



Vraagprijs  
€ 495.000 k.k.

11

**VAN ABCOUDEHOF**

**RHENEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

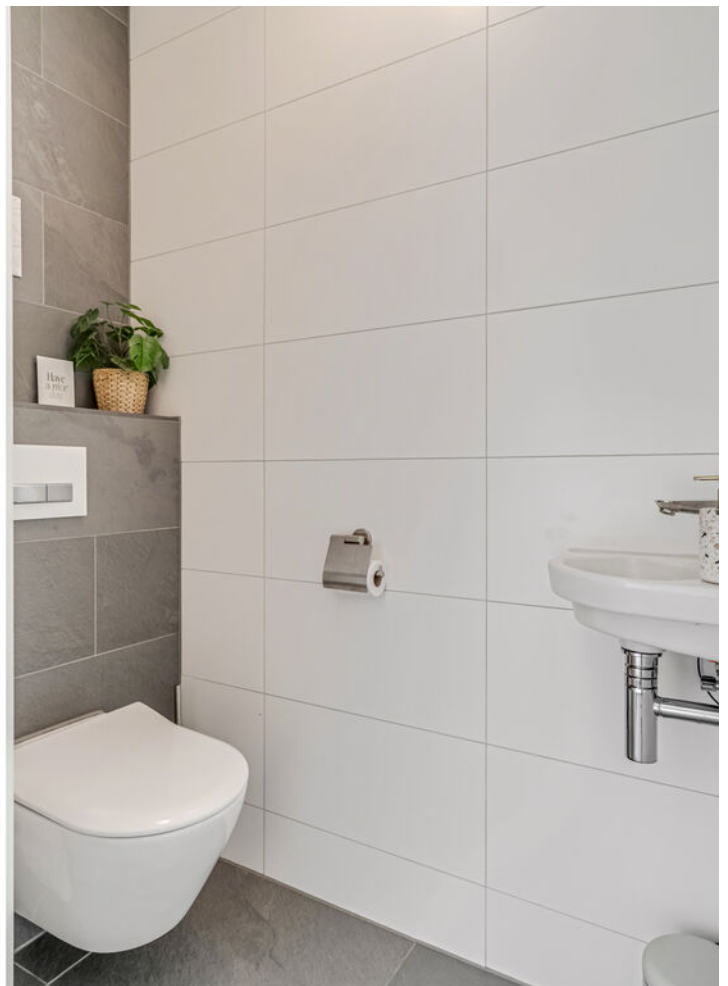
**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1987

**WOONOPPERVLAKTE:**  
118 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
438 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
199 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Een woning die helemaal af is, alleen jij ontbreekt nog!

Deze instapklare hoekwoning met energielabel-A en een hybride warmtepomp ligt in een rustige wijk met uitsluitend bestemmingsverkeer en sluit naadloos aan bij de wensen van een jong gezin. Je woont hier in alle rust, met de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug op loopafstand voor fijne wandelingen en avonturen met de kinderen. De woning is royaal opgezet, biedt vier comfortabele slaapkamers en beschikt over een fraai aangelegde tuin. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein of in de straat, waardoor dagelijks gemak altijd verzekerd is.

## Indeling:

Begane grond: Je betreedt de woning via een royale ontvangsthall met toegang tot de meterkast, de toiletruimte met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De tuingerichte woonkamer is bijzonder licht dankzij de lichtstraat in de uitbouw en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Via de dubbele tuindeuren is de achtertuin direct toegankelijk. Aan de straatzijde bevindt zich de stijlvolle keuken in praktische U-opstelling. Deze is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, separate vriezer en vaatwasser. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een plavuizen vloer.

1e verdieping: De overloop biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers. De ouderslaapkamer is gelegen aan de straatzijde van de woning. Aan de tuinzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een dakvenster waardoor veel daglicht binnenvalt.

Via de overloop is tevens de moderne badkamer bereikbaar, uitgevoerd met een wastafelmeubel met verlichte spiegel, een vrijstaand ligbad en een ruime stortdouche.

2e verdieping: De voorzolder is ingericht met een praktische hoek voor wasmachine en droger en beschikt over een dakvenster en een praktische bergvide. Vanuit hier is toegang tot een ruime slaapkamer met meerdere dakvensters en een slaapvide. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een berging met de opstelling voor de mechanische ventilatie, de omvormer, de cv-ketel (2023) en warmtepompinstallatie (2022).

Buiten: Aan de voorzijde bevindt zich een aangebouwde berguimte en is er parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gras en sierbestrating, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel. Achter in de tuin staat een praktische houten berging. De tuin is bovendien via achterom bereikbaar via een poortdeur in de schutting.

## MEER bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlak wonen 118 m<sup>2</sup>, inhoud 438 m<sup>3</sup>, perceeloppervlak 199 m<sup>2</sup>
- Energielabel A en voorzien van hybride warmtepomp (2022)
- Comfortabele vloerverwarming op de begane grond
- Ruime, lichte woonkamer met lichtstraat en dubbele tuindeuren
- Vier volwaardige slaapkamers en een extra slaapvide
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Rustige wijk met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Op loopafstand van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en nabij scholen en voorzieningen
- Oplevering in overleg

A modern interior space featuring a dining area with a white table and chairs, a kitchen with wooden cabinets, and a living area with a grey sofa and a small round table. The room is lit by a track lighting system with five pendant lights and a ceiling-mounted light fixture. A purple semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'Instapklaar  
en op zoek  
naar nieuwe  
bewoners!'**









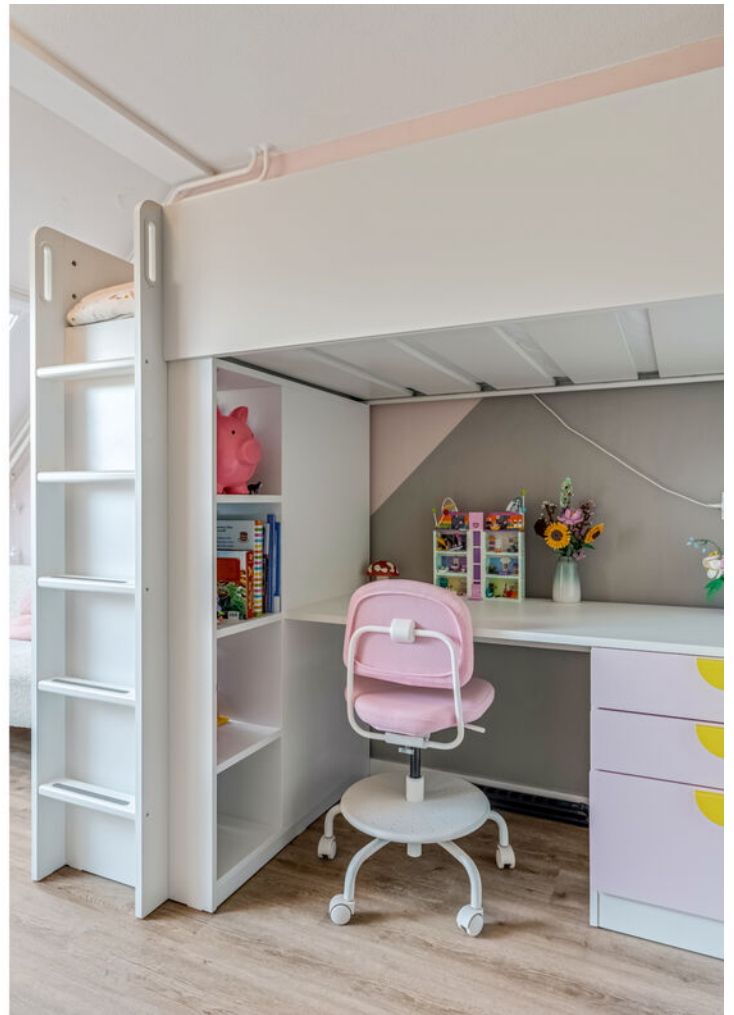






























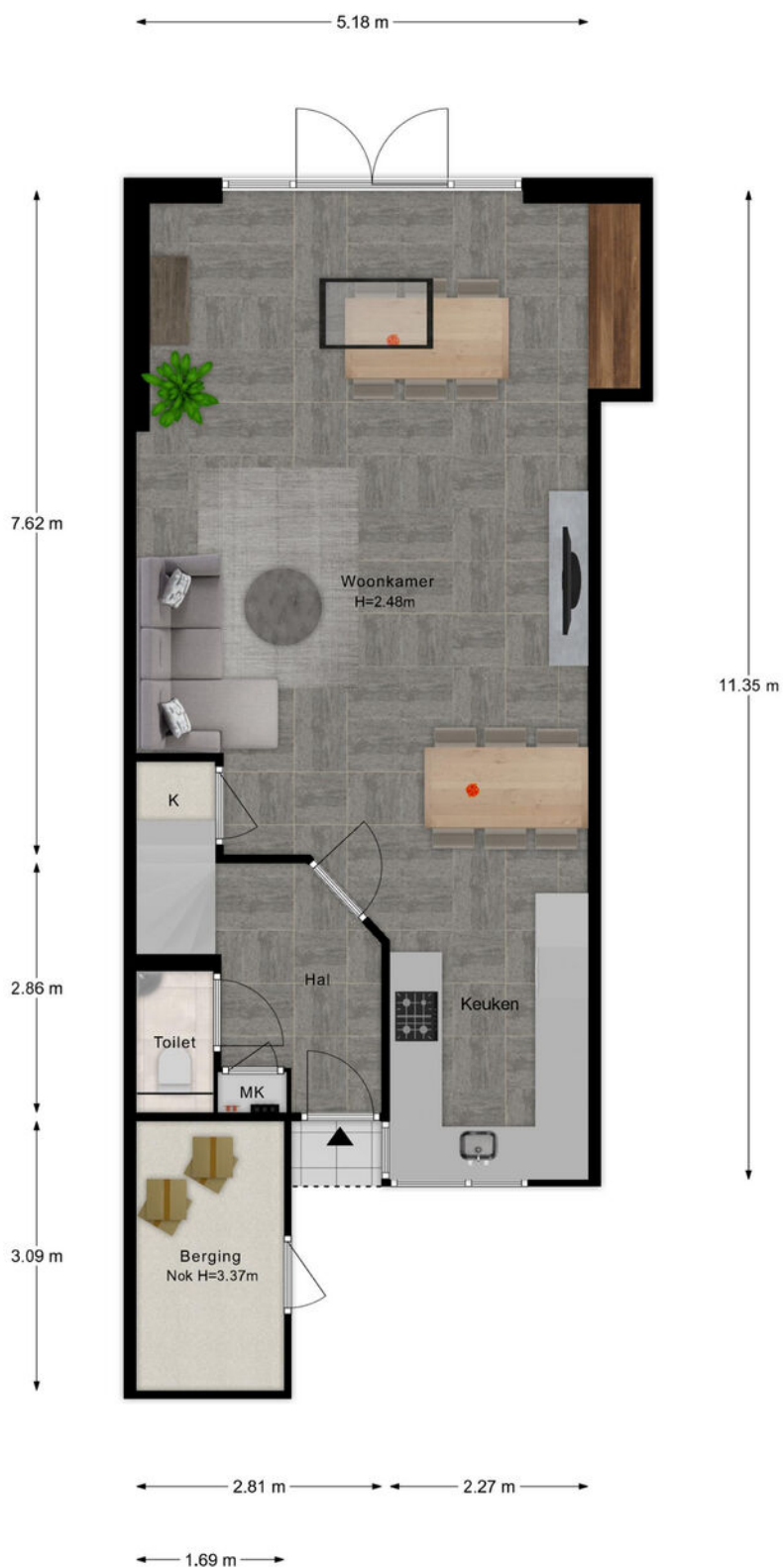


A



**"Een huis dat helemaal bij jullie past?"**

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



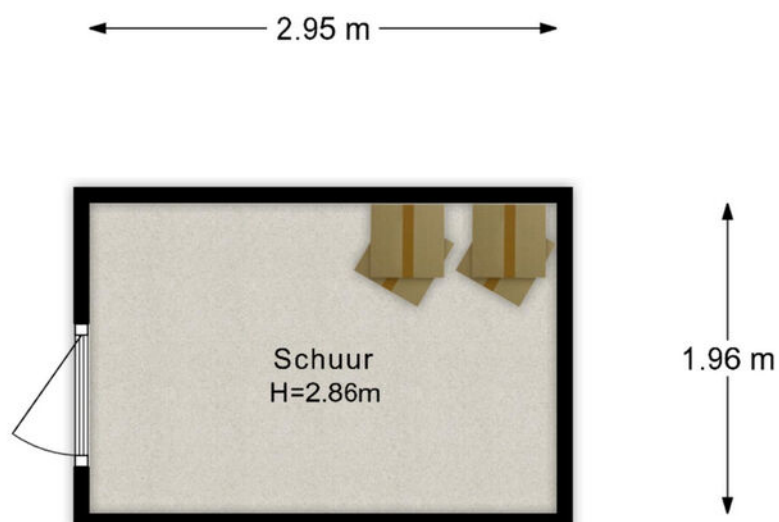
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# 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.

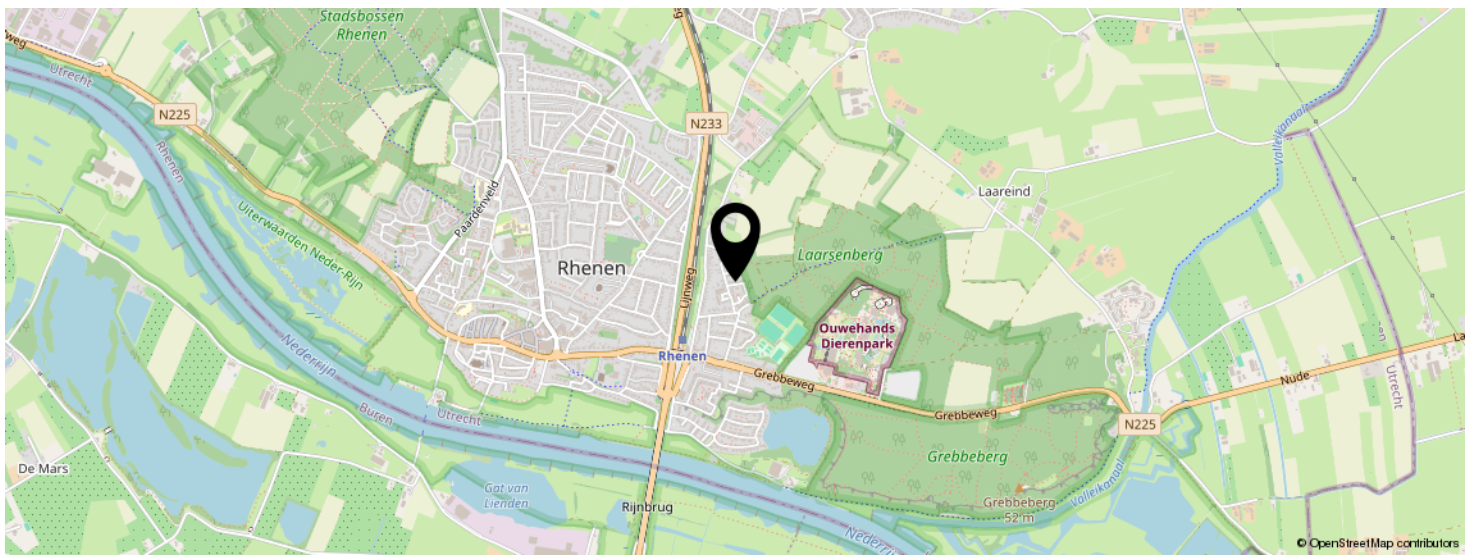
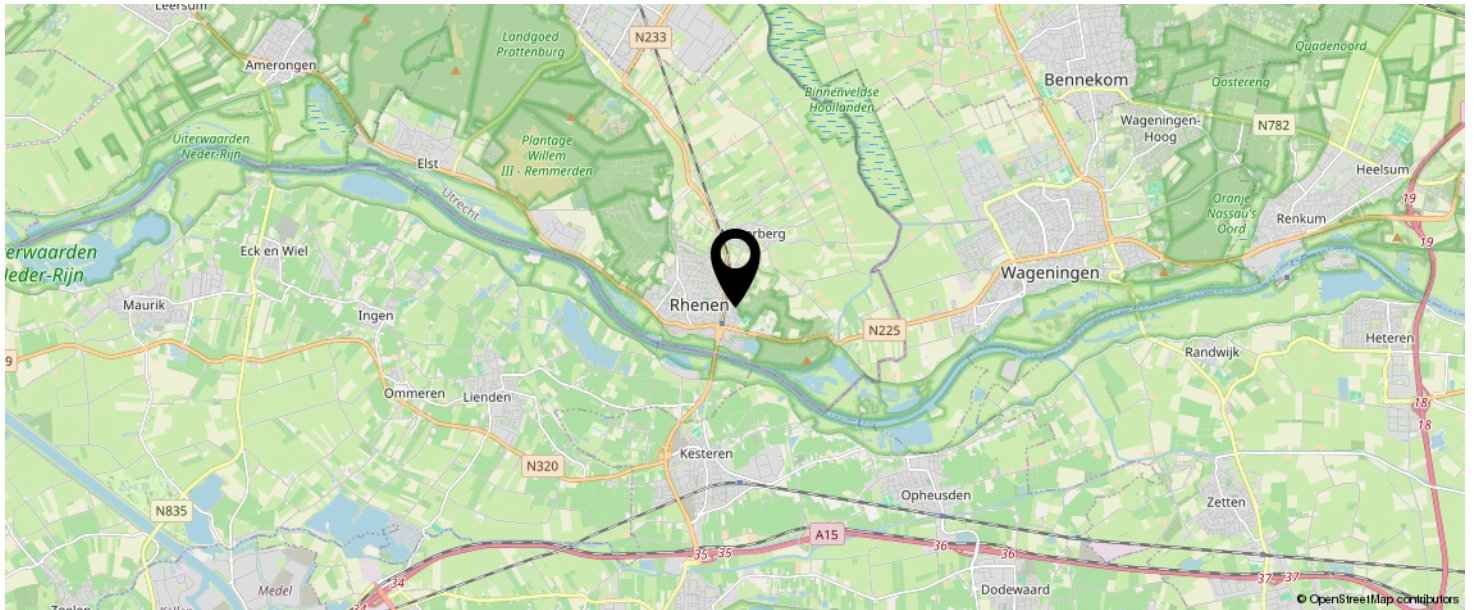
# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

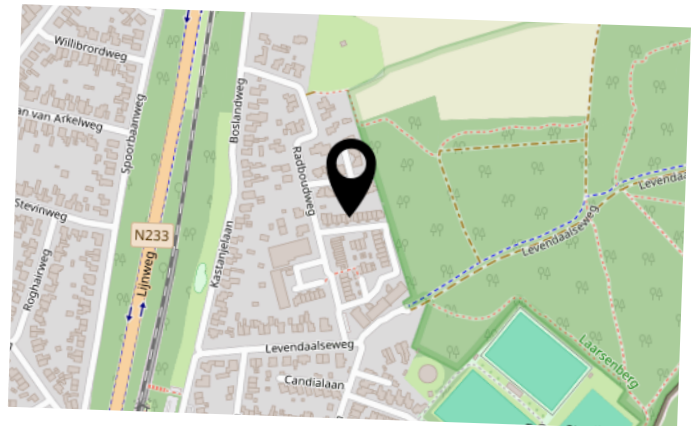
Uw referentie: Van Abcoudehof 11



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?

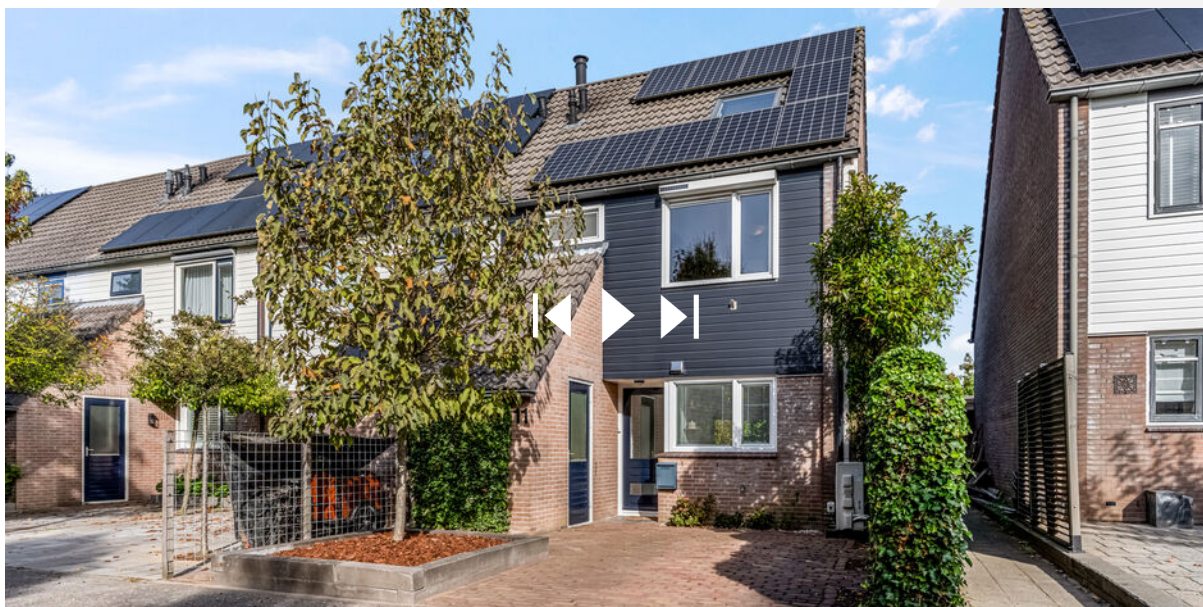


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

vanabcoudehof11.nl

MEER  MAKELAAR

Van Abcoudehof 11, Rhenen



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](mailto:info@meermakelaar.nu)

[www.meermakelaar.nu](http://www.meermakelaar.nu)

**MEER**  **MAKELAAR**