



De Reehorst 22

AMERONGEN | Vraagprijs € 445.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1974
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	414 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	B

Informatie

Van harte welkom in deze instapklare, moderne tussenwoning, ideaal gelegen in het geliefde, pittoreske Amerongen. Deze woning biedt u een unieke combinatie van rust, ruimte en comfort, op een toplocatie nabij de groene bossen van de Utrechtse Heuvelrug.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd tot de lichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en een gezellige sfeer. De tuin is toegankelijk via de schuifpui, waardoor deze een verlengstuk van de woonkamer vormt. De half open keuken is modern ingericht en van alle gemakken voorzien. Daarnaast beschikt de woning over een bijkeuken met ruimte voor een grote (voorraad)kast en tevens is hier toegang tot de achtertuin.

Deze ruime, royaal uitgebouwde woning beschikt over maar liefst vier comfortabele slaapkamers: 3 daarvan op de eerste verdieping en 1 slaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping, perfect voor een groeiend gezin of het creëren van uw eigen thuiswerkplek. De tweede verdieping beschikt naast de 4e slaapkamer tevens over een was- en drooggedeelte.

Stap naar buiten en laat u verrassen door de speels aangelegde tuin op het zuidoosten. Hier vindt u een gezellige veranda met o.a. een minibar en tv-aansluiting, ideaal voor lange zomerse avonden met vrienden/familie en ontspannende weekenden. De tuin biedt voldoende ruimte voor kinderen om te spelen, voor groene vingers om te tuinieren en voor uzelf om gewoon te genieten van de buitenlucht. De veranda biedt tevens beschutting en maakt het mogelijk om ook bij minder weer buiten te zitten. Een ruime berging zorgt voor extra gemak zodat u voldoende opbergruimte heeft, uw (elektrische) fietsen of tuingereedschap kunt stallen. Daarnaast is er een tweede veranda/ overkapping.

Amerongen is een schilderachtig dorp van ongeveer 1.000 jaar oud en een parel op de Utrechtse Heuvelrug. Verken wandelend het historisch dorpscentrum met historische panden, ateliers, winkeltjes, restaurants, tabaksschuur en de uiterwaarden van De Rijn. Het is niet alleen een fijne plek om te wonen, maar een gemeenschap om deel van uit te maken. Geniet van de nabijheid van het uitgestrekte Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, ontdek de historische pracht van Kasteel Amerongen en proef de lokale cultuur in de gezellige dorpskern.

Bent u klaar om verliefd te worden op uw nieuwe thuis? Wacht dan niet langer en plan vandaag nog een bezichtiging. Bel of mail ons op om een bezichtiging in te plannen.

Woonoppervlakte: 120 m²

Inhoud: 414 m³

Perceelgrootte: 148 m²

Bouwjaar: 1974

Energie label: B

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisieberging/meterkast, toegang tot de woonkamer met aansluitend eetgedeelte, openslaande deuren naar de achtertuin toe, halfopen keuken voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, gasfornuis 4-pitter, oven en bijkeuken met ruimte voor een grote voorraadkast.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer uitgerust met dubbele wastafelmeubel, ligbad met douche en toilet.

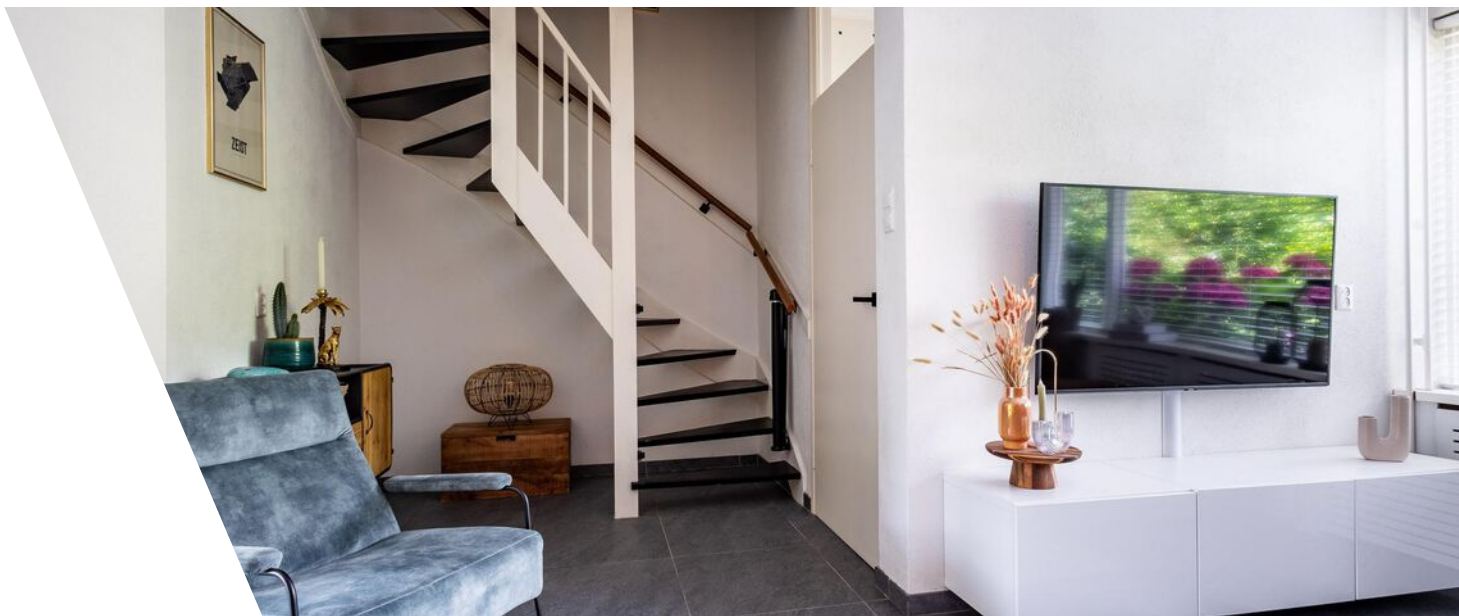
Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 4e slaapkamer, cv- en wasruimte.

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde tussenwoning
- Moderne nette woning
- Dak van de uitbouw in oktober 2023 vernieuwd
- Dubbele overkapping, overkapping bij poort van 2018
- Dubbele beglazing
- Deels kunststof kozijnen
- Elektrische rolluiken 2021, met app bestuurbaar
- Dakkapel op 2e verdieping
- Achtertuin op het zuidoosten
- Mogelijkheid met wat aanpassingen een carport of garage aan de achterkant van de woning te creëren (hofje met parkeergarages), Veranda en beging was voorheen een garage.
- Op loopafstand van het bos
- Ruime openbare parkeergelegenheid voor en achter de deur
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12
- De volgende clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt.

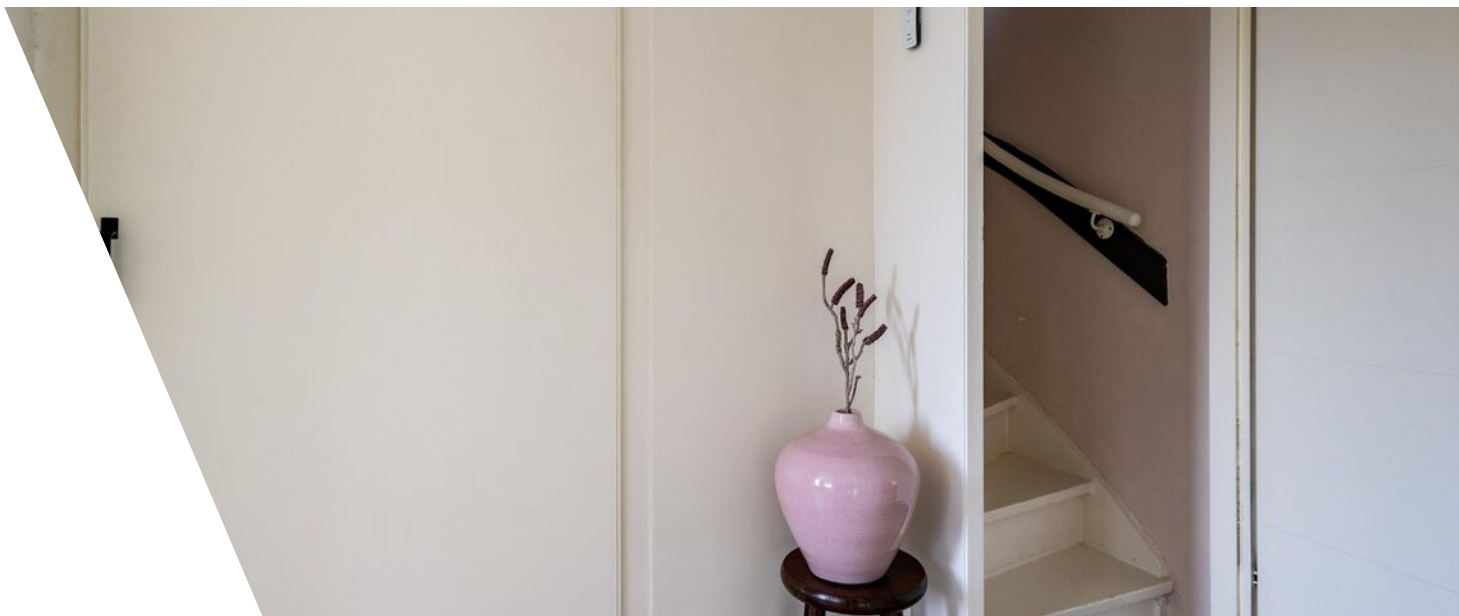




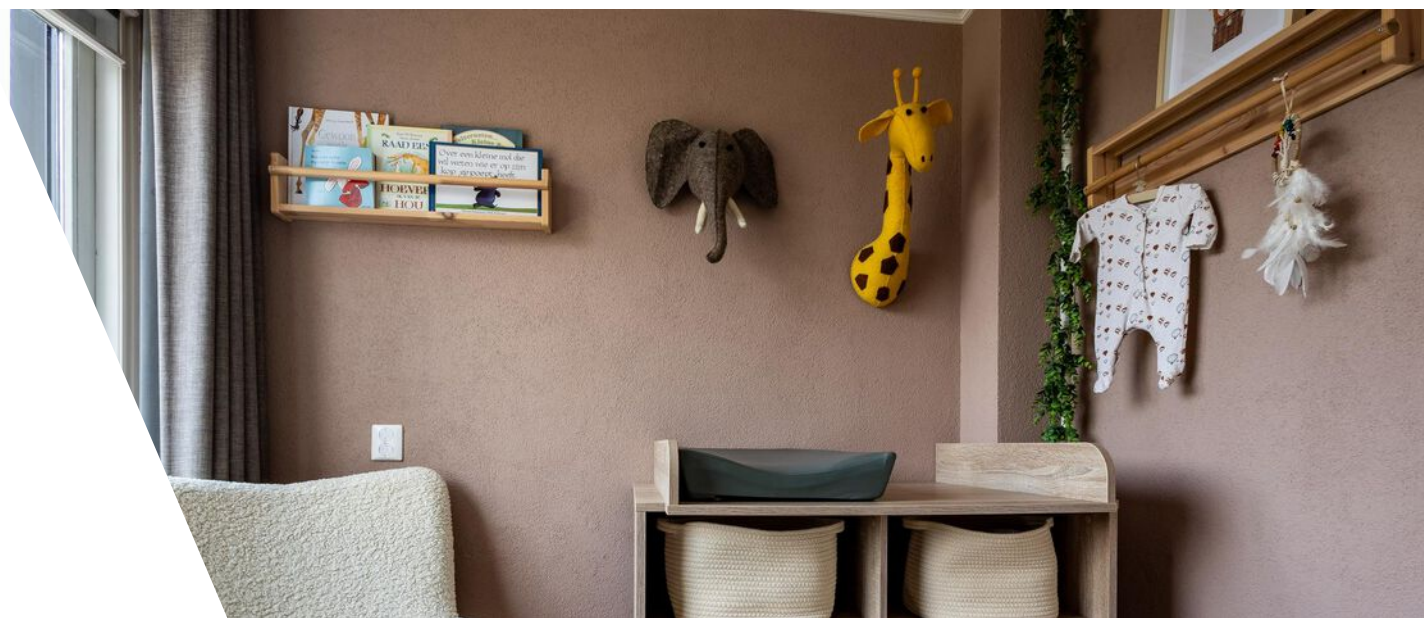




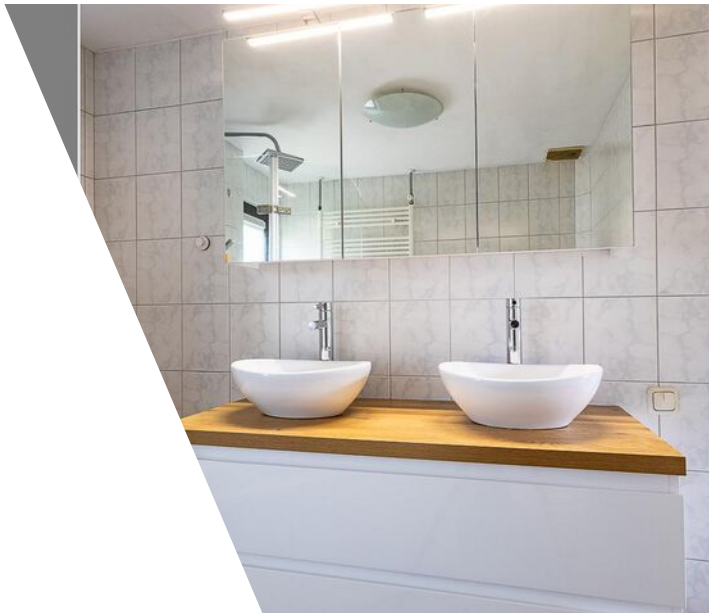


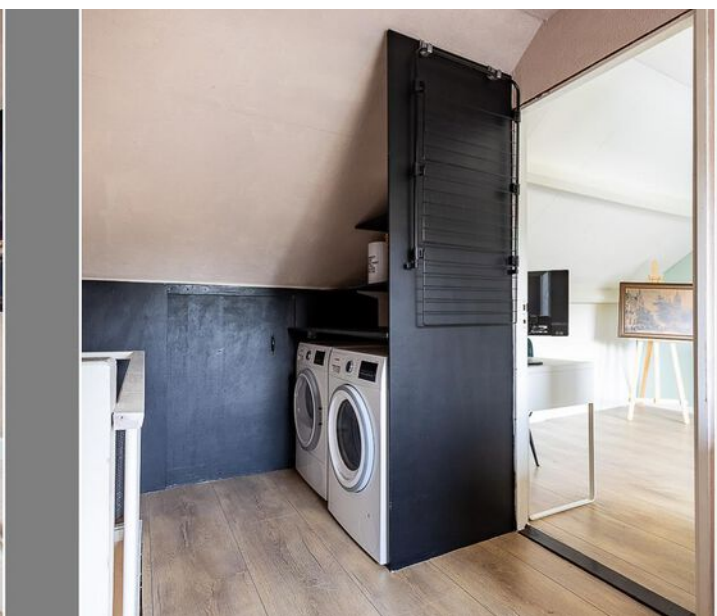
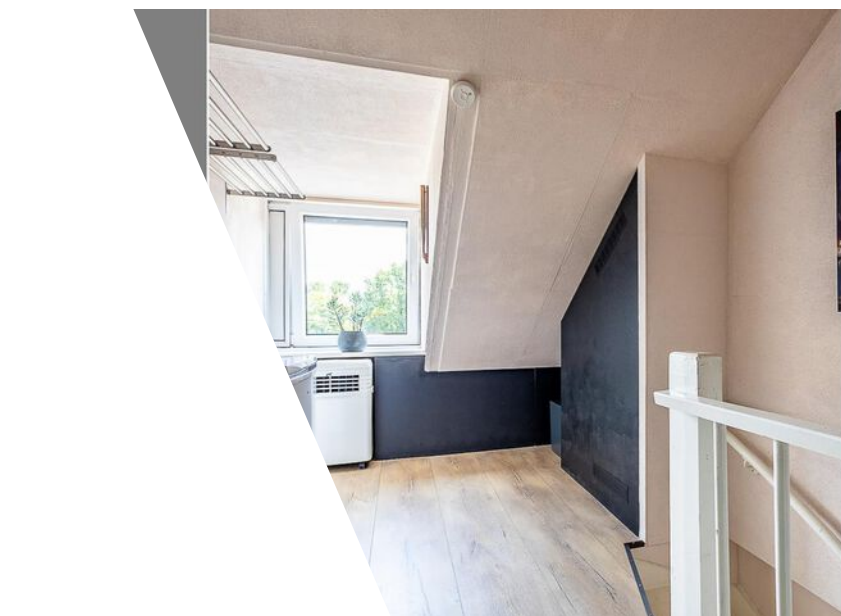








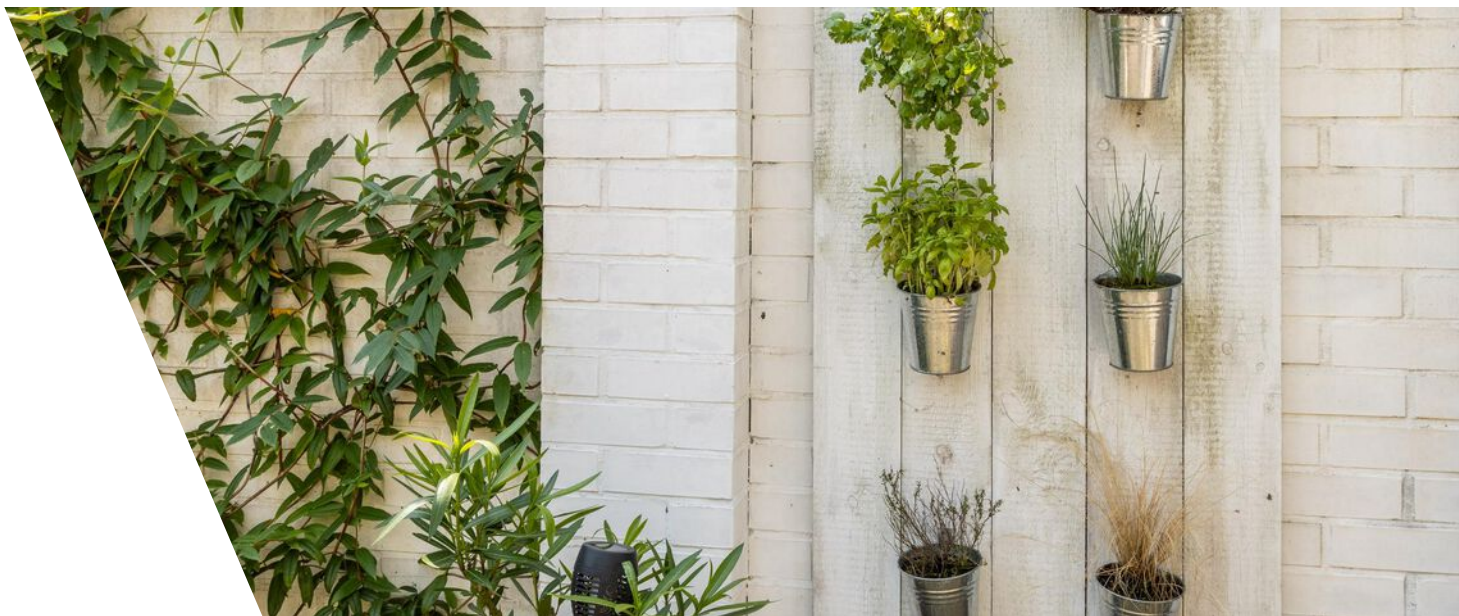






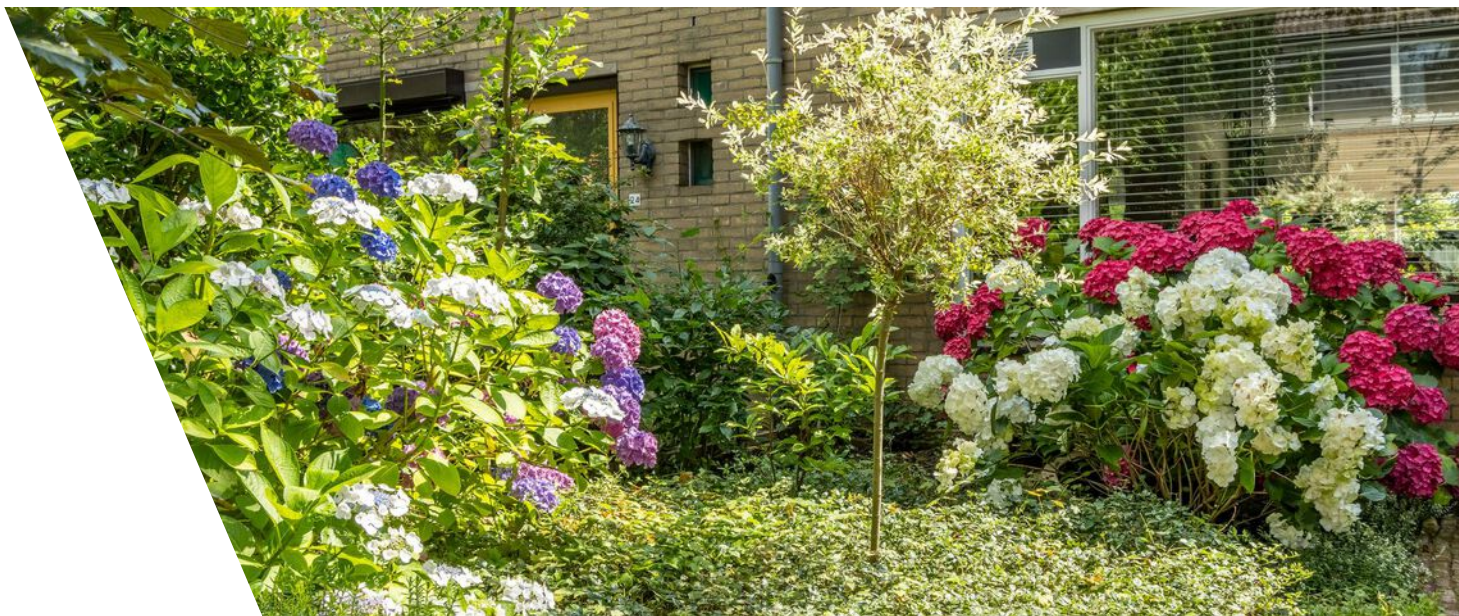










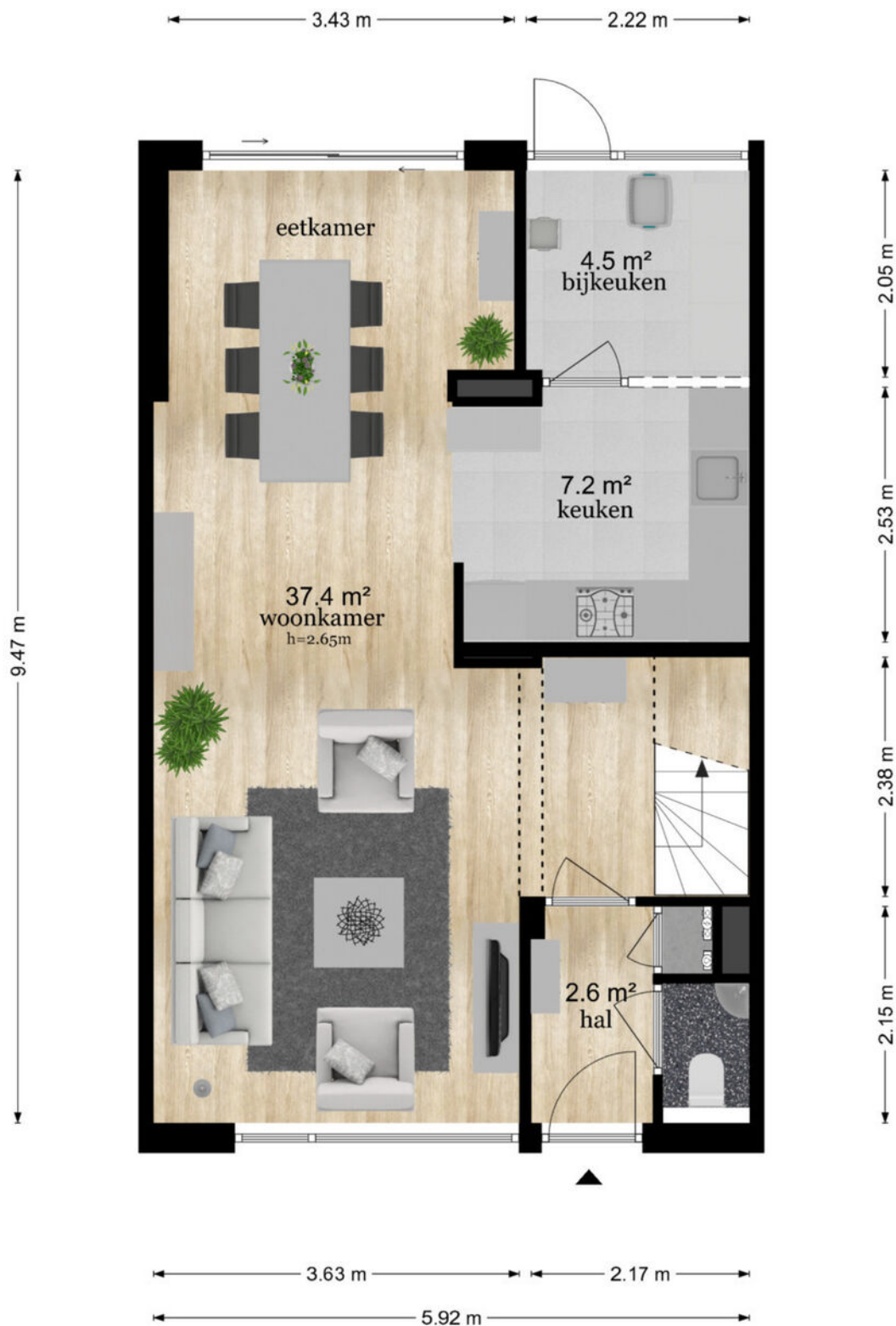






Plattegrond

De Reehorst 22 - Amerongen Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

De Reehorst 22 - Amerongen Eerste Verdieping



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

Plattegrond

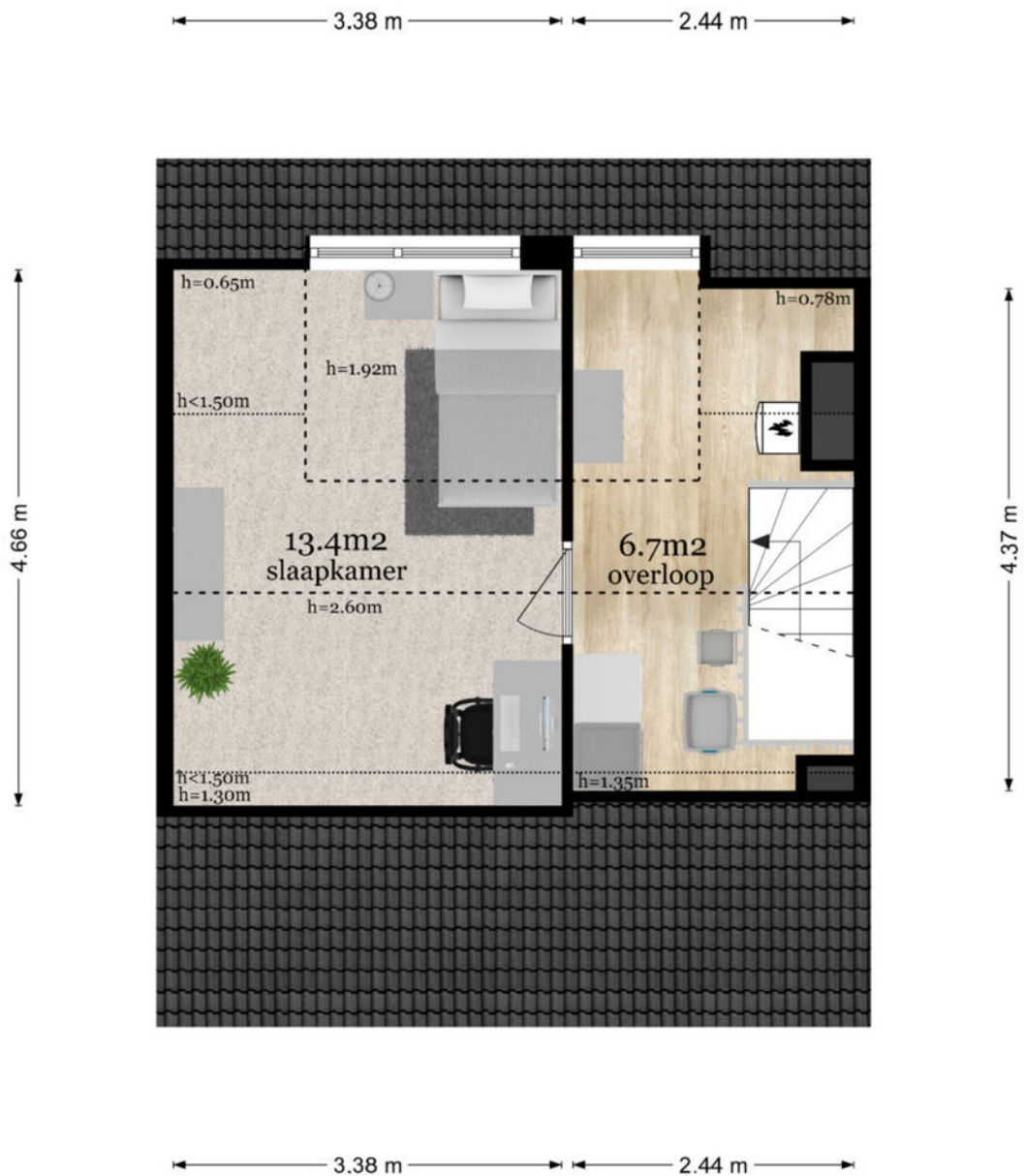


Plattegrond



Plattegrond

De Reehorst 22 - Amerongen Tweede Verdieping



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

Plattegrond

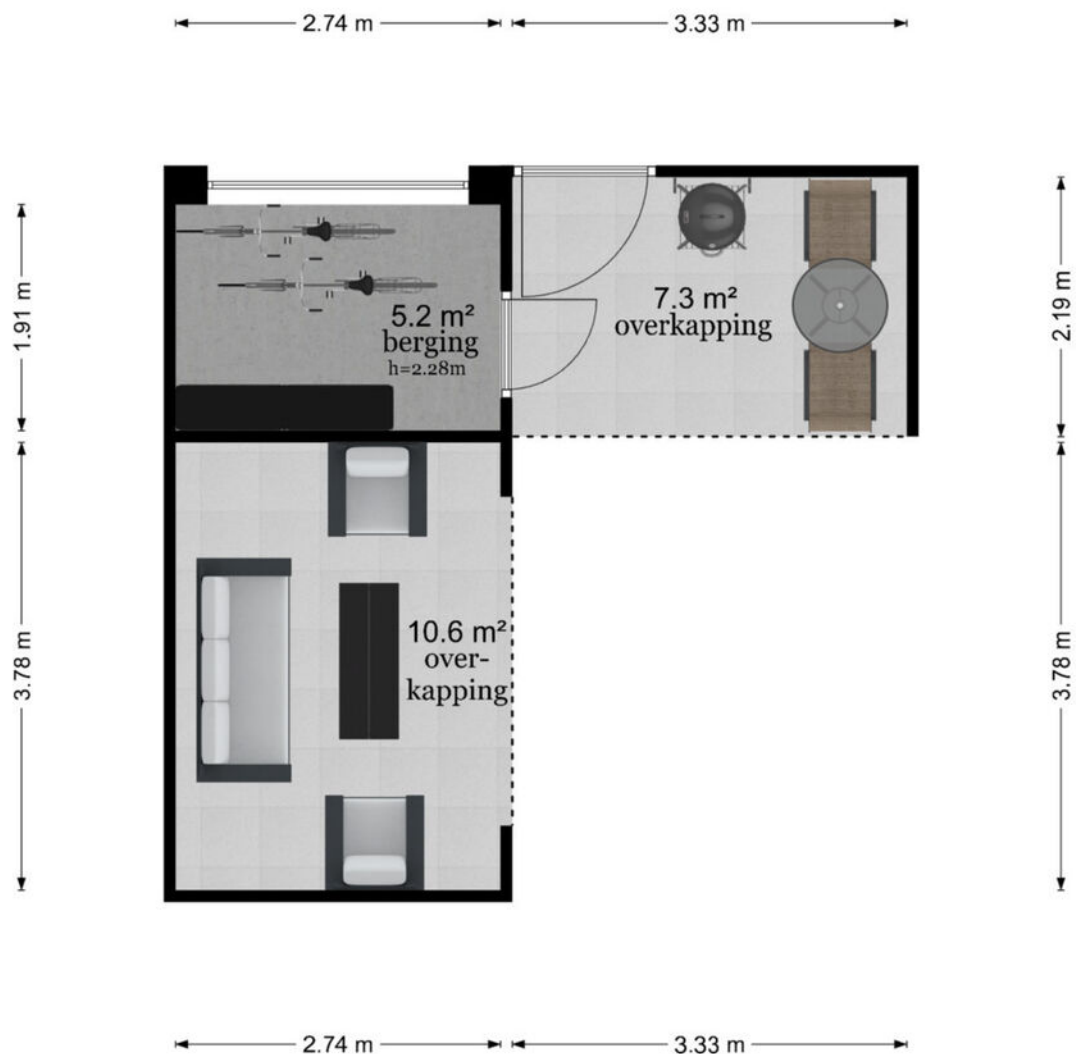


Plattegrond



Plattegrond

De Reehorst 22 - Amerongen Berging

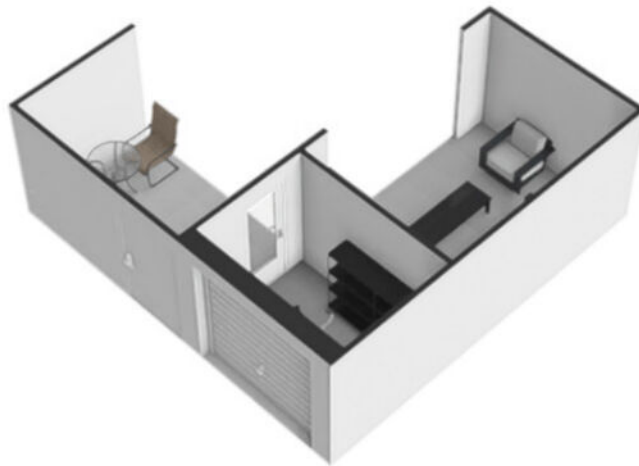


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

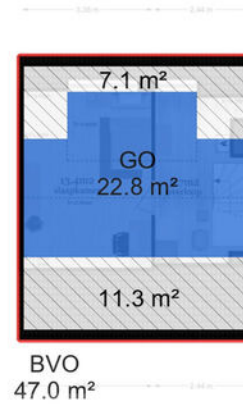
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: reehorst22



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

D

Perceel

Amerongen

4233

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2024

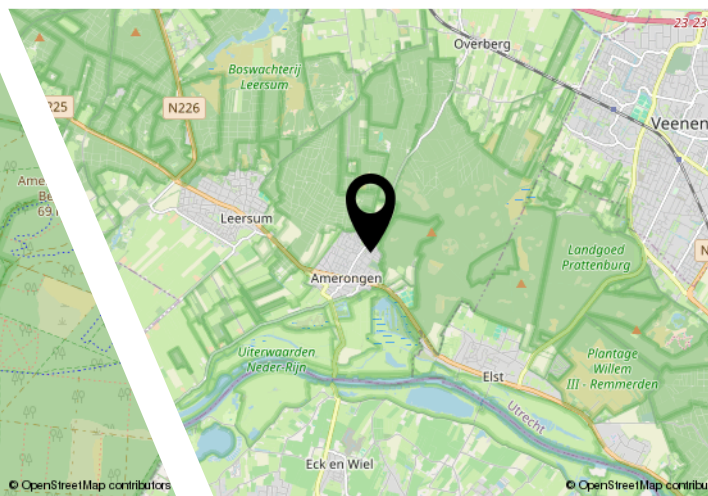
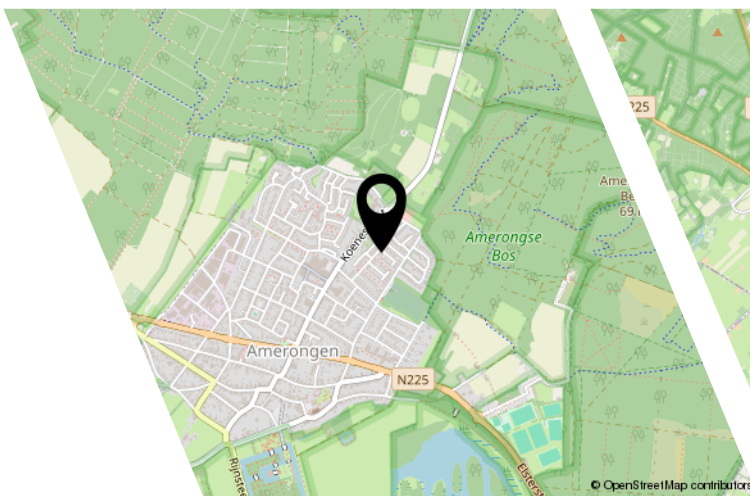
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

de Reehorst
3958 EL Amerongen

Locatie

de Reehorst
3958 EL Amerongen



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kledingkamer + bijkeuken	X		
- Ombouw wasmachine	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Bar en kast in overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

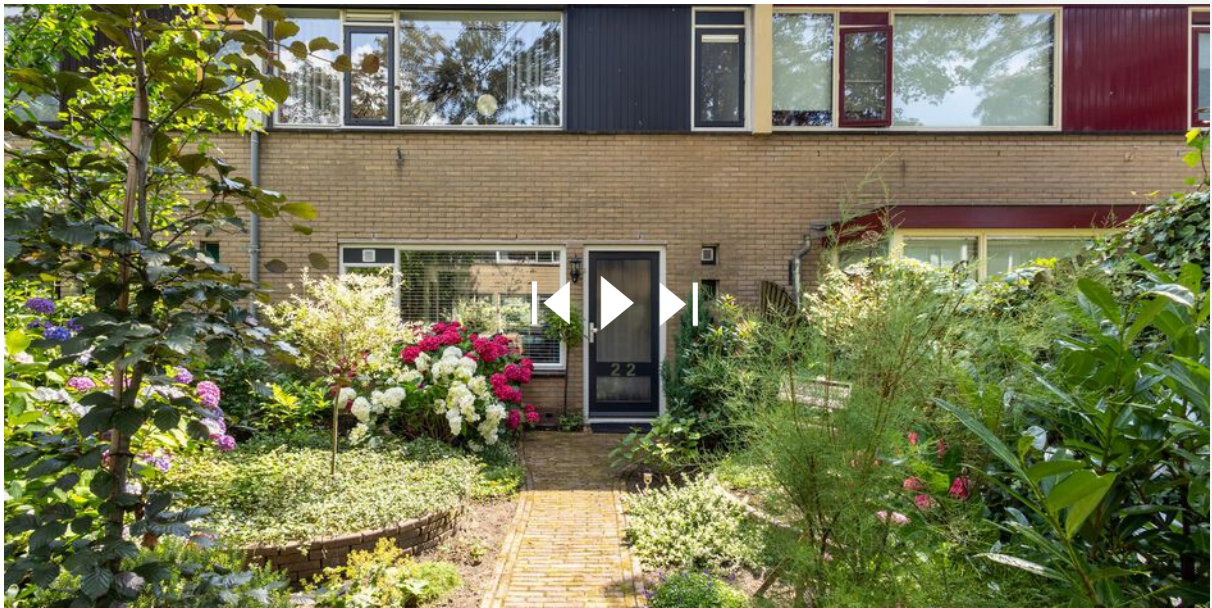
--

Bekijk deze woning online!

<https://www.entreemakelaars.nl/woningaanbod/koopwoningen/>



de Reehorst 22, Amerongen



ENTREE makelaars,
kom verder!



Entree Makelaars, kom verder!



Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

Notaris verwerkt persoonsgegevens

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpkosten van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

Notariskosten

Indien door de gekozen notaris kosten in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 300,- ten behoeve van telefonische overboeking, opvragen aflossingsnota(s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s), doorhalen van akte(s). Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. Dit bedrag is exclusief BTW en inclusief kadastraal recht.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom over te maken aan de notaris.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Entree Makelaars
Kromme Rijnstreek

Zandweg 7, 3762 EA
0343-575 575
wbd@entreemakelaars.nl

Volg onze socials om als
eerste op de hoogte te blijven
van nieuw aanbod!