



AMERONGEN
de Reehorst 45

Vraagprijs
€ 485.000,- k.k.

Hoekwoning met riant bijgebouw



0343-455644 | info@kd-makelaars.nl
www.kd-makelaars.nl



De Reehorst 45

Hoekwoning met zeer riant bijgebouw. Een geheel met mogelijkheden!

Centraal gelegen, in de nabijheid van een basisschool, kinderopvang, centrum- en sportvoorzieningen. En uiteraard op loopafstand van de bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Een heerlijke gezinswoning met veel mogelijkheden!

De woonoppervlakte bedraagt 86 m² (door plaatsing van een dakraam of dakkapel vergroot u de woonruimte met 23 m²) en het geheel staat op een perceel eigen grond van 206 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Let in de woonkamer ook zeker even op het uitzicht! De woonkamer is onder andere voorzien van de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning, een keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping heeft u vanaf de overloop toegang tot een drietal slaapkamers en de badkamer. De ruime badkamer is voorzien van een granitovloer, douche, toilet, wastafel en witgoedaansluiting.

Tweede verdieping:

Bereikbaar middels een vaste trap. Hier treft u een open zolderruimte met opstelplaats van de c.v.-ketel, m.v.-unit en de omvormer van de zonnepanelen. Door plaatsing van een dakraam of dakkapel realiseert u 23 m² meer woonruimte.

Bijgebouw:

In de achtertuin treft u een riant bijgebouw. Voorheen in gebruik als praktijkruimte.

Het bijgebouw is bereikbaar vanuit de achtertuin maar heeft tevens een deur aan de achterzijde van het gebouw. Voorzien van een hal met toilet en bergkast waar zich de eigen c.v.-ketel bevindt. Daarnaast een praktijk/kantoorruimte voorzien van een keukenblok met kastruimte en spoelbak. Kortom een ruimte met veel mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- * Hoekwoning met vrij gelegen achtertuin.

- * Riant bijgebouw in de achtertuin met veel mogelijkheden!

- * Aan het bijgebouw nog een berging met toegang een twee kanten.

- * De woning is nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas (op het raampje in het toilet en zolderraam na), muurisolatie en dakisolatie.

- * Voorzien van 8 zonnepanelen.

- * Warm water en verwarming middels een c.v.-ketel Vaillant, 2008. Daarnaast is het bijgebouw in de tuin ook voorzien van een eigen c.v.-ketel: Remeha, 2003.

- * De woning ligt op loopafstand van de bossen van het nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en nabij centrum- en sportvoorzieningen alsmede school en kinderopvang;



Het schilderachtige dorp Amerongen is een pareltje op de Heuvelrug. Het is prachtig gelegen tussen de Rijn met haar uiterwaarden en de uitgestrekte bossen. Het gevarieerde landschap van bos en heide heeft veel te bieden voor hen die zoeken naar rust en natuurschoon. Wandelend door het dorp vind je oude straatjes met boerenhuizen, monumentale panden, leuke restaurants, galeries en winkeltjes. De roemrijke historie rond de tabakscultuur vind je overal in het dorp terug. Kasteel Amerongen is bij veel mensen bekend en is bijna het gehele jaar door toegankelijk met zijn prachtige tuinen.

De Amerongse berg behoort tot het hoogste punt van de Utrechtse Heuvelrug. Een geweldige omgeving om heerlijk te wandelen en fietsen. Naast natuurschoon biedt Amerongen ook andere voorzieningen, uitgebreid met Allemanswaard. Er zijn o.a. meerdere basisscholen, sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Amerongen ligt centraal in het land nabij uitvalswegen richting Utrecht, Arnhem en verder. Daarnaast is er een goede openbaar-vervoersverbinding voor handen.



Bijzonderheden t.a.v. de verkoop:

- Vermelde vraagprijs = is minimale koopsom. De woningcorporatie verkoopt deze woning tegen de getaxeerde waarde. De vraagprijs is niet onderhandelbaar en betreft de minimale verkoopprijs;
- Projectnotaris van toepassing;
- Ouderdomsclausule, eventuele aanwezigheid asbest clausule en de niet-zelf bewoningsclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt "as is, where is". Deze clausule wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst.

Zelfbewoningsplicht, het is koper(s) zonder schriftelijke toestemming van de verkoper verboden het verkochte binnen zesendertig (36) maanden na de juridische levering geheel dan wel gedeeltelijk aan (een) derde(n) (door) te leveren of te bezwaren met enig zakelijk genotsrecht. Koper(s) zijn verplicht het verkochte daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. Kopers zijn niet bevoegd de woning te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. E.e.a. zal worden opgenomen in de koopovereenkomst en nader door de behandelend notaris worden vastgelegd in de akte van levering.

Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:
1976

Inhoud woning:
356 m³

Woonoppervlakte:
86 m²

Perceeloppervlakte:
206 m²

Overige inpandige ruimte:
20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
27 m²

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.





















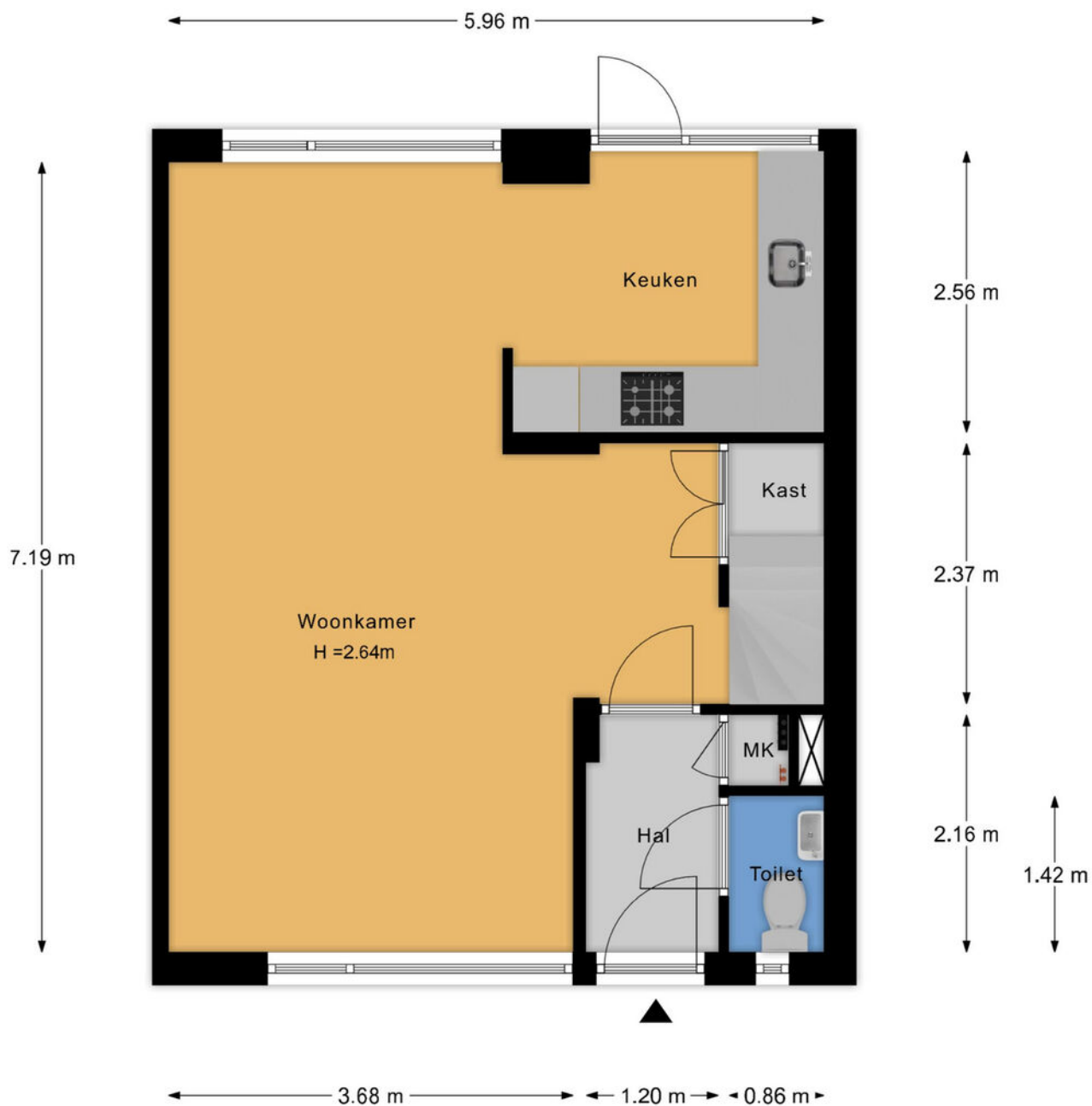






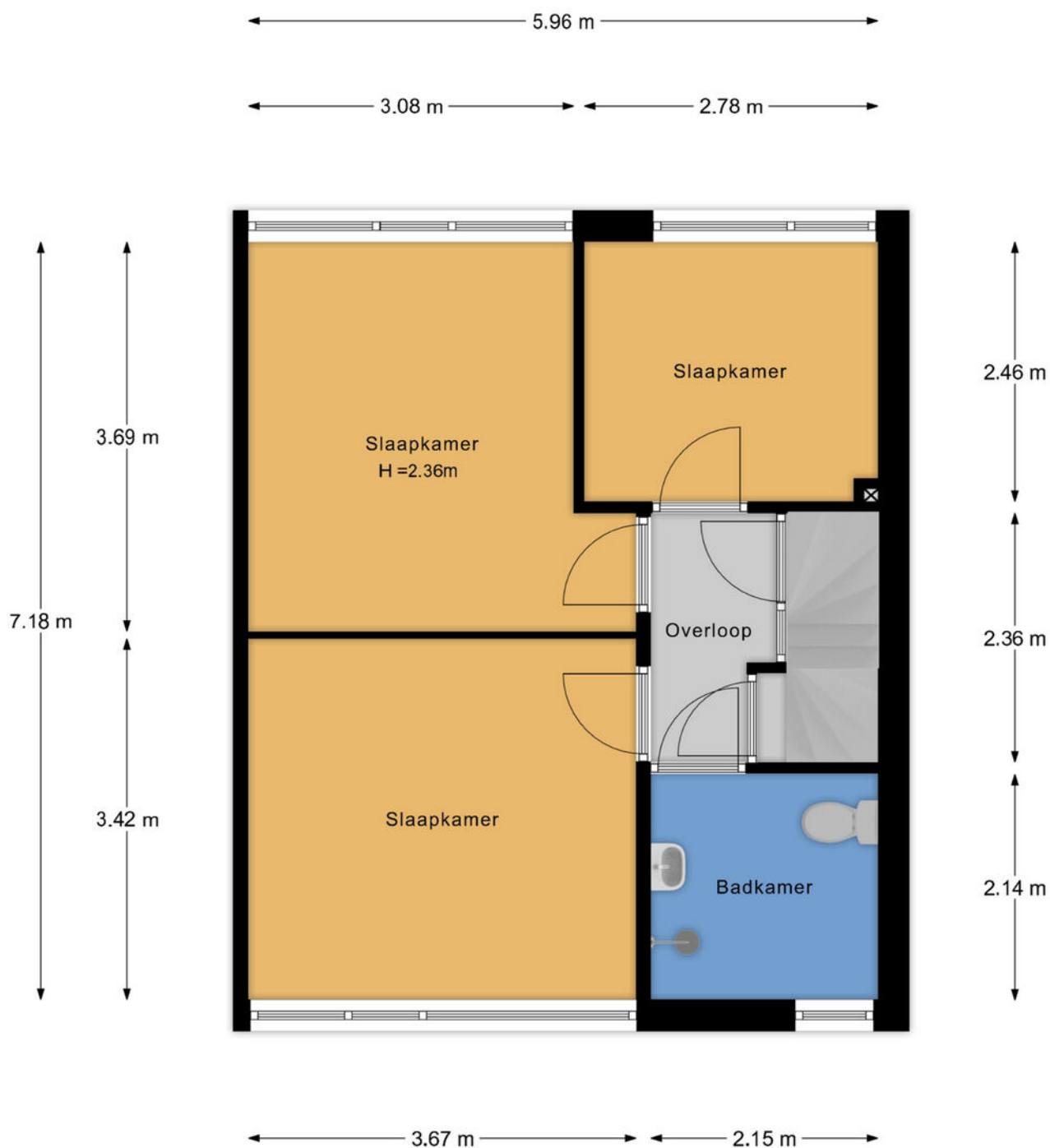


Plattegrond



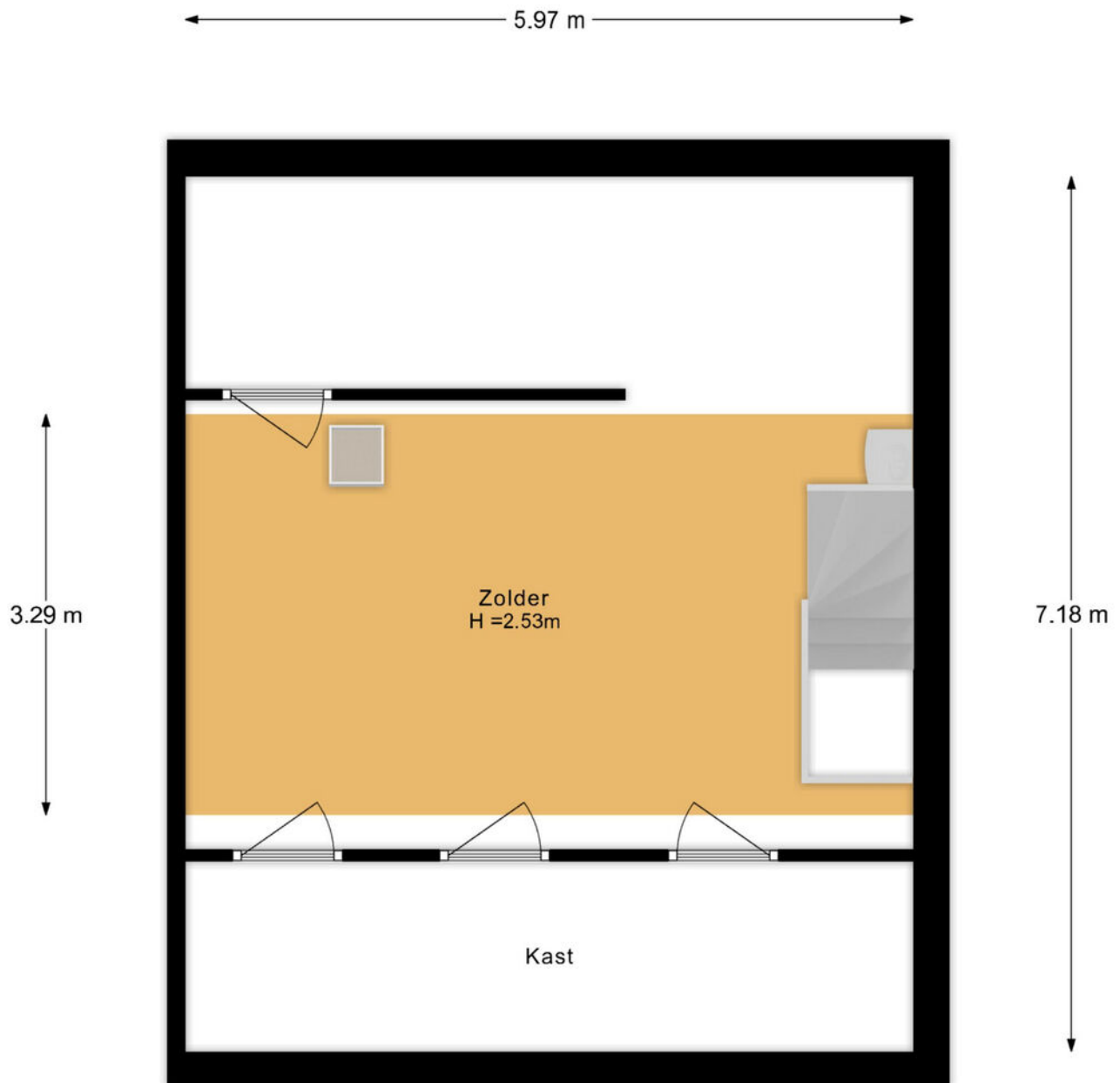
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



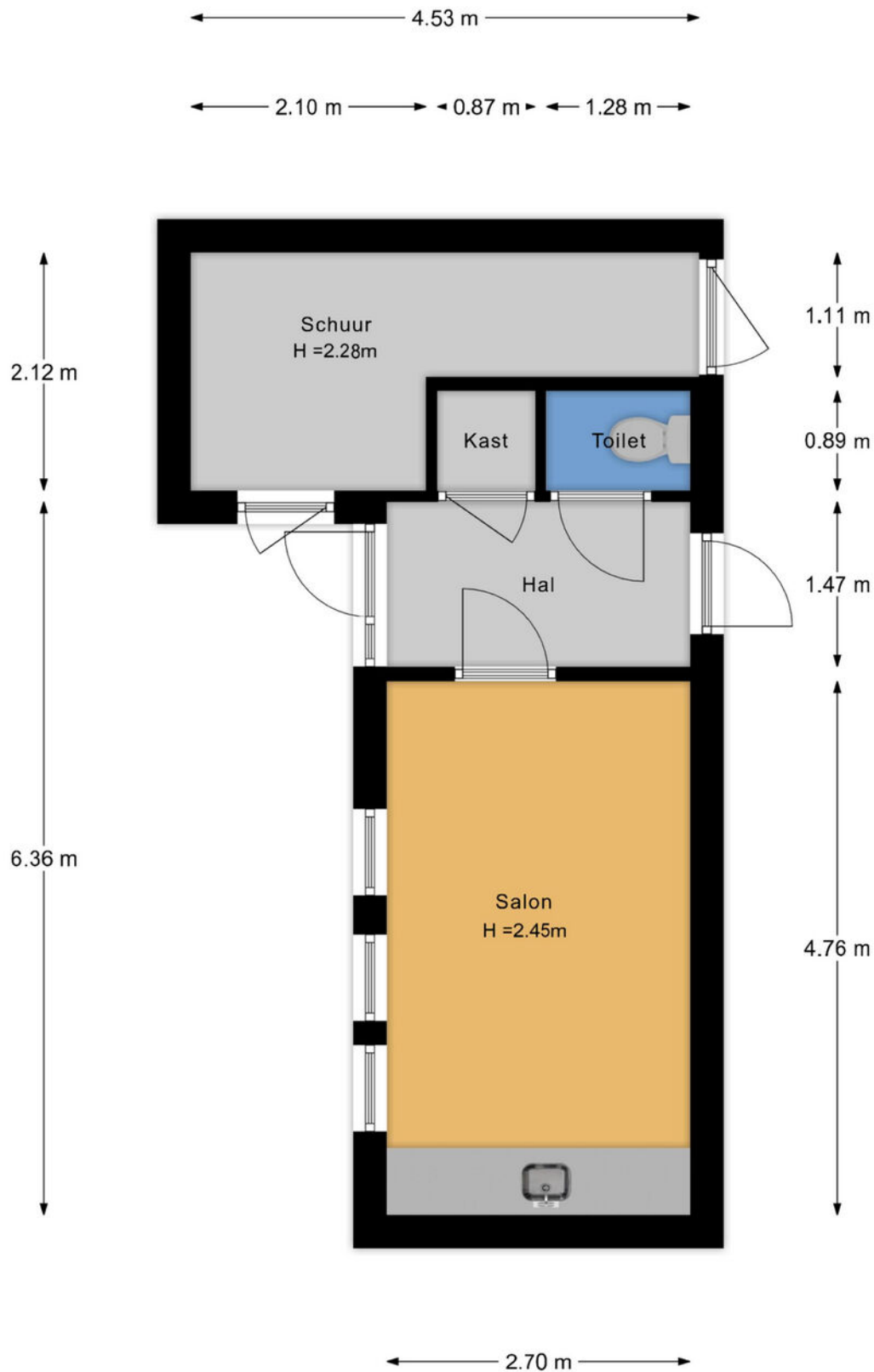
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

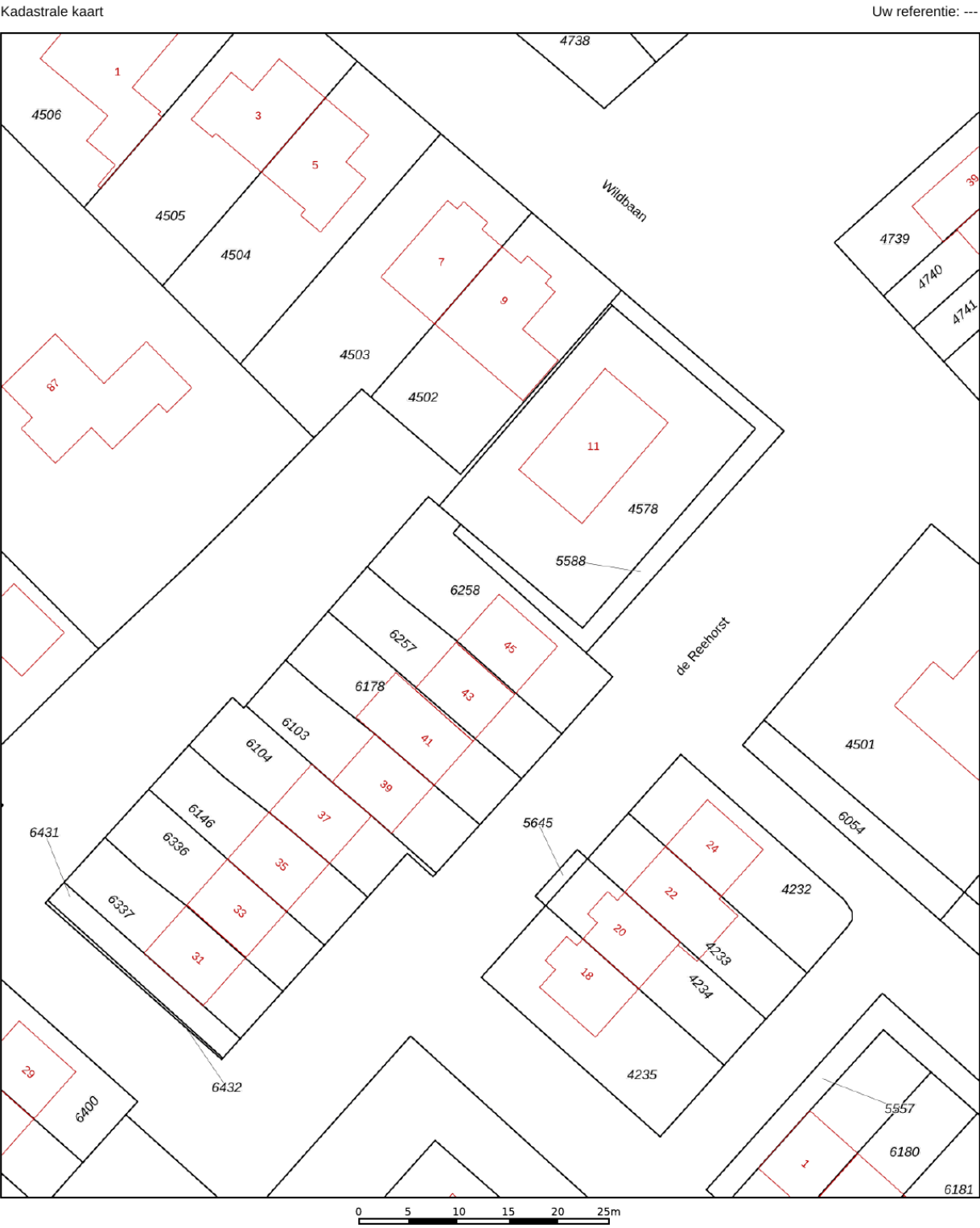


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



Kadastrale kaart



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 6258

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja dat mag, Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het

systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- * het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- * het voorbehoud van uw technische keuring
- * het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- * etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuw bouwwooning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarvoor te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dat komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van uw als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wij helpen graag

Op zoek naar een nieuwe woning?

Hoe groot of klein de behoefte aan hulp ook is: wij zijn er voor iedereen die het anders durft te doen. Die niet voor standaard gaat. Of u nu een sparringpartner zoekt of iemand die de leiding neemt: het kan allemaal. We denken mee en passen aan. We helpen niet alleen bij het antwoord, maar des te meer bij de juiste vraag. Elke vraag, vraagt om zijn eigen aanpak. Die aanpak bepaalt u mede zelf. Maatwerk in de puurste vorm.

Wilt u weten wat uw huidige woning waard is?

Wij maken graag met u een afspraak voor een gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Zodat u weet waar u financieel aan toe bent en als leidraad om uw gedachten verder te vormen.

Nieuwsgierig geworden?

Belt u ons gerust, wij staan met een enthousiast team voor u klaar.

Heeft u interesse?



Koningin Wilhelminaweg 62
3958 CP Amerongen

0343-455644
info@kd-makelaars.nl
www.kd-makelaars.nl