



**VIJVERBERG 22**  
**RHENEN**







# INTRO

Op een geliefde locatie, direct aan het bos, in een rustige en groene woonomgeving, staat deze stijlvolle en tot in de puntjes afgewerkte tussenwoning te koop. Deze ideale gezinswoning met carport, stenen berging en diepe achtertuin met veranda en een tweede houten berging is wellicht uw droomwoning.

Laat u verrassen door deze ruime en recent gemoderniseerde tussenwoning aan de Vijverberg 22 in Rhenen. De woning heeft een sfeervolle woonkamer met grote schuifpui richting de zonnige tuin, een moderne keuken en badkamer, 4 goede slaapkamers en de nodige bergruimte. De goed verzorgde en privacyrijke achtertuin maakt het plaatje compleet. Hiermee is deze woning de ideale mix tussen ruimte en comfort op een toplocatie in Rhenen.

Gelegen aan de Vijverberg, ligt deze woning in een levendige en kindvriendelijke buurt. In de straat wonen veel jonge gezinnen en zijn speeltuinen nabij. Het centrum van Rhenen is per fiets binnen enkele minuten te bereiken, evenals supermarkten, Ov-voorzieningen en scholen. Wie de rust wil opzoeken, zal zich gelukkig prijzen met de aanwezigheid van natuurgebieden in de omgeving. Uitvalswegen richting Veenendaal en Wageningen zijn nabij gelegen en naast een eigen oprit met carport is er rondom de woning voldoende parkeergelegenheid.





# WOONKAMER

De woonkamer vormt het hart van de woning. Deze heeft een open indeling, wordt van veel natuurlijk daglicht voorzien en grenst met grote schuifdeuren aan de achtertuin. De woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte om een royale zithoek te creëren. Een visgraatvloer en stijlvolle wandafwerking voorzien de ruimte van een luxe uitstraling.



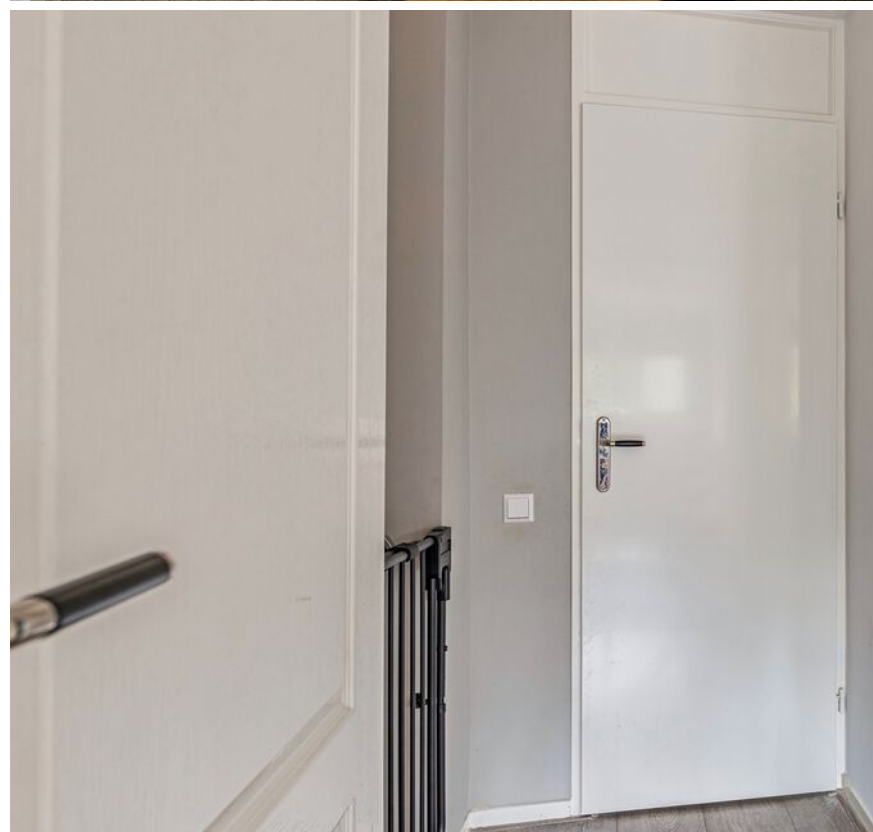


# KEUKEN

Gesitueerd aan de voorzijde van de woning bevinden zich de keuken en eetkamer. De keuken is modern, heeft een L-vormig aanrechtblad en is voorzien van allerlei inbouwapparatuur. Een gasfornuis met ingebouwde oven, koelkast, vaatwasser, spoelbak en magnetron maken de keuken instapklaar. De greeploze lades en kastjes voorzien de keuken van slimme opbergmogelijkheden.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de eetkamer, met voldoende plek om een 6-persoons eettafel te plaatsen.









# 1e VERDIEPING

De trap in de hal, centraal in de woning, begeleidt u naar de 1e verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Elke slaapkamer is ruim, goed onderhouden en wordt van veel daglicht voorzien. Met voldoende ruimte voor een bed, bureau en opbergmeubel, zijn de slaapkamers instapklaar en multi-inzetbaar.

# SANITAIR

Grenzend aan de overloop bevindt zich de badkamer. Deze is modern en voorzien van een ligbad, ruime inloofdouche met regendouche, zwevend toilet, dubbele wastafel met spiegel en een opbergmeubel. Natuursteen vloer- en wandtegels voorzien de badkamer van een luxe uitstraling.





## 2e VERDIEPING

Op de 2e verdieping bevindt zich nog een extra slaapkamer met kunststof dakkapel. Deze is eveneens goed onderhouden en ruim genoeg voor het plaatsen van een bed, bureau en opbergmeubel. Knieschotkasten creëren slimme opbergruimtes en op de overloop is de Cv-ketel gesitueerd. Desgewenst kan deze slaapkamer als werk- of hobbyruimte fungeren.



# TUIN

Grote schuifdeuren bieden toegang tot de achtertuin. Deze is ruim en goed onderhouden. Deels bestraat, maar ook voorzien van veel groen, is het een levendige tuin. Het terras leent zich perfect om een lounge set en buitentafel te plaatsen. Achterin de tuin is een berging met overkapping aanwezig. De berging is geschikt om tuinspullen te stallen.



# BEGANE GROND

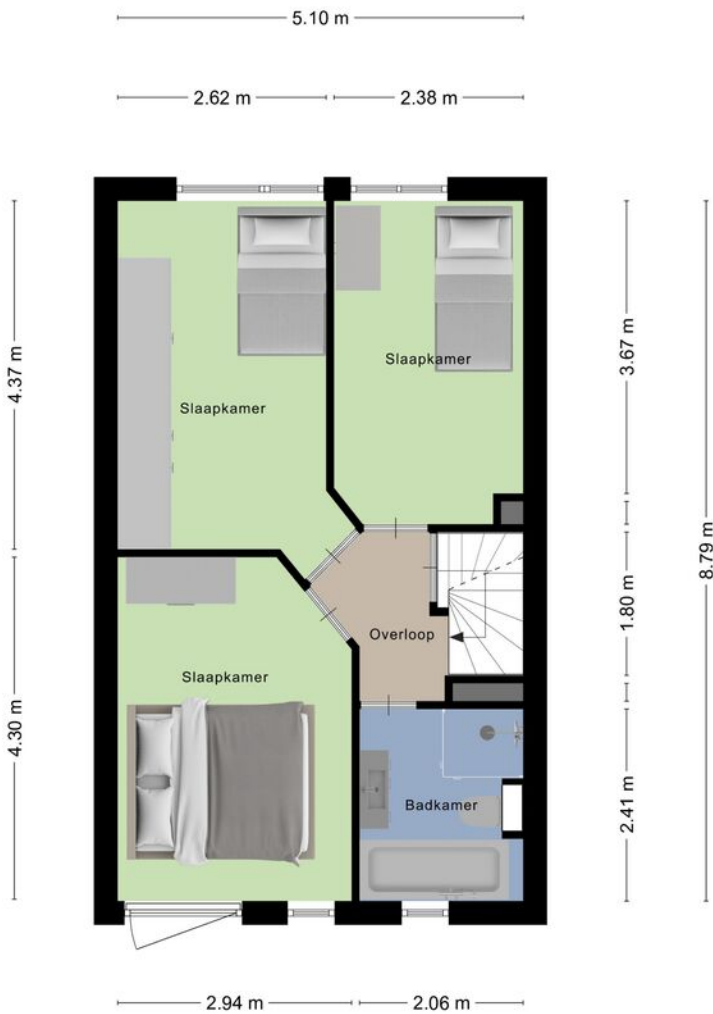


## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

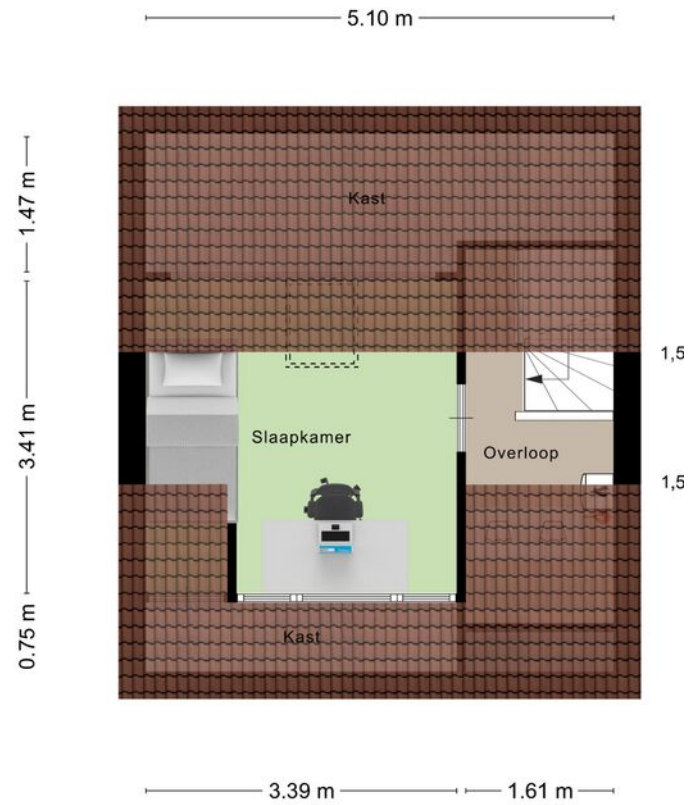
Gebruikersoppervlak wonen	107m <sup>2</sup>
Inhoud woning	401m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	168m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7m <sup>2</sup>

## 1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KENMERKEN

## Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Rhenen
Sectie	H
Nummer	4803



## ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: tussenwoning  
Bouwjaar: 1978  
Aantal kamers: 5  
Aantal slaapkamers: 4  
Aantal badkamers: 1  
Parkeerruimte: op eigen terrein  
Aanwezig:  
Ligging tuin: zuid-oost

## TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwater- en verwarmvoorziening: Nefit Proline NxT HRC 30/CW5 (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)  
Voorzieningen: glasvezelkabel, mechanische ventilatie en schuifpui  
Mechanische ventilatie: aanwezig  
Isolatie: dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en vloerisolatie  
Kozijnen: hout, kunststof

## ONZE ADVISEURS



**WISTIK**  
ZONNENBERG  
Register Makelaar/Taxateur  
Eigenaar



**GERBEN**  
KEUNING  
Makelaar Wonen



**JIMMY**  
SPELBOS  
Erkend Hypotheekadviseur  
bij Velthuysse & Mulder



**JORDY**  
VAN KREEL  
Makelaar Wonen

## ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal  
☎ 0318 - 55 96 00  
📍 Kerkewijk 108  
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen  
☎ 0317 - 22 80 18  
📍 Frederik van de Paltshof 12  
3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen  
☎ 0318 - 79 60 05  
📍 Stationsweg 94 B  
6711 PW Ede

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur  
Kantoor Rhenen 1e zaterdag van de maand 09.00 tot 13.00 uur  
Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:  
📱 / zonnenbergmakelaardij  
🌐 [www.zonnenbergmakelaardij.nl](http://www.zonnenbergmakelaardij.nl)  
✉ [info@zonnenbergmakelaardij.nl](mailto:info@zonnenbergmakelaardij.nl)

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.