

Eigentijds wonen



RHENEN | Van Abcoudehof 9

vraagprijs € 359.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

0317-421225 | info@jeltes-tenhoor.nl
www.jeltes-tenhoor.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	420 m ³
Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Overige inpandige ruimte:	7 m ²
Verwarming:	-
Isolatie:	-
Energielabel:	c.v.-ketel volledig geïsoleerd -

Omschrijving

Keurig afgewerkte TUSSENWONING met aangebouwde BERGING en fraaie achtertuin.

Aan een rustig en kindvriendelijk woonef gelegen goed onderhouden en recent gerenoveerde ruime tussenwoning met aangebouwde berging. De besloten achtertuin op het noordwesten is aangelegd in 2022 en biedt volop privacy. De woning beschikt over 3 slaapkamers, luxe keuken en sfeervolle woonkamer met veel lichtinval. Tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de rand van de Laarschenberg gelegen, een geliefde route bij wandelaars. Op korte afstand van het NS station. Nabij diverse voorzieningen als scholen, kinderopvang en supermarkt.

Indeling: Begane grond: Entree/hal met meterkast, hangend toilet met fontein. Vanuit de hal komt u in de woonkamer en open keuken.

De ruime woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, bergkast en tevens deur met toegang tot de tuin op het noordwesten.

De keuken is in L-opstelling geplaatst en v.v. een afzuigkap, combi-magnetron, gas op glas kookplaat, koelkast en vaatwasmachine.

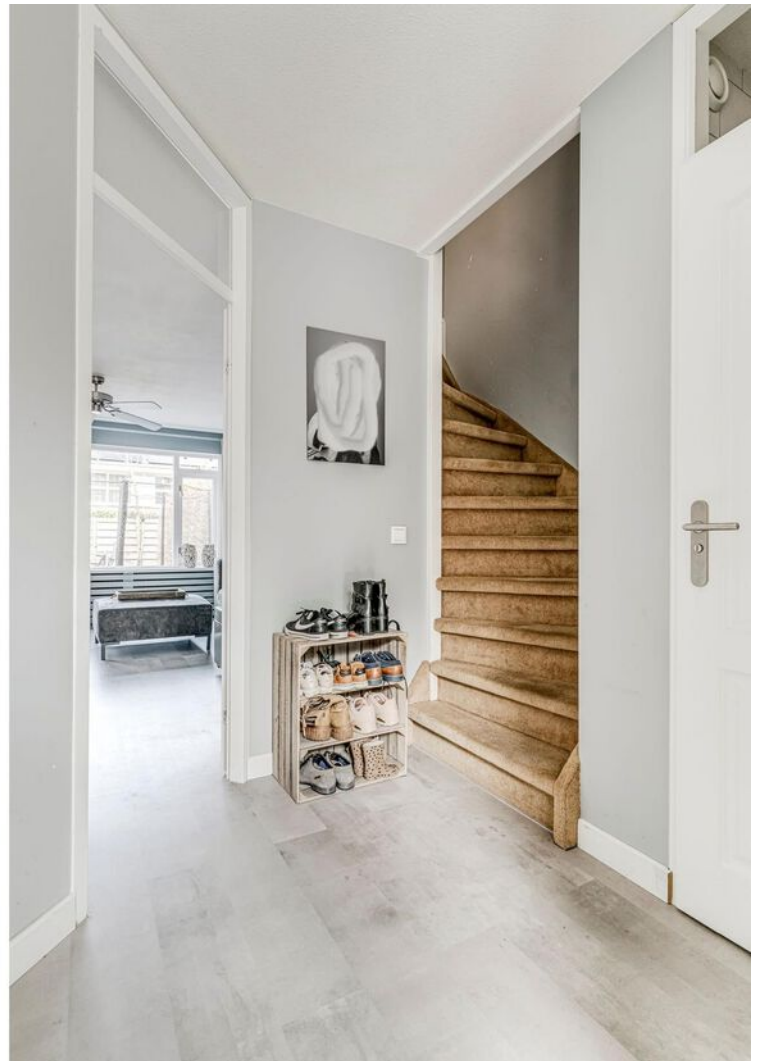
Eerste verdieping: Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers en de badkamer te bereiken. De slaapkamer aan de achterzijde heeft inbouwkasten.

De badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling en voorzien van een douchecabine, 2e toilet, hoekligbad met Whirlpool, vaste wastafel en design radiator. Middels een vaste trap naar..

Tweede verdieping: Overloop met cv-opstelling en was-apparatuur aansluiting, verder een lichte en ruime slaapkamer met dakvenster en bergruimte.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle tussenwoning met aangebouwde berging
- Luxe keuken (2021)
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk, aan een rustig woonef met alleen bestemmingsverkeer
- Mooi aangelegde tuin op het noordwesten van ca. 60m² met achterom (aangelegd in 2022)
- Parkeren op eigen terrein
- Het is mogelijk een open haard te plaatsen in de woonkamer vanwege de aanwezigheid van een dubbelwandige RVS schoorsteenbuis
- Meterkast vernieuwd in 2021



















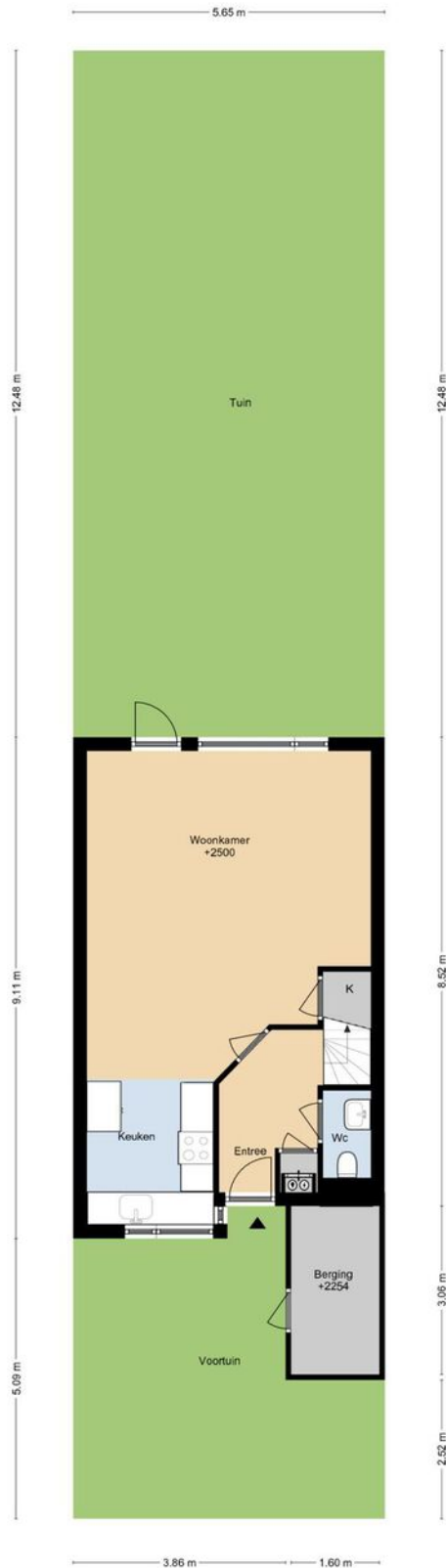






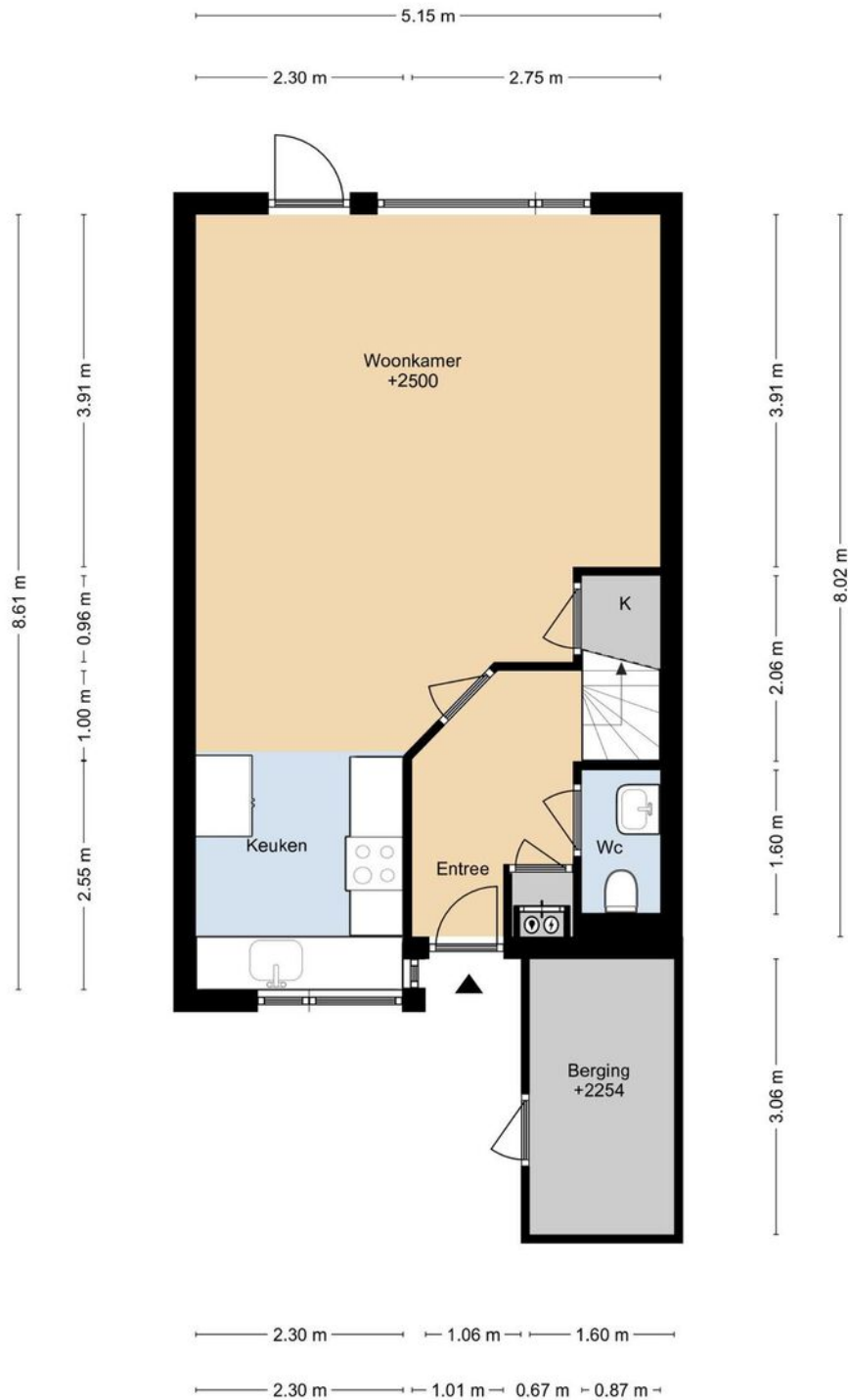
Plattegrond

VAN AVCOUDEHOF 9 SITUATIE



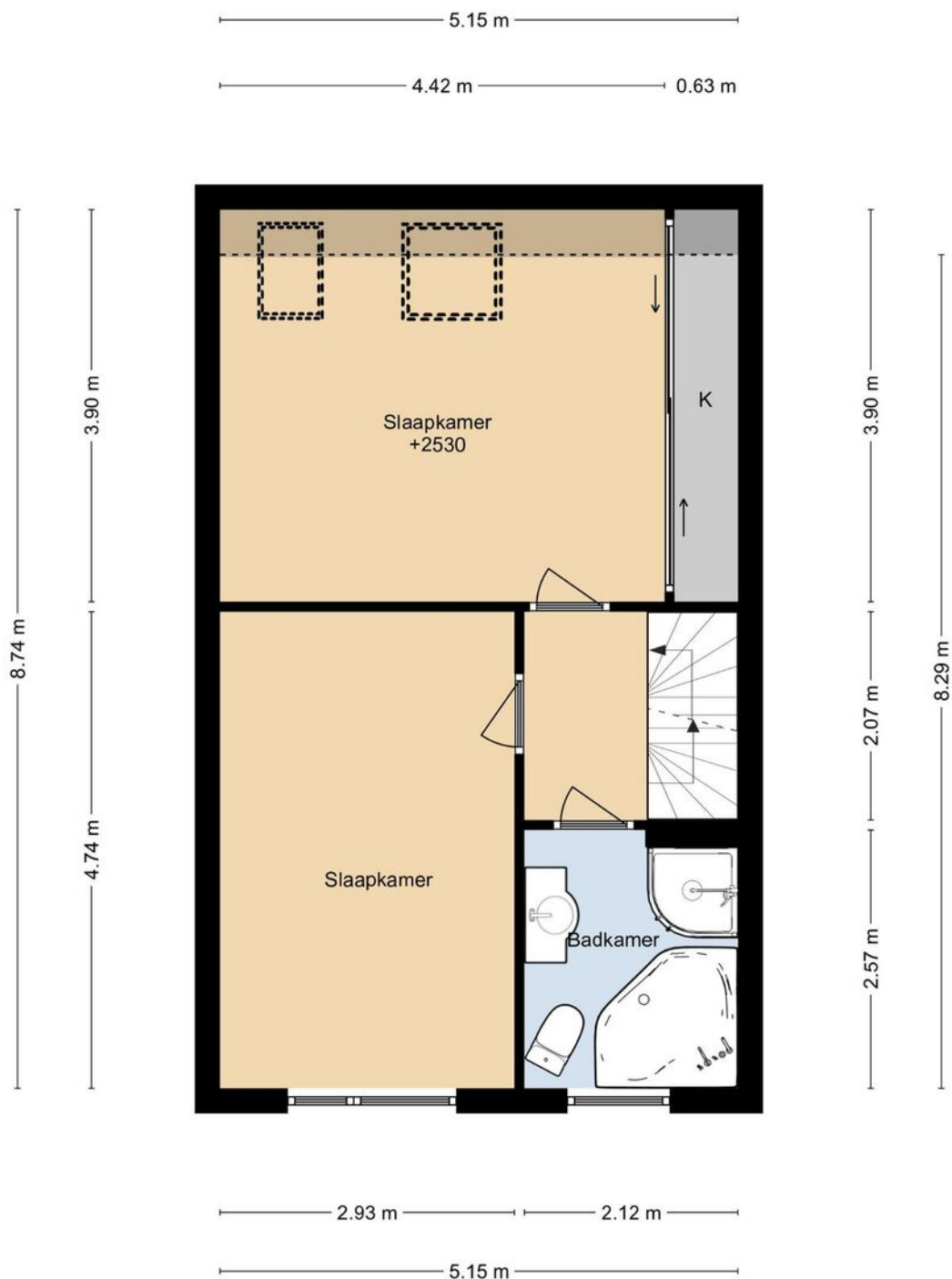
Plattegrond

VAN AVCOUDEHOF 9 BEGANE GROND



Plattegrond

VAN ABCOUDEHOF 9 1E VERDIEPING



Plattegrond

VAN ABCOUDEHOF 9 2E VERDIEPING




Kadastrale kaart

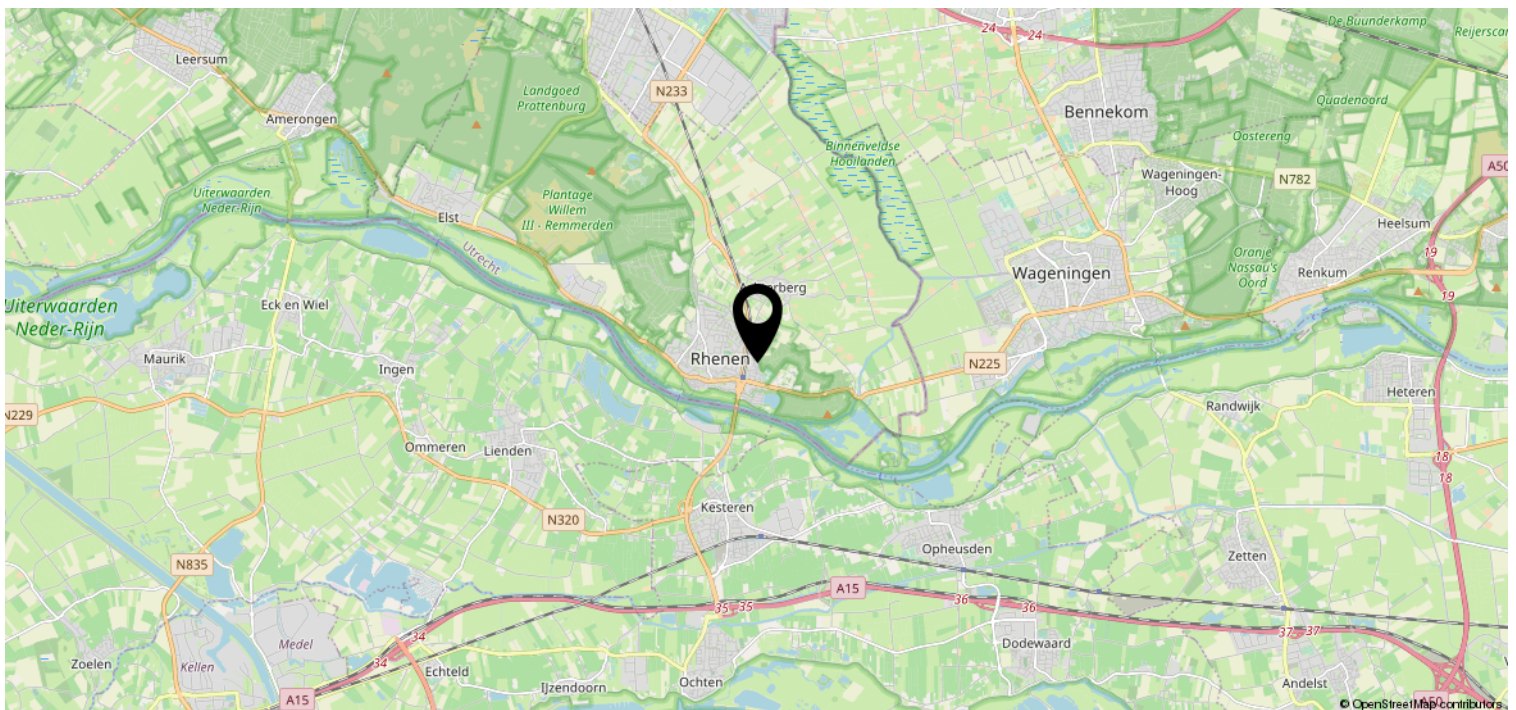
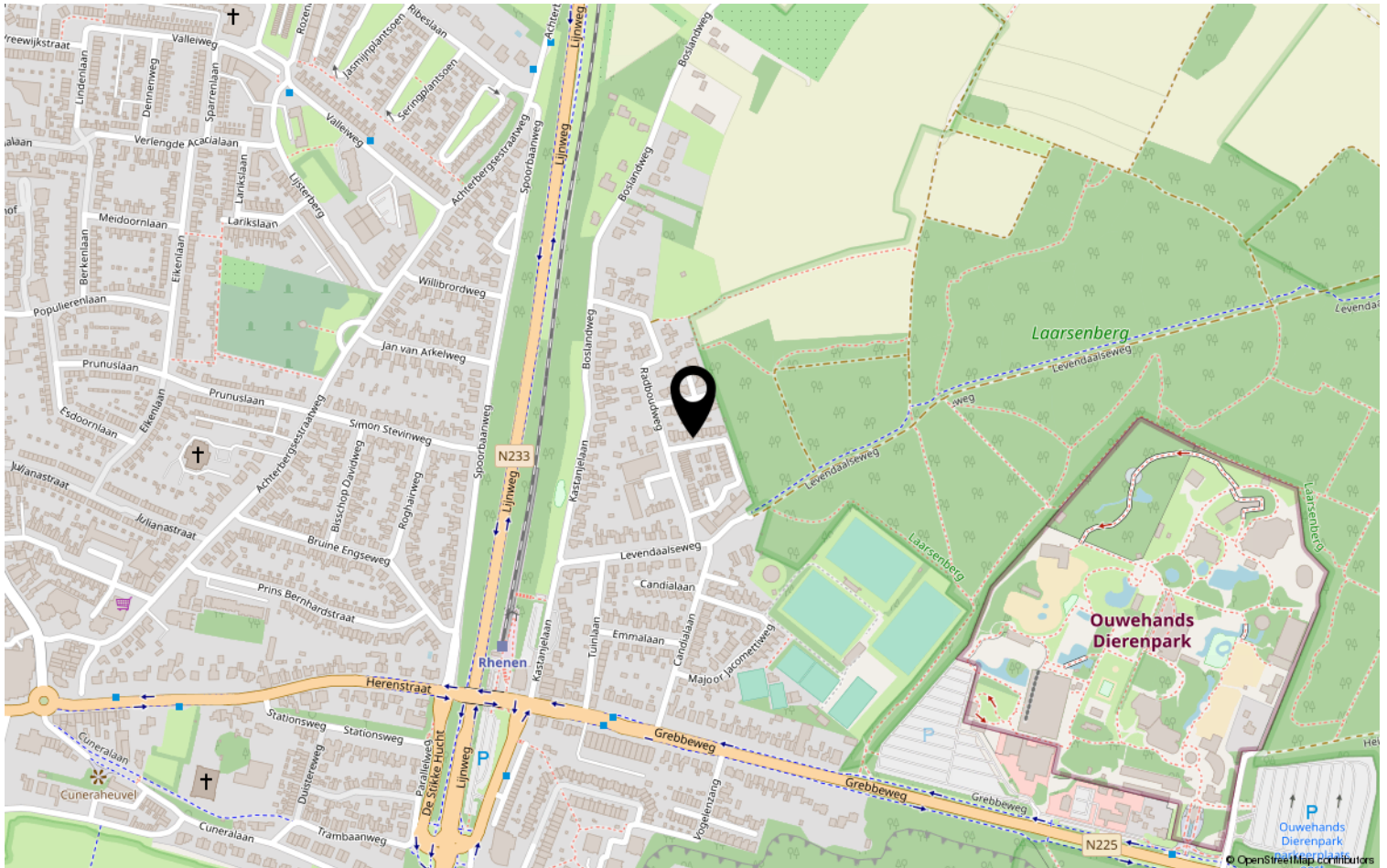
Kadastrale kaart

Uw referentie: jm/gm



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rhenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3433</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Appelboom achtertuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Jeltes ten Hoor makelaars

Wie zijn wij?

Wij staan voor makelaars met een missie en voor wonen met persoonlijkheid. Onze missie vertaalt zich in het aan- en verkopen, huren en verhuren en taxeren van onroerend goed in opdracht van onze opdrachtgevers. Een missie die wij elke dag weer met betrokkenheid, kennis, kunde en enthousiasme uitvoeren. Met een team van professionele medewerkers zetten wij ons maximaal in voor de wens van de opdrachtgever.

Naar aanleiding van deze brochure of bezichtiging heeft u wellicht nog enkele vragen. Graag geven wij u de antwoorden daarop. Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie binnen drie dagen te laten weten, ook als de woning minder geschikt voor u blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen.

Wij kunnen u bijvoorbeeld assisteren bij het zoeken naar een woning die wél aan uw wensen voldoet. U kunt zich via onze Internetsite gratis inschrijven voor het aanbod dat via ons verkocht wordt. Voor een grotere scoringskans is het verstrekken van een zoek/aankoopopdracht aan te bevelen. Wij vertellen u hier graag meer over in een persoonlijk gesprek.

Wilt u uw woning verkopen, dan is het aan te raden vrijblijvend te informeren naar de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd worden.



PLANTSOEN 44 WAGENINGEN

WWW.JELTES-TENHOOR.NL

0317-421225

