

TE KOOP

Hul 1

NIEUW!



Amerongen

Vraagprijs € 499.500 k.k.

Wilhelminaweg 62, 3958 CP Amerongen
Tel. 0343-455644
info@kd-makelaars.nl
kd-makelaars.nl

Klaassen



Daalmans
regiomakelaars

KENMERKEN

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
1935

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
D

Isolatie
-

Perceeloppervlakte
227 m²

Woonoppervlakte
84 m²

Overige inpandige ruimte
22 m²

Gebouw gebonden buitenruimte
9 m²

Externe bergruimte
-

Inhoud
362 m³



KENNISMAKING MET...

Hul 1

Op zoek naar een woning met karakter en sfeer?

Aan het einde van een rustig doodlopend straatje, in een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving, ligt deze karakteristieke half-vrijstaande woning met een heerlijk zonneterras en stadstuin met aangebouwde berging en overkapping.

De ligging is ideaal: centraal én op loopafstand van de uitgestrekte bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast vindt u in de directe omgeving alle belangrijke voorzieningen zoals een supermarkt, drogist, scholen, kinderopvang en het multifunctionele centrum Allemanswaard. De woning is verrassend praktisch, goed onderhouden en beschikt over een prettige indeling. Op de begane grond bevindt zich een ruime en sfeervolle woonkamer met een aangebouwde moderne (halfopen) keuken. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met toiletruimte en witgoed aansluitingen. Op de verdieping zijn meerdere slaapkamers en een badkamer met douchecabine, tweede toilet en wastafelmeubel aanwezig. Vanuit de hoofdslaapkamer aan de achterzijde is er toegang tot het dakterras. Via een steektrap is de zolderverdieping met dakraam bereikbaar, ideaal als bergruimte of werkruimte.

Het geheel ligt op een perceel eigen grond van 227 m², woonoppervlak 84 m² & 22 m² overig inpandige ruimte.

Indeling:

Begane grond: entree, trapopgang, toegang tot provisiekelder met meterkast, ruime woonkamer, moderne gesloten keuken, bijkeuken met witgoed aansluitingen, toilet met fonteintje en achterdeur naar stadstuin en overkapping.

Eerste verdieping: overloop, badkamer met dakkapel, douchecabine, wastafelmeubel en 2e toilet, twee slaapkamers met dakkapel waarvan de ouderslaapkamer aan achterzijde met vaste kast en deur naar dakterras, vanuit deze slaapkamer middels steektrap tot de zolder met dakraam. Ideaal voor opbergruimte of een extra werkplek.

Kortom; deze woning is zeker een bezichtiging waard!!

Bijzonderheden:

* De ouderdomsclausule en eventuele aanwezigheid asbest clausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

* Oplevering in overleg.

'Wonen waar andere mensen op vakantie gaan...'

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.



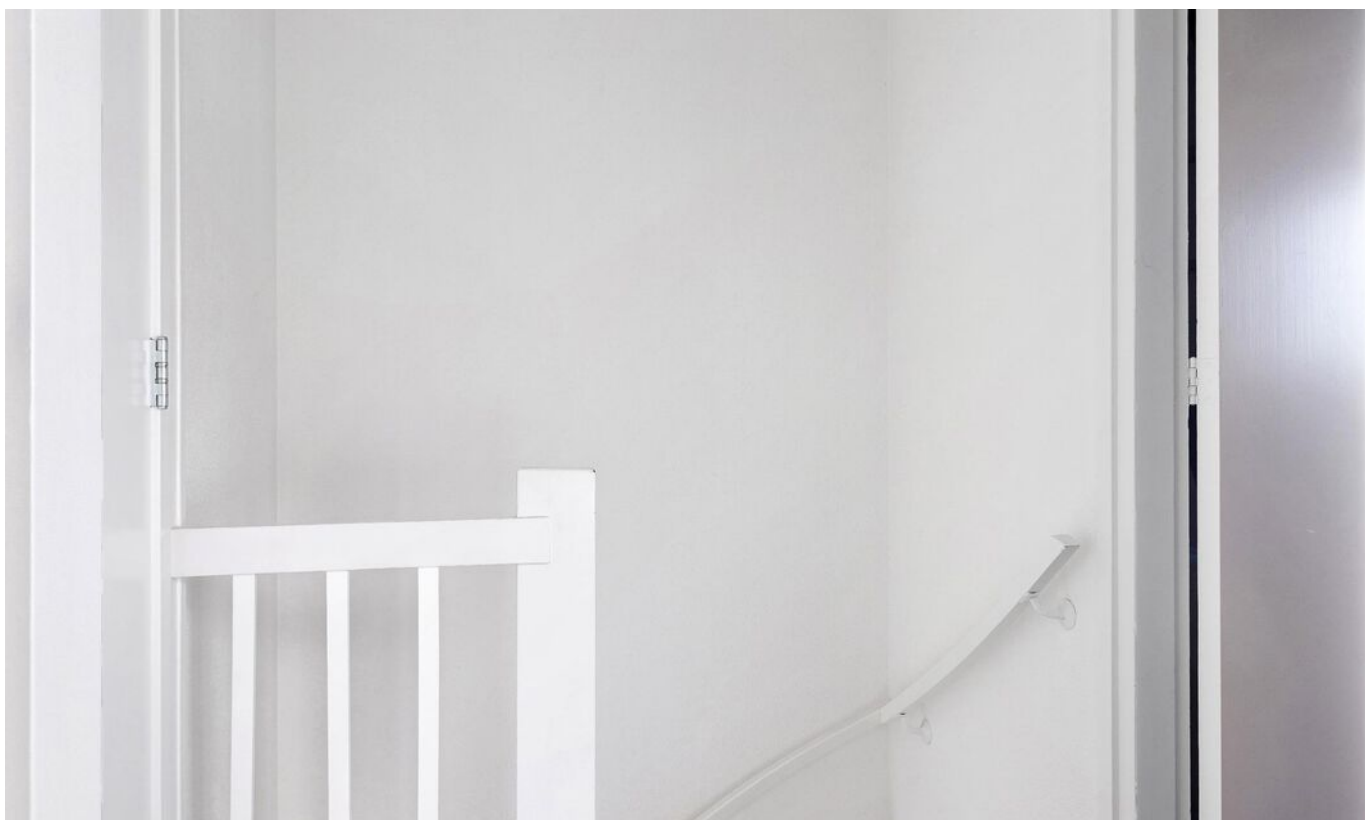
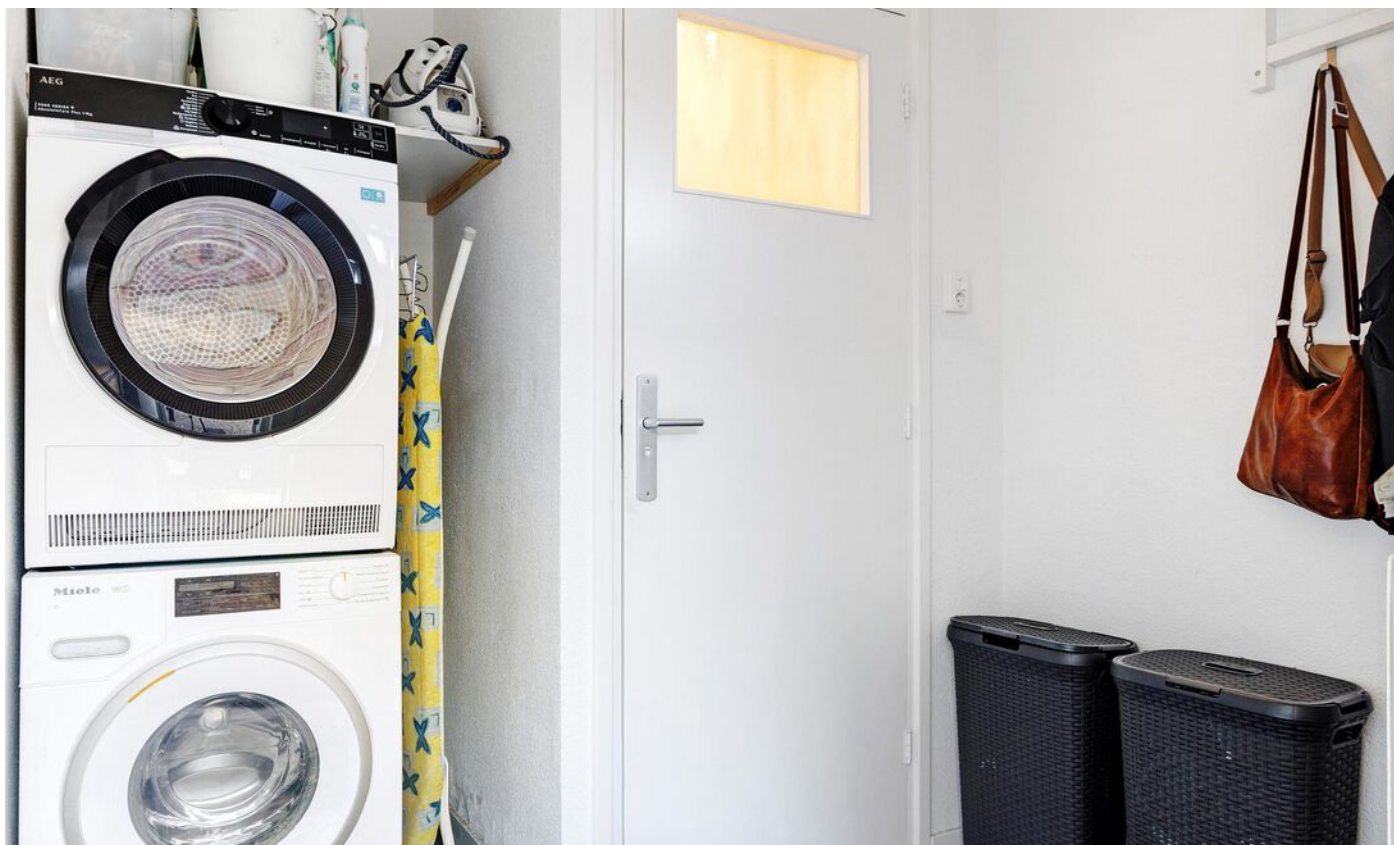


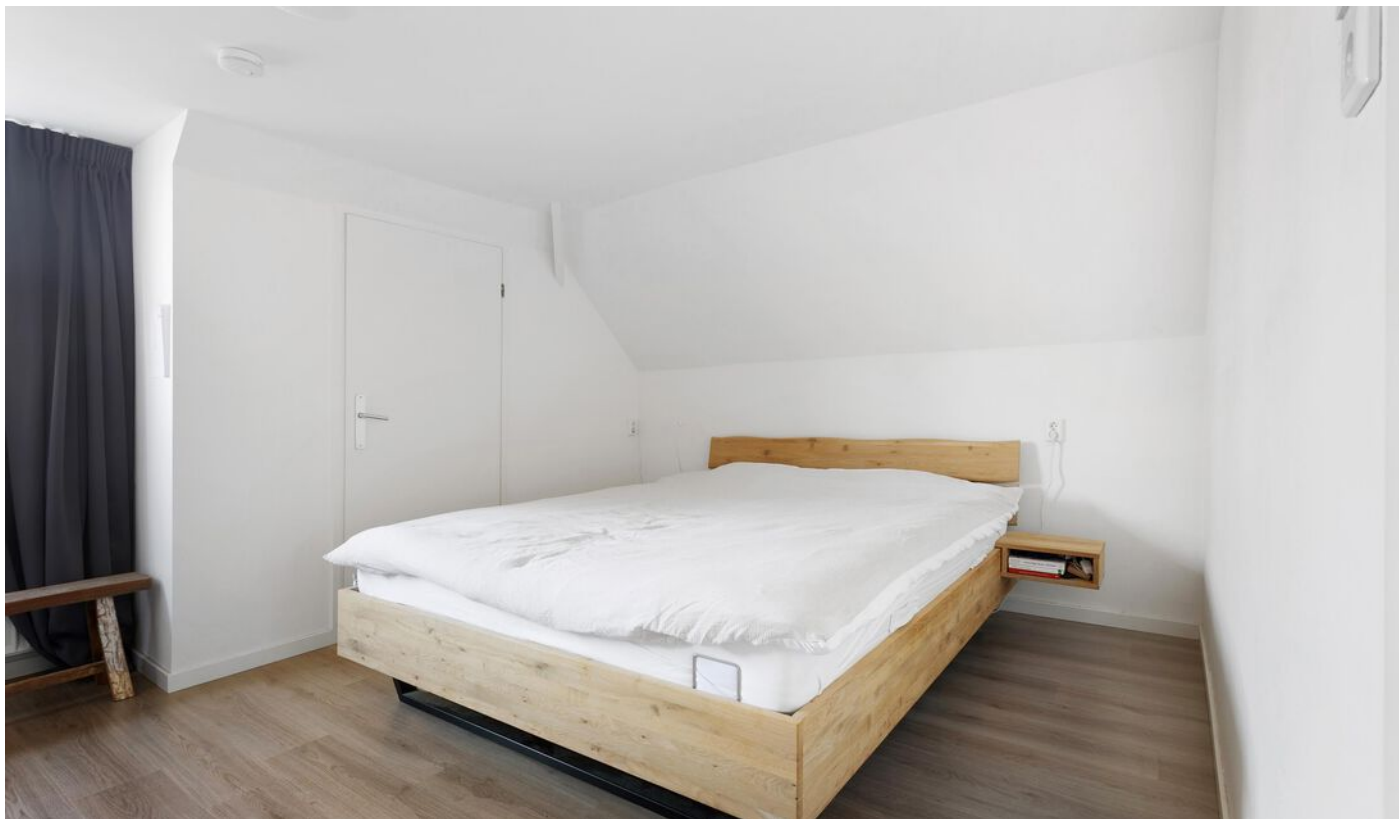


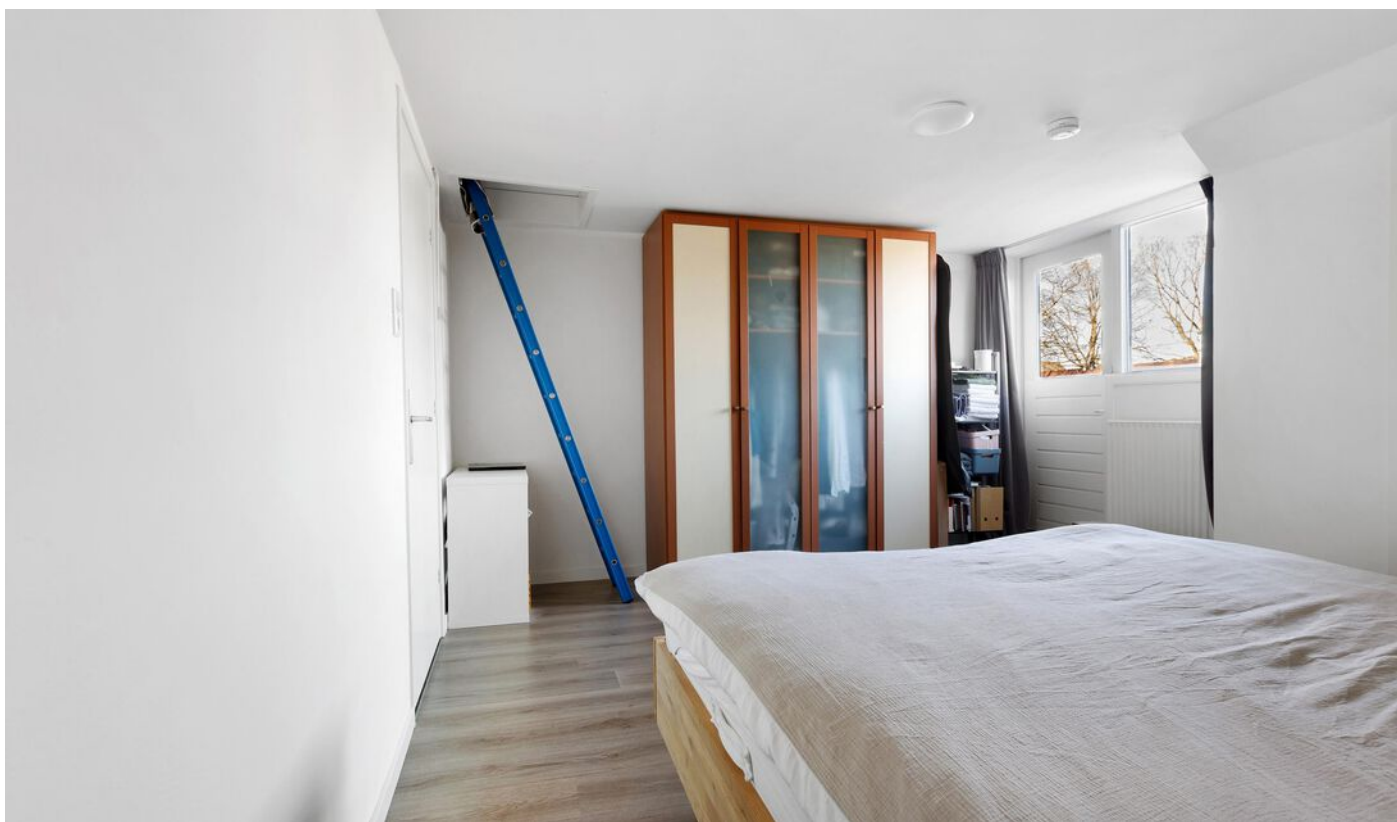
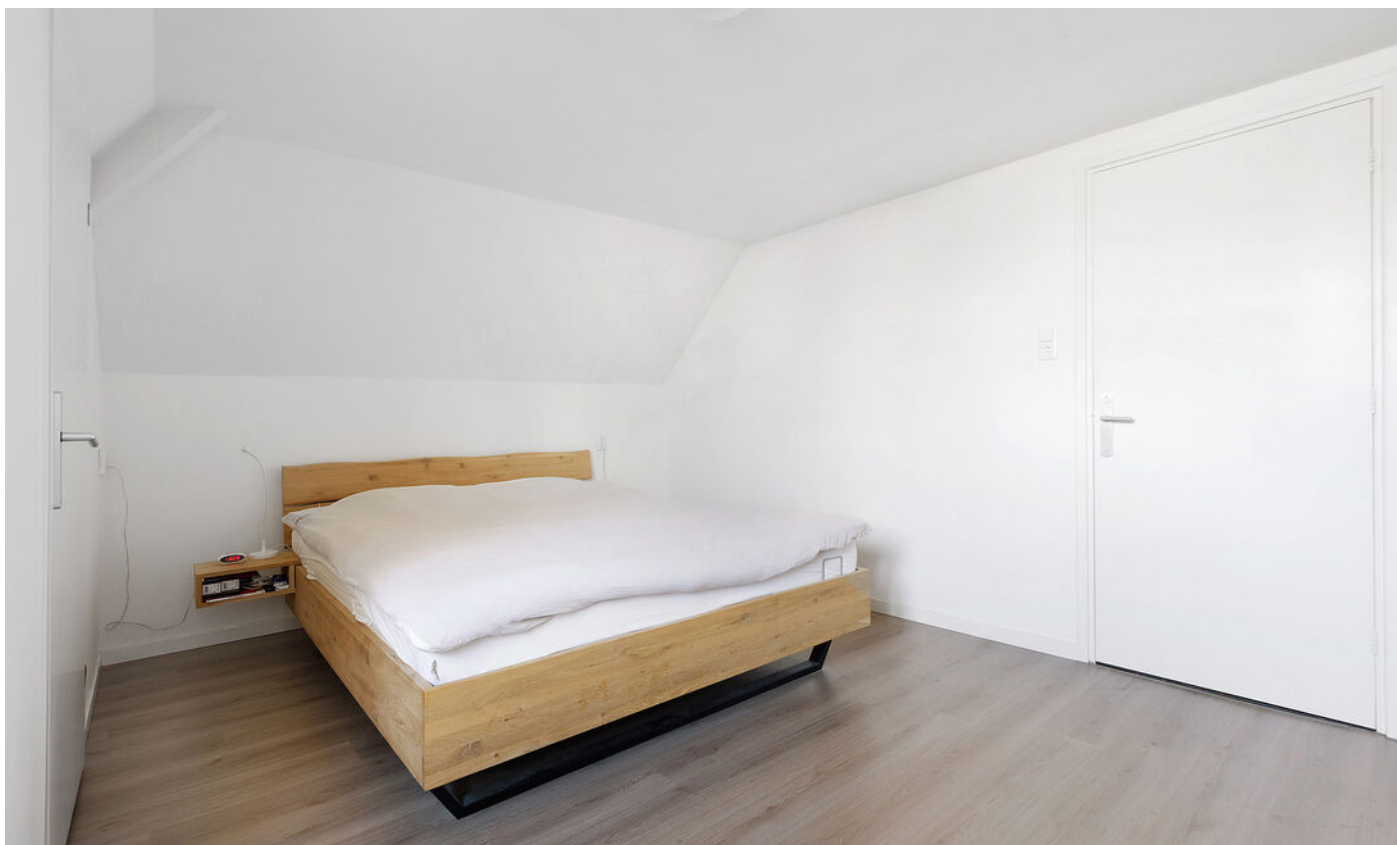


























12345
25

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 6921

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

Hul 1, Amerongen

Begane Grond

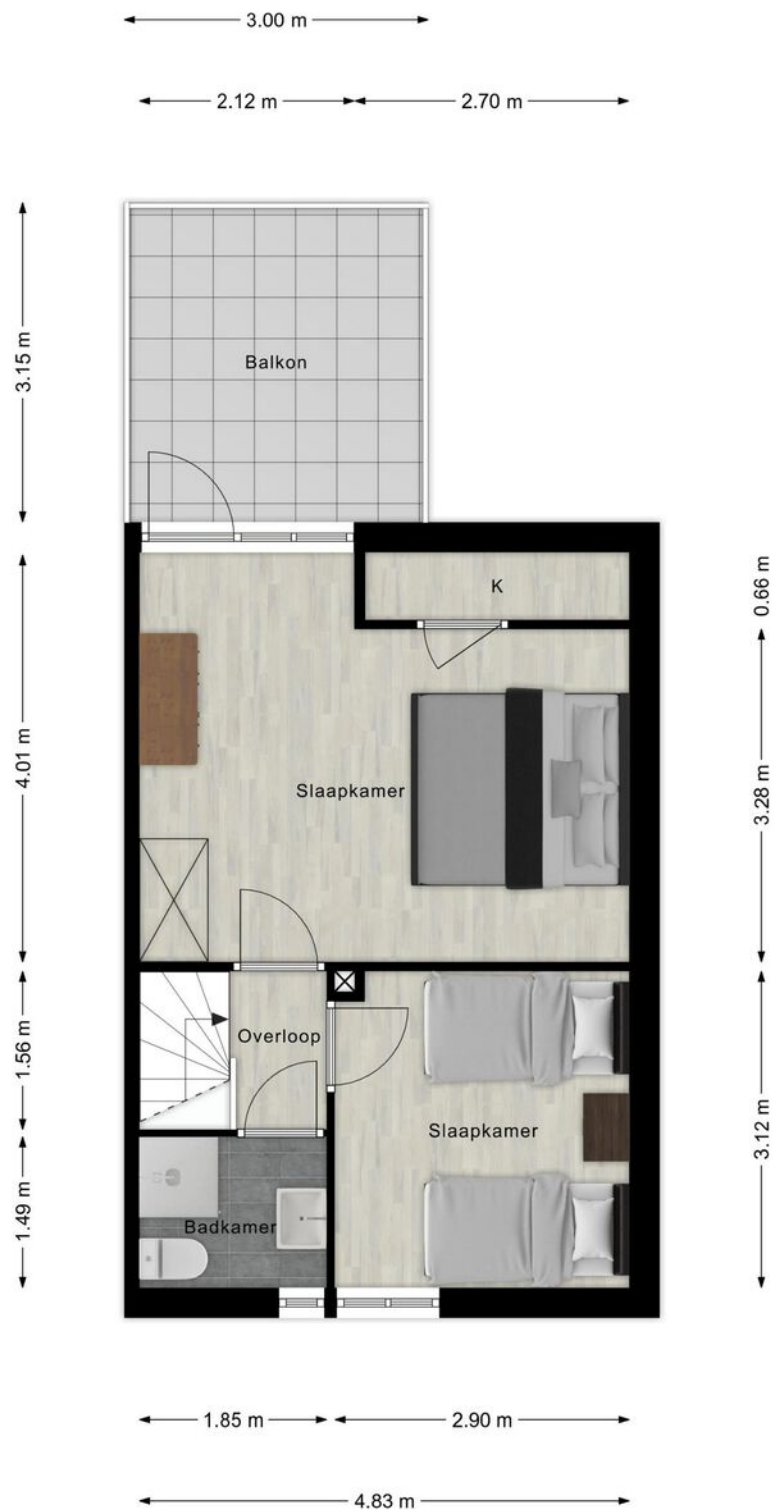


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Hul 1, Amerongen

1e Verdieping

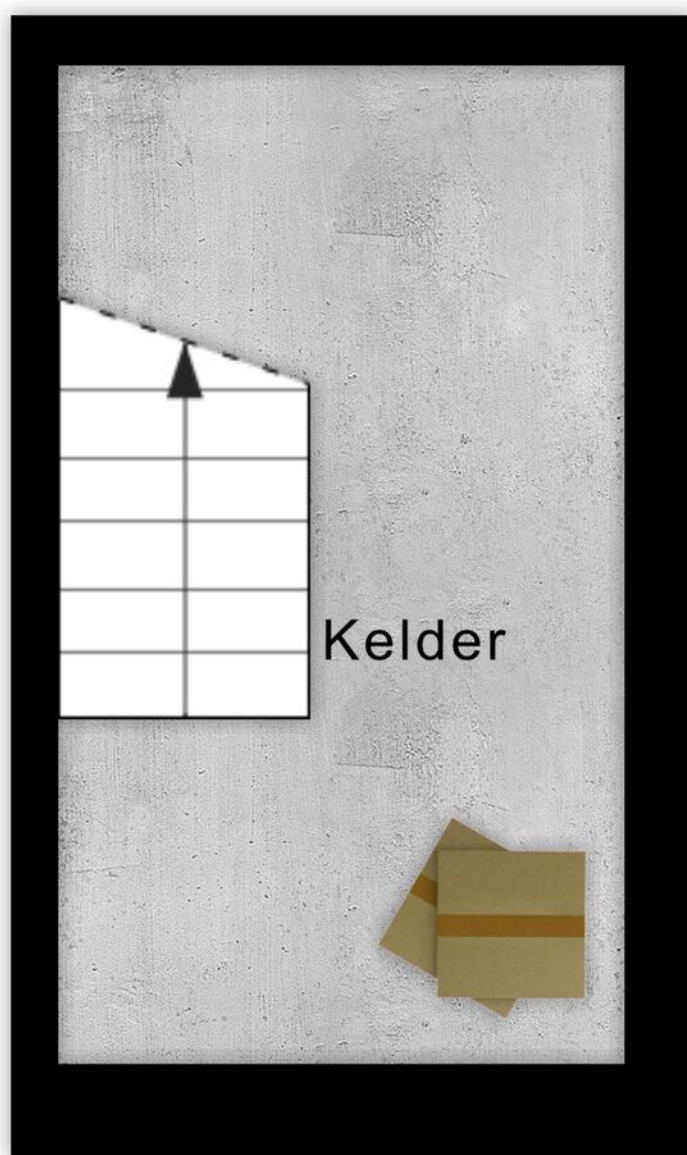


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Hul 1, Amerongen

Kelder

← 1.80 m →



↑ 3.17 m ↓

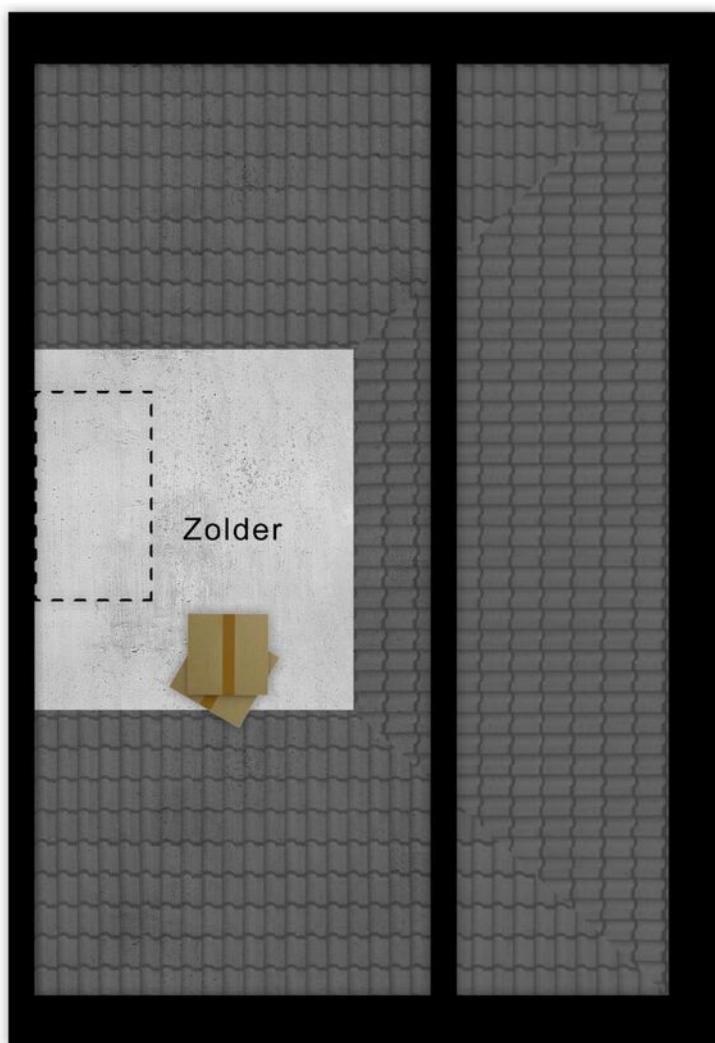
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Hul 1, Amerongen

2e Verdieping

← 2.29 m →



↑ 2.08 m ↓

↑ 5.38 m ↓

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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			



LIJST VAN ZAKEN

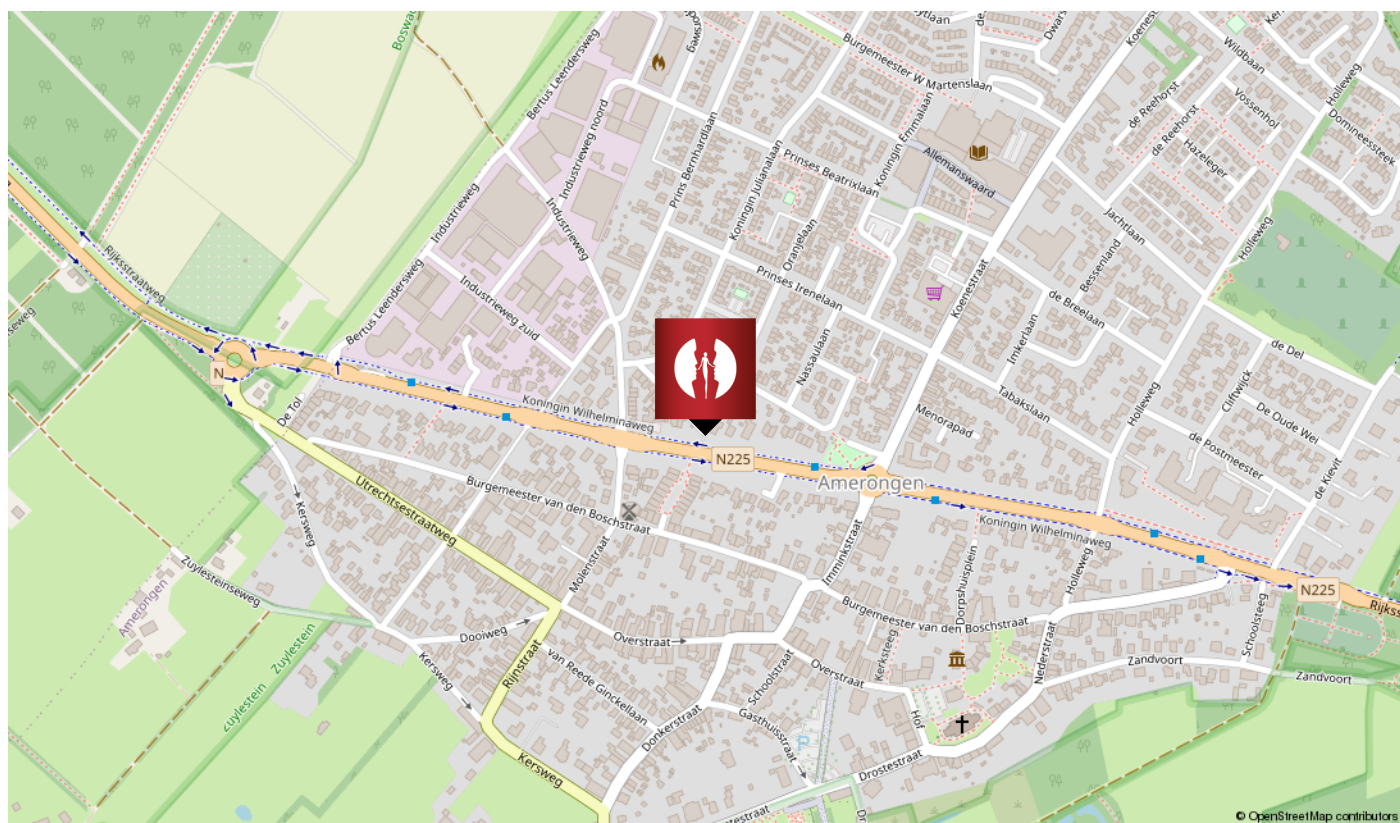
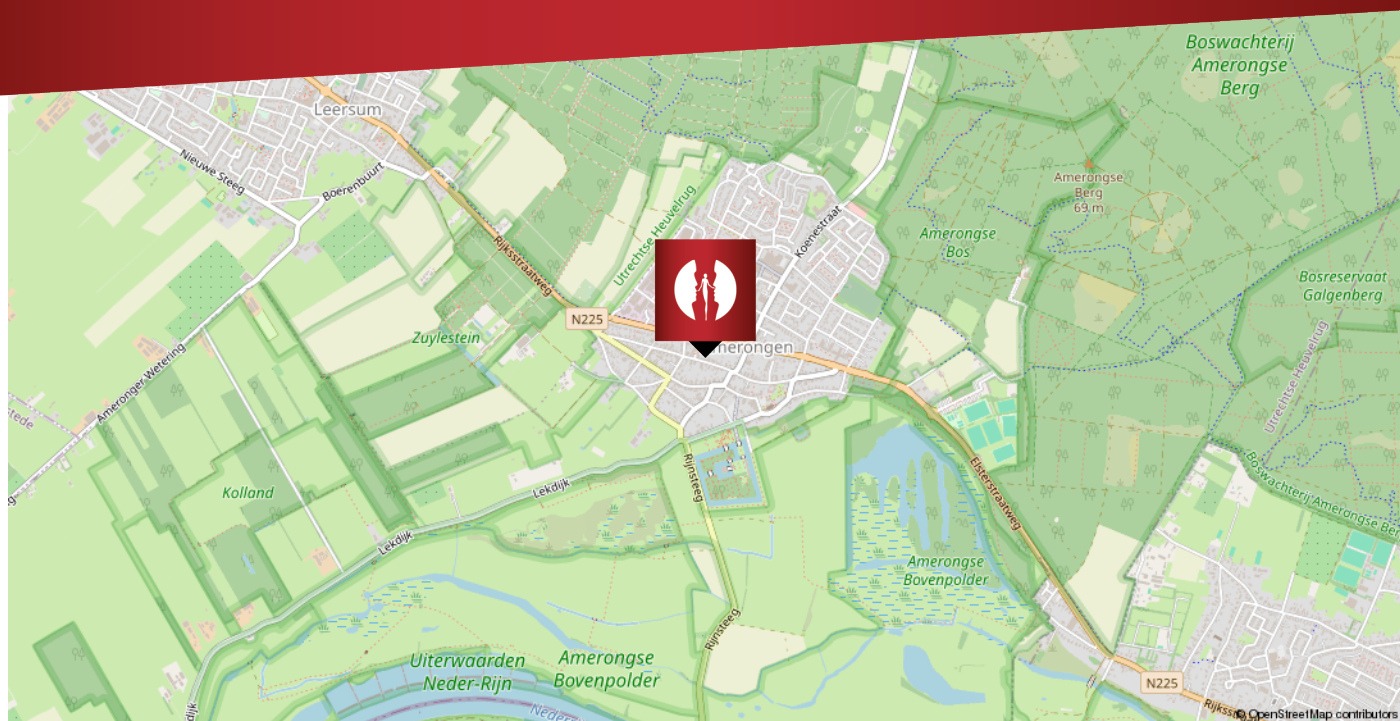
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			

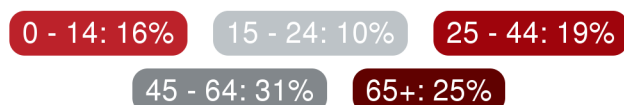


WOONT U BINNENKORT OP Hul 1?



OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Amerongen



48%
Mannen



52%
Vrouwen



1,2
Auto's per huishouden

disclaimer: deze informatie komt bij het CBS vandaan.



WELKOM BIJ

Klaassen Daalmans Regiomakelaars



Met deskundige mensen ondersteunen we jou op het gebied van aankoop, verkoop en taxatie van je woning.

De juiste keuze maken op basis van een gedegen, onderbouwd advies. Klaassen Daalmans Makelaars biedt die mogelijkheid, door middel van haar bewezen betrouwbare aanpak. Met feiten en cijfers bieden we rust en ruimte. Want waar mensen en huizen telkens weer anders zijn, blijven de feiten altijd overeind. **We komen graag langs voor gratis en vrijblijvend advies.**

Ons team kent, net als de omgeving waarin we gespecialiseerd zijn, een rijke geschiedenis. Ooit begonnen onder de bezielende leiding van Rien Renes is het kantoor nu in de kundige handen van Arthur Daalmans en zijn team. Door deze overname zijn we uitgebreid en hebben we kantoren in omgeving Amerongen en Doorn. Zo beslaan we een groot gebied in Midden-Nederland en kunnen we proactief zoeken naar kopers en woningen, ook in de gebieden waaraan een koper zelf niet direct zou denken. Vooruitstrevend inzicht, heet dat. **We houden ervan!**

Klaassen Daalmans Regiomakelaars

Kon. Wilhelminaweg 62, 3958 CP Amerongen

Contact

0343-455644

info@kd-makelaars.nl

Renes Makelaars Utrechtse Heuvelrug

Kampweg 3, 3941 HC Doorn

Contact

tel: 0343 44 12 80

info@renesmakelaars.nl

EXTRA INFORMATIE

Over het kopen en verkopen van een woning

Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

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.

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.

Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure

Soms zijn er zoveel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Onderzoeksplicht van de koper

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 de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit dit niet te doen komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld bij een nalatenschap) niet alles van een woning. In dat geval wordt er een 'niet zelfbewoningsclausule' opgenomen.

Bouwkundige keuring

De koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.



EXTRA INFORMATIE

Over het kopen en verkopen van een woning

Ontbindende voorwaarde

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Deze krijgt u als koper niet automatisch. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst wordt bij een woningleeftijd vanaf 15 jaar een ouderdomsclausule opgenomen. Dit houdt in dat bij de koper bekend is uit welke bouwperiode de woning dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen. Wanneer deze clausule wordt opgenomen, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

Clausule eventuele aanwezigheid van asbest
Tot 1994 kon er asbesthoudend materiaal gebruikt worden bij de bouw van woningen/bijgebouwen. Indien de woning voor 1994 gebouwd is zal er een 'eventuele aanwezigheid asbest' clausule opgenomen worden in de koopovereenkomst. Hiermee verklaart een koper dat hij alle aansprakelijkheden en gevolgen aanvaard die uit de eventuele aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn 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.

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.

Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De verkoper krijgt echter ook enkele kosten door de notaris berekend. Om de verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten kunnen wij een aanvullende clausule opnemen in de koopovereenkomst.

Nutsbedrijven

Een koper dient minimaal 2 weken voor datum transport contact op te nemen met het energiebedrijf van zijn en/of haar keuze om de 'verhuizing' te melden.

DE MAKELAAR

als poortwachter

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van 'poortwachter' gegeven.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. 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 wij dit vast.

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. 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).

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.





AANTEKENINGEN

van alles dat u wilt onthouden.

INTERESSE

in deze woning?

Neem contact met ons op!

0343-455644



Wat is mijn huis eigenlijk waard?

Eerlijk is eerlijk:

het is voor een buitenstaander bijna onmogelijk die vraag te beantwoorden. De waarde van jouw huis wordt bepaald door zoveel meer dan vraag- en aanbod en vierkante meters. Jij kijkt naar je huis en ziet mooie herinneringen, of vervelende mankementen.

Waarom een waardebeoordeling?

Precies die emotie is de reden waarom je niet zelf de waarde bepaalt. Daar heb je objectieve raad en data voor nodig. Alvorens je overweegt te verkopen, doen wij vrijblijvend een waardebeoordeling van je woning. Zo ben je een stap dichterbij een realistische verkoop.

Waarom een taxatie?

Die emotie is nog minder belangrijk als je wilt weten wat je woning waard is om je hypotheek over te sluiten. Voor deze zaken vraagt de bank om een officieel taxatierapport. Ook dat verzorgen wij. Het laten opstellen van zo'n rapport is dan misschien niet kosteloos; het kan je wel degelijk geld opleveren! We vertellen graag meer.

Benieuwd geworden?

Neem contact op of kom langs.
Onze koffie is en blijft gratis.



Klaassen



Daalmans
regiomakelaars

Volg je ons al?



Wilhelminaweg 62, 3958 CP Amerongen