

TE KOOP

Woestijgerweg 137

NIEUW!



Amersfoort

Vraagprijs € 900.000 k.k.

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

Klaassen



Daalmans
regiomakelaars

KENMERKEN

Type woning
vrijstaande woning

Perceeloppervlakte
362 m²

Bouwjaar
1931

Woonoppervlakte
180 m²

Aantal kamers
5

Overige inpandige ruimte
29 m²

Aantal slaapkamers
3

Gebouw gebonden buitenruimte
14 m²

Energielabel
D

Externe bergruimte
-

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas

Inhoud
760 m³



KENNISMAKING MET...

Woestijgerweg 137

Royale hoekwoning met vrijstaand stenen bijgebouw op ruim perceel van 362 m².

Ruim wonen, wonen met inwoning of dubbele bewoning, of wonen en werken combineren op een centrale locatie in Amersfoort.

Op een centrale en aantrekkelijke locatie direct ten zuiden van het centrum van Amersfoort, in het geliefde Leusderkwartier Oost, ligt deze royale hoekwoning met vrijstaand stenen bijgebouw. Het object staat op een ruim perceel eigen grond van maar liefst 362 m² en biedt door de indeling, het bijgebouw, de ligging en de bestemming bijzonder veel flexibiliteit.

De kracht van dit object zit in de verschillende gebruiksmogelijkheden. Het pand kan worden benut als royaal woonhuis in zijn geheel, als woning met inwoning of dubbele bewoning, of als combinatie van wonen en werken. Daarmee is het object interessant voor een brede doelgroep: gezinnen die veel ruimte zoeken, kopers die een vorm van inwoning of mantelzorg wensen en ondernemers of professionals die wonen en werken willen combineren.

Drie hoofdscenario's

1. Ruim wonen als geheel

Het object kan worden gebruikt als royale woning met veel leefruimte, meerdere kamers, een vrijstaand stenen bijgebouw, tuin, dakterras en parkeermogelijkheid op eigen terrein. Dit maakt het zeer geschikt voor wie zoekt naar een groot en karaktervol huis op een centrale locatie in Amersfoort.

2. Wonen met inwoning of dubbele bewoning

Door de indeling van de hoofdwoning en de aanwezigheid van het vrijstaande bijgebouw is het object ook interessant voor inwoning, mantelzorg, een eigen plek voor een ouder kind, een studio-opzet of dubbele bewoning. Voor zover hiervoor toestemming, vergunning of een bestemmingswijziging nodig is, ligt het onderzoek daarnaar volledig bij koper.

3. Wonen en werken combineren

Daarnaast leent het object zich goed voor een combinatie van wonen en werken. De begane grond en/of het vrijstaande bijgebouw kunnen, afhankelijk van de gewenste invulling en de bestemming, worden gebruikt als praktijkruimte, kantoor, atelier, studio of kleinschalige bedrijfsruimte aan huis. Bestemming en gebruiksmogelijkheden

Op dit moment geldt voor het object de bestemming "Gemengd 2". Op grond van deze bestemming zijn op de begane grond onder meer de volgende functies mogelijk:

- medische voorzieningen;
- culturele voorzieningen;
- kantoren;
- bedrijven in categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Amersfoort Zuid en Kattenbroek;
- detailhandel.

Voor de verdiepingen van de hoofdwoning geldt een woonfunctie.

In het verleden heeft de gemeente aangegeven onder voorwaarden mogelijk te willen meewerken aan een ruimere bestemming, waarbij ook bewoning op de begane grond van de hoofdwoning bespreekbaar zou kunnen zijn. Ook ten aanzien van het vrijstaande bijgebouw is in het verleden aangegeven dat een woonfunctie onder voorwaarden mogelijk bespreekbaar zou kunnen zijn.

Deze informatie geeft een indicatie van mogelijke toekomstperspectieven, maar vormt geen garantie of toezegging. Een eventuele wijziging van gebruik, bewoning van de begane grond, zelfstandige bewoning, dubbele bewoning en/of bewoning van het bijgebouw is afhankelijk van de geldende regelgeving, beoordeling door de gemeente en eventueel benodigde vergunningen of bestemmingswijzigingen. Koper dient dit zelf, voor eigen rekening en risico, te onderzoeken. Verkoper en makelaar geven hierover geen garanties.

Huidig gebruik en beschikbaarheid

De begane grond van de hoofdwoning en het vrijstaande stenen bijgebouw zijn momenteel in gebruik als kinderdagverblijf. De huidige gebruiker zal het pand naar verwachting omstreeks het derde kwartaal van 2026 verlaten. Overdracht bij de notaris is daarna mogelijk.

Indeling hoofdwoning

Begane grond

Overdekte entree, binnenkomst in een royale ruimte met erker aan de voorzijde en rechterzijde, meterkast, eenvoudig open keukenblok, achterdeur, hal met trapopgang, toilet met fonteintje en een extra kamer met eigen achterdeur. Deze verdieping is flexibel te gebruiken als aanvullende woonruimte, praktijkruimte, kantoor, atelier, studio, slaapkamer-/zorgunit of extra leefruimte bij de woning, afhankelijk van de gewenste invulling en de benodigde toestemming.

Eerste verdieping

Overloop, badkamer met douche, vaste wastafel en witgoed aansluiting. L-vormige woonkamer met open keuken in rechte opstelling aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het dakterras van circa 14 m². Vaste trap naar de tweede verdieping.

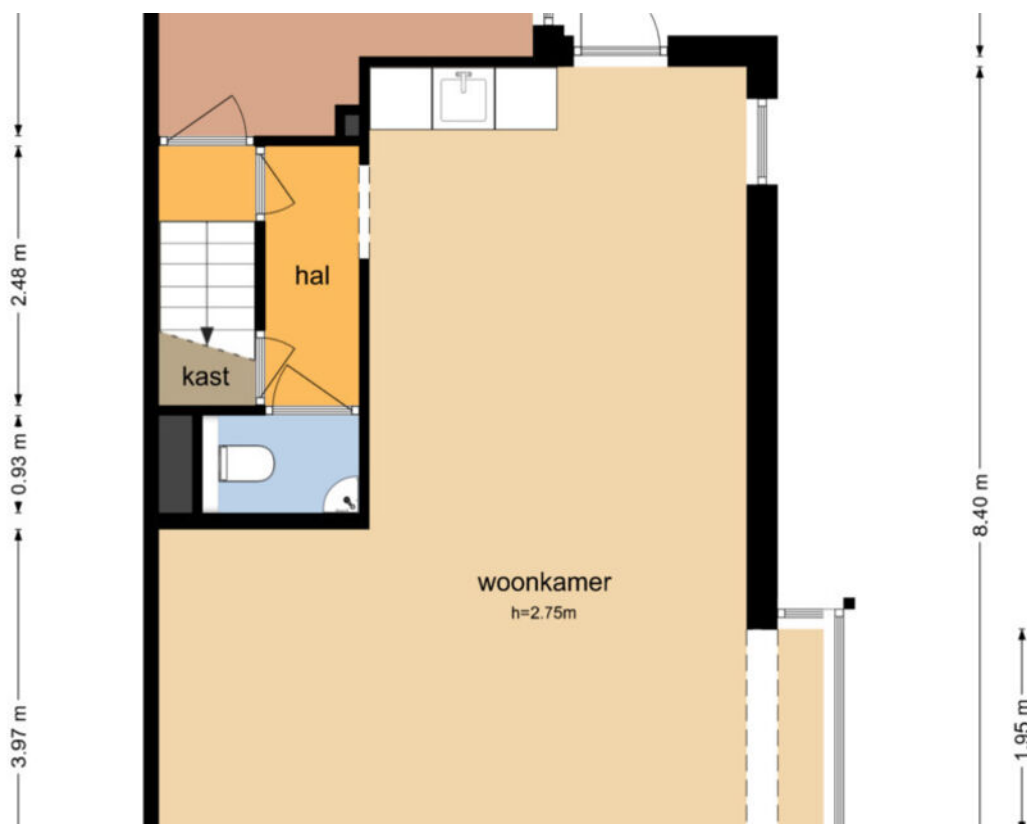
Tweede verdieping

Overloop met dakraam en diverse bergruimte. Grote berging/technische ruimte met c.v.-opstelling. Twee slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakraam en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een brede dakkapel, vernieuwd in 2025/2026.











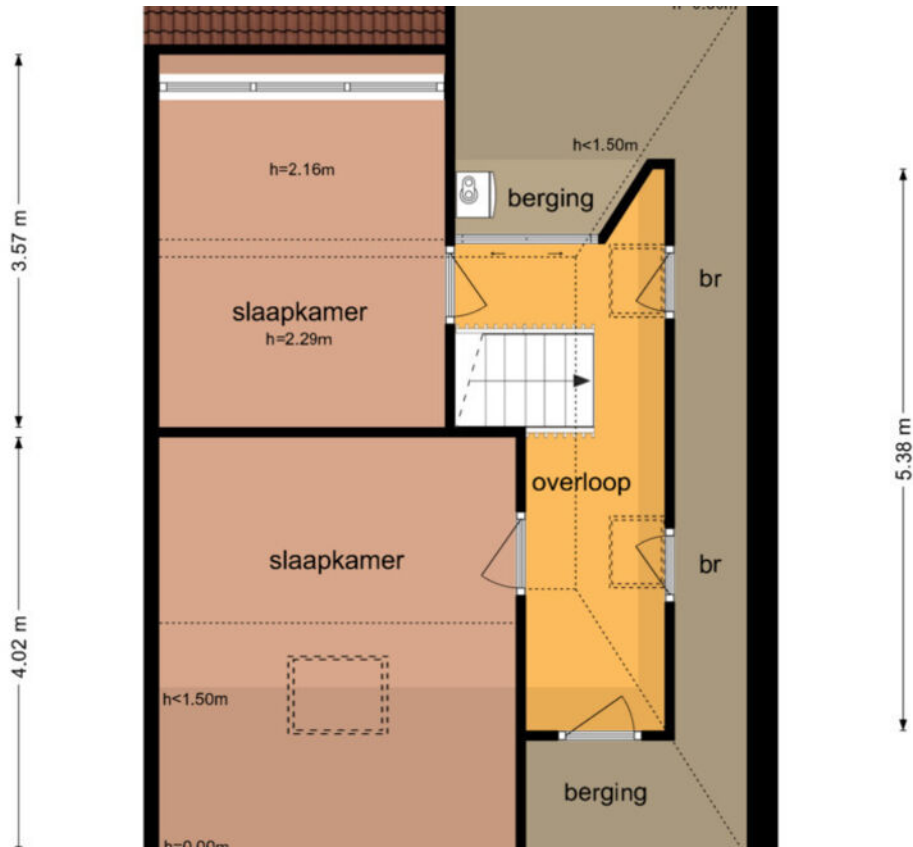






















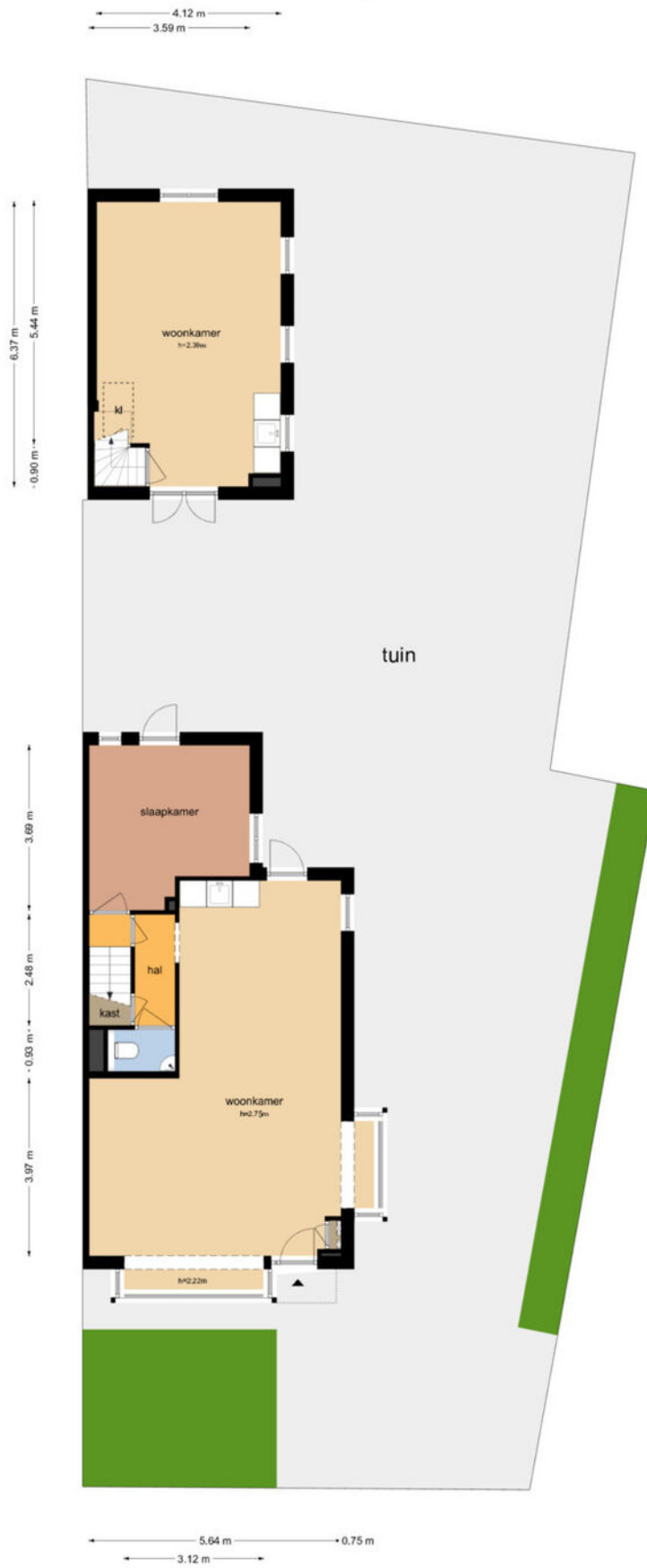








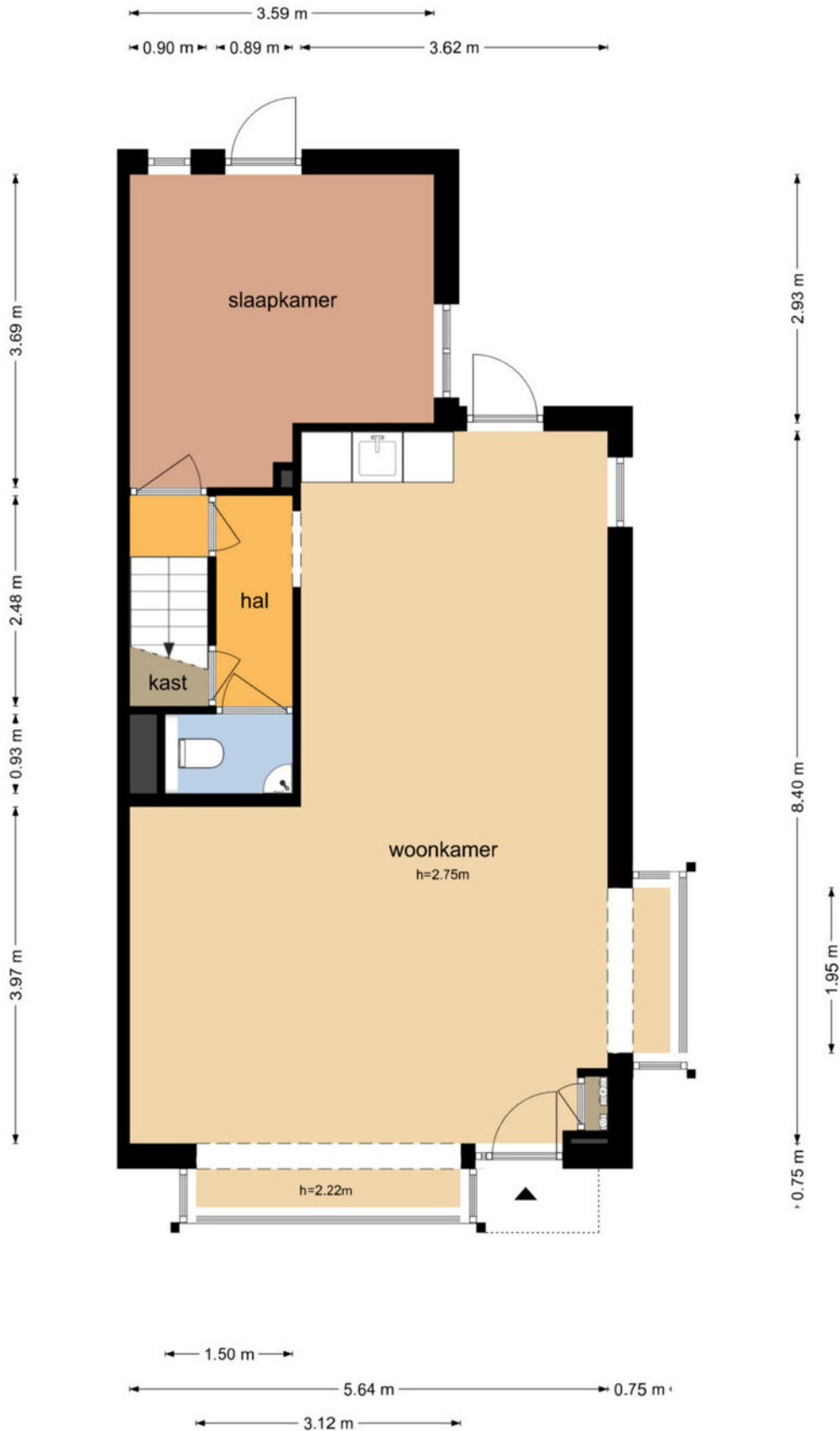
Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Tuin



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

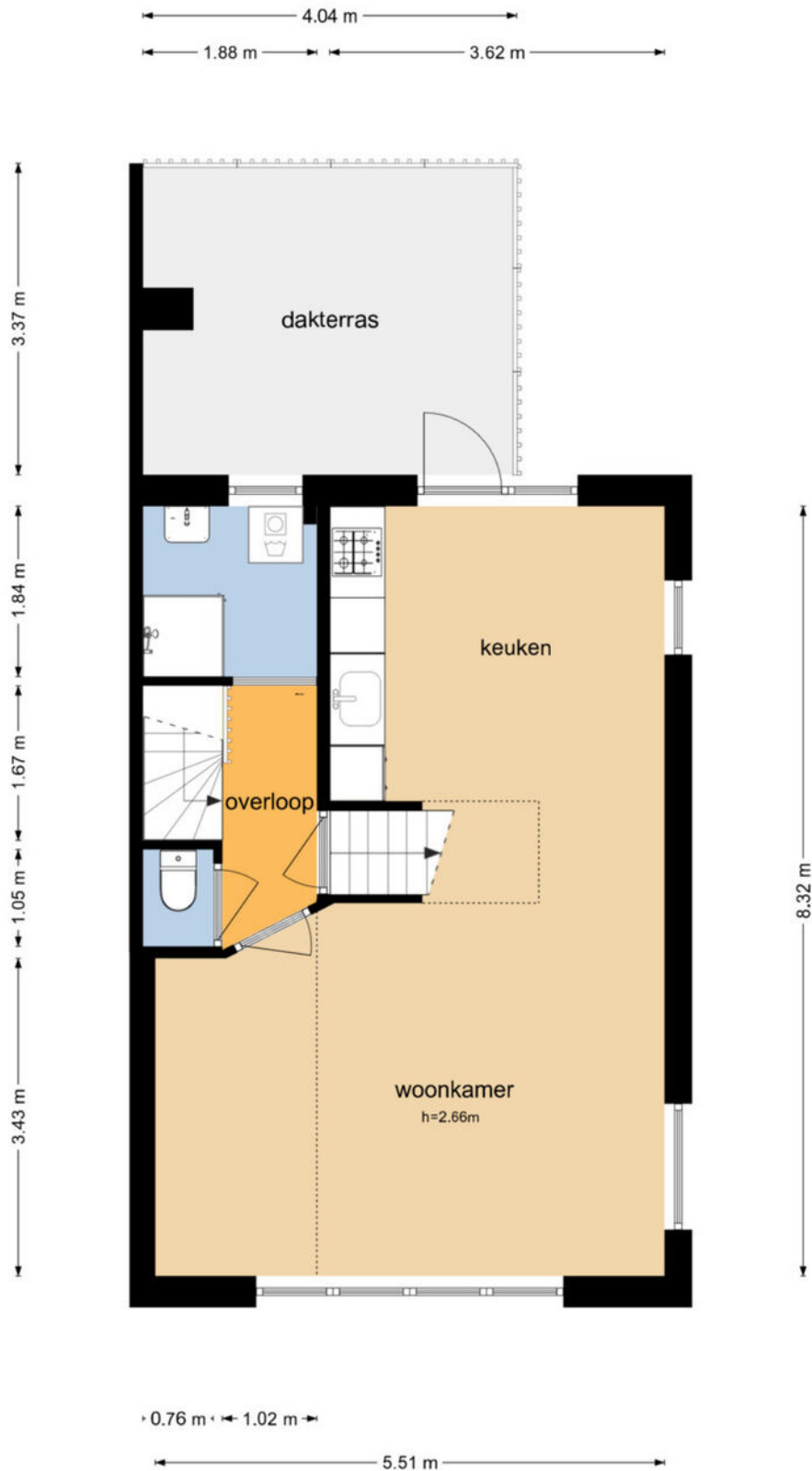


Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Begane Grond



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

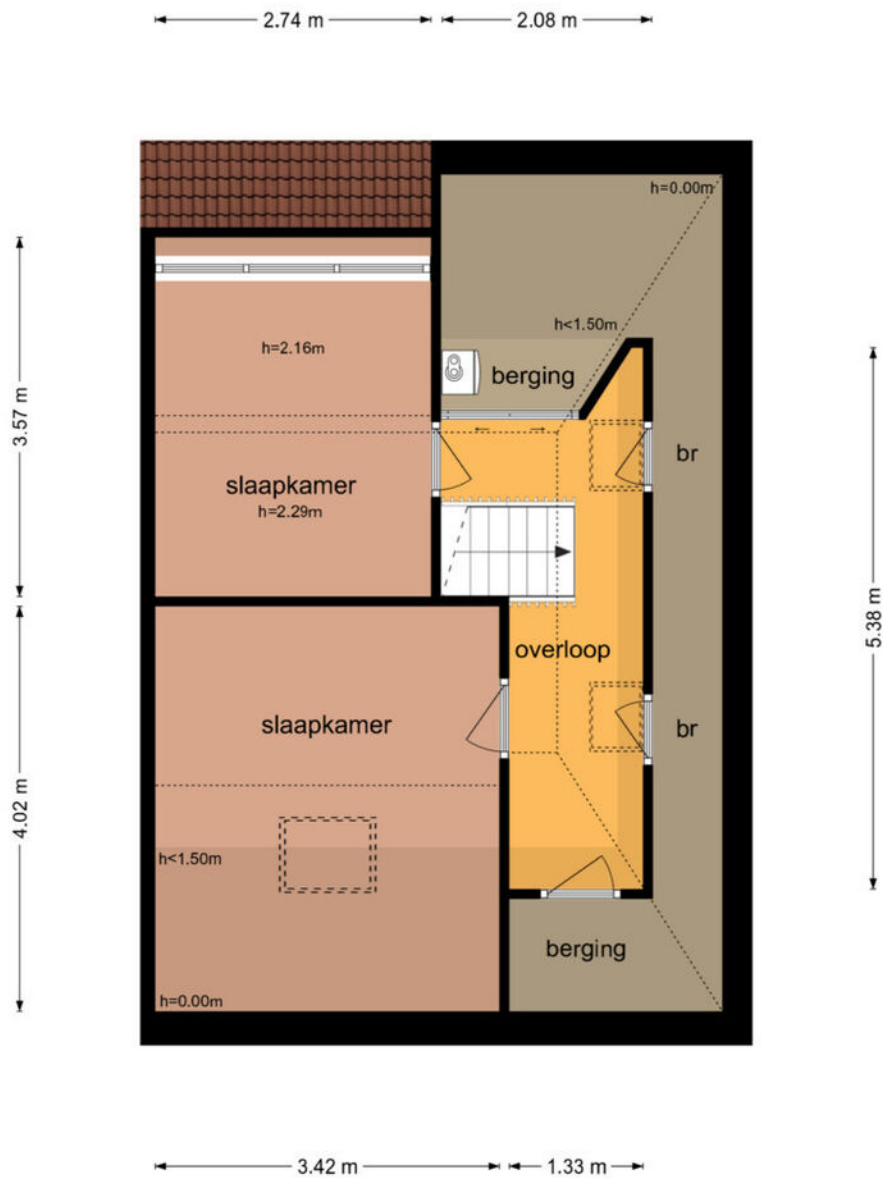
Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Eerste Verdieping



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

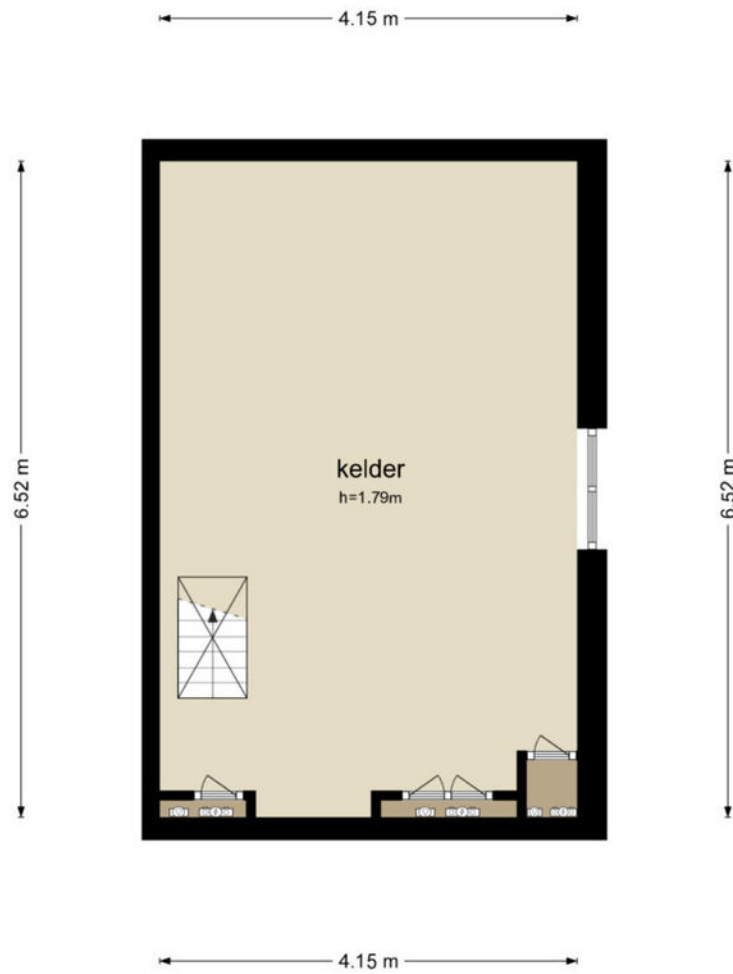


Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Tweede Verdieping



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

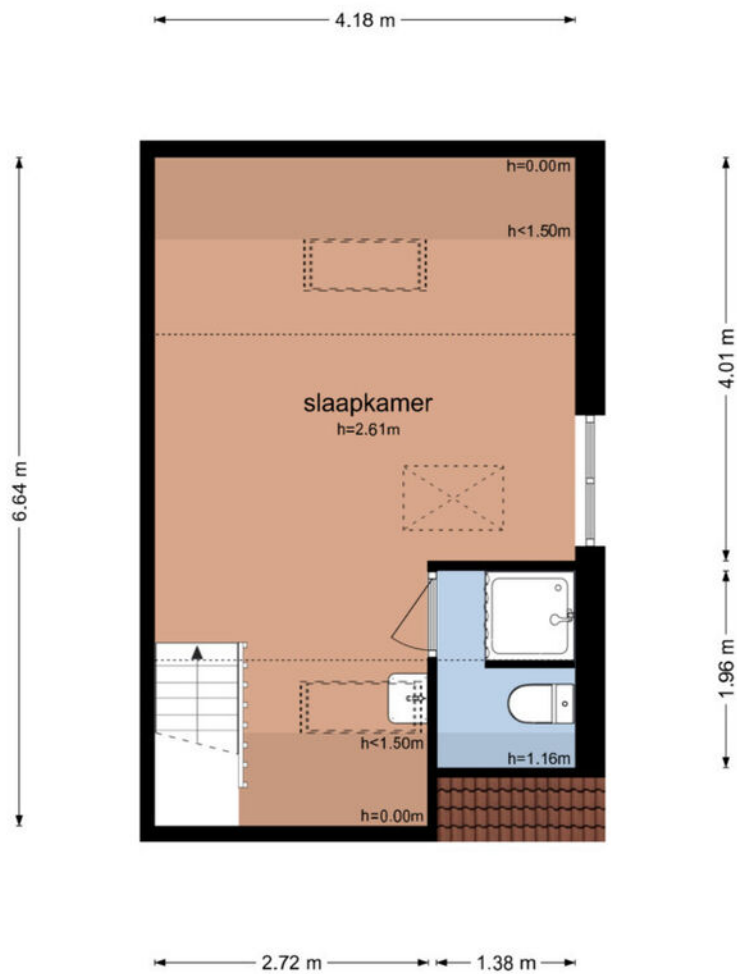
Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Bijgebouw - Kelder



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



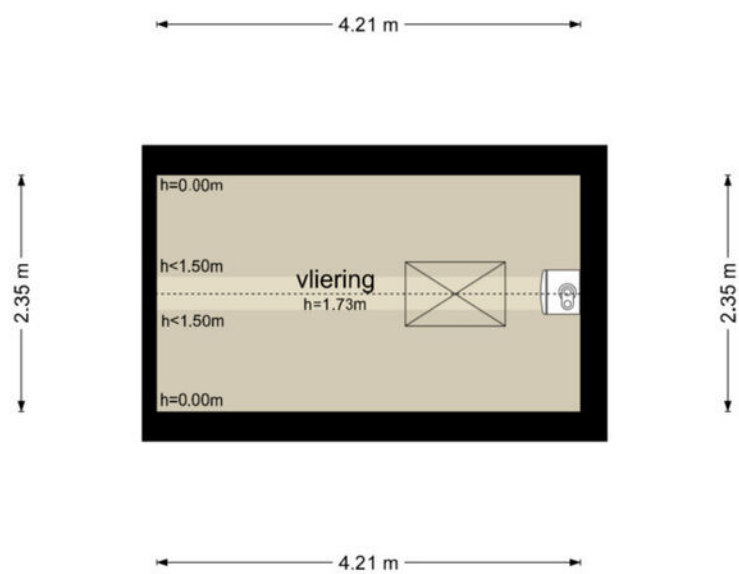
Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Bijgebouw - Eerste Verdieping



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



**Woestijgerweg 137 - Amersfoort
Bijgebouw - Vliering**



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



LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord



OVER DE BUURT

Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Amerongen



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 19%

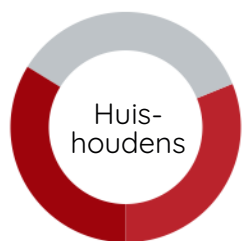
45 - 64: 31%

65+: 25%



48%

Mannen



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 34%



52%

Vrouwen



Koop: 65%

Huur: 35%



1,2

Auto's per huishouden

disclaimer: deze informatie komt bij het CBS vandaan.



WONEN IN

de Utrechtse Heuvelrug

Tekst over de Utrechtse Heuvelrug

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.

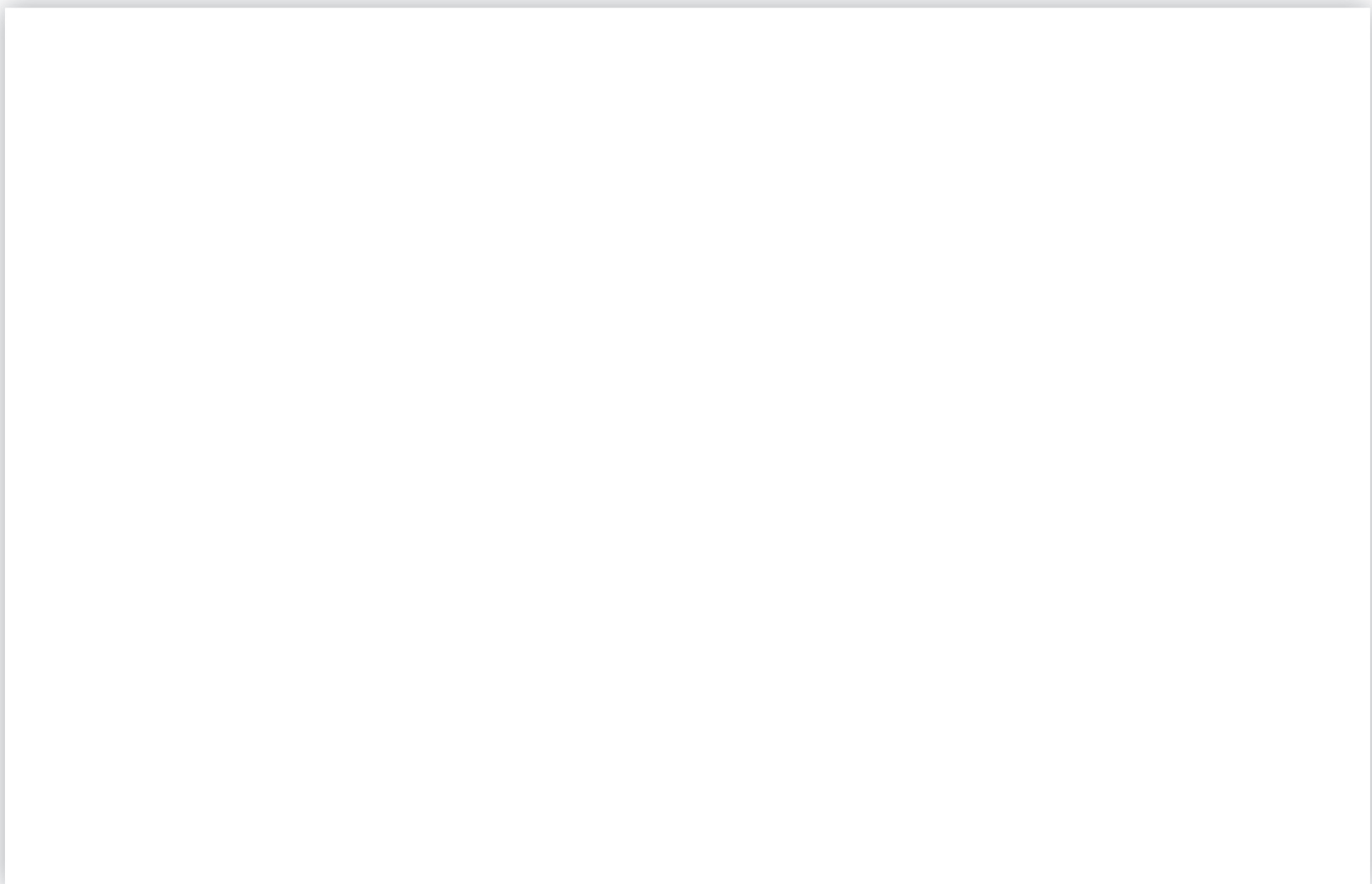
MOT

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