



Vraagprijs
€ 950.000 k.k.

209

RIJKSSTRAATWEG

ELST UT



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1950

WOONOPPERVLAKTE:
174 m²

INHOUD:
780 m³

PERCELOPPERVLAKE:
1378 m²



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen én werken op een goede locatie met vrij uitzicht op de uiterwaarden. Op een royaal perceel van 1.378 m² ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande bedrijfswoning met loods. Een unieke plek waar comfortabel wonen en werken naadloos in elkaar overgaan. De woning is stijlvol gemoderniseerd, biedt veel leefruimte en heeft een luxe afwerking binnen én buiten. De loods van ca. 60 m² is uit te breiden en geschikt voor meerdere bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2).

Door de ligging aan de N225 (Utrecht-Arnhem) kun je spreken van een unieke zichtlocatie en bereikbaarheid.

De woning beschikt over een sfeervolle living, een gesloten moderne keuken en twee (slaap) kamers/c.q. werkkamers op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn twee ruime slaapkamers met een moderne badkamer. Deze verdieping biedt de mogelijkheid voor extra slaapkamers.

Aansluitend aan de woning is een prachtige veranda gebouwd met houtkachel en afsluitbare glazen deuren met bar en barbecue voorzieningen. De achtertuin beschikt over een heerlijk ruim terras, overkapping met buitenkeuken, zwembad en overkapping met jacuzzi. Via een afsluitbaar hek is het achter terrein bereikbaar met voldoende parkeergelegenheid, buitenterrein en grote loods met overheaddeur en twee paardenstallen.

Kortom een prachtig perceel om wonen en werken te combineren!

Indeling:

De woning heeft een sfeervolle straatgerichte woonkamer met vrij uitzicht en doorloop naar een gesloten keuken met deur naar buiten. De keuken is uitgevoerd in een hoogglans hoekopstelling met kunststof werkblad, lades, 6-pits inductiekookplaat met afzuigkap en extra opbergruimte.

Aan de overzijde is een koffiecorner met klein werkblad, koffiemachine, koelkast, combimagnetron en extra opbergruimte. Via een trapopgang in de keuken is de verdieping bereikbaar. Aansluitend aan de keuken is een ruime hal bereikbaar met toiletruimte, vaste kast, twee kamers waarvan één kamer in gebruik is als werkkamer (mogelijkheid om te gebruiken als extra slaapkamers). De aangebouwde sfeervolle veranda heeft afsluitbare glazen deuren met haardpartij, bar met tapinstallatie, barbecuevoorzieningen en afzuigkap (overname bespreekbaar). Kortom, een fantastische ruimte om menig gezellig uurtje in door te brengen. Aansluitend is de fraai aangelegde achtertuin bereikbaar met achterom. De gehele begane grond vloer, met uitzondering van de veranda, is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

1e verdieping:

Ruime overloop met dakraam, vaste kast, kast met cv-opstelling, separate toiletruimte, was- c.q. strijkruimte met dakkapel, was aansluiting en werkblad met daaronder verwerkt de drogeraansluiting en opbergruimte. Twee royale slaapkamers waarvan er één aan de voorzijde ligt met airco, dakkapel en extra knieschotbergruimte. De 2e ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde, heeft ook extra opbergruimte, een dakkapel en airco. De mogelijkheid bestaat om een extra slaapkamer te creëren op deze verdieping door een slaapkamer te splitsen. De moderne geheel betegelde badkamer met dakkapel is voorzien van vloerverwarming, hoekbad, royale inloepdouche met thermostaatkraan en dubbel wastafelmeubel met hangende kast.

geeft toegang tot een grote loods met verdieping voor opslag. De loods is voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur met loopdeur, meterkast en pomp voor puls. Deze schuur is voorzien van 28 zonnepanelen. Achter

Buiten:

De achtertuin is voorzien van een sfeervol ruim terras, overkapping met jacuzzi, zwembad en overkapping met buitenkeuken (mogelijkheid voor overname). Het grote achterliggende terrein is bereikbaar middels een afsluitbare poot en de schuur staan twee paardenstallen en is er een ruim terrein met volop mogelijkheden voor bedrijf aan huis.

MEER bijzonderheden:

- Bouwjaar 1950 en geheel gerenoveerd en gemoderniseerd.
- Gebruikersoppervlak 174m², inhoud 780m³, perceeloppervlak 1.378m²
- Verwarmd middels cv-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2022.
- Uitstekend onderhouden.
- Royale loods met 28 zonnepanelen en elektrisch bedienbare overheaddeur.
- Voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- Energie label A.
- Bedrijven categorie 1 en 2 mogen zich hier vestigen.



'Wonen en
werken op
dezelfde
plek!'





























PLATTEGROND



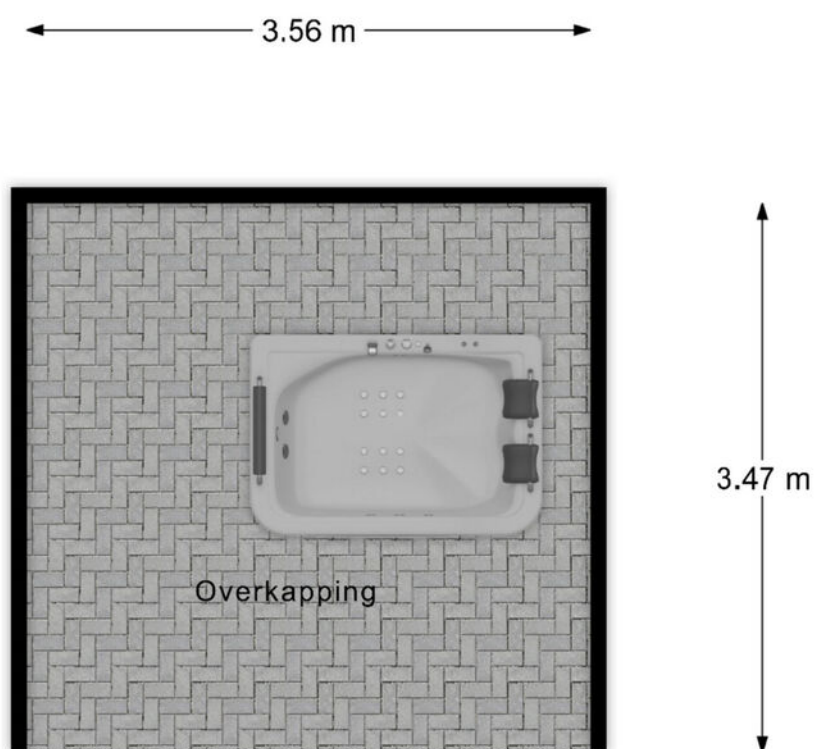
* Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



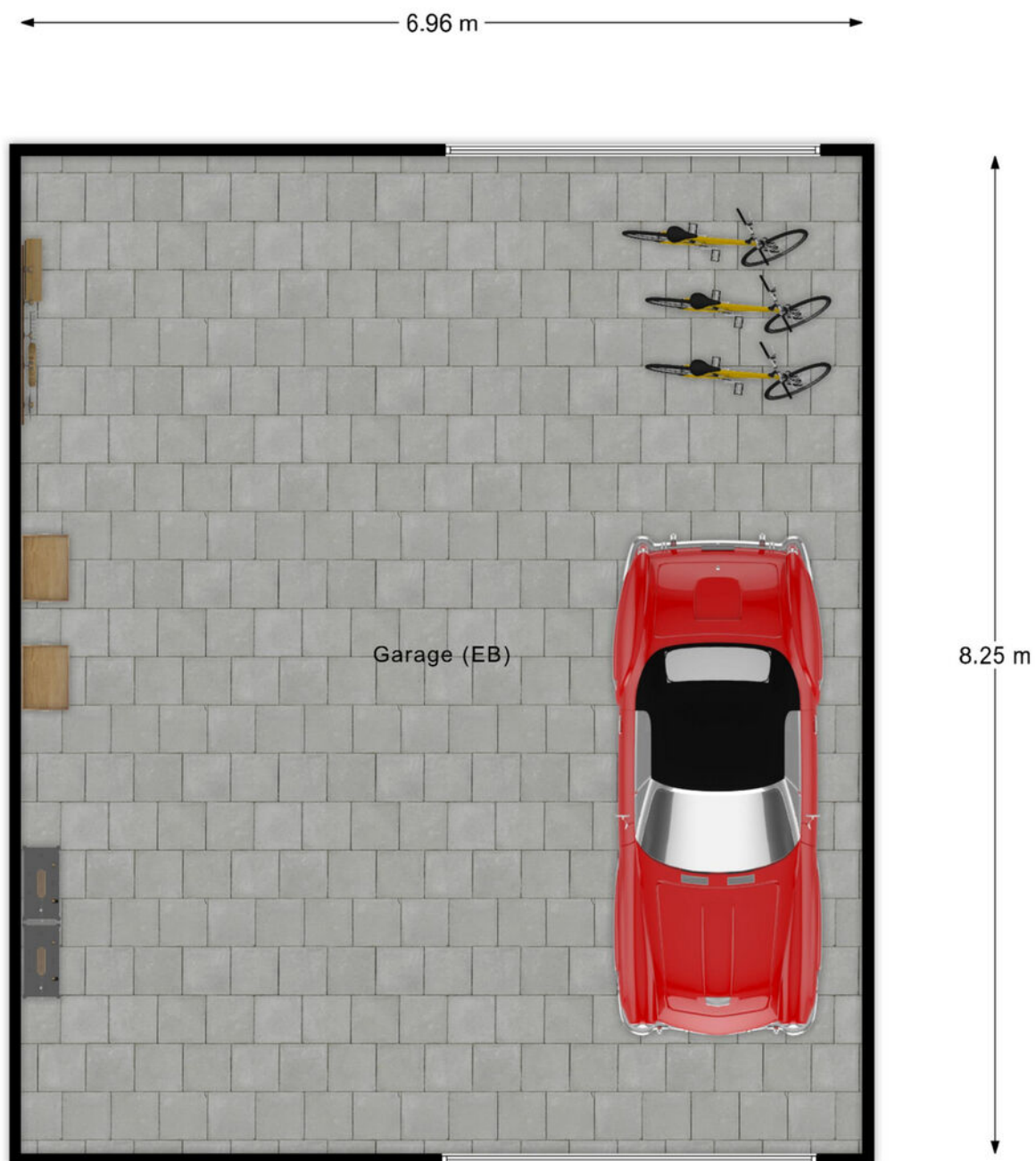
"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

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.

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: fred



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Rhenen

Sectie

H

Perceel

5190

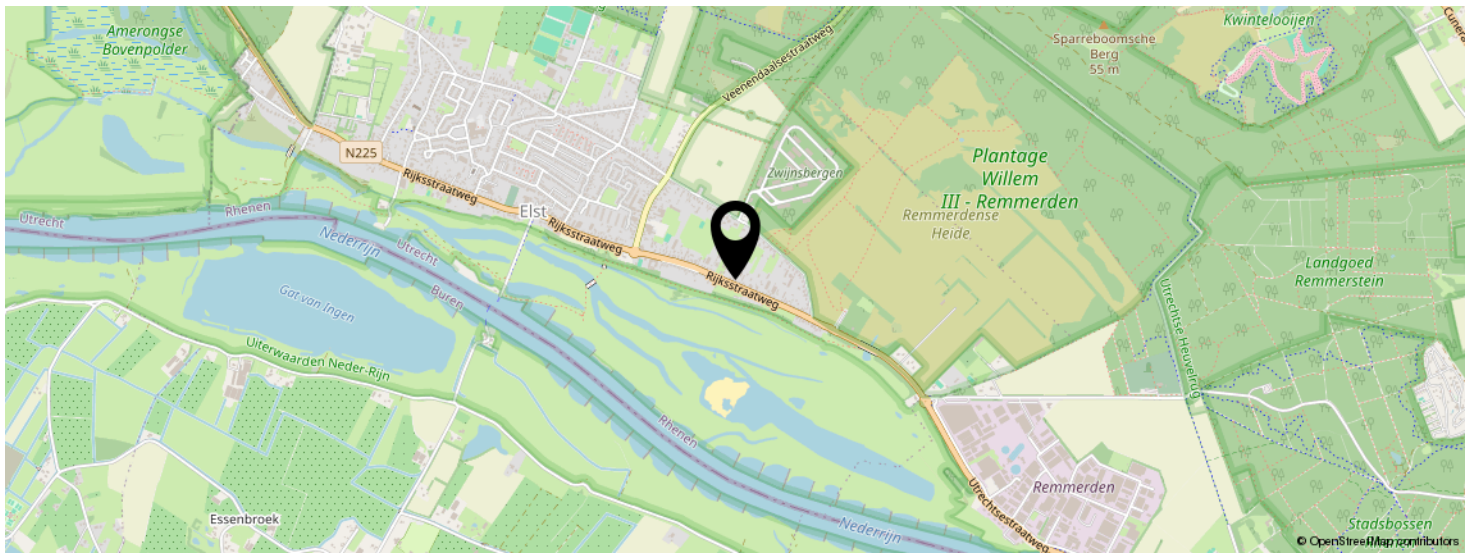
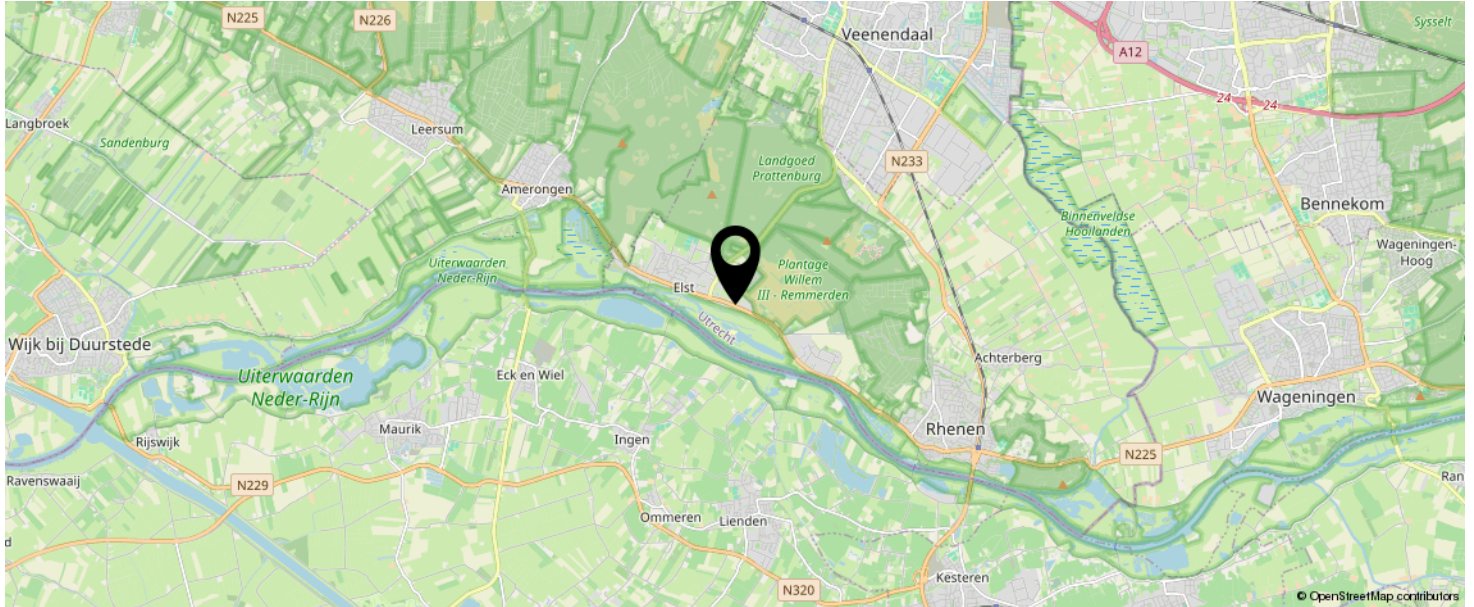
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rijksstraatweg209.nl

MEER  MAKELAAR

Rijksstraatweg 209, Elst Ut



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