



Dorpsstraat 18
Renswoude

€ 1.125.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
293 m²

Perceeloppervlakte
610 m²

Inhoud
550 m³

Bouwjaar
1780

Kamers
6 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
C

Isolatie
Muurisolatie, vloerisolatie

Ligging
Nabij centrum

Bekijk deze woning online via
www.dorpsstraat18renswoude.nl



Een thuis met karakter, sfeer én geschiedenis. Dat vindt u aan de Dorpsstraat 18 in Renswoude. Dit markante pand uit 1780 is een zeldzaam stukje erfgoed dat zijn authentieke uitstraling en charme al eeuwenlang weet te behouden. Originele details gecombineerd met eigentijds wooncomfort zorgen voor een unieke woonbeleving. De groene tuin rondom versterkt het buitenleven gevoel, met veel beplanting en als blikvanger een royale vijver aan de voorzijde. Een plek waar rust, natuur en historie moeiteloos samenkomen.

Bij deze woning hoort een royaal bijgebouw van 145 m², dat momenteel in gebruik is als kantoor. Dit heeft een eigen huisnummer, namelijk Dorpsstraat 18A. Het is mogelijk om dit gedeelte zakelijk te kopen. Ook geschikt voor een B&B.



Historie:

Deze twee-onder-een-kapwoning was oorspronkelijk een kasteelhuisje. De kasteelhuisjes in Renswoude zijn bijzondere monumentale panden die horen bij het historische ensemble rondom Kasteel Renswoude. Deze huisjes dateren uit de 18e en 19e eeuw en dienden oorspronkelijk als dienstwoningen voor het personeel van het kasteel, zoals tuinlieden, koetsiers of opzichters



Begane grond

Uw auto parkeert u aan de voorzijde of achterzijde van de woning. Aan de zijkant van deze woning vindt u de entree. Vanuit hier heeft u toegang tot de leefkeuken, de slaapkamer met badkamer, de praktische bijkeuken en het toilet.





De leefkeuken is royaal van opzet en sfeervol en modern uitgevoerd. Dé plek waar u samenkomt met uw gezin of gasten. Terwijl u kookt op het gasfornuis met geïntegreerde afzuigkap, schuiven anderen gezellig aan bij de bar. De keuken is bovendien uitgerust met een oven en magnetron, wat koken hier extra comfortabel maakt. Hier bevindt zich ook de trapopgang naar de verdieping en de openslaande deuren naar de woonkamer.

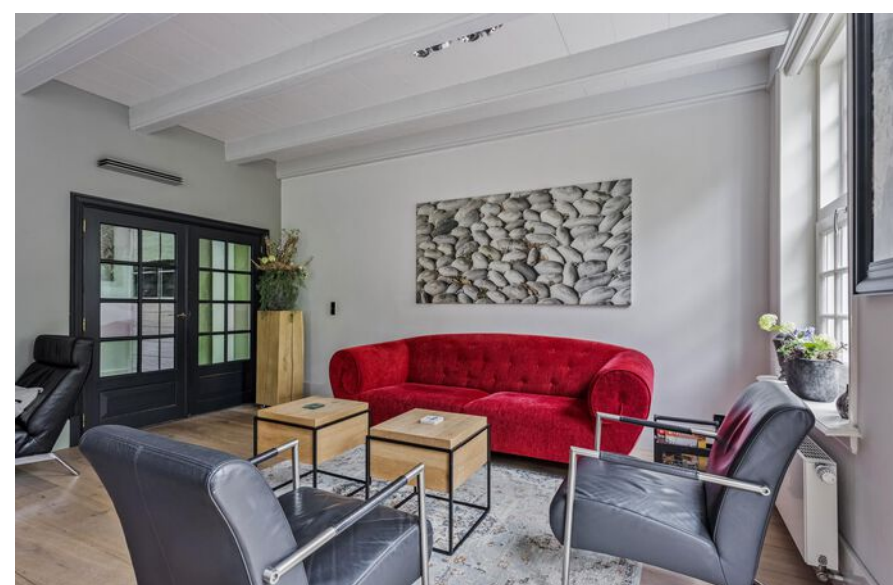


Alles bij de hand om een heerlijke maaltijd te bereiden





In de aangrenzende woonkamer geven originele elementen zoals het balkenplafond, de houten vloer, de bedstee deuren ingevuld als sfeervolle boekenkast en de ramen met roedeverdeling de ruimte een eigen karakter. De vele ramen zorgen voor een mooie lichtinval en bieden uitzicht op het groen rondom het huis. Ook is hier ruimte voor een eethoek. Een gashaard vormt het middelpunt van de kamer en maakt het plaatje compleet. Dit is een fijne plek om te ontspannen, met charme in elke hoek.



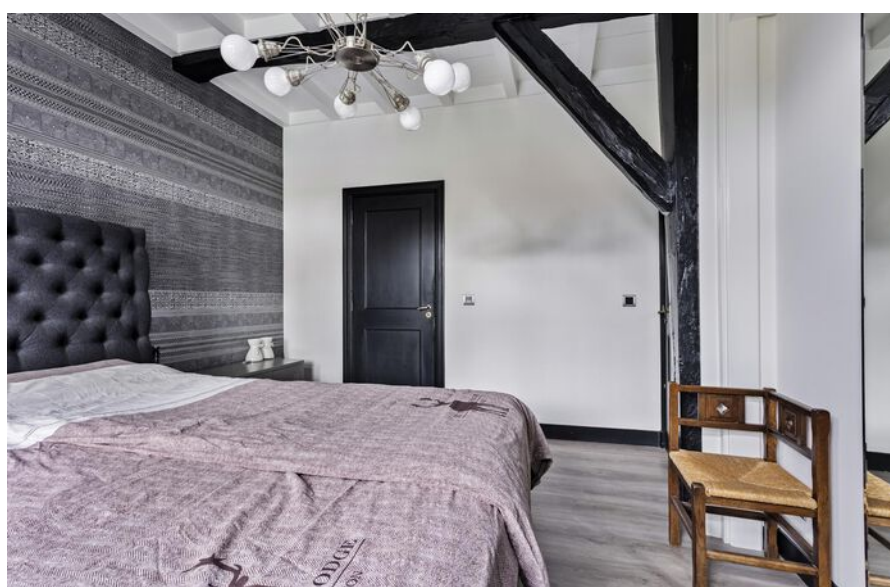


Slaapkamer
met badkamer
op de
begane grond



Als we teruggaan naar de entree vinden we hier de toegang tot de slaapkamer met aansluitend een badkamer. Hierdoor woont u hier levensloopbestendig! De slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een grote vaste kast en openslaande deuren naar het terras. Vanuit uw bed kijkt u zo de groene tuin in: een uitzicht dat elke ochtend goed begint. De aangrenzende badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een wandradiator voor extra comfort.

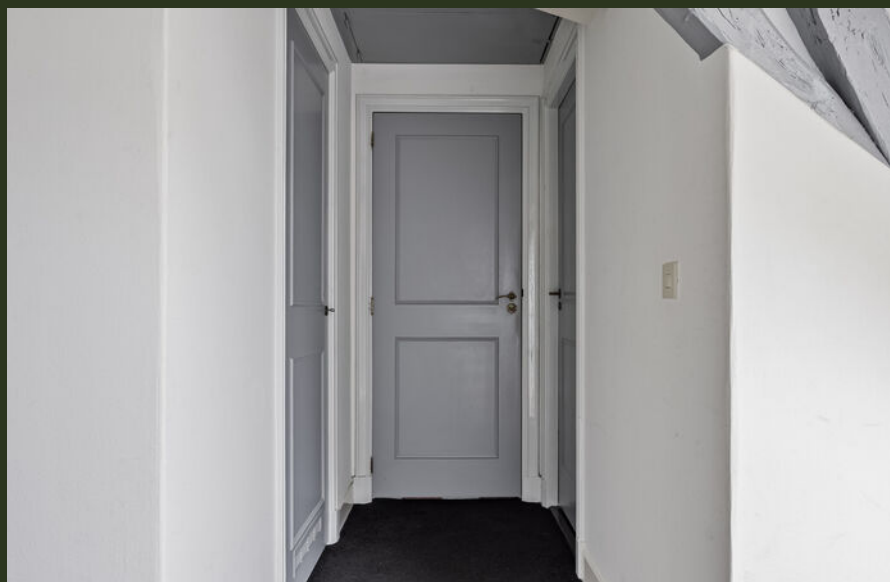
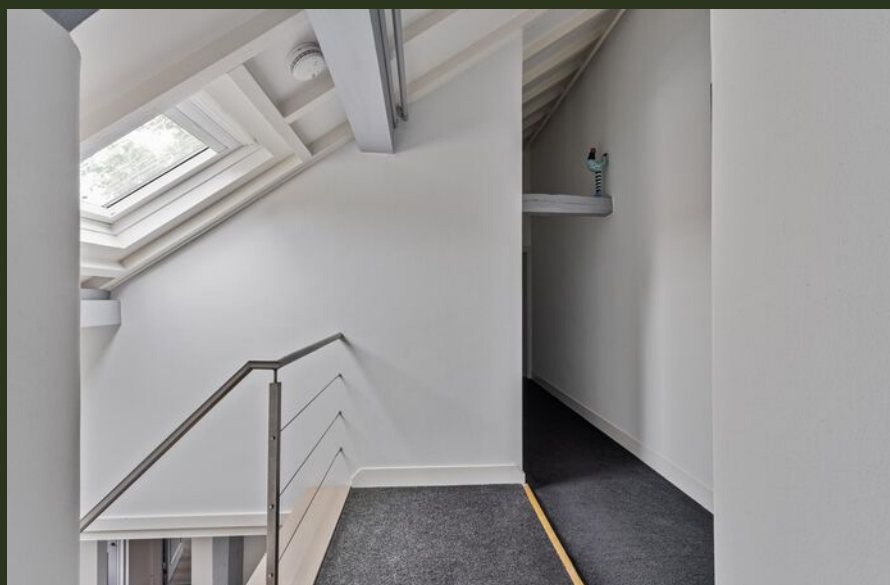
Ook de praktische bijkeuken vindt u hier. Voorzien van een ruime tweede koelkast, twee bergkasten en een werkblad met onderkasten. Ideaal voor het netjes opbergen van voorraad, schoonmaakspullen of keukenbenodigdheden. Deze ruimte fungeert tevens als tweede entree, wat extra gemak biedt.



Eerste verdieping

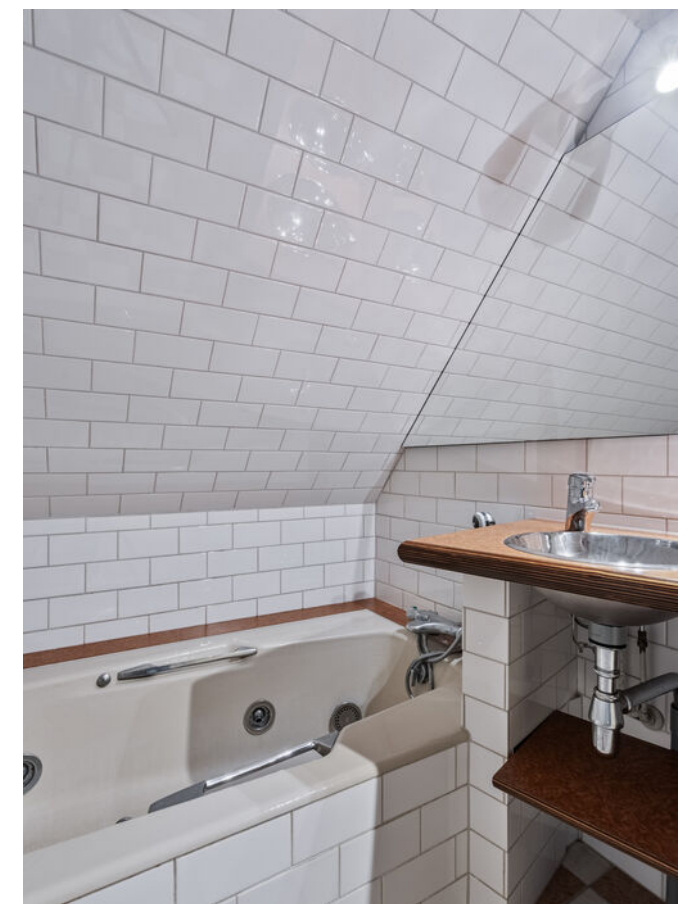
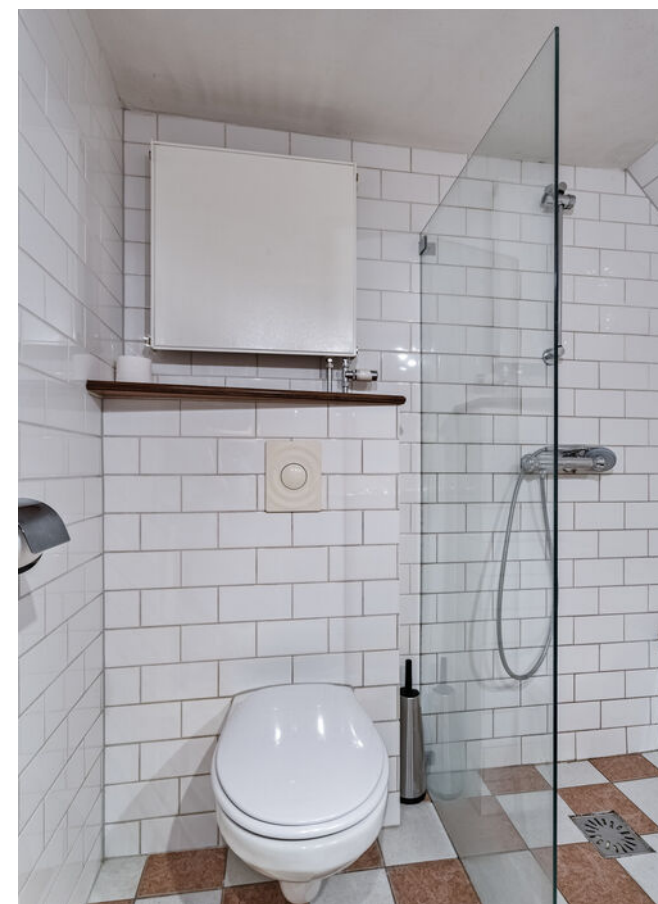
Via de trap in de keuken bereiken we de eerste verdieping. Hier zijn nog eens drie mooie slaapkamers te vinden. Ook hier vallen de mooie klassieke ramen weer op en geniet u van het uitzicht op de groene omgeving. De kamers zijn stuk voor stuk sfeervol en functioneel en bieden ruimte voor bijvoorbeeld een kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Boven de grootste slaapkamer aan de voorzijde vindt u ook nog eens een handige zolderruimte.

Een extra badkamer op de verdieping is altijd een pluspunt. Deze tweede badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en toilet.



Verdieping met
nog drie slaapkamers
en de tweede
badkamer





Exterieur

Het exterieur van deze woning is een lust voor het oog. De fraaie gevel met sierankers, klassieke roedeverdeling in de ramen en de mooie luiken geven het huis een herkenbare, historische uitstraling. Aan de voorzijde prijkt een grote vijverpartij, wat direct bij aankomst zorgt voor een bijzonder welkom. Rondom de woning ligt een groene, verzorgde tuin met meerdere zithoeken en volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De combinatie van het authentieke karakter en het weelderige groen maakt deze plek niet alleen charmant, maar ook sfeervol en uitnodigend.











Bedrijfsruimte

Multifunctioneel en karakteristiek kantoorpand, geheel onderkelderd en compleet aangeboden met twee- onder één kapwoning op een bijzonder mooie locatie in Renswoude. Aan de Dorpsstraat 18 en 18A in Renswoude bevindt zich een royaal kantoorpand van circa 145 m², gelegen op een uniek perceel met een rijke historie. Dit zelfstandige object met eigen huisnummer en entree biedt volop ruimte en flexibiliteit voor ondernemers, thuiswerkers of praktijkhouders.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een royaal kantoorpand van 145 m², geheel onderkelderd en parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is ruimte voor twee auto's en een eigen garage met vliering. Het kantoorpand bestaat uit 3 lagen en is voorzien van een rieten dakafwerking, de uitstraling en charme in combinatie met de hoogwaardige bouw (2002) maken dit object uniek.

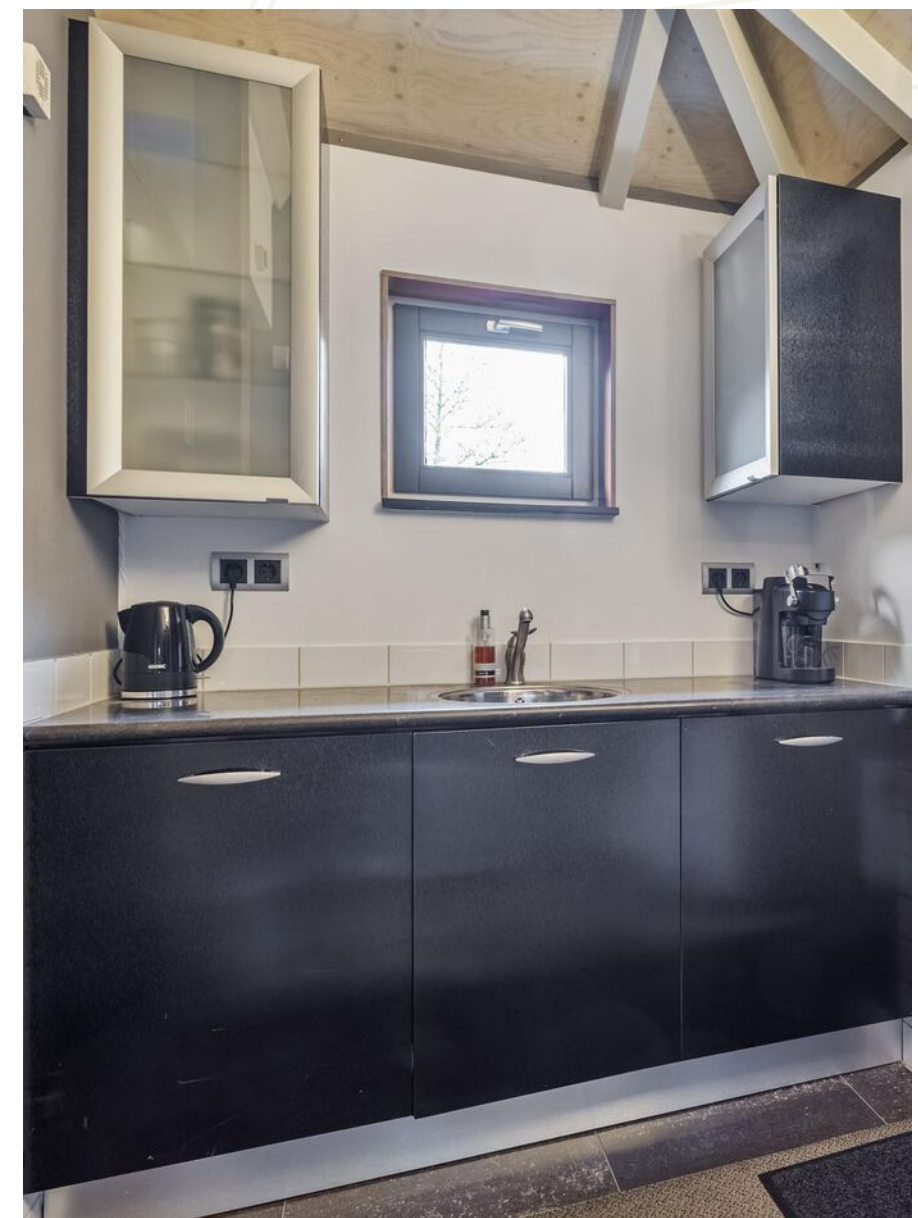
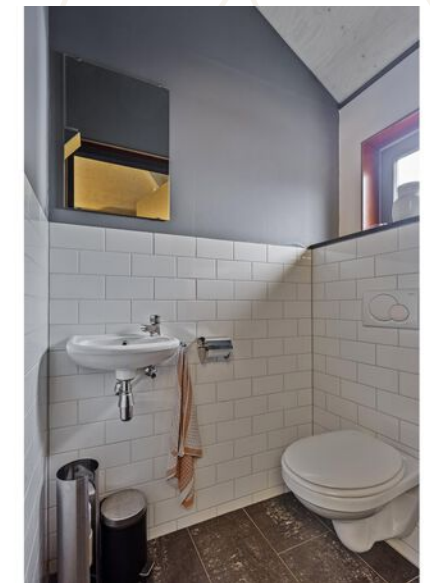
Op de begane grond vindt u de entree met pantry, repropuimte, toilet, trapopgang naar de verdieping en diverse werkplekken/kantoorruimte. Op de verdieping vindt u een grote vergaderruimte. De trap naar de kelder geeft toegang tot nog meer werkplekken en een afzonderlijke archiefruimte.

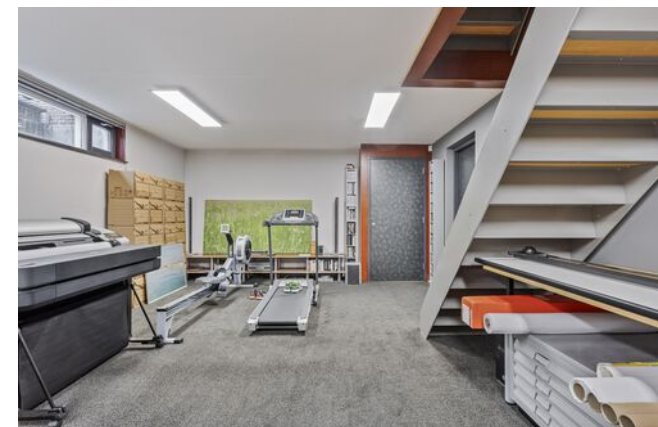
Het bedrijfspand is flexibel in te delen en te gebruiken, zo is er een praktijkruimte, atelier of een fijne plek voor een gastenverblijf een optie, ook hobbyruimte, kantoor aan huis of gallery is prima mogelijk op deze fijne plek. En handig om te weten: dit gedeelte is ook apart zakelijk aan te kopen. Zo houdt u alle opties open!



Multifunctioneel
bijgebouw



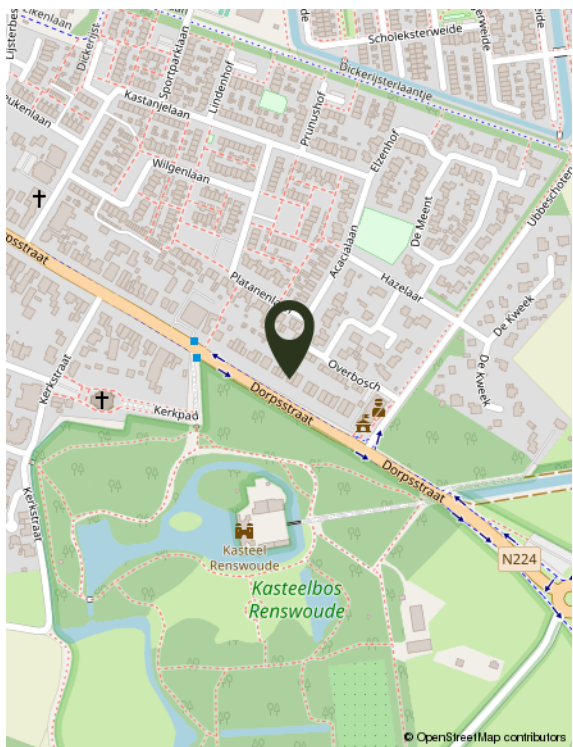






Over de locatie

De Dorpsstraat is een van de mooiste straten van het dorp Renswoude, met een aaneenschakeling van karakteristieke panden die het historische straatbeeld compleet maken. De ligging in het hart van Renswoude is ideaal: een gemoedelijke dorpsfeer, met voorzieningen zoals winkels, scholen en horeca op loopafstand. Bovendien ligt het imposante Kasteel Renswoude op steenworp afstand, een tastbare herinnering aan de rijke geschiedenis van het dorp. De groene omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, en ook steden als Veenendaal en Amersfoort zijn vlot bereikbaar. Hier komen rust, natuur en bereikbaarheid op een mooie manier samen.



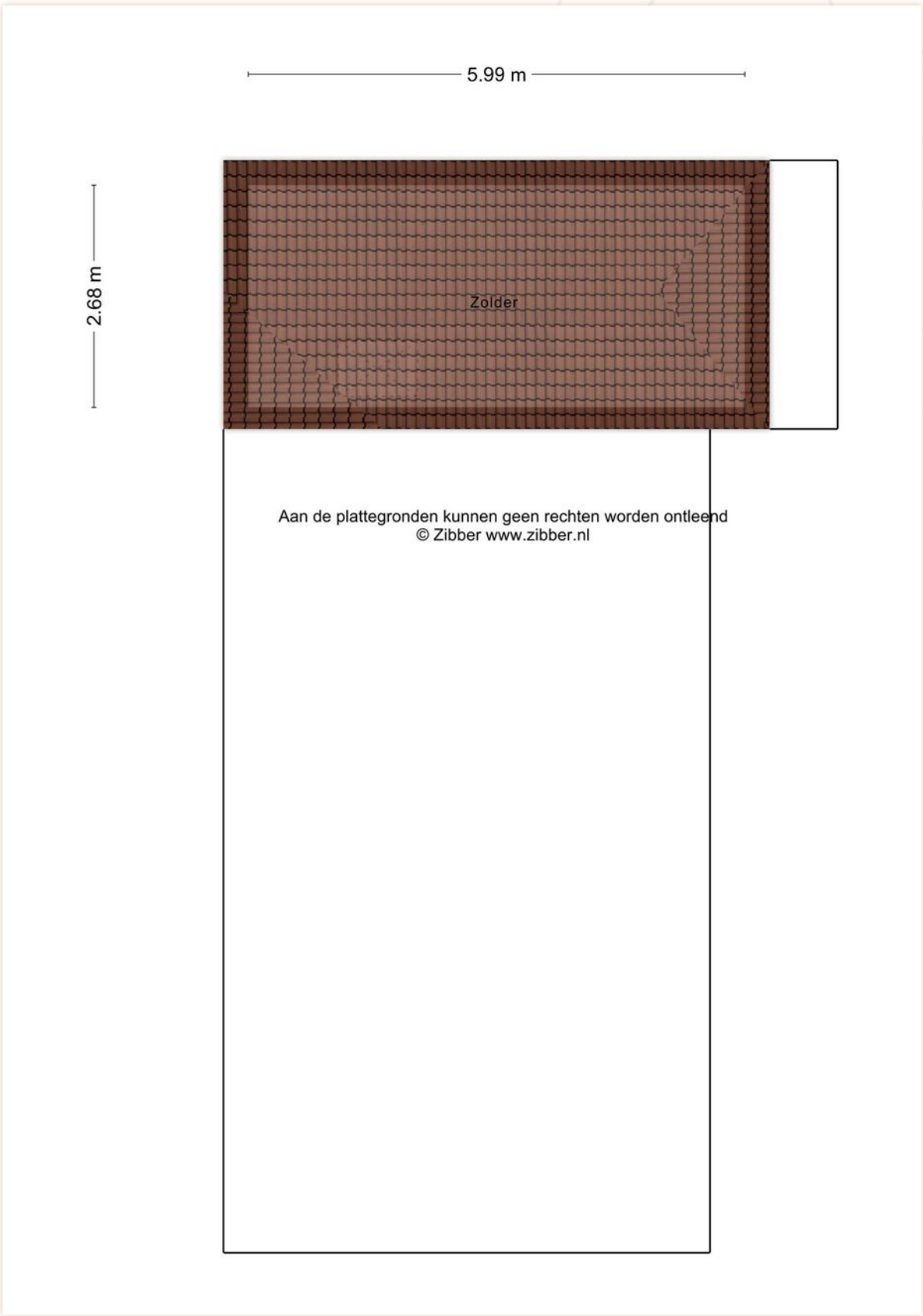
Begane grond



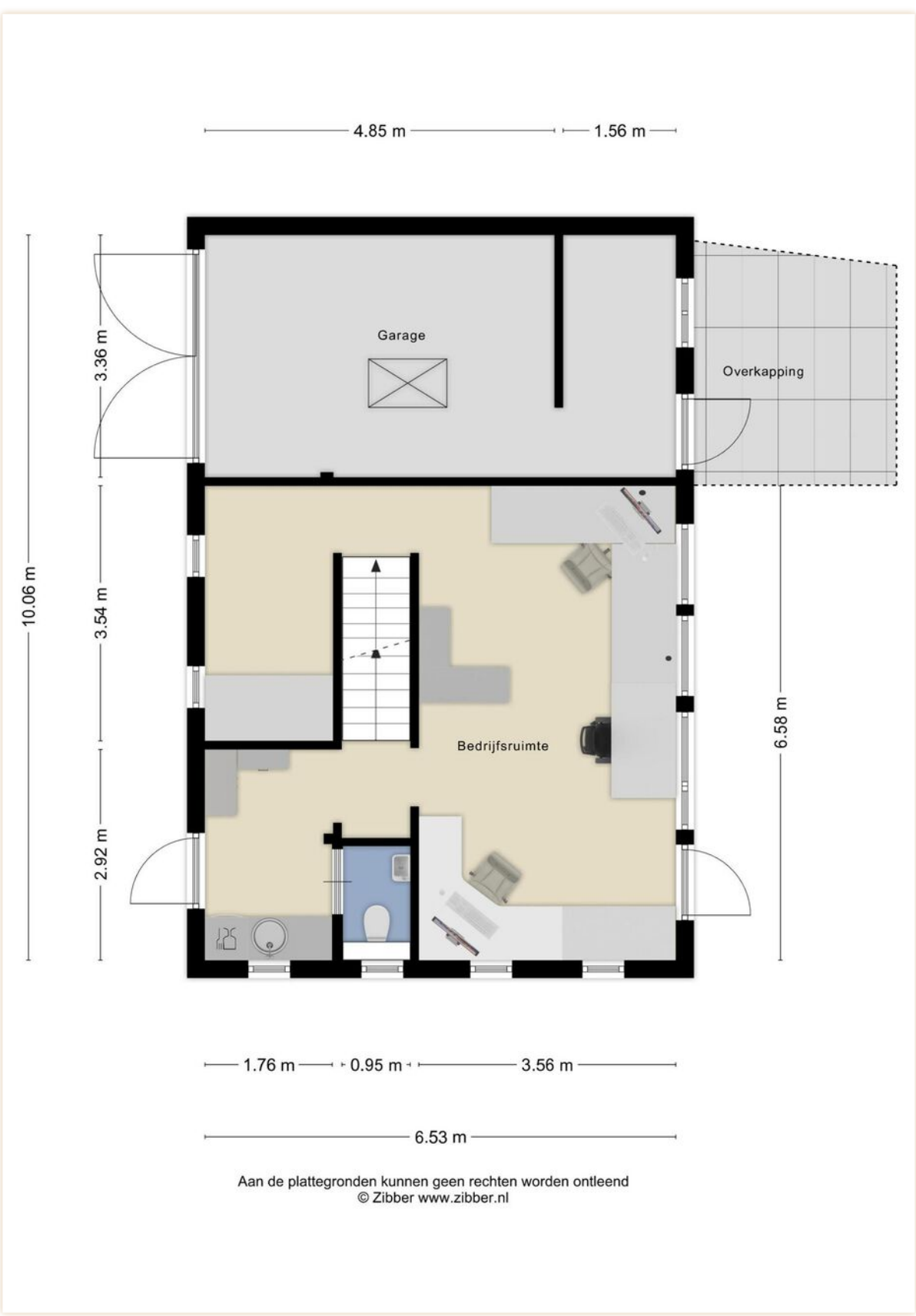
Eerste verdieping



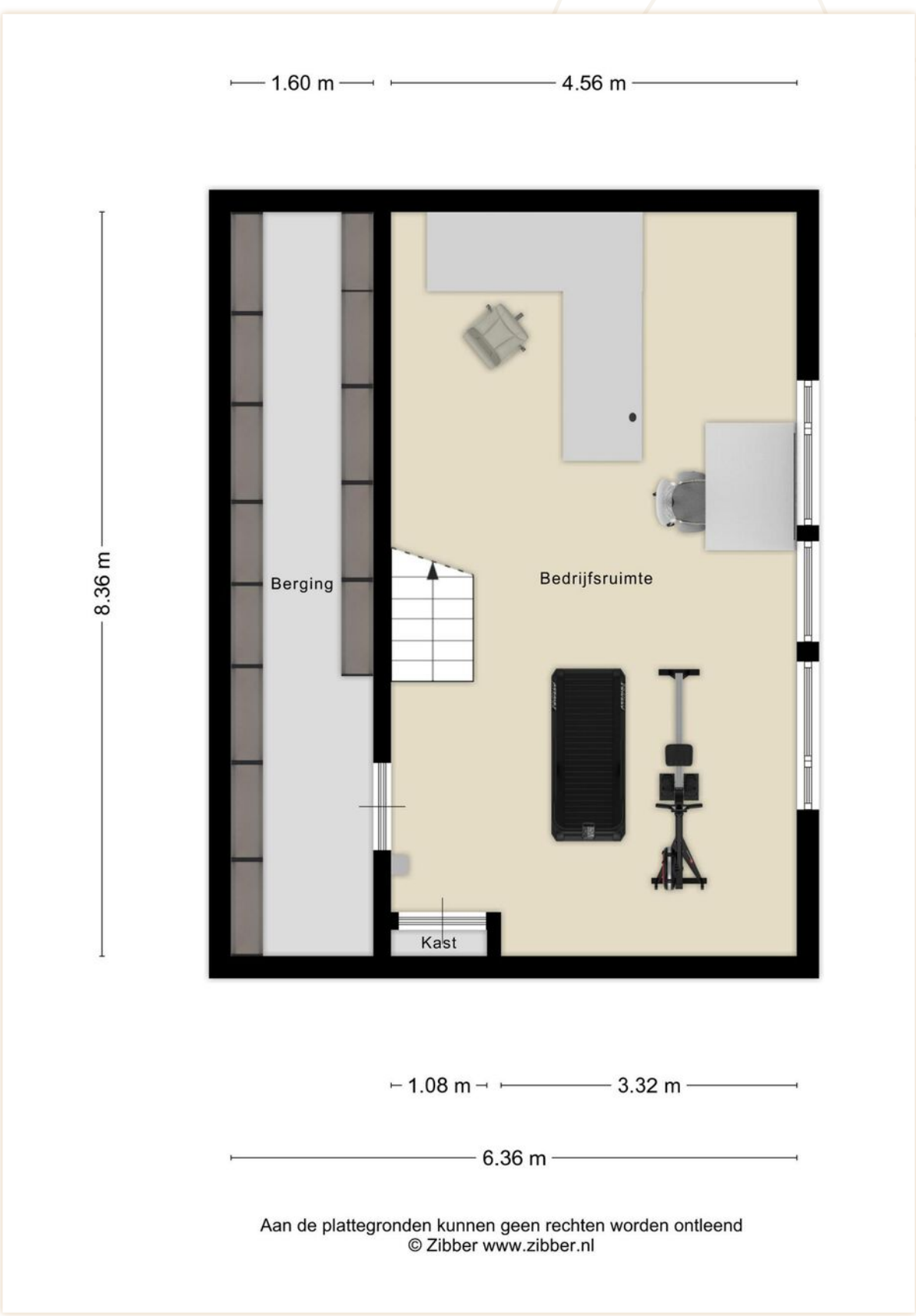
Zolder



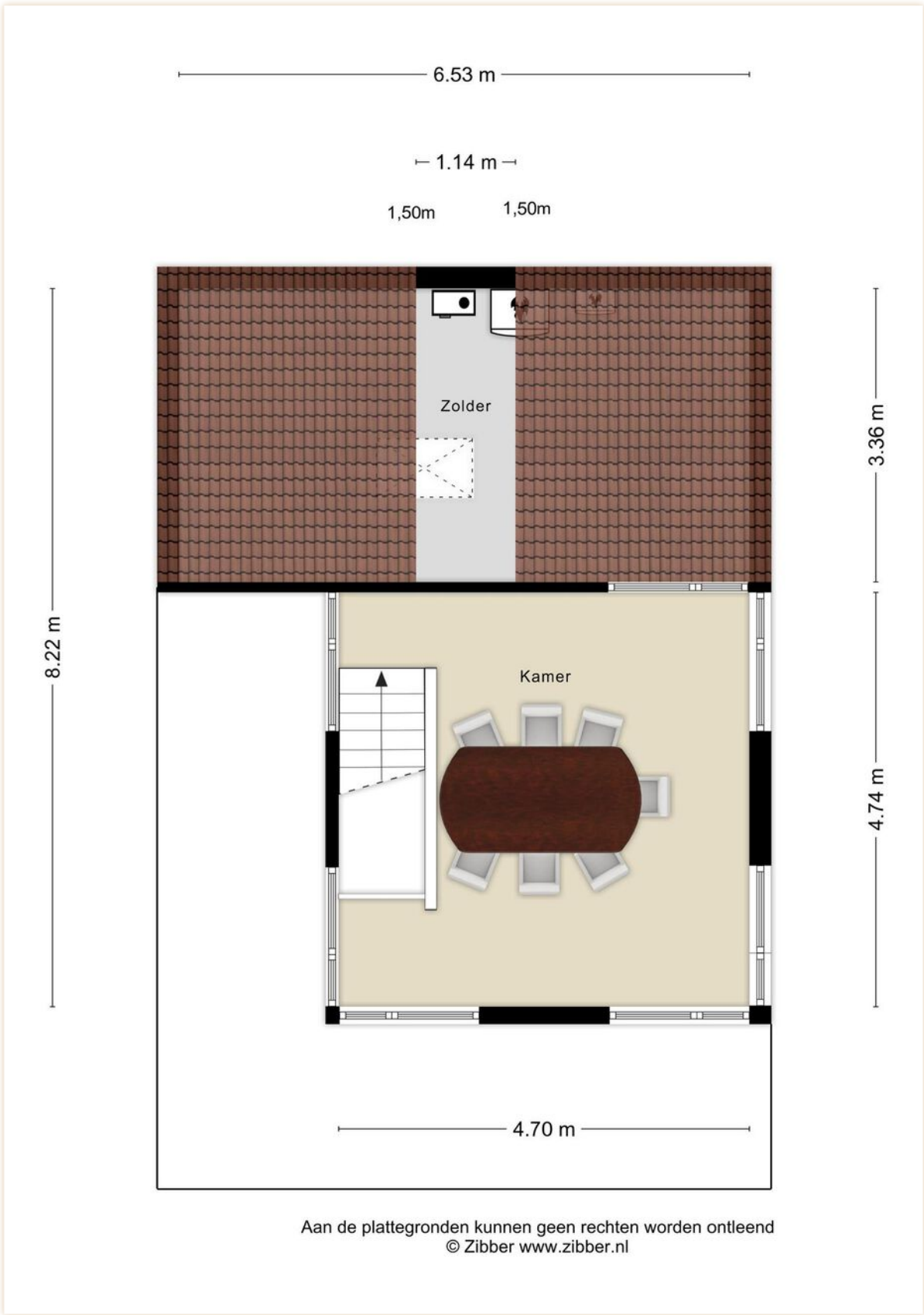
Kantoor + garage



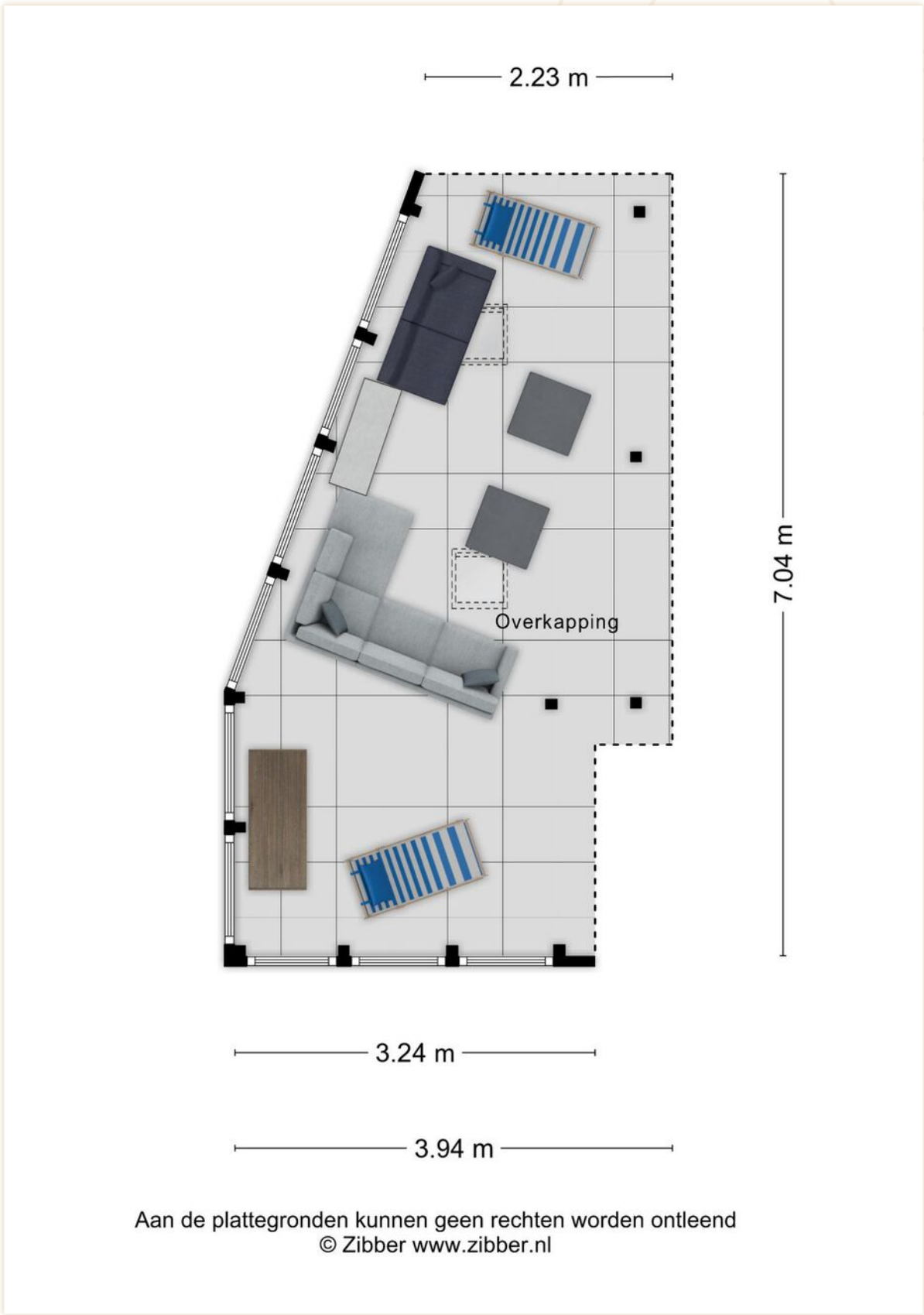
Souterrain kantoor



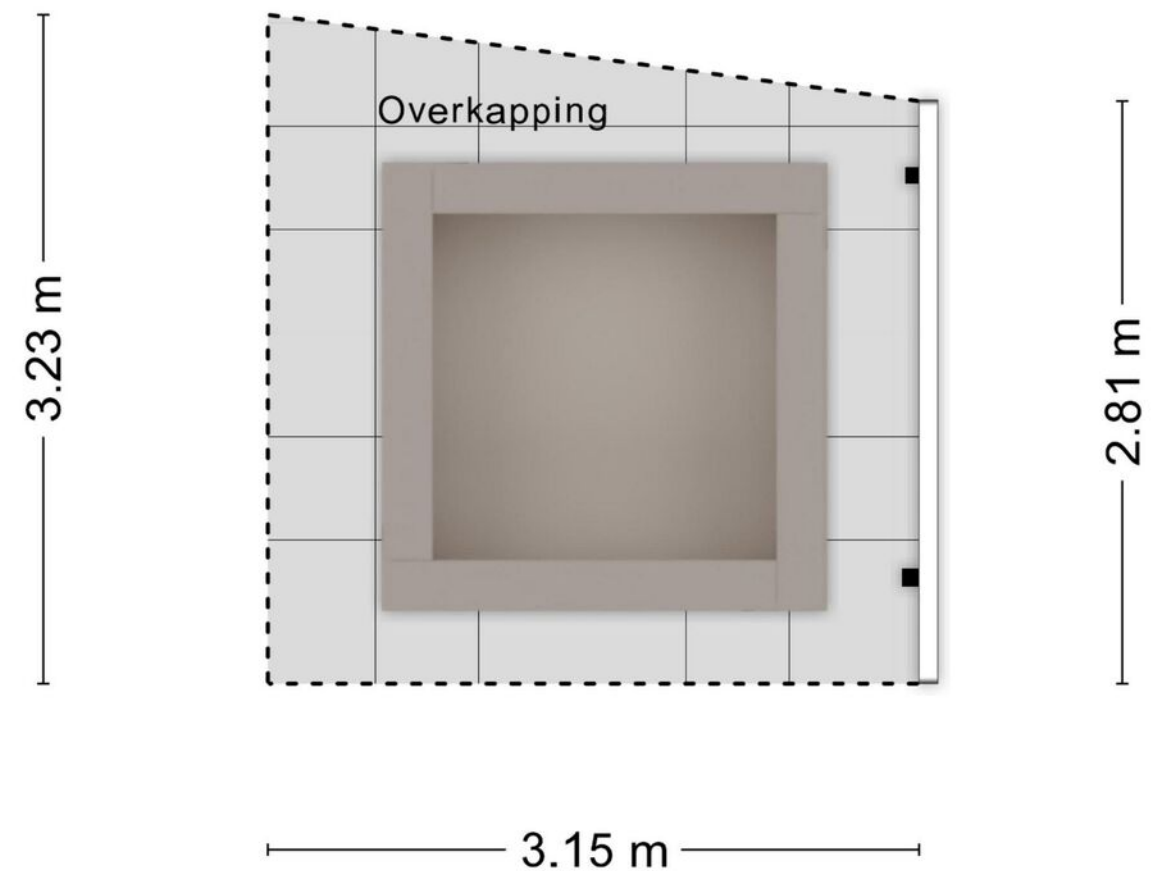
Verdieping kantoor



Veranda



Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatietekening



Kadastrale kaart



Over ons

Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Het is een belangrijke stap in uw leven, vol keuzes en emoties. En juist daarom wilt u kunnen vertrouwen op een makelaar die die niet alleen kennis van de markt heeft, maar ook oog heeft voor uw situatie. Stroomborg Makelaardij begrijpt dit. Al ruim 33 jaar begeleiden wij onze klanten met persoonlijk aandacht, eerlijk advies en betrokkenheid bij elke stap van het traject.

In 1992 startte Harry Stroomborg het makelaarskantoor in Lunteren. In 2021 droeg hij het stokje over aan zijn zoon Harmen, die het familiebedrijf voortzet. Harry is nog wel betrokken op de achtergrond, zodat zijn jarenlange ervaring behouden blijft.

Ons team bestaat uit mensen die de regio goed kennen en precies weten wat er speelt. We nemen de tijd om naar u te luisteren, denken actief mee en zijn pas tevreden als u dat ook bent. Iedere verkoop, aankoop of taxatie vraagt om maatwerk, en dat leveren we. We combineren korte lijntjes met een hoge mate van betrokkenheid.

Om u ook op financieel gebied goed te kunnen begeleiden, werken wij nauw samen met ervaren financieel adviseurs en banken. Zo bent u verzekerd van deskundig advies dat perfect aansluit bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, een taxatie, zakelijke vraagstukken of hypotheekadvies: wij zorgen voor persoonlijk advies dat aansluit op uw wensen en situatie.

Bent u klaar voor de volgende stap? Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.



10 Interessante vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper

de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
3. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
4. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper

zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
 - b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

8. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

9. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van

een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

10. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Heb je nog vragen?
Neem contact met ons op.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Stroomberg Makelaardij staat voor u klaar!

Molenparkweg 10 | 6741 ZR Lunteren | 0318-482916 | info@stroombergmakelaardij.nl

