

Wordt dit jouw droomhuis?



Ds Keppellaan 35

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!**

**Energiezuinig wonen op een heerlijke
plek aan de voet van de Utrechtse
Heuvelrug!**

Vraagprijs € 450.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Bouwjaar

1990

Inhoud

427 m³

Gebruiksoppervlakte

121 m²

Externe bergruimte

6 m²

Perceeloppervlakte

143 m²

Tuinligging

Zuidwest

Energie label

A +

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4



Omschrijving van de woning

Deze fraaie **UITGEBOUWDE TUSSENWONING** is gelegen in één van de meest geliefde woonwijken van Amerongen, op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen en de uitgestrekte bossen.

Het huis is energiezuinig (energielabel A+ en 10 zonnepanelen) en biedt een lichte woonkamer met schuifpui naar de zonnige tuin op het zuidwesten, een moderne keuken en maar liefst vier slaapkamers.

Dankzij de rustige ligging geniet je hier van veel privacy en groen, terwijl het dorpshart met winkels, scholen en horeca snel te bereiken is. De combinatie van comfort, ruimte en een uitstekende locatie maakt dit een ideale woning voor iedereen die op zoek is naar een fijne plek om thuis te komen.

Plan snel een bezichtiging in en ervaar zelf het plezier van wonen in deze duurzame woning!

Begane grond

Via de eigen oprit kom je bij de voordeur. Hierachter bevindt zich de entreehal met de toiletruimte, een praktische berg-/meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. De toiletruimte is voorzien van een toilet en een fonteintje.

Vanuit de hal loop je de tuingerichte woonkamer in, die door de situering op het zuidwesten en de grote ramen een fijne lichtinval heeft. De woonkamer is voorzien van een trap-/voorraadkast en een (aluminium) schuifpui naar de tuin.

Aan de voorzijde van de woning vind je de in L-vorm opgestelde keuken met spoeleiland. Deze ruime en complete keuken heeft donkergroene fronten en een marmerlook kunststof aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een koelkast, vriezer, combioven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser. Het spoeleiland is voorzien van een spoelbak, kastruimte en een kleine eetbar.

Afwerking begane grond

De begane grond is voorzien van een massief houten vloer en de wanden en plafonds zijn afgewerkt met leemstucwerk.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben met 12, 9 en 8m² bruikbare afmetingen.

De nette badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, spiegelkast, radiator, inloopdouche met glazen scheidingsscherf en regen- en handdouche en een wandcloset. De wanden en vloer zijn betegeld met cameekleurige gemarmerde tegels.

Afwerking 1e verdieping

De overloop en 3 slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De wanden in de grootste en kleinste slaapkamer hebben een gladde, sausbare wandafwerking en de middelste slaapkamer is voorzien van behang.

2e Verdieping

Deze verdieping is onderverdeeld in een voorzolder en een 4e slaapkamer. De voorzolder is voorzien van een dakraam, aansluitingen voor de wasmachine en droger, bergruimte achter knieschotten en een nis met extra opbergruimte. Ook staan hier de HR-cv-combiketel (Atag I28EC uit 2023), de mechanische ventilatie-unit en de omvormer voor de zonnepanelen opgesteld.

De 4e slaapkamer is voorzien van een dakkapel, bergruimte achter knieschot en een kastenwand.

Afwerking 2e verdieping

De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer en de wanden in de slaapkamer zijn afgewerkt met behang.

Tuin

De tuin heeft een zonnige situering op het zuidwesten en is voorzien van een speels aangelegd terras, waar je desgewenst schaduw kunt creëren met behulp van het handbediende zonnesherm. De tuin is verder ingericht met een gazon, beplanting en een pruimenboom. Via de poortdeur bereik je het achtergelegen voetpad.

Aan de voorzijde van de woning heb je een eigen oprit en een stenen berging tot je beschikking. De berging is voorzien van verlichting, elektra en een werkbank.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 37m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 8m²

Badkamer: ca. 5m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 15m²

Tuin

Berging: ca. 6m²

Omgeving

De woning ligt in een rustige en groene straat in Amerongen, aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Vanuit huis wandel of fiets je zo het bos in, met de Amerongse Berg en het uitgestrekte Amerongse Bos vlakbij; ideaal voor wie van natuur, wandelen of fietsen houdt. Aan de andere kant van het dorp liggen de uiterwaarden van de Nederrijn.

Amerongen zelf is een sfeervol dorp met een rijke historie en een levendig dorpshart. Hier vind je o.a. een supermarkt, bakker, basisscholen, sportverenigingen en gezellige horeca. Kasteel Amerongen met zijn mooie tuinen en evenementen vormt een geliefde plek voor bewoners en bezoekers.

Qua bereikbaarheid zit je hier ook goed: met de fiets ben je zo in Veenendaal of Doorn en met de auto zijn via de A12 steden als Utrecht en Arnhem goed bereikbaar. Ook de veerpont naar de Betuwe ligt op korte afstand.

Hypotheek?

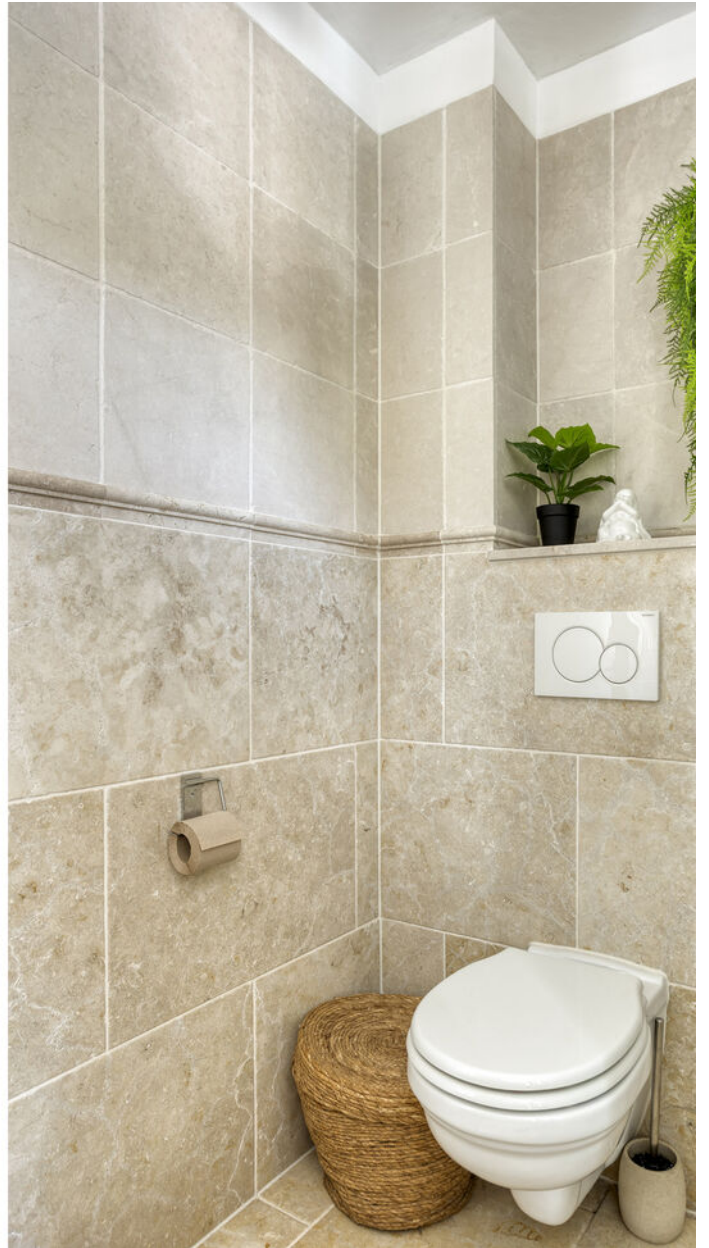
Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.



















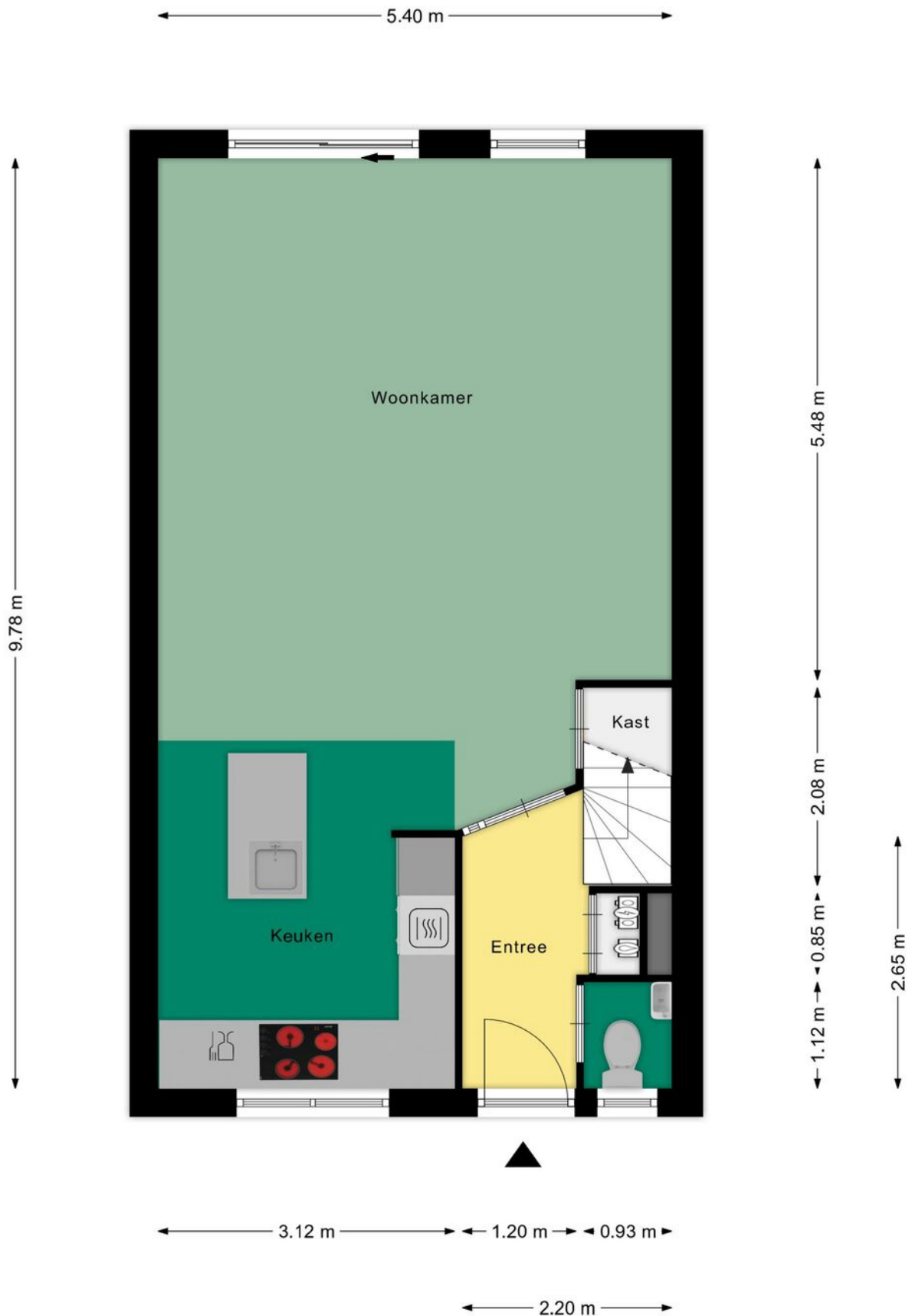








Begane grond



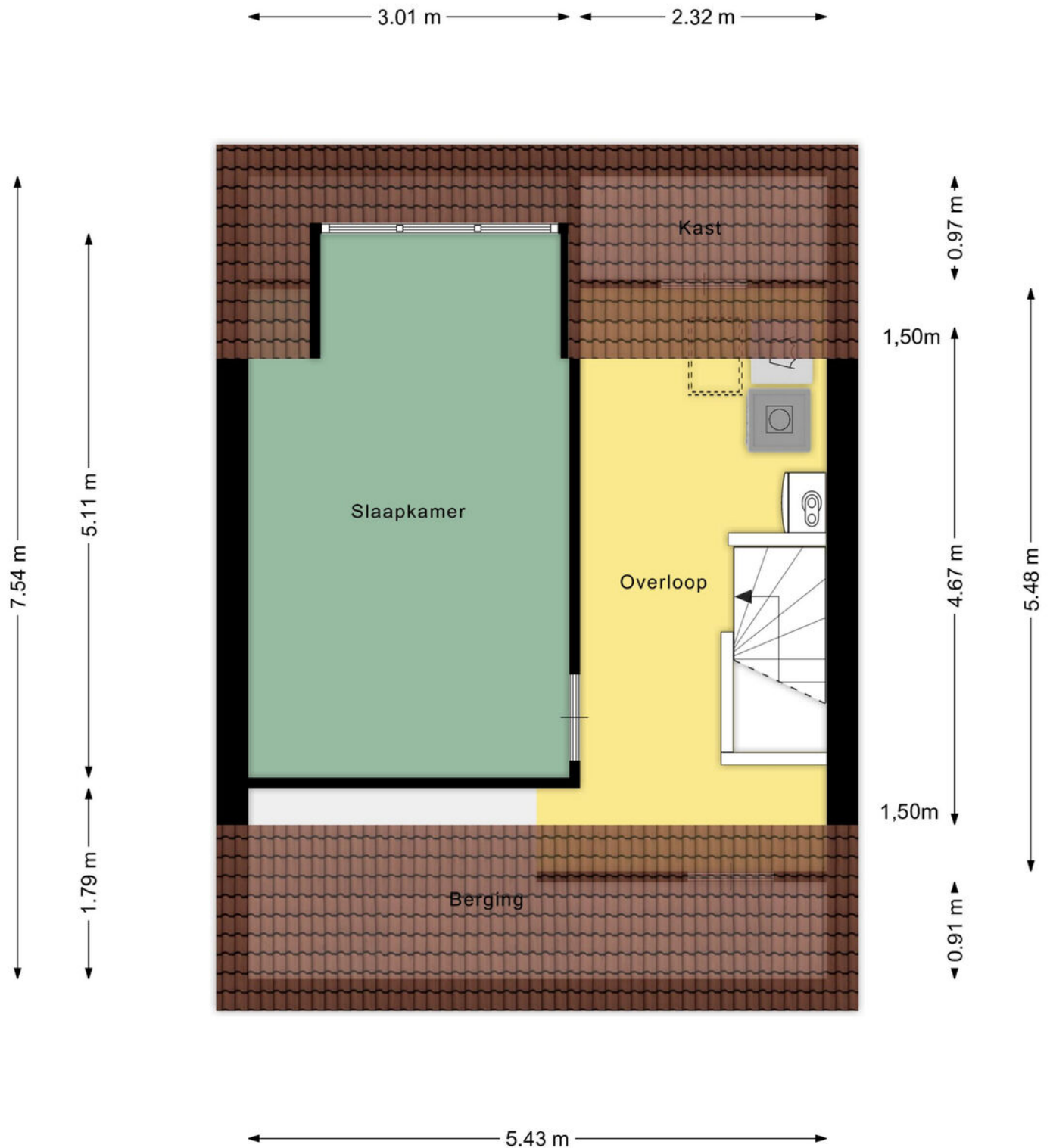
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



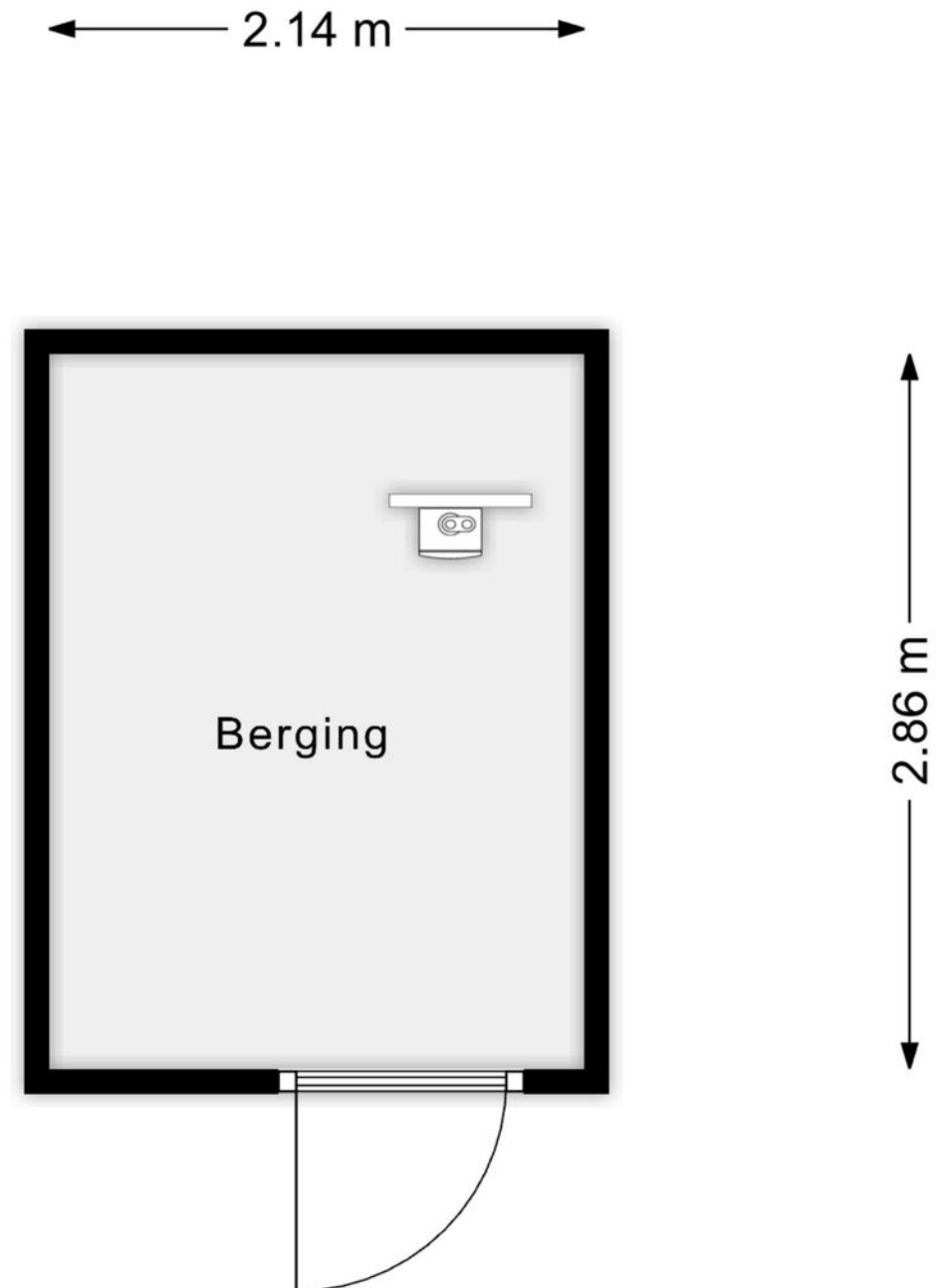
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ds. Keppellaan 35



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente Amerongen

Sectie D

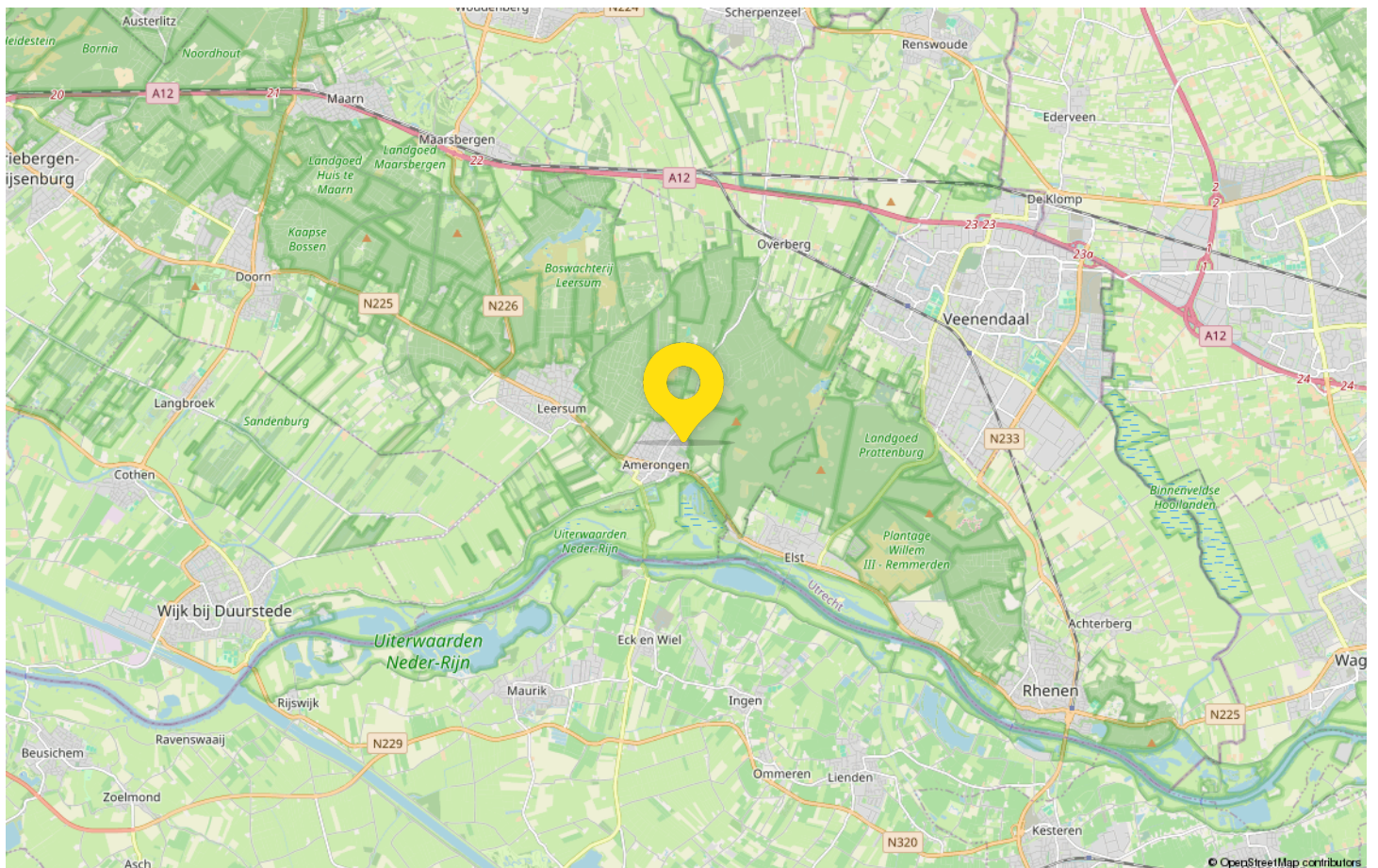
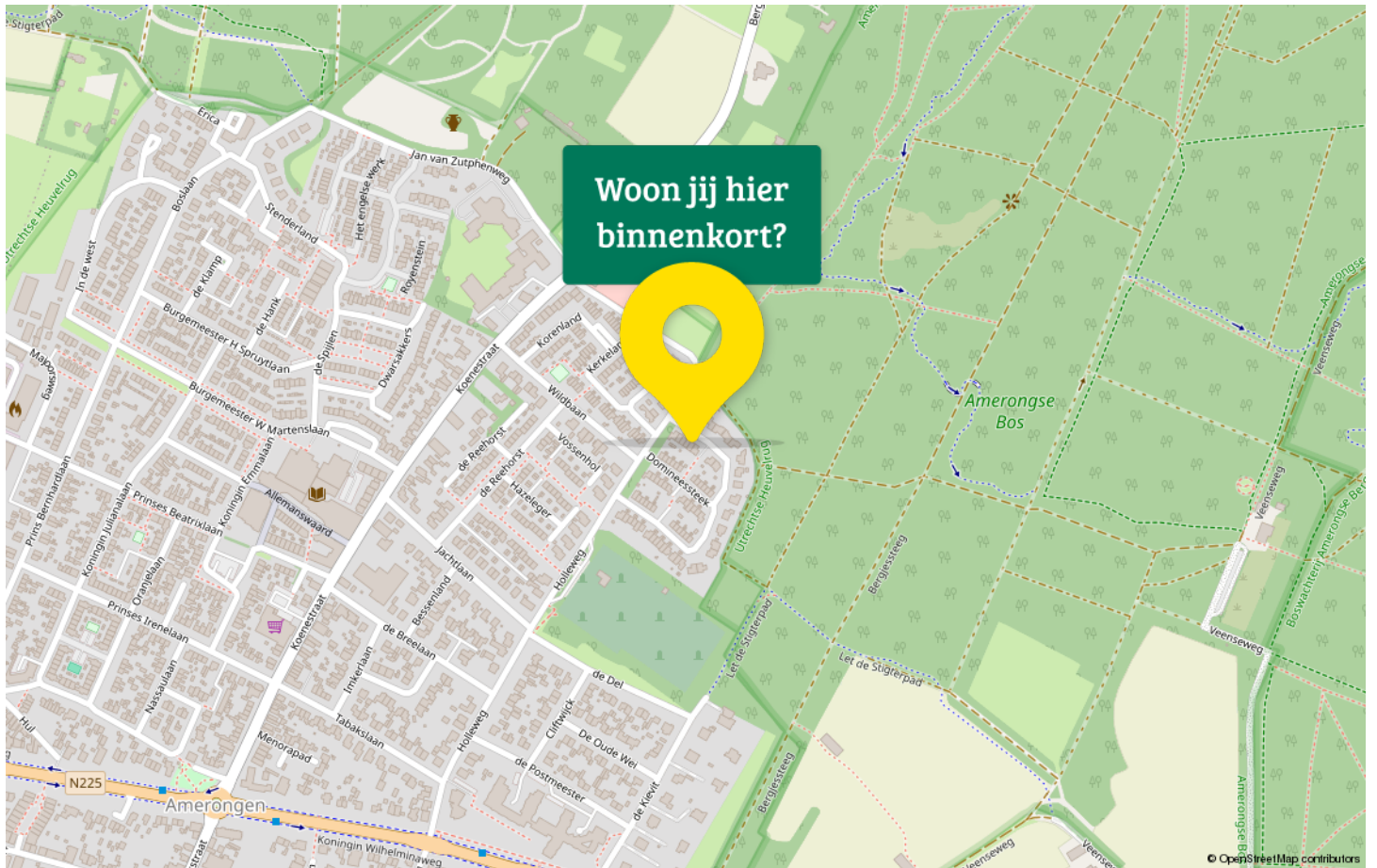
Perceel 5198

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 databankrecht.

Locatie op de kaart





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.

Aantekeningen

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl