

Luxe modern herenhuis



RHENEN | Koekoekweg 14

vraagprijs € 990.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Soort:	herenhuis
Kamers:	4
Inhoud:	692 m ³
Woonoppervlakte:	172 m ²
Perceeloppervlakte:	177 m ²
Overige inpandige ruimte:	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	46 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Op een zeer fraaie locatie met werkelijk uniek uitzicht over het rivierlandschap en de Betuwe gelegen, royaal en uiterst stijlvol geschakeld HERENHUIS (3 woonlagen) met inpandige garage, achtertuin, en twee royale balkons/terrassen op het zuiden. Deze opvallende en onder architectuur gebouwde "Rijnvilla" (bouwjaar 2008) kenmerkt zich door een ultieme samenhang tussen de magnifieke ligging en de hoogwaardige afwerking, waarbij ruimte, licht en comfort de kernwoorden zijn. Dit zeer sfeervolle woonhuis is intern vormgegeven door een binnenhuisarchitect, waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en luxe voorzieningen. Gelegen aan het einde van een doodlopende straat grenzend aan de natuur, maar op loopafstand van alle voorzieningen die Rhenen zo aantrekkelijk maken als woonomgeving!

Indeling:

Begane grond: Royale entree/hal met fraaie vloertegels en garderobekast, opengewerkte trapopgang en toegang tot alle vertrekken. Aan de straatzijde bevindt zich een ruime slaap-/studeerkamer met kastenwand. Aan de tuinzijde is de ouderslaapkamer gesitueerd die is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en garderobemeubel en een deur naar het terras. Dit terras grenst letterlijk aan de natuur. Vanuit de slaapkamer is het slechts enkele stappen lopen naar de naastgelegen badkamer waar we een complete wellness aantreffen. Bij binnenkomst treffen we een royaal duo ligbad (met jetstreams), wastafel met spiegelkast (over de gehele breedte) en een vrij-hangende toilet "om de hoek". De royale inloofdouche-/stoomruimte wordt afgesloten door een glazen deur, waardoor er verbinding met het centrale deel van de badkamer is. Datzelfde geldt voor de saunarimte die ondanks de afsluitbaarheid visueel mooi in verbinding staat met de badkamer en zelfs met de naastgelegen ouderslaapkamer via een glazen pui in het hogere deel van de saunarimte. De sauna is uitgevoerd in red cedar en er kan worden gekozen voor de traditionele "Finse" wijze (met kachels) of infrarood. Vanuit de centrale hal is er tot slot binnendoor toegang tot de geïsoleerde garage met elektrische sectionaaldeur en aansluitingen voor wasmachine en droger en omvormer voor de zonnepanelen.

De gehele begane grond (inclusief garage) is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping: Opvallend lichte living die is gesitueerd richting de terraszijde, waardoor er een prachtig uitzicht is op de groene omgeving, het naastgelegen meer en de Betuwe aan de horizon. De living beschikt over een strak vormgegeven schouw met gashaard en een brede schuifpui naar het dakterras. De half open keuken heeft een royaal kookeiland met RVS afzuigschouw, vaatwasser en veel kastruimte in de extra brede laden en werkruimte op het natuurstenen werkblad. In het wandmeubel bevinden zich o.a. een combi-oven, koelkast en koffiemachine. Het kookeiland is op een fraaie wijze "verlengd" met een tafelblad, waardoor het mogelijk is met meerdere personen bij de kookplaat plaats te nemen. Het grote terras (circa 20m²) is gelegen op het zuiden en biedt adembenemend uitzicht, privacy en volop zon. Via een portaal is er ook op deze verdieping toegang tot een toiletruimte.

De gehele verdiepingvloer is voorzien van keramische vloertegels met vloerverwarming.

2e verdieping: Deze verdieping is één open en opvallend lichte ruimte (thans kantoor/werkkamer) met diverse gebruiksdoeleinden. Ook hier is er toegang tot een heerlijk dakterras met een magnifiek uitzicht en veel privacy. De aanwezige stookruimte biedt buiten de aanwezige HR cv-ketel en mechanische ventilatie unit, ook mogelijkheid voor extra bergruimte.

Buiten: Oprit/parking voor 2 auto's en toegang tot inpandige garage. Zonnige en besloten achtertuin/terras direct grenzend aan het achterliggende groen met zeer veel privacy. Het woonhuis is gelegen aan het einde van een fraaie doodlopende straat met soortgelijke villa's en herenhuisen.

Bijzonderheden:

- In 2008 opgeleverde Rijnvilla waarbij bij de bouw is gekozen voor vele extra opties en bij de afbouw voor een moderne afwerking met hoogwaardige materialen, sanitair en apparatuur (onder architectuur);
- In 2016 zijn er 9 zonnepanelen aangebracht waardoor de stookkosten aanzienlijk zijn verlaagd;
- Strakke afwerking met spachtelputz wanden, naadloze plafonds, drempelloze vloeren en taatsdeuren;
- Traplift aanwezig van de begane grond naar de eerste verdieping;
- Uitgebreide technische installatie;
- Voorzien van screens en zonwering.





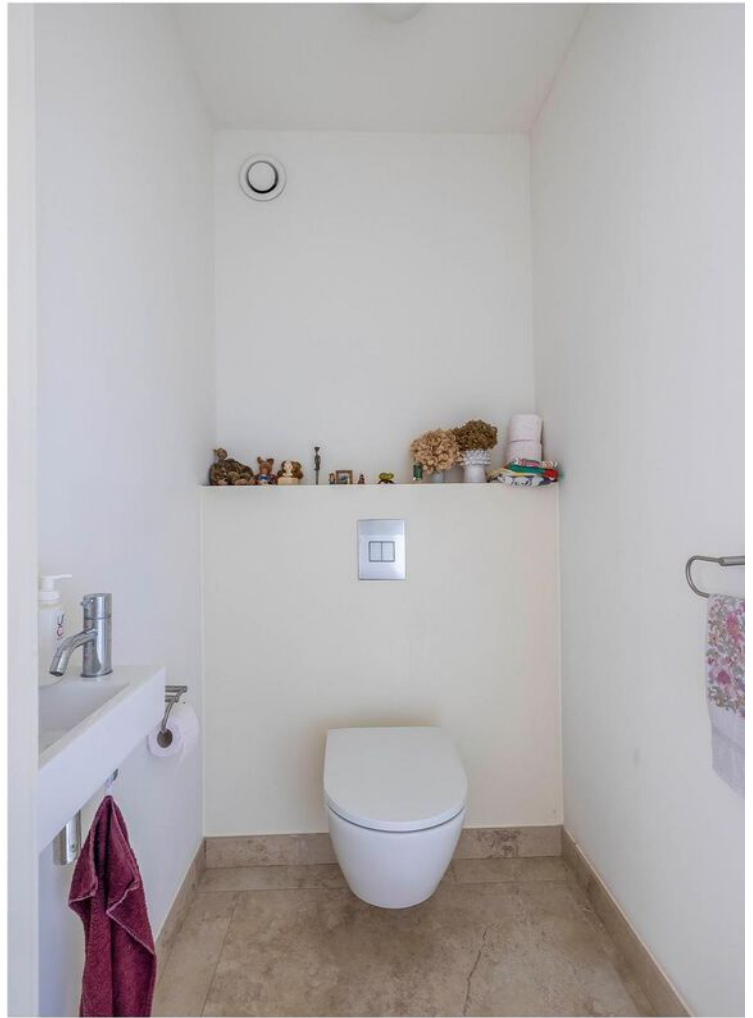












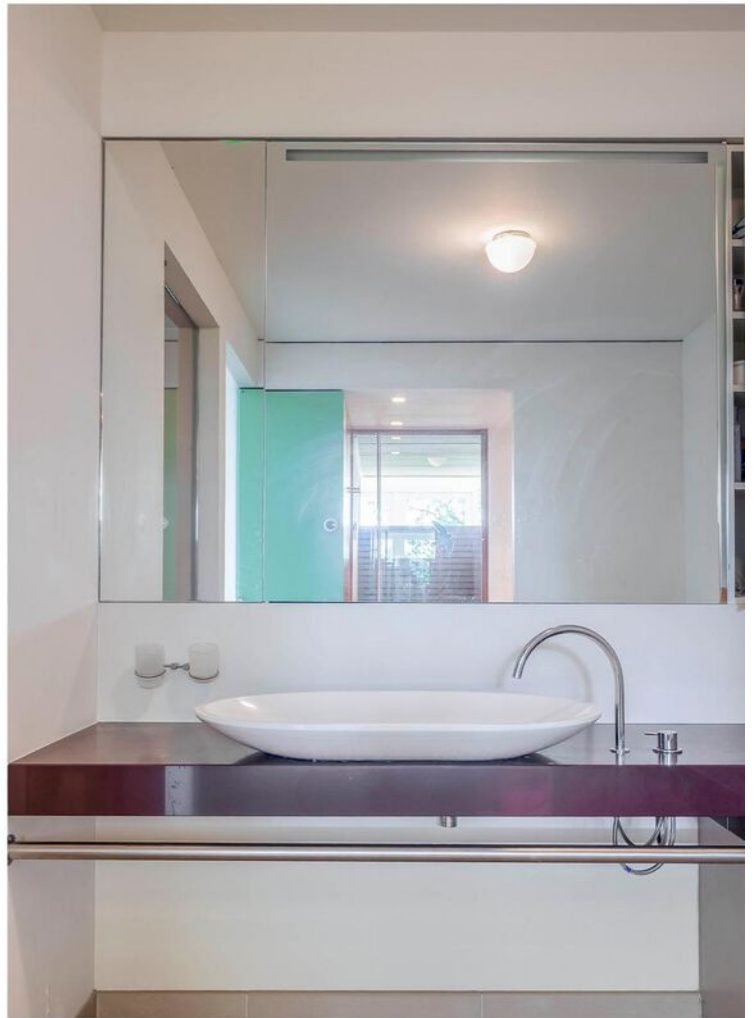


































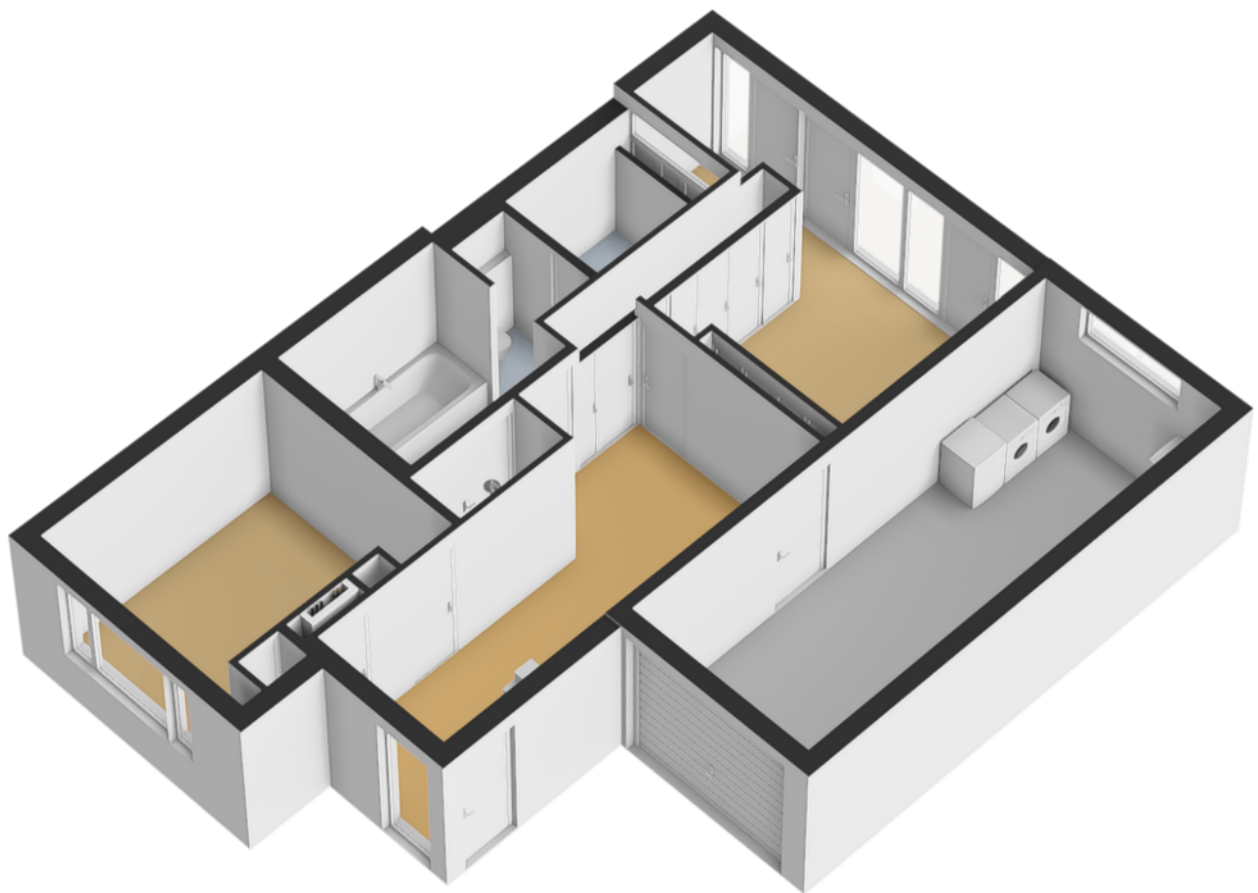


Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Plattegrond

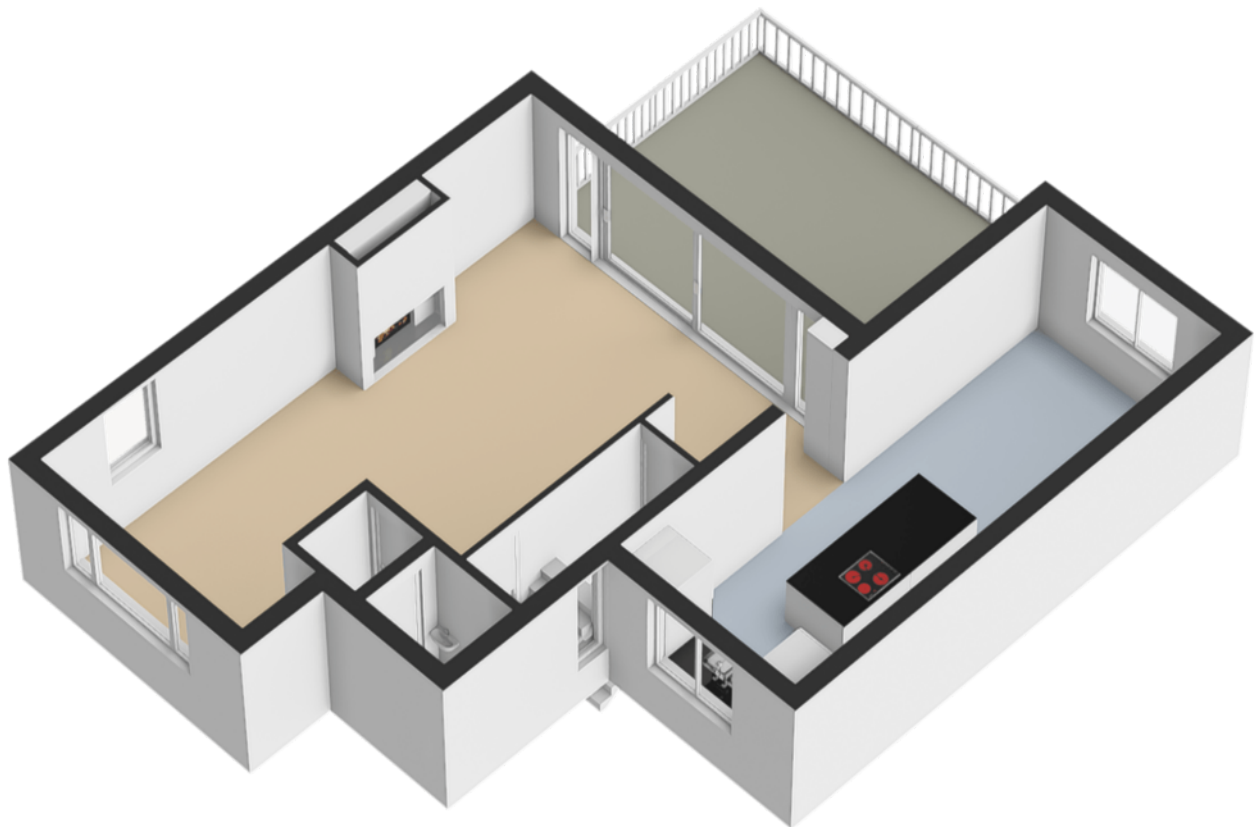


Plattegrond

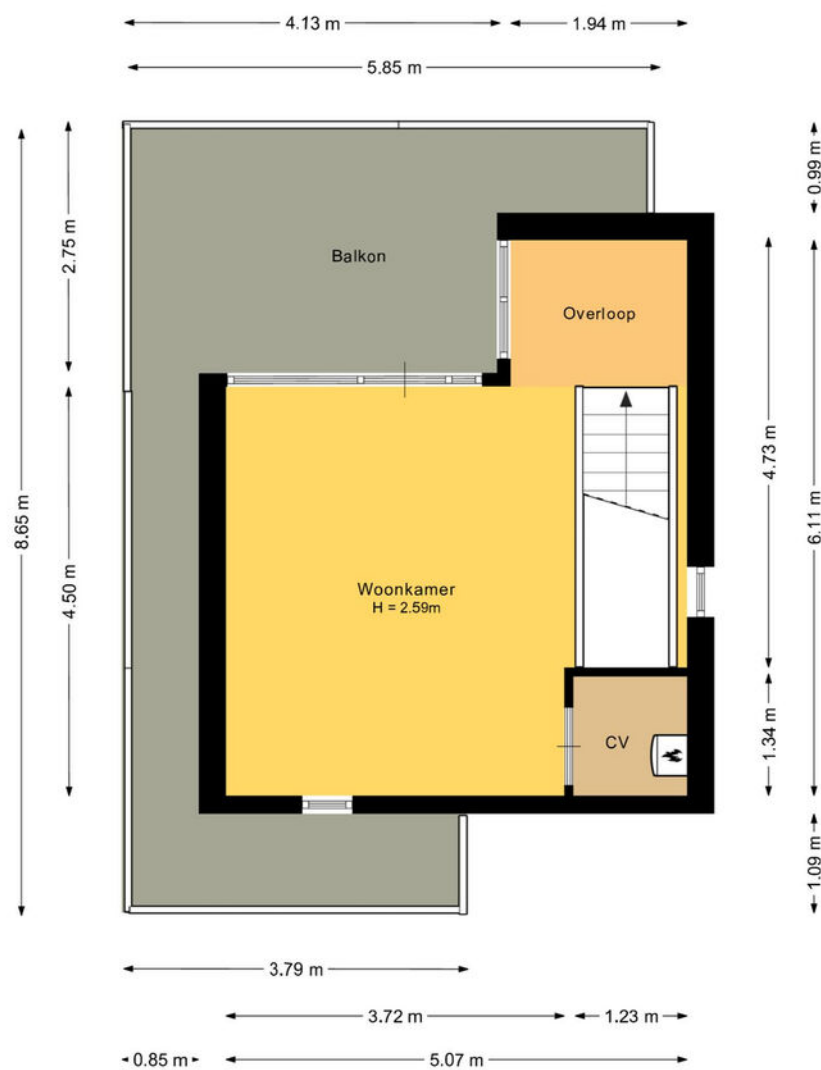


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Plattegrond

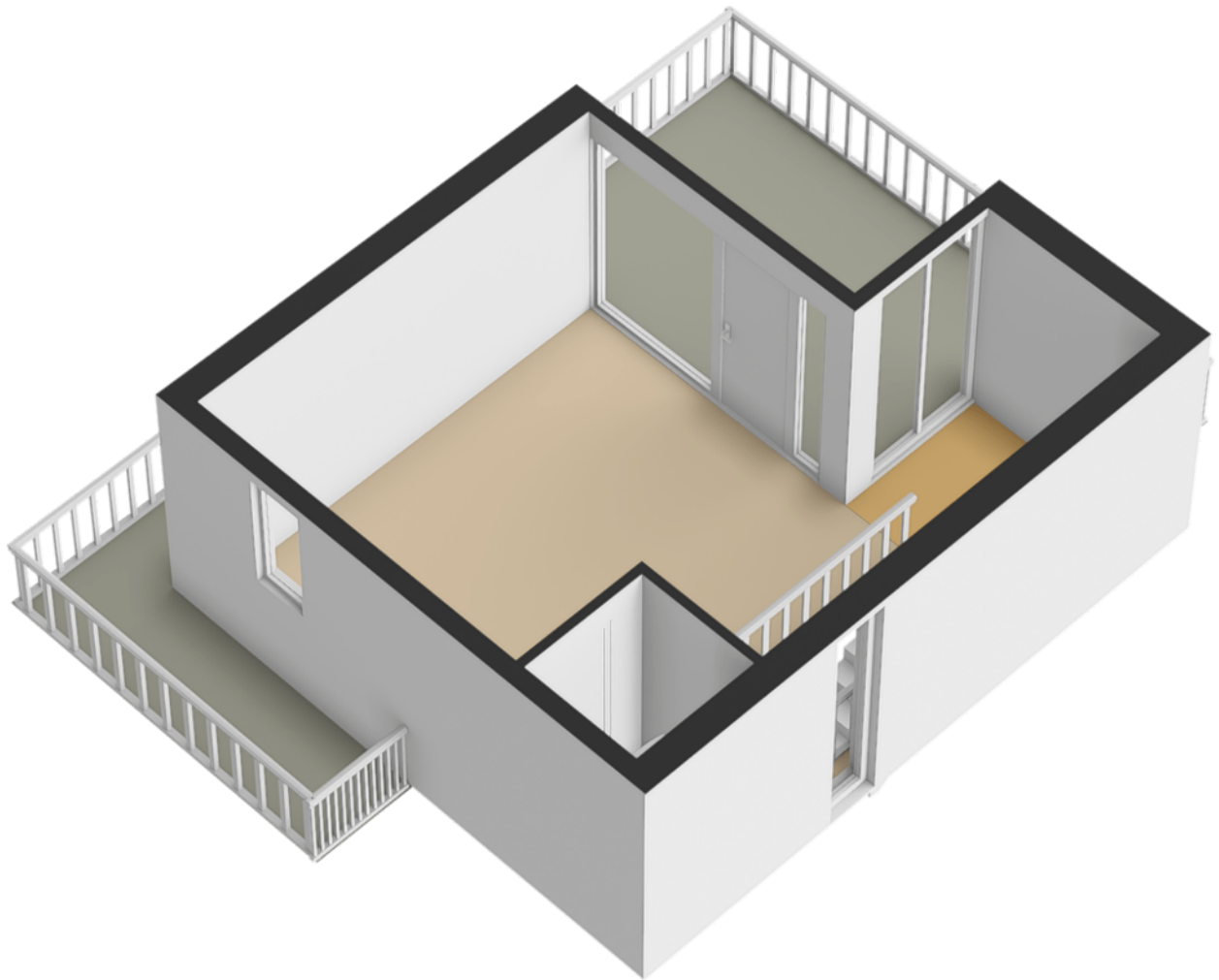


Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Plattegrond

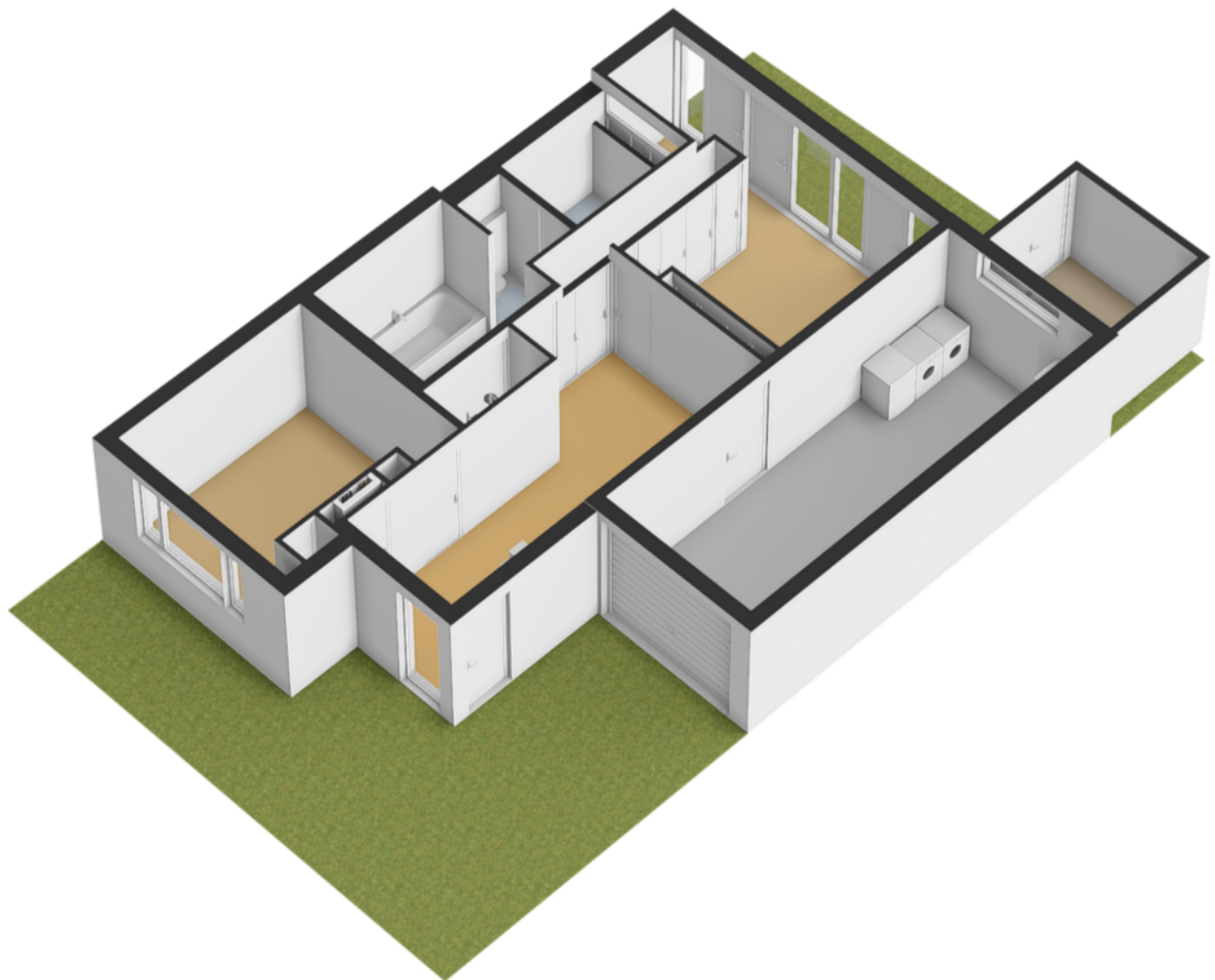


Plattegrond

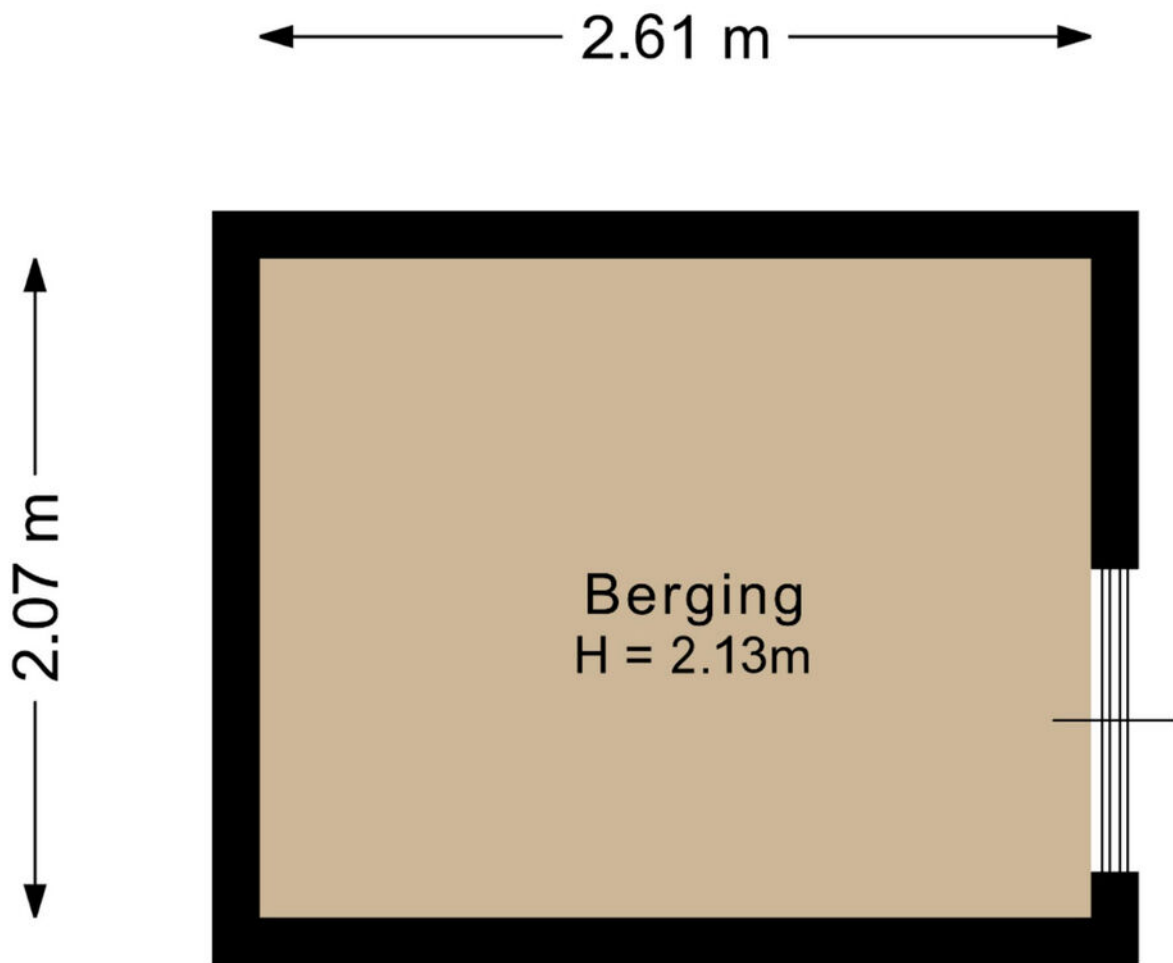


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Plattegrond

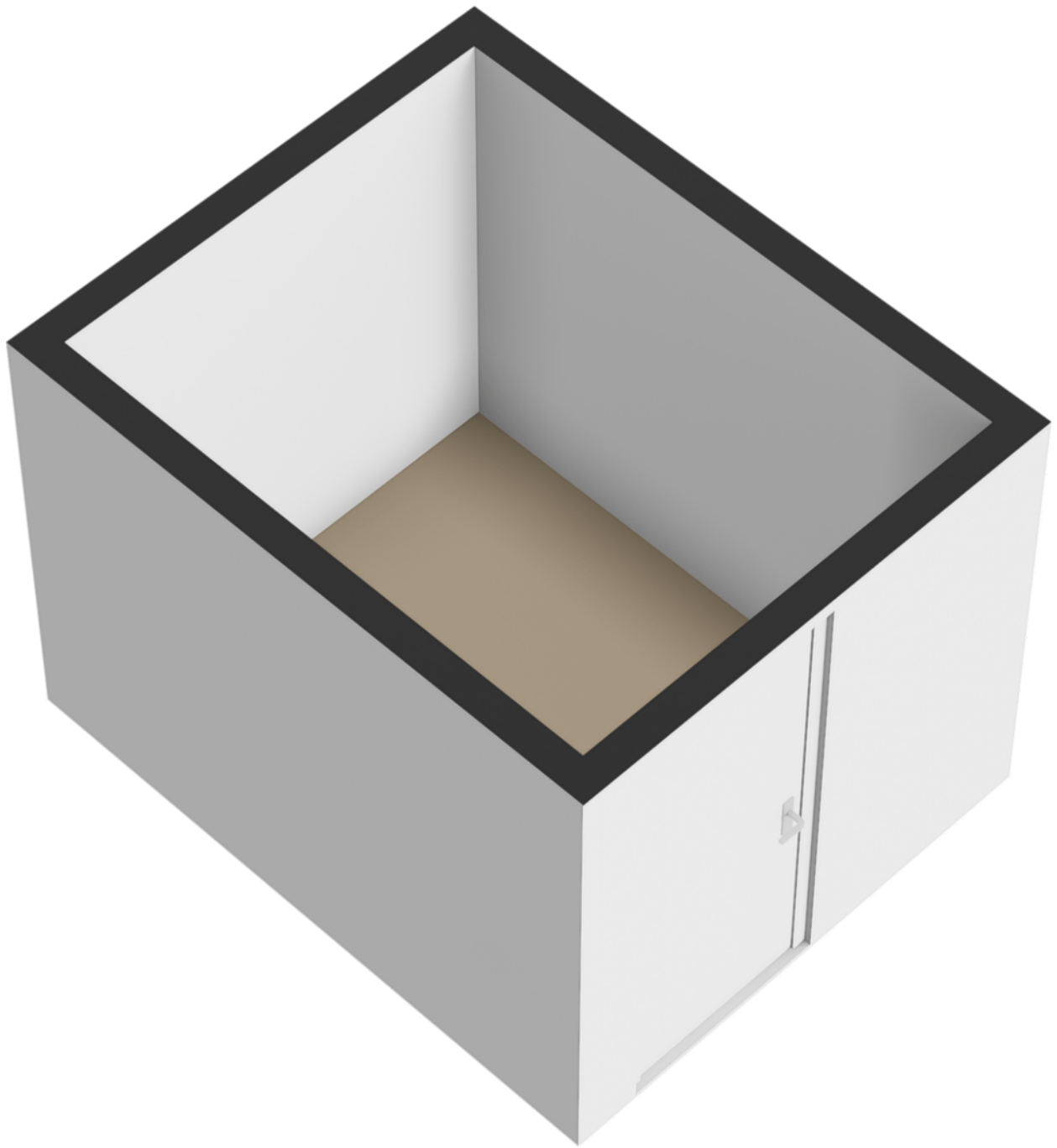


Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend

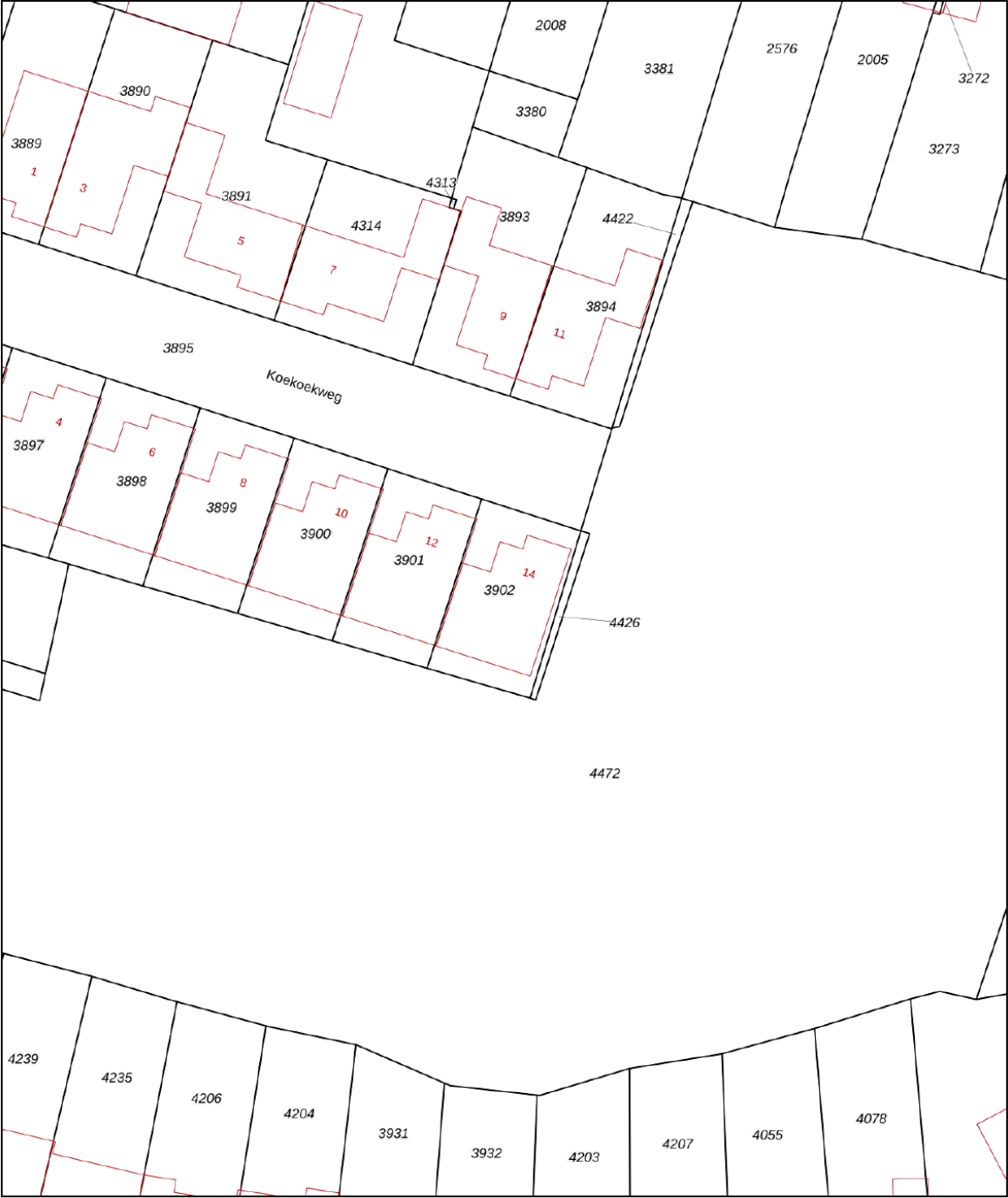
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glenn



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

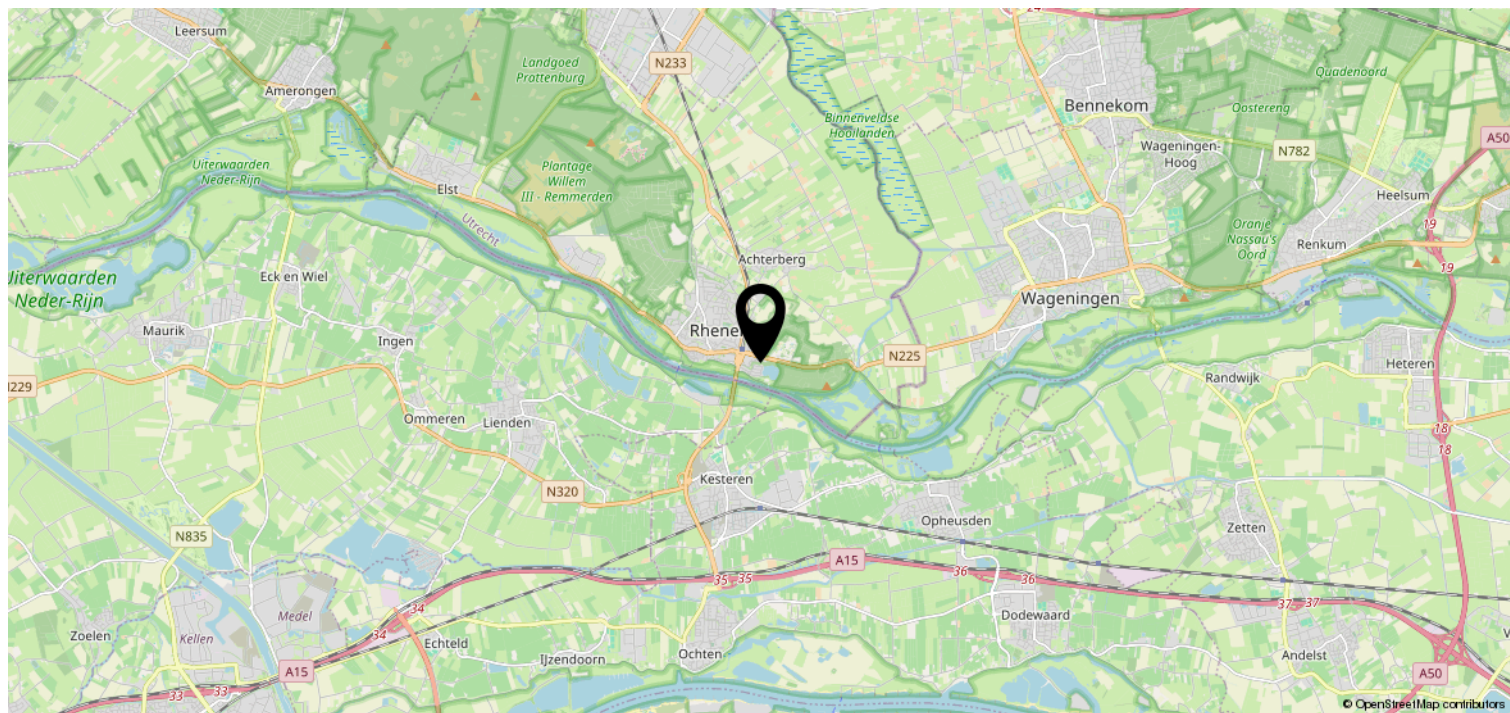
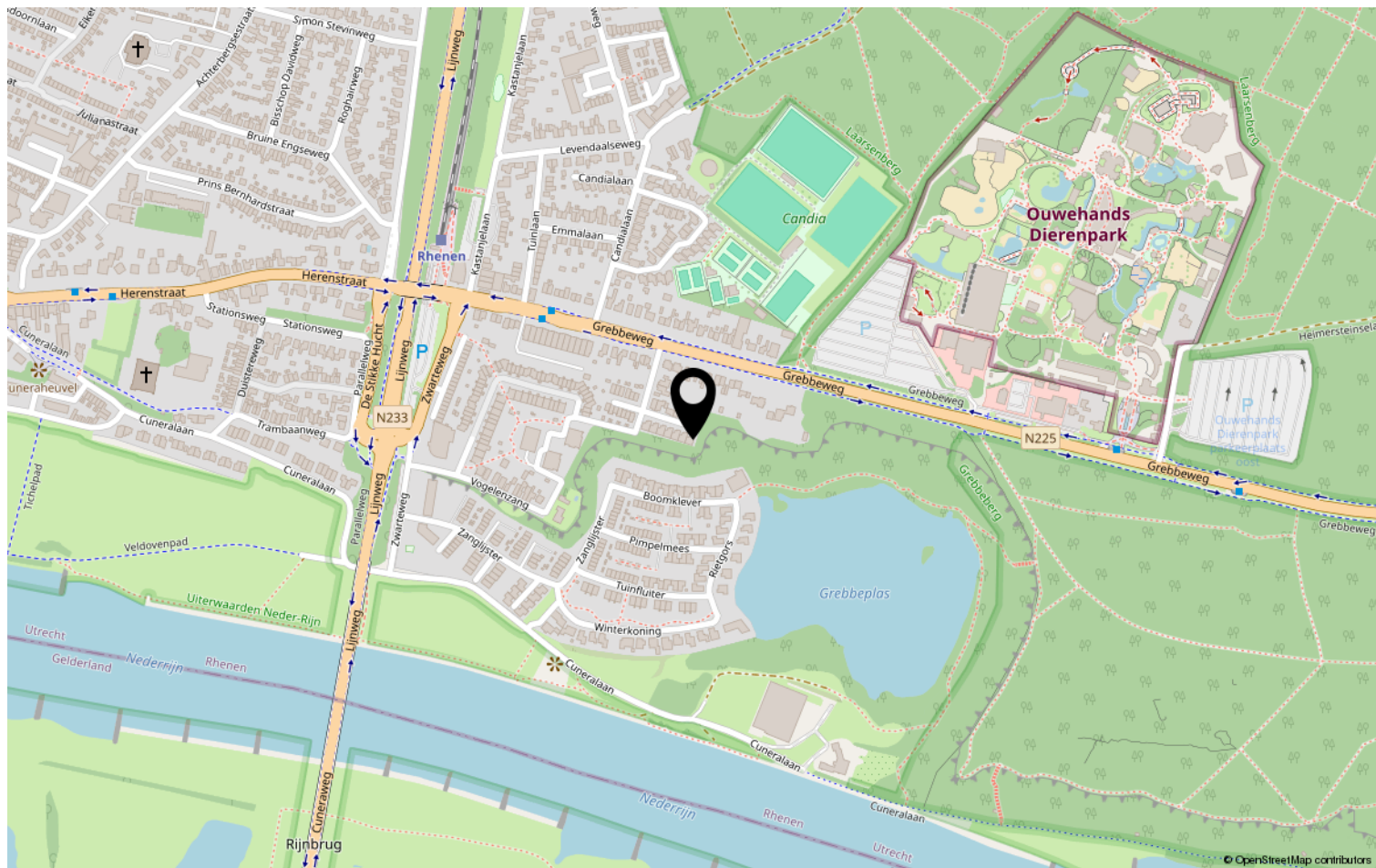
Kadastrale gemeente Rhenen
Sectie E
Perceel 3902

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- Inbouwkasten in slaapkamers	X			
- Kasten in garage	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

[illegible]

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 - Extérieur/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
				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			
				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				

Heeft u interesse?



Plantsoen 44
6701 AS Wageningen

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

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/aankoop-opdracht 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.

“Wij zijn u graag van dienst!”

