien van een vierpits inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, oven, vaatwasser en Quooker. Vanuit de keuken kijk je uit over het plein en de straat. Het aansluitende portaal geeft toegang tot de toiletruimte met fonteintje en een praktische provisiekast.

Derde niveau:

Vanaf de overloop bereik je de praktische wasruimte met wasmachineaansluiting en de ruime hoofdslaapkamer. Deze slaapkamer heeft een deur met hor naar het royale balkon op het oosten. Een fijne plek om de dag in de ochtendzon te beginnen.

Vierde niveau:

Hier bevinden zich een ruime slaapkamer en de moderne, verzorgd afgewerkte badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel, handdoekradiator en vloerverwarming.

Vijfde niveau:

De bovenste overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, beide aan de tuinzijde. Vanuit een van deze kamers is de ruime inpandige berging bereikbaar, waar ook de cv-ketel is opgesteld.

Buiten:

De groene tuin is speels aangelegd met twee terrassen, borders met gevarieerde beplanting, een pergola en enkele hagen. Door de hogere ligging ten opzichte van de omgeving heeft de tuin een open en zonnig karakter.

Of je nu graag buiten eet, tuiniert of rustig met een boek zit: hier vind je een fijne plek om van het buitenleven te genieten.

Optie: het is mogelijk om een separate garagebox elders in de wijk bij te kopen.
Vraagprijs hiervan bedraagt € 35.000,- k.k.

MEER bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen 143 m², inhoud 462 m³ en perceeloppervlakte 121 m²;
- Energielabel B;
- Verwarming via een Nefit cv-combiketel uit 2024;
- Voorzien van nieuwe kunststof kozijnen;
- Zonneschermer recent vernieuwd;
- Mogelijkheid tot aankoop garagebox in de buurt;
- Funderingsrisico KCAF: niet verhoogd (A,B,C);
- Oplevering in overleg.



**'Verassend
ruim wonen
met speelse
indeling!**





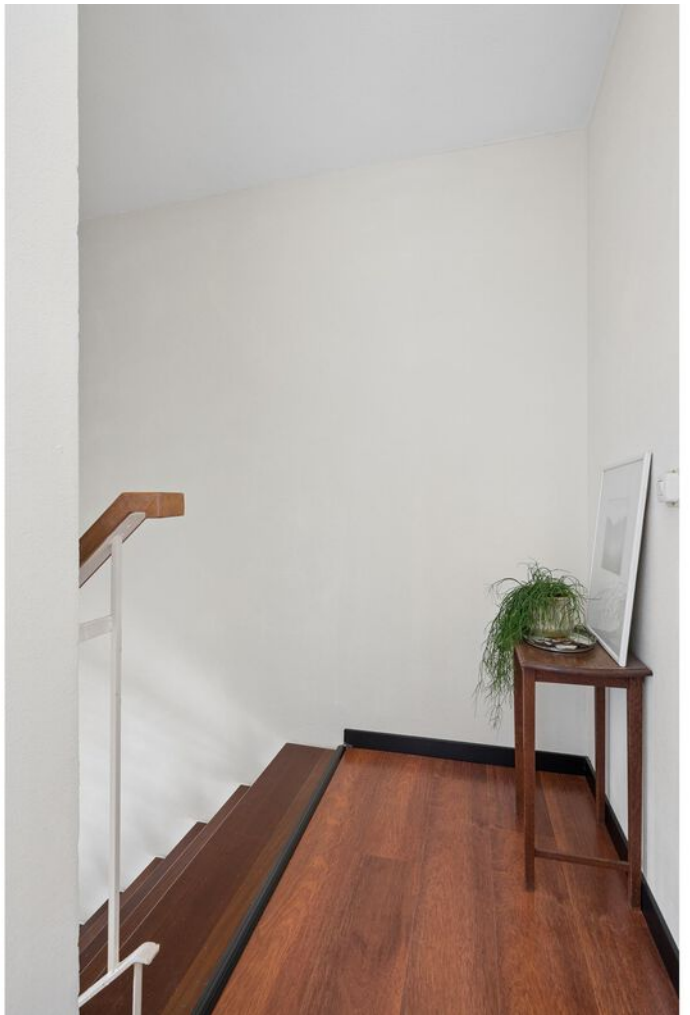
















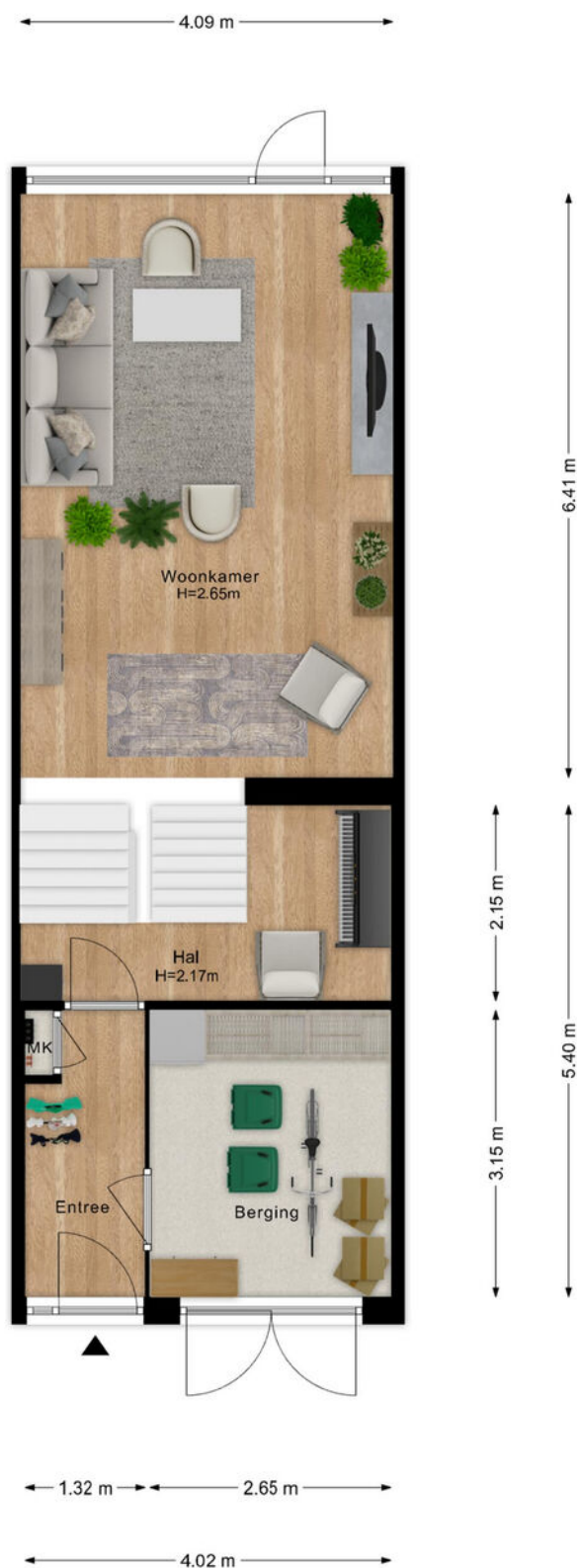






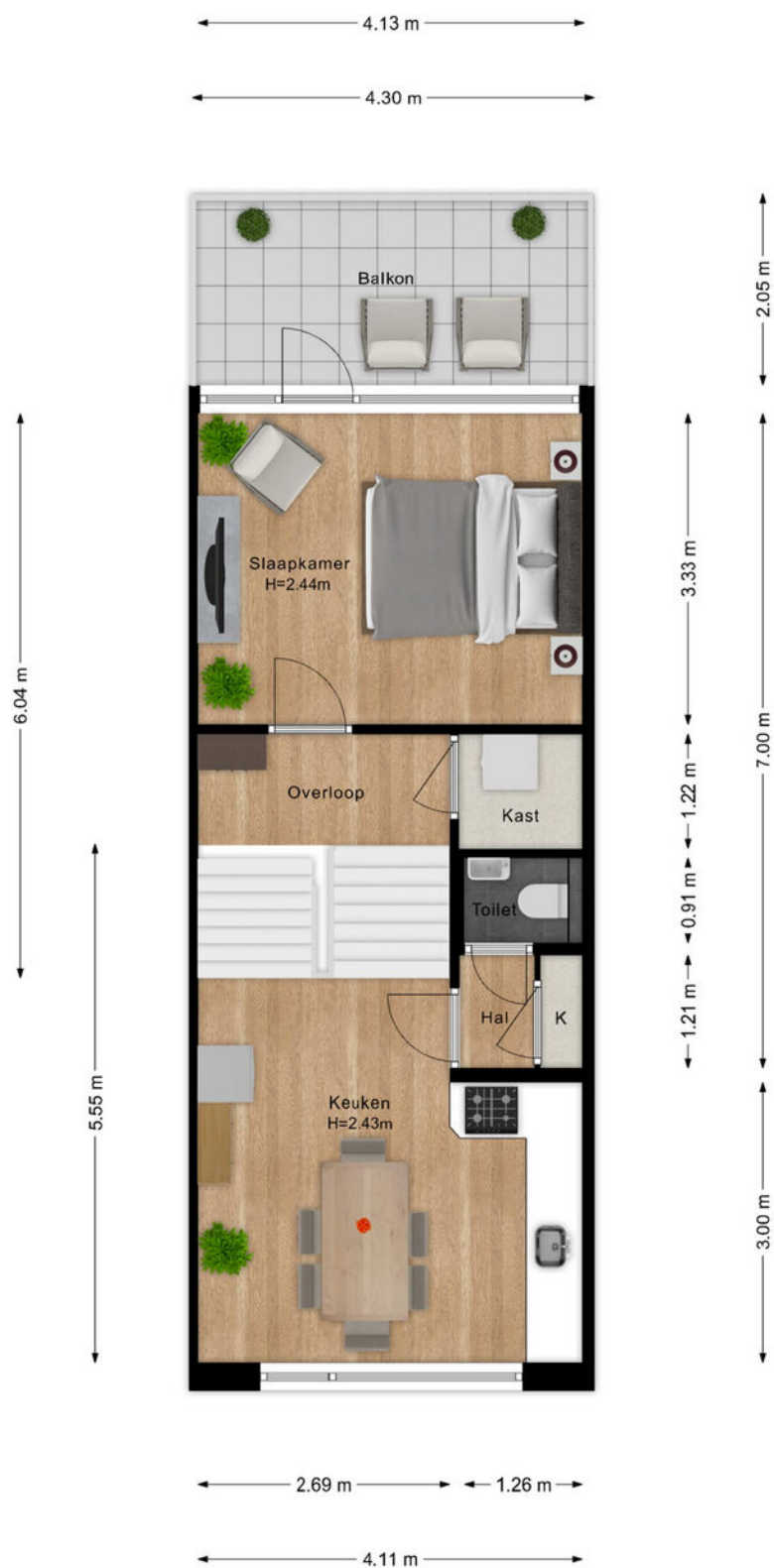
B

PLATTEGROND



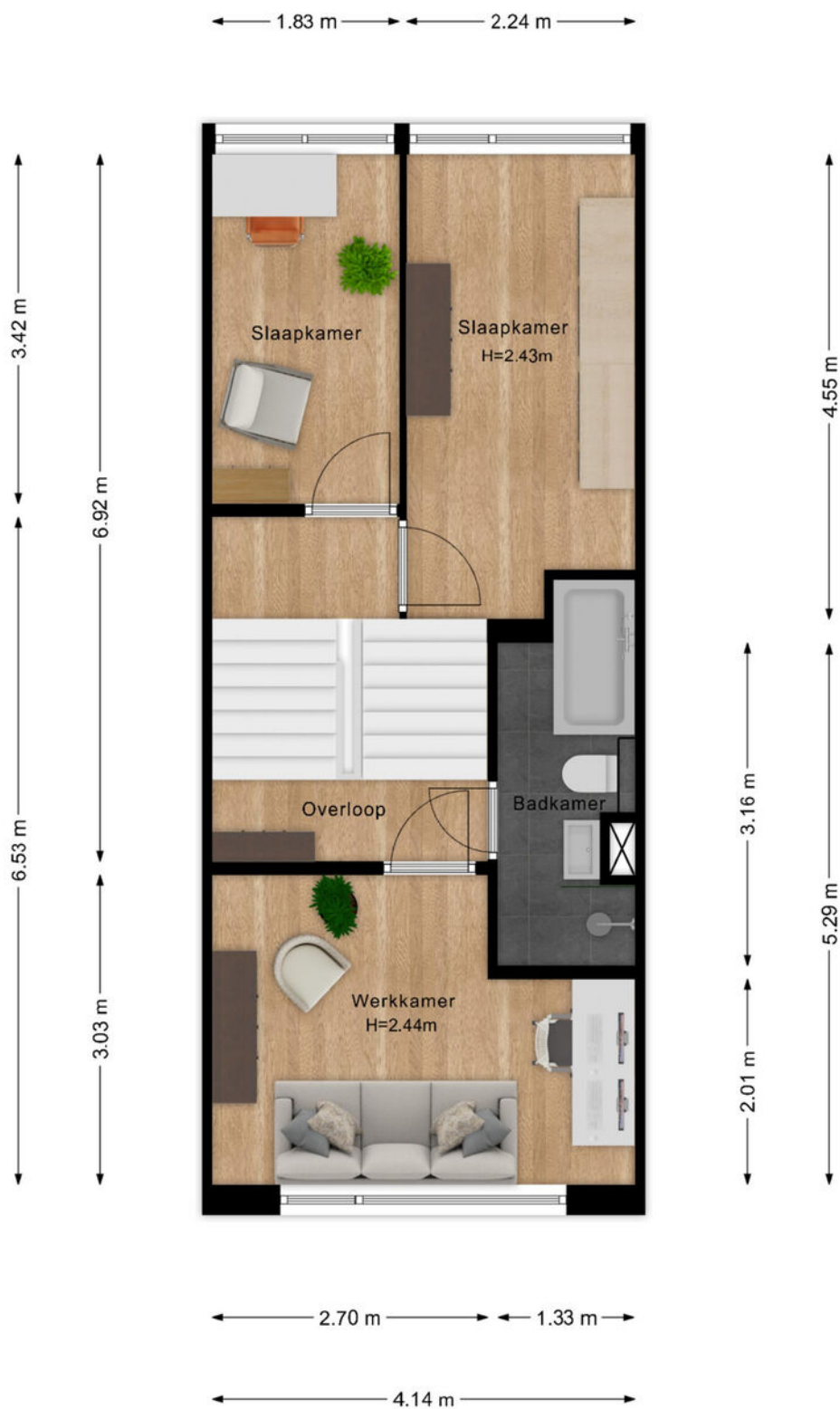
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



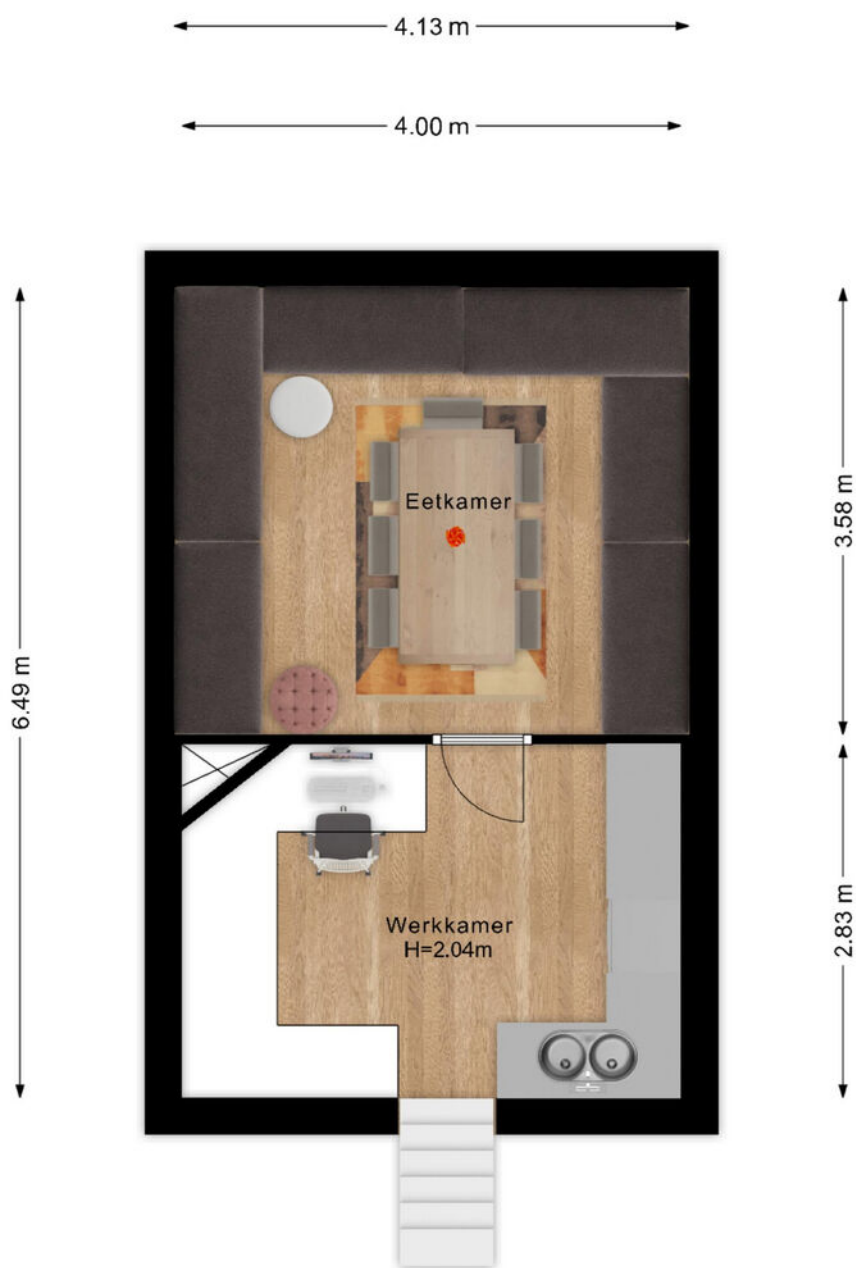
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

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: Molenberg 45



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 H

Perceel 4543

kadaster



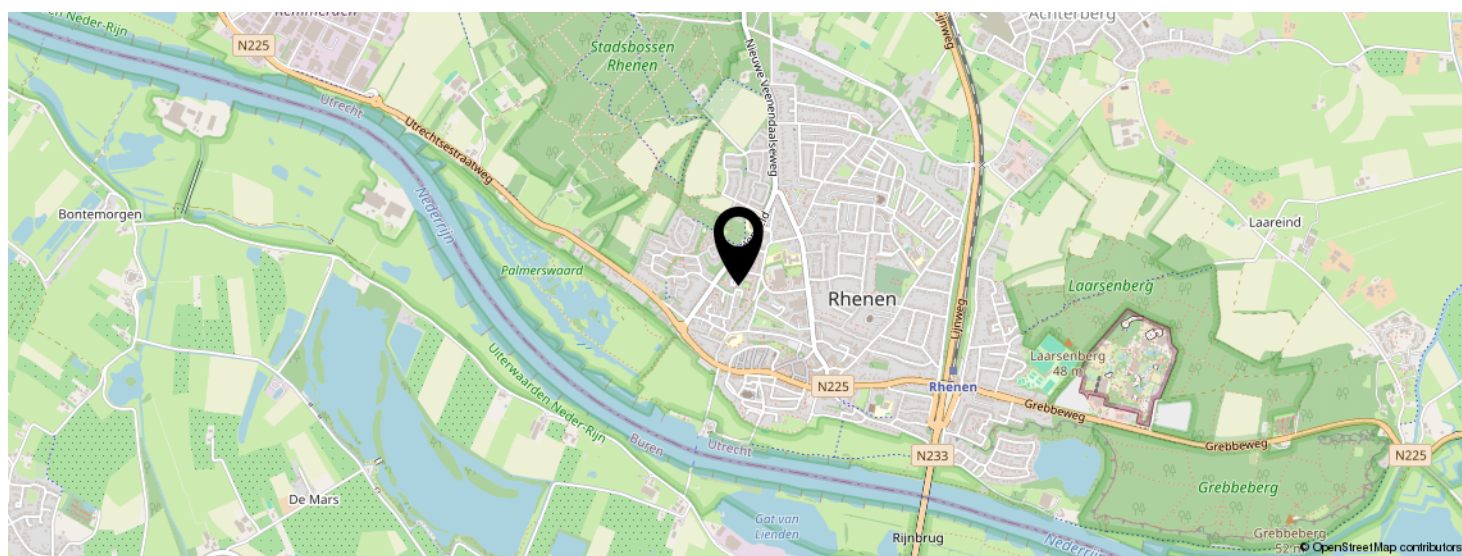
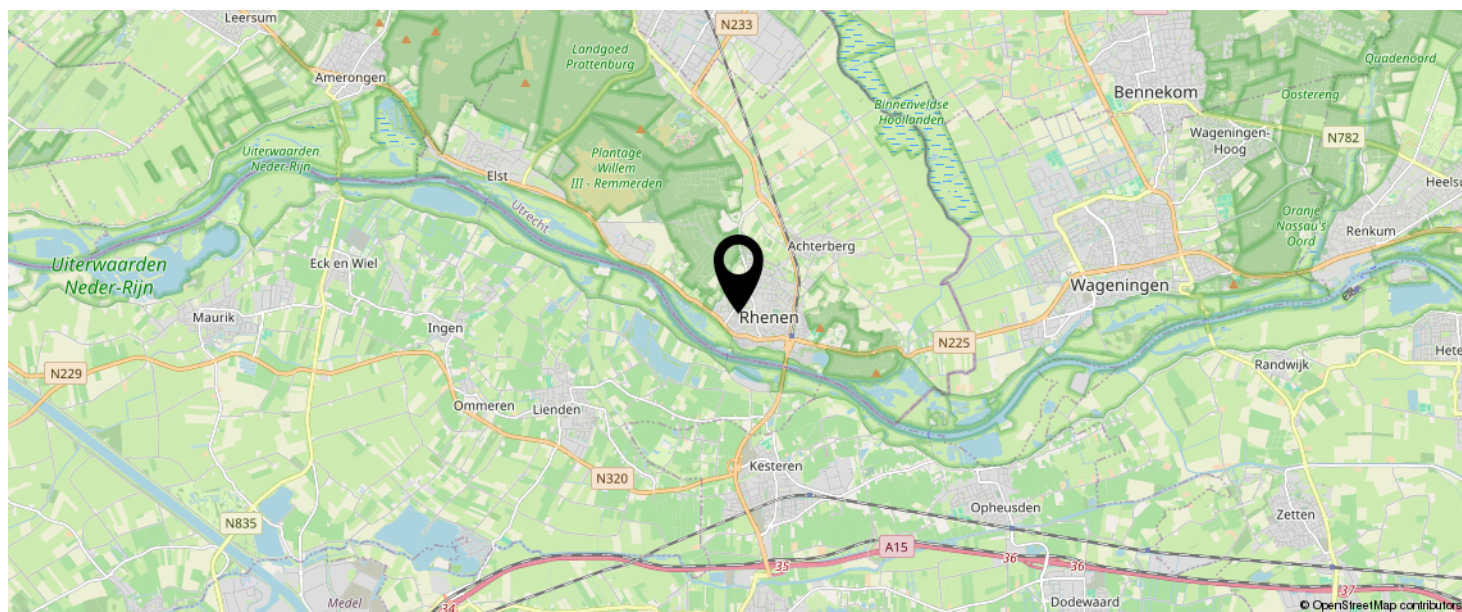
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

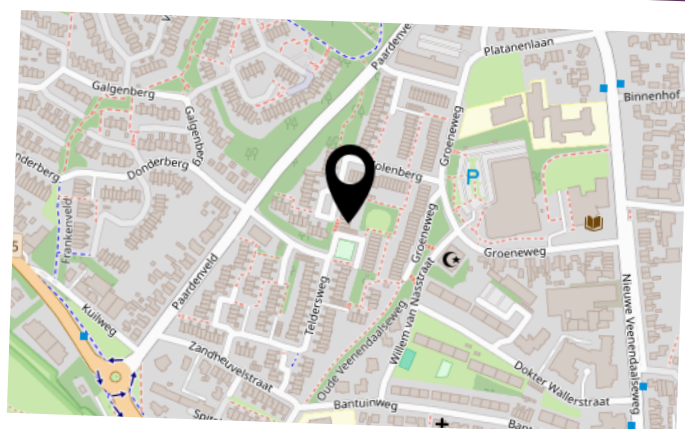
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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?**



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**