



## KERSWEG 78, AMERONGEN



Bouwjaar: 1935 | Oppervlakte: 148 m<sup>2</sup> | Perceel: 748 m<sup>2</sup> | Kamers: 6 | Slaapkamers: 4 | Badkamers: 2



Geachte mevrouw, meneer,

Heiko Gorter Makelaars en de verkopers van deze woning willen u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het bezichtigen van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen heeft. Aarzelt u dan niet om met ons kantoor contact op te nemen; wij staan graag tot uw dienst! Zelfs wanneer u graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken hoeft u zich niet bezwaard te voelen, het is ons werk. Deze verkoopbrochure is door ons kantoor met veel aandacht samengesteld op basis van onze persoonlijke opname van de woning alsmede de door de verkopers beschikbaar gestelde informatie.

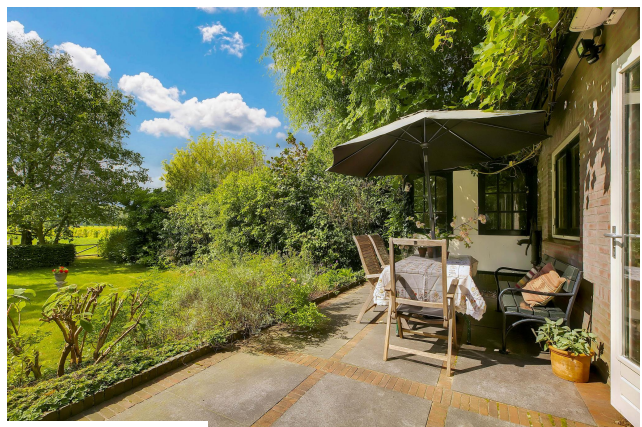
Graag willen wij u er op attenderen dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft, daarom willen wij u adviseren om u bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren makelaar; per slot van rekening gaat het om uw meest kostbare bezit en de grootste uitgave die u in uw leven doet! Mocht u na het bezichtigen geen verdere interesse hebben dan zouden wij dit graag even van u horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan u te presenteren, daarom zijn zij uiteindelijk ook erg benieuwd naar uw reactie. Wij wensen u veel leesplezier!

Met hartelijke groet,  
Heiko Gorter Makelaars

Heiko F. Gorter  
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.











# Kersweg 78, Amerongen

Het is een plaatje, deze sfeervolle vrijstaande woning met nog veel kenmerken uit de bouwperiode. De locatie is uniek: de fraai aangelegde en veel privacy biedende tuin grenst aan de rand van het buitengebied, waardoor het uitzicht vanaf het terras bij de achtertuin fantastisch is. De woning is op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd en biedt daardoor verrassend veel leefruimte. Er zijn drie slaapkamers en een badkamer op de verdiepingen plus een ruime waskamer.

Het vrijstaande bijgebouw met een keuken, badkamer en slaapvide is bijzonder geschikt als kantoor- atelier- of praktijkruimte óf een B & B!

## Locatie:

In Amerongen kan je het drukke stadsleven achter je laten en genieten van ruimte, vrijheid en een combinatie van wonen en werken in een prachtige omgeving: de Utrechtse Heuvelrug. Je woont tussen de Rijn met haar uiterwaarden en de uitgestrekte bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Voorzieningen als een supermarkt, bakker en sportmogelijkheden zijn op loop- of fietsafstand bereikbaar alsook meerdere gezellige horecagelegenheden. Je kunt heerlijk wandelen en fietsen langs het water, over de dijk richting Wijk bij Duurstede of natuurlijk in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Dit kan jouw droomplek worden!

## Indeling:

### Begane grond:

entree, hal met toilet en garderobe, meterkast. Toegang naar de lichte woonkamer en de open keuken. De sfeervolle zitkamer heeft een erker met glas in lood ramen en een houthaard met fraaie schouw. Aan de achterzijde in de uitbouw is de open keuken en er zijn dubbele deuren naar een heerlijk beschut terras en de lager gelegen tuin. Op de vloer is gekozen voor massieve planken in hardhout. De keuken is uitgevoerd in gebroken wit hooglans met een zwart composiet werkblad. Er is een gezellige ontbijtplek bij de keuken en de toegang naar de provisiekelder.

### Eerste verdieping:

een dichte houten trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping die toegang geeft naar twee ruime slaapkamers met inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een groot balkon. Er is een fijne en lichte badkamer die is uitgerust met een ligbad, vaste wastafel, doucheruimte en toilet.

### Tweede verdieping:

een vaste houten trap leidt naar de tweede verdieping met de overloop die bergruimte biedt. Vanuit de overloop is de fijne slaapkamer tot nokhoogte toegankelijk en de was- en bergruimte met de mogelijkheid van de opstelling van de wasmachine en droger en de opstelling van de cv ketel.



#### Bijgebouw:

In de voormalige garage is aan de achterzijde een bijzonder fijne en lichte ruimte ingericht met een kamer, badkamer en slaapvide. Er is een terras bij de kamer dat een fenomenaal uitzicht biedt op de vijver in de achtertuin en het achtergelegen weidegebied. Er is een berging aan de voorzijde van het bijgebouw voor het tuingereedschap en de fietsen.

#### Tuin:

De tuin rondom de woning is fraai aangelegd met een gazon, fruitbomen, borders met planten en een organisch aangelegd grindpad naar de voordeur. Er is een ruime oprit bij de voortuin waar genoeg ruimte is voor het parkeren van twee auto's. De achtertuin is circa 18 meter diep en 15 meter breed. Er is een pad naar het bijgebouw.

#### Oppervlakte:

Gebruiksoppervlakte wonen: 148 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 11 m<sup>2</sup>

Externe berging (berging): 8 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte (bijgebouw): 16 m<sup>2</sup>

Inhoud: 479 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 748 m<sup>2</sup>

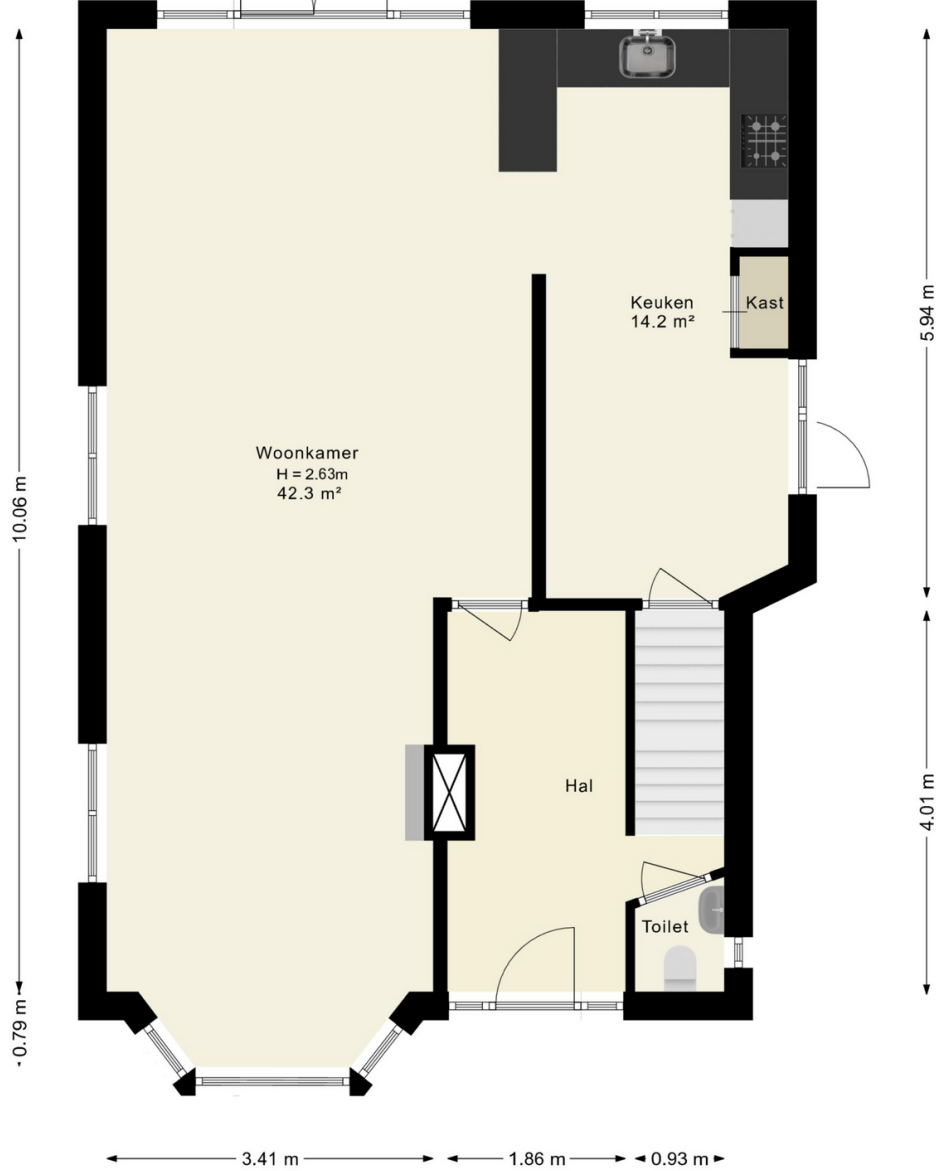
Alle hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten. Een NEN-2580 meetrapport is beschikbaar.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar omstreeks 1935;
- Het energielabel is een E;
- Er zijn veel kenmerkende details uit de bouwperiode, zoals het bijzondere metselwerk, de originele voordeur met glas in lood, een terrazzo vloer in de hal, de fraaie erker in de woonkamer aan de voorzijde en paneeldeuren;
- De cv installatie is een Vaillant combiketel (2019);
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen;
- Er is een bouwkundige keuring van de woning opgesteld door MOB Consultancy;
- In de voortuin zijn appel- en pruimenbomen;
- De oplevering is in overleg.

Ben je enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons heel goed voorstellen! Met serieuze gegadigden maken wij graag een afspraak voor een bezichtiging van deze heerlijke woning. Meer informatie en een verkoopbrochure zijn te downloaden via onze website.



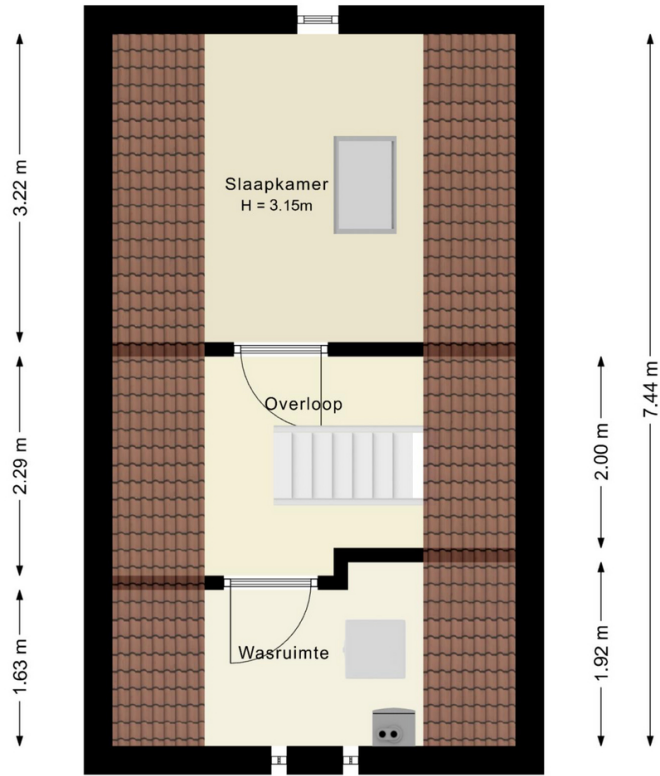
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



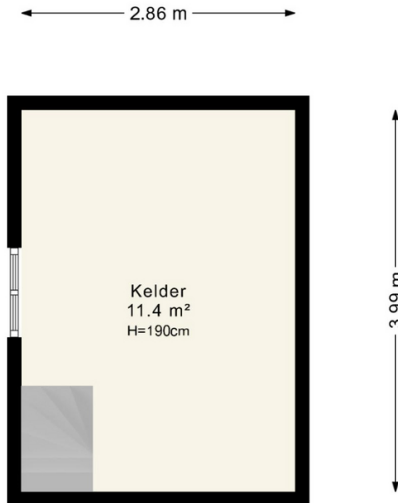
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



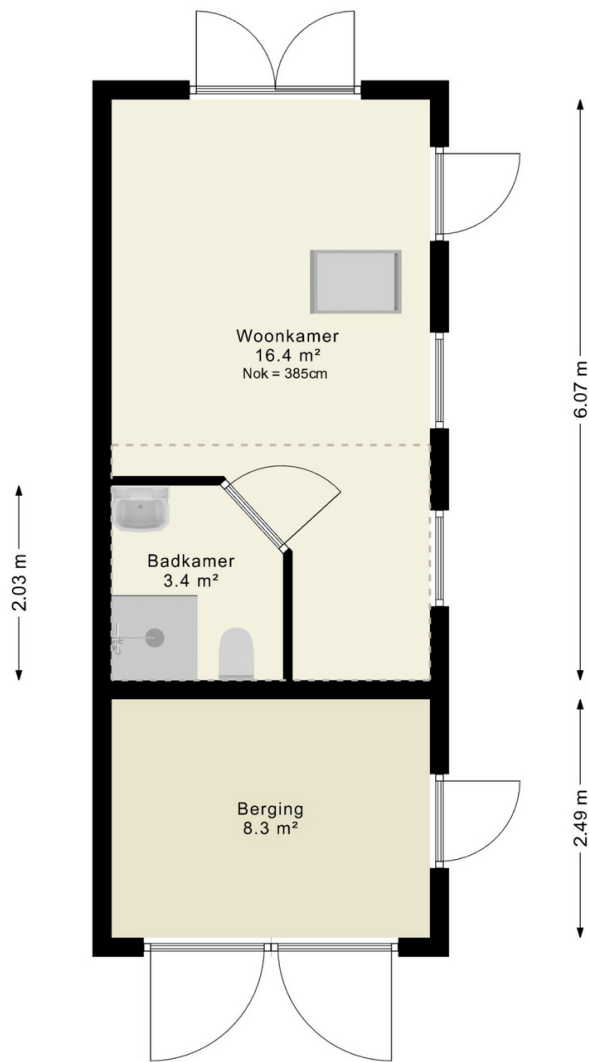
De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktmaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktematen zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en geven een indruk van de indeling van de woning. We gebruiken alleen de basis (dak)ramen, deuren, keuken- en badkameronderdelen om hun positie aan te geven. De getoonde maten én oppervlaktetaten zijn vereenvoudigd en kunnen afwijken van de werkelijke maten.

© HUUB House Visuals 2024

# Kenmerken

## Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

## Bouwworm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1935
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en landelijk gelegen

## Indeling

Woonoppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	748 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	323 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	479 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	4 verdiepingen en een kelder
Balkon	Nee

## Energie

Energieklasse	E
Isolatie	Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel en open haard
C.V.-Ketel	Vaillant 2019, eigendom

## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
------	----------------------------------

Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	323 m <sup>2</sup>
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Kwaliteit tuin	Verzorgd

### **Bergruimte**

Schuur / Berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

### **Parkeergelegenheid**

Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
---------------------	------------------

### **Dak**

Soort dak	Pannen
-----------	--------

### **Overig**

Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

### **Voorzieningen**

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam en natuurlijke ventilatie
---------------	---

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente	Amerongen
Sectie	D
Perceelnummer	5705
Oppervlakte	642 m <sup>2</sup>
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gemeente	Amerongen
Sectie	D
Perceelnummer	2273
Oppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom





## **Enthousiast geworden?**

Dat kunnen wij ons goed voorstellen!

Serieuze geïnteresseerden verstrekken wij graag aanvullende informatie of nodigen wij uit voor een bezichtiging.

Bel 0343-700222 of bezoek onze website voor meer woningaanbod.