



OVERSTRAAT 40
AMERONGEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ

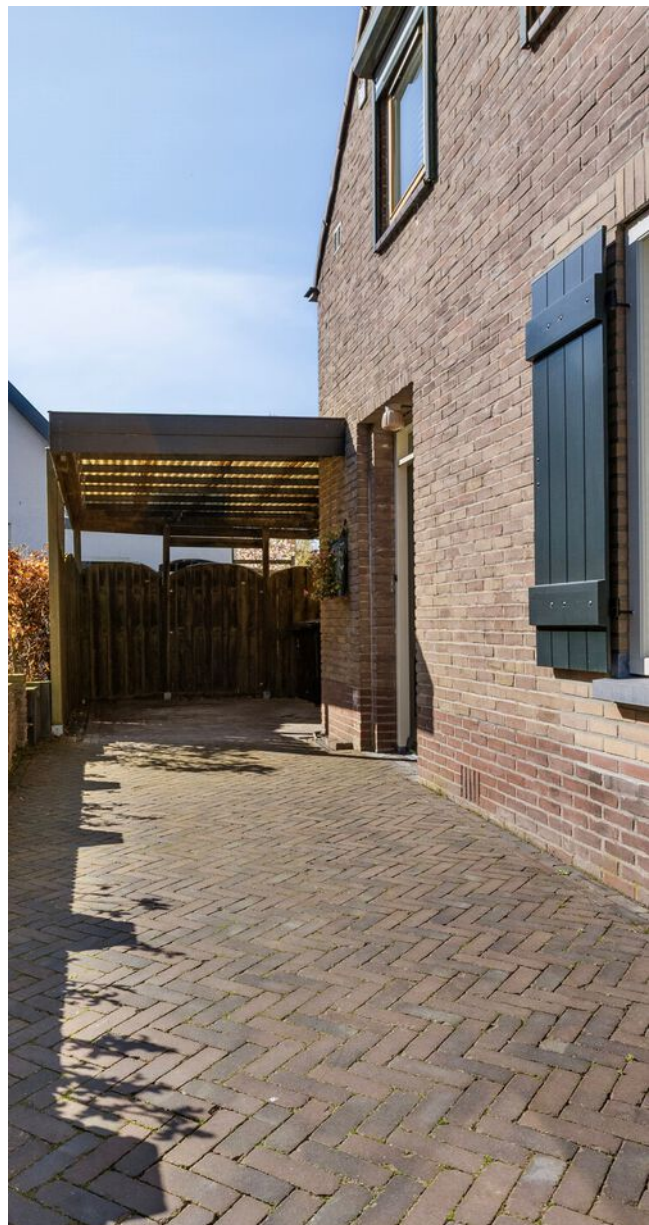


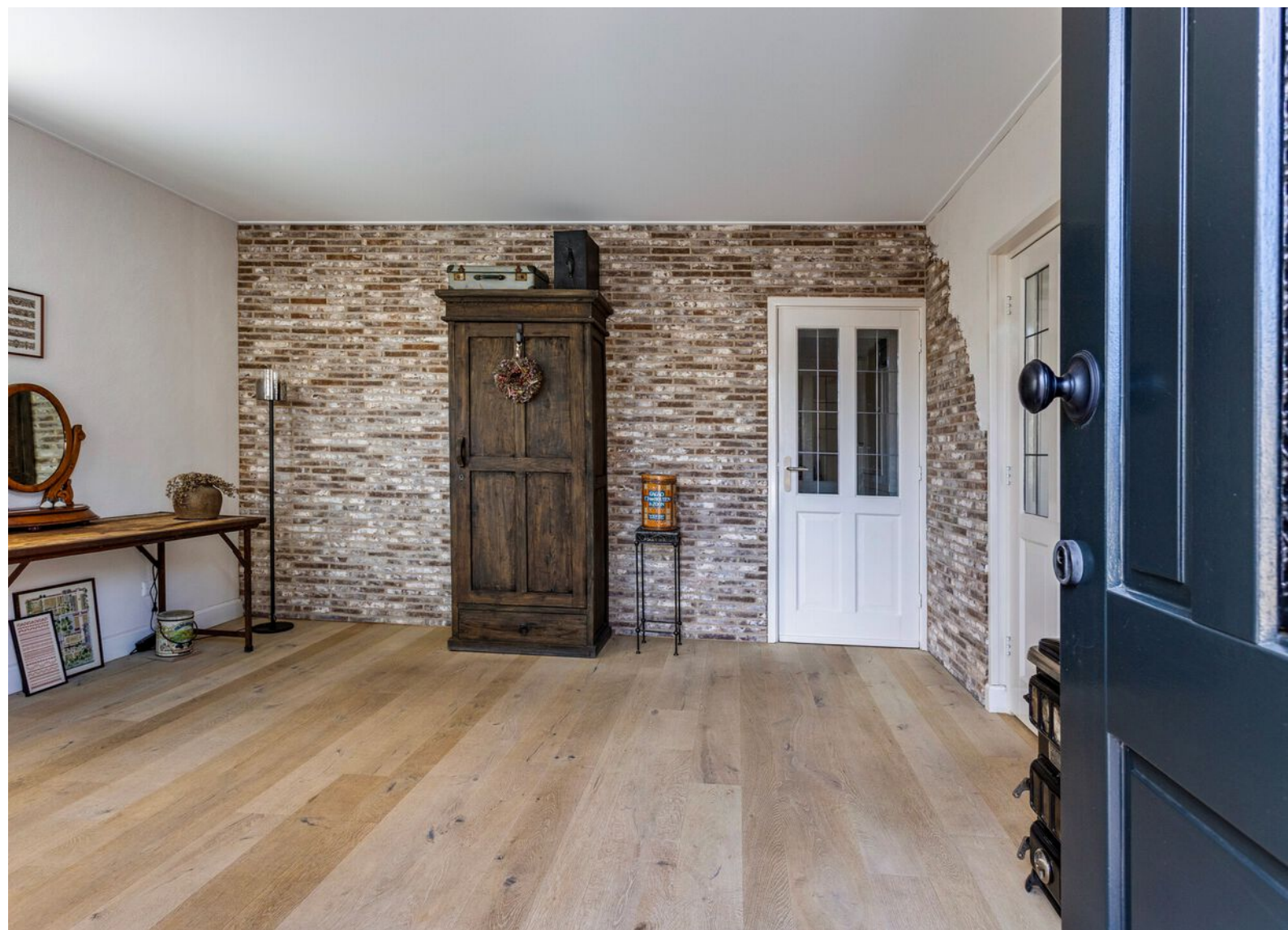


INTRO

Laat u verrassen door deze ruime, vrijstaande woning aan de Overstraat 40, Amerongen in het oude centrum van Amerongen. Deze woning, met een totale gebruikersoppervlakte van maar liefst 202m², biedt volop mogelijkheden om wensen in vervulling te laten gaan. Er zijn drie slaapkamers, twee woonkamers, carport, zonnige tuin. De royale multifunctionele ruimte is heel geschikt voor bijvoorbeeld mantelzorg, of een winkel aan huis door de bestemming wonen en bedrijf.

In de nabije omgeving zijn alledaagse winkels en supermarkten aanwezig en Ov- voorzieningen en sportverenigingen. Op korte afstand ligt Veenendaal, waar eveneens winkels, OV- voorzieningen en sportclubs aanwezig zijn. De woning heeft een uitstekende bereikbaarheid en uitvalswegen in de richting van andere steden zijn goed bereikbaar. Vroeger was de Overstraat de oude winkelstraat van Amerongen. De Overstraat mondt uit op de Hof waar de AndriesKerk en het kasteel van Amerongen gesitueerd zijn. Dit maakt het een aantrekkelijke locatie.







WOONKAMER

U betreedt de woning aan de straatkant. Aan de zijkant van de woning bevindt zich tevens de eigen oprit met carport. Ideaal om een auto of fietsen te parkeren. Eenmaal binnen arriveert u in de riante hal, welke toegang biedt tot de toiletruimte, trap naar de 1e verdieping, kelder en doorgang biedt naar de keuken en woonkamer. De woonkamer aan de voorzijde van de woning heeft een open indeling, wordt van veel daglicht voorzien en biedt veel mogelijkheden om een ruime zit- en eethoek te creëren. De karakteristieke elektrische haard maakt de kamer sfeervol. Via de keuken en een kleine hal betreedt u de tweede woonkamer aan de achterzijde van de woning. Deze sfeervolle ruimte grenst direct aan de fraaie tuin en wordt dankzij de grote raampartijen rijkelijk voorzien van natuurlijk daglicht. Dankzij de veelzijdige indeling is de ruimte multi-inzetbaar, bijvoorbeeld als extra woonkamer, werkkamer of speelkamer. De aanwezige open haard zorgt bovendien voor extra sfeer en warmte.



KEUKEN

De keuken grenst aan beide woonkamers. Deze is goed onderhouden, beschikt over een langwerpig aanrechtblad en heeft allerlei inbouwapparatuur. Hoewel de keuken instapklaar is, kan deze ook naar eigen inzicht gemoderniseerd worden.



BERGING EN KANTOOR

Aangrenzend aan de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met een eigen ingang. Dankzij de bestemming wonen en bedrijf biedt deze ruimte volop mogelijkheden en is deze bijvoorbeeld zeer geschikt voor mantelzorg, een winkel aan huis of het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Met enkele aanpassingen is hier eenvoudig een zelfstandige mantelzorgunit te realiseren, bijvoorbeeld door het creëren van een eigen keuken, slaapkamer en badkamer. De ruimtes kunnen ook uitstekend ingevuld worden voor extra opslag. Dankzij de aanwezige lichtkoepels wordt de ruimte bovendien prettig voorzien van natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een aangename en lichte omgeving. Tevens is hier ook een voorziening van een witgoed aansluiting, wat het geheel extra praktisch en veelzijdig maakt.







1e VERDIEPING

Op de 1e verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer, een wasruimte die ook als slaapkamer ingevuld kan worden. Grenzend aan de wasruimte is een extra berging, waar eventueel nog een kamer gerealiseerd zou kunnen worden.

De slaapkamers zijn goed onderhouden, worden van veel daglicht voorzien en bieden voldoende plek voor een bed en bureau. De ruimtes zijn multi-inzetbaar, bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte. Ondanks de schuine wanden is de stahoogte hier optimaal.





TUIN

Een absoluut hoogtepunt van de woning is de riante, zonnige achtertuin op het zuiden. De tuin is deels bestraat en wordt aangevuld met veel groen, wat zorgt voor een levendige en sfeervolle buitenruimte. Het is de ideale plek om volop van de zonuren te genieten. Dankzij de royale opzet leent de tuin zich uitstekend voor het creëren van meerdere terrassen, zodat u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Vanuit de tuin heeft u bovendien direct toegang tot de berging.



BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

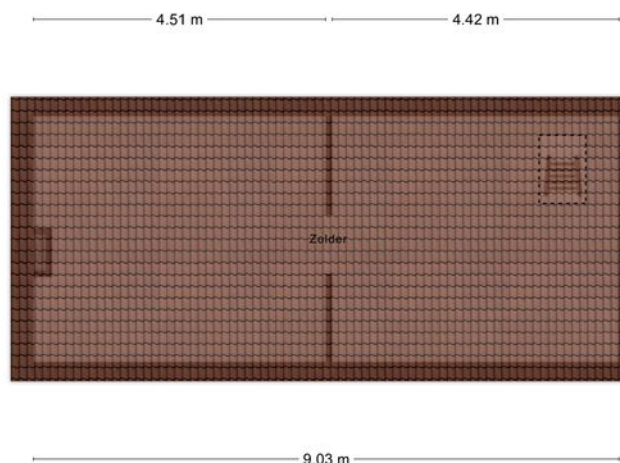
Gebruikersoppervlak wonen	202m ²
Overige inpandige ruimte	47m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud woning	924m ³
Perceeloppervlakte	420m ²

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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Amerongen

Sectie

D

Nummer

3117



ALGEMENE GEGEVENS

- Type woning: Vrijstaand
- Bouwjaar: 1953
- Verbouwjaar: 2020 beneden van winkel naar woning
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 3
- Aantal badkamers: 1
- Parkeerruimte: 2 op eigen terrein
- Aanwezig: dakkapel/berging/carport
- Ligging tuin: zuid
- Tuin bereik: achterom en via de woning

TECHNISCHE GEGEVENS

- Warmwatervoorziening: Remeha Calenta Ace 28C
- Verwarmvoorziening: Remeha Calenta Ace 28C
- Vloerverwarming: In de achterkamer
- Houtkachel
- Voorzieningen: buitenzonwering//kelder/vliering
- Mechanische ventilatie: in de badkamer
- Isolatie: dak geheel/vloer geheel/spouw deels
- Dubbel glas: geheel
- Glasvezel kabel, TV kabel
- Kozijnen: hout

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG

Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEEL

Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS

Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal

☎ 0318 - 55 96 00

📍 Kerkewijk 108
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen

☎ 0317 - 22 80 18

📍 Frederik van de Paltshof 12
3911 LB Rhenen

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur.

Volg ons op:

    / zonnenbergmakelaardij

🌐 www.zonnenbergmakelaardij.nl

✉ info@zonnenbergmakelaardij.nl

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.

