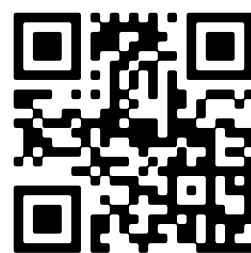




- 🏠 Royenstein 14, Amerongen
- 💶 Vraagprijs: € 500.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 109 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 201 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Royenstein 14, 3958 HL Amerongen

Op zoek naar een ruime gezinswoning in een rustige, geliefde straat? Deze verrassend ruime woning ligt in een doodlopende straat in een kindvriendelijke woonerf van Amerongen, op een steenworp afstand van de Amerongse Berg en het Amerongse bos. Ideaal voor wie houdt van buitenleven én comfortabel wonen.

Achter de woning ligt het park van Zorgcentrum Elim en aan het begin van de straat bevindt zich een mooie speeltuin.

De woning heeft een woonoppervlakte van 109 m<sup>2</sup>, verdeeld over 3 woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een tuingerichte woonkamer met schuifpui. De open keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en opbergruimte, en vormt dankzij de open indeling een gezellige verbinding met de woonkamer. Tussendeur naar de aangebouwde garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping is voorzien van, naast de voorzolder met een wastafel en wasmachine-aansluiting, 2 extra slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer voorzien is van een entresol/vide-constructie. Dit zorgt voor een speelse indeling en creatief gebruik van de ruimte.

Buiten gaat het genieten gewoon door. De groene achtertuin met leuk tuinhuis biedt privacy en is een fijne plek om te ontspannen. De woning beschikt over een inpandige garage, met plek voor 1 auto. Tevens is het mogelijk om de auto te parkeren onder de carport of op eigen oprit.

Dankzij volledige isolatie en 10 zonnepanelen woont u hier energiezuinig én toekomstbestendig. Deze woning biedt een solide basis en volop mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Voor meer informatie kijk op: [royenstein14.nl](http://royenstein14.nl)

Woonoppervlakte: 109 m<sup>2</sup>

Inhoud: 460 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 201 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1988

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond: ENTREE, meterkast, kapstok, separaat toilet met fontein. Woonkamer met eetgedeelte. Keuken voorzien van inductieplaat, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en voldoende opbergruimte. Trapkast met opbergruimte. Inpandige garage.

Eerste verdieping: Overloop, toegang tot 3 slaapkamers met kasten. Badkamer voorzien van

inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en kast, toilet en designradiator.

Tweede verdieping: Overloop, toegang tot de voorzolder met wastafel, wasmachine-aansluiting en CV.

Toegang tot 2 slaapkamers, waarvan één voorzien is van een entresol/vide-constructie.

Bijzonderheden:

- Rustige straat;
- Ruime gezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers!;
- Tuinhuis;
- Carport;
- Garage bereikbaar vanuit de woning;
- 5 slaapkamers;
- Groene omgeving;
- Energielabel A;
- Dichtbij het bos;
- Volledig geïsoleerd en 10 zonnepanelen;
- Achter de woning ligt het park van Zorgcentrum Elim;
- Op korte afstand van basisscholen, bibliotheek, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12;
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: gezien het bouwjaar zal er een ouderdomsclausule opgenomen worden.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 500.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1988
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	109 m²
Perceeloppervlakte:	201 m²
Inhoud:	460 m³
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, en toilet
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi kompakt hre cw5 (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)



## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	7,50 meter diep en 8,50 meter breed
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

## Garage

Soort garage:	Aangebouwde stenen garage en carport
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

# Op de kaart

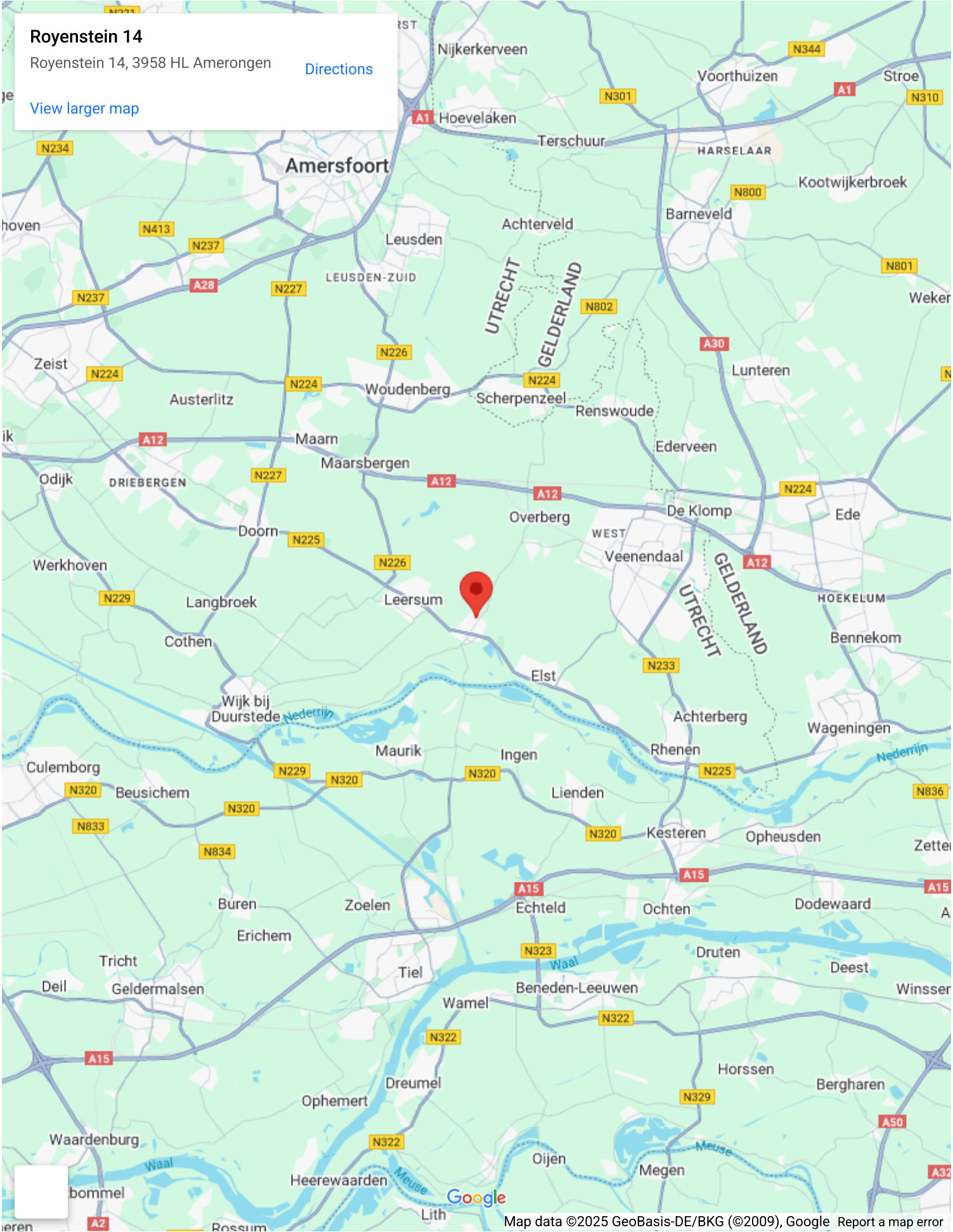
## Royenstein 14

Royenstein 14, 3958 HL Amerongen [Directions](#)

[View larger map](#)



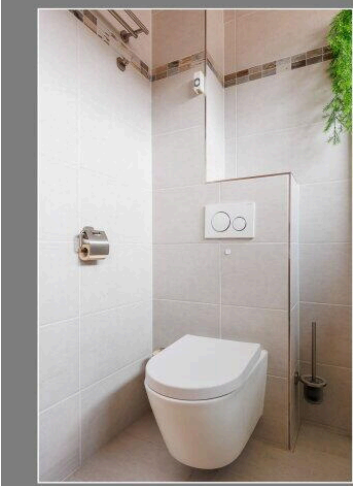
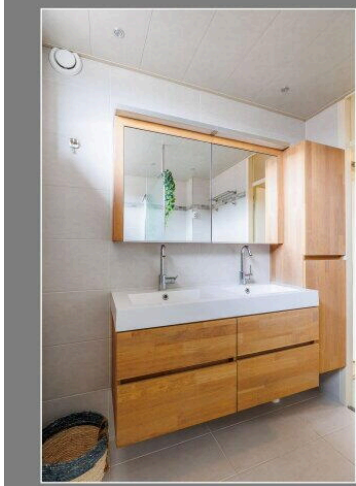
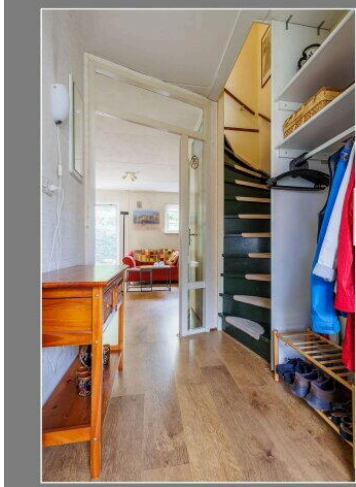
# Op de kaart







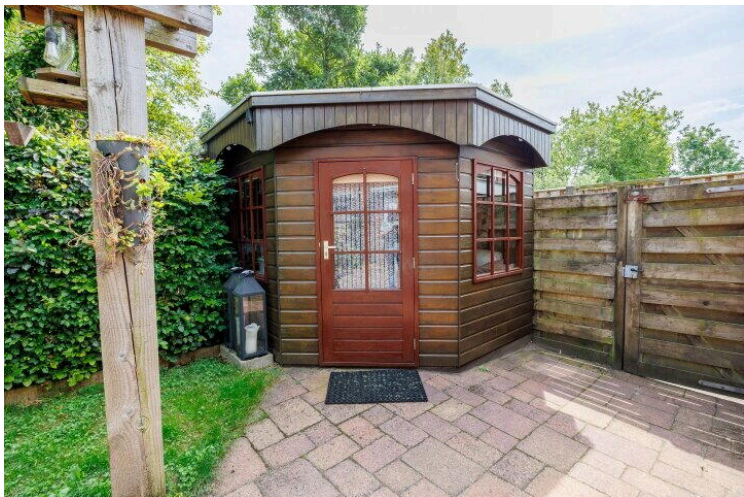
















Royenstein 14 - Amerongen  
Begane Grond



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









**Royenstein 14 - Amerongen**  
**Eerste Verdieping**



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



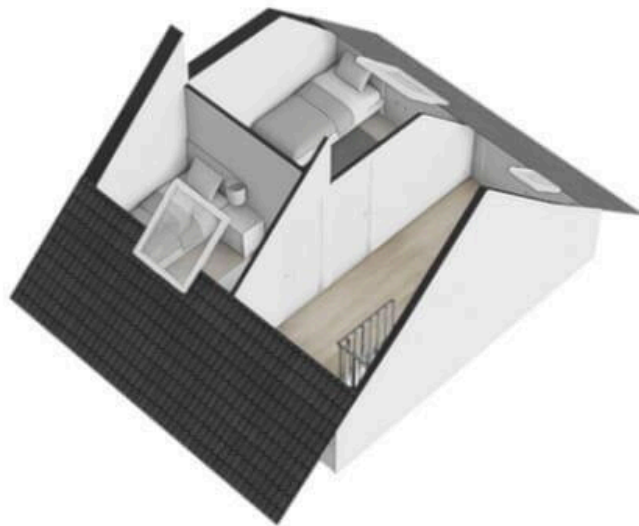




Diagram of a beam with a pin support at the left end and a roller support 2.91 m to the right. A uniformly distributed load of 1.5 kN/m is applied over a 2.40 m section starting from the right end of the beam.



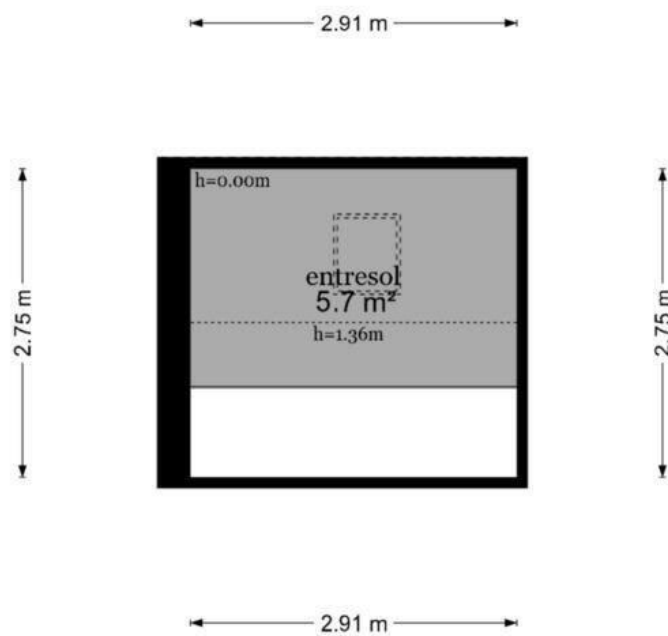
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)







**Royenstein 14 - Amerongen**  
**Derde Verdieping**

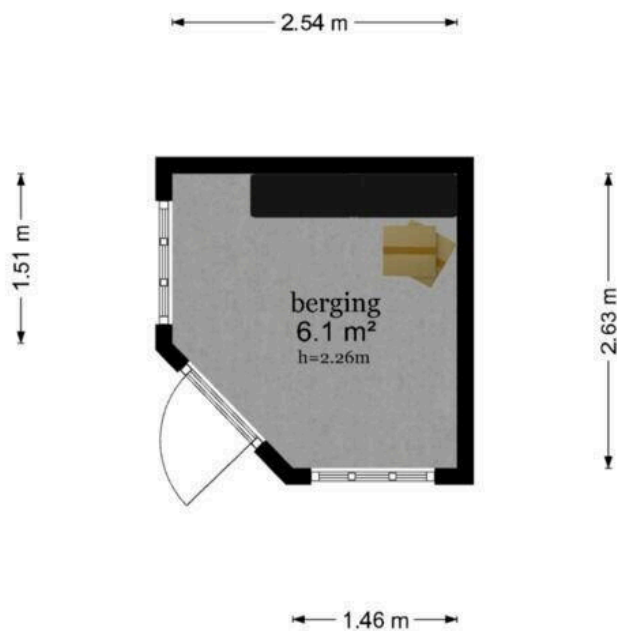


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





**Royenstein 14 - Amerongen**  
**Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)



# 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.

## **De volgende clausules zijn van toepassing voor deze woning:**

### **• Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpakte 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 per doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 350,- 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 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.**





# Royenstein 14

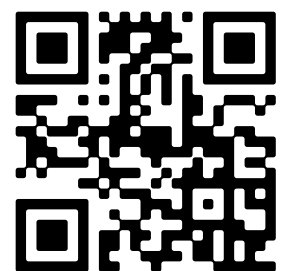
[www.royenstein14.nl](http://www.royenstein14.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343 454 200



📱 Scan Mij!