

G



# 28

**Tabakslaan**  
**3958 DA AMERONGEN**

**VRAAGPRIJS**  
**€ 495.000 k.k.**



**VAN SCHUPPEN**  
MAKELAARS SINDS 1968



HUISJE, BOOMPJE, FEESTJE!



# Kenmerken

Type woning	<b>twee onder een kapwoning</b>
Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Aantal kamers	<b>5</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Energielabel	<b>G</b>
Isolatie	<b>dubbel glas</b>
Verwarming	<b>CV-ketel (2022)</b>
Ligging tuin	<b>noordoost</b>
Parkeren	<b>op eigen terrein, openbaar parkeren</b>



<b>Woonoppervlakte</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>274 m<sup>2</sup></b>
<b>Woning inhoud</b>	<b>421 m<sup>3</sup></b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>1969</b>

# Kennismaking

## met Tabakslaan 28

**Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt vernieuwen? Dan biedt deze woning een uitstekende kans!**

Aan een rustige, groene en geliefde laan in Amerongen ligt deze fijne twee-onder-een-kapwoning aan de Tabakslaan. Een heerlijke woonlocatie waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten. Ook het prachtige natuurgebied van de Utrechtse Heuvelrug ligt praktisch om de hoek, waardoor je vanuit huis direct kunt genieten van mooie wandel- en fietstochten.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn plaatsen als Rhenen, Wageningen, Arnhem, Utrecht, Amersfoort, Veenendaal, Ede, Doorn, Driebergen, Zeist en Tiel goed bereikbaar.

De rustige woonomgeving, gecombineerd met de royale tuin, maakt dit een ideale plek voor gezinnen. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen en opgroeien in een prettige en kindvriendelijke buurt.

Amerongen zelf heeft veel te bieden. Het dorp staat bekend om zijn sfeervolle straatjes, rijke historie en bijzondere bezienswaardigheden zoals het Kasteel Amerongen en de karakteristieke tabaksschuren.

Daarnaast kent het dorp een actief verenigingsleven met diverse sport- en recreatiemogelijkheden. Kortom: een prachtige woonomgeving waar altijd iets te ontdekken en te beleven valt.

### **Begane grond:**

Je betreedt de woning via de zij-entree, waar je binnenkomt in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer aan de voorzijde van de woning. De split-level indeling geeft direct een speels en ruimtelijk gevoel en zorgt voor een verrassende woonbeleving.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, een fijne plek met zicht op de tuin en directe toegang naar buiten. Hier geniet je van een prettige verbinding tussen binnen en buiten, ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige maaltijd met familie en vrienden.

Vanuit de woonkamer bereik je via een korte trap de bovenliggende verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden voldoende ruimte om naar eigen wens in te richten. De badkamer ligt centraal tussen de kamers en is voorzien van een tweede toilet, douchehoek, zitbad en een wastafel.

Vanuit de keuken leidt een trap naar het ondergelegen niveau.

Hier vind je een praktische bergruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de cv-ketel en volop ruimte voor het opbergen van spullen. Vanuit deze ruimte heb je tevens toegang tot de inpandige garage, die zich eveneens op dit niveau bevindt.

De garage is dankzij de praktische ligging rechtstreeks vanaf de straatzijde bereikbaar via de afrit, waardoor je je auto comfortabel binnen kunt parkeren. Daarnaast biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitoefenen van een hobby. De garage staat ook in directe verbinding met de woning via de bergruimte, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en een interne verbinding.

#### **Tuin:**

De achtertuin is een heerlijke groene oase waar rust en privacy samenkomen. Met een diepte van circa 12,5 meter en een breedte van circa 10 meter biedt deze ruime tuin volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De combinatie van groen, ruimte en beschutting maakt dit een fijne plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig samen te zijn met familie en vrienden. Dankzij de ligging op het noordoosten geniet je op verschillende momenten van de dag van zon en schaduw. Bovendien beschikt de tuin over een praktische achterom via de zijkant van de woning.

#### **Let op!**

Deze woning vraagt om modernisering, maar juist daarin schuilt de grote kracht.

Je krijgt hier de kans om een huis volledig naar eigen inzicht te verbouwen en in te richten. In de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen, aangezien verkopers de woning niet zelf hebben bewoond.

Kortom: De speelse split-level indeling, de praktische ruimtes en de rustige ligging maken dit een fijne woning waar je met plezier kunt wonen.

#### **Bijzonderheden:**

- Unieke woning;
- 2 slaapkamers;
- Geheel naar eigen smaak aan te passen;
- Garage in souterrain;
- Energielabel G;
- Ruime tuin met achterom;
- Ideaal voor starters, klussers en investeerders;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Snelle oplevering is mogelijk.

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.





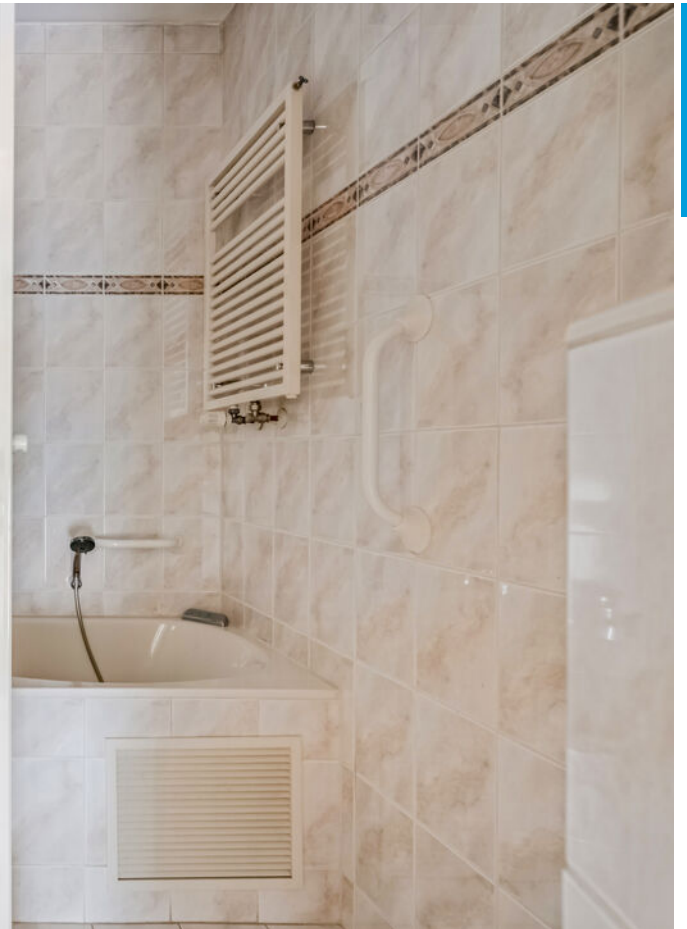




















# Plattegrond



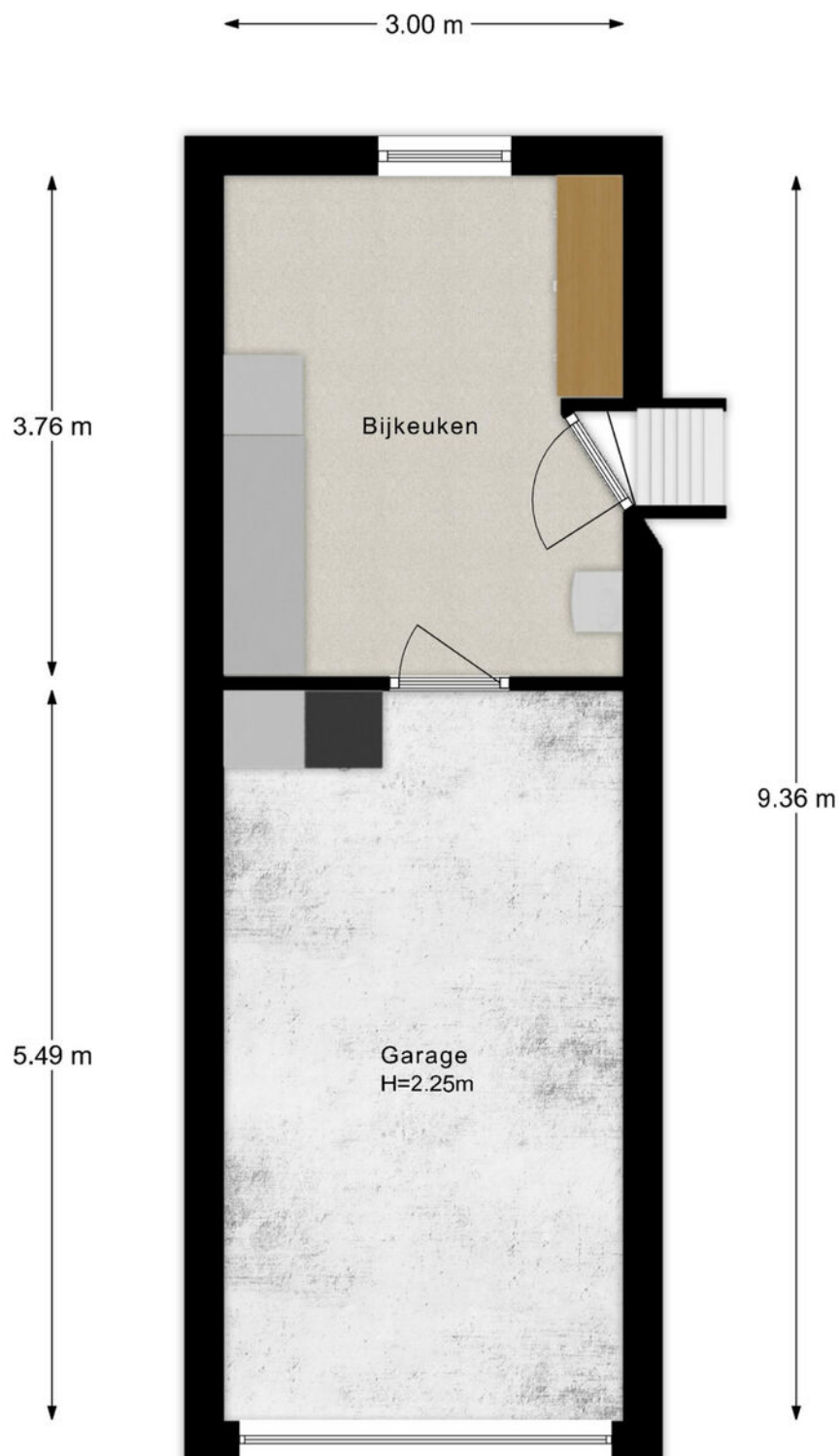
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



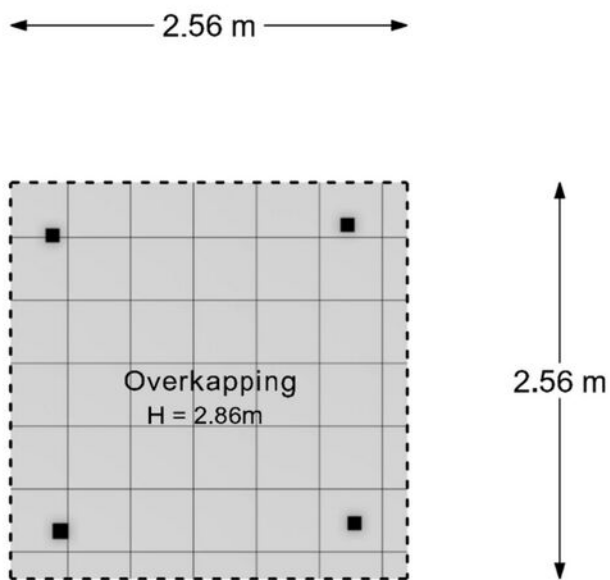
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Plattegrond



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


# Plattegrond



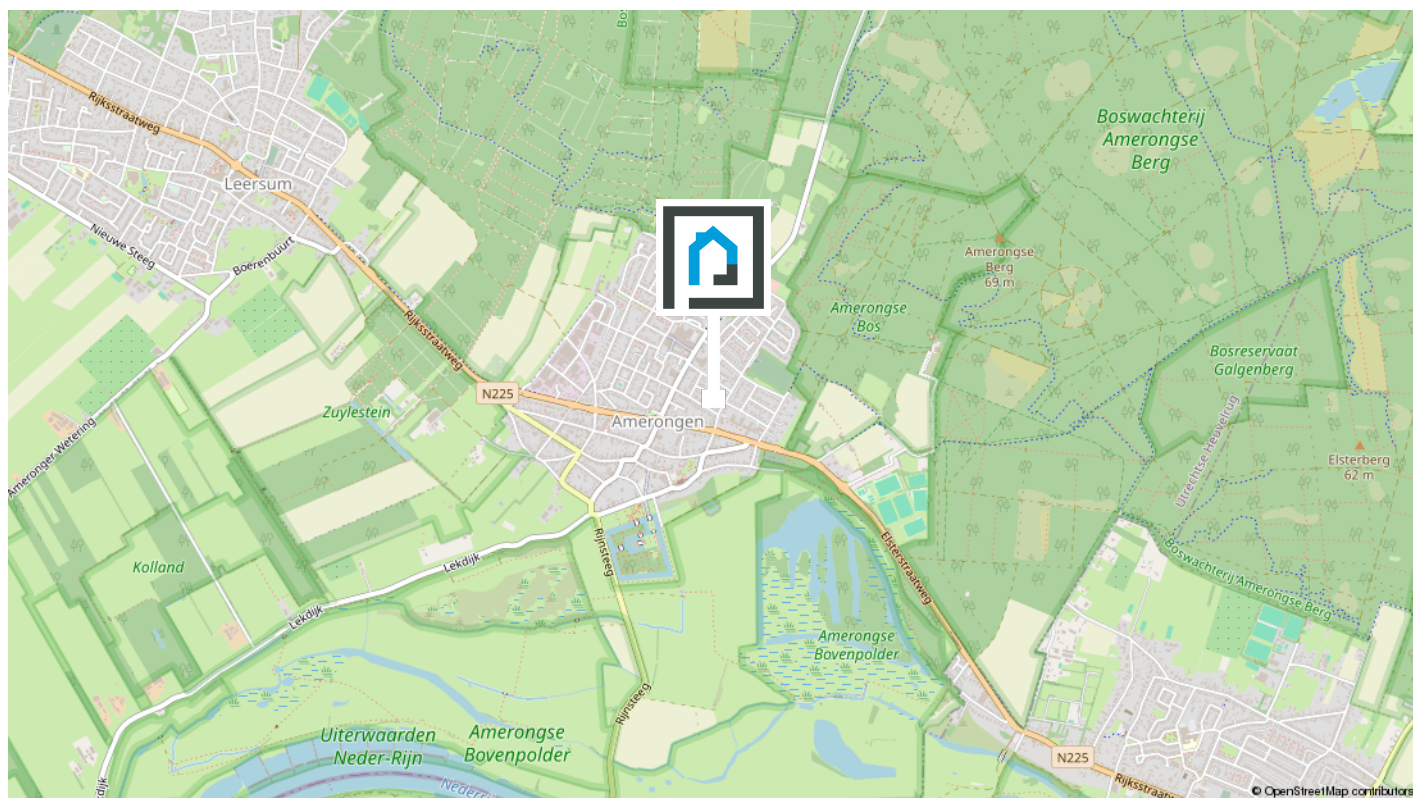
- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 29 april 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 3803</p> <p><small>Aan elk 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 databankrecht.</small></p>	
--	--	---

# Locatie van de woning

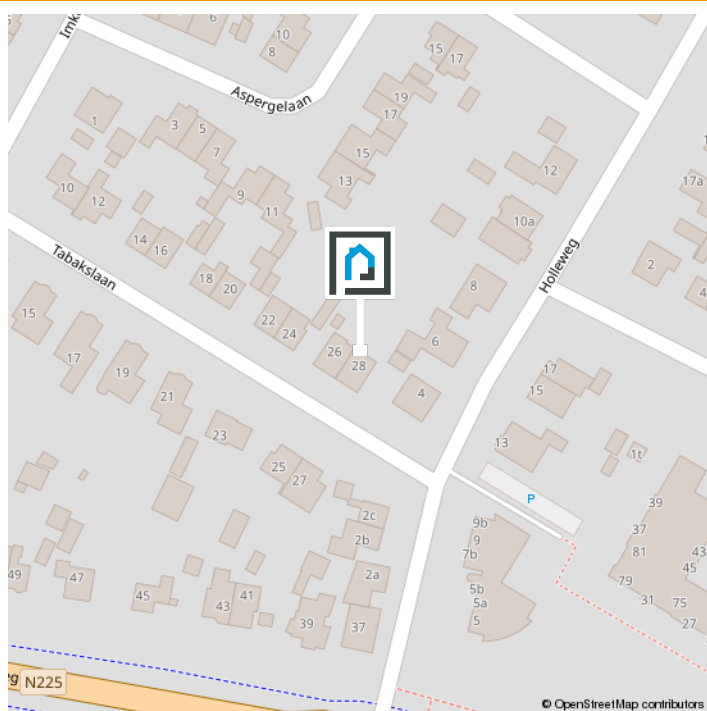


Woon jij binnenkort op deze locatie?

## De buurt

Een heerlijke woonlocatie waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten. Ook het prachtige natuurgebied van de Utrechtse Heuvelrug ligt praktisch om de hoek, waardoor je vanuit huis direct kunt genieten van mooie wandel- en fietstochten.

[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

# 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 proactieve werkstijl gaat Van Schuppen voor je aan de slag als aankoopmakelaar. 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 die 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 daarentegen 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 verschillende 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.

# Extra informatie 3/3

## 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.

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 mogelijkwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen 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 onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) 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