

TE KOOP

de Hank 21

NIEUW!



Amerongen

Vraagprijs € 455.000 k.k.

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

Klaassen



Daalmans
regiomakelaars

KENMERKEN

Type woning
tussenwoning

Perceeloppervlakte
150 m²

Bouwjaar
1972

Woonoppervlakte
112 m²

Aantal kamers
5

Overige inpandige ruimte
-

Aantal slaapkamers
4

Gebouw gebonden buitenruimte
-

Energielabel
A

Externe bergruimte
8 m²

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas**

Inhoud
353 m³



KENNISMAKING MET...

de Hank 21

Gunstig gelegen aan doodlopend hofje met vrij uitzicht aan voorzijde en nabij de bossen van nationaal park Utrechtse Heuvelrug.

Deze tussenwoning met veranda aan achterzijde is vrijwel geheel gemoderniseerd en gerenoveerd en op de 2e verdieping is een brede dakkapel geplaatst waardoor een 4e (slaap)kamer aanwezig is. De woning heeft 10 zonnepanelen en een A-label en is er een Airco unit aanwezig met overcapaciteit voor de gehele woning.

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.

De woonoppervlakte bedraagt 111, externe bergruimte 10m² en het geheel staat op een perceel eigen grond van 150 m².

Indeling:

Begane grond: entree aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang en de woonkamer. Vanuit de woonkamer bereikt u de half open keuken aan de achterzijde van de woning.

Eerste verdieping: overloop, toegang tot een drietal slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en een 2e toilet, vaste trap naar..;

Tweede verdieping, overloop/voorzolder met witgoedaansluitingen en diverse opbergruimten, gsgestookte c.v.-opstelling (bouwjaar december 2021) en 4e (slaap)kamer met eveneens bergruimten. Aan de achterzijde is in 2021 een brede dakkapel geplaatst waardoor dit een volwaardige verdieping geworden is.

KOOPVOORRANG:

Huurders van Rhenam Wonen die de overstap willen maken van een sociale huurwoning naar een koopwoning hebben een streepje voor!

Woningen die zij willen verkopen, gaan niet meer direct de vrije markt op.

Als huurder van een sociale huurwoning krijgt u als eerste de kans om deze woning te kopen.

Wil je als huurder in aanmerking komen voor deze voorrangsregeling?

Maak dan uiterlijk op 14 februari 2025 je interesse via de mail of telefoon kenbaar bij ons. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Om de doorstroming binnen ons bezit te stimuleren wordt er voorrang gegeven aan kopers die een huurwoning van Rhenam leeg achterlaten.

- De voorrang geldt alleen als de koper bereid is om minimaal de taxatiewaarde van de woning te betalen.

Wanneer er binnen de termijn van 4 weken meerdere huurders van Rhenam een bod uitbrengen dat minimaal gelijk is aan de taxatiewaarde bepalen we op basis van de onderstaande volgorde aan wie ze de woning verkopen.

1. Huurders van Rhenam met het hoogste bod.
2. Huurders van Rhenam die een woning achterlaten in dezelfde kern als waarin de woning gelegen is.
3. Huurders van Rhenam die een woning achterlaten in dezelfde gemeente als waarin de woning gelegen is.
4. Huurders van Rhenam die een woning achterlaten in een andere gemeente als waarin de woning gelegen is.

Wanneer er geen huurders zijn die binnen 4 weken een bod uitbrengen dat minimaal gelijk is aan de taxatiewaarde vervalt de voorrang voor huurders

Bijzonderheden:

- * De woning ligt op loopafstand van de bossen van het nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en nabij centrum- en sportvoorzieningen alsmede school en kinderopvang;
- * Toegang tot garage middels recht van overpad via belendende woning aan de linkerkant.
- * De woning is gedeeltelijk uitgevoerd met rolluiken.
- * In de woning is op de overloop een airco unit aanwezig.
- * Aan de achterzijde van de woning is over de gehele breedte van de woning een houten overkapping gerealiseerd met hierin de mogelijkheid van een buitenkeuken en oven/openhaard waardoor de seizoenen verlengd kunnen worden. Ook is er een waterpartij met waterval gerealiseerd in de achtertuin met Zuid-Europese uitstraling.

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.

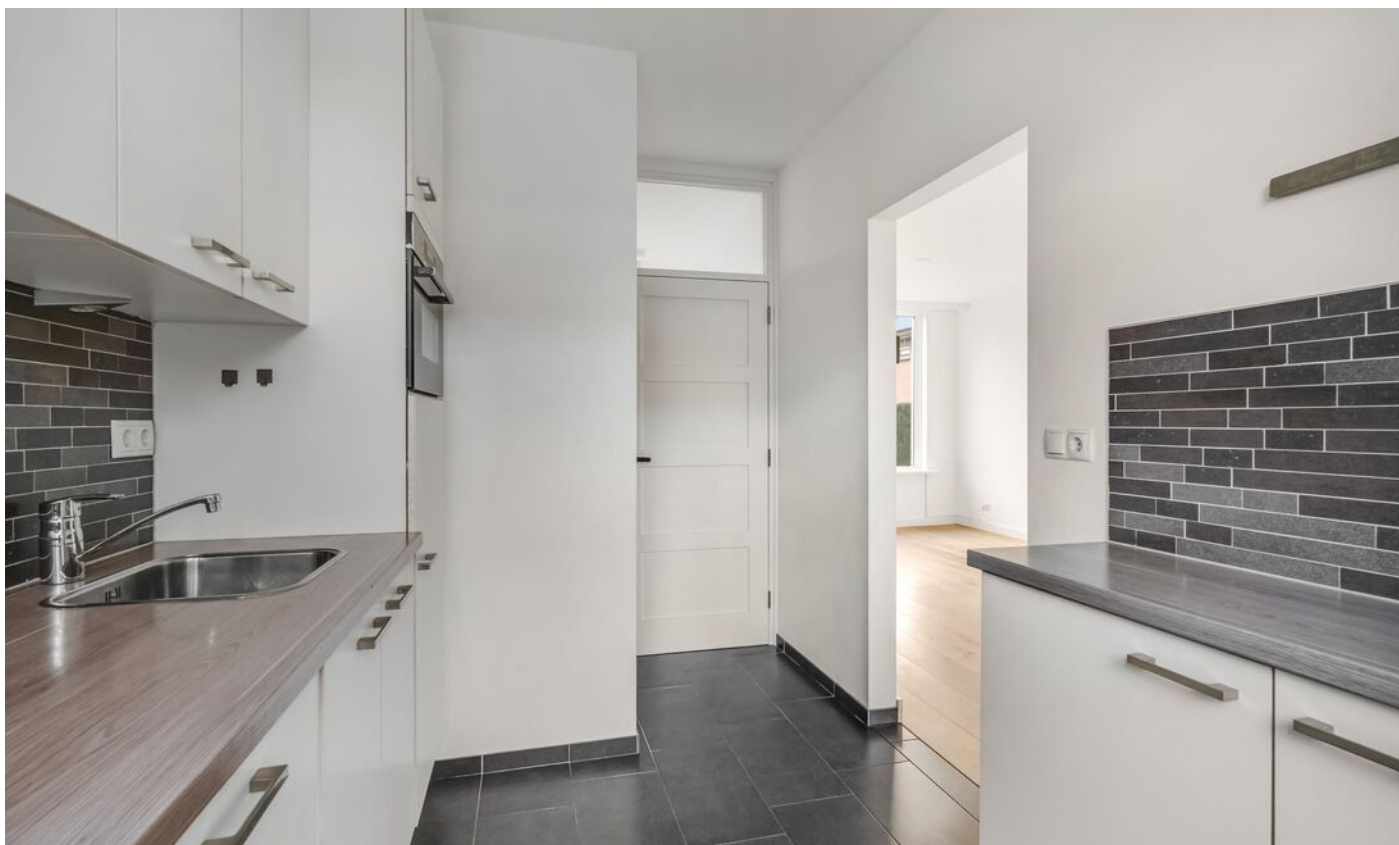
Zelfbewoningsplicht, het is koper(s) zonder schriftelijke toestemming van de verkoper verboden het verkochte binnen zesendertig (36) maanden na de juridische levering geheel dan wel gedeeltelijk aan (een) derde(n) (door) te leveren of te bezwaren met enig zakelijk genotsrecht. Koper(s) zijn verplicht 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







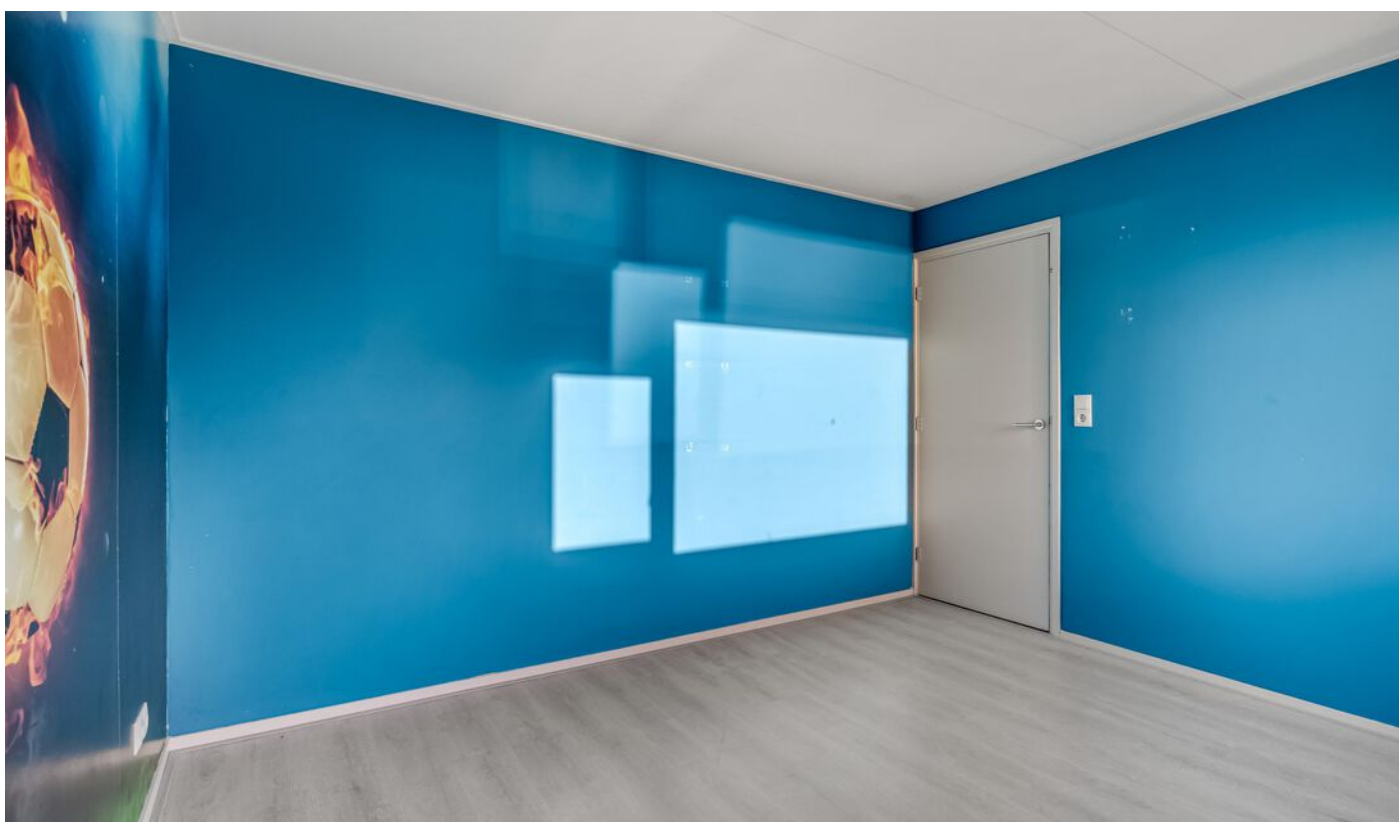


















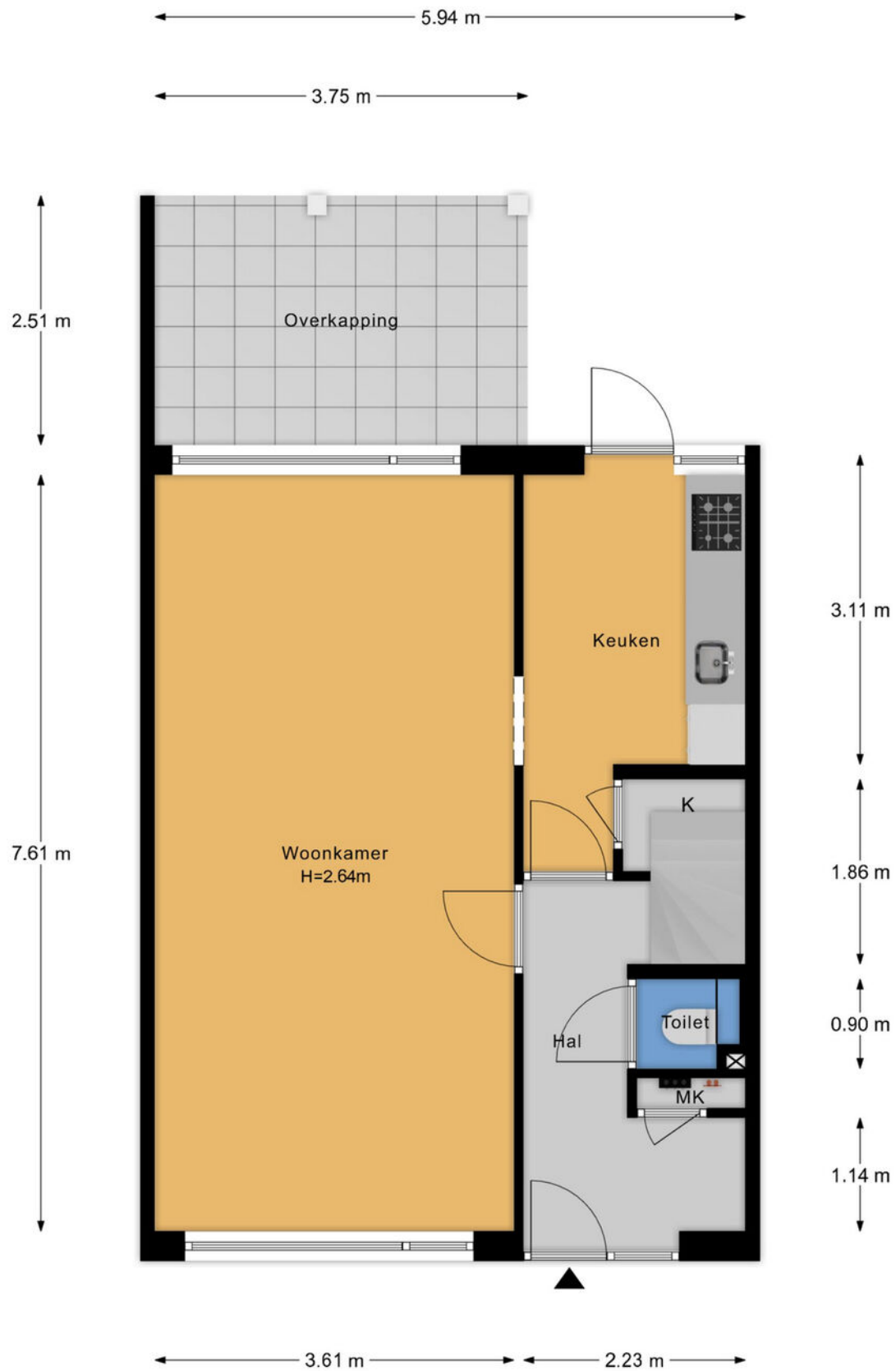










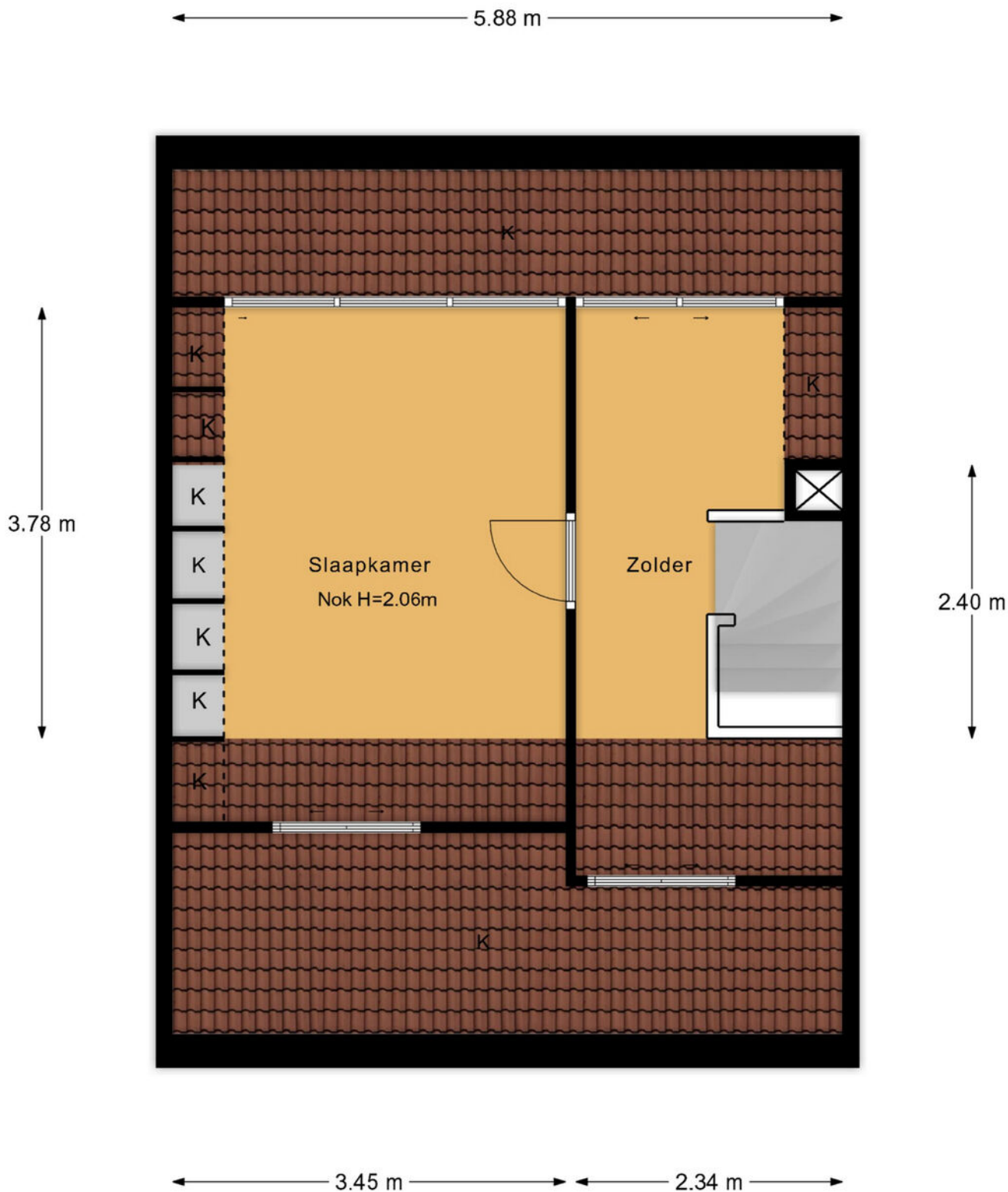


- Vastgoed fotovideo -
 Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

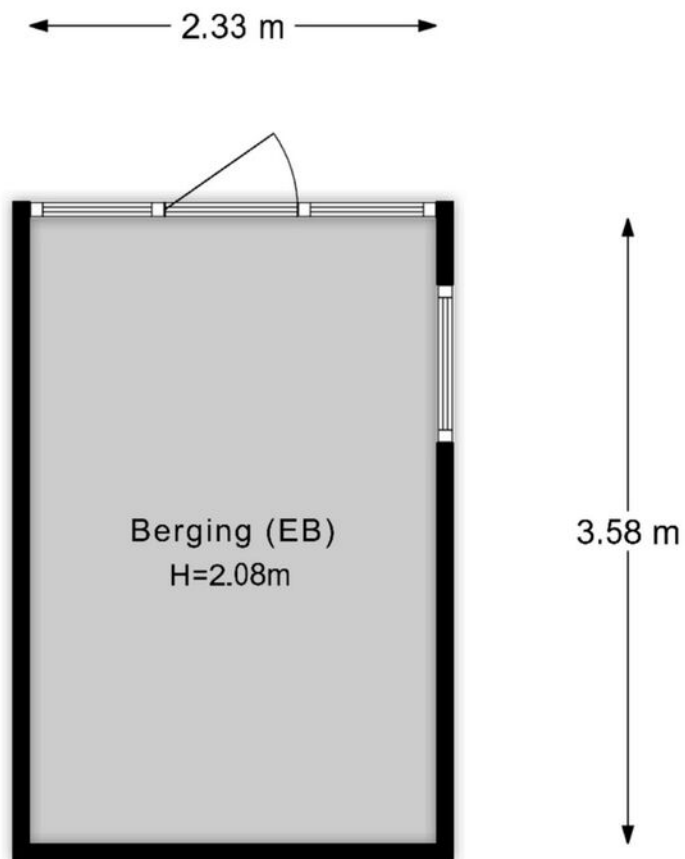


- Vastgoed fotovideo -
 Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.






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



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





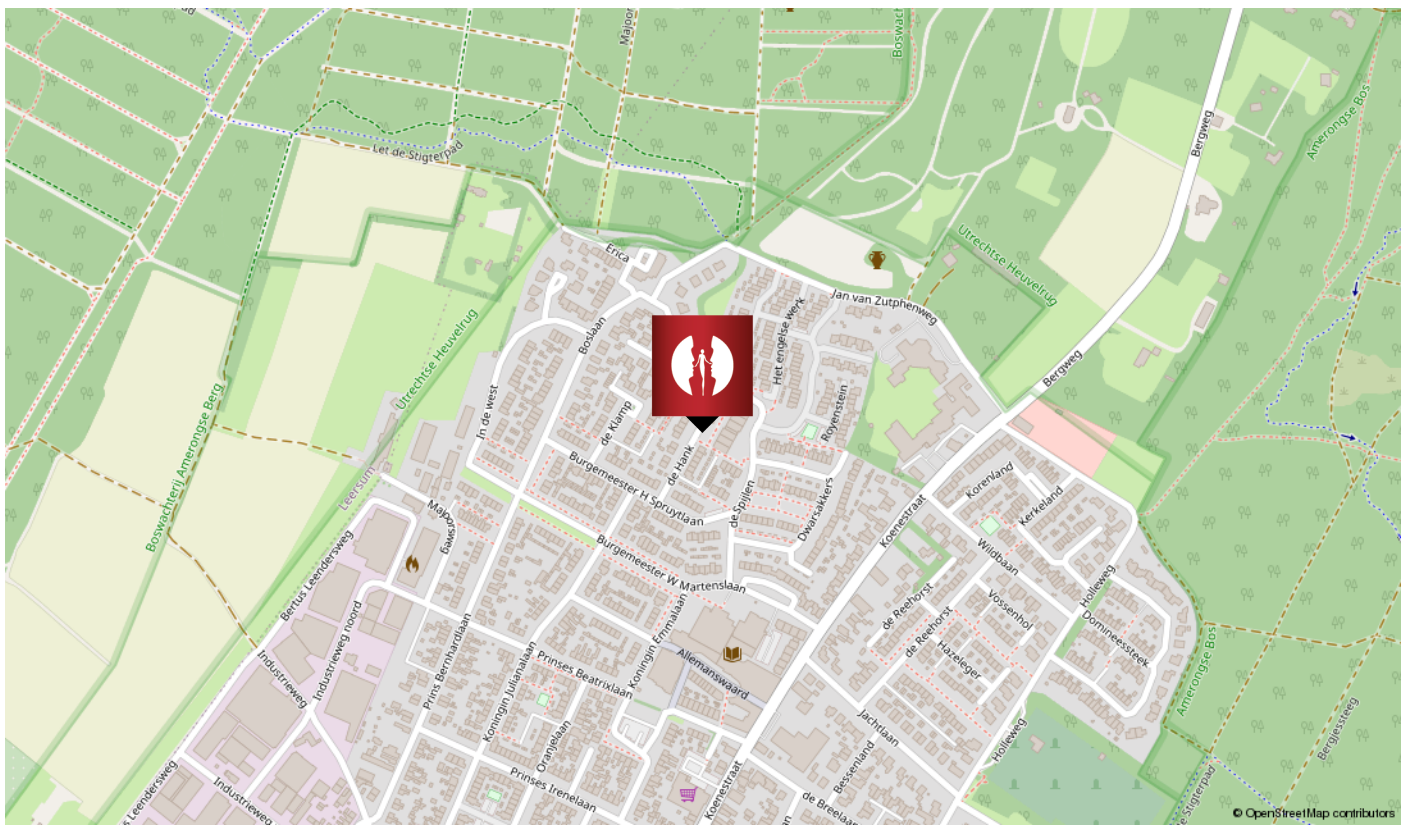
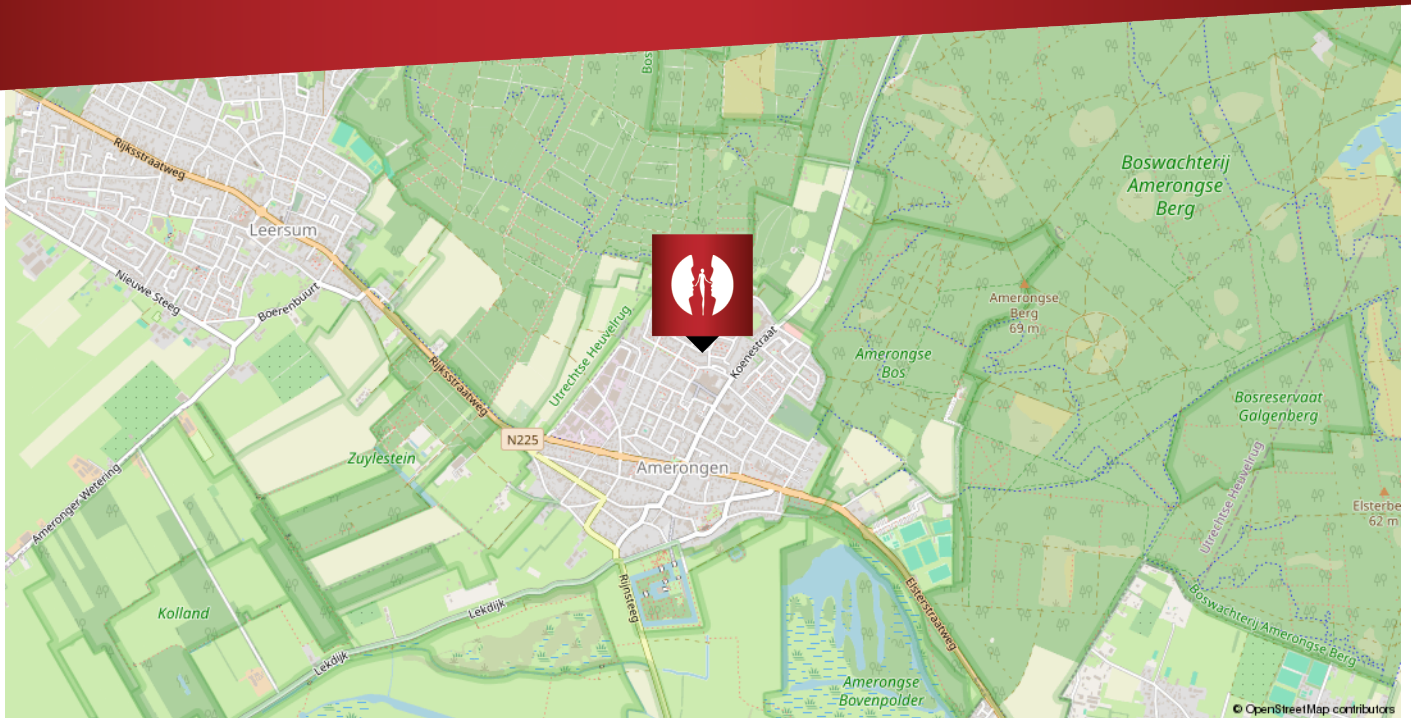
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amerongen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5956</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
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.

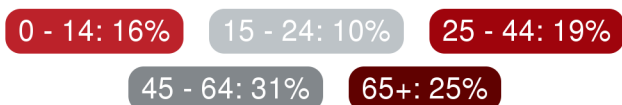


WOONT U BINNENKORT OP de Hank 21?

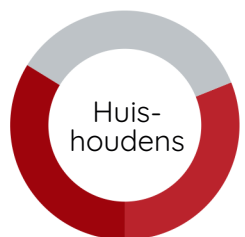


OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Amerongen



48%
Mannen



52%
Vrouwen



Koop: 65% Huur: 35%



1,2
Auto's per huishouden

disclaimer: deze informatie komt bij het CBS vandaan.

Gemiddelde woningwaarde

€ 300.000

kd-makelaars.nl | 29

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 áltijd 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.

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