

# TE KOOP

NIEUW!



## Amerongen

Utrechtsestraatweg 1 | Molenstraat 2 t/m 16

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

Klaassen



Daalmans  
regiomakelaars

# KENMERKEN

Type woningen  
**woonhuis / appartement**

Bouwjaar  
**1960**

Energielabel  
**A++**

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



In de afgelopen periode zijn er 9 wooneenheden gerealiseerd in een voormalige woon/werkpand aan de Utrechtsestraatweg 1 / Molenstraat 2 t/m 16.

Dit bestaande pand is volledig getransformeerd tot een eigentijds en stijlvol appartementencomplex en een tweetal woningen.

Binnen deze herontwikkeling is de bestaande structuur grotendeels behouden. De architectonische vernieuwing en slimme herindeling zorgen voor veel licht, ruimte en een prettige woonbeleving.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte variërend van ca. 37 tot 76 m<sup>2</sup> voor de appartementen.
- Instap-klaar met complete keuken, badkamer, moderne badkamer, wand- en vloerafwerking, spiegel v.v. verlichting en verwarming;
- Vloerverwarming aanwezig en per ruimte te regelen;
- Keuze uit diverse indelingen, aantal kamers en of buitenruimte;
- Gelegen in het historische deel van Amerongen;
- A++ labels aanwezig;
- Keukenapparatuur heeft 5 jaar garantie (vanuit Inventum);
- Let op: Om in aanmerking te komen voor deze koopwoning mag het verzamelinkomen niet meer zijn dan € 70.149 (éénpersoonshuishouden) of € 93.531 (tweepersoonshuishouden) op jaarbasis. Daarnaast is er een huisvestigingsvergunning van toepassing, (graag informeren wij u hier verder over).

Voor het appartementencomplex wordt een nieuwe Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Tijdens de eerste, officiële oprichtingsvergadering worden in overleg met alle nieuwe eigenaren afspraken gemaakt over onder andere de maandelijkse VvE -bijdrage. Dit bedrag kan tijdens de oprichtingsvergadering, op basis van gezamenlijk overleg en inzicht in de definitieve kosten, worden vastgesteld. Hierdoor is een gezonde en actieve VvE gegarandeerd. Indicatie maandelijkse VvE kosten appartement: € 70,32 en berging: € 5,70.

Voor een compleet beeld van de woning verwijzen wij u graag naar de presentatie op Funda, waar u onder andere uitgebreide foto's, plattegronden, 360° foto's en aanvullende woninginformatie kunt bekijken.

## Wonen op de Utrechtse Heuvelrug

Amerongen is een karakteristiek dorp op de Utrechtse Heuvelrug, prachtig gelegen tussen de bossen en de Rijn. Met voorzieningen, winkels, scholen en sportfaciliteiten in de directe omgeving én goede verbindingen richting Utrecht en Arnhem is het een heerlijke plek om te wonen.

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.

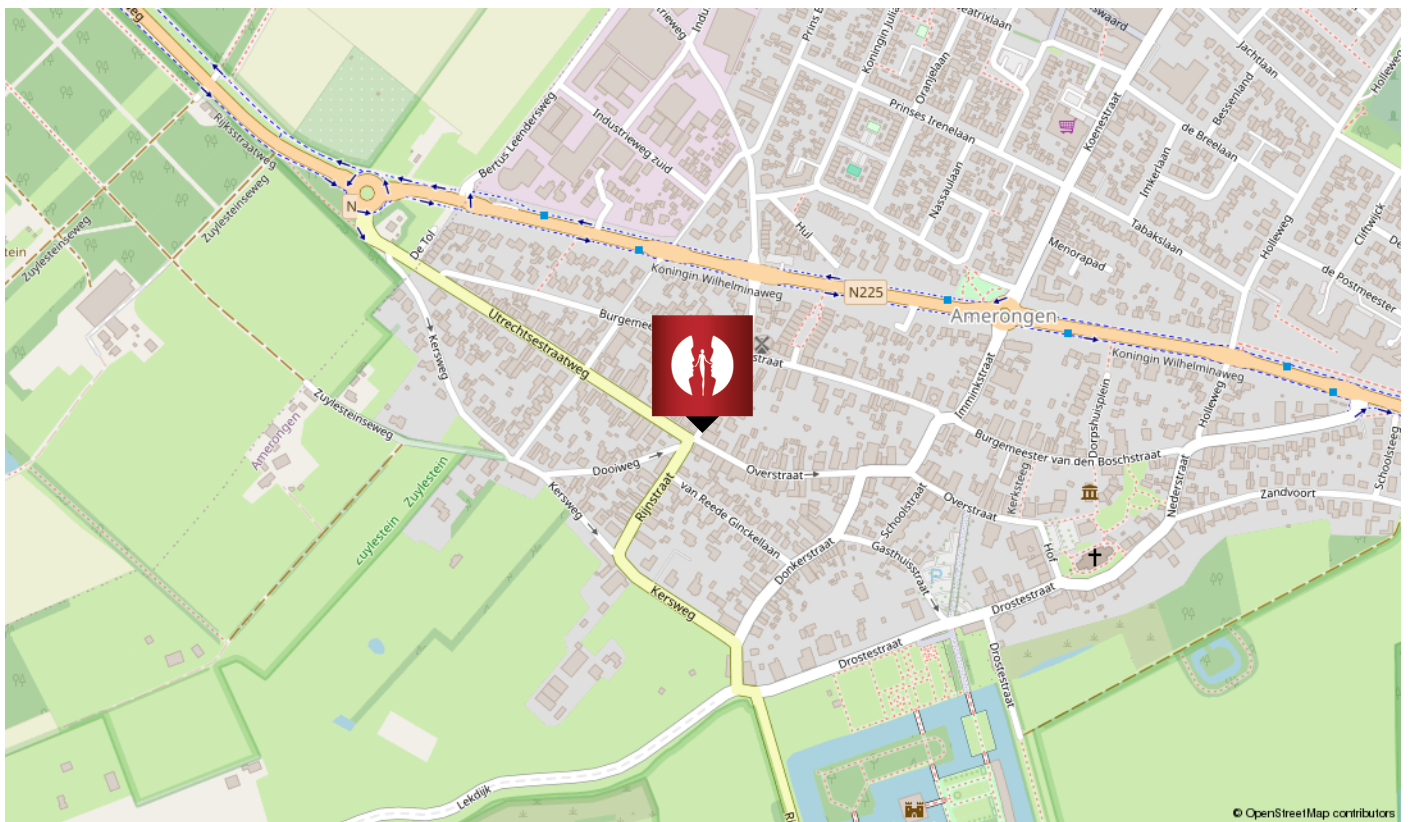
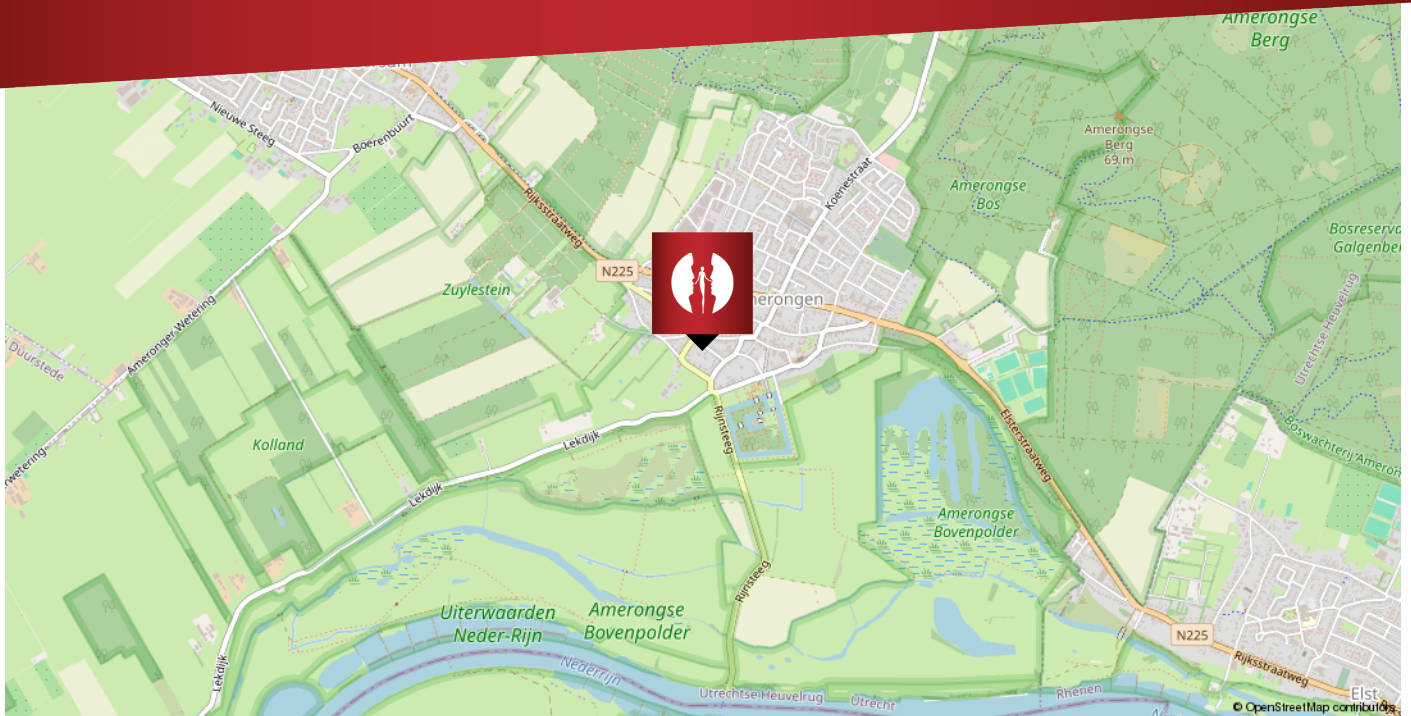
Naast natuurschoon biedt Amerongen ook andere voorzieningen, uitgebreid met Allemanswaard. Er zijn o.a. meerdere basisscholen, sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Amerongen ligt centraal in het land nabij uitvalswegen richting Utrecht, Arnhem en verder. Daarnaast is er een goede openbaar-vervoersverbinding voor handen.





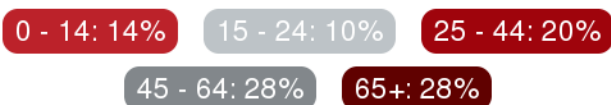


# WOONT U BINNENKORT in Amerongen?



# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Amerongen-Dorp



**49%**  
Mannen



**51%**  
Vrouwen



**1,3 per huishouden**

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 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](mailto:info@kd-makelaars.nl)

### **Renes Makelaars Utrechtse Heuvelrug**

Kampweg 3, 3941 HC Doorn

#### **Contact**

tel: 0343 44 12 80

[info@renesmakelaars.nl](mailto: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