



AMERONGEN
Kon Wilhelminaweg 38

Vraagprijs
€ 599.500,- k.k.

Twee-onder-een
kapwoning
op ruim perceel



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



Koningin Wilhelminaweg 38

Twee-onder-een-kapwoning gelegen op een ruim perceel met serre, garage en zonnige tuin – aan de rand van de historische dorpskern van Amerongen.

Aan de rand van de historische dorpskern van Amerongen, op een prachtige groene locatie, staat deze twee-onder-een-kapwoning met luxe serre, vrijstaande stenen garage, carport, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en sfeervolle veranda met extra berging. De woning combineert hedendaags comfort met een karaktervolle uitstraling, en ligt op een unieke plek waar rust, natuur en gemak samenkomen.

Indeling:

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt u de hal met hardhouten trapopgang, trapkast naar provisiekelder en toilet met fonteintje. De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel en heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de achtergelegen nieuwe serre. De halfopen keuken in hoekopstelling (geplaatst in 2024) is praktisch ingericht. De keuken heeft alle moderne apparatuur en ook een deur naar de ruime aluminium glazen serre met elektrisch zonnescherm. Dankzij de volledig te openen glazen schuifpui aan de achterzijde kunt u hier van het vroege voorjaar tot het late najaar heerlijk genieten van het buitenleven.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als kastenkamer met witgoedaansluitingen. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kast. De badkamer aan de achterzijde is compleet met douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

Amerongen

Het schilderachtige dorp Amerongen is een parel op de Utrechtse Heuvelrug, prachtig gelegen tussen de uiterwaarden van de Rijn en de uitgestrekte bossen. Het gevarieerde landschap van bossen, heide en heuvels biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van de natuur. In het charmante dorpscentrum vindt u monumentale panden, gezellige restaurants, galeries en sfeervolle winkels.

Kasteel Amerongen en de Amerongse Berg zijn geliefde bezienswaardigheden, en ook de voorzieningen in het dorp zijn uitstekend. Er zijn basisscholen, sportverenigingen, winkels voor de dagelijkse boodschappen en goede verbindingen richting Utrecht, Arnhem, Nijmegen en Veenendaal.



Bijzonderheden:

- Unieke ligging nabij Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, ideaal voor natuur- en sportliefhebbers.
- De recent aangebrachte aluminium glazen serre vergroot de leefruimte op de begane grond gedurende een groot gedeelte van het seizoen en biedt een heerlijke verbinding met de tuin.
- Zonnige tuin op het zuiden met serre, veranda met berging en met eigen keukenopstelling, vrijstaande stenen garage en carport.
- Amerongen centrum en winkels op loopafstand alsmede de uiterwaarden en de natuur van de Utrechtse Heuvelrug;
- Goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en uitvalswegen richting Utrecht, Arnhem/Wageningen, Driebergen en Zeist.

Op loopafstand van bossen, winkels en scholen.

Huidig energielabel C, eenvoudig te verbeteren naar label A (plan en offerte aanwezig).

Voorzien van airconditioning op de overloop (ook te gebruiken als verwarming).

Kortom: een instapklare, goed onderhouden woning met karakter, comfort en een fantastische ligging in het hart van de Utrechtse Heuvelrug – klaar voor nieuwe bewoners die willen genieten van rust, ruimte en natuur.

Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:
1957

Inhoud woning:
293 m³

Woonoppervlakte:
80 m²

Perceeloppervlakte:
385 m²

Overige inpandige ruimte:
17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
3 m²

Externe bergruimte:
41 m²

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.





























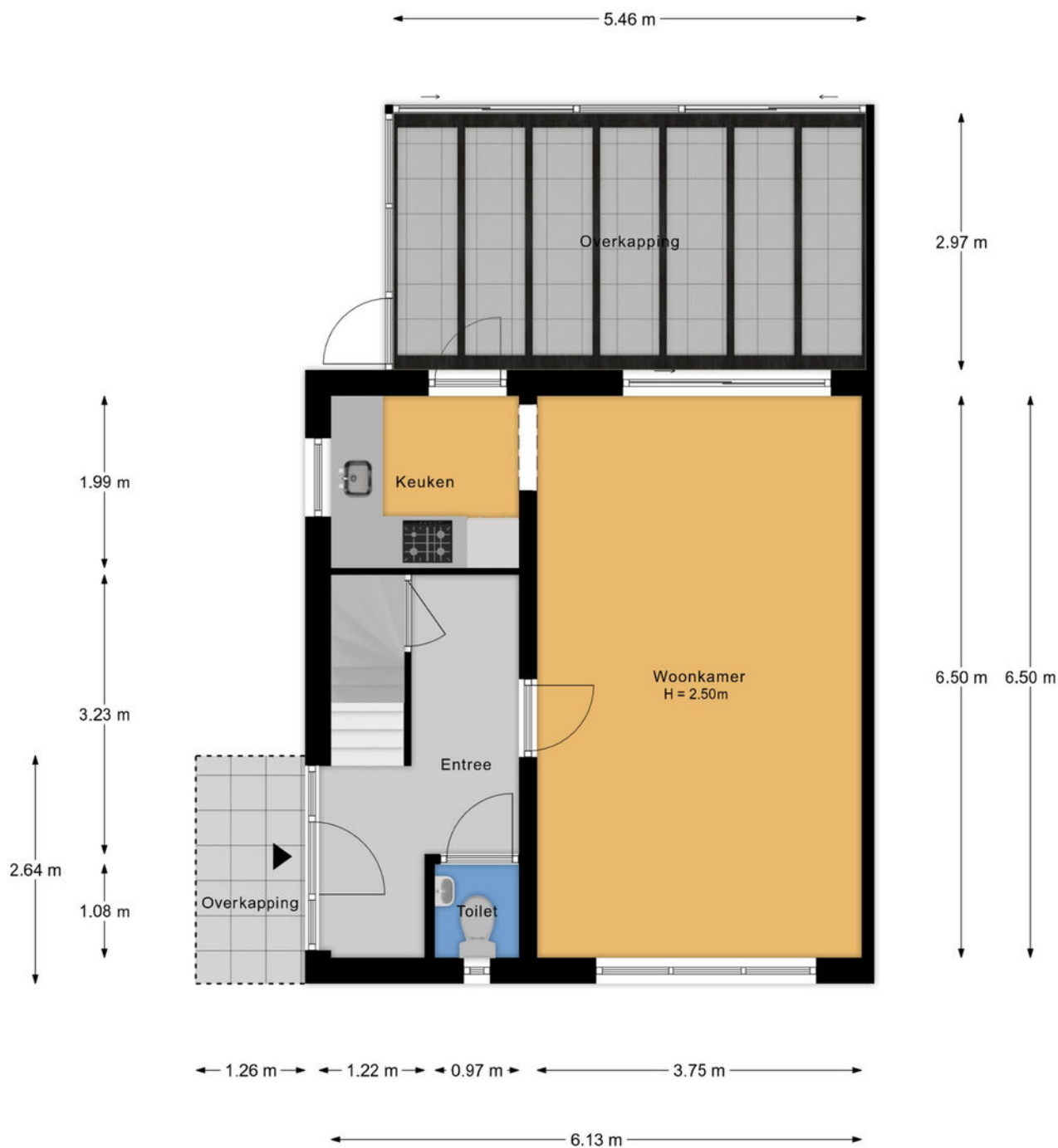








Plattegrond



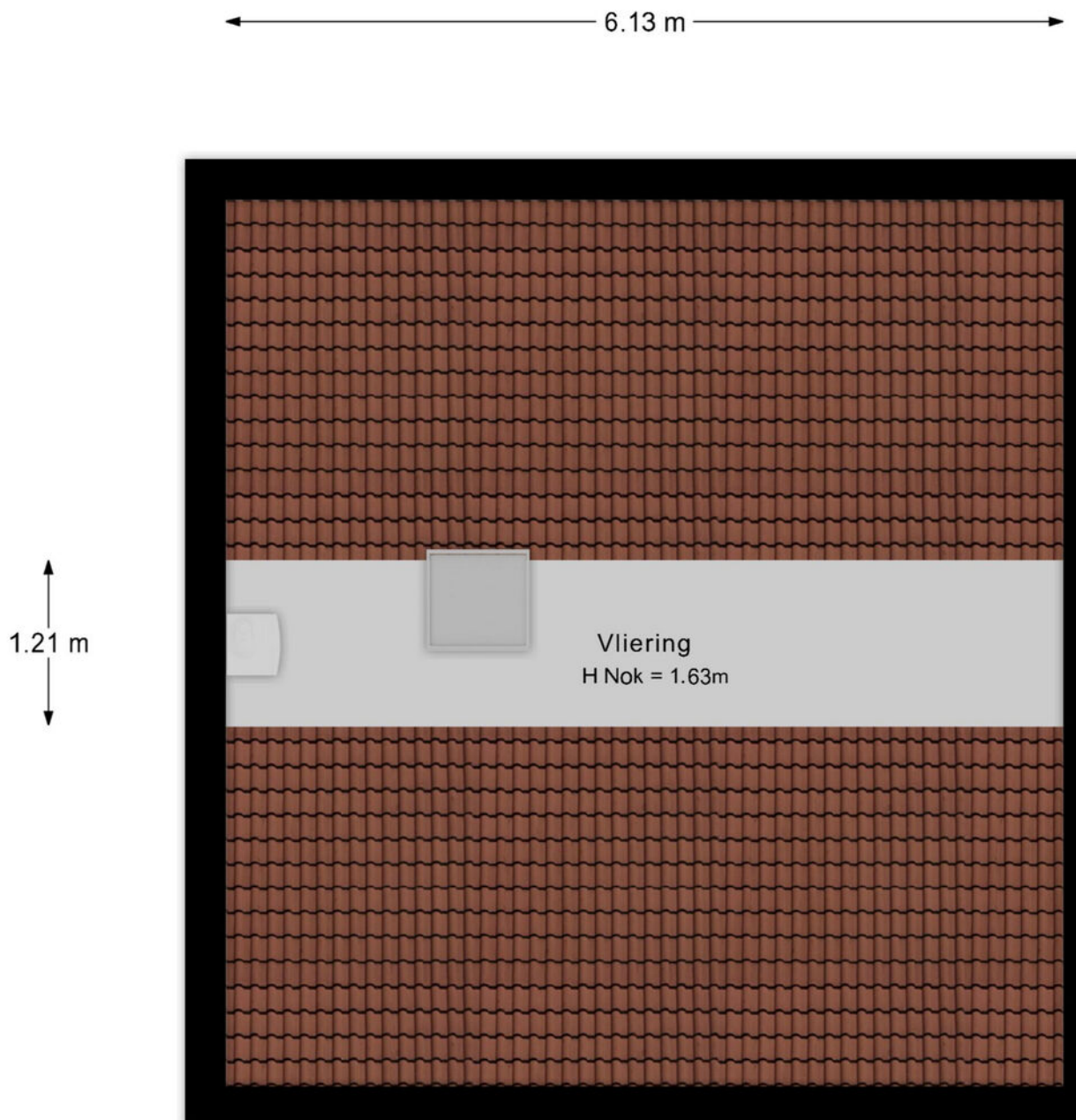
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



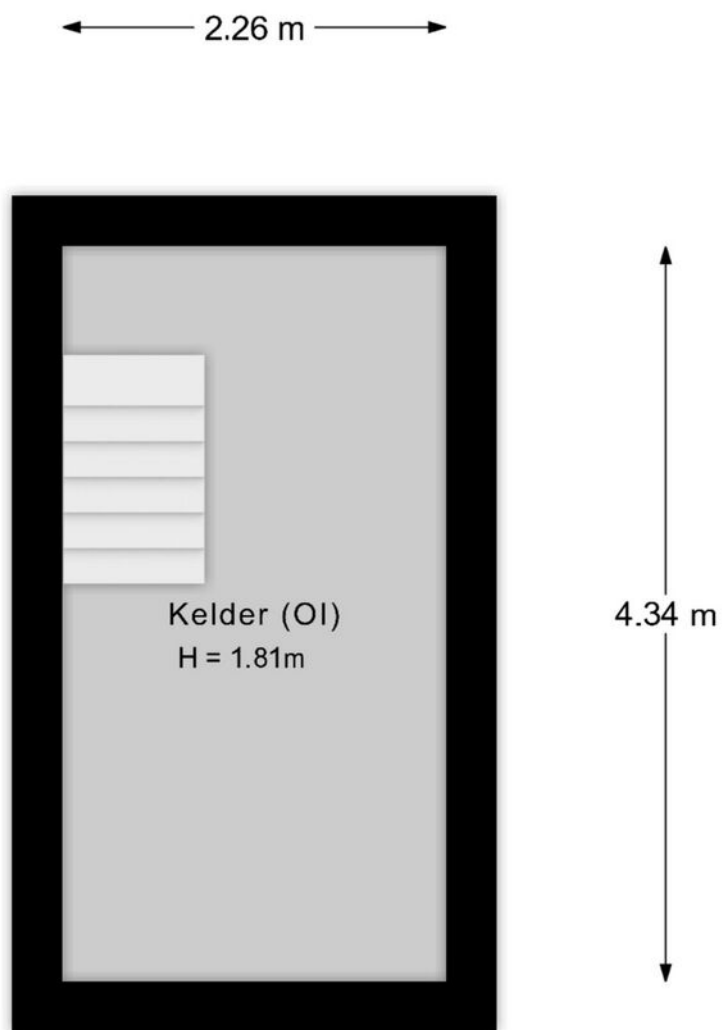
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



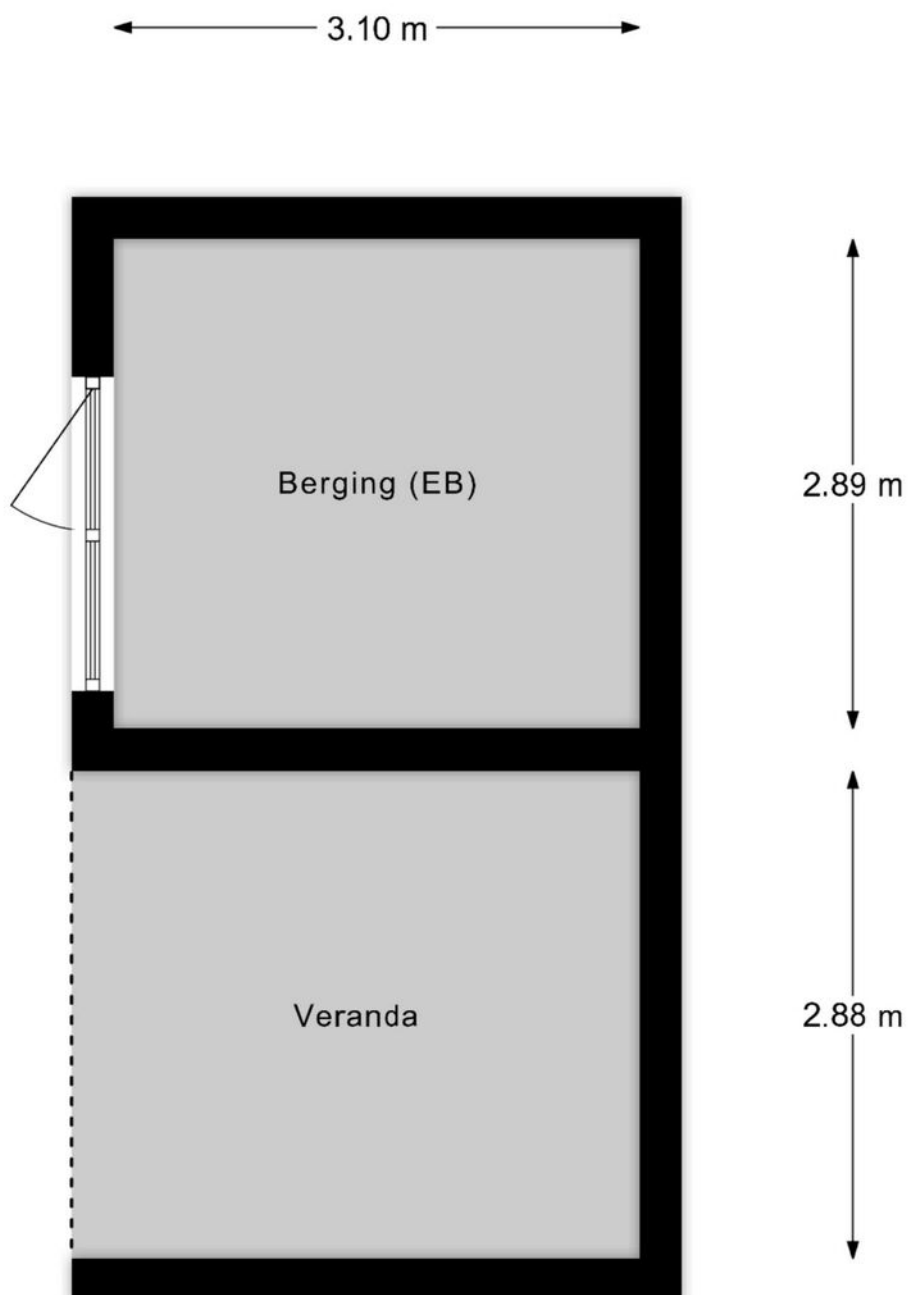
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



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

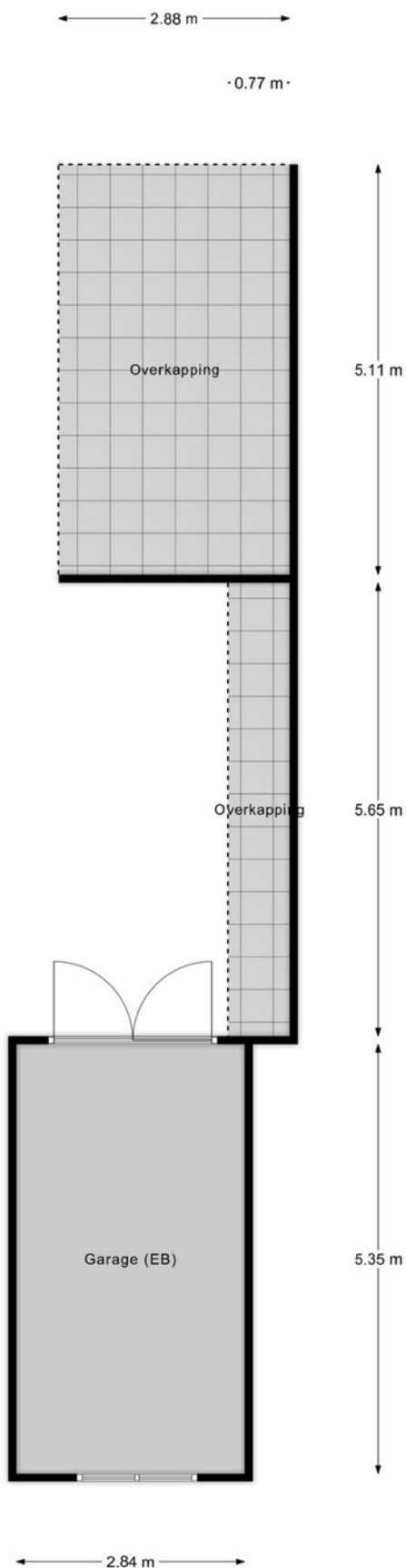
Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -

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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kon. Wilhelminaweg38



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Amerongen

D

2841

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025

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	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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