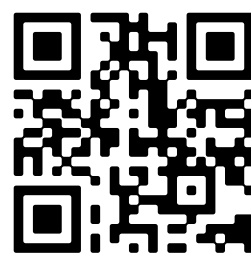




- 🏠 Nassaulaan 3, Amerongen
- 💶 Vraagprijs: € 539.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 123 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 242 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Nassaulaan 3, 3958 XT Amerongen

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op de Utrechtse Heuvelrug? Dan is dit huis zeker een bezoek waard!

In een rustige, gezinsvriendelijke wijk, op loopafstand van alle voorzieningen die Amerongen te bieden heeft, bevindt zich deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage, carport, eigen oprit en een brede tuin.

De ruime hal met een separaat toilet op de begane grond geeft toegang tot de lichte L-vormige doorzonwoonkamer en heeft aan weerszijden ramen, waardoor er veel daglicht binnenkomt. Vanuit de woonkamer loopt u onder de charmante toog door naar de halfopen keuken, die tevens toegang tot de achtertuin biedt. De keuken is royaal opgezet en voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een combi-oven (2024), inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser.

Het huis is verdeeld over drie verdiepingen en beschikt over 5 slaapkamers. Met een woonoppervlakte van circa 123 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen of voor wie thuis wil werken.

De eerste verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, aparte douche, wastafel en toilet. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een royale overloop met wasruimte, CV ketel en toegang tot de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> slaapkamer met inbouwkasten voor extra veel bergingsruimte.

De ruime tuin biedt veel mogelijkheden. De huidige carport kan met enkele aanpassingen worden aangepast naar een fijne overkapping waar u in de zomer heerlijk kunt ontspannen.

Dankzij de gunstige ligging geniet u hier volop van rust en privacy, zonder directe inkijk.

De vrijstaande garage is voorzien van een geïsoleerd dak met een geïsoleerde achterwand, ideaal als berging voor de auto, (elektrische) fietsen of hobbyruimte.

Daarnaast kunnen er meerdere auto's op de oprit of onder de carport worden geparkeerd.

De woning is degelijk gebouwd en biedt een solide basis. Met een frisse blik en wat aanpassingen maakt u hier eenvoudig uw eigen thuis van.

De ligging is uitstekend: rustig en toch centraal. Binnen enkele minuten lopen bereikt u de Jumbo supermarkt, basisscholen en het medisch centrum. Ook het historische hart van Amerongen ligt dichtbij. Met zijn sfeervolle klinkerstraatjes en karaktervolle gevels ademt het dorp een bijna sprookjesachtige charme. Een kop koffie op een terras, een wandeling langs monumentale panden of gewoon even genieten van de stilte, hier is het allemaal mogelijk. Ook de uitdagende MTB off road trails zijn een echte beleving.

Neem gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

Kijk voor meer informatie op: [nassaulaan3.nl](https://nassaulaan3.nl)

Woonoppervlakte: 123 m<sup>2</sup>

Inhoud: 422 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 242 m<sup>2</sup>

Vrijstaande stenen garage: 18 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1969

Energielabel: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, toiletruimte met fontein, meterkast, hal met toegang tot de ruime woonkamer, keuken. De keuken is voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een combi-oven (2024), inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser. Vanuit de woonkamer en keuken is er zicht op de zonnige tuin. In de keuken is de buitendeur naar de achtertuin te vinden. Daar bevindt zich de stenen garage voorzien van dak- en achterwandisolatie, een zolder en elektra (ideaal voor elektrische fietsen).

Eerste verdieping:

Overloop en hal met toegang tot 3 slaapkamers. Op deze etage bevindt zich ook de badkamer uitgerust met een ligbad, aparte douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping/zolder:

Vaste trap, ruime overloop met CV, wasmachine- en drogeraansluiting. Toegang tot een kleine 4? slaapkamer en grote 5? slaapkamer met raampartij in de zijgevel. De 5? slaapkamer is aan weerszijden voorzien van inbouwkasten die voor veel extra opbergruimte zorgen.

Bijzonderheden:

- Ruime gezinswoning met 5 slaapkamers;
- Centrale ligging bij alle voorzieningen van het centrum van Amerongen;
- Eigen garage (met ruime carport) en lange eigen oprit, plek voor meerdere auto's;
- Vloer-, spouwmuur- en dakisolatie;
- Grotendeels HR glas;
- In de koopovereenkomst zal de volgende clause worden opgenomen: niet-zelf-bewoningsclause, notariskeuze verkoper en een ouderdomsclause, vanwege het bouwjaar. Bekijk alle kenmerken

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 539.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1969
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	123 m²
Perceeloppervlakte:	242 m²
Inhoud:	422 m³
Externe bergruimte:	18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	23 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, en natuurlijke ventilatie

## Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas, grotendeels dubbelglas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta (gas gestookt combiketel uit 1998, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, beschutte ligging, in centrum en in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Achtertuint:	86 m² (9,00 meter diep en 9,50 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

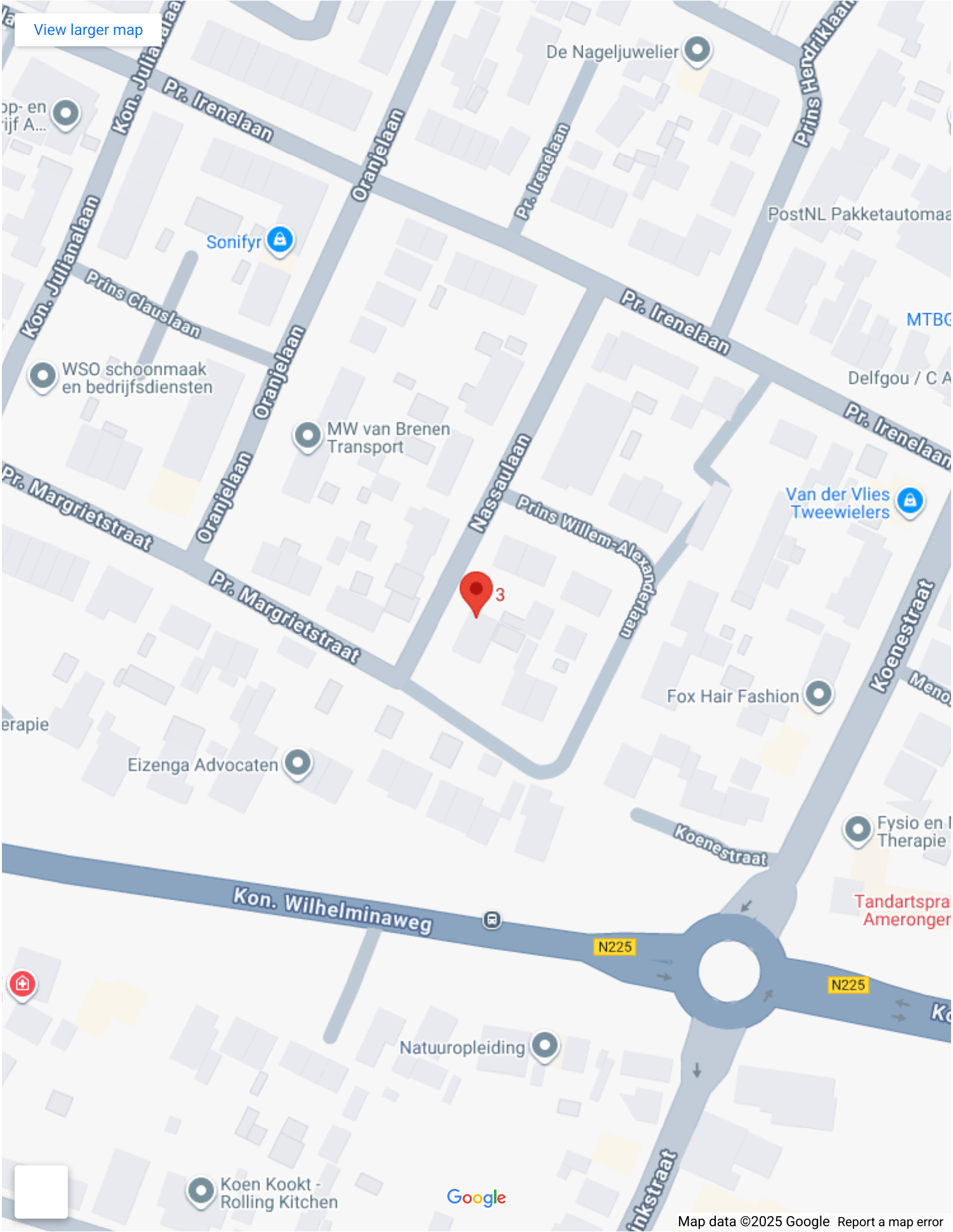
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

## Garage

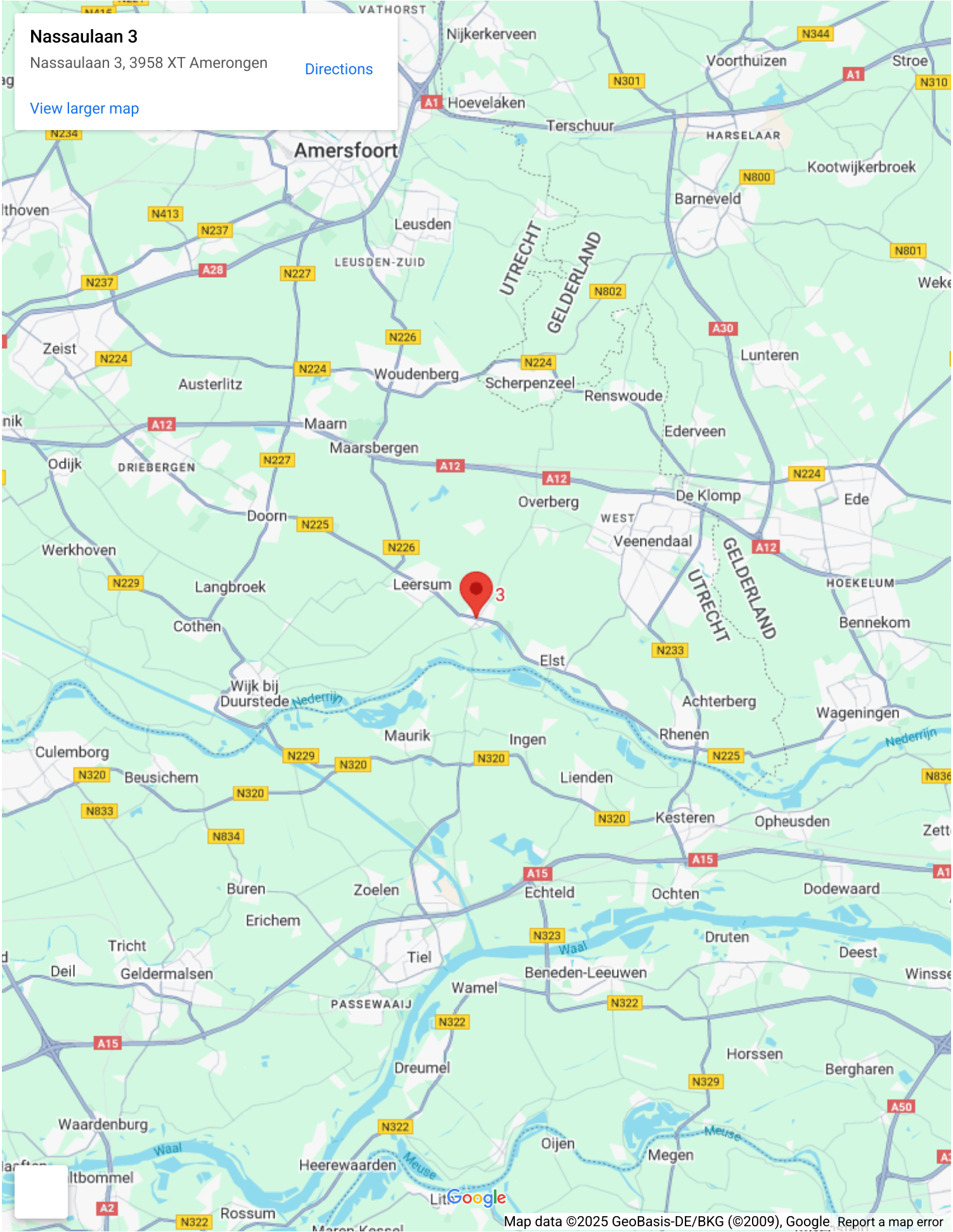
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra
Isolatie garage:	Dakisolatie en muurisolatie



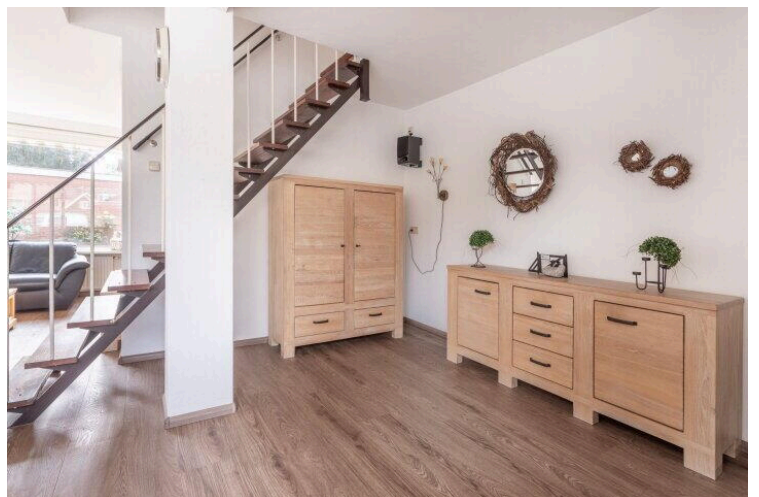
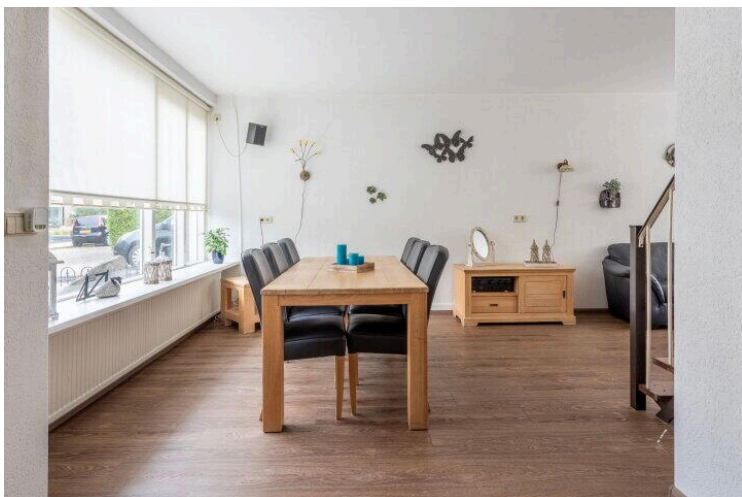
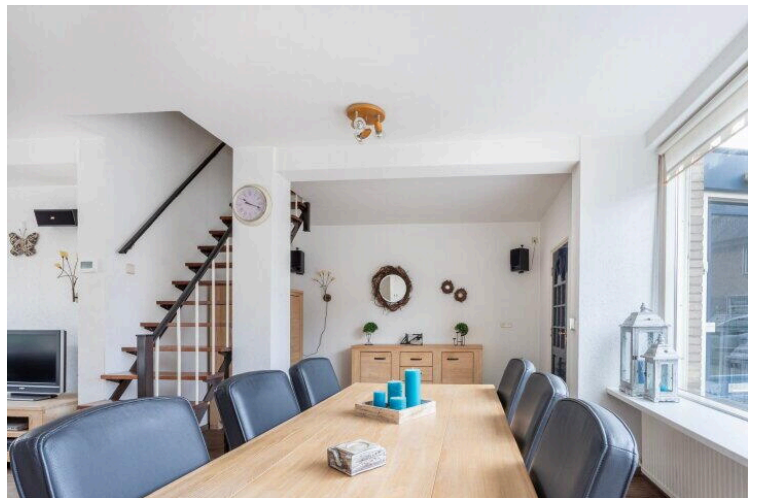
# Op de kaart



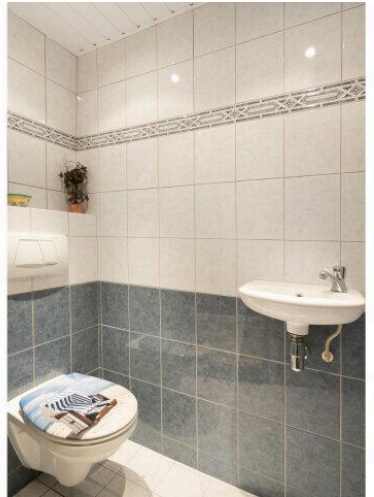
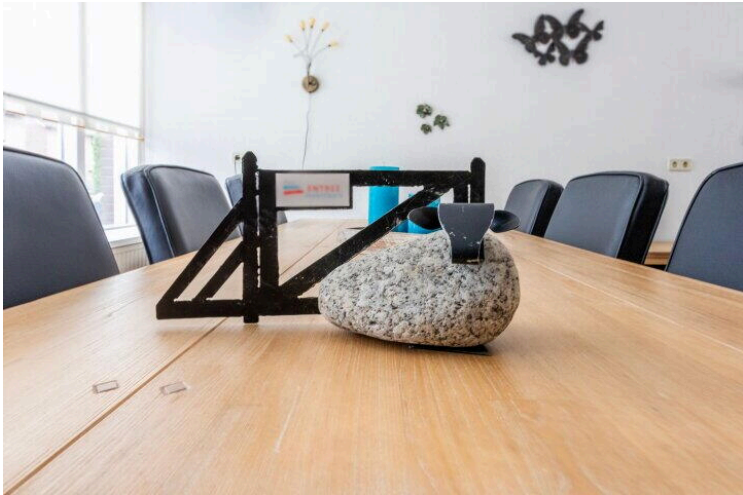
# Op de kaart



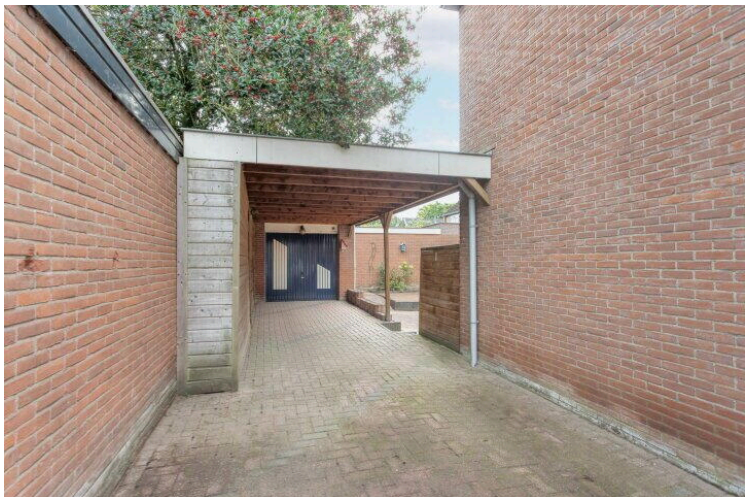




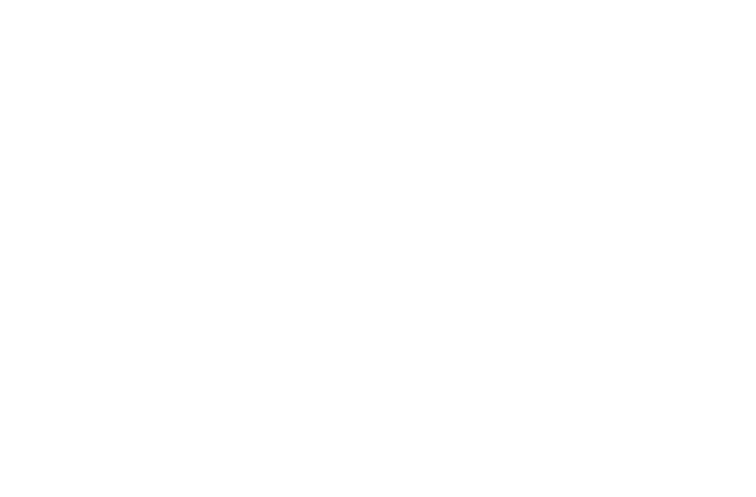














Nassaulaan 3 - Amerongen  
Begane Grond







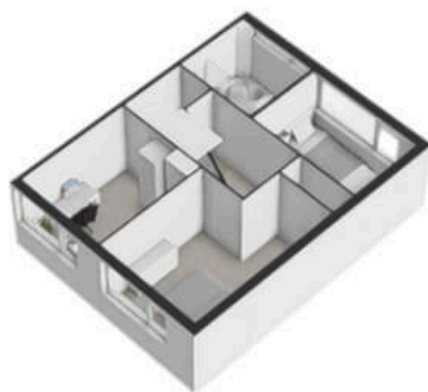


Nassaulaan 3 - Amerongen  
Eerste Verdieping



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







**Nassaulaan 3 - Amerongen  
Tweede Verdieping**

3.20 m 2.75 m



3.46 m 2.46 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 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 hypotheek(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 50 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.

### **• Notariskeuze verkoper → EMS Netwerk Notarissen te Doorn**

### **• Niet-zelf-bewoningsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat gemachtigde de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak welke hij niet kende doch waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. Verkoper is niet in staat informatie te verschaffen over de woning. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.

### **• Geen vragenlijst aanwezig**

**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.**



# Nassaulaan 3

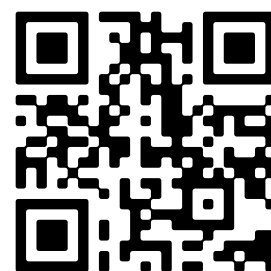
[www.nassaulaan3.nl](http://www.nassaulaan3.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!