



Vraagprijs  
€ 429.500 k.k.

17

HEIDEWEG

ELST UT



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
B

**BOUWJAAR:**  
1986

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

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

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
210 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk ligt deze hoekwoning met oprit, carport, vrijstaande stenen berging en een achterom. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, vier slaapkamers en een badkamer. Een praktische basis voor starters of doorstromers die een woning zoeken om naar eigen smaak te verbeteren.

De ligging is prettig, tegenover een speeltuin, met de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, de Rijn, scholen en winkels in de buurt. Tegelijk is het goed om te weten dat de woning wat aandacht nodig heeft. Zie het als een kans om het helemaal naar je eigen smaak te maken!

## Indeling

### Begane grond:

Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast, garderoberuimte en trap naar boven. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer aan de achterzijde, met een trapkast en toegang tot de tuin. De keuken ligt aan de voorzijde en is in 2023 vernieuwd. De begane grond is volledig voorzien van een plavuizenvloer.

### 1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan één kleiner is met een Frans balkon. De 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde. De badkamer is compleet uitgevoerd met douche, toilet en wastafel, deze is volledig betegeld.

### 2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met overloop, bergruimte, cv-opstelling en wasmachineaansluiting. Hier bevindt zich ook de 4e slaapkamer met dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

### Buiten:

De voortuin is eenvoudig ingericht met bestrating en beplanting en biedt toegang tot de oprit en carport naast de woning.

De achtertuin is grotendeels bestraat en aangevuld met borders en planten. In het midden staat een Magnolia boom die voor wat schaduw en groen zorgt. De tuin biedt meerdere zitjes en achterin de tuin is een stenen berging voor opslag. Naast de woning bevindt zich een praktische carport, voor bijvoorbeeld het stallen van de tuingereedschap.

De tuin is via een achterom bereikbaar, wat praktisch is voor bijvoorbeeld de fiets of containers. Het geheel is functioneel ingericht en biedt mogelijkheden om het naar eigen wens verder aan te passen of opnieuw in te delen.

### MEER bijzonderheden:

- Gebruikersoppervlak 104 m<sup>2</sup>, inhoud 358 m<sup>3</sup>, perceeloppervlak 210 m<sup>2</sup>;
- 4 slaapkamers aanwezig;
- Keuken vernieuwd in 2023;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met een speeltuin voor de deur;
- Voorzien van 8 zonnepanelen (energielabel B);
- Funderingsrisico KCAF; Niet hoog (A, B, C);
- Oplevering in overleg.



'Hoekwoning  
in een rustige  
leefomgeving  
,

















**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.

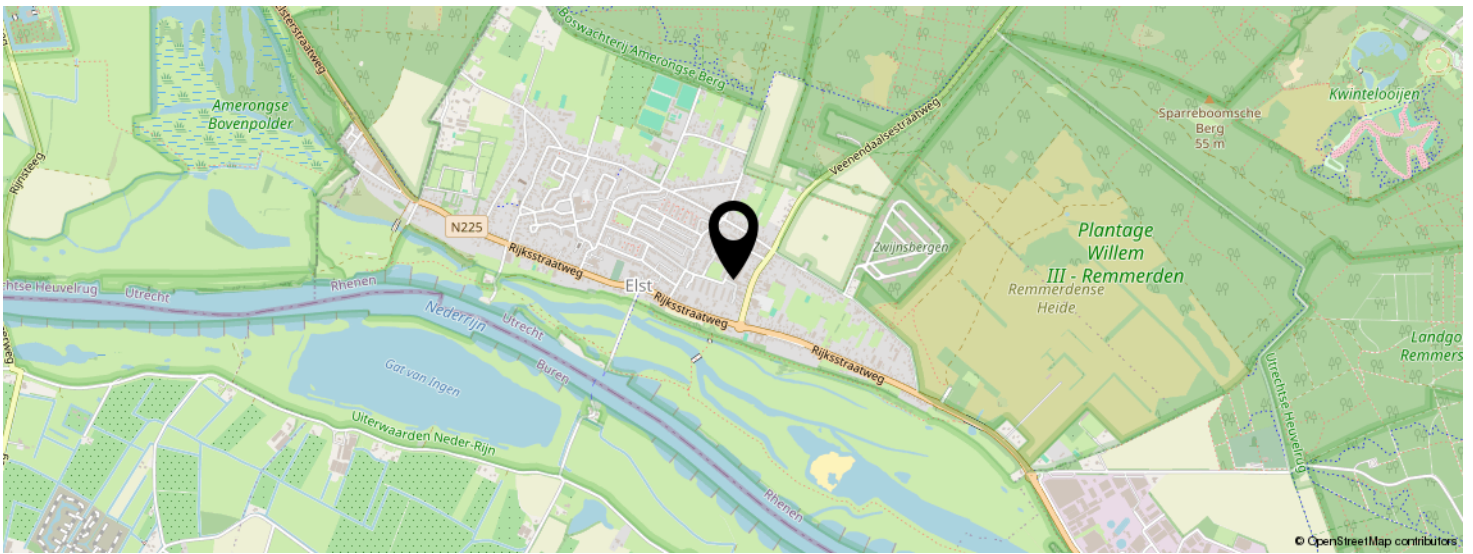
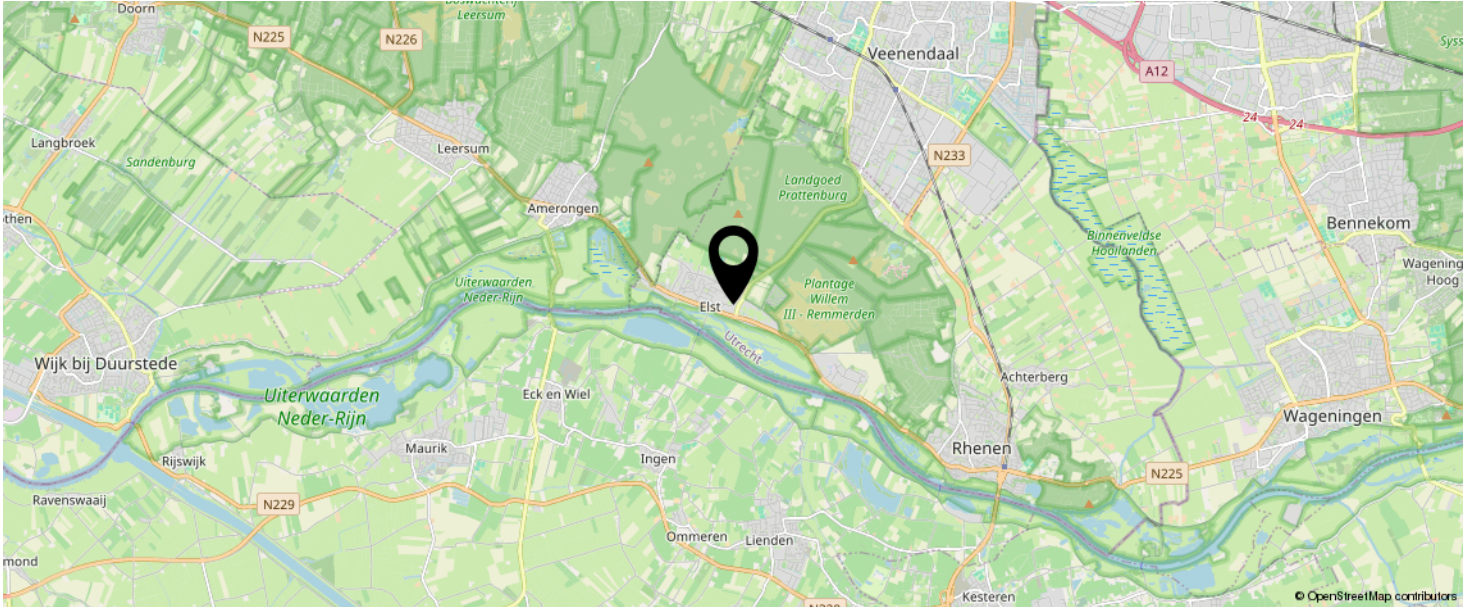
# PLATTEGROND



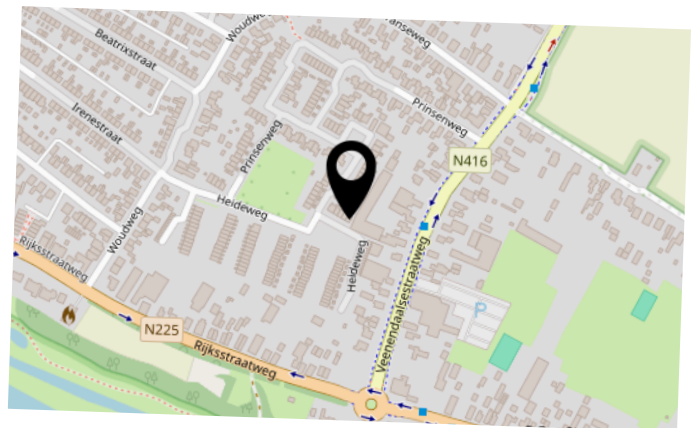
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

heideweg17.nl

MEER  MAKELAAR

Heideweg 17, 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](mailto:info@meermakelaar.nu)

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

**MEER**  **MAKELAAR**