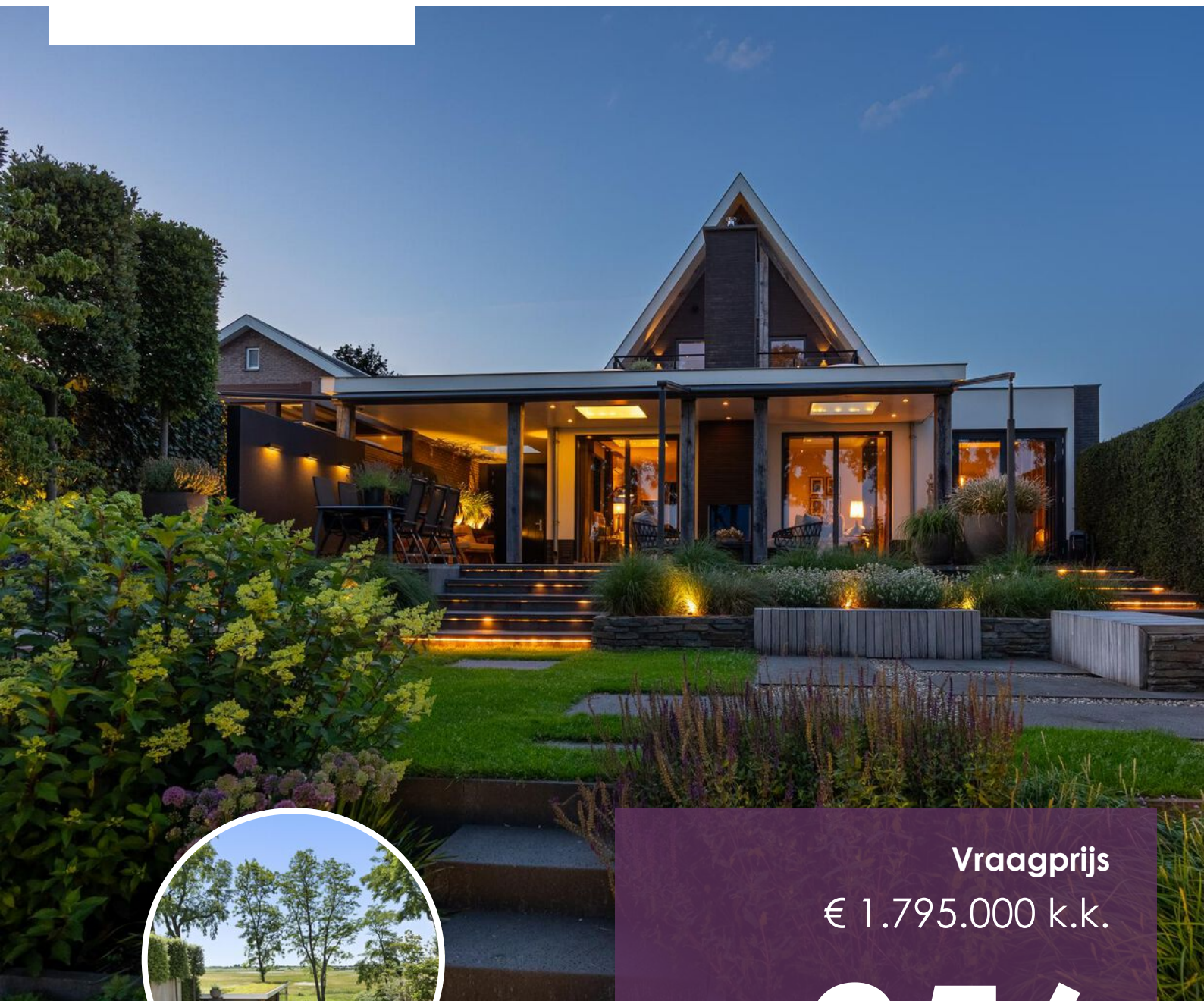




Vraagprijs
€ 1.795.000 k.k.

256

RIJKSSTRAATWEG

ELST UT



KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2020

WOONOPPERVLAKTE:
278 m²

INHOUD:
1071 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
720 m²



OMSCHRIJVING

Exclusief wonen met adembenemend uitzicht over de Elster Buitenwaarden en Plantage Willem III!

Sommige locaties zijn simpelweg ongeëvenaard – en dit is er zeker één van. Een zeldzame kans om te wonen op een van de meest geliefde plekken van de Utrechtse Heuvelrug. Deze uiterst duurzame onder architectuur ontworpen villa staat op een perceel van 720 m², direct grenzend aan de uitgestrekte Elster Buitenwaarden en natuurgebied Plantage Willem III. Vanuit iedere kamer geniet je van een schitterend uitzicht, terwijl ultiem wooncomfort en hoogwaardige afwerking hier de standaard zijn.

Dankzij de centrale ligging aan de voet van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug is vrijwel heel Nederland uitstekend bereikbaar. De snelwegen A12 en A15 liggen op slechts 10 minuten rijden, en steden als Utrecht en Arnhem zijn binnen 30 minuten met de auto te bereiken. Ook Veenendaal, Rhenen en Wageningen zijn goed bereikbaar per fiets of openbaar vervoer.

Indeling

Begane grond

Binnenkomst in een royale hal met vide, garderobekast, meterkast en trapopgang. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer, een slaapkamer met eigen badkamer, de bijkeuken en de luxe toiletruimte.

De tuingerichte woonkamer is dankzij de grote raampartijen een lichte en sfeervolle ruimte, met een prachtig uitzicht op de Uiterwaarden en de rivier de Rijn. Openslaande deuren bieden directe toegang tot een overdekt terras en de tuin. Een stijlvolle roomdivider creëert een aparte eetruimte, en de woonkamer grenst aan de luxe, gesloten woonkeuken.

De keuken is een droom voor kookliefhebbers. Hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een ruime koelkast, vriezer, oven en combi-oven met warmhoudlade, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, wijnklimaatkast en een

spoeleiland met Quooker-kraan, maken deze ruimte compleet. Aansluitend is er een praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en vaste opbergkasten.

De slaapkamer op de begane grond ligt aan de straatzijde en beschikt over een eigen badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Dit maakt de woning levensloopbestendig en geschikt voor mindervaliden.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot een stijlvolle inloopgarderobe met maatwerkkasten en een slaapkamer aan de voorzijde, momenteel in gebruik als werkkamer. Deze kamer heeft een panoramisch uitzicht over natuurgebied Plantage Willem III en heeft een aangrenzende badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de master bedroom: een luxe en ruime kamer met vaste designkasten, airconditioning en een royaal dakterras met prachtig uitzicht over de Uiterwaarden en de rivier de Rijn. De aangrenzende privébadkamer is compleet uitgerust met een verdiept ligbad, dubbele wastafel, toilet met bidet en een inloopdouche.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee kamers, gelegen aan de voor- en achterzijde van het huis, verbonden door een overloop. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik, zoals een werkkamer of hobbyruimte.

Onderverdieping

Met vaste trap bereikbare onderverdieping voorzien van hobby- sport of werkruimte, inloopkast en technische ruimte met opstelplaats warmtepomp met boiler en bergruimte.

Buitenruimte

De uiterst verzorgde, onder architectuur aangelegde achtertuin op het zuiden is dé eyecatcher van deze woning. Vanuit zowel de woonkamer als de garage is het hoogstgelegen en grotendeels overdekt terras bereikbaar, compleet met ingebouwde gashaard en luxe, elektrisch bedienbare zonneluifel.

De tuin heeft meerdere niveaus, waaronder twee lagergelegen terrassen met een gazon en gevarieerde beplanting. Dankzij het beregeningssysteem blijft de tuin in optimale conditie.

Achter in de tuin bevindt zich een luxe en sfeervol tuinhuis met glazen schuifpui en uitzicht op de natuur. Onder de aangrenzende overkapping vind je een jacuzzi. Het laagste niveau van de tuin is voorzien van kunstgras, ideaal als loungeplek of speelruimte.

Wat biedt deze woning MEER dan een andere woningen?

- Woonoppervlak: 287 m², Perceeloppervlak: 720 m², Inhoud: 1.071 m³;
- Volledig geïsoleerd en zeer energiezuinig met zonnepanelen, warmtepomp en vloerverwarming, praktisch 0 op de meter;
- Levensloopbestendig, royale badkamer en slaapkamer op de begane grond, ook toegankelijk voor mindervalide;
- Bijzonder hoogwaardig, luxe en klaar voor de toekomst, geheel voorzien van domotica, alarm met camera's en laadpaal;
- Onder architectuur aangelegde tuin op het zuiden met meerdere terrassen, luxe tuinhuis en jacuzzi;
- Aangebouwde stenen garage, voorzien van elektra;
- Adembenemend uitzicht op de Elster Buitenwaarden, de rivier de Rijn en Plantage Willem III, direct grenzend aan de mooiste natuurgebieden van de Provincie Utrecht.



'Het mooiste
plekje van Elst
(U) en
omstreken'

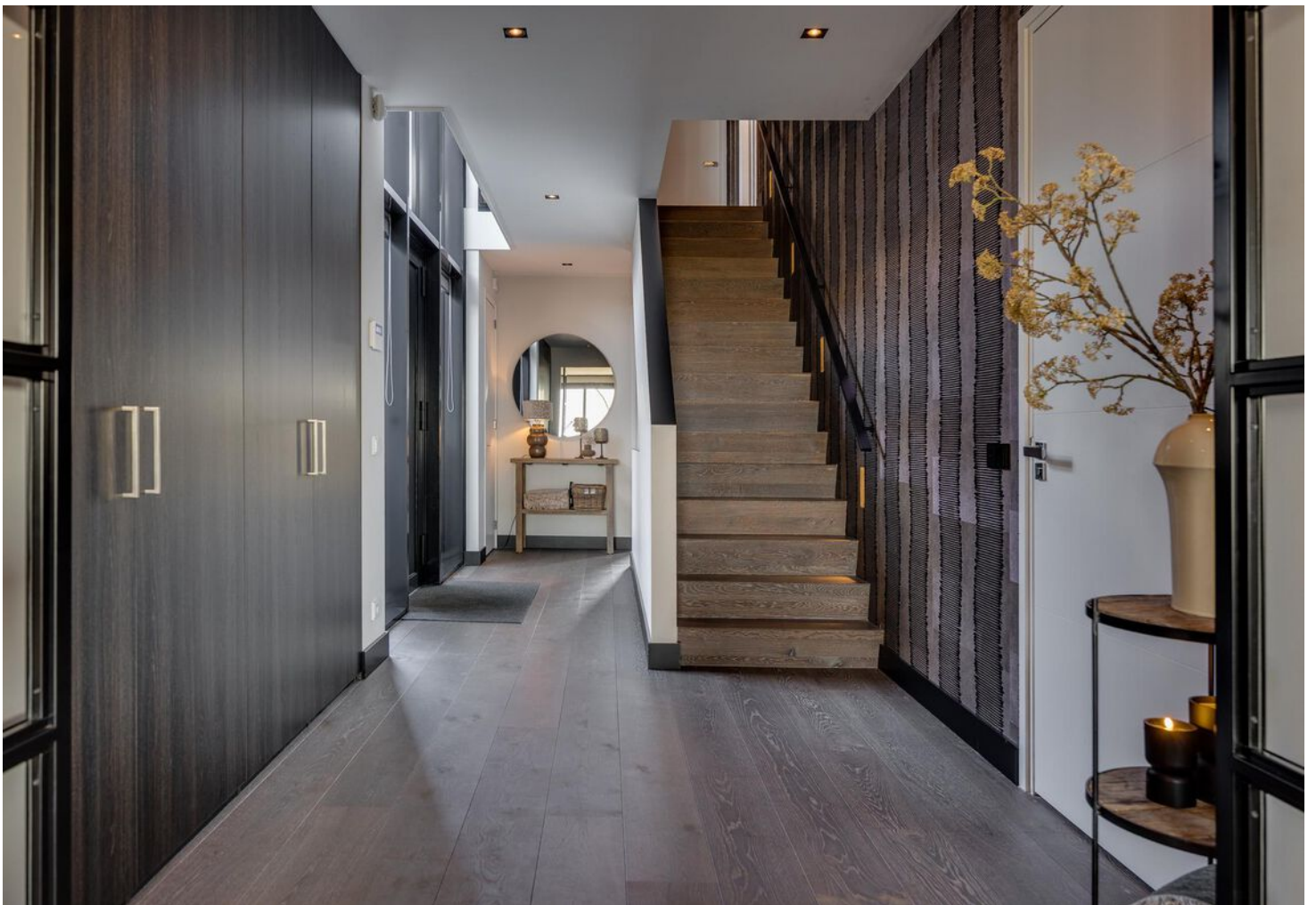
256









































PLATTEGROND



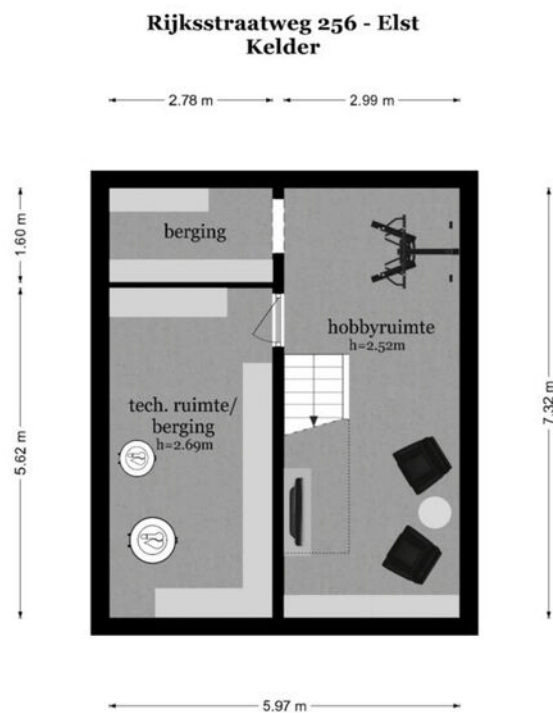
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

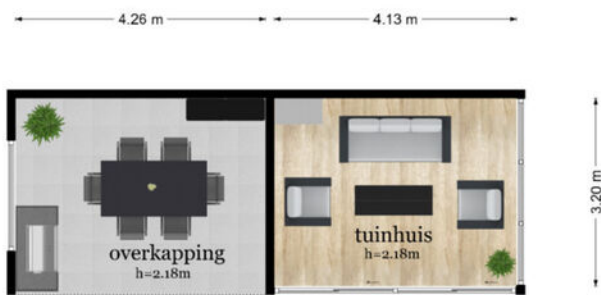
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

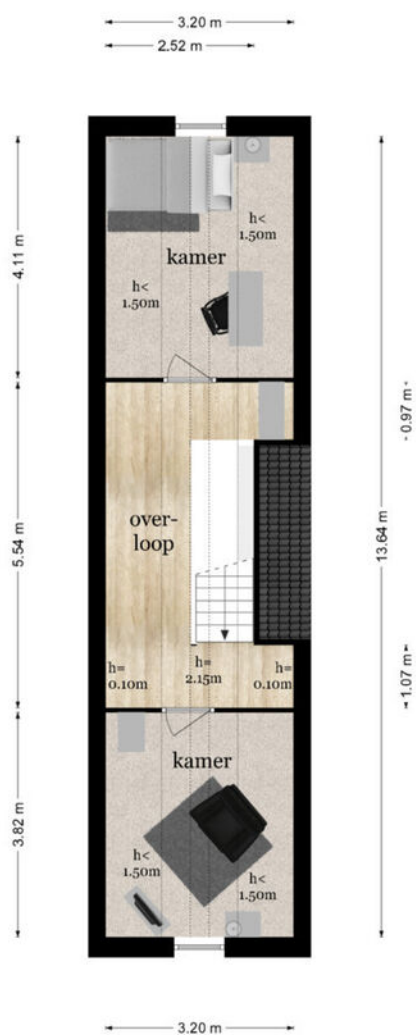
Rijksstraatweg 256 - Elst Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Rijksstraatweg 256 - Elst Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: rijksstraatweg 256



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 I

Perceel 1086

kadaster



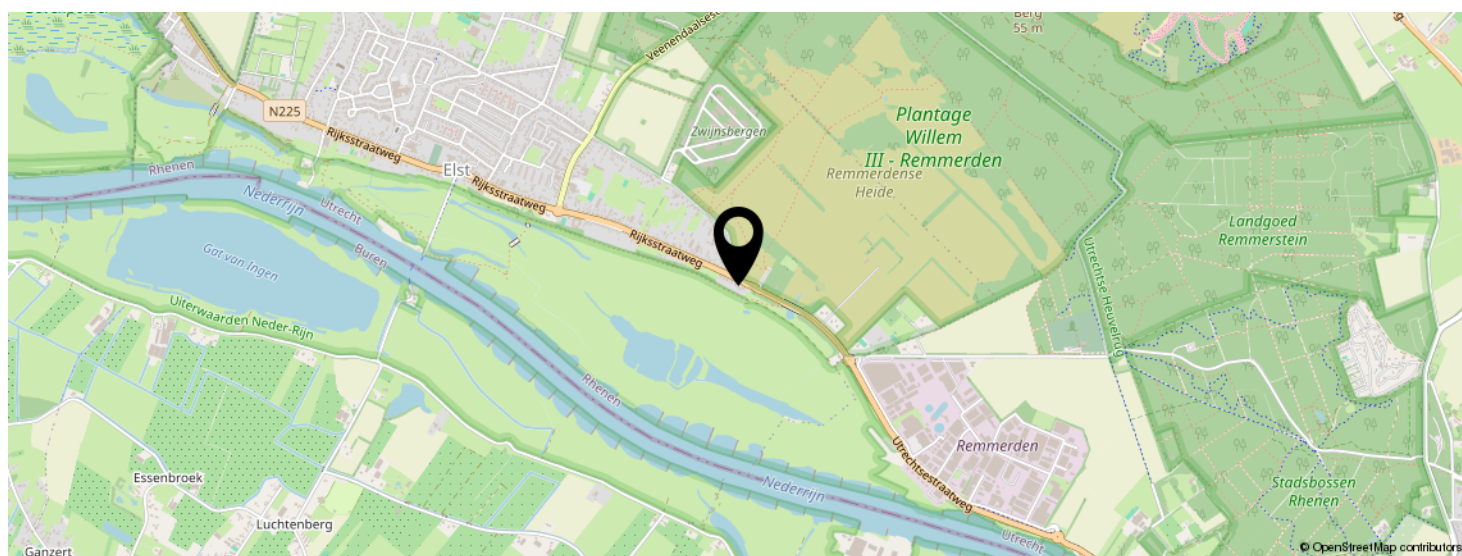
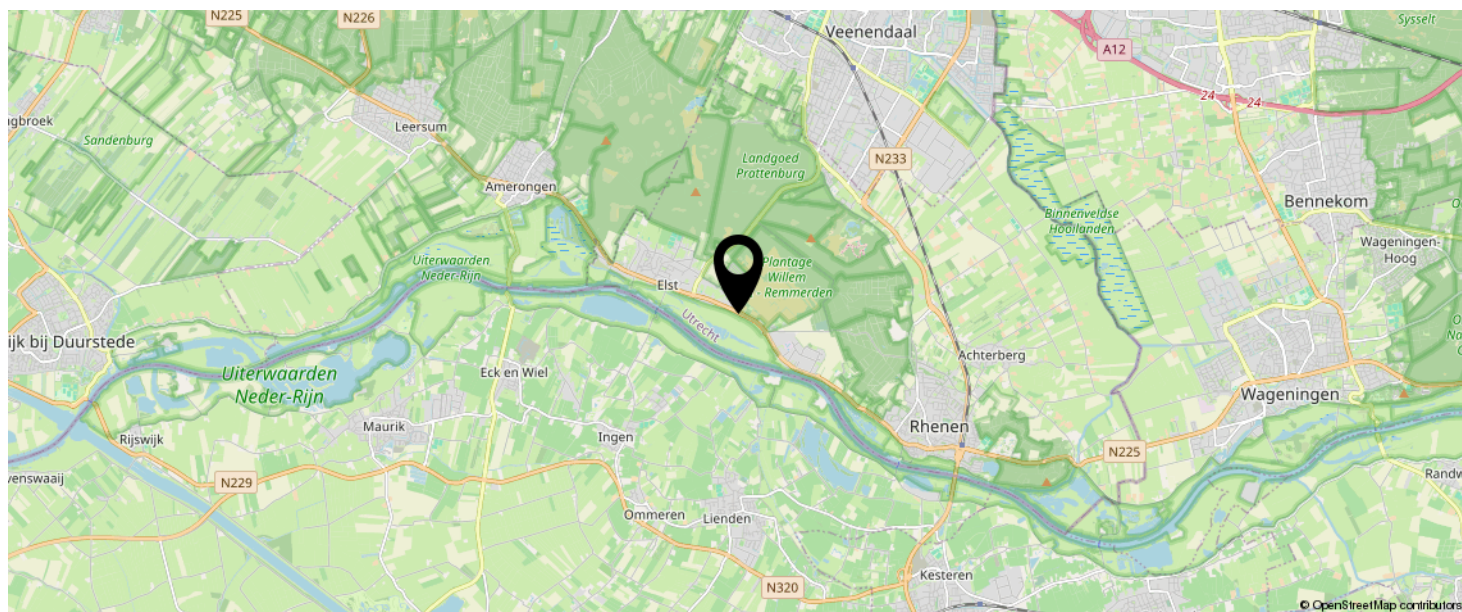
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

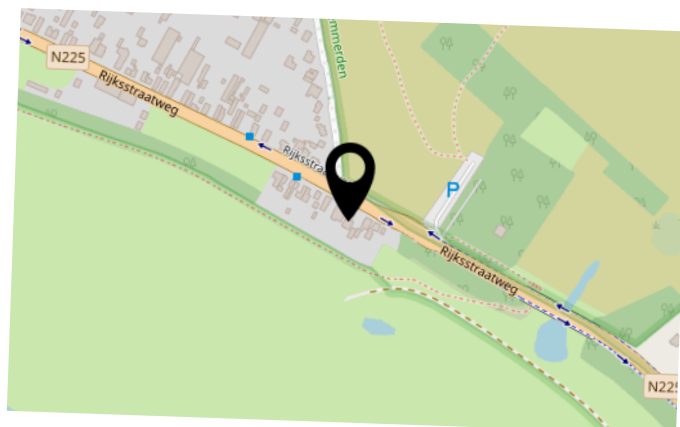
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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?

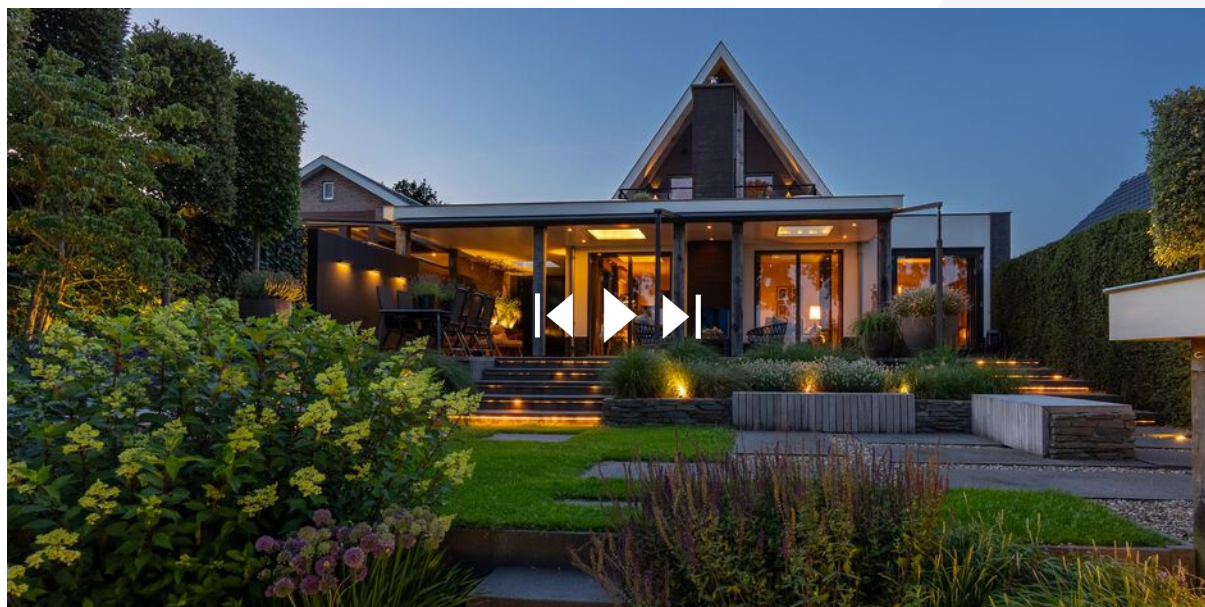


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rijksstraatweg256.nl

MEER  MAKELAAR

Rijksstraatweg 256, 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**