

**TE KOOP**

# **Kon Wilhelminaweg 24**

Amerongen



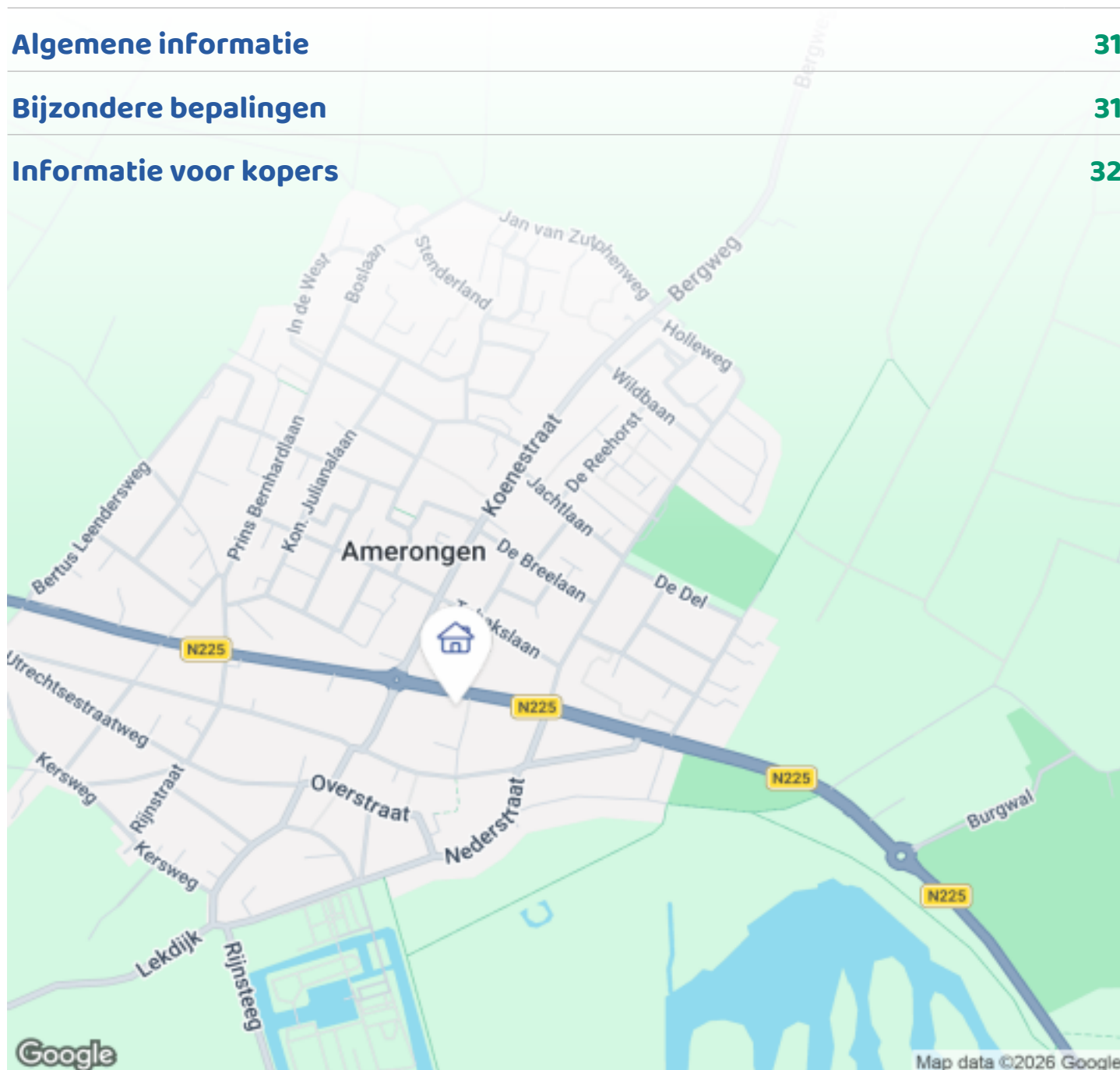
**Vraagprijs**

**€ 955.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	23
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Kon Wilhelminaweg 24, Amerongen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan de Koningin Wilhelminaweg, aan de rand van het oude dorp, in het sfeervolle Amerongen staat deze royale, vrijstaande woning op een prachtig perceel van 670 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning met een oppervlakte van maar liefst 180 m<sup>2</sup>, een uitgebouwde woonkamer, vijf slaapkamers, twee badkamers én de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.

Dit een huis laat zich moeiteloos aanpassen aan elke levensfase. De woning combineert comfortabel wonen met een groene, bosrijke omgeving aan de rand van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, terwijl alle dagelijkse voorzieningen én uitvalswegen centraal in Nederland binnen handbereik liggen. Een unieke plek waar ruimte, rust en bereikbaarheid samenkomen.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1987
- Woonoppervlakte: 180 m<sup>2</sup>, exclusief de overige inbandige ruimte van 51 m<sup>2</sup>
- Perceel: 670 m<sup>2</sup>, eigen grond
- Verwarming middels cv-ketel (Atag, 2009, eigendom)



**Woningbrochure: Kon Wilhelminaweg 24, Amerongen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en houtkachel

- Dak-, muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
- Energielabel: C

Indeling:

Begane grond:

Ruime entree met hal, toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale uitgebouwde woonkamer is voorzien van een massieve Roemeens eikenhouten vloer en een Nestor Martin houtkachel. Verder beschikt deze over een nieuwe airconditioning (met verwarmingsmogelijkheid) en grote raampartijen met openslaande deuren die zorgen voor veel licht en een prettige verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de compleet uitgeruste keuken. Via de keuken is de praktische bijkeuken met wasmachine aansluiting bereikbaar, met doorloop naar de garage. Vanuit de hal is de slaapkamer bereikbaar met aansluitend een extra badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, alle voorzien van vaste kasten, knieschotten en horren. De ouderslaapkamer biedt toegang tot het balkon op het Oosten. Een tweede badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een bergruimte met cv-opstelplaats en inpandige kluis.

Garage:

De garage is voorzien van twee elektrische deuren, elektra, water en verwarming. Aansluitend is er een ruime carport met in het verlengde daarvan parkeerruimte voor nog eens twee auto's. In de garage biedt een vaste trap toegang tot een extra zolderkamer voorzien van dakramen en een wastafel. Deze extra slaapkamer kan goed gebruikt worden als logeerkamer of werkruimte. Onder de garage bevindt zich een ruime sta-hoge geventileerde (schuil)kelder die perfect voor opslag gebruikt kan worden. Van hieruit is er een doorgang onder het hele huis over droog zand. Het huis ligt 16 meter boven NAP. Naast de garage is de hardhouten berging van twee kanten toegankelijk.

Tuin:

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin rondom de woning, met volop privacy en een ruim besloten terras. Dankzij de royale perceelgrootte is er altijd een plek in zon of schaduw. De achterzijde van de woning bevindt zich op het zuiden. Een heerlijke tuin voor rust, ontspanning en het buitenleven. In de hoek van de achtertuin bevindt zich een afsluitbare poort, die direct toegang geeft tot een ruim plein met gratis parkeerplaatsen.

Ligging:

Amerongen ligt aan de voet van de Amerongse Berg (69 meter) en vormt een unieke combinatie van dorps charme en natuurlijke rijkdom. Kasteel Amerongen ligt op ongeveer 600 meter afstand. De woning ligt in een bosrijk gebied aan de rand van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, met uitgestrekte wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Op 3 km afstand kunt u met de veerpont de Nederrijn oversteken en staat u in de Betuwe. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen als scholen, restaurants, winkels en het charmante oude dorp op korte afstand. Ook zijn steden als Utrecht, Veenendaal, Ede, Wageningen en Arnhem uitstekend bereikbaar. De centrale ligging maakt Amerongen een ideale woonplek voor forenzen, natuurliefhebbers en rustzoekers die toch verbonden willen blijven met de rest van het land.

Bijzonderheden:

- Woning met de mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen door de ruime slaapkamer met badkamer op de begane grond
- Keuken is voorzien van gasfornuis, oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasser, keukenboiler en een recent vernieuwde koelkast
- Carport, garage, berging en parkeerplaats op eigen terrein aanwezig
- Voorzien van elektrische rolluiken, elektrische zonwering, screens en horren
- Buitenschilderwerk 2022, deels 2025
- Dak en dakgoten worden jaarlijks onderhouden en ontdaan van mos en alg groei
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan desgewenst op korte

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

termijn.



# FOTO'S



Woningbrochure: Kon Wilhelminaweg 24, Amerongen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)





# FOTO'S



Woningbrochure: Kon Wilhelminaweg 24, Amerongen

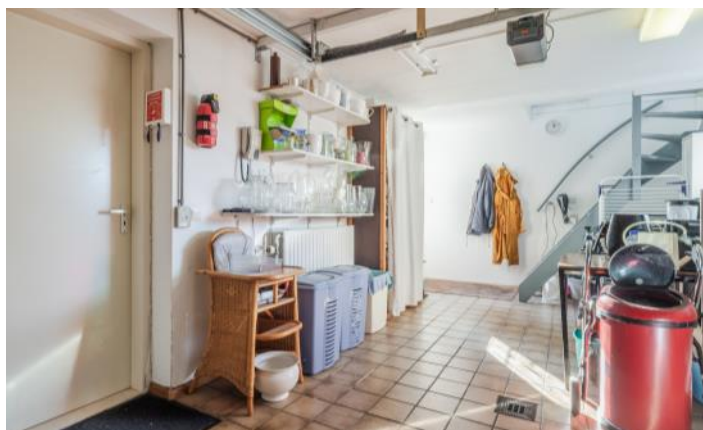
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# FOTO'S



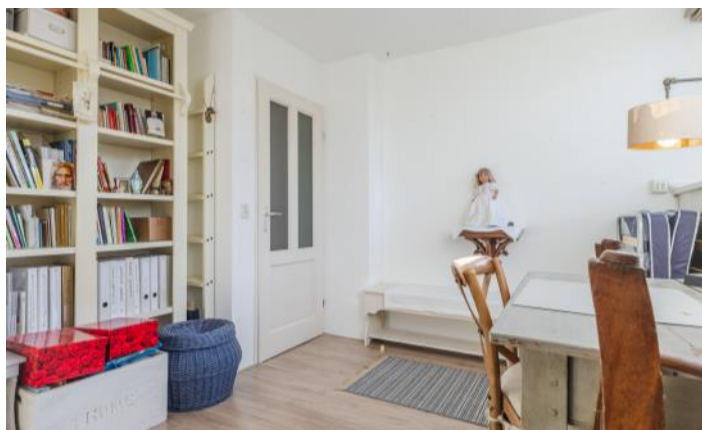
# FOTO'S

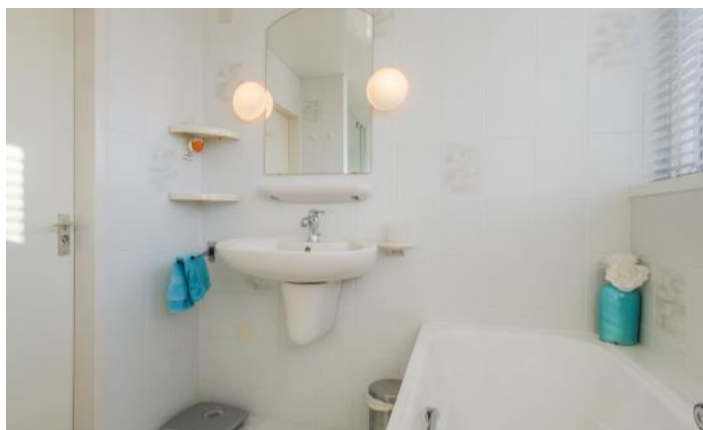




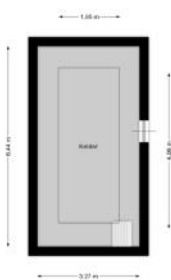
# FOTO'S











# FOTO'S



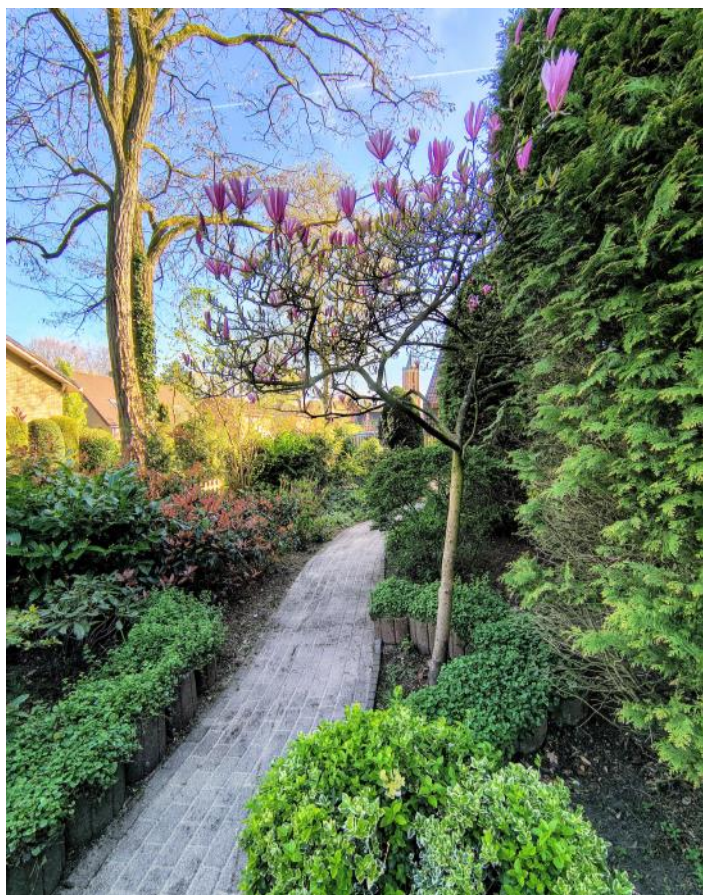
# FOTO'S



Woningbrochure: Kon Wilhelminaweg 24, Amerongen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: Kon Wilhelminaweg 24, Amerongen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	670 m <sup>2</sup>
Inhoud	812 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	180 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	51 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen en een kelder</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Rollluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Atag</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2009</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan drukke weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Aangebouwd steen, Garage met carport
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Vliering, Elektrische deur

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Amerongen D 5077

Oppervlakte	670 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Mooie houtkachel van het merk Nestor Martin, nieuwwaarde ca. € 2.100,- Blijft achter.




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amerongen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5077</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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 koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## 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.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.