



AMERONGEN
Overstraat 67 a

Vraagprijs
€ 499.500,- k.k.

Modern appartement in het centrum



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



Overstraat 67 a

Wonen in het historische deel van Amerongen met zicht op de Molen Maallust?

In een modern en strak appartement met 140m² woonoppervlakte en met een fraai dakterras (20 m²).

Het appartement is recent aan binnenzijde grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij o.a. al het stukwerk, schilderwerk vernieuwd is. Ook is het appartement grotendeels voorzien van vloerverwarming en een doorlopende fraaie PVC vloer met een geheel nieuwe ondervloer.

In het historisch centrum van Amerongen aan het begin van de winkelstraat op hoek-locatie gelegen royaal appartement (ruim 140m²!!!) met dakterras, gelegen op de eerste verdieping.

Door de ligging op de hoek van de straat is er vanaf meerdere kamers uitzicht over de straten van het dorp. Door zijn afmeting en indeling met meerdere (slaap)kamers is het appartement ook geschikt voor gezinnen.

Indeling:

Begane grond: ruime entree, toegang tot eigen berging in souterrain, centrale hal welke eveneens toegang biedt tot de twee appartementen welke op de begane grond gelegen zijn, eigen trap naar 1e verdieping/toegang appartement;

1e verdieping: hal, eetkamer, royale woonkamer met open haard en dubbele openslaande deuren naar fraai dakterras met veel privacy en zicht op de molen, half open keuken voorzien van inbouwapparatuur (RVS afzuigkap, 5 pits gasfornuis, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast), 4 in grootte variërende slaapkamers, badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en witgoed aansluitingen, separaat toilet, de 4e (slaap)kamer is te gebruiken als computer/studeerkamer en/of bergruimte. 2e verdieping; veel bergruimte middels trap bereikbaar en opstelling c.v.-combi-ketel.

Bijzonderheden:

- Het appartement is ruim bemeten met een zeer royale lichte woonkamer met daglicht aan voor- en achterzijde;
- De ligging van het appartement is prachtig centraal in het historische dorp;
- De slaapkamers zijn overwegend voorzien van rolluiken en de woonkamer heeft een airco;
- Royaal dakterras met prachtig zicht op de historische molen van Amerongen;
- Het appartement ligt in de directe nabijheid van winkels, openbaar vervoer, scholen en diverse verbindingswegen naar snelwegen;
- Ouderdomsclausule, niet zelf bewoningsclausule en eventuele aanwezigheid asbest clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.



De Overstraat is van oudsher de hoofdstraat van Amerongen. Zij vormde vroeger een doorgaande weg die werd voortgezet door de veel lager gelegen Nederstraat. Langs de Overstraat heeft waarschijnlijk de oudste bebouwing plaatsgevonden. De percelen aan de noordzijde van de straat werden begrensd door de huidige Burg. Jhr. H. van den Boschstraat, vroeger veelzeggend genoeg de Achterweg geheten. Via deze weg waren de achtererven en de bedrijfsgedeelten van de panden aan de Overstraat bereikbaar. De straat is in 1926, 1929 en wederom in 1955 in verband met het autoverkeer verbreed, maar de iets gebogen loop van de Overstraat is min of meer onveranderd gebleven. Het merendeel van de panden dateert uit de 18e of 19e eeuw en telt één of twee bouwlagen. Door de direct aan de straat gelegen, aaneengesloten bebouwing geeft de Overstraat een verrassend stedelijk karakter aan het centrum van Amerongen.

Het schilderachtige dorp Amerongen is een pareltje op de Heuvelrug. Het is prachtig gelegen tussen de Nederrijn 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, galleries en winkeltjes. De roemrijke historie rond de tabakscultuur vind je overal in het dorp terug. Museum 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 heuvelachtige omgeving om heerlijk te wandelen en te fietsen.

Naast natuurschoon biedt Amerongen ook andere voorzieningen. Er zijn meerdere basisscholen, sportverenigingen, diverse aantrekkelijke restaurants, galleries, brocante winkel, maar ook winkels voor de dagelijkse boodschappen. Middelbare scholen op ca. 7 kilometer afstand. Amerongen ligt centraal in het land nabij uitvalswegen richting Utrecht, Arnhem, Amersfoort en Amsterdam. Daarnaast is er een goede openbaar-vervoersverbinding voor handen.

Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:
1953

Inhoud woning:
490 m³

Woonoppervlakte:
142 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
20 m²

Externe bergruimte:
12 m²

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.





























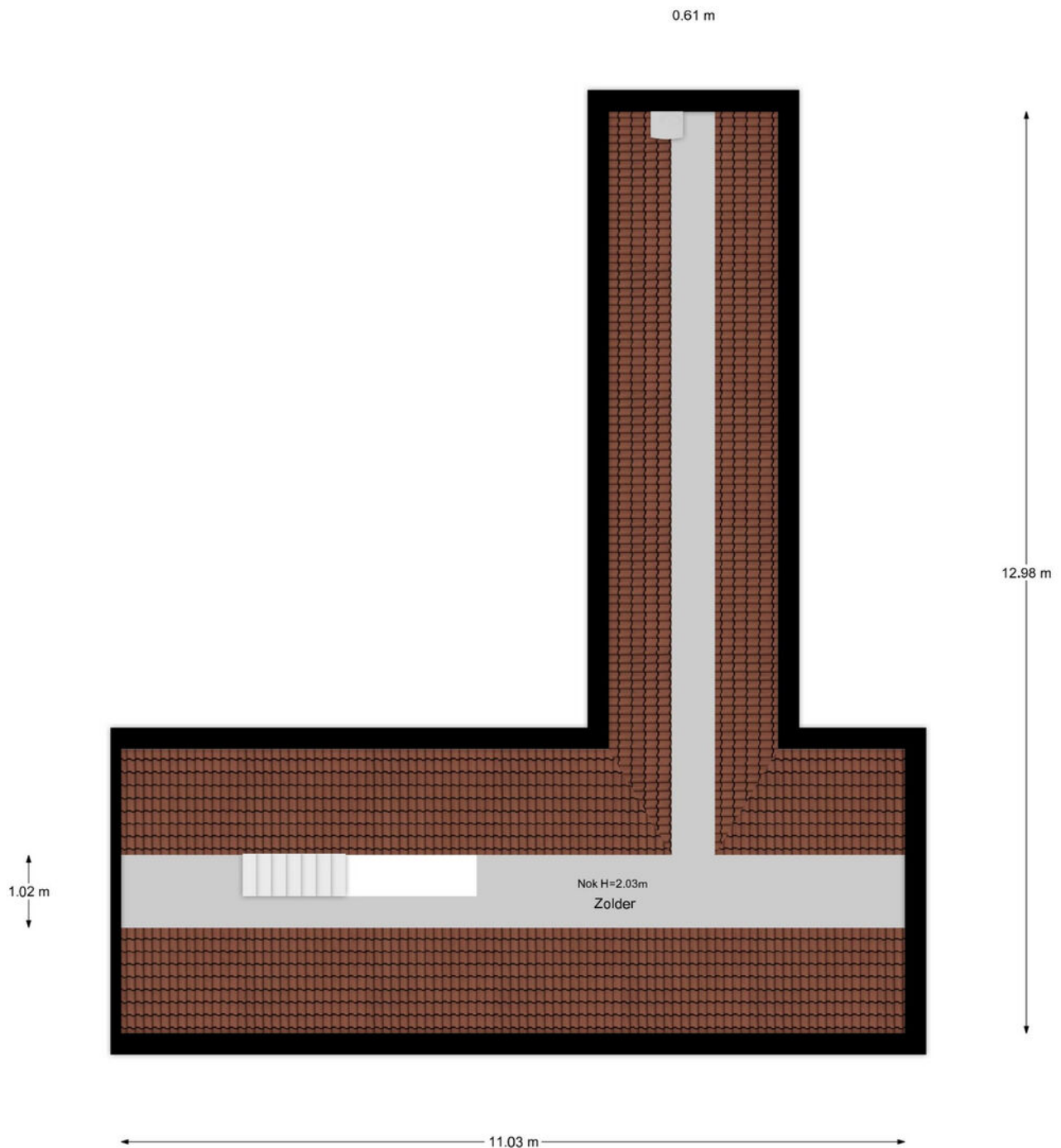


Plattegrond



- 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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Overstraat 67A



12345
25

—

 Vastgestelde kadastrale grens

—

 Voorlopige kadastrale grens

—

 Administratieve kadastrale grens

—

 Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Amerongen

D

309

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.

Voer een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 2024

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 waardebepaling 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