



Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!




Kenmerken

 364 m²

 800 m²

 4 Slaapkamers

 Amerongen

Welkom in uw nieuwe thuis

 033 286 44 11

 woudenberg@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl

Overstraat 2

3958 BT Amerongen | € 4.500 p.m.





Uw contactpersonen



Marcel Donker

Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 21 56 58 08

✉ mdonker@molenbeek.nl



Sam van den Berg

Makelaar en Taxateur o.z. RM
RT

☎ 06 54 26 37 13

✉ vandenbergmolenbeek.nl

“ Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis. ”



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tuin
- Amerongen
- Bijzonderheden
- Informatie huur
- Plattegronden
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Midden in het centrum van Amerongen, op een bijzonder mooie locatie, bevindt zich deze ruime woning met een woonoppervlak van maar liefst 364 m². Dit charmante huis is gebouwd in 1887 en beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers en een ruime eetkamer en woonkamer. Hierdoor is het object ook uitermate geschikt voor huurders die thuis werken. Het monumentale pand is met zorg onderhouden en ook nog voorzien van een fraai aangelegde tuin, twee parkeerplaatsen en een berging.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 4.500,- p.m.	Aantal kamers:	6
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	1887	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	364 m ²	Tuinligging:	west
Perceeloppervlakte:	800 m ²		
Inhoud:	1804 m ³		

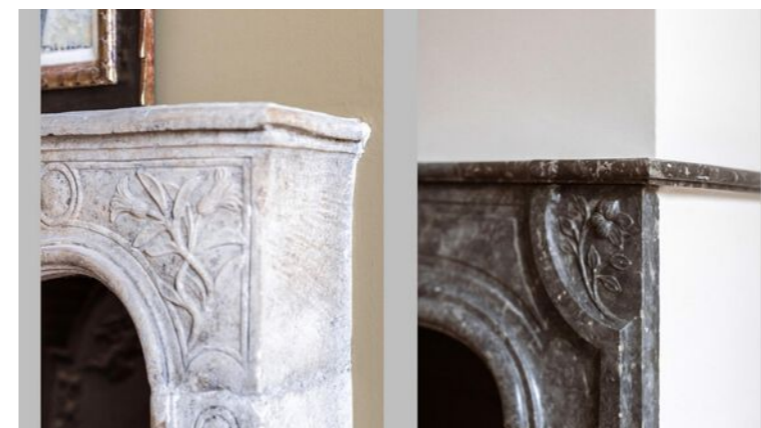


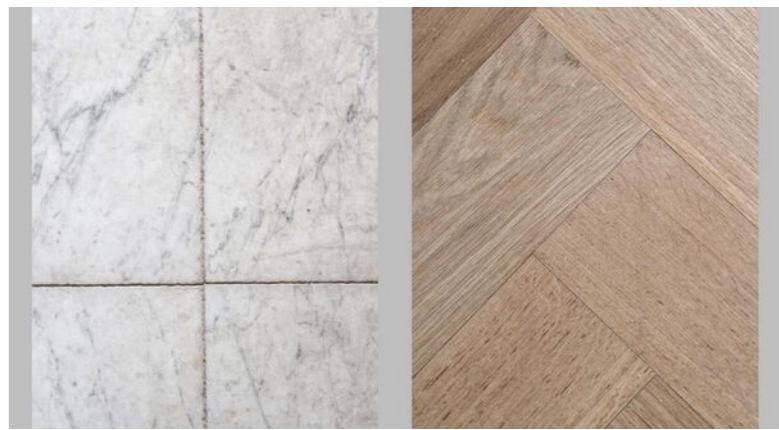


Begane grond

Via de hoofdingang is de centrale lange gang bereikbaar die van voor tot achter door de woning loopt en toegang geeft tot de volgende vertrekken:

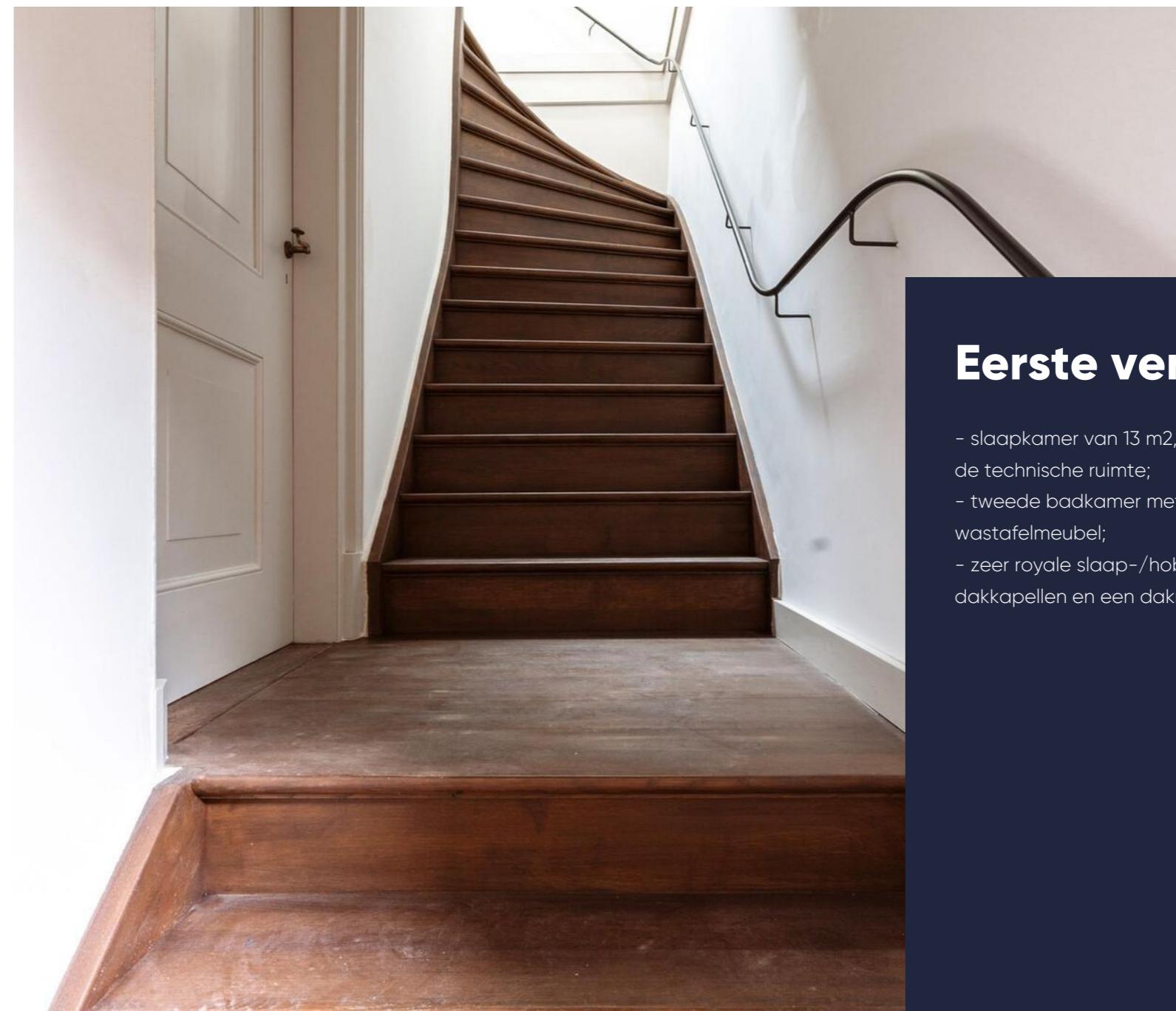
- zeer ruime, sfeervolle woonkamer van 48 m2 met veel daglichttoetreding, fraaie (werkende) schouw en vaste kasten;
- ruime eetkamer van 36 m2 met vaste kasten en dubbele openslaande deuren naar de tuin;
- dichte keuken van 24 m2, compleet met inbouwapparatuur, marmeren aanrechtblad en openslaande deuren naar de tuin;
- ruime slaapkamer van 32 m2 met fraaie parketvloer, in combinatie met vloerverwarming;
- grote badkamer van 20 m2 compleet met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, toilet en bergkasten met daarin de wma-aansluiting;
- toegang tot praktische kelder op stahoogte;
- boven de kelder is de opkamer van 32 m2 gesitueerd die naast een slaapkamer ook goed te gebruiken is als werkkamer.
- aan het einde van de gangen bevinden zich nog twee toiletten met fonteintje.







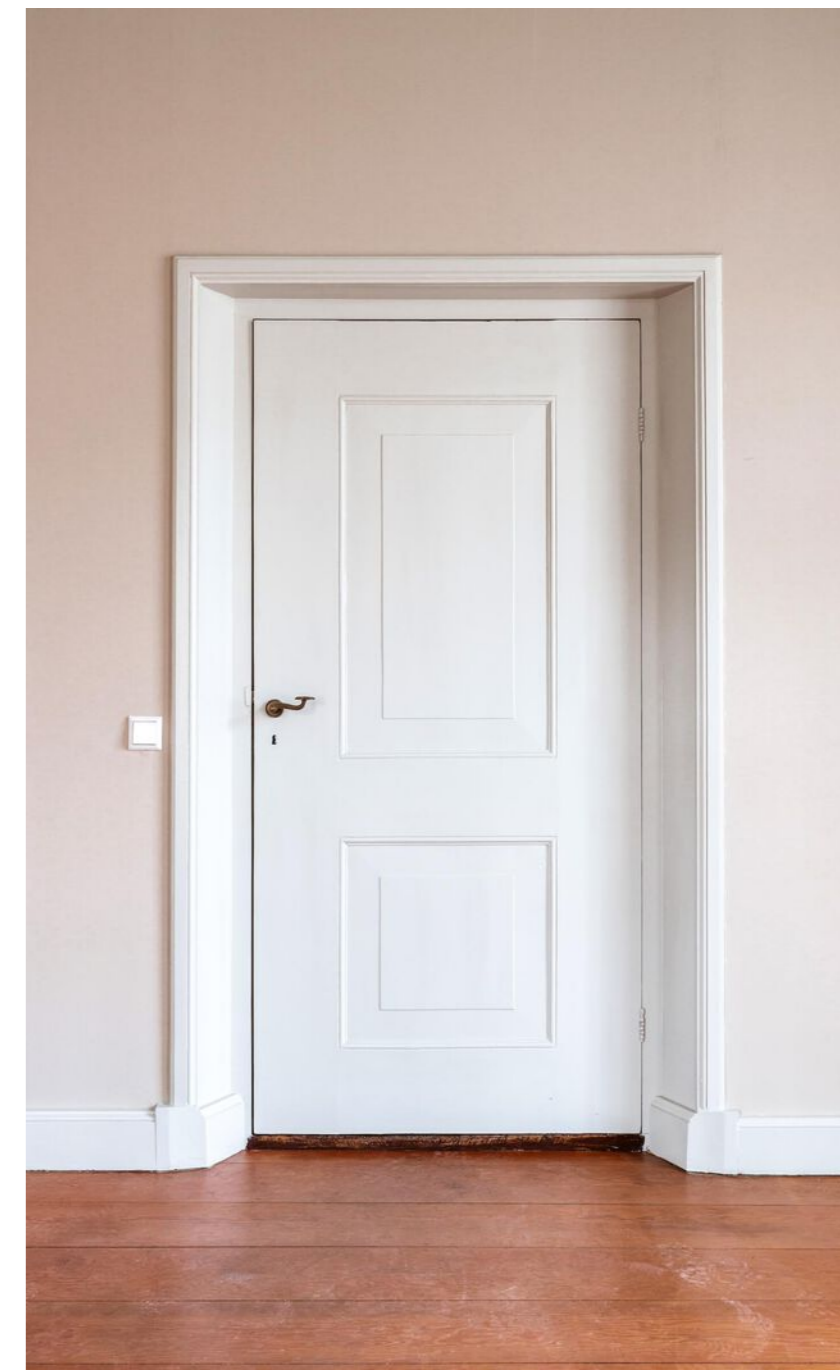
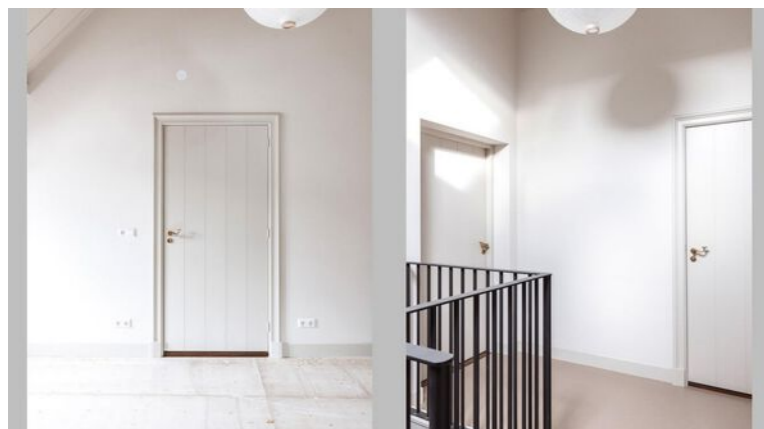




Via een vaste trap is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar!

Eerste verdieping

- slaapkamer van 13 m², met dakkapel en toegang tot de technische ruimte;
- tweede badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel;
- zeer royale slaap-/hobbykamer van 59 m², met twee dakkapellen en een dakraam.





De tuin

Zowel aan de oost- als de westzijde bevindt zich een omsloten, privacy biedende tuin. Deze tuinen zijn recent onder architectuur aangelegd en geven de mogelijkheid om zowel van de zon als de schaduw te genieten. Verder is er nog een royale oprit waar de gelegenheid is om twee auto's te parkeren. Via de oprit is ook de schuur bereikbaar voor o.a. het stallen van fietsen.



Veel privacy!



Amerongen

Amerongen is een pittoresk dorp op de Utrechtse Heuvelrug, gelegen tussen de uiterwaarden van de Rijn en de bossen op de Amerongse Berg. Hier treft u prachtige wandelgebieden met eindeloos veel bos, heide en open vlaktes. Daarnaast is natuurgebied De Gravenbol gelegen aan de dijk richting Wijk bij Duurstede. Hier kunt u 's zomers zwemmen, zonnen en wandelen. Diverse restaurants en de bakker zijn op loopafstand gelegen, ook heeft Amerongen meerdere basisscholen, sportverenigingen en kinderopvang.

De ligging op de Utrechtse Heuvelrug geeft een goede bereikbaarheid ten opzicht van de Randstad. Steden als Utrecht en Amersfoort zijn in 30 autominuten bereikbaar en naar de ring van Amsterdam is het drie kwartier rijden.





Bijzonderheden

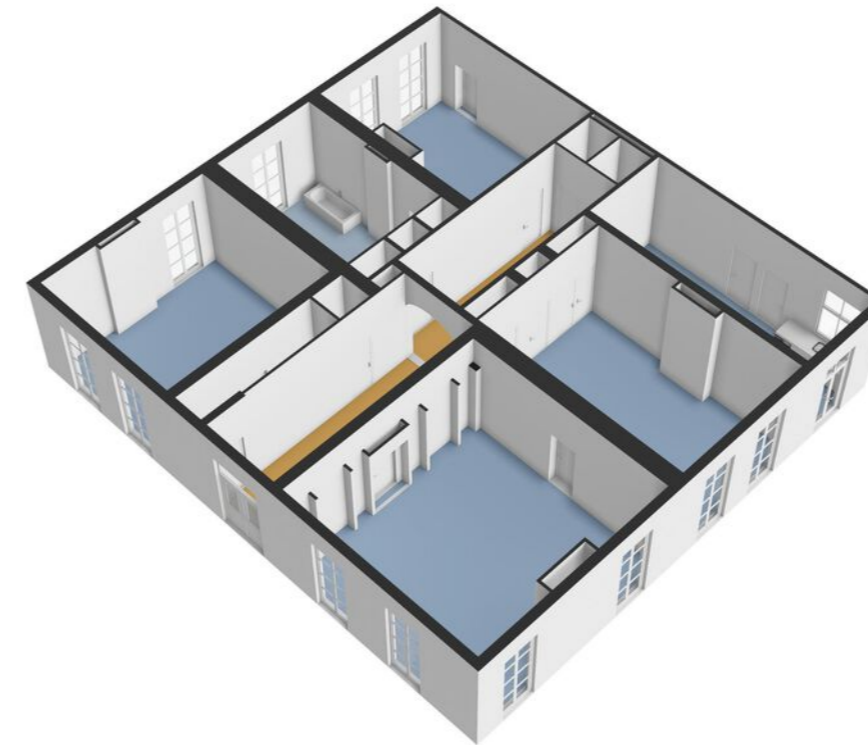
- bouwjaar 1887;
- woonoppervlakte 364 m², overige inpandige ruimte 31 m², externe bergruimte 14 m², inhoud 1804 m³
- de vermelde perceeloppervlakte is een schatting daar het een gedeeltelijk perceel betreft;
- verwarming en warm water middels Remeha Calenta c.v.-ketel uit 2020;
- geen energielabel aanwezig daar het een monument betreft;
- keukenapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasmachine, oven en close-in boiler;
- alarminstallatie aanwezig;
- woning v.v. een glasvezel- en kabelaansluiting;
- een deel van de berging betreft een looppad.

Informatie huur

- huurperiode in eerste instantie voor maximaal 24 maanden;
- exclusief nutsvoorzieningen en gemeentelijke lasten (gebruiker);
- niet rokend en geen huisdieren genieten de voorkeur;
- geen woningdelers, studenten en/of vrienden;
- waarborgsom 2 maanden huur;
- voorbehoud gunning eigenaar;
- woning beschikbaar per direct.

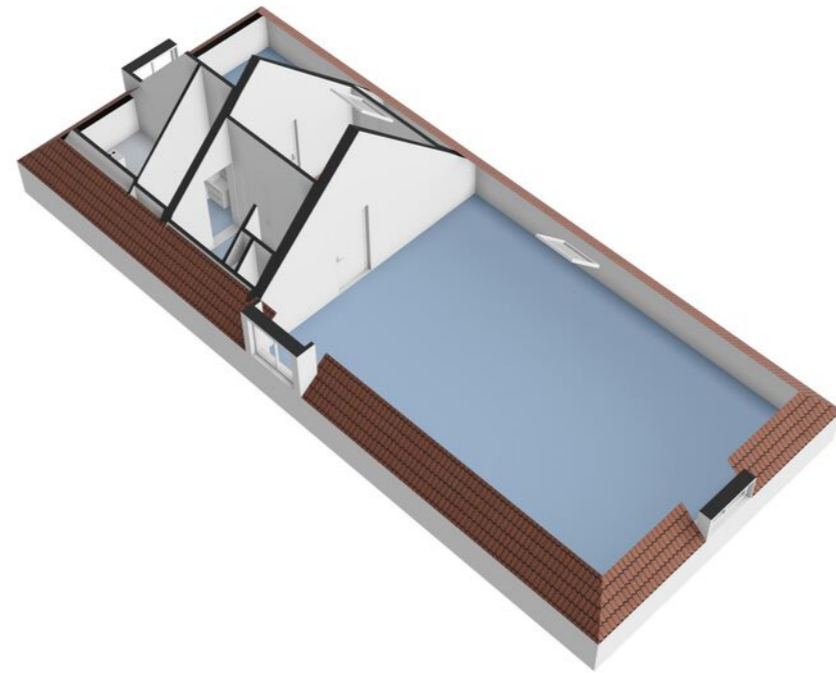
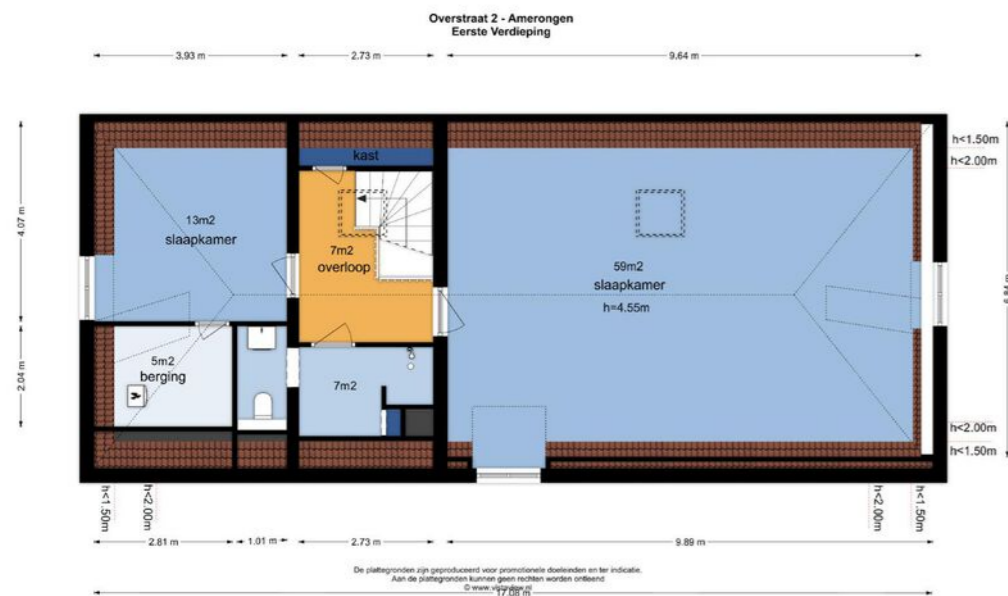
Plattegrond

Begane grond



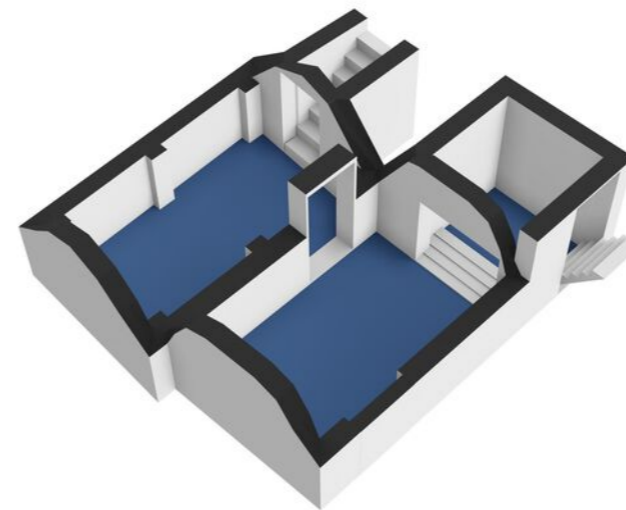
Plattegrond

Eerste verdieping

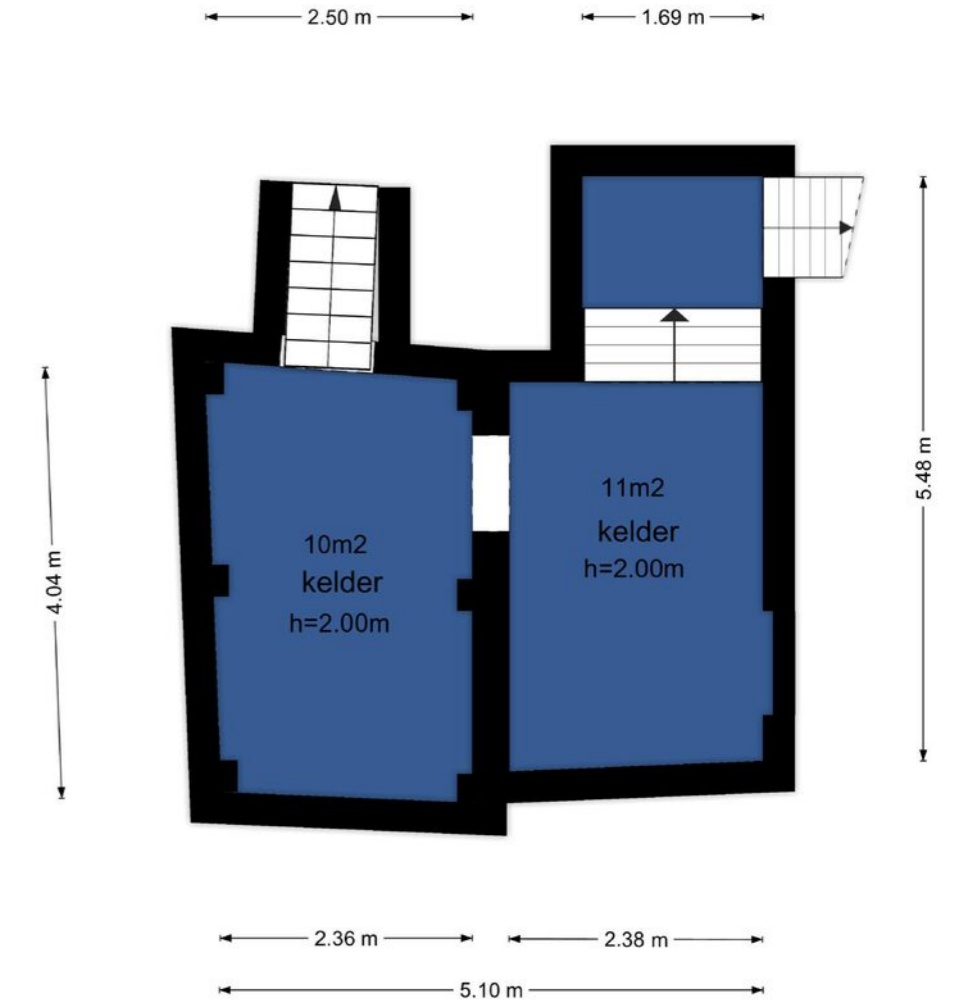


Plattegrond

Kelder I

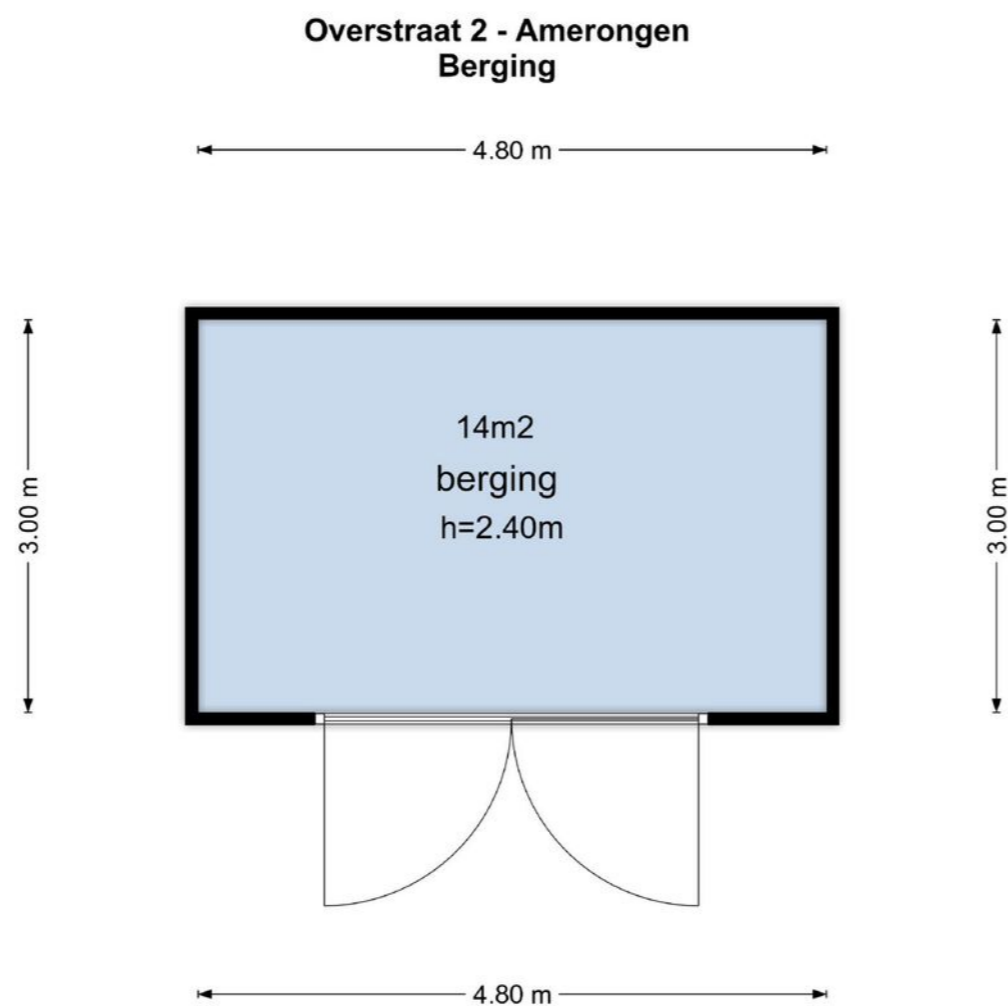
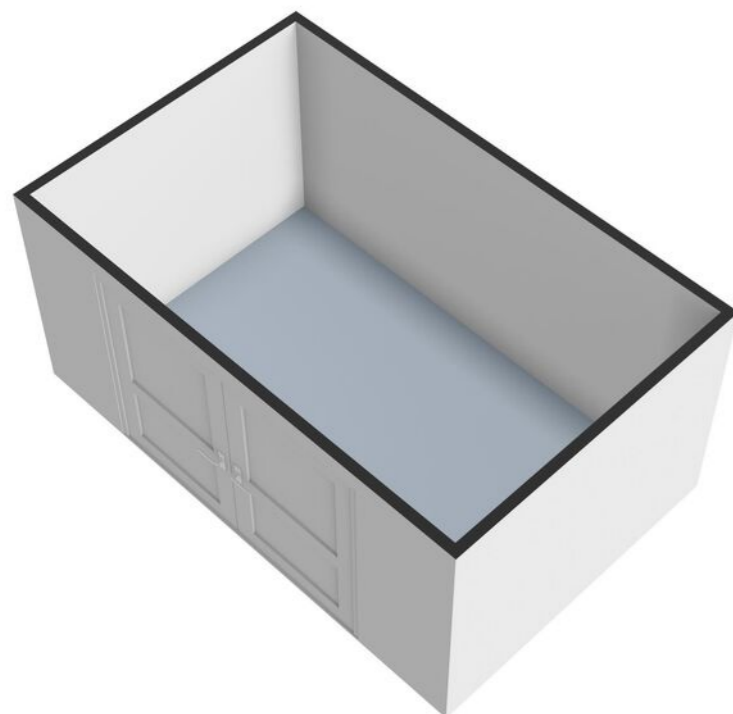


Overstraat 2 - Amerongen
Kelder I



Plattegrond

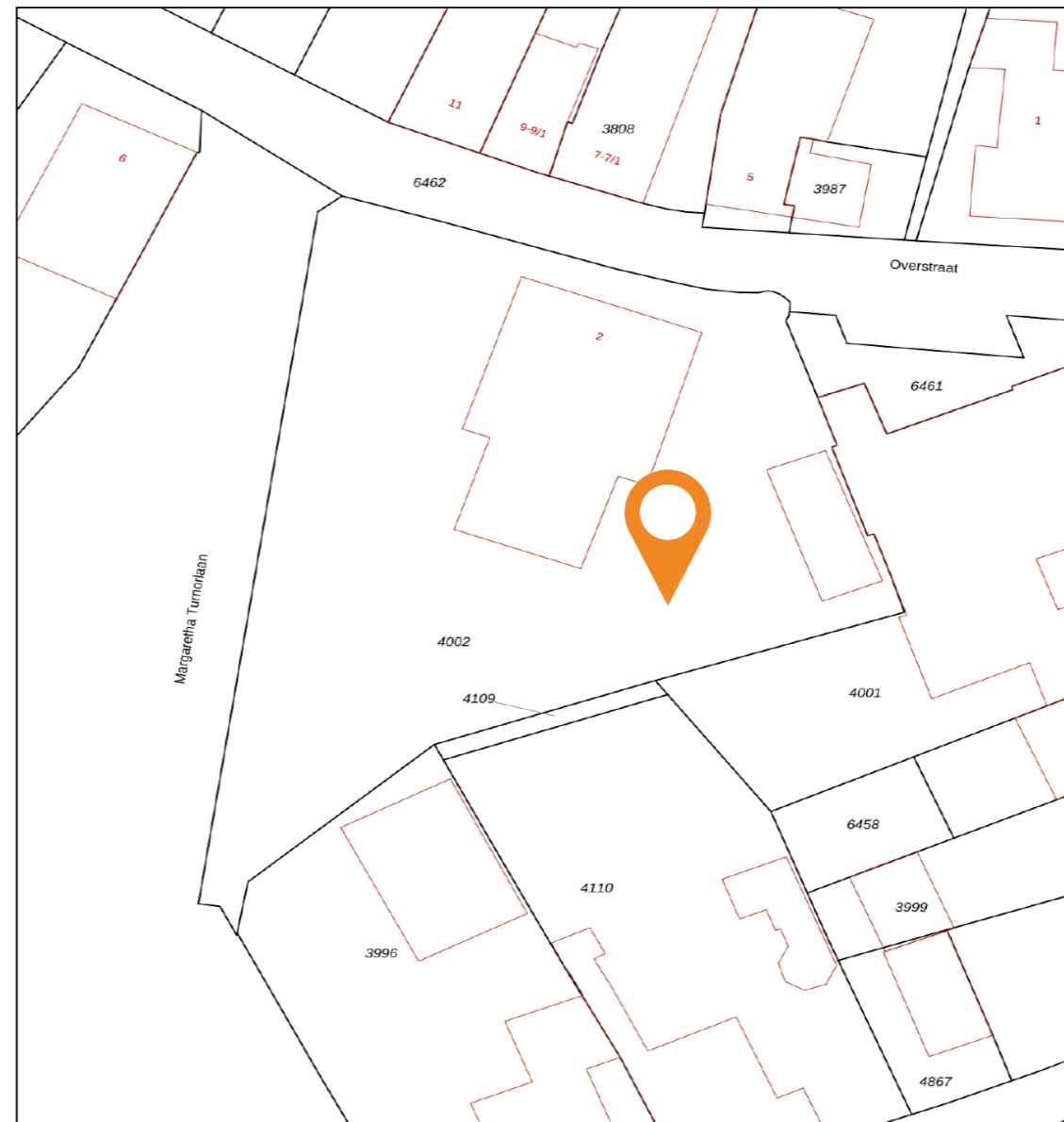
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Amerongen Sectie D Perceel 4002	
-------------	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024
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.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Amerongen
Sectie: D
Huisnummer: 2
Perceelnummer: 4002
Grootte: 800 m²

Extra informatie

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).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande 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. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (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.

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.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

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.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, 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.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

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.

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.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

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.

Koopakte

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 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 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.

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 vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

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.

Extra informatie

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.

Bouwkundige risico's

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.

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.

Notariskeuze koper

Indien u 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.

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.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch advies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid



Realistische benadering en bepaling ten aanzien van de waarde van het huis. Voelt goed aan wat verkopers belangrijk vinden. Goede communicatie waardoor er geen aanvullende vragen nodig zijn. Prettig in contact, afspraken worden nagekomen en in de snelle opvolging van de gemaakte afspraken. Een aanrader dus!

9 Een Funda gebruiker
Geschreven op 14 december 2023

Omdat het niet een verkoop van een huis betreft maar kavel verloop het een en ander net iets anders. Contact was prettig en helder, makelaar heeft veel contacten waardoor de verkoop uiteindelijk snel verliep. Ik zou een volgende keer zeker weer voor deze makelaar kiezen.

9,5 Een Funda gebruiker
Geschreven op 21 december 2023

verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,5

Gemiddelde op basis van reviews



Ons team Molenbeek Woudenberg



Marcel Donker
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 21 56 58 08
✉ mdonker@molenbeek.nl



Sam van den Berg
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 54 26 37 13
✉ vandenbergm@molenbeek.nl



Mariëlle van Leersum
Kandidaat Register Makelaar Taxateur KRMT

☎ 033 286 44 11
✉ vanleersum@molenbeek.nl



Willeke Hazeleger
Assistent Register Makelaar taxateur ARMT

☎ 033 286 44 11
✉ hazeleger@molenbeek.nl



Marjan Willigenburg
Kandidaat Register Makelaar Taxateur KRMT

☎ 033 286 44 11
✉ willigenburg@molenbeek.nl



Henrike Wolvers
Commercieel Medewerker

☎ 033 286 44 11
✉ wolvers@molenbeek.nl

Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Woudenberg!

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11
✉ woudenberg@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

Molenbeek Zeist

Antonlaan 600
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04
✉ zeist@molenbeek.nl

