



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

TE KOOP

DORPSSTRAAT 18-18A

3927 BD Renswoude

€ 1.200.000 k.k.



Bekijk meer informatie op:
www.dorpsstraat18renswoude.nl

Stroomberg Makelaardij
Molenparkweg 10, 6741 ZR Lunteren
Tel. 0318-482916
info@stroombergmakelaardij.nl
stroombergmakelaardij.nl

ONTDEK DE

Dorpsstraat 18-18a

DORPSSTRAAT 18 EN 18 A RENSWOUDE

Een thuis met karakter, sfeer én geschiedenis. Dat vindt u aan de Dorpsstraat 18 in Renswoude. Dit markante pand uit 1780 is een zeldzaam stukje erfgoed dat zijn authentieke uitstraling en charme al eeuwenlang weet te behouden. Originele details gecombineerd met eigentijds wooncomfort zorgen voor een unieke woonbeleving. De groene tuin rondom versterkt het buitenleven gevoel, met veel beplanting en als blikvanger een royale vijver aan de voorzijde. Een plek waar rust, natuur en historie moeiteloos samenkomen.

Bij deze woning hoort een royaal bijgebouw van 145 m², dat momenteel in gebruik is als kantoor. Dit heeft een eigen huisnummer, namelijk Dorpsstraat 18A. Het is mogelijk om dit gedeelte zakelijk te kopen.

Historie

Deze twee-onder-een-kapwoning was oorspronkelijk een kasteelhuisje. De kasteelhuisjes in Renswoude zijn bijzondere monumentale panden die horen bij het historische ensemble rondom Kasteel Renswoude. Deze huisjes dateren uit de 18e en 19e eeuw en dienden oorspronkelijk als dienstwoningen voor het personeel van het kasteel, zoals tuinlieden, koetsiers of opzichters.

Over de locatie

De Dorpsstraat is een van de mooiste straten van het dorp Renswoude, met een aaneenschakeling van karakteristieke panden die het historische straatbeeld compleet maken. De ligging in het hart van Renswoude is ideaal: een gemoedelijke dorps sfeer, met voorzieningen zoals winkels, scholen en horeca op loopafstand. Bovendien ligt het imposante Kasteel Renswoude op steenworp afstand, een tastbare herinnering aan de rijke geschiedenis van het dorp. De groene omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, en ook steden als Veenendaal en Amersfoort zijn vlot bereikbaar. Hier komen rust, natuur en bereikbaarheid op een mooie manier samen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Uw auto parkeert u aan de voorzijde of achterzijde van de woning. Aan de zijkant van deze woning vindt u de entree. Vanuit hier heeft u toegang tot de leefkeuken, de slaapkamer met badkamer, de praktische bijkeuken en het toilet.

De leefkeuken is royaal van opzet en sfeervol en modern uitgevoerd. Dé plek waar u samenkomt met uw gezin of gasten. Terwijl u kookt op het gasfornuis met geïntegreerde afzuigkap, schuiven anderen gezellig aan bij de bar. De keuken is bovendien uitgerust met een oven en magnetron, wat koken hier extra comfortabel maakt.

Hier bevindt zich ook de trapopgang naar de verdieping en de openslaande deuren naar de woonkamer.

In de aangrenzende woonkamer geven originele elementen zoals het balkenplafond, de houten vloer, de bedstee deuren ingevuld als sfeervolle boekenkast en de ramen met roedeverdeling de ruimte een eigen karakter. De vele ramen zorgen voor een mooie lichtinval en bieden uitzicht op het groen rondom het huis. Ook is hier ruimte voor een gezellige eethoek. Een sfeervolle gashaard vormt het middelpunt van de kamer en maakt het plaatje compleet. Dit is een fijne plek om te ontspannen, met charme in elke hoek.

Als we teruggaan naar de entree vinden we hier de toegang tot de slaapkamer met aansluitend een badkamer. Hierdoor woont u hier levensloopbestendig! De slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een grote vaste kast en openslaande deuren naar het terras. Vanuit uw bed kijkt u zo de groene tuin in: een uitzicht dat elke ochtend goed begint. De aangrenzende badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een wandradiator voor extra comfort.

Ook de praktische bijkeuken vindt u hier. Voorzien van een ruime tweede koelkast, twee bergkasten en een werkblad met onderkasten. Ideaal voor het netjes opbergen van voorraad, schoonmaakspullen of keukenbenodigdheden. Deze ruimte fungeert tevens als tweede entree, wat extra gemak biedt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de keuken bereiken we de eerste verdieping. Hier zijn nog eens drie mooie slaapkamers te vinden. Ook hier vallen de mooie klassieke ramen weer op en geniet u van het uitzicht op de groene omgeving. De kamers zijn stuk voor stuk sfeervol en functioneel en bieden ruimte voor bijvoorbeeld een kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Boven de grootste slaapkamer aan de voorzijde vindt u ook nog eens een handige zolderruimte.

Een extra badkamer op de verdieping is altijd een pluspunt. Deze tweede badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en toilet.

Exterieur

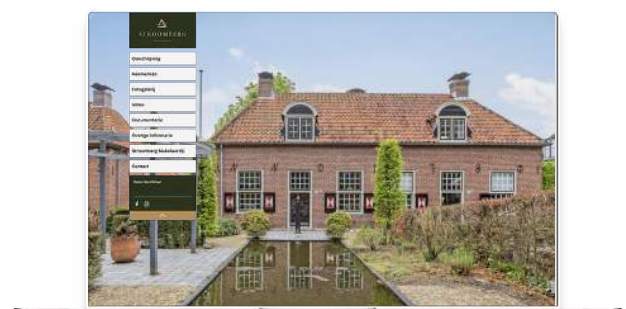
Het exterieur van deze woning is een lust voor het oog. De fraaie gevel met sierankers, klassieke roedeverdeling in de ramen en de mooie luiken geven het huis een herkenbare, historische uitstraling. Aan de voorzijde prijkt een grote vijverpartij, wat direct bij aankomst zorgt voor een bijzonder welkom. Rondom de woning ligt een groene, verzorgde tuin met meerdere zithoeken en volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De combinatie van het authentieke karakter en het weelderige groen maakt deze plek niet alleen charmant, maar ook sfeervol en uitnodigend.

Bijgebouw

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een royaal bijgebouw 145 m² met parkeergelegenheid op eigen terrein. Je hebt ruimte voor twee auto's en een eigen garage met vliering. Het bijgebouw bestaat uit 3 lagen en is voorzien van een rieten dakafwerking. Op de begane grond vindt u de entree met pantry, repropuimte, toilet, trapopgang naar de verdieping en diverse werkplekken. Op de verdieping vindt u een grote vergaderruimte. De trap naar de kelder geeft toegang tot nog meer werkplekken en een afzonderlijke archiefruimte. Het bijgebouw is zo flexibel dat je er ook iets heel anders van kunt maken: een praktijkruimte, atelier of een fijne plek voor een gastenverblijf. En handig om te weten: dit gedeelte is ook apart zakelijk aan te kopen. Zo houdt u alle opties open!

Deze woning heeft een unieke eigen website met o.a. fullscreen foto's, alle documentatie, alle informatie over de buurt en omgeving.

Kijk op dorpsstraat18renswoude.nl voor alle informatie.



KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 1.200.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1780
Soort dak	Schilddak bedekt met pannen

OPPERVLAKTE EN INHOUD

Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	588 m ²
Inhoud	550 m ³

INDELING

Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 douches, 2 toiletten, 1 wastafelmeubel, 1 dubbele wastafel en 1 ligbad
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder

ENERGIE

Isolatie	Muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Ecomline en Topline gas gestookt uit 2008, eigendom

BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

BERGRUIMTE

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging (1)
----------------	--------------------------------

PARKEERGELEGENHEID

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



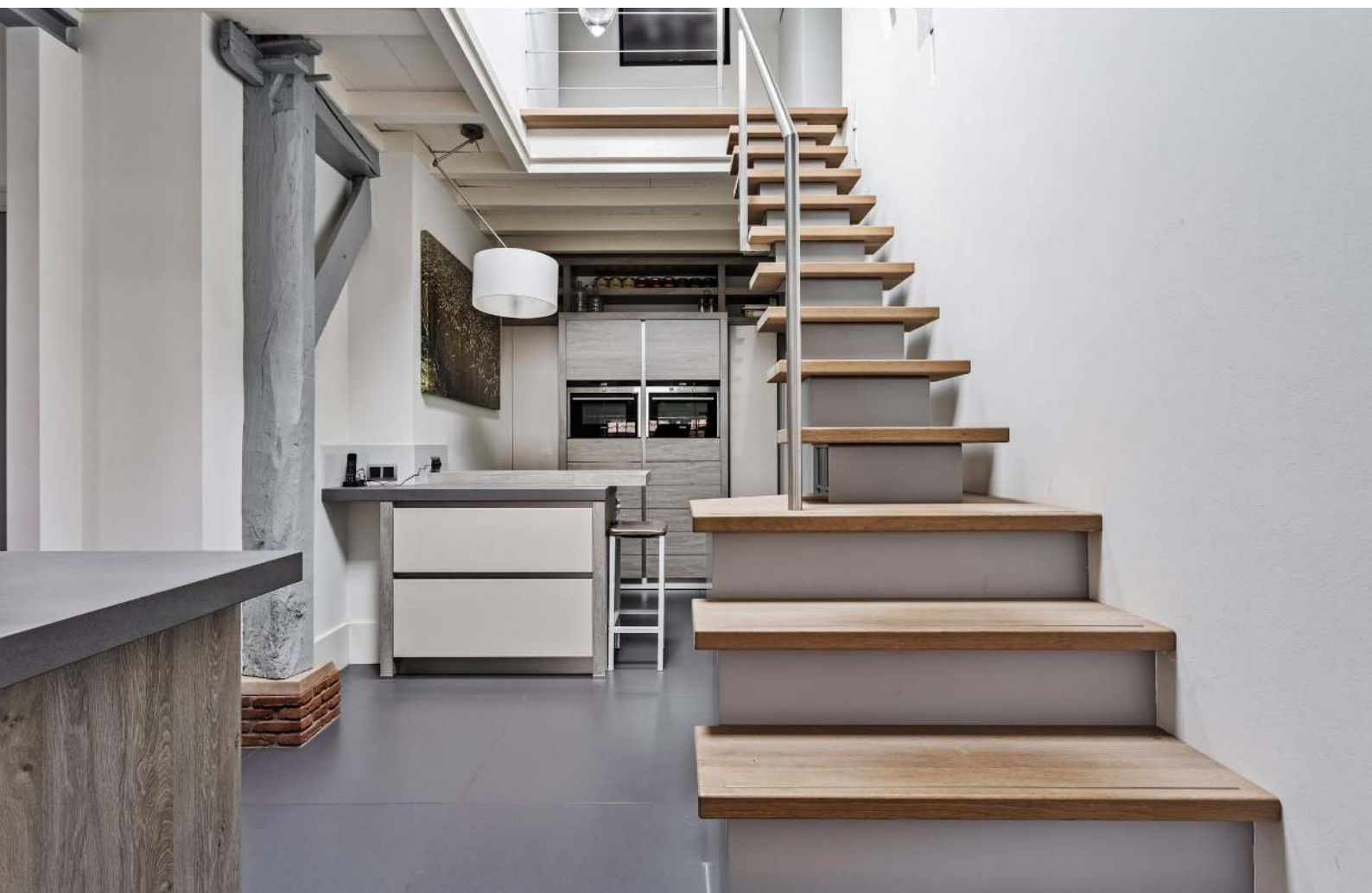








































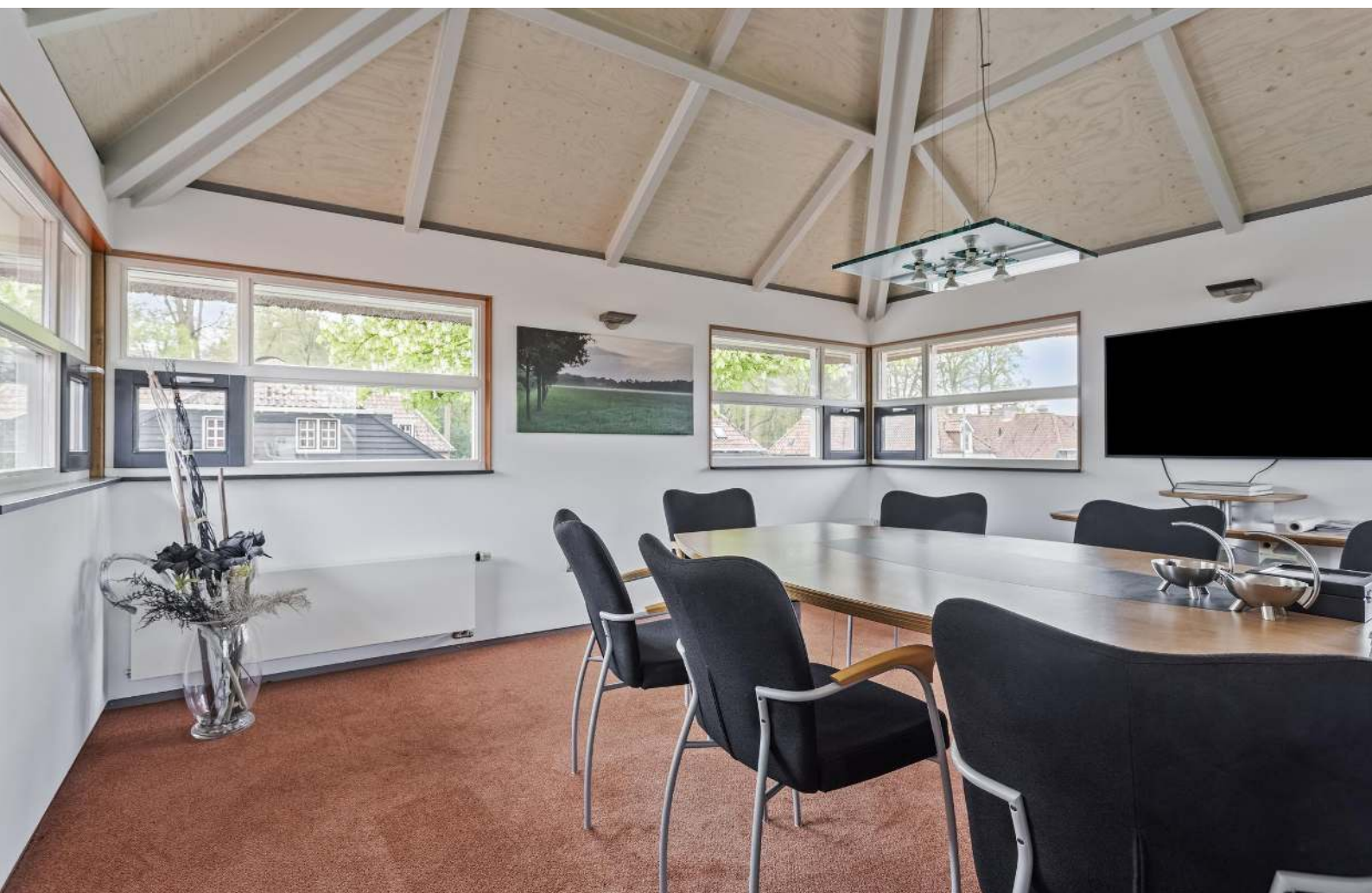






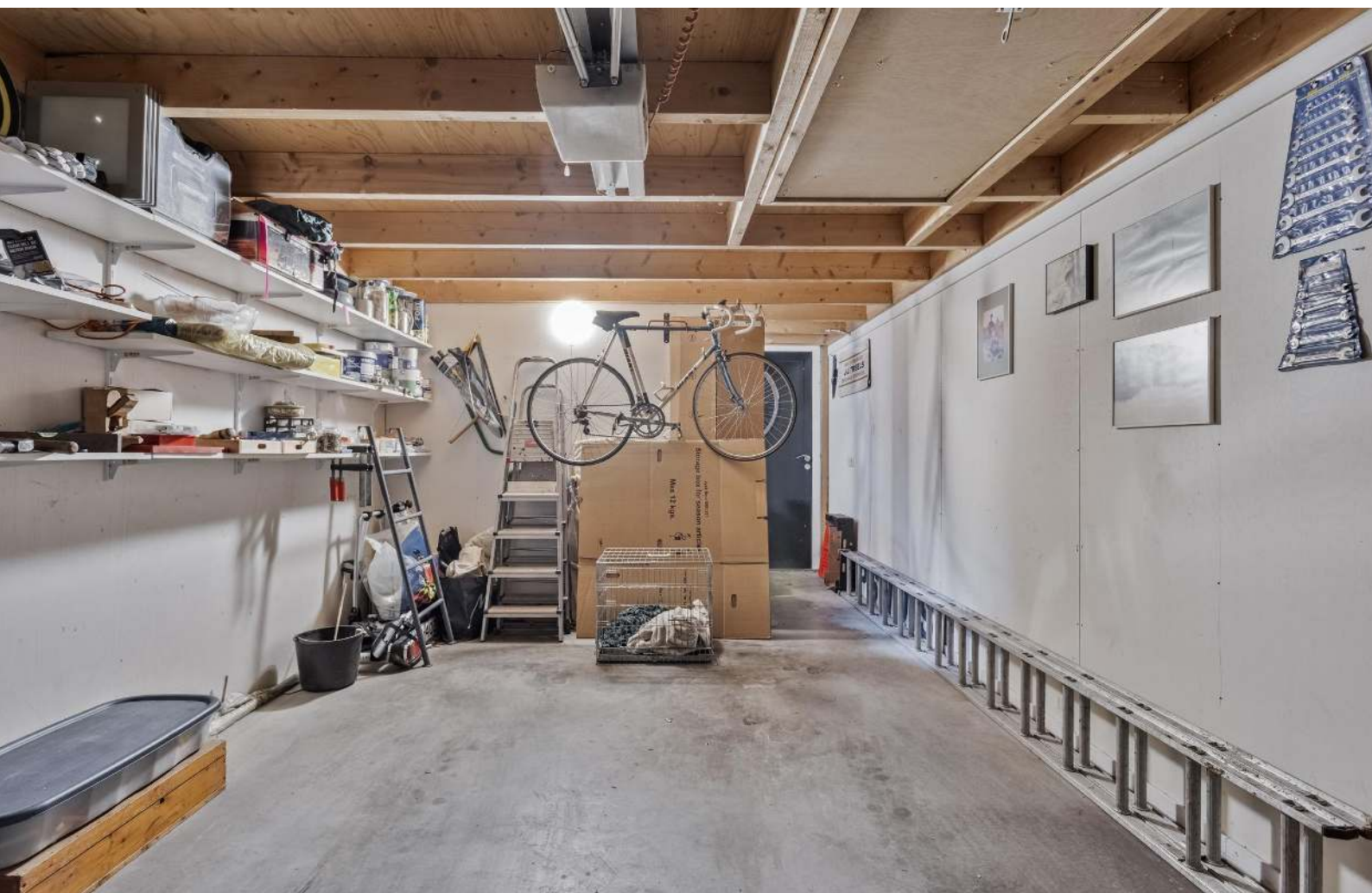




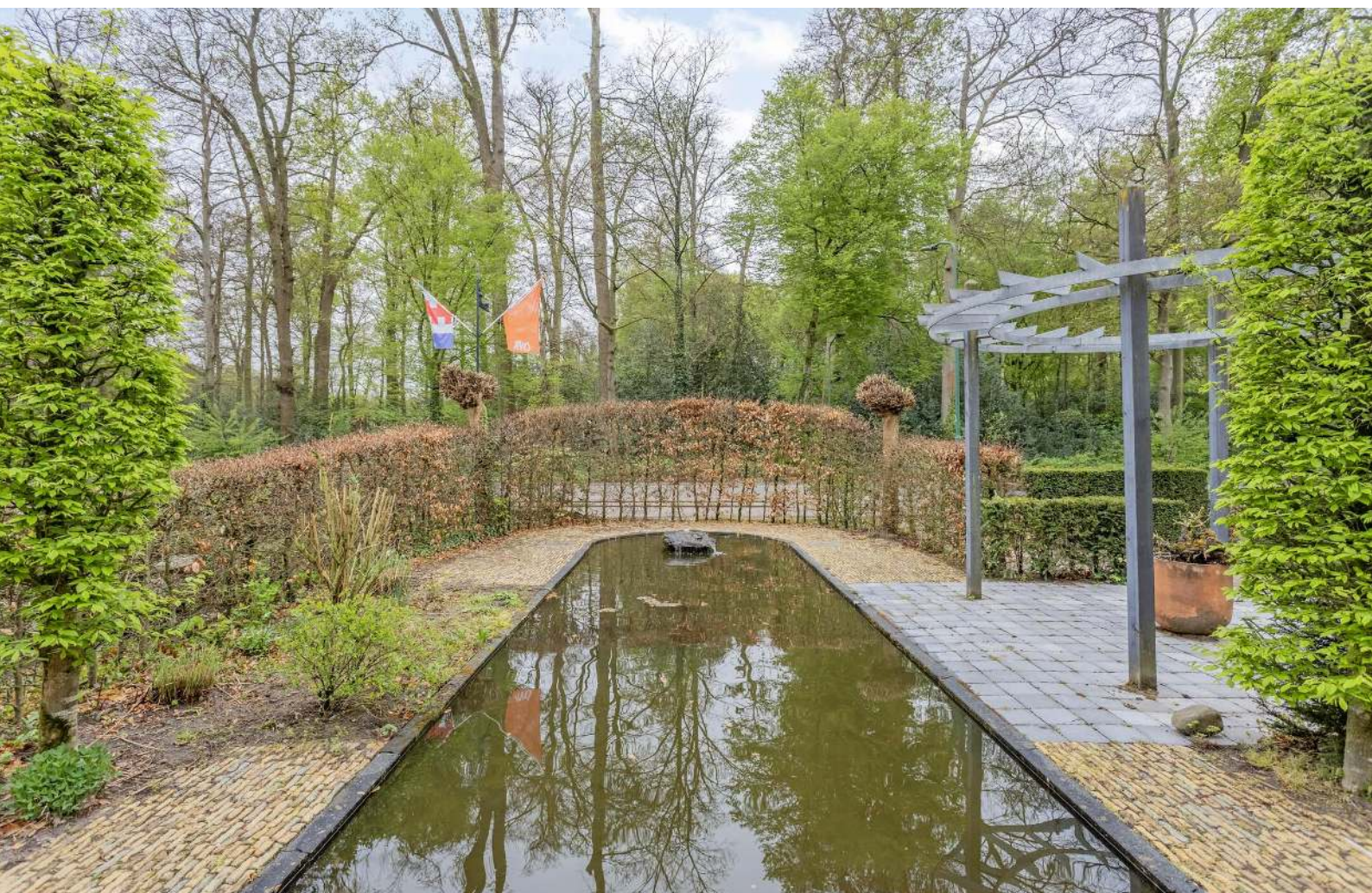






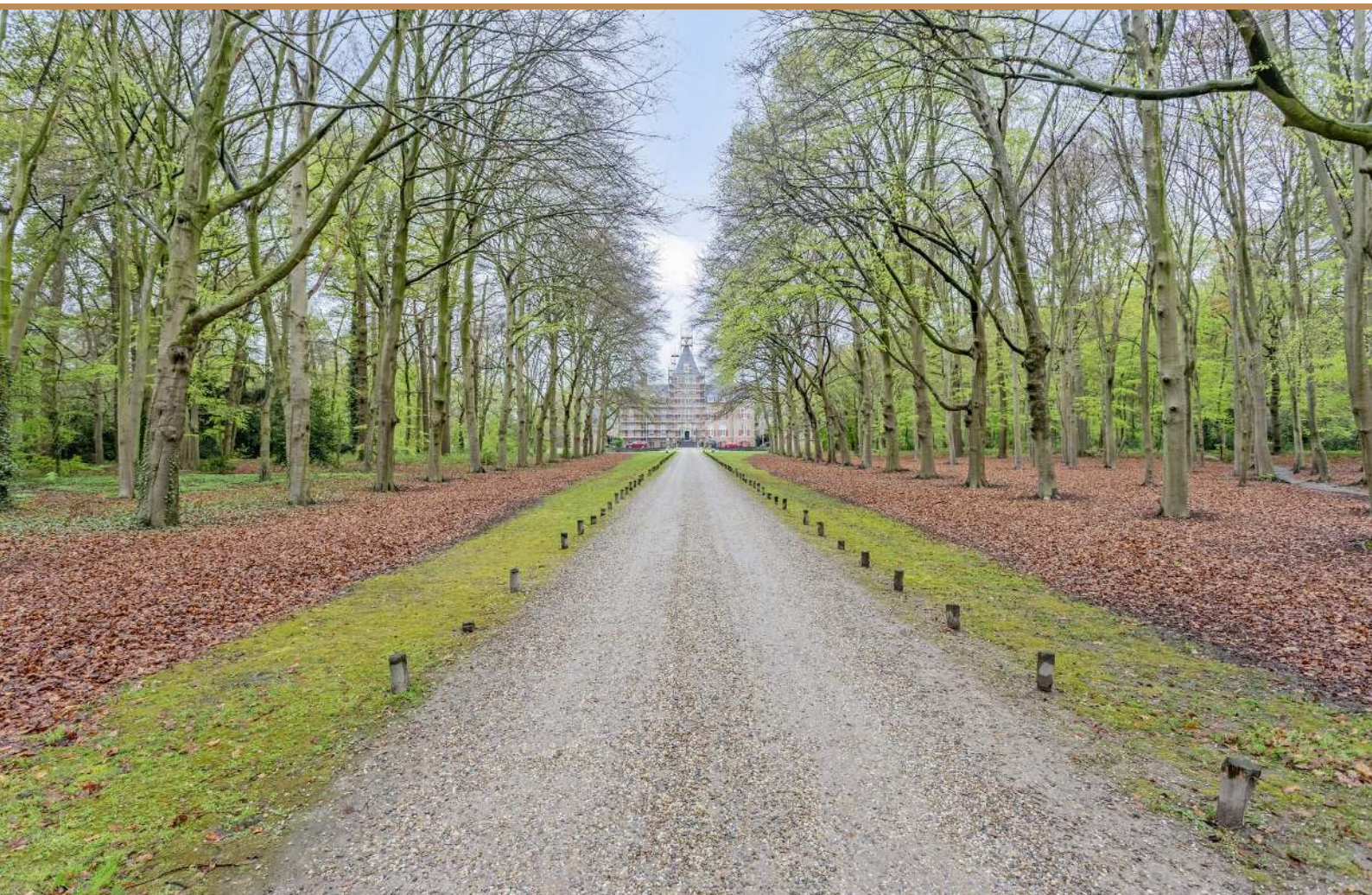












PLATTEGROND



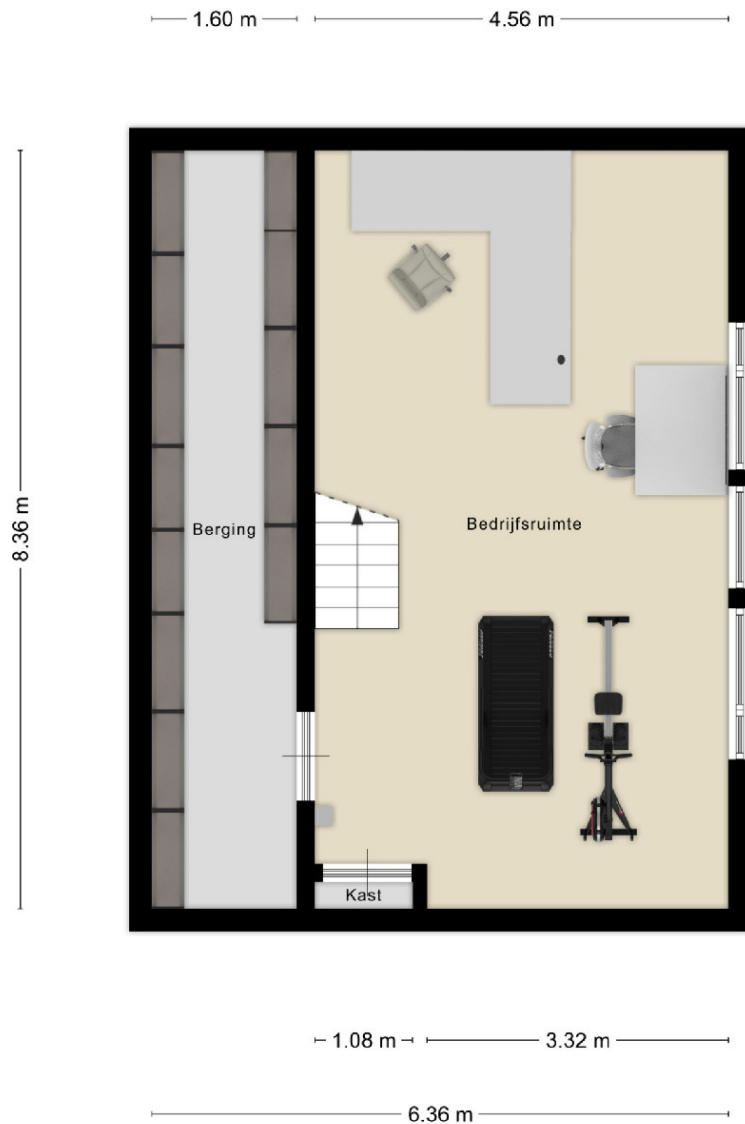
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



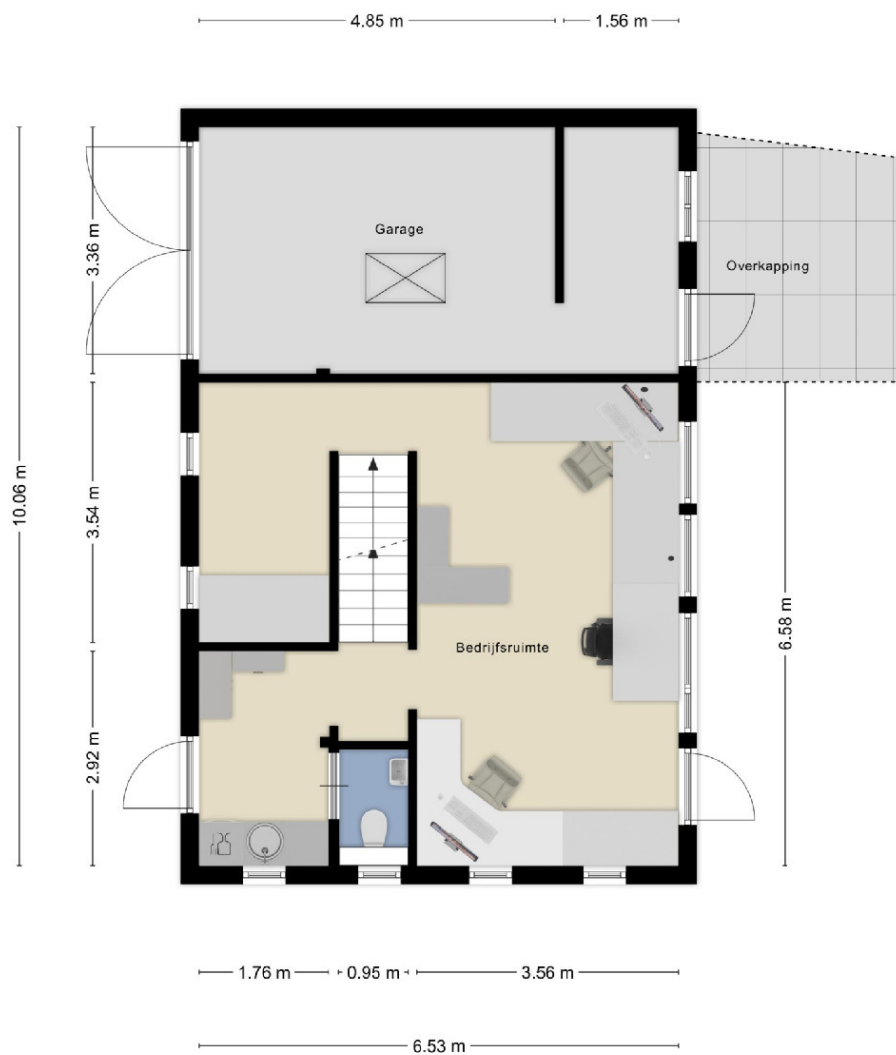
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



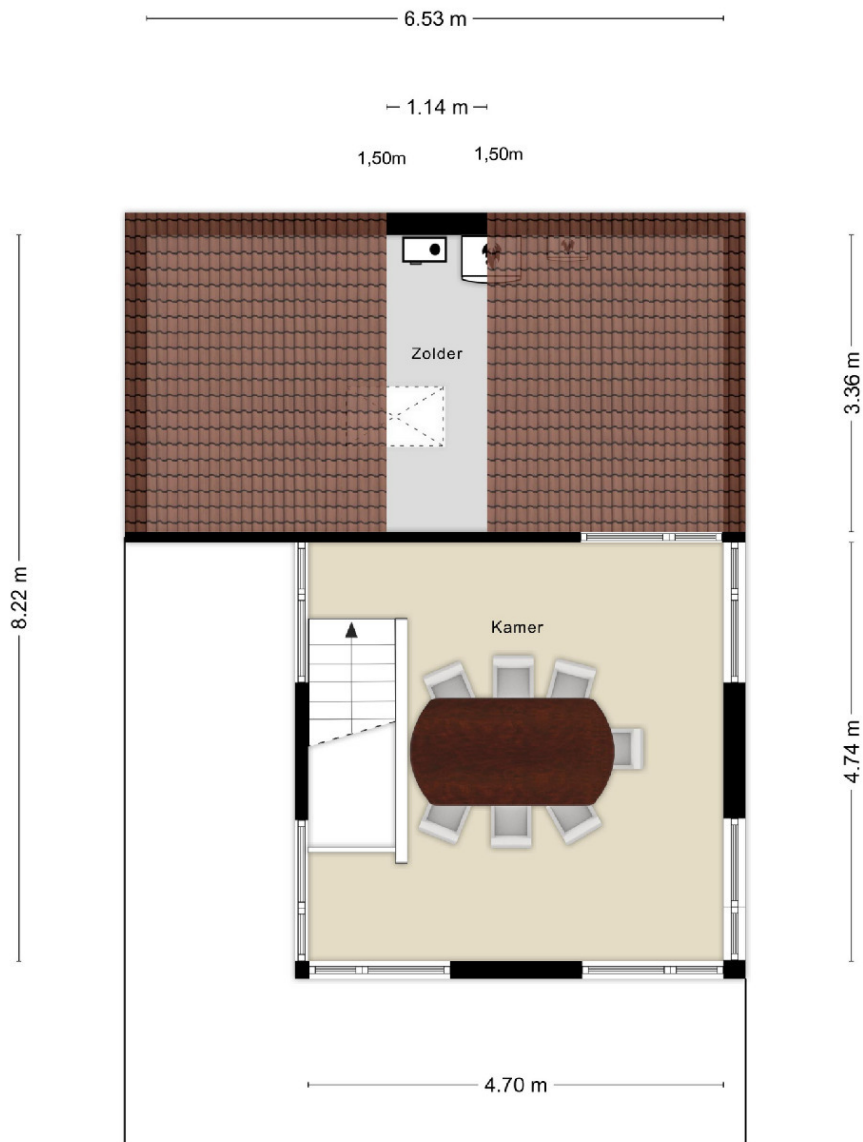
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



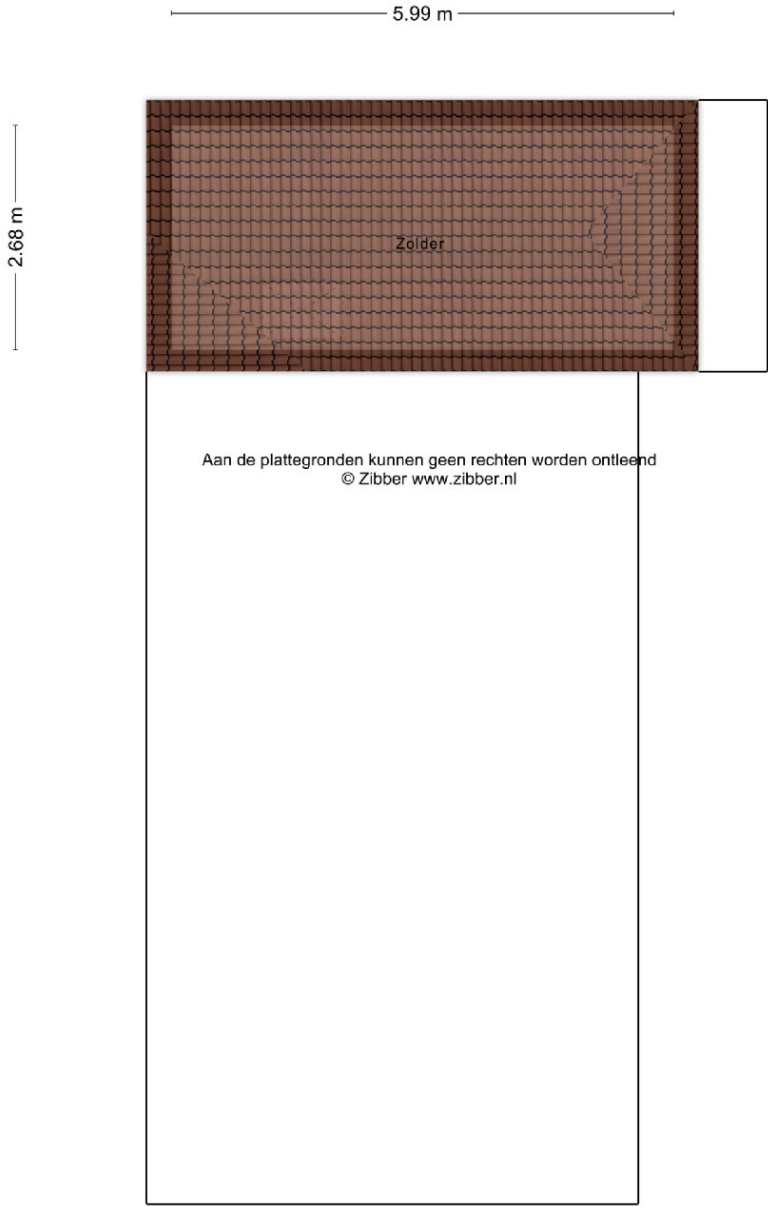
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

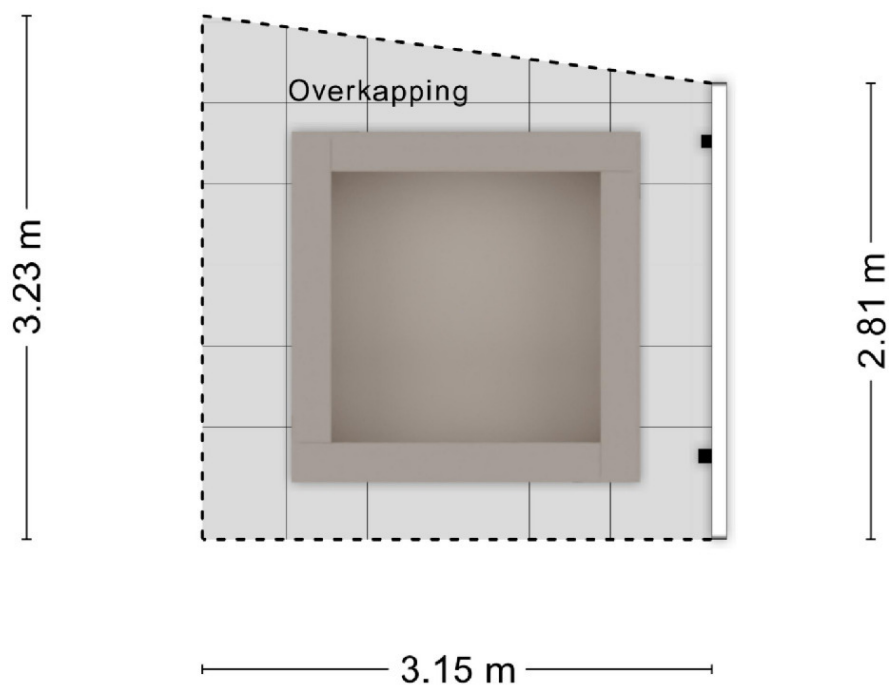


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

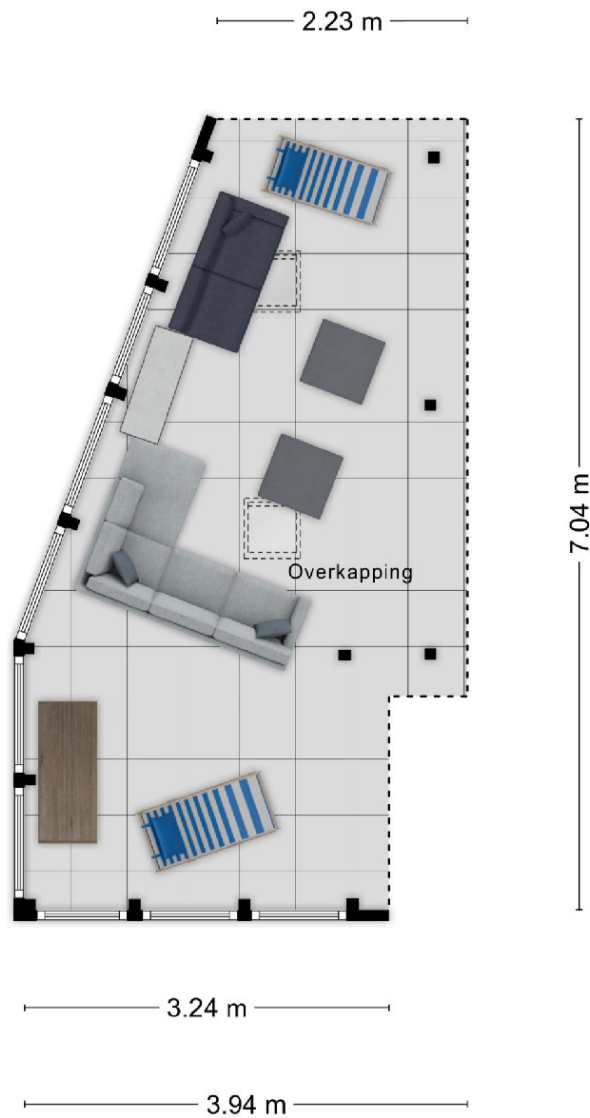


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stroomberg



12345

Dere kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Renswoude

Sectie C

Perceel 2890

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

10 INTERESSANTE VRAGEN

over het kopen van een woning

1. WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

4. MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. HOE KOMT EEN KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10 INTERESSANTE VRAGEN

over het kopen van een woning

6. WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

7. VALT DE MAKELAARSCOURTAGE ONDER DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

8. WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper.

9. HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten: a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast. b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap. c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia. d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage. Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

10. HEEFT MIJN WONING EEN ENERGIELABEL NODIG?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

STROOMBERG MAKELAARDIJ

staat voor u klaar!

De werkzaamheden van Stroomberg Makelaardij worden uitgevoerd volgens de erecode van de NVM. Ieder afzonderlijk lid van de NVM staat voor deskundigheid, objectiviteit en betrouwbaarheid. U kunt van ons een objectief en reëel advies verwachten, of het nu gaat om verkoop, aankoop, taxatie of een waardebeoordeling. We helpen u graag.

Nieuwsgierig geworden of persoonlijk kennis met ons maken? We nodigen u graag uit voor een gesprek, we stellen ons graag aan u voor!

Team Stroomberg Makelaardij o.g.

Molenparkweg 10, 6741 ZR Lunteren

Tel. 0318-482916

info@stroombergmakelaardij.nl

stroombergmakelaardij.nl



Onze werkzaamheden worden verricht conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, NVM. Alle aanbiedingen en verstrekte informatie is vrijblijvend en kan worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of om in onderhandeling te treden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.