MEER MAKELAAR



Vraagprijs

31

VISSERSWEG

ELST UT

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





KENMERKEN

SOORT WONING:
bungalow

ENERGIELABEL:
G

BOUWJAAR:
1965

WOONOPPERVLAKTE:
114 m²

INHOUD:
464 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
2000 m²





OMSCHRIJVING

Let op: Verkoop bij inschrijving
(zie onderstaande tekst voor de kijkmomenten)

Vrijstaande BUNGALOW met vrijstaande GARAGE gelegen op een royaal perceel van 2.000 m².

Het eenvoudig afgewerkte woonhuis beschikt over een lichte woonkamer, gesloten keuken, bijkeuken, drie slaapkamers en een royale bergvliering. De bungalow behoeft modernisering/renovatie, maar biedt een solide basis voor gelijkvloerse bewoning. Het geheel is gesitueerd op een perceel van ruim 65 meter breed (en circa 30 meter diep) met daarop een ruime vrijstaande garage (45m²).
Aan beide zijden en achter de woning bevinden zich een royale tuin. Het perceel biedt diverse mogelijkheden voor uitbouw en/of bijgebouwen.

De Vissersweg betreft een rustige straat met vrijstaande woningen en villa's op ruime percelen. Dagelijkse voorzieningen, de uitgestrekte bossen en de uiterwaarden van rivier de Nederrijn bevinden zich op loopafstand.
Een fijne woonomgeving voor wie graag buiten is en waarde hecht aan rust en ruimte.

Elst heeft een gemoedelijk dorpskarakter, met winkels voor de dagelijkse boodschappen, gevarieerde sportvoorzieningen en een multifunctioneel gebouw met daarin o.a. basisscholen, bibliotheek, huisartsen, apotheek en diverse verenigingen. Voor een uitgebreider winkelaanbod en overige voorzieningen kun je terecht in de nabijgelegen plaatsen Rhenen, Veenendaal en Wageningen.
Via de provinciale wegen N-225 en N-233 zijn de uitvalswegen richting de rijkswegen A12 en A15 uitstekend bereikbaar.

Indeling
Begane grond:
Entree via centrale hal met meterkast en toegang tot alle vertrekken. De woonkamer is gesitueerd aan de zuidzijde en voorzien van grote raampartijen, een schuifpui en schouw met moederhaard/gaskachel. De gesloten keuken is uitgevoerd met een eenvoudige wandopstelling met spoelbak, kastruimte en een vaste kast.
Een buitendeur geeft toegang tot de tuin.
Grenzend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met eveneens een deur naar de tuin.
Er zijn drie slaapkamers, waarvan er ook één is voorzien van een deur naar de tuin.
De eenvoudige badkamer beschikt over een douchehoek, wastafel en een raam voor daglicht en ventilatie. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte in de hal.

Vliering:
Via een vlizotrap is er toegang tot de ruime vliering, die zich over de gehele lengte van de woning strekt.

Bijgebouw:
De oprit (met parkeergelegenheid) geeft toegang tot een royale vrijstaande stenen garage. De garage heeft dubbele deuren aan de straatzijde en een loopdeur aan de tuinzijde.

Buiten:
Er is een ruime tuin rondom de woning.
De volwassen bomen, hagen en thans aanwezige beplanting geven het geheel een groen en besloten karakter met voldoende privacy.
Het royale perceel biedt volop ruimte en mogelijkheden voor heraanleg van de tuin, het plaatsen van bijgebouwen, uitbouwen van de bestaande woning of nieuwbouw.

MEER bijzonderheden:
- Gebruiksoppervlak wonen: 114 m², inhoud: 464 m, perceeloppervlak: 2000 m²;
- Garage van 45m²;
- Funderingsrisico KCAF: niet verhoogd (A,B,C);
- Oplevering in overleg, kan snel.

LET OP: Dit object wordt verkocht middels een gesloten inschrijving en onder voorbehoud van gunning. Er is derhalve géén vooraf gestelde vraagprijs of inzetprijs van toepassing.

De kijkmomenten waarop u, zonder afspraak, welkom bent voor een bezichtiging zijn:
- Woensdag 25 november tussen 15.00 en 16.30 uur
- Vrijdag 27 november tussen 14.00 en 16.00 uur
- Dinsdag 1 december tussen 9.00 en 11.00 uur
De inschrijving sluit op maandag 7 december om 12.00 uur

In de koopovereenkomst zullen artikelen/ clausules worden opgenomen, waaronder:
- Een "as is were is" clausule, waarbij aansprakelijkheden jegens verkoper worden uitgesloten;
- Asbestclausule, ten aanzien van mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen;
- Niet zelfbewoningsclausule;

De woning is recentelijk bouwkundig geïnspecteerd. Het bouwkundige inspectierapport en de modelkoopovereenkomst worden slechts beschikbaar gesteld na een fysiek bezoek aan de woning.


'Gelegen op een royaal perceel!'













































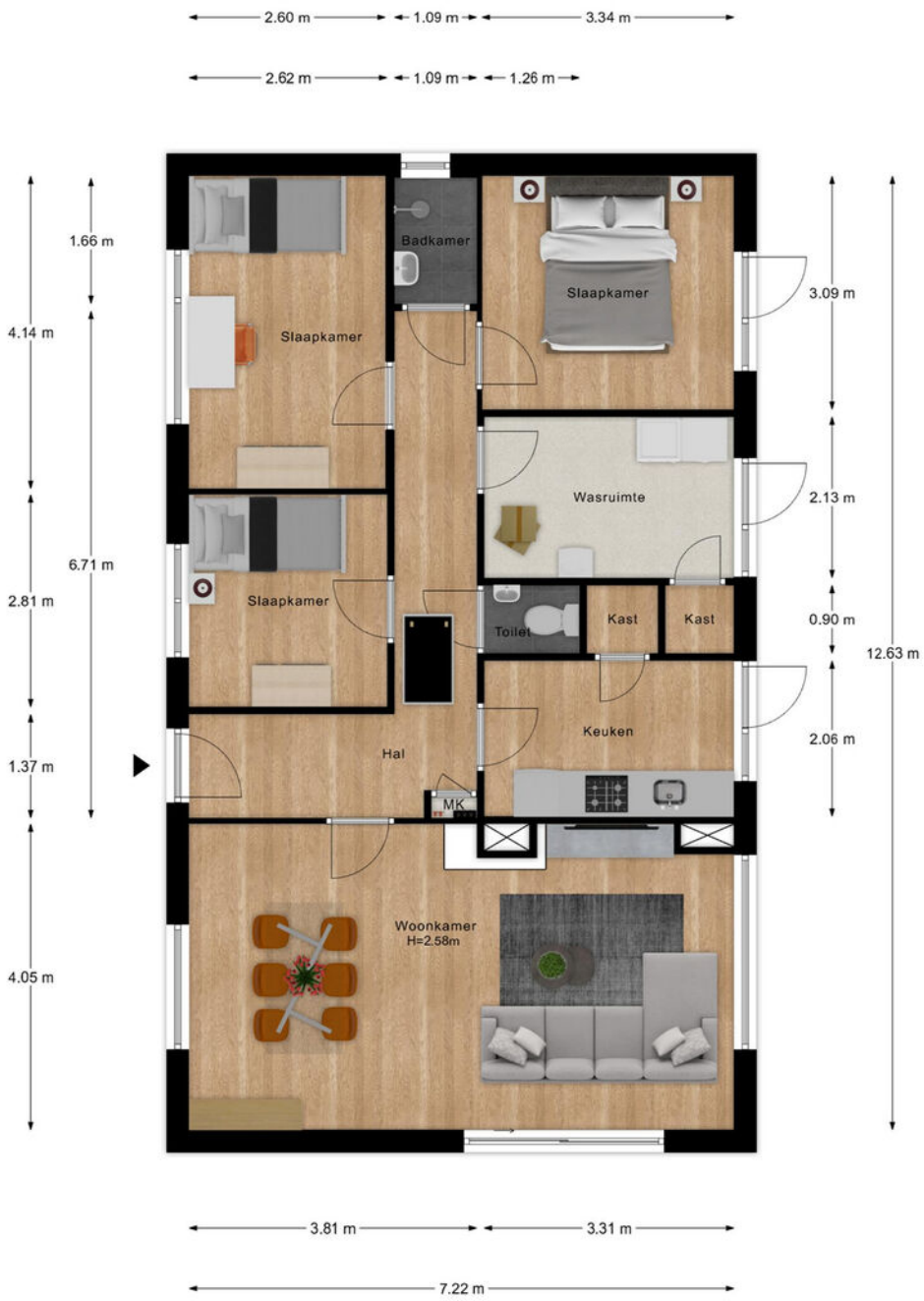






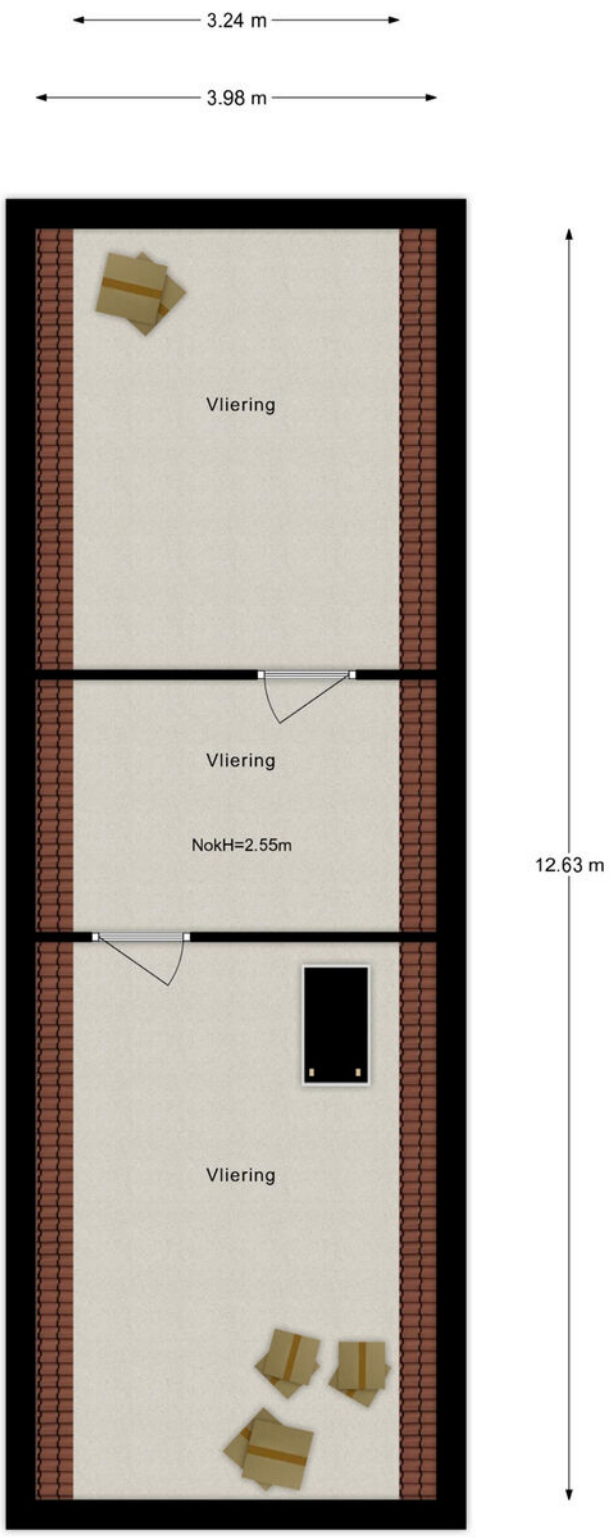


PLATTEGROND



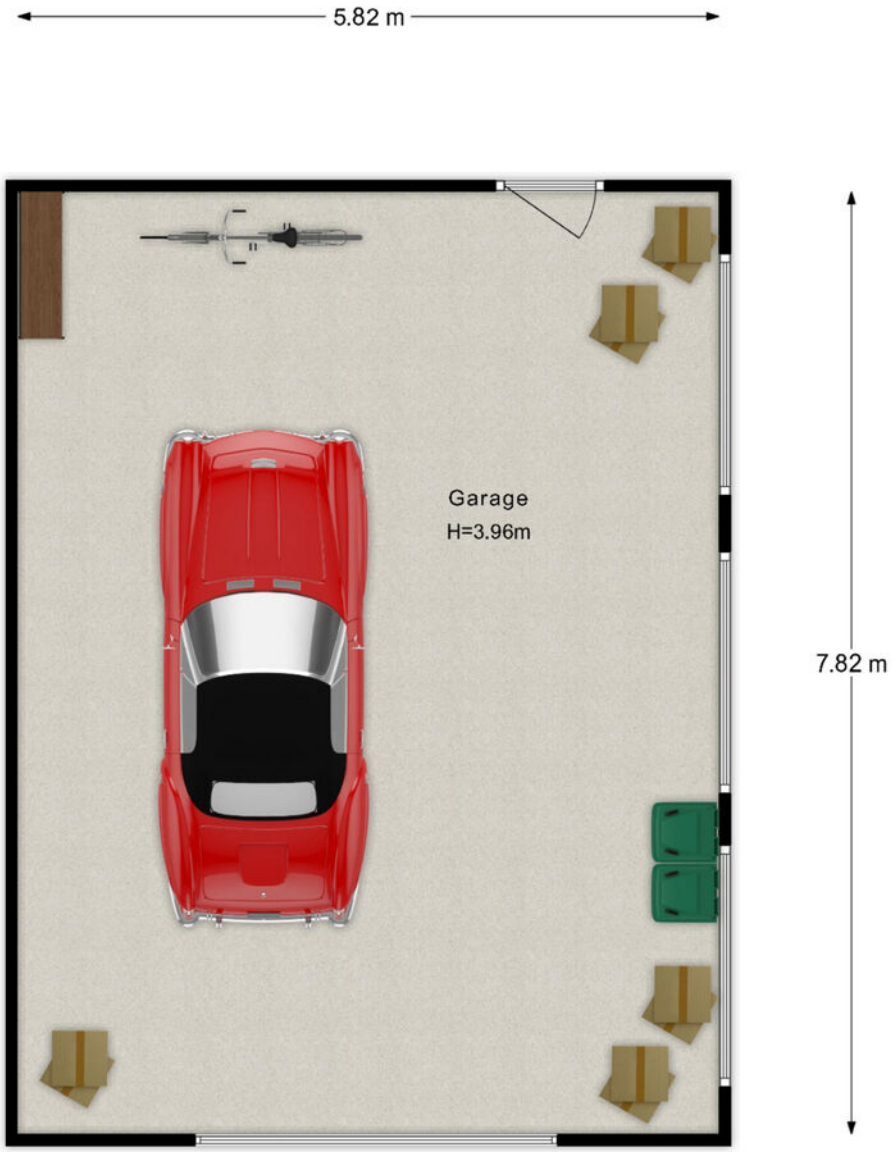
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

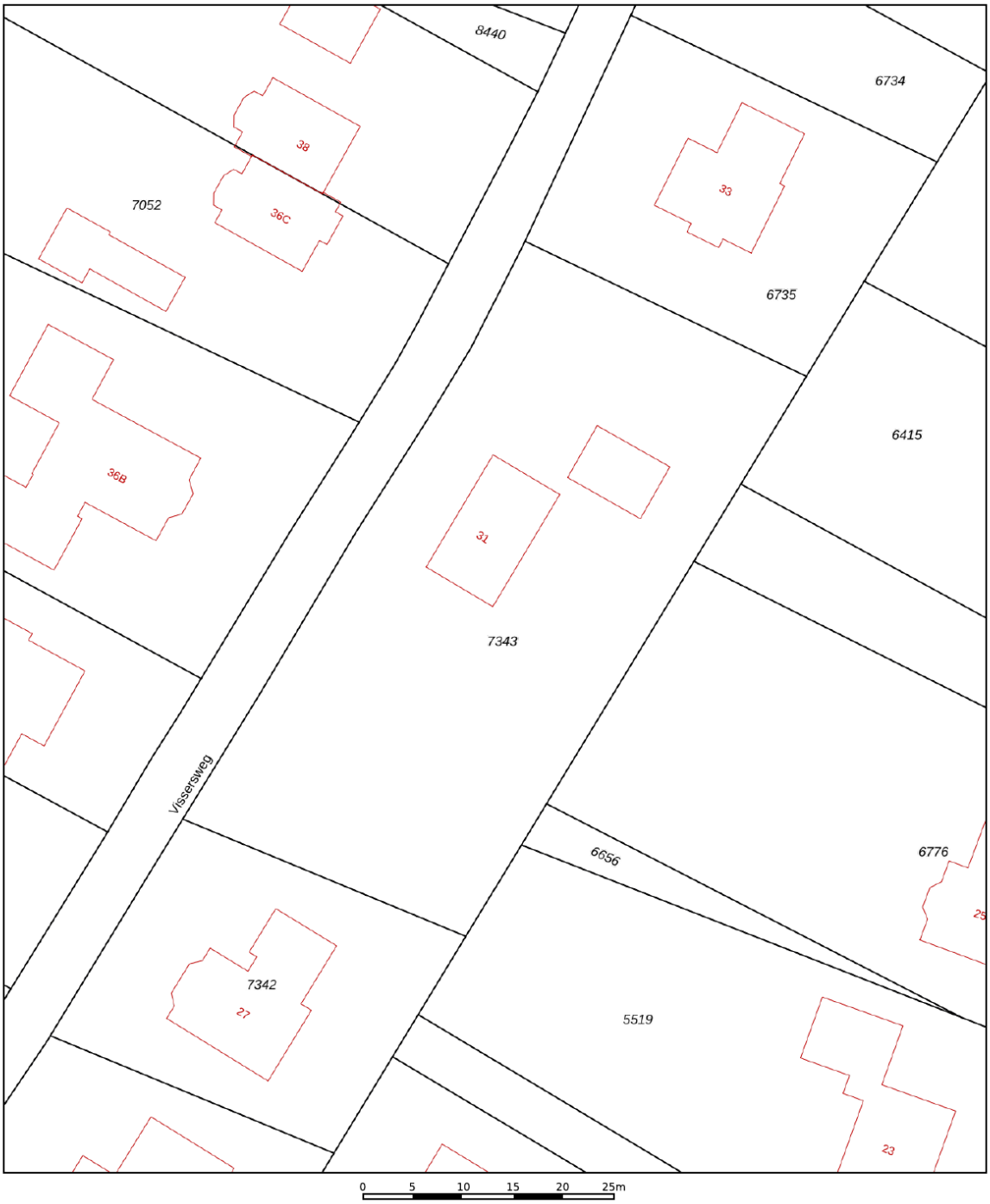


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vissersweg 31



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

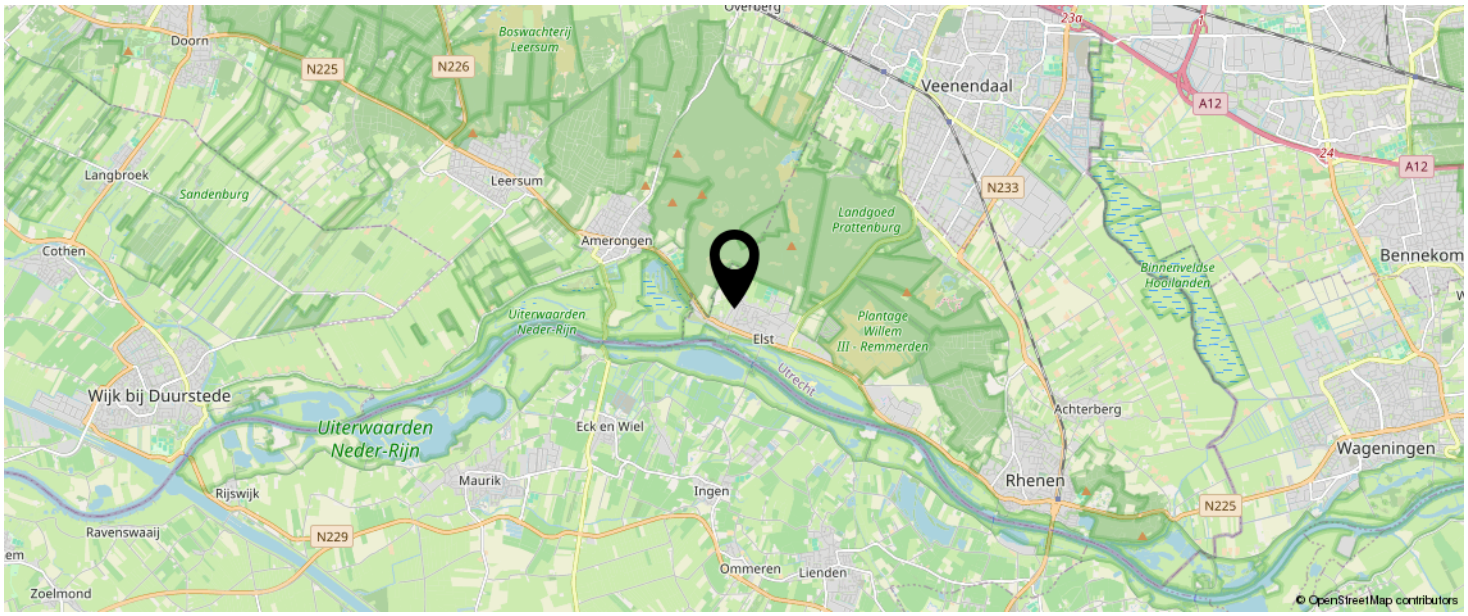
Kadastrale gemeente	Rhenen
Sectie	H
Perceel	7343

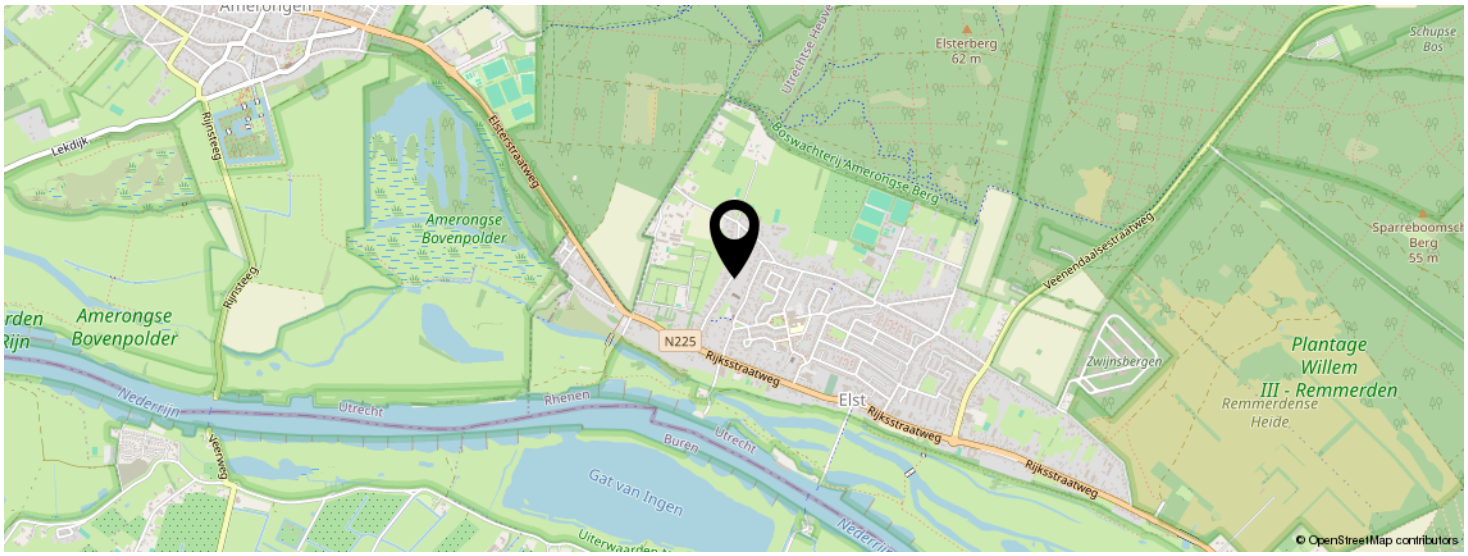
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

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