

TE KOOP:

Holleweg 19 – Amerongen



Helft van 2-onder-1-kap met multifunctioneel bijgebouw

- Wonen in het groen, midden op de Utrechtse Heuvelrug
- Multifunctioneel bijgebouw, o.a. voor bedrijf, beroep, mantelzorg, inwonende kinderen (familiewoning 2026!)
- Rustig wonen, wakker worden van de vogels
- Bos, weilanden en water op 5 minuten loopafstand

Vraagprijs € 725.000,--



“Dit huis moet je van binnen gezien hebben. Wat een ruimte!”

Laurens Bos, huisvriend

Woonhuis algemeen



Het woonhuis is de helft van een twee-onder-een-kap woning, die in 1955 werd gebouwd. In de loop van de tijd hebben wij het ingrijpend verbouwd tot wat het nu is. Zo werd aan de achterzijde de woonkamer uitgebouwd en werden de oude keuken en oude woonkamer omgewisseld. Het huis is steeds goed

onderhouden en verkeert in keurige technische staat. Zie hiervoor ook het overzicht met technische details.

In de loop van de tijd werden er twee terrassen gemaakt, een aan de achterzijde en een aan de zijkant. Die bieden niet alleen veel zitruimte en privacy (het zijterras is vanaf de weg niet zichtbaar), maar je kunt de hele dag door kiezen voor zitten in de zon, of juist in de schaduw.

Vanuit de keuken aan de voorzijde van de woning, heb je vrij uitzicht. Dat is blijvend, want je kijkt uit over de De Breelaan.

Rondleiding

We gaan je een tour door het woonhuis, het bijgebouw en de tuin aanbieden. We beginnen in het woonhuis. Loop je mee?

Het woonhuis

Bij binnenkomst via de voordeur tref je meteen links de trap aan naar de eerste verdieping. Neem je die niet en loop je rechtdoor, dan komt er onder die trap een ruime kelder met voldoende opbergruimte (ook op de planken aan de muur) voor kratten, stofzuiger en schoonmaakartikelen.

Loop je rechtdoor de gang uit, dan kom je in de ruime en lichte woonkamer, met openslaande deuren naar het achterterras en een gezellige erker. Ongeveer de helft

van de vloeroppervlakte is voorzien van een kruipruimte (kurkdroog en met verlichting!)

Voor de scheidingsmuur met de burens is een 10 cm. dikke extra muur geplaatst, met geluidswerende isolatie. TV hard aanzetten? Geen probleem!



Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de halfopen keuken, met alle gebruikelijke inbouwapparatuur.



Op de eerste verdieping bevinden zich een kleine overloop, 3 slaapkamers (alle drie voorzien van een laminaatvloer) en een badkamer met dubbele wastafel, toilet en douchecabine.





Vanaf de eerste verdieping gaat er een vaste trap naar de zolder. De zolder is in het midden op sta-hoogte. Het trapgat is afsluitbaar. In het zolderdak zitten twee grote tuimelramen.

De zolder (met radiatoren) bestaat uit een voor- en een achterzolder. De voorzolder heeft jarenlang als extra kinderkamer gediend en daarna als hobbyruimte. Er zou ook vergunningsvrij een dakkapel op mogen komen. De achterzolder biedt meer dan genoeg ruimte voor koffers, spelletjes etc.





We staan op het punt binnendoor het woonhuis te verlaten en door te lopen naar het bijgebouw. Dat doen we via een tussenhal, die toegang geeft tot de woonkamer, het achterterras, een toilet, het bijgebouw en het zijterras

In deze hal staat een flinke radiator, onder een schoenenkast. Met nat weer buiten in het bos gelopen? Schoenen in die kast en binnen de kortste tijd zijn ze weer droog.

Het bijgebouw



Bijgebouw algemeen

Het bijgebouw dateert van 2001 en heeft sinds die tijd voornamelijk gediend als kantoorruimte, geheel conform het omgevingsplan. Het bijgebouw is binnendoor vanaf het woonhuis bereikbaar, maar heeft ook een eigen voordeur. Bezoek hoeft dus niet via de privé-ruimte naar binnen.

Dit zijn de gebruiksmogelijkheden van het bijgebouw:

- Ruimten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het woonhuis, zoals opbergruimte, hobbyruimte, wasruimte;
- Mantelzorg. Hierbij maakt het niet uit of de verzorgenden in het woonhuis wonen en de verzorgden in het bijgebouw, of omgekeerd.
- Aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals atelier, advocatuur, adviesbureau, nagelstudio etc.;

LET OP: Binnenkort wordt een wetwijziging van kracht, waardoor een bijgebouw als dit ook gebruikt mag worden als familiewoning. Daarin mag je bijvoorbeeld kinderen huisvesten. Voor mantelzorg is dan ook geen mantelzorgindicatie meer nodig!

Voor een uitvoerige uiteenzetting: zie wetsvoorstel nr. 36.512 dat momenteel ter afwikkeling bij de Eerste Kamer ligt.



Je hebt zojuist het woonhuis verlaten en hebt de binneningang van het bijgebouw genomen. Of je bent buitenom gekomen en bent via de voordeur naar binnen gegaan. In beide gevallen kom je uit in de gang van het bijgebouw

Aan je linkerhand vind je nu eerst een ruim en fris betegeld toilet. Dit is dus een apart toilet voor het bijgebouw. Het toilet voor het woonhuis kwam je net tegen, in de tussenhall van het woonhuis naar het bijgebouw.





Direct na het toilet vind je aan de linkerhand een functionele pantry, met warm en koud water, een koelkast en onder- en bovenkastjes.

Neem je koffietje vanuit de pantry mee en loop zó de kamer aan het einde van de gang in, die jarenlang in gebruik was als spreekkamer.

De tuinkant bestaat uit glas en er zit een groot openslaand raam in. Als je binnen zit kijk je uit op bloemen en struiken en als het meezit zit er zomaar een van de vele vogels vlak bij je raam.



Op de foto links zie je waar we net gelopen hebben. Achter de wand met de kapstok, bevindt zich het trappenhuis. We gaan eerst naar boven.

De trap naar boven mondt uit in de middelste ruime kamer.

Die is vele jaren in gebruik geweest als heerlijke werkplek.



Loop je verder door, dan kom je in de tweede ruime kamer. Je ziet: ruimte genoeg voor een flink bureau, een kastenwand en overig meubilair. Net als de vorige kamer is ook deze voorzien van een groot tuimelraam, met ventilatiestand.

Lopen we nog even terug naar waar we vandaan kwamen, dan komen we in een derde kamer. Hierin bevindt zich onder meer een ruime werkkast, waardoor heen de leidingen van beneden af aankomen. Maar deze ruimte is ook voldoende groot om er een prima werkplek te creëren.





In de middelste van de drie kamers bevindt zich ook de toegang (middels een vlizo-trap), naar de ruime vliering, die zich over de volle lengte van het gebouw uitstrekt. In het midden van die vliering kun je rechtop staan. De vliering is voorzien van verwarming, verlichting en 2 tuimelramen.

We hebben nu 3 van de 4 lagen in het bijgebouw bekeken. Maar we zijn er nog niet: er is ook nog een groot

souterrain, Bereikbaar via het trappenhuis in de gang op de begane grond. Loop je mee?

We komen onder aan de trap uit in de grootste ruimte in het souterrain. Momenteel is die in gebruik als hobbyruimte. Daar vertoeven is altijd aangenaam: er zit een flinke radiator in die bijvoorbeeld goed van pas komt bij lijm- of schilderwerk. En zomers blijft het hele souterrain altijd heerlijk koel, ook als het buiten tegen de 40 graden is!

Deze ruimte is voor allerlei doelen geschikt. Denk eens aan een eigen sportruimte, of een heerlijke ruime en koele locatie voor een verzameling flessen wijn!



Lopen we door die middelste ruimte, dan komen we in een kleine ruimte, die wij al heel lang in gebruik hebben als proviandruimte. Om die reden hebben we hier bewust geen cv-radiator geplaatst.

Lopen we naar de andere kant van de huidige hobbyruimte, dan komen we daar in de huidige wasruimte.

Met alle ruimte voor wasmachine en droogtrommel, strijkplank en opbergkastjes. Ook tref je hier de eigen meterkast van het bijgebouw aan, en de CV-ketel. De CV-monteurs die jaarlijks kwamen werkten graag in dit ruime, behaaglijke vertrek.



Overigens vind je ook hier een flinke radiator, waardoor deze ruimte ook uitstekend functioneert als droogruimte.

Er omheen

Wat tref je aan rond het gebouw?

- Er is een royale voortuin, een bescheiden achtertuin en een flinke oprit met perken;
- Er zijn twee ruime terrassen. Eentje aan de achterzijde, eentje in de zijtuin. Altijd zon of schaduw naar keuze;
- Op de oprit is voldoende plaats voor 2 personenauto's;

En verder...

Met mooi weer lekker buiten zitten. Op het zijterras zomers tot in de avondzon.



Je kunt aan de buitenzijde helemaal rondom het bijgebouw lopen. In het donker loop je onder de verlichting door.

Aan de achterzijde van het bijgebouw bevindt zich een ruime schuur.



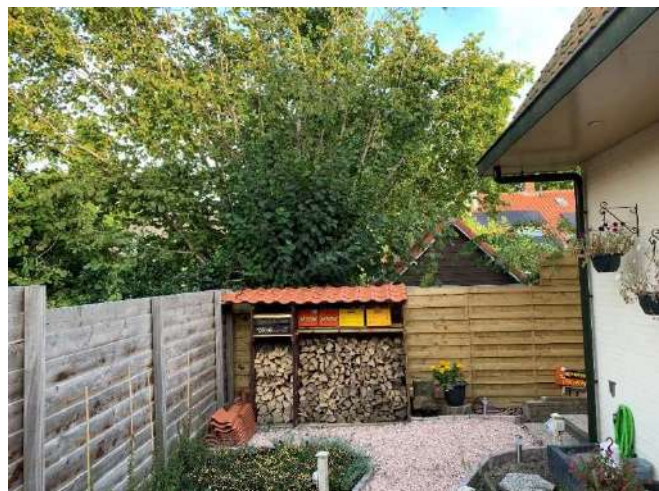
Trompetbloemen op het zijterras...



Prachtige bloesem in de voortuin...



Bloemperken in de achtertuin...



Hok voor openhaardhout...



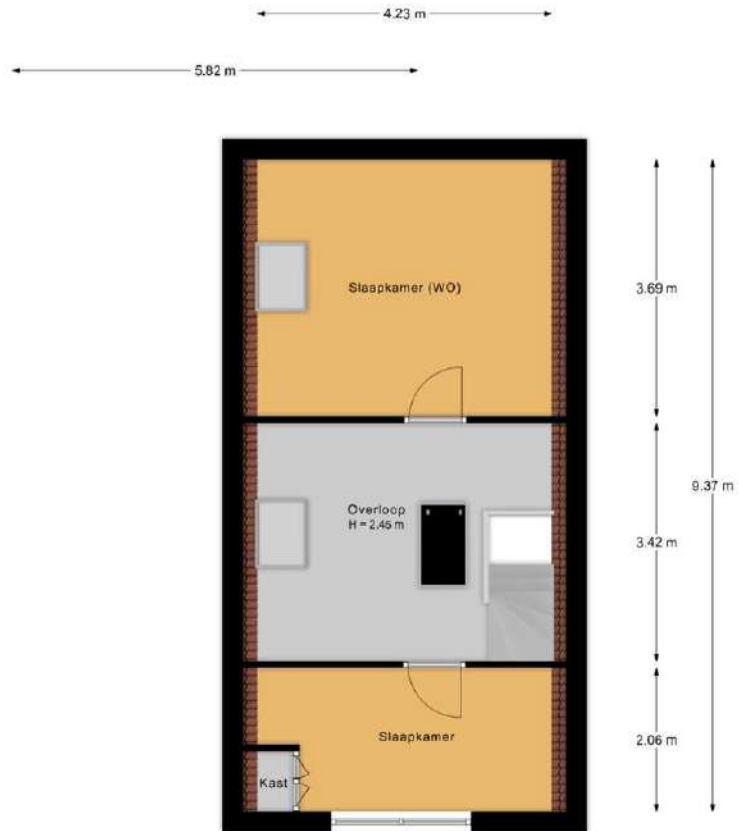
Voortuin met bomen...



2 auto's op eigen terrein...

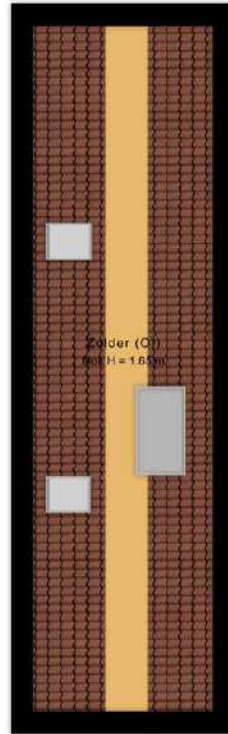
Staat van onderhoud

Item	Woonhuis	Bijgebouw	Totaal
Dak	In 2022 nieuwe panlatten, tengels, folie en dakpannen gelaatst, schoorstenen gevoegd en aansluitingen vernieuwd.		
CV-ketel			Intergas Extreme 36 CW 5, (HR-ketel). In 2020 geplaatst, tevens rookafvoer geheel vernieuwd. Ketel wordt jaarlijks onderhouden.
Schilderwerk binnen	Deels 2021, deels 2025 uitgevoerd.	2025 uitgevoerd	
Schilderwerk buiten			Laatste onderhoud 2025.
Gasleiding			Complete gasleiding vanaf gasmeter tot aan CV-ketel vervangen in 2013
Keukenapparatuur	Magnetron en oven uit 2009. Afzuigkap, inductieplaat en aanrechtbladen uit 2022.		
Vloeren woonkamer en gang (laminaat)	2021		
Vloeren alle kamers bijgebouw (laminaat)		2025 vernieuwd.	
Badkamer	Verbouwd 2009. Douche cabine vervangen 2020.		
Energie label			Kwalificatie: D. Afgegeven 2022. Nadien niet eerder meegetelde gevelisolatie gevonden en kleine ramen op zolder vervangen door HR ++ glas. Herkeuring label kan aangevraagd worden.
Glasvezel			Zowel Delta als KPN kabel aangesloten tot in de meterkast van het bijgebouw.
Slimme meter			In 2016 geïnstalleerd.

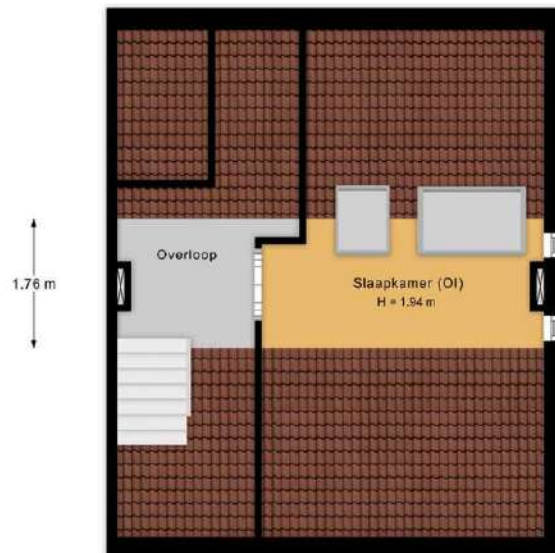


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

0.56 m



9.37 m



1.76 m

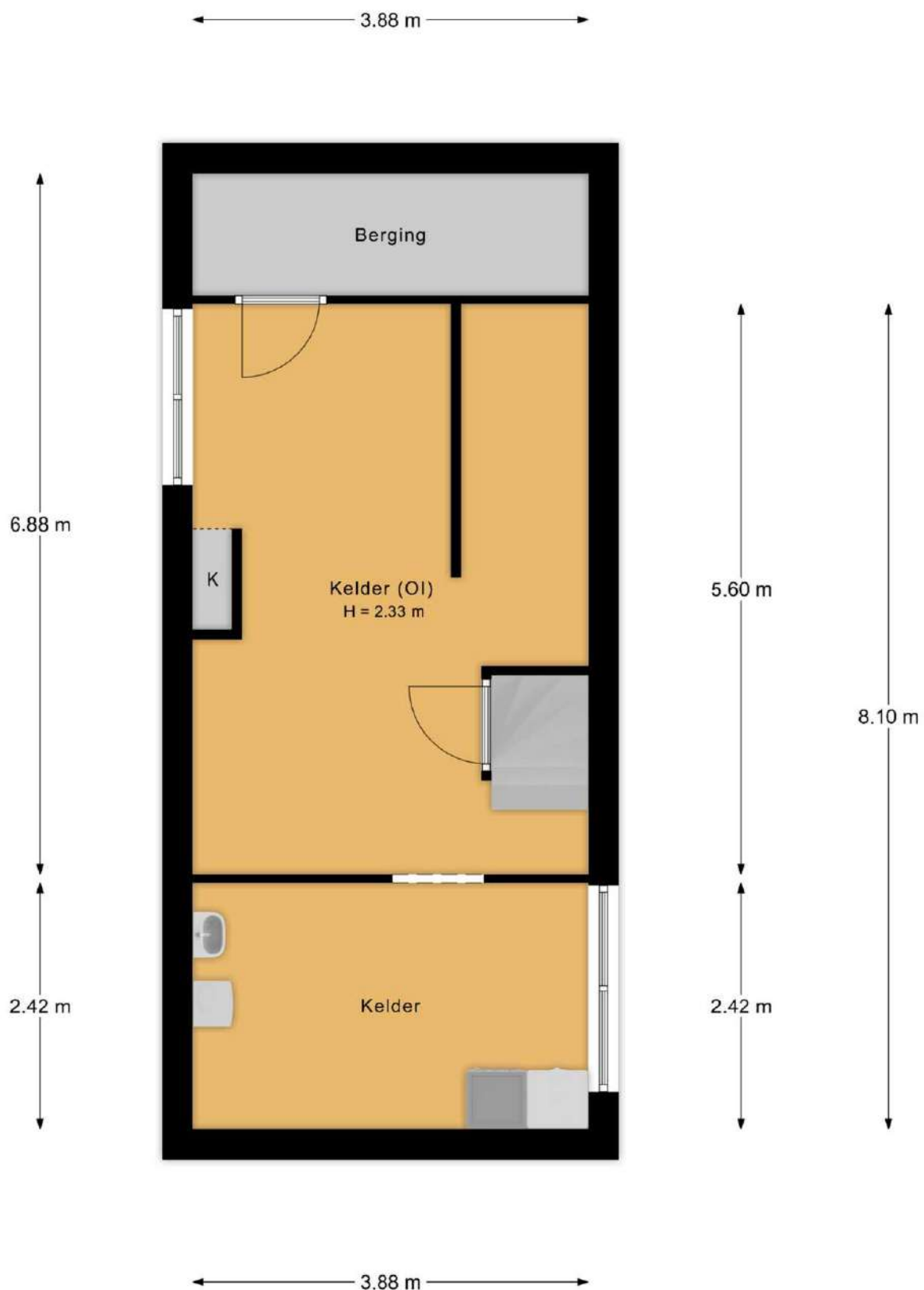
2.48 m 3.24 m

1.87 m 3.85 m

5.82 m

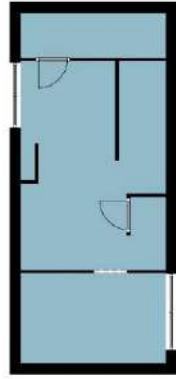


- Vastgoed fotovideo -
 Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

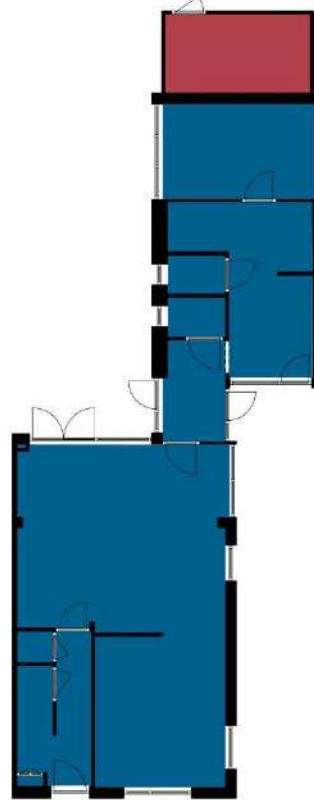


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

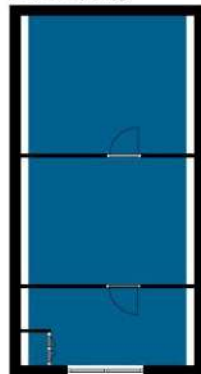
Kelder



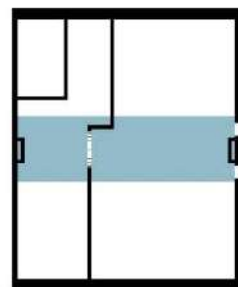
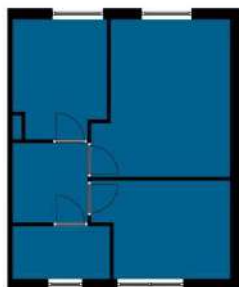
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Er is een officiële methode waarmee oppervlakten en inhoud van gebouwen in Nederland gemeten dienen te worden. Door die methode toe te passen, zijn oppervlakten en inhoud makkelijker en eerlijker te vergelijken. Makelaars gebruiken deze methode ook. De methode is vastgelegd in de NEN-norm 2580. Ook van ons huis hebben wij een dergelijk meetrapport op laten stellen. Dat vind je hieronder.



Meetstaat NEN 2580

Meetinstructies



Holleweg 19
3958 EA Amerongen



Adres
Holleweg 19 Amerongen

Vastgoed Fotovideo

Stationsstraat 51-L
3905 JH Veenendaal

T: 0318 891 586
W: www.vastgoedfotovideo.nl
E: info@vastgoedfotovideo.nl



Woning:

Het meetrapport is conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte wonen' gebaseerd op de NEN 2580.

De oppervlakten zijn in het werk ingemeten en digitaal uitgewerkt. Voor de plattegronden zie bijlage.

De verdeling van de vloeroppervlakten over de bouwlagen is overeenkomstig de meetstaat.

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

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In afwijking van NEN 2580, is er geen onderscheid gemaakt tussen dragende- en niet-dragende binnenwanden. Metingen zijn verricht van 'muur tot muur' (exclusief kozijnen).

Totaal woning	Totaal oppervlakte woning	266,5 m ²
	Gebruiksoppervlak wonen	163,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	52,1 m ²
	Gebouwwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe Bergruimte	8,1 m ²
	Totaal Bruto inhoud woning	751,7 m ³

Bijzonderheden:

-

Kelder/Souterrain	Bruto oppervlakte woning	36,4 m ²
	<u>Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)</u>	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlak wonen	0,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	36,4 m ²
	Gebouwbonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe Bergruimte	0,0 m ²

Begane grond	Bruto oppervlakte woning	83,0 m ²
	<u>Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)</u>	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlak wonen	83,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwbonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe Bergruimte	8,1 m ²

1e verdieping	Bruto oppervlakte woning	83,8 m ²
	<u>Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)</u>	3,8 m ²
	Gebruiksoppervlak wonen	80,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwbonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe Bergruimte	0,0 m ²

2e verdieping	Bruto oppervlakte woning	63,3 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	47,6 m ²
	Gebruiksoppervlak wonen	0,0 m ²
	Overige in pandige ruimte	15,7 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Externe Bergruimte	0,0 m ²

De omgeving

De directe omgeving

De Holleweg is een fraaie laan, met veel bomen, struiken en groen.



100 meter vanaf het woonhuis:
openbaar groen.

De ingang van het Amerongse bos,
300 meter vanaf het huis.





De Andrieskerk, uit de 13e eeuw

De toegangspoort van het kasteel.



Toegang tot het museum, de theeschenkerij en de VVV.

Het voorterrein van het kasteel.



De Nederrijn en de pont naar Eck en Wiel.

De wijde omgeving

Amerongen ligt net ten noorden van de Nederrijn, een paar kilometer ten westen van Veenendaal. Naar de A12 (Den Haag-Utrecht-Arnhem) is het ongeveer 10 minuten rijden. Naar de A-15 (Rotterdam-Gorinchem-Nijmegen) ga je via ofwel de pont in Amerongen naar Eck en Wiel en dan ongeveer 5 minuten doorrijden, ofwel via de brug in Rhenen, totaal ongeveer een kwartier.



Informatie en bezichtigingen

Bij de verkoop werken wij zonder verkoopmakelaar. Alle informatie en bezichtigingen verzorgen wij dus zelf. Alleen bij het opstellen van het koopcontract maken we gebruik van een NVM-makelaar en -contract.

Als je echter zelf een aankoopmakelaar (of iemand anders) mee wilt nemen, is dat natuurlijk prima.

Voor bezichtigingen maken wij graag een afspraak met je. Wat ons betreft kan dat 7 dagen per week.

Vragen over dit huis? Bel of mail ons! Wij helpen je graag aan alle gewenste informatie.

Hoe bereik je ons?

Mobiel : 06-15 07 87 47

E-mail : chris@bureaudebruin