

D



80

Kon Wilhelminaweg
3958 CR AMERONGEN

VRAAGPRIJS
€ 650.000 k.k.



VAN SCHUPPEN
MAKELAARS SINDS 1968



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Soort woning	eengezinswoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	D
Isolatie	dubbel glas en enkel glas
Verwarming	CV-ketel (2024)
Ligging tuin	rondom
Schuur	vrijstaand steen
Parkeren	op eigen terrein



Woonoppervlakte	143 m²
Perceeloppervlakte	560 m²
Woning inhoud	575 m³
Bouwjaar	1932

Kennismaking

met Kon Wilhelminaweg 80

Aan de Koningin Wilhelminaweg in het sfeervolle Amerongen staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit de jaren '30, gelegen op een perceel van 560 m². Een huis met een eigen verhaal, waar ruimte, rust en potentie samenkomen. Hier woon je vrij, met volop privacy en de mogelijkheid om deze woning geheel naar eigen wens nieuw leven in te blazen.

Amerongen is een karakteristiek dorp met een rijke historie en een fijne, dorpse sfeer. Het historische centrum, met onder andere Kasteel Amerongen, geeft het dorp zijn herkenbare uitstraling en vormt samen met de oude lanen en bebouwing een sfeervol geheel. Je woont hier kleinschalig en gemoedelijk, met lokale winkels, gezellige horeca en dagelijkse voorzieningen dichtbij.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van 143 m² en biedt een prettige, functionele indeling met veel mogelijkheden. Dit is een huis voor liefhebbers van karakter. Fijne ruimtes en een indeling die uitnodigt om er iets eigens van te maken. Het huis beschikt over 3 slaapkamers, een ruime bergzolder, en een bijkeuken.

Begane grond:

Vanaf de openbare weg rijd je gemakkelijk met de auto de ruime voortuin in, waar parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Dit kan zowel voor de woning als naast de woning onder de carport. Eenmaal binnen word je direct verwelkomd door de authentieke sfeer die zo kenmerkend is voor woningen uit deze bouwperiode. Via de voordeur kom je binnen in de hal, waar zich de vaste trap naar de eerste verdieping bevindt en je toegang hebt tot de verschillende vertrekken. Vanuit hier loop je door naar de ruime woonkamer, een fijne leefruimte met een openhaard die direct sfeer en warmte toevoegt. Dankzij de indeling en de erker aan de voorzijde is dit een lichte ruimte met uitzicht op de voortuin.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de eethoek. De eetruimte vormt het hart van het huis en is naast de keuken gelegen. Via de toegangsdeur kom je in de keuken. De keuken is functioneel ingericht en biedt een goede basis met volop mogelijkheden om in de toekomst te moderniseren of opnieuw in te delen, geheel naar eigen wens.

Loop je vanuit het eetgedeelte door, dan kom je in de aangebouwde ruimte met grote raampartijen, waardoor deze heerlijk licht is. Deze ruimte heeft veel mogelijkheden. Denk aan een fijne werkruimte aan huis, een atelier, speelkamer of een extra leefruimte die volledig naar eigen wens is in te richten. Vanuit deze ruimte kom je met een toegangsdeur naar de zij-tuin.

Daarnaast beschikt de woning over een kelder, bereikbaar via een vaste trap. Een praktische ruimte met volop mogelijkheden, ideaal als bijvoorbeeld een mooie wijnkelder of extra bergruimte. Ook vind je op de begane grond nog een bijkeuken welke toegang geeft tot de carport. Praktisch om via deze weg de woning te betreden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, allemaal van een prettig formaat. Perfect voor een gezin, logees of om een rustige werkplek aan huis te creëren. Iedere kamer voelt licht en luchtig aan, waardoor het makkelijk is om er je eigen plek van te maken. Een van de kamers is voorzien van een wastafel en een toegangsdeur naar het balkon toe. De badkamer is netjes ingericht. Met stijlvolle olijfgroene tegels en een eigentijds design straalt hij rust en comfort uit. Hier vind je een inloopdouche, een royaal ligbad om helemaal tot ontspanning te komen, een wastafel en een tweede toilet. Het is de ideale plek om je dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Zolder:

Via een vlizotrap kom je op de ruime zolderverdieping. Dankzij het puntdak voelt deze ruimte verrassend licht en hoog, waardoor je meteen het gevoel van extra vrijheid ervaart. Het is de perfecte plek om spullen netjes op te bergen die je niet elke dag nodig hebt, zoals seizoenskleding, koffers of hobbyspullen. Met wat creativiteit kan deze zolder ook makkelijk worden omgetoverd tot een extra werkhoek, hobbyruimte of speelplek voor de kinderen.

Tuin:

Rondom de woning ligt een ruime en verzorgde tuin. De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en zorgt voor een prettige afstand tot de weg, zodat je je meteen veilig en ontspannen voelt zodra je thuis bent. Verder is er volop ruimte voor groen, meerdere zitplekken en leuke hoekjes om te ontspannen of gezellig samen te zijn. Of je nu van zon wilt genieten, een rustige leeshoek zoekt of een plek voor een barbecue wilt creëren, hier kan het allemaal mede door de ligging op het zuidwesten. Dankzij de ligging en beplanting geniet je van veel privacy, waardoor je echt je eigen buitenwereld creëert. Achterin de tuin staat bovendien een ruime stenen schuur met puntdak, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen die je graag binnen handbereik wilt hebben, maar wel uit het zicht wilt houden. Zo combineer je een fijne buitenruimte met slimme praktische oplossingen.

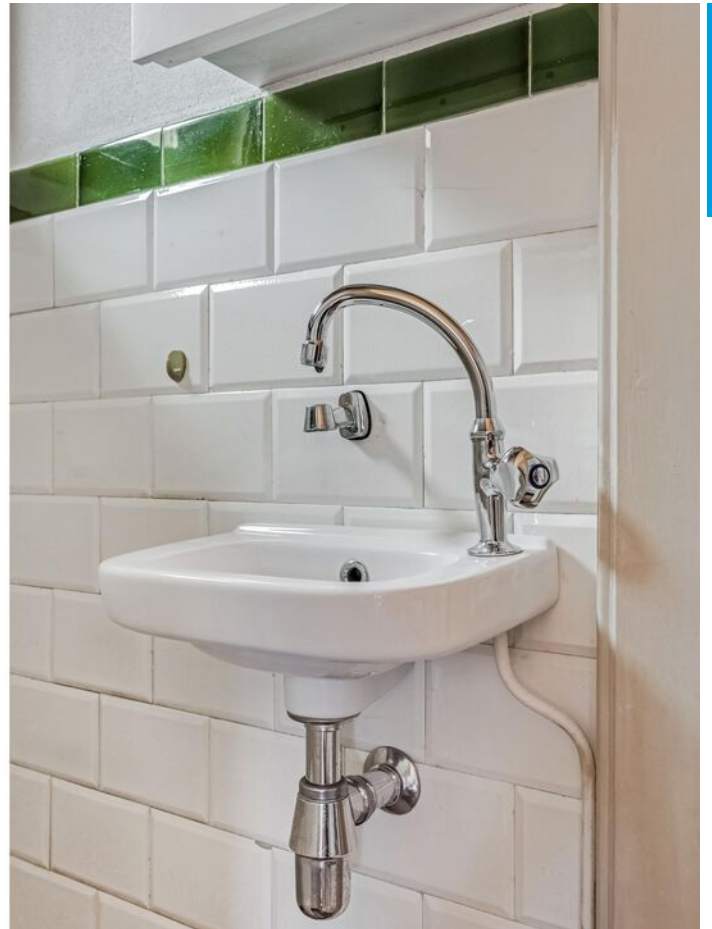
Kortom: een vrijstaande woning met veel sfeer, historie en volop mogelijkheden, op een fijne locatie in Amerongen!

Bijzonderheden:

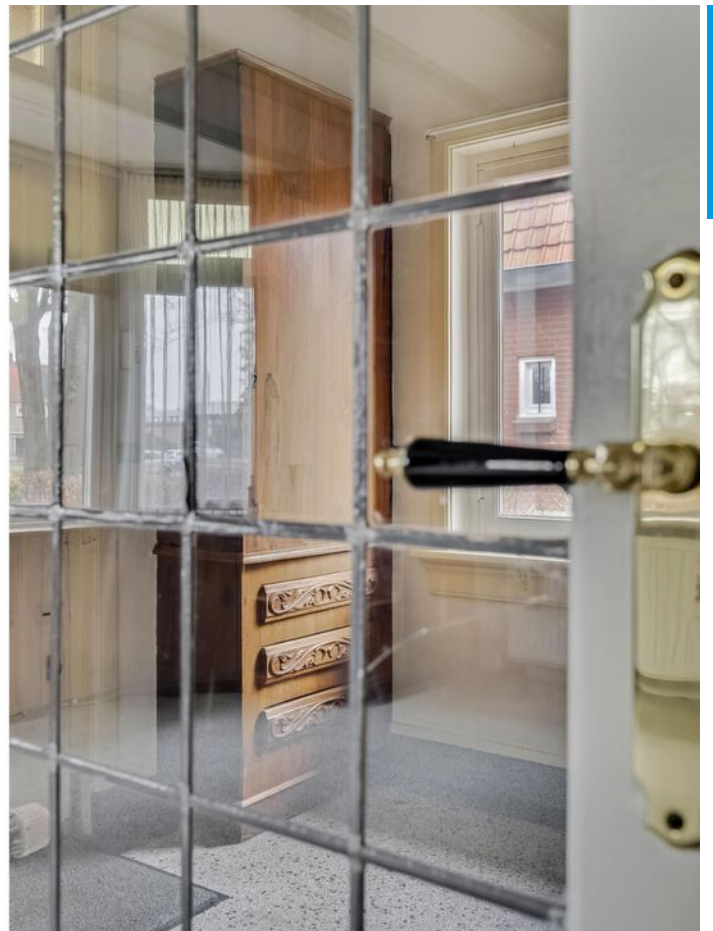
- Sfeervolle jaren '30 woning;
- Karakteristieke kenmerken;
- Parkeren op eigen terrein met carport;
- Openhaard in de woonkamer;
- Kelder met vaste trap;
- 3 slaapkamers;
- Badkamer in eigentijdse stijl met ligbad;
- Ruime achtertuin op het zuidwesten met stenen schuur.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een vrijblijvende uitnodiging om in onderhandeling te treden.



















































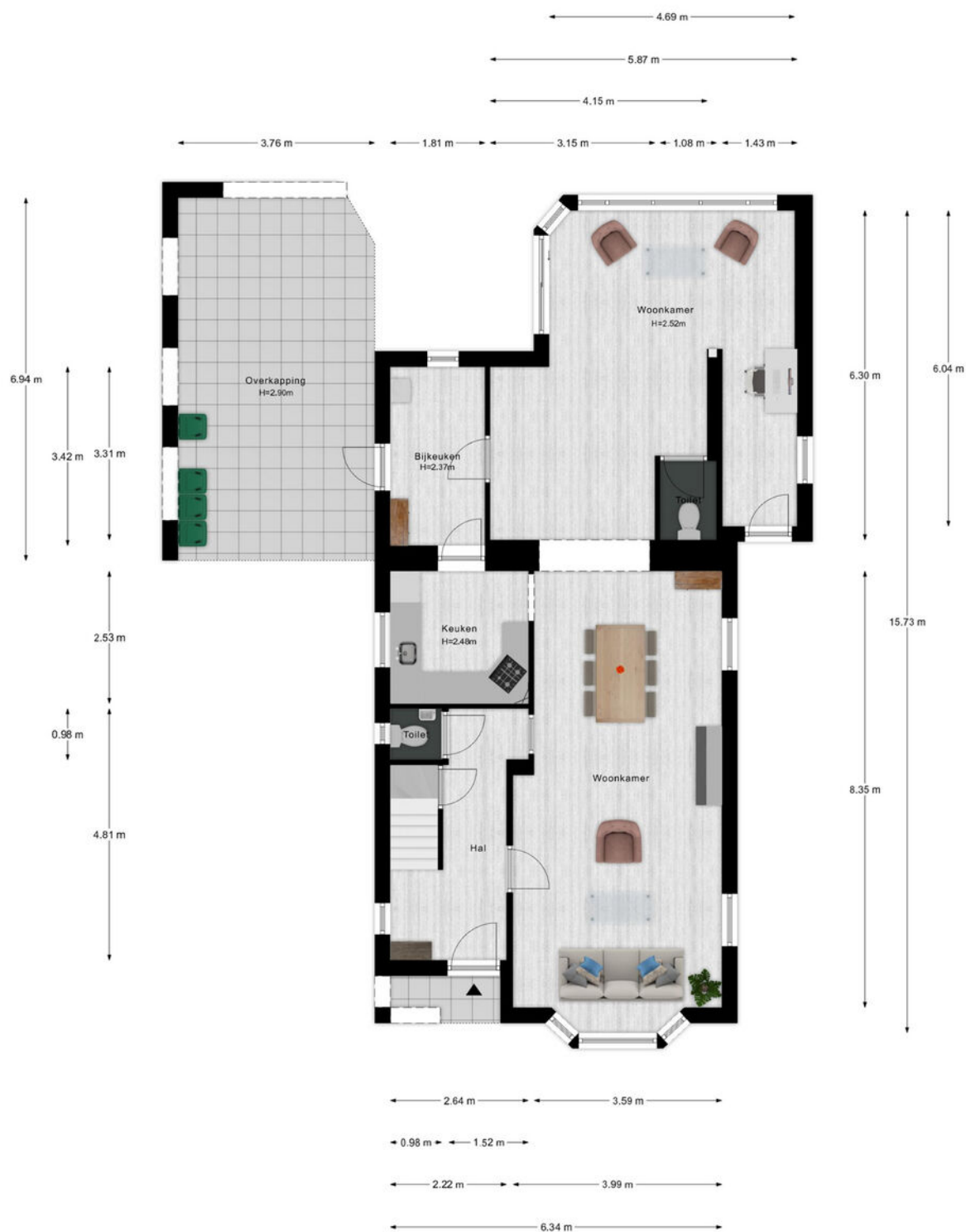


Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatschappij is indicatief te zien. Hierin kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



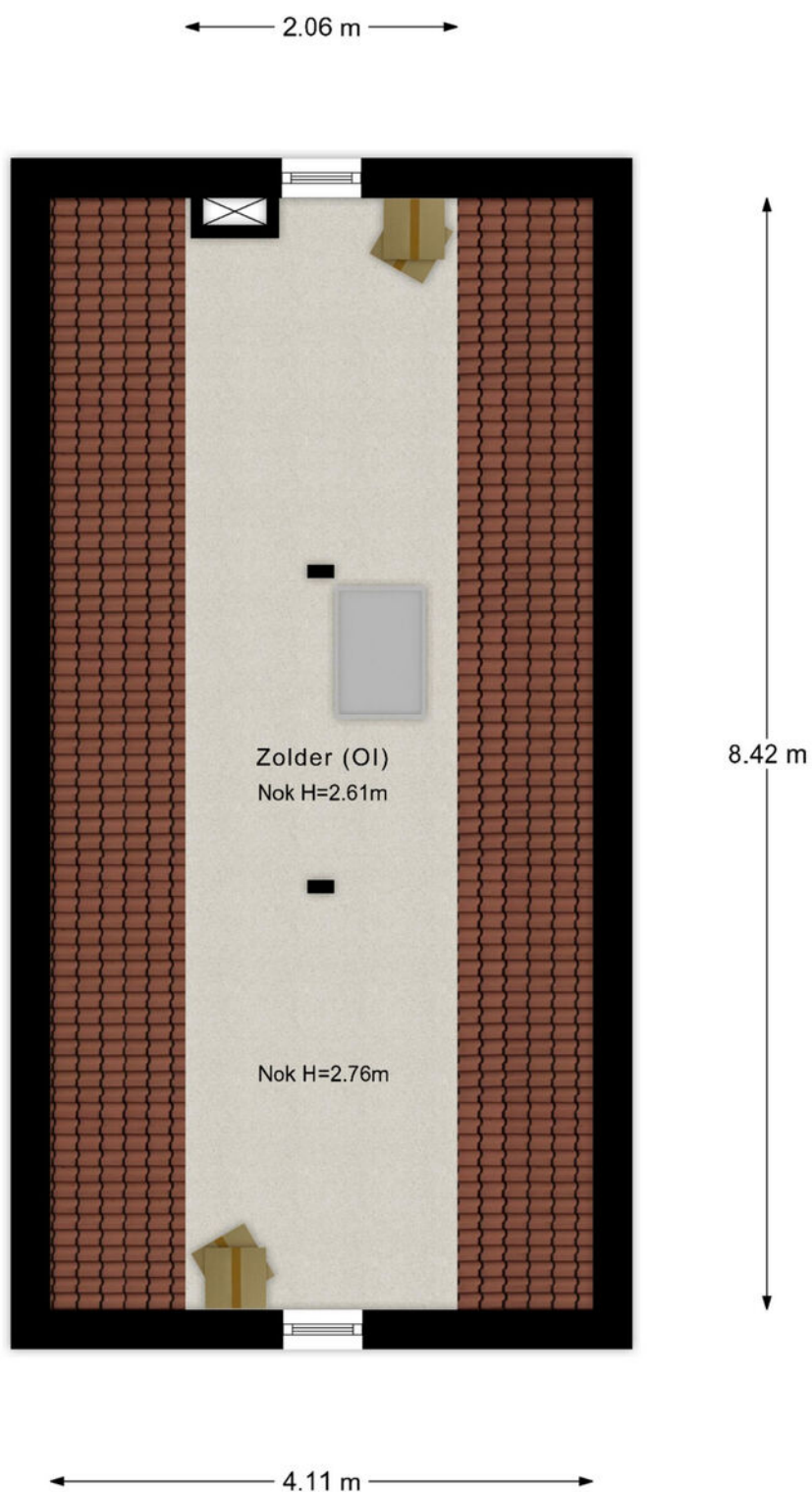
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



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

Plattegrond



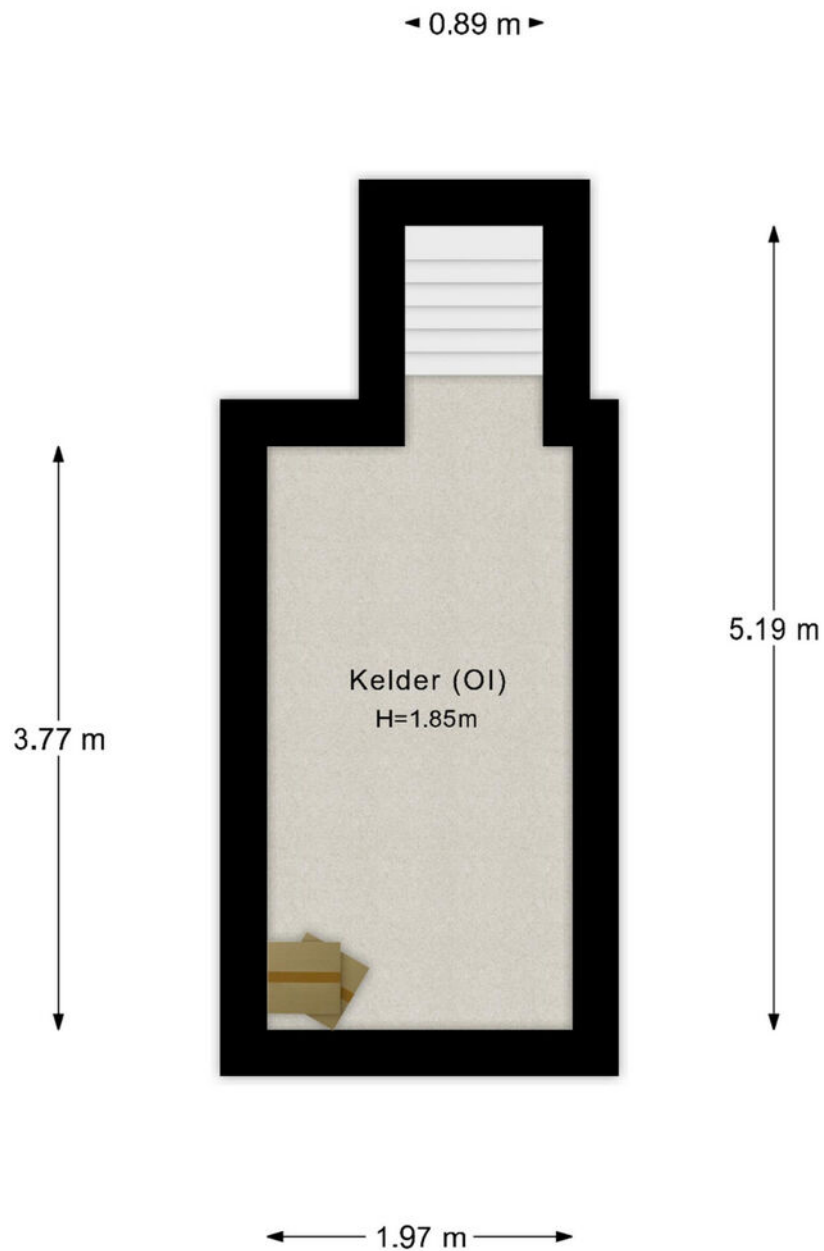
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



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

Plattegrond

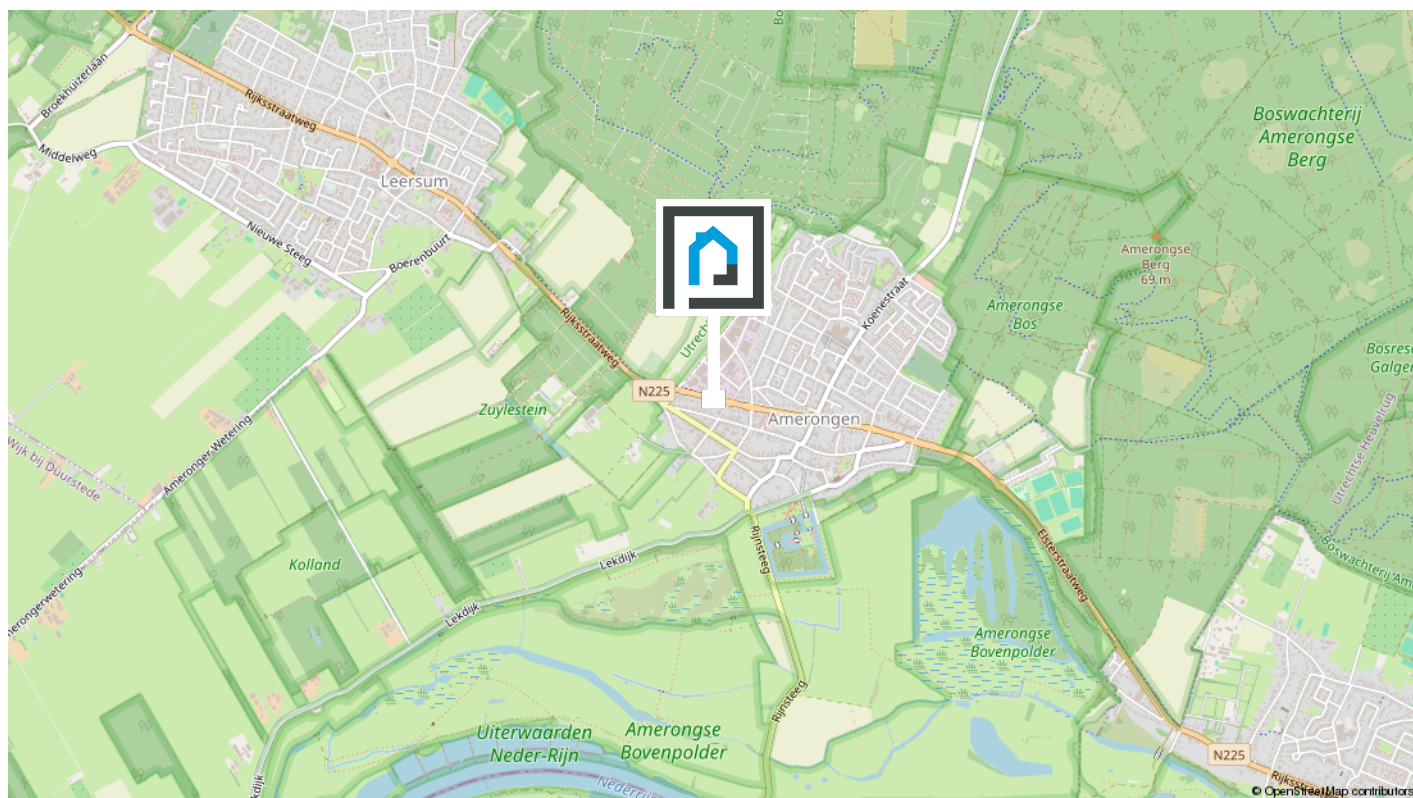


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart



Locatie van de woning

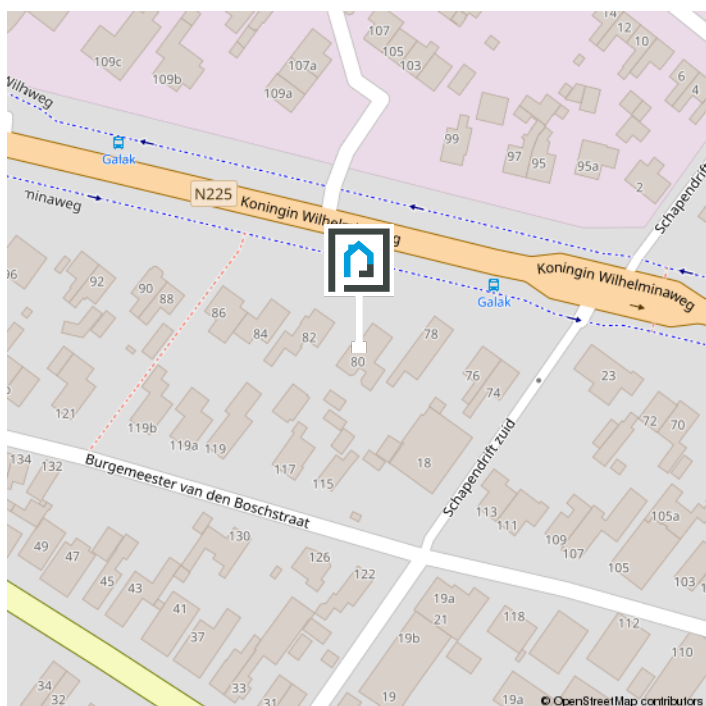


Woon jij binnenkort
op deze locatie?

De buurt

Amerongen is een karakteristiek dorp met een rijke historie en een fijne, dorpse sfeer. Het historische centrum, met onder andere Kasteel Amerongen, geeft het dorp zijn herkenbare uitstraling en vormt samen met de oude lanen en bebouwing een sfeervol geheel. Je woont hier kleinschalig en gemoedelijk, met lokale winkels, gezellige horeca en dagelijkse voorzieningen dichtbij.

[Bekijk op de volgende pagina enkele statistieken van de buurt.](#)



Statistieken

Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Amerongen-Dorp

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 28%

65+: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%



49%



51%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde: € 406.000

Wonen in het mooie Amerongen

Mooi dorp

Amerongen is een karakteristiek dorp met een rijke historie en een fijne, dorpse sfeer. Het historische centrum, met onder andere Kasteel Amerongen, geeft het dorp zijn herkenbare uitstraling en vormt samen met de oude lanen en bebouwing een sfeervol geheel. Je woont hier kleinschalig en gemoedelijk, met lokale winkels, gezellige horeca en dagelijkse voorzieningen dichtbij.



Actieve gemeente

Het Amerongse Bos is een afwisselend en sfeervol natuurgebied met een rijke mix van loof- en naaldbomen in uiteenlopende leeftijden. De bosbodem en ondergroei zijn opvallend groen en levendig, met een natuurlijke variatie aan struiken, kruiden en karakteristieke open plekken. Oude bomen en dood hout vormen een waardevolle leefomgeving voor tal van planten en dieren, wat het bos een bijzonder biodivers karakter geeft.

Klanttevredenheid & reviews



10,0 voor verkoop!

"Aandacht voor alle aspecten, zeer professioneel, Prettig in de omgang wat een fantastisch goed team. Zowel aan het begin van het traject de opstart van de verkoop, de bezichtigingen en het natraject. En dit allemaal binnen een zeer korte termijn. Echt een TOP makelaar!"

• **Verkoper van Beatrixstraat 53**

9,5 voor aankoop!

"Met veel enthousiasme en een pro-actieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoop-makelaar. Zeer goede bereikbaarheid en vriendelijke medewerkers. Ze geven gericht en eerlijk advies. Zeker een aanrader!"

• **Aankoper van Bosmahof 28a**

9.4 VERKOOP
Gemiddelde

AANKOOP
Gemiddelde **9.8**



De makelaar als poortwachter

Het is je wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt door- dat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor jou en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en de identiteit verifiëren, dus ook die van jou. 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 dit vast.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

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. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat je met jouw aankoop geen geld wilt witwassen.

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).

Heb je nog vragen? Dan kan je deze altijd aan ons stellen.

Over ons



**Wij zijn
Van Schuppen Makelaars!**

Jouw NVM Makelaar in Veenendaal! Van Schuppen Makelaars kent een lang bestaansrecht, zeker voor onze regio. Het makelaarskantoor in Veenendaal bestaat al sinds 1968. Daarmee is Van Schuppen het oudste, nog bestaande makelaarskantoor in Veenendaal. Een vertrouwde waarde in de regio!

Jong team met de kennis van jaren

Onze geschiedenis is rijk, ons team daar-entegen is jong en dynamisch. Wij combineren het beste van beiden. De jarenlange kennis wordt zorgvuldig overgedragen aan nieuwe medewerkers die ons team versterken. Zij verrijken die kennis met hun eigen ervaringen. Door het gebruik van tools, onze app en social media hebben we een breed platform. Daar doen we ons voordeel mee wanneer we jouw woning onder de aandacht brengen van woningzoekers.

Dé full service NVM makelaar

Wij zijn een full service NVM makelaar. Dat houdt in dat Van Schuppen je bij elk denkbaar traject bij jouw vastgoed kan begeleiden. Bij de aan- en verkoop van jouw woning of bedrijfspand, maar net zo goed bij de aan- of verhuur of bij de taxatie van uw vastgoedobject. Ondanks de verschillen-de disciplines is Van Schuppen vooral een laagdrempelig kantoor. Kom gerust eens langs dan drinken we een kopje koffie en beantwoorden we gelijk jouw vragen.

Extra informatie 1/3

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. 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 aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Aansprakelijkheid

De inhoud behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is ver-

meld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken betreffende de roerende zaken die al dan niet achterblijven is in deze brochure aanwezig.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is

Extra informatie 2/3

gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er 34 in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar 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.

Notariskeuze koper

Indien jij als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vind je, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

Extra informatie 3/3

Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieu-regelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onderbewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts

effect indien de juridische levering (eigendoms-overdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.



**Weten wat jouw woning waard is?
Neem contact met ons op!**



Kerkewijk 55
Veenendaal



0318-519 157
info@vanschuppenmakelaars.nl
www.vanschuppenmakelaars.nl