



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

AMERONGEN, OVERSTRAAT 61

Historische luxe en duurzaam comfort in het Hart van Amerongen

WWW.DRIEKLOMP.NL



HISTORISCHE LUXE

Stap binnen in dit schitterende half vrijstaande woonhuis uit 1890, gelegen in het hart van Amerongen. Deze voormalige tabaksboerderij combineert het beste van twee werelden: een rijke geschiedenis en moderne luxe. Volledig gerenoveerd met oog voor detail, is deze woning een meesterwerk waar authenticiteit en hedendaags comfort hand in hand gaan.

De woning heeft vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een riante woonkamer met openslaande deuren naar het terras en een sfeervolle keuken, het kloppend hart van de woning, die de perfecte verbinding tussen het voor- en achterhuis vormt. De onder architectuur aangelegde tuin van maar liefst 50 meter diep is een lust voor het oog en voorzien van een veranda met bergruimte.

WONEN IN HET PITTORESKE AMERONGEN

De woning is met veel liefde onderhouden en verduurzaamd. Tussen 2019 en 2022 is de woning volledig gerenoveerd en voorzien van geavanceerde isolatie, waaronder HR++ glas in alle nieuwe kozijnen en een dak geïsoleerd met 14 cm isovlas. De begane grond heeft vloerverwarming, een milieuvriendelijke biomassaketel uit 2022 zorgt voor efficiënte en duurzame verwarming en elke ruimte kan afzonderlijk worden verwarmd dankzij het Watts Vision systeem. De woning is dus klaar voor een duurzame toekomst!

Amerongen is één van de mooiste dorpjes van de provincie Utrecht. Het schilderachtige dorp is ongeveer 1.000 jaar oud en prachtig gelegen tussen de Rijn met haar uiterwaarden en de uitgestrekte bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Diverse voorzieningen als de supermarkt, bakker en sportvoorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar, alsook meerdere gezellige horecagelegenheden. U kunt heerlijk wandelen en fietsen langs het water, over de dijk richting Wijk bij Duurstede of natuurlijk in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Dit alles op slechts een half uur van Utrecht en driekwartier van Amsterdam.





KENMERKEN

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Bouwjaar | 1890 (volledig gerenoveerd 2019-2022) |
| Woonoppervlakte | ca. 195 m ² |
| Inhoud | ca. 881 m ³ |
| Externe bergruimte | ca. 35 m ² |
| Overige inpandige ruimte | ca. 13 m ² |
| Perceeloppervlakte | 531 m ² |
| Energie label | C |



Vraagprijs: € 950.000,- k.k.

BEGANE GROND

U betreedt de woning via de ontvangsthal, die toegang geeft tot de royale woonkamer, de kelder met stahoogte en de ruime tussenhal. De woonkamer, met prachtige schouw en haard, beschikt over ensuite deuren naar de tussenhal. Hier vindt u de praktische wasruimte met wasaansluitingen, de biomassaketel en de CV-opstelling. De centraal gelegen keuken valt op door de lichtkoepel en grote raampartij, wat zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht. De moderne keuken is uitgerust met een kook-/spoeleiland, gasfornuis, twee ovens, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken bereikt u het achterhuis met een sfeervolle houtkachel, prachtige houten binden, openslaande deuren naar de tuin, een trap naar de vide, een wijnklimaatkast en een aparte douche- en toiletruimte.

Een waanzinnige ruimte die op diverse manieren te gebruiken is, dankzij de omvang, faciliteiten en de hoge nok. Het is ook nog denkbaar om de eerste verdieping op de deel te vergroten.



















INDELING

EERSTE VERDIEPING

Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met een dakkapel voor extra lichtinval. De stijlvolle badkamer heeft beton ciré wanden, een regendouche en een wastafel met touch sensor spiegel. Naast de badkamer is een apart toilet.

De eerste verdieping, nu in gebruik al werkvide, is bereikbaar via de deel, het achterhuis van de woning.

TWEEDE VERDIEPING

De romantische ouderslaapkamer op de tweede verdieping is buitengewoon sfeervol bedacht en is voorzien van een comfortabel ligbad. De voorzolder, met op maat gemaakte kasten, biedt extra bergruimte.







A photograph of a garden with a brick path, a wicker chair, and a house with a red roof. The garden is lush with greenery, including a large trellis structure on the left and a large terracotta pot in the middle. The house has a red tiled roof and dark grey siding. A wicker chair is placed on the brick path in the foreground. The overall scene is a peaceful and well-maintained outdoor space.

TUIN EN BIJGEBOUW

De tuin van deze historische woning is een ware oase van rust en natuurlijke schoonheid. Met zorg onder architectuur aangelegd in 2023, biedt de tuin een landelijke charme die perfect aansluit bij de karakteristieke uitstraling van het huis. Geniet van de luxe van uw eigen broeikas, waar u verse groenten en kruiden kunt kweken. Achter in de tuin vindt u een uitnodigende veranda met een berging, waardoor u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Ondanks de noordelijke ligging van de tuin, zorgt de open opzet ervoor dat u de hele dag door kunt genieten van zonlicht. De combinatie van een functionele indeling en esthetische elementen maakt deze tuin de perfecte plek om te ontspannen, te tuinieren en gasten te ontvangen. Ervaar de serene en schilderachtige omgeving die deze prachtige tuin biedt, een perfecte aanvulling op de charme en comfort van het huis.



BIJZONDERHEDEN

- De woning is volledig gerenoveerd (2019-2022) en geïsoleerd;
- De woning is buitengewoon duurzaam middels de biomassaketel en hoge isolatiewaarden;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en warmte is per ruimte te regelen (Watts vision);
- De tuin is in 2023 onder architectuur aangelegd met een broeikas en een veranda;
- Er is reeds voorzien in de voorbereiding voor een laadpaal voor de auto;
- Gelegen in het pittoreske en goed bereikbare dorp Amerongen, dicht bij de natuur en dagelijkse voorzieningen;
- In de verkooppresentatie is een sauna opgenomen, deze is reeds verwijderd.

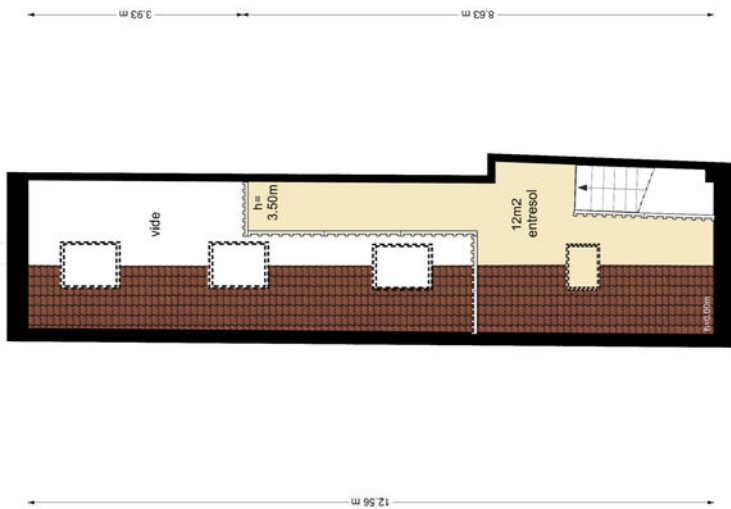


PLATTEGROND BEGANE GROND



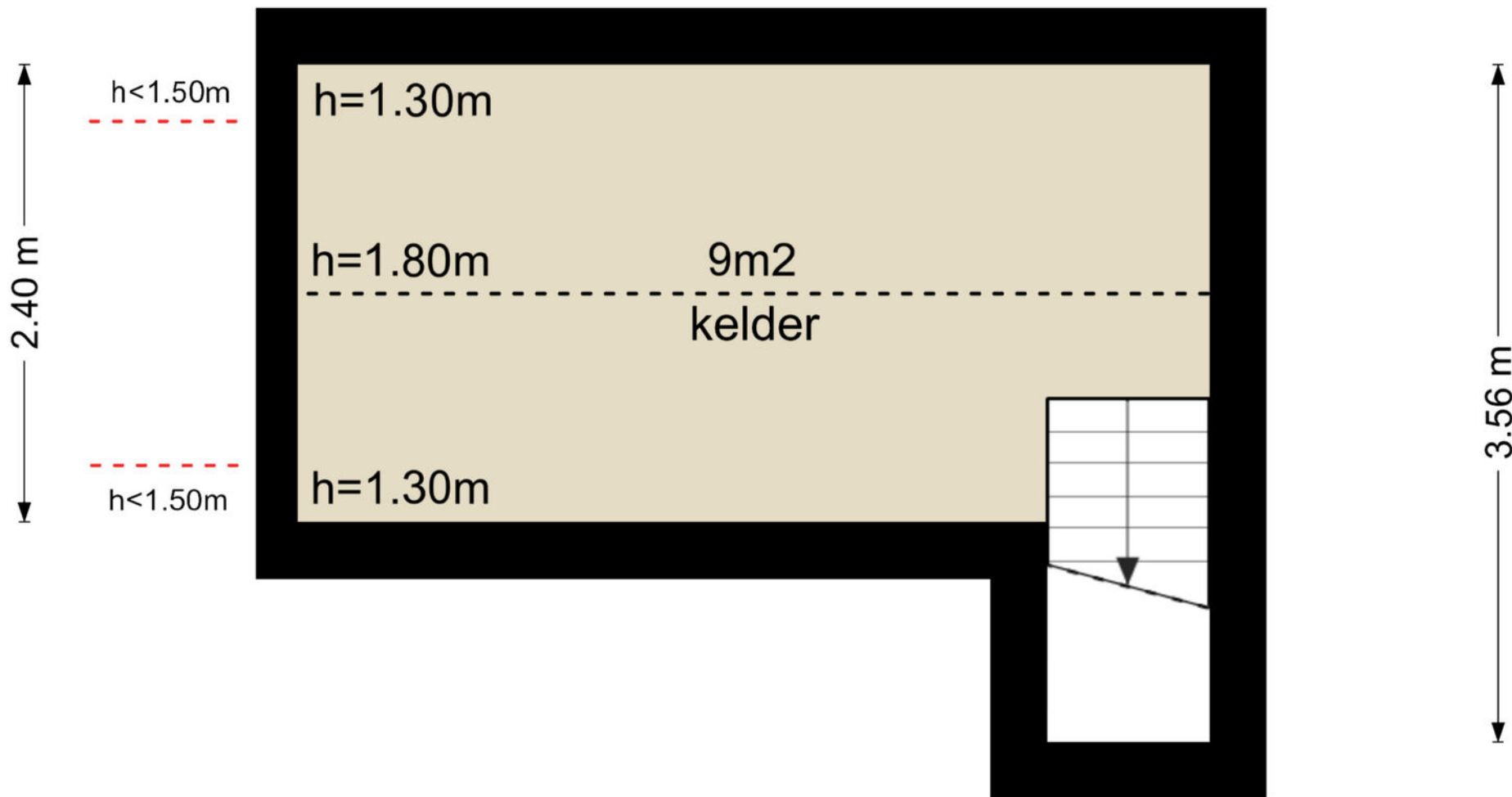
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Overstraat 61 - Amerongen
Eerste Verdieping

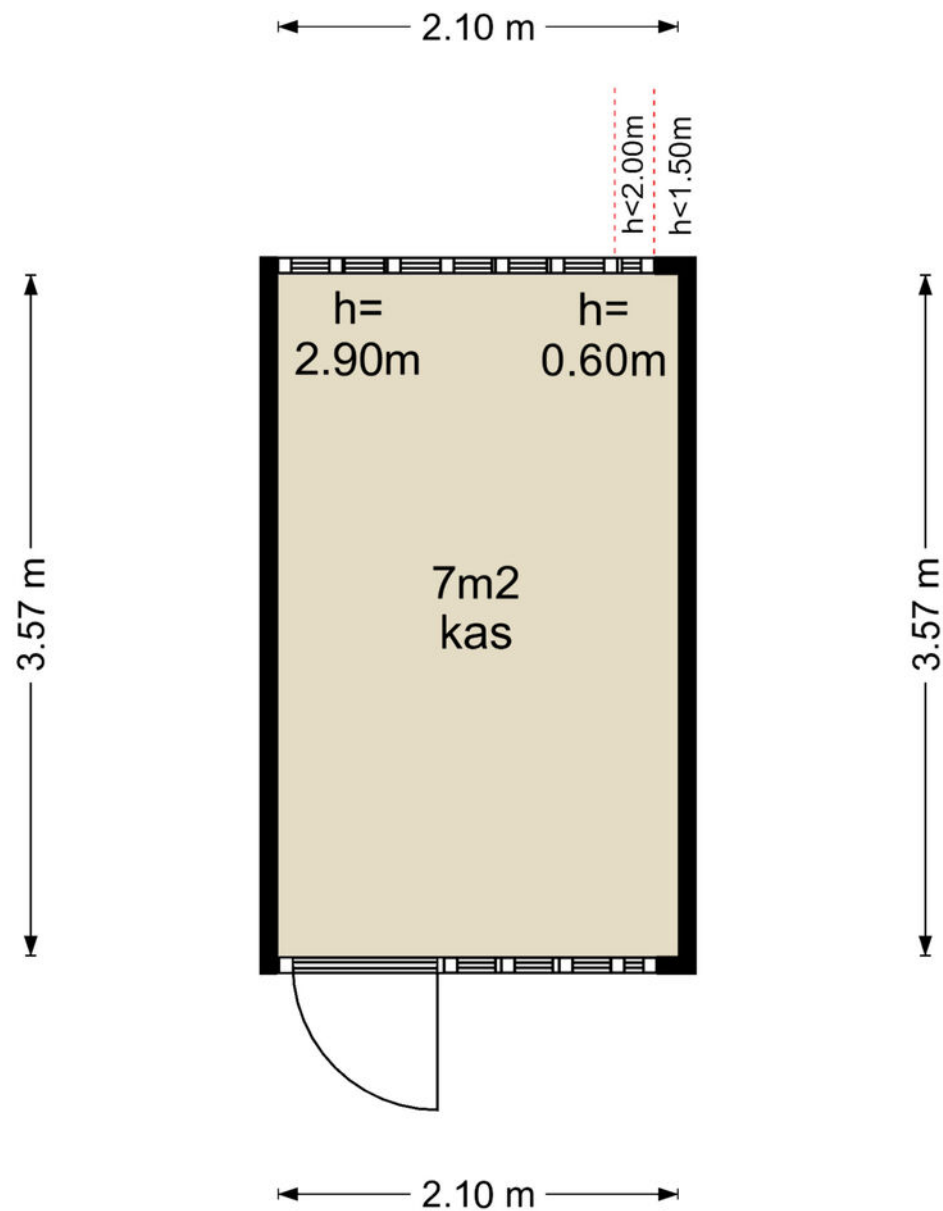


De plattegrond is zij gegrondvest voor promotie en verkoop van de indicatie.
Alle afmetingen zijn in meters en worden afgerond op twee decimalen.
© www.vitabouw.nl

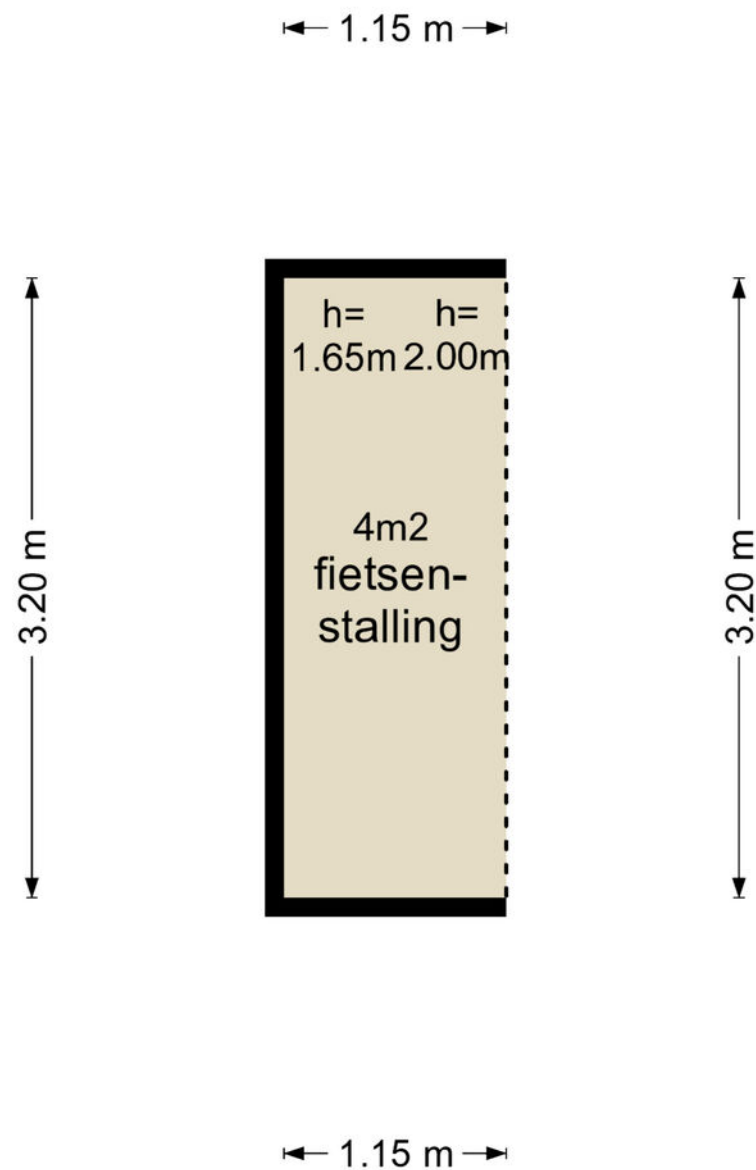
PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND KAS



PLATTEGROND FIETSENSTALLING



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL