



# Bijzonder lekker wonen



**MOLENWEG 5**  
**Elst (Utr.)**  
**Vraagprijs € 662.500 K.K.**



**MOLENWEG 5**



# Welkom op de Molenweg 5!

**Wonen met de Amerongse Bovenpolder in de achtertuin? Welkom op de Molenweg 5 in Elst!** Deze vrijstaande woning is voorzien van 3 volwaardige slaapkamers, waarvan een op de begane grond en 2 op de eerste verdieping. Daarnaast is de woning voorzien van 2 badkamers, 2 toiletten, een uitgebouwde woonkamer, een hobby/werkkamer, een heerlijk grote zij- en achtertuin en een eigen oprit met garage. Met natuureservaat de Amerongse Bovenpolder in uw achtertuin heeft de woning een hele unieke ligging!

## **We nemen u graag mee door de woning:**

Zodra we de Molenweg in rijden, rijden we de rust tegemoet. De auto kunnen we gemakkelijk kwijt op de eigen oprit voor de garage en bij het uitstappen valt direct de heerlijke zijtuin op. De woning is gelegen op een perceel van 425 m<sup>2</sup> en dat is zeker te zien. Zodra we woning binnenlopen en in de woonkamer kijken valt direct de fijne ruimte en het daglicht van de punt-erkers op. De woonkamer is ruim bemeten en de uitbouw aan de achterzijde is bij de eetkamer en keuken getrokken. Zo is er een mooie grote ruimte ontstaan voor de L-vormige keuken, de plek voor de eettafel en de bijkeuken. Vanaf de eettafel is er tevens een prachtig uitzicht op de zonnige tuin.

Op de begane grond bevindt zich naast een werkkamer en een garage ook een zeer ruime slaapkamer van maar liefst 18 m<sup>2</sup> groot. Hier heeft u dan ook meer dan voldoende ruimte voor kledingkasten, een bureau en alles wat u daarbij mag wensen. De slaapkamer is tevens voorzien van 2 grote ramen met uitzicht op de achtertuin. Aangrenzend aan de slaapkamer bevindt zich op de begane grond ook een ruime en nette badkamer. Deze is voorzien van onder andere 2 wastafels met spiegels, een radiator en een ruime douche. Separaat bevindt zich naast de badkamer een toilet. De benedenverdieping is vrijwel volledig voorzien van vloerverwarming.

## **De eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, een toilet en een badkamer, welke allen door middel van een ruime overloop worden verbonden. De eerste slaapkamer op deze verdieping bevindt zich aan de achterzijde van de woning en meet circa 12 m<sup>2</sup>. De tweede slaapkamer meet in totaal 11 m<sup>2</sup>. De badkamer bestaat uit een ligbad, een wastafel en een Velux dakraam. De badkamer en het toilet liggen centraal tussen beide slaapkamers in.

## **De bergzolder:**

Middels een vlizotrap komt u op de grote bergzolder. Met een stahoogte van 1,98 meter en een lengte van 9,4 meter heeft u hier genoeg ruimte om spullen op te bergen. Ideaal om bij uw woning te hebben!

**De kelder:**

De woning heeft een ruime en koele kelder van circa 16 m<sup>2</sup>, welke middels een vaste trap vanuit de woonkamer is te bereiken.

**De tuin en de Amerongse Bovenpolder:**

De Molenweg 5 bestaat uit 425 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte en heeft een grote zij- en achtertuin. De complete tuin is netjes door een hovenier onderhouden en biedt verschillende plekjes om terrassen te maken, zodat u te allen tijde kunt genieten van de zon. Daarnaast ligt de Amerongse Bovenpolder rechtstreeks in uw achtertuin. Natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen wanneer de halfwilde paarden en runderen te spotten zijn. De Amerongse Bovenpolder is onderdeel van het Nationale Park de Utrechtse Heuvelrug en ligt langs de Rijn, tussen het voormalige steenfabriekterrein van Elst en de stuw van Amerongen. Het bos met entree van het park ligt op 200 meter afstand van de woning.

**Bijzonderheden:**

- \* Vrijstaande woning in Elst (Utr.)
- \* Unieke ligging tegen de Amerongse Bovenpolder aan
- \* Ideaal om levensbestendig te gaan wonen of een combinatie van wonen/werken
- \* Woonoppervlakte van 131 m<sup>2</sup> op een perceel van 425 m<sup>2</sup>
- \* Overige inpandige ruimte van 30,4 m<sup>2</sup>
- \* 3 zeer ruime slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- \* 2 badkamers en 2 toiletten
- \* Voorzien van een inpandige garage en koele kelder

Alle VBO koopovereenkomsten van woningen ouder dan 20 jaar worden standaard voorzien van een ouderdomsclausule. Tevens zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

De informatie betreffende deze woning is door ons en onze partners zorgvuldig samengesteld. De door ons opgegeven informatie is slechts informatief van aard en aan deze ingevoerde teksten en gegevens zijn geen rechten te ontleen.

























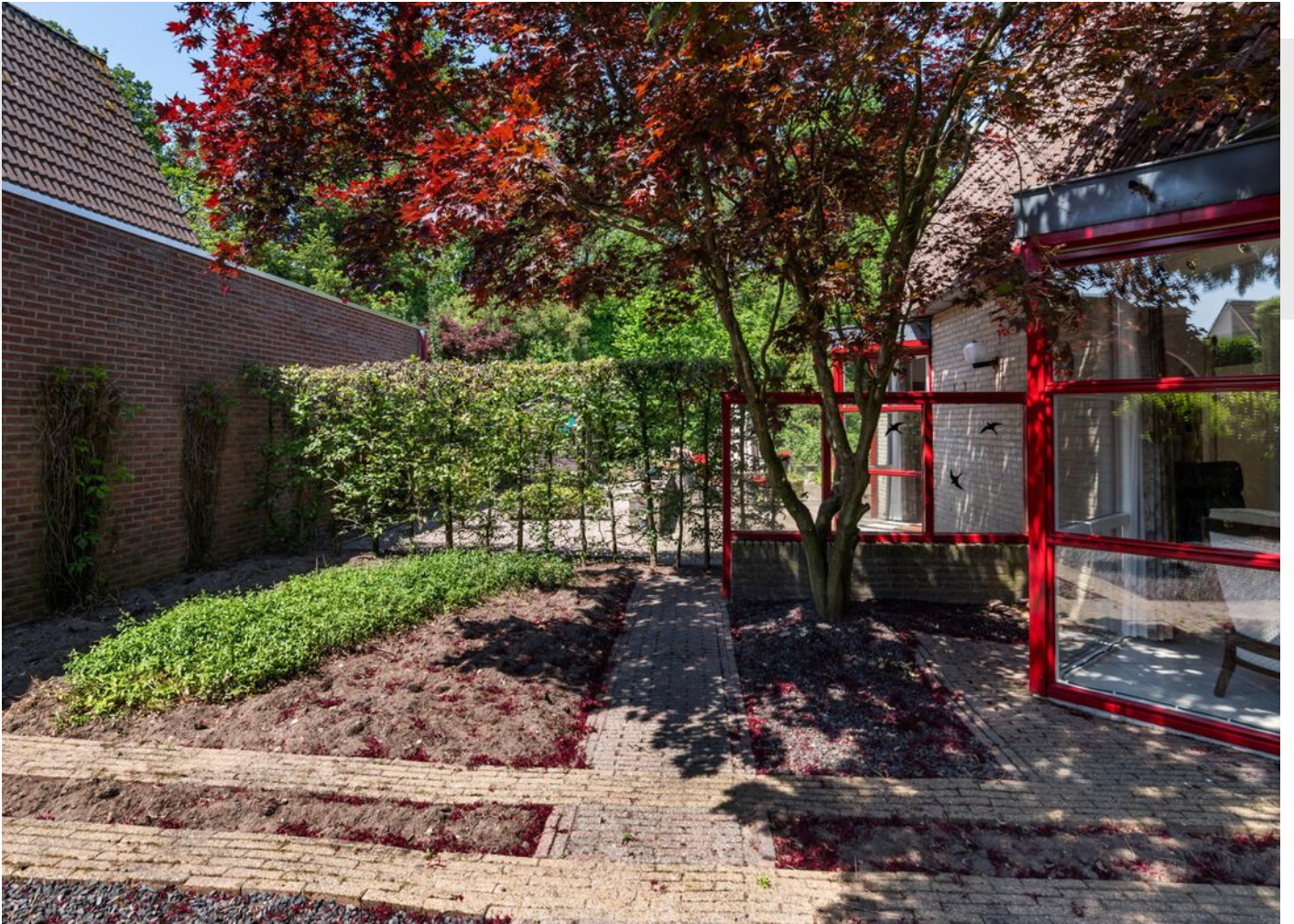




















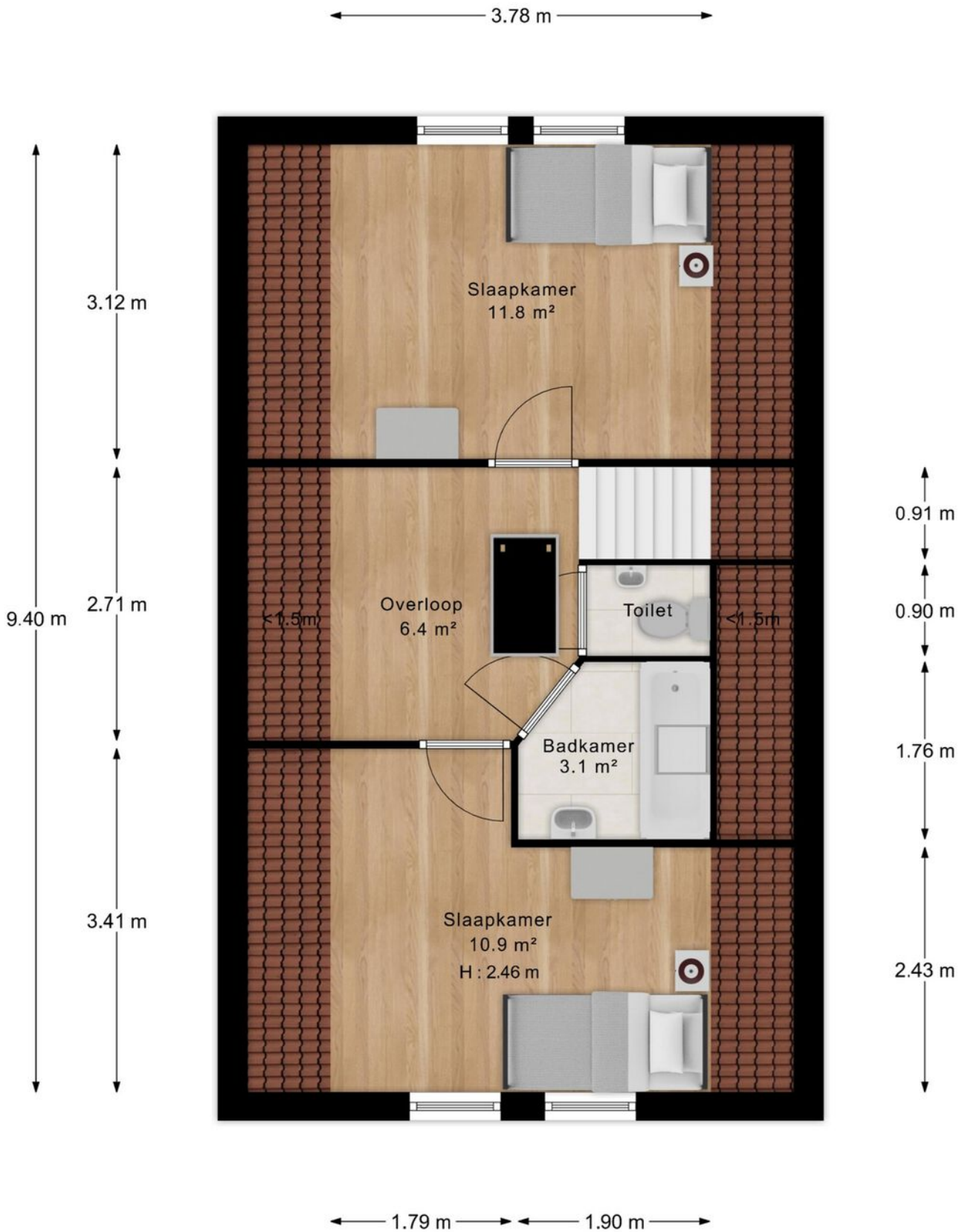
# PLATTEGROND



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

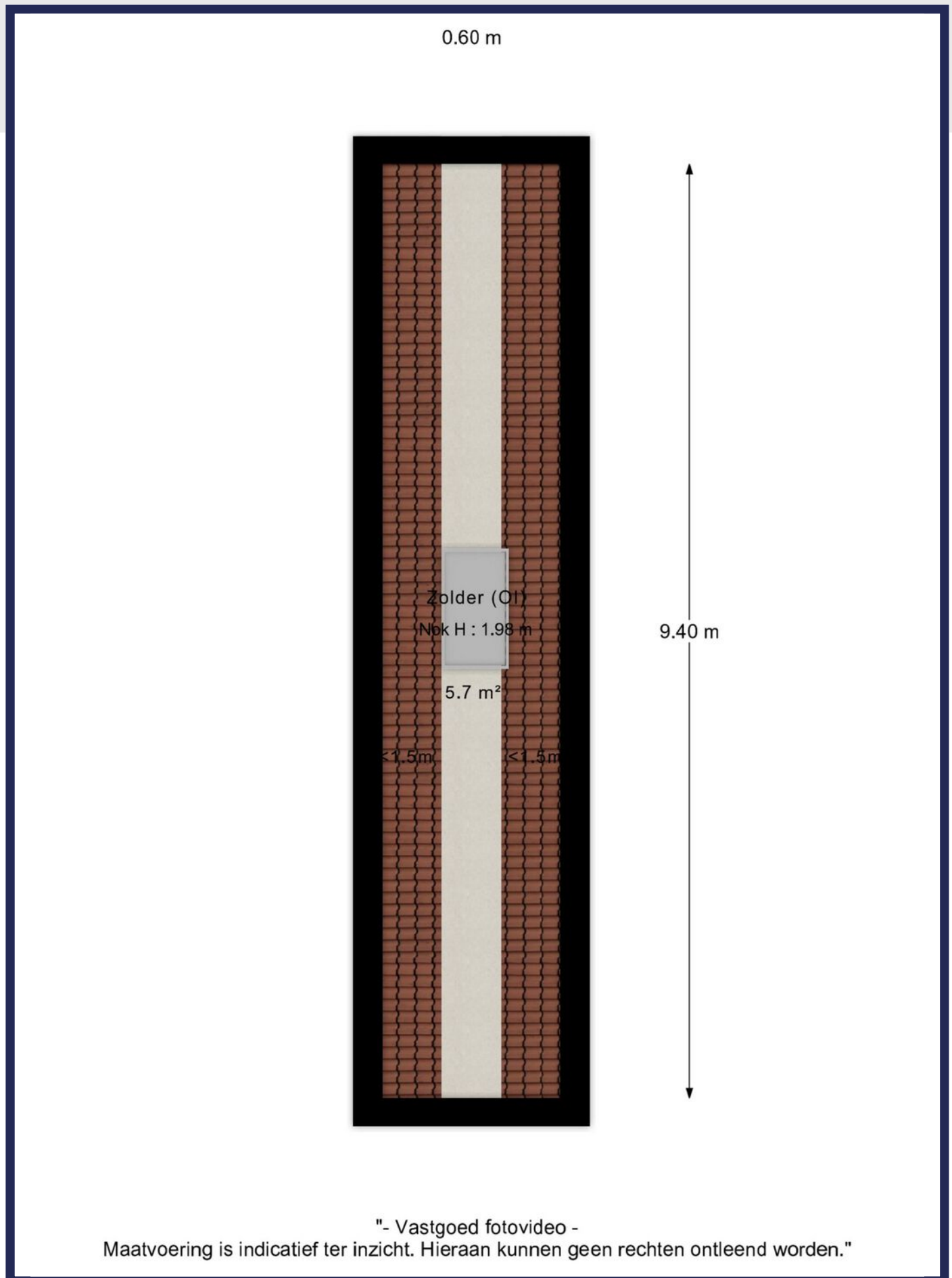


# PLATTEGROND



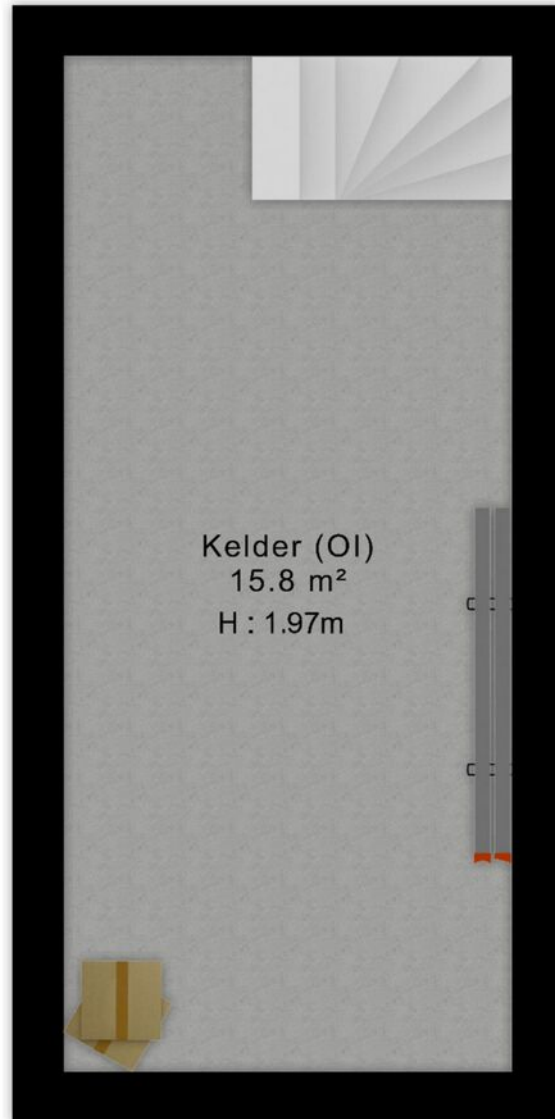
"- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

← 2.64 m →



↑ 5.99 m ↓

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


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenweg5



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rhenen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 6995</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmasthouder	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	X		
Screens (begane grond in punterkers)	X		
Vliegenhorren (1x op slaapkamer begane grond)	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen (boven)	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Plavuizen beneden	X		
Vloerbedekking slaapkamer begane grond	X		
Linoleum eerste verdieping	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
2 koelkasten en 1 vriezer	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Meubels		X	
Magnetron		X	
Tuinmeubelen		X	

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Molenweg 5, Elst



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



[www.molenweg5elst.nl](http://www.molenweg5elst.nl)

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM  
CONTACT MET ONS OP!**



**JAN ZEGERS MAKELAARDIJ**  
VERLENGDE SPOORLAAN 28  
3904 MB VEENENDAAL

0318-501751  
JANZEGERS.NL  
INFO@JANZEGERS.NL

 **JAN ZEGERS**  
HIPOTHEEK & MAKELAARDIJ