

Wordt dit jouw droomhuis?



Burg W E v Weedelaan 7

Amerongen



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Sfeervolle, uitgebouwde tussenwoning
met 5 slaapkamers, luxe badkamer en
zonnige tuin op het zuidoosten**

Vraagprijs € 449.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Bouwjaar

1965

Inhoud

396 m³

Gebruiksoppervlakte

120 m²

Externe buitenruimte

13 m²

Perceeloppervlakte

145 m²

Tuinligging

Zuidoost

Energie label

B

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5



Omschrijving van de woning

Wonen in een comfortabele, goed onderhouden woning met verrassend veel leefruimte? Dan is deze **RUIME TUSSENWONING** aan de Burgemeester W.E. van Weedelaan 7 in Amerongen precies wat je zoekt! De woning is onder architectuur verbouwd en heeft een riante, uitgebouwde woonkamer van maar liefst 35m², een luxe keuken, vijf slaapkamers én een gloednieuwe badkamer (2024). De zonnige achtertuin met overkapping en stenen berging maken het plaatje compleet.

Gelegen in een rustige straat, op loopafstand van winkels, scholen, natuur en andere voorzieningen, is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Bovendien is de woning keurig afgewerkt, voorzien van energielabel B, kunststof kozijnen (grotendeels), vloerverwarming in de woonkamer en een verzorgde voor- én achtertuin. Kortom: instapklaar en klaar voor de toekomst!

Ben je benieuwd hoe deze sfeervolle en ruime woning in het echt aanvoelt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging: wij laten je dit huis met plezier zien!

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal biedt ruimte voor een garderobe, een toiletruimte en een handige trap-/provisiekast.

De begane grond is in 2007 volledig opnieuw ingedeeld en uitgebouwd, waardoor er een royale leefruimte is ontstaan. De moderne open keuken ligt aan de voorzijde en is ingericht in een praktische opstelling met hoogwaardige apparatuur. Aan de ene zijde vind je een grote koelkast, oven (vernieuwd in 2021) en veel bergruimte, aan de andere zijde een 6-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, spoelbak met heetwaterkraan (2024) en een vaatwasser. De zijdeglans witte fronten combineren fraai met het antracietkleurige natuurstenen werkblad.

De uitgebouwde woonkamer aan de tuinzijde is heerlijk licht dankzij de kamerbrede achterpui met deur naar het terras. De gashaard in de strakke schouw zorgt voor extra sfeer. De vloer is afgewerkt met gemêleerde plavuizen en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Wanden en plafonds zijn glad gestuukt.

Eerste verdieping

Via de overloop bereik je drie slaapkamers (ca. 12 m², 10 m² en 5 m²), voorzien van glad gestuukte wanden en elektrische rolluiken. De kleinste kamer is momenteel ingericht als praktische kastenkamer.

De badkamer is in oktober 2024 volledig vernieuwd en ademt luxe en stijl. Denk aan een royaal wastafelmeubel in warme bronskleur met dubbele wastafel, goudkleurige kranen, een ronde spiegel met verwarming en instelbare verlichting, een designradiator en een inloopdouche met 'smoked glass' scheidingswand en regen-/handdouche in goudkleurige uitvoering. De afwerking met antraciet-/bronskleurige tegels en mozaïekaccenten maakt het geheel tot een echte eyecatcher!

De voormalige badkamer is nu een was-/toiletruimte met aansluiting voor wasmachine en droger, een sanibroyeur toilet en een fonteintje.

Tweede verdieping

Een vaste trap (niet standaard in dit type woning!) leidt naar de tweede verdieping. Hier vind je nog eens twee slaapkamers, elk voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde is ook uitgerust met een elektrisch rolluik. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie (Vaillant Ecotec Plus uit 2013) en extra bergruimte achter de knieschotten.

Buitenruimte

De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en biedt veel privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, een border, buitenkraan én een gezellige overkapping waar je tot in de late uurtjes buiten kunt zitten. Via de stenen berging (met elektra en verlichting) is het achtergelegen pad bereikbaar.

Ook de voortuin is een blikvanger: deze is in 2024 opnieuw aangelegd, ruim van opzet en voorzien van een vijver, beplanting, bestrating en een buitenkraan. Dankzij de mooie diepte zit je hier niet direct aan de straat.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 35m²

Keuken: ca. 12m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 10m²

Slaapkamer III: ca. 5m²

Badkamer: ca. 5m²

Toilet-/wasruimte: ca. 3m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 10m²

Slaapkamer V: ca. 9m²

Tuin

Berging: ca. 13m²

Overkapping: ca. 11m²

Omgeving

De Burgemeester W.E. van Weedelaan is een rustige straat met veel groen, op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen en winkels. Amerongen is een sfeervol en historisch dorp aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug, bekend om zijn kasteel, bossen en uiterwaarden. Je woont hier in een landelijke omgeving met volop natuur om de hoek, terwijl steden als Veenendaal en Utrecht goed bereikbaar zijn. Een ideale plek voor wie rust zoekt, maar niets wil missen.

Verkoper aan het woord:

Wonen op een heerlijke plek in Amerongen!

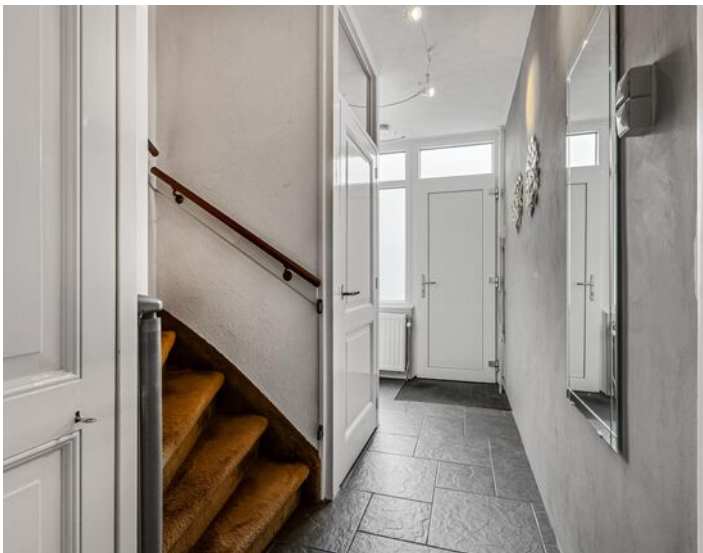
Deze ruime en goed onderhouden woning ligt op een toplocatie: rustig, maar met alles wat je nodig hebt om de hoek. Binnen een paar minuten lopen sta je bij het multifunctionele centrum Allemanswaard, waar je terecht kunt bij het gezellige fietserscafé, de bibliotheek, tandarts, pedicure, verloskundige, fysiotherapeut én kinderopvang. Ook de supermarkt zit praktisch om de hoek – ideaal voor de dagelijkse boodschappen.

Heb je (jonge) kinderen? Dan is het helemaal fijn dat er twee basisscholen op loopafstand liggen. En voor natuurliefhebbers: binnen een paar stappen sta je letterlijk in het bos. Perfect voor een frisse wandeling of een rondje hardlopen.

Het huis zelf is verrassend ruim, goed onderhouden en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en een kunststof voordeur – dus weinig onderhoud! De achtertuin biedt volop privacy dankzij de vrije ligging zonder directe achterburen en er is een achterom én altijd voldoende parkeerruimte voor de deur.

Kortom: een fijne, praktische én rustige plek om te wonen, met alles dichtbij. Kom vooral kijken – wie weet voel jij je hier straks net zo thuis als wij!







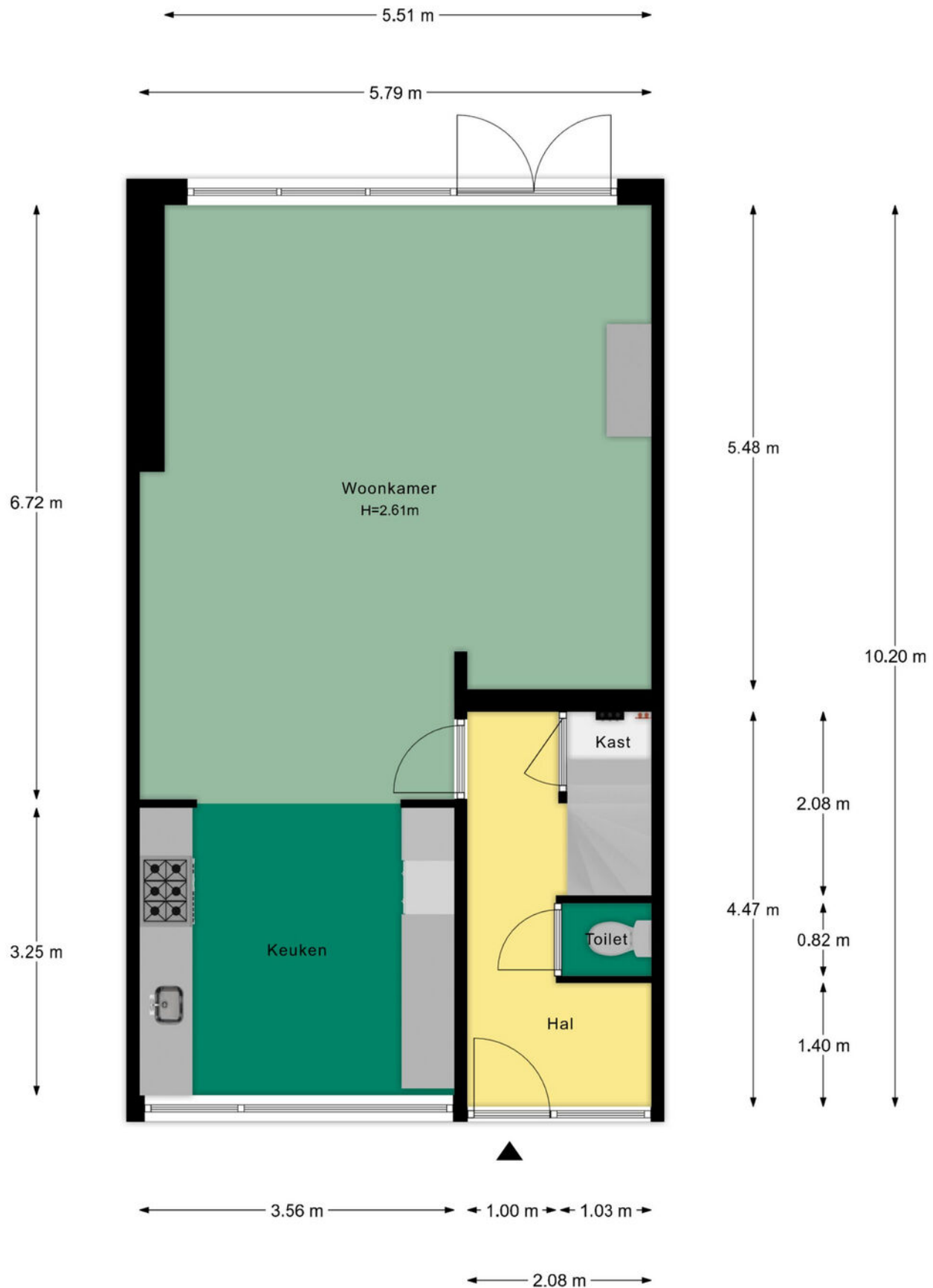








Begane grond



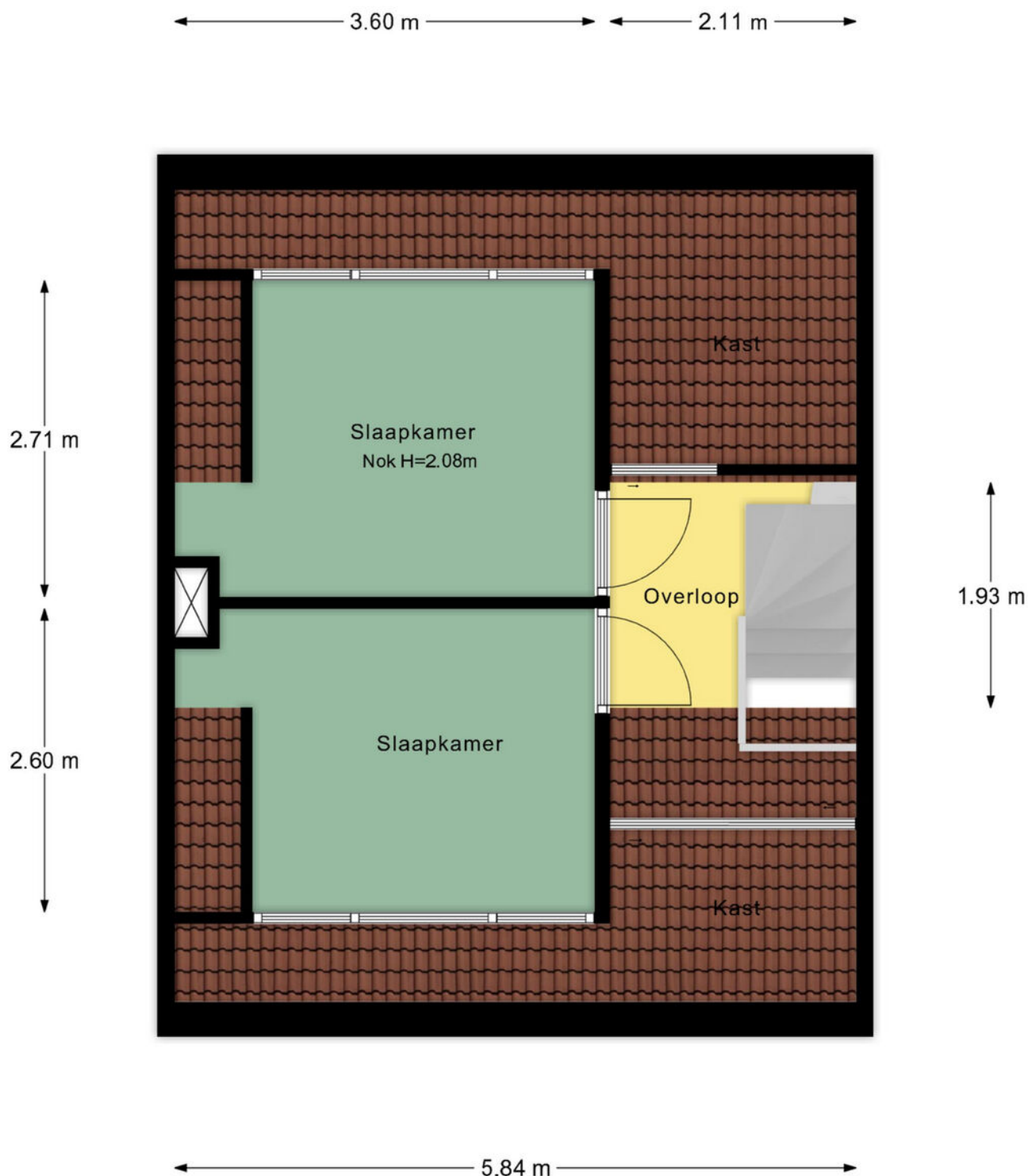
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e Verdieping



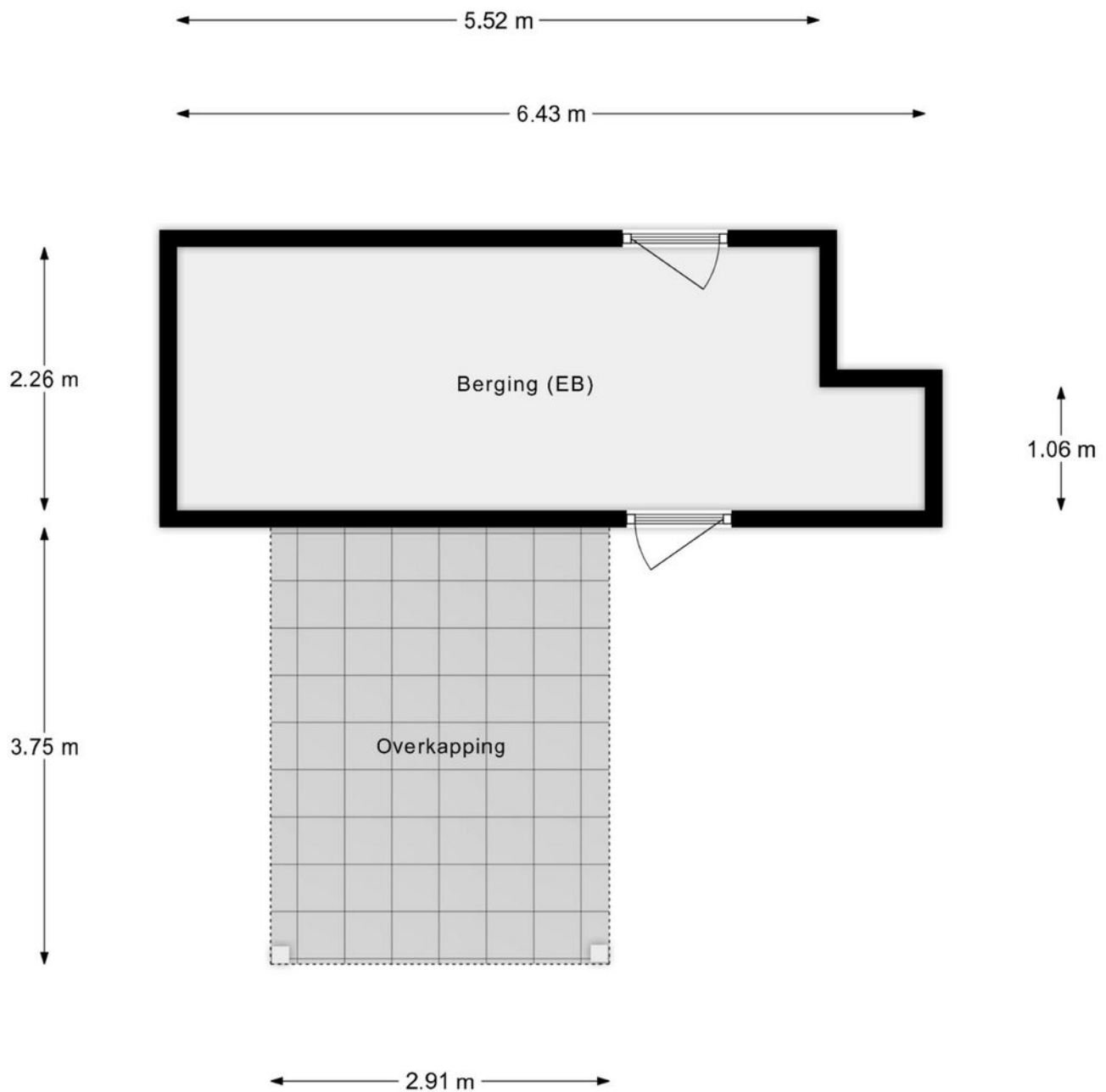
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2e Verdieping



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

Berging en overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

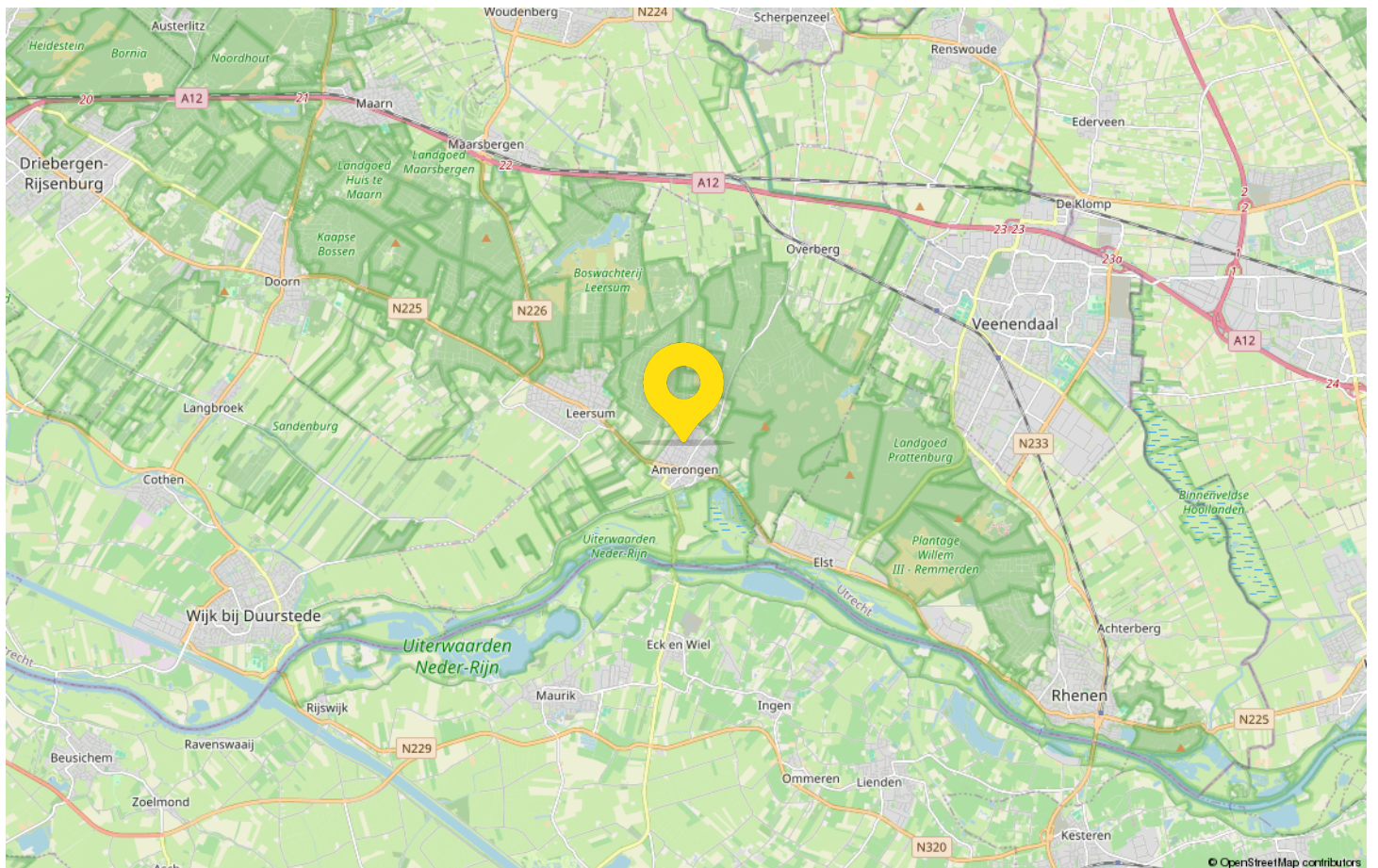
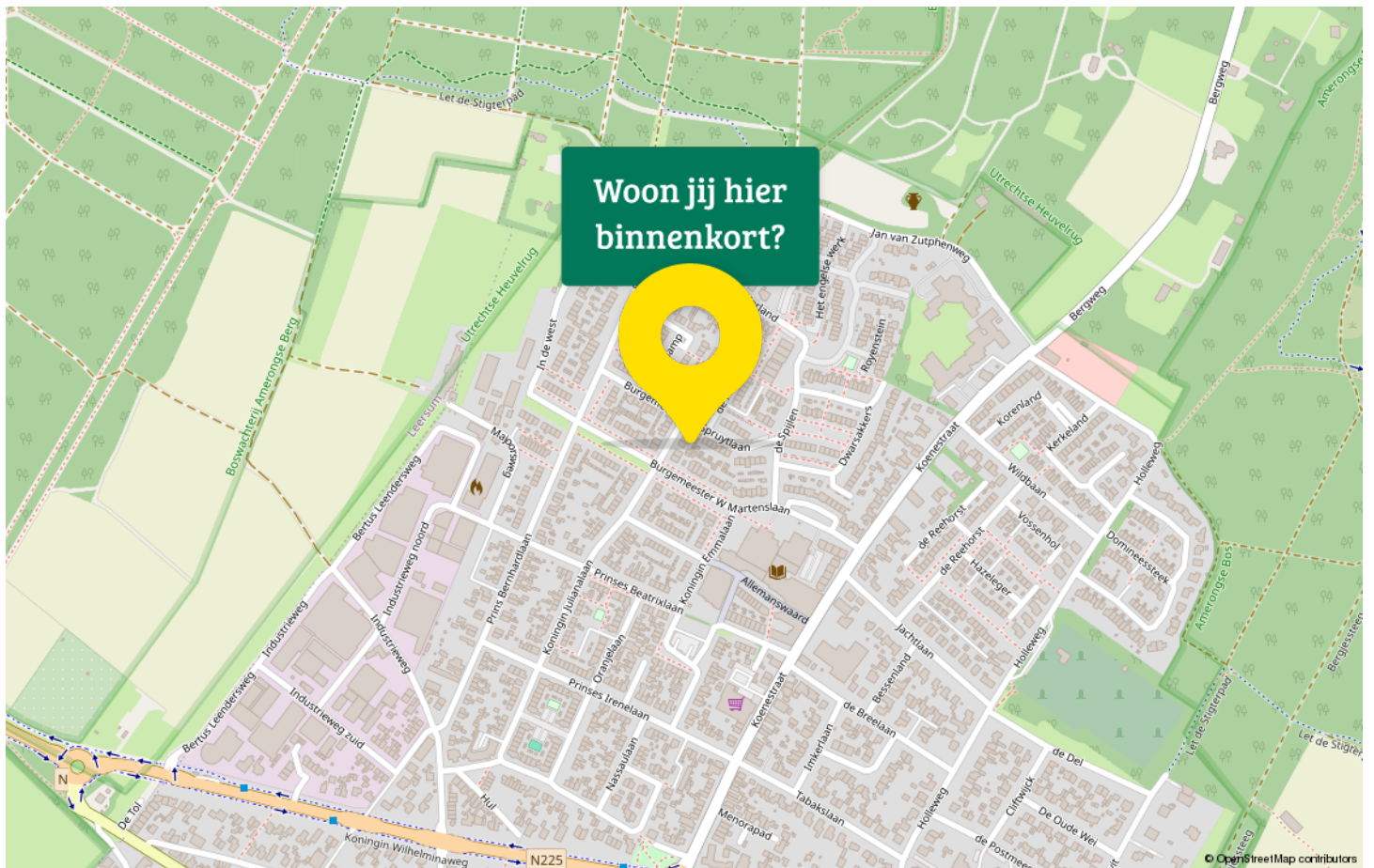
Uw referentie: Burg W E v Weedel. 7



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Amerongen Sectie D Perceel 3515	kadaster 
--	--	---

Aan dit 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 databankenrecht.

Locatie op de kaart





Janssen & Van Dijk

jouw Garantiemakelaar

Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl