

A



# 85

**Rhenendael**  
**3911 RM RHENEN**

**VRAAGPRIJS**  
**€ 525.000 k.k.**



**VAN SCHUPPEN**  
— MAKELAARS SINDS 1968 —

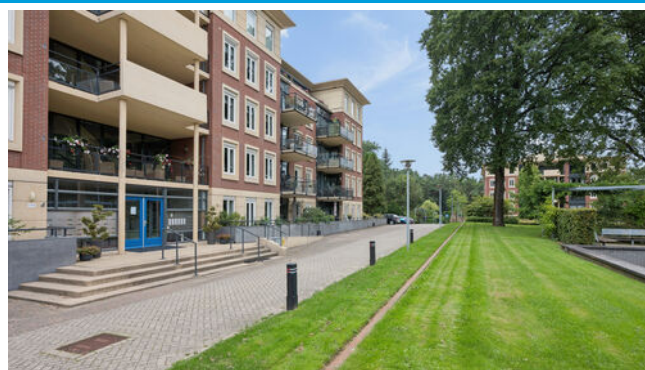


HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



# Kenmerken

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| Type woning        | <b>appartement</b>                      |
| Soort woning       | <b>portiekflat</b>                      |
| Aantal kamers      | <b>3</b>                                |
| Aantal slaapkamers | <b>2</b>                                |
| Energie label      | <b>A</b>                                |
| Isolatie           | <b>volledig geïsoleerd,<br/>HR-glas</b> |
| Verwarming         | <b>CV-ketel (2019)</b>                  |
| Ligging balkon     | <b>zuiden</b>                           |
| Berging            | <b>in pandig in het gebouw</b>          |
| Parkeren           | <b>op eigen terrein</b>                 |



|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b> | <b>100 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Woning inhoud</b>   | <b>289 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Bouwjaar</b>        | <b>2002</b>              |

# Kennismaking

## met Rhenendael 85

### Licht en royaal wonen op Buitenplaats Rhenendael!

Dit royale 3-kamerhoekappartement bevindt zich op een prachtige locatie op Buitenplaats Rhenendael. Dankzij de hoekligging beschikt het appartement over veel natuurlijke lichtinval en een prettige, open sfeer. Met een ruime woonkamer, half open keuken, twee slaapkamers, een nette badkamer en een royaal balkon op het zuiden is hier alles aanwezig voor comfortabel wonen.

Het appartement is gelegen op Buitenplaats Rhenendael, een geliefde en groene woonomgeving aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Vanuit hier wandel je zo de bosrijke omgeving in. Zo liggen de bossen van Landgoed Prattenburg en het natuur- en recreatiegebied Kwintelooijen in de directe omgeving. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de rust en ruimte van de natuur. Ook voor een gezellige lunch, borrel of diner hoef je niet ver van huis. Restaurant 3 Zussen Rhenen ligt vlakbij en bevindt zich midden in de bosrijke omgeving.

### Begane grond:

Het complex heeft een beveiligde hoofdentree met intercominstallatie, brievenbussentableau, twee liften en een centraal trappenhuis.

### Eerste verdieping:

Eenmaal aangekomen op de verdieping tref je een gemeenschappelijk balkon. Een gezellige plek om samen met medebewoners te genieten van het buiten zijn en een praatje te maken. Via de gezamenlijke hal bereik je vervolgens de entree van het appartement.

Je komt binnen in de royale hal welke toegang geeft tot alle vertrekken in de woning. Middels de dubbele deuren in de hal kom je binnen in de woonkamer. De ruime woonkamer is een heerlijke leefruimte met fraaie raampartijen. Dankzij de hoekligging valt hier veel natuurlijk licht naar binnen en heb je een prettige, open sfeer. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Vanuit de woonkamer bereik je middels een loopdeur het royale balkon welke is gelegen op het zuiden.

De half open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht. Dankzij de open opzet vormt de keuken een gezellig geheel met de leefruimte en kun je tijdens het koken gemakkelijk contact houden met familie of visite. Verder vind je in de keuken een 4-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast, vriezer, magnetron en een ingebouwd koffiezetapparaat.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers.

Beide kamers zijn prettig van formaat en bieden verschillende mogelijkheden voor het creëren van een fijne slaap-, werk- of hobbyruimte. Beide slaapkamers geven daarnaast ook toegang tot het balkon.

De badkamer is netjes uitgevoerd en beschikt over de benodigde voorzieningen zoals een tweede toilet, douche en een wastafelmeubel.

De overige twee deuren in de hal geven toegang tot de berging en de toiletruimte. In de berging vind je de witgoed aansluitingen en de opstelling van de CV-ketel.

#### **Balkon:**

Het royale balkon is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer. Dankzij de ligging geniet je hier volop van de zon. Het vrije uitzicht richting de bosrijke omgeving en de privacy maken dit een fijne plek om te ontspannen, een kop koffie te drinken of gezellig buiten te zitten.

#### **Buitenplaats Rhenendael:**

Het appartement is gelegen in Buitenplaats Rhenendael welke is uitgerust met een eigen activiteiten- en ontspanningscentrum, genaamd Tapis Vert. Dit centrum vormt het centrale middelpunt van de buitenplaats en is voor alle bewoners toegankelijk. Het Tapis Vert is onder andere voorzien van een eigen media-/bibliotheek, vergaderruimte, een keuken, toiletgroepen en behandelruimten (EHBO, fysiotherapie). Verder zijn diverse vertrekken in gebruik als ontspanningsruimte.

Het is mogelijk om deze ruimtes te gebruiken voor bijvoorbeeld recreatief schilderen, biljarten, bridgen en culturele avonden. Ook is er in dit centrum een eigen (therapeutisch) zwembad aanwezig en een fitnessruimte. Beide zijn voorzien van een eigen kledruimte. Verder is er ook nog een jeu de boulesbaan op het buitenterrein, aqua fitness, nordic walking, filmavonden, bridge- en biljartwedstrijden, fitnesscentrum en fysiotherapie. Het park is voorzien van camerabewaking en er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Een bezoek aan de website van Rhenendael zal je een nog beter inzicht geven! Hier kan je ook informatie vinden over de vestigingscriteria die Stichting Buitenplaats Rhenen Beheer stelt aan de toekomstige bewoners.

#### **Parkeerplaats en berging:**

Op het terrein zijn verschillende parkeerplaatsen aanwezig en er is een ondergrondse parkeergarage. Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats op het buitenterrein. Daarnaast is het appartement voorzien van een eigen aparte berging.

### **Bijzonderheden:**

- Royaal 3-kamer hoekappartement;
- Veel natuurlijke lichtinval dankzij de hoekligging;
- 2 slaapkamers;
- Servicekosten bedragen € 320,- waarvan € 194,- voor stichting buitenplaats Rhenendaal Belvedere en € 126,- voor de VvE.
- Royaal balkon op het zuiden;
- Vrij uitzicht richting de bosrijke omgeving;
- Eigen parkeerplaats op het buitenterrein;
- Eigen berging in het souterrain;
- Diverse faciliteiten, waaronder een zwembad, fitnessruimte, bibliotheek en recreatieruimtes;
- Bosrijke ligging aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug;
- Gelegen op de grens van Rhenen en Veenendaal;
- Goede bereikbaarheid van voorzieningen en uitvalswegen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.



























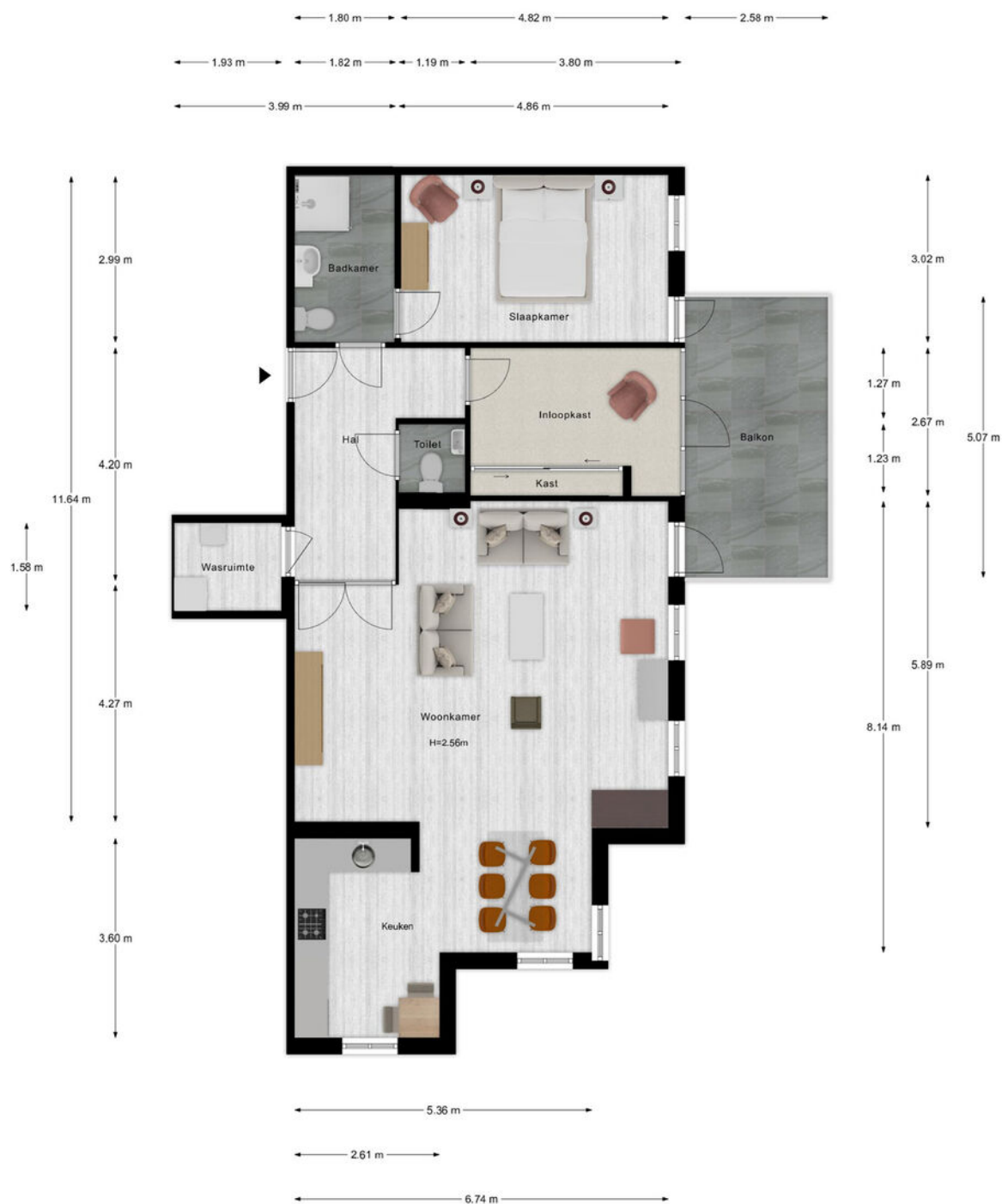






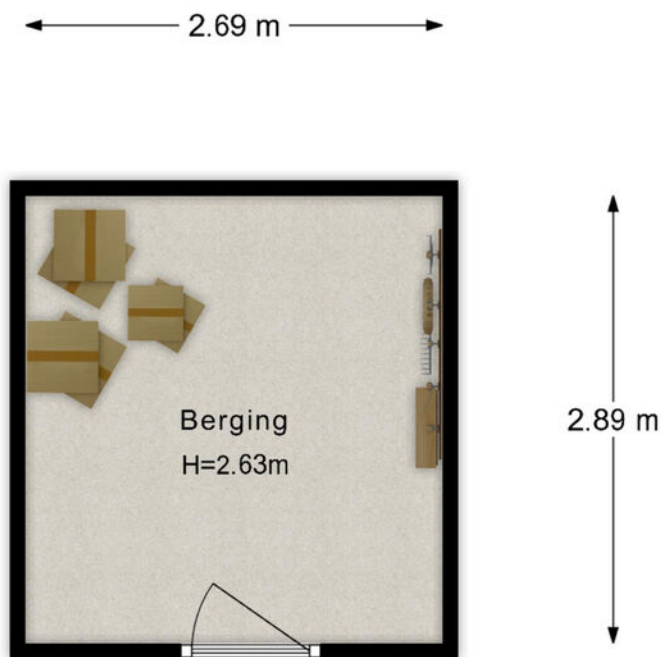


# Plattegrond



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

# Plattegrond

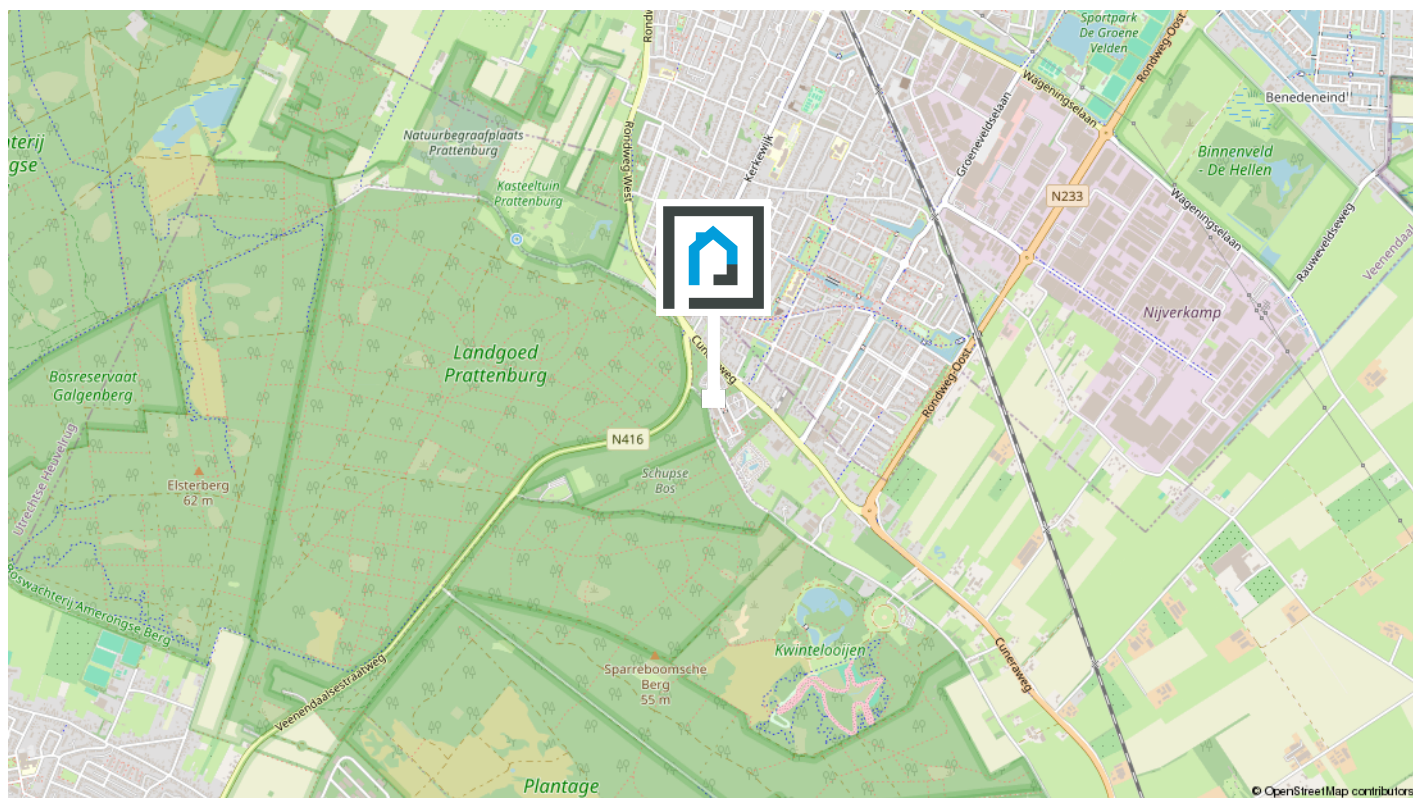


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

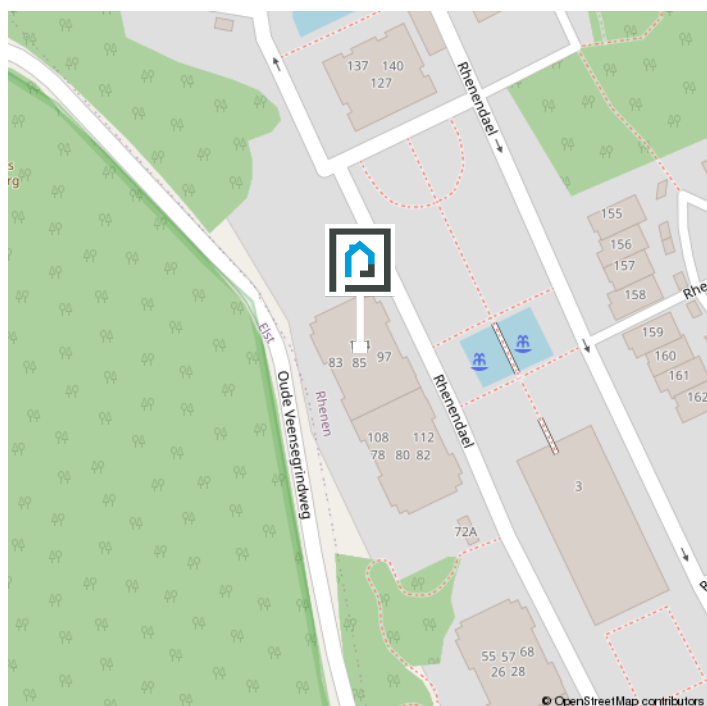
# Kadastrale kaart



# Locatie van de woning



## Woon jij binnenkort op deze locatie?



### De buurt

Het appartement is gelegen op Buitenplaats Rhenendaal, een geliefde en groene woonomgeving aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Vanuit hier wandel je zo de bosrijke omgeving in. Zo liggen de bossen van Landgoed Prattenburg en het natuur- en recreatiegebied Kwartelooijen in de directe omgeving. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de rust en ruimte van de natuur. Ook voor een gezellige lunch, borrel of diner hoef je niet ver van huis.

[Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.](#)

# Statistieken

## Buurtinformatie - Rhenen / Rhenendael

### Leeftijd



0 - 14: 2%

15 - 24: 0%

25 - 44: 2%

45 - 64: 12%

65+: 84%

### Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 53%

Met kinderen: 3%

### Koop / huur



Koop: 98%

Huur: 2%



43%



57%



1,0 per huishouden

# Wonen in het mooie Rhenen

## Mooie stad

### Gezellig centrum

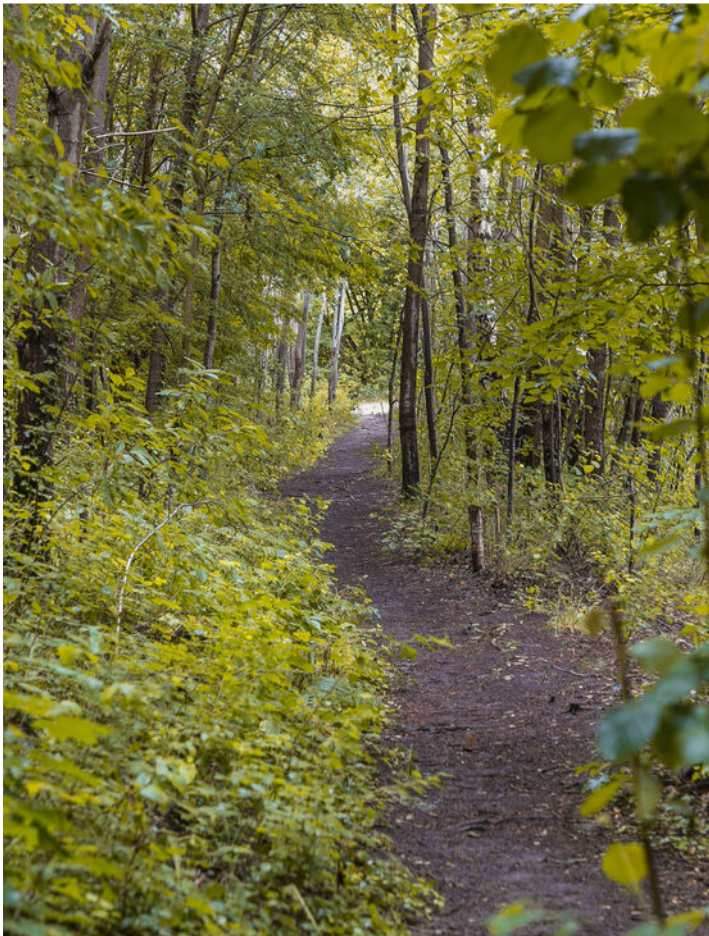
Rhenen is een gezellig dorpje met een gezellig centrum die van alle markten thuis is. Zo vind je hier verschillende horecagelegenheden, winkels zoals Hema, Kruidvat, Shoeby, Jumbo, Scapino en nog veel meer. Ook is de Cunerakerk een mooie bezienswaardigheid gelegen in het centrum.



## Groene omgeving

### Groen Rhenen

Ben je op zoek naar groen en natuur? Dan zit je in Rhenen goed! Op 5 minuten fietsen van het centrum vind je de Grebbeberg waar je heerlijk door de bossen kunt wandelen, maar ook wat van de historie van Rhenen kunt leren door de loopgraven en militair Ereveld die daar gelegen zijn vanuit de Tweede Wereldoorlog. Ook vind je in Rhenen een van de bekendste dierenparken in Nederland namelijk Ouwehands Dierenpark waar je een heerlijk dagje kunt rondneuzen en natuurlijk de panda's kunt zien!



# Klanttevredenheid & reviews



## 10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

## 9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

**9.4** VERKOOP  
Gemiddelde

AANKOOP  
Gemiddelde **9.8**



# De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt door- dat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

## Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en de identiteit verifiëren, dus ook die van jou. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en /of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen dit vast.

## Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

# Over ons



**Wij zijn  
Van Schuppen Makelaars!**

**Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!**

## **Jong team met de kennis van jaren**

Onze geschiedenis is rijk, ons team daar-entegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

## **Dé full service NVM makelaar**

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

# Extra informatie 1/3

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is ver-

meld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

## Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is

## Extra informatie 2/3

gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er 34 in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voor-waarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### Notariskeuze koper

Indien jij als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

# Extra informatie 3/3

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

## Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers.

Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

## De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.



**Weten wat jouw woning waard is?  
Neem contact met ons op!**



Kerkewijk 55  
Veenendaal



0318-519 157  
[info@vanschuppenmakelaars.nl](mailto:info@vanschuppenmakelaars.nl)  
[www.vanschuppenmakelaars.nl](http://www.vanschuppenmakelaars.nl)