



# Burg. vd Boschstr. 44 c

AMERONGEN | Vraagprijs € 525.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	527 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	121 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	133 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	19 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	C

# Informatie

Ontdek deze royale en levensloopbestendige woning op een unieke locatie in het pittoreske, oude dorp van Amerongen, op het sfeervolle hofje naast het Tabaksmuseum en grenst met de achtertuin aan het park achter de historische Andrieskerk.

Vanaf de voorkant oogt deze hofjeswoning bescheiden, maar binnen zult u verrast zijn door de royale ruimte en het woonoppervlak. Deze woning combineert comfortabel wonen op de begane grond met royale bovenverdiepingen, waardoor het de perfecte keuze is voor gezinnen én voor wie een toekomstbestendige woning zoekt!

Bij binnenkomst vind u een ruimtelijke hal met vide, de woonkamer is voorzien van vele raampartijen met o.a. schuifdeuren met uitzicht op het park aan de achterkant van de woning, hier kunnen kinderen ook heerlijk spelen terwijl u een oogje in het zeil houdt. Aangrenzend de open keuken en een ruime bijkeuken en berging voor extra gemak zodat u voldoende opbergruimte heeft of tuingereedschap kunt stallen. De begane grond is tevens voorzien van een slaapkamer met badkamer, wat het ook ideaal maakt als levensloopbestendige woning. Vanuit deze slaapkamer heeft u uitzicht op het hofje met het historische Tabaksmuseum. Het is natuurlijk ook mogelijk om van deze ruimte een kantoor aan huis te maken of een hobbykamer.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers (1 voorzien van een standaard keuken) met veel opbergmogelijkheden en een ruime badkamer en daarnaast een royale berging boven de aanbouw.

Vaste trap naar de 2e verdieping waar een 5e slaapkamer te creëren is.

De tuin is gelegen op het zuidoosten. Hier heeft u uitzicht op het groene parkje aan de achterzijde van de Andrieskerk.

In deze woning zijn o.a. renovaties nodig voor de keuken en de badkamers.

Amerongen is een schilderachtig dorp van ongeveer 1.000 jaar oud en een parel op de Utrechtse Heuvelrug. Verken wandelend het historisch dorpscentrum met historische panden, ateliers, winkeltjes, restaurants, tabaksschuur en de uiterwaarden van De Rijn. Het is niet alleen een fijne plek om te wonen, maar een gemeenschap om deel van uit te maken. Geniet van de nabijheid van het uitgestrekte Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, ontdek de historische pracht van Kasteel Amerongen en proef de lokale cultuur in de gezellige dorpskern. Ook op culinair gebied heeft Amerongen veel te bieden, van eetcafé Buitenlust tot luxer dineren bij De Rode Leeuw No.35 of bij Bistro Liz.

Benieuwd geworden naar deze woning op deze unieke locatie? Bel of mail ons op om een bezichtiging in te plannen!

Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>

Inhoud: 527 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 133 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1988

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisieberging/meterkast, toegang tot de woonkamer met aansluitend eetgedeelte, openslaande deuren naar de achtertuin toe, gashaard, open eenvoudige keuken voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur. Bijkeuken/wasruimte en een inpandige berging. Slaapkamer en aangrenzend een badkamer uitgerust met douche, zitbad, wastafel en toilet.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers (waarvan 1 voorzien is van een standaard keuken), badkamer uitgerust met wastafel en douche, royale berging boven aanbouw.

Zolder:

Vaste trap. Berging en mogelijkheid om 5e slaapkamer te realiseren. Cv ruimte.

Bijzonderheden:

- Wonen in het historisch centrum van Amerongen, gelegen bij het Tabaksmuseum, Andrieskerk en Kasteel Amerongen
- Levensloopbestendig wonen is mogelijk door slaap- en badkamer op begane grond
- Royale slaapkamers op de bovenverdieping
- Er zijn 4 parkeerplekken achter de tabaksschuur speciaal voor dit rijtje woningen aanwezig.
- Achtertuin grenst direct aan het park
- Vrij uitzicht
- CV uit 2019
- Hofjeswoning aan een gezellig besloten pleintje
- Bijzonder mooi uitzicht voor en achter de woning
- Beschermd dorpsgezicht
- Ruime openbare parkeergelegenheid
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12
- Onder andere de volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst: Niet-bewoningsclausule | Notariskeuze verkoper, zie brochure voor alle clausules.

















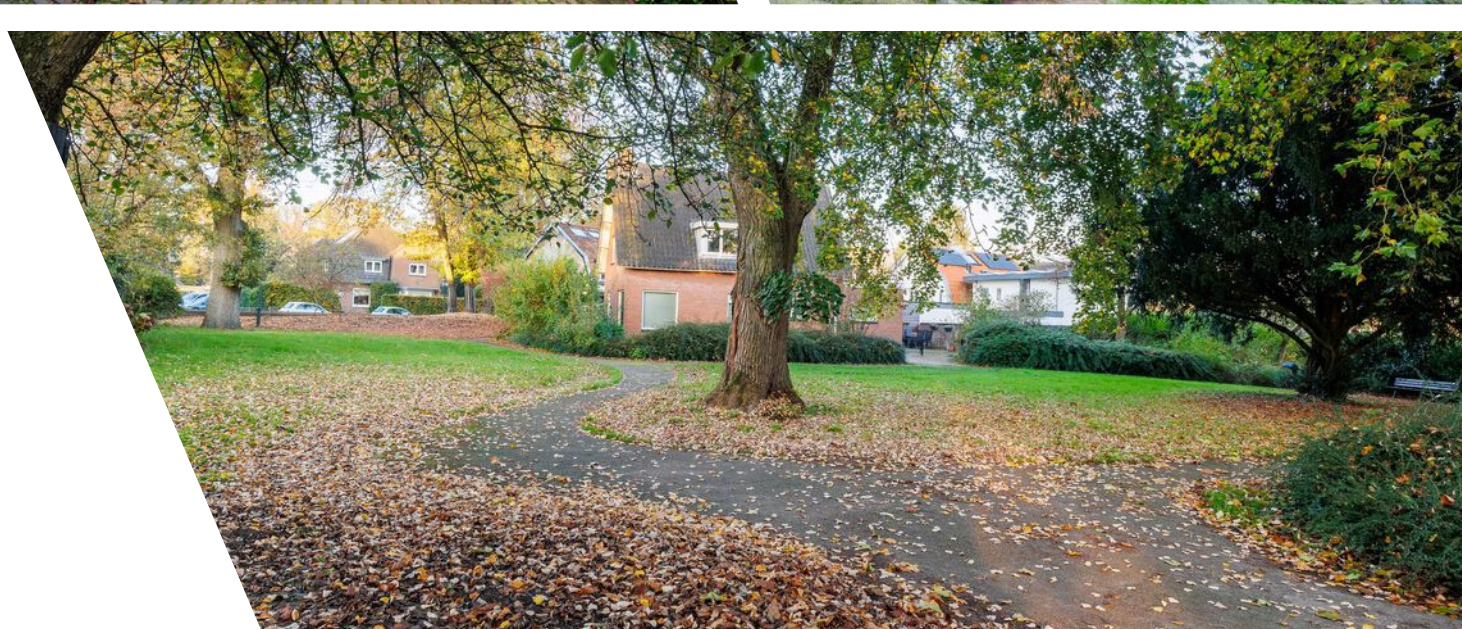














# Plattegrond

Burgemeester Jonkheer H. van Den Boschstraat 44c - Amerongen  
Begane Grond



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



# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond

Burgemeester Jonkheer H. van Den Boschstraat 44c - Amerongen  
Eerste Verdieping



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

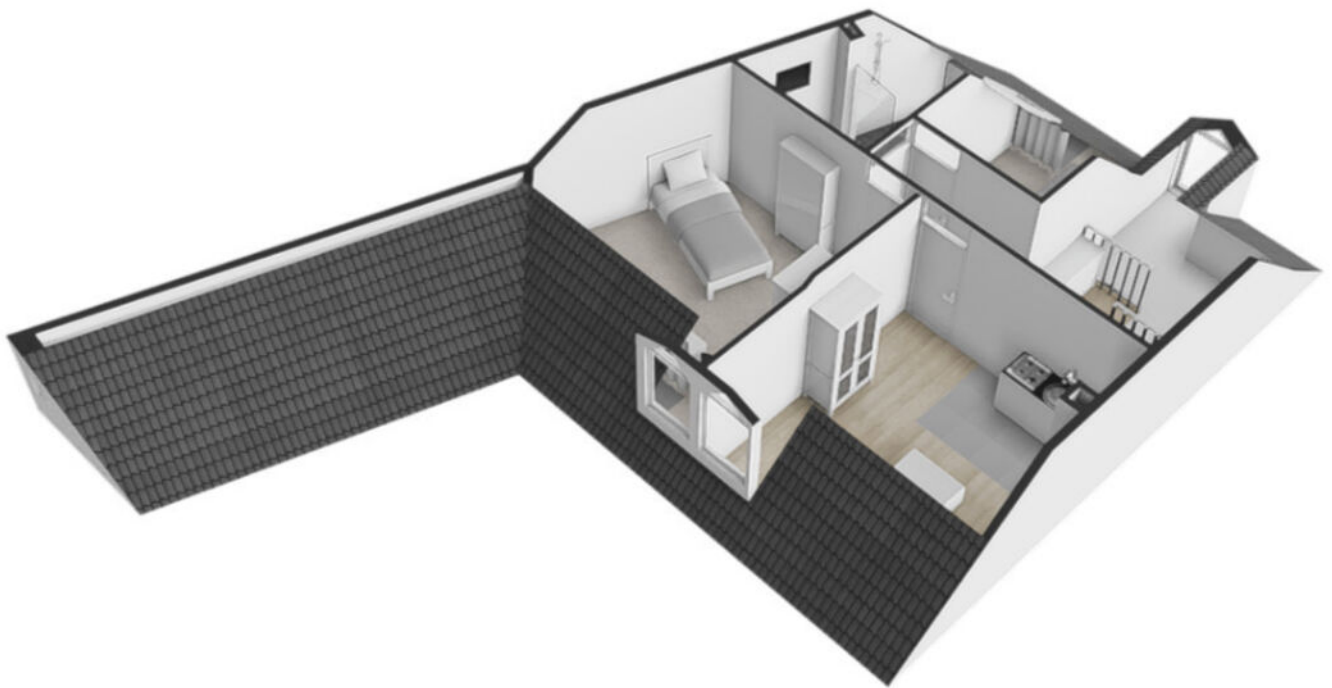


# Plattegrond





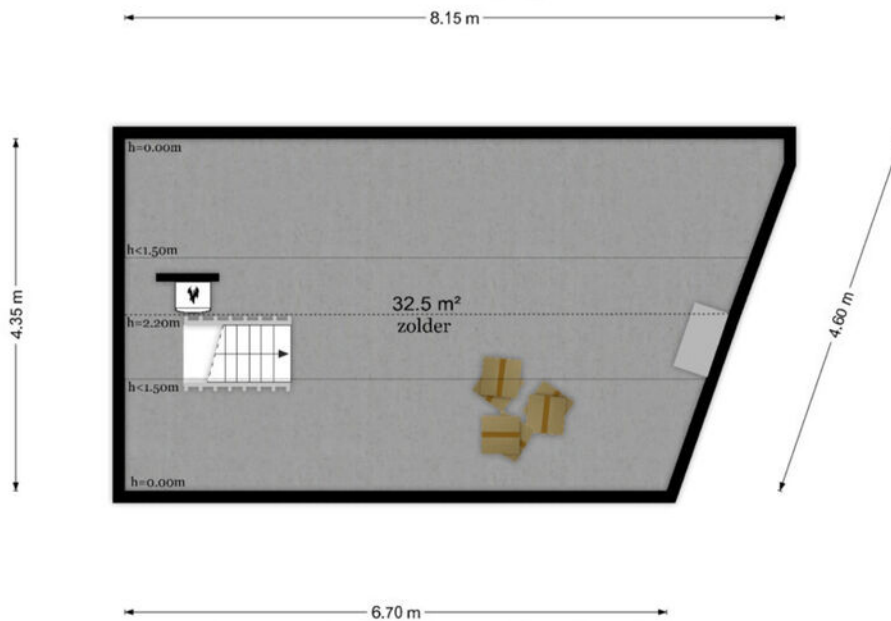
# Plattegrond





# Plattegrond

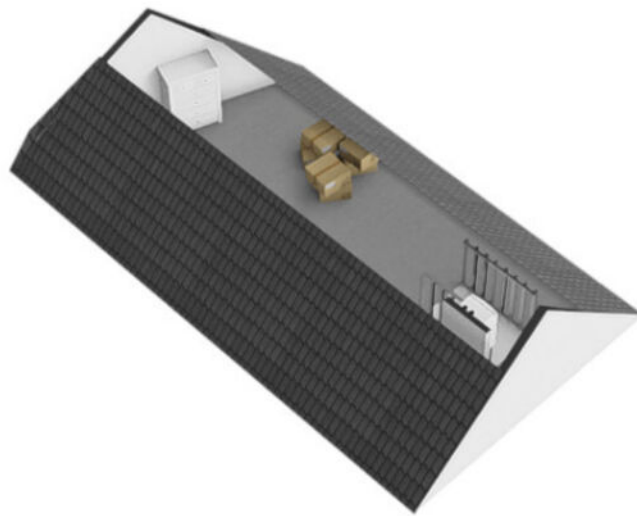
Burgemeester Jonkheer H. van Den Boschstraat 44c - Amerongen  
Tweede Verdieping



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

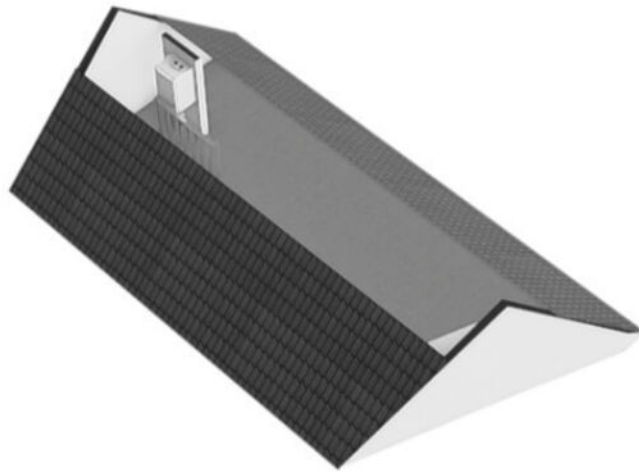


# Plattegrond





# Plattegrond

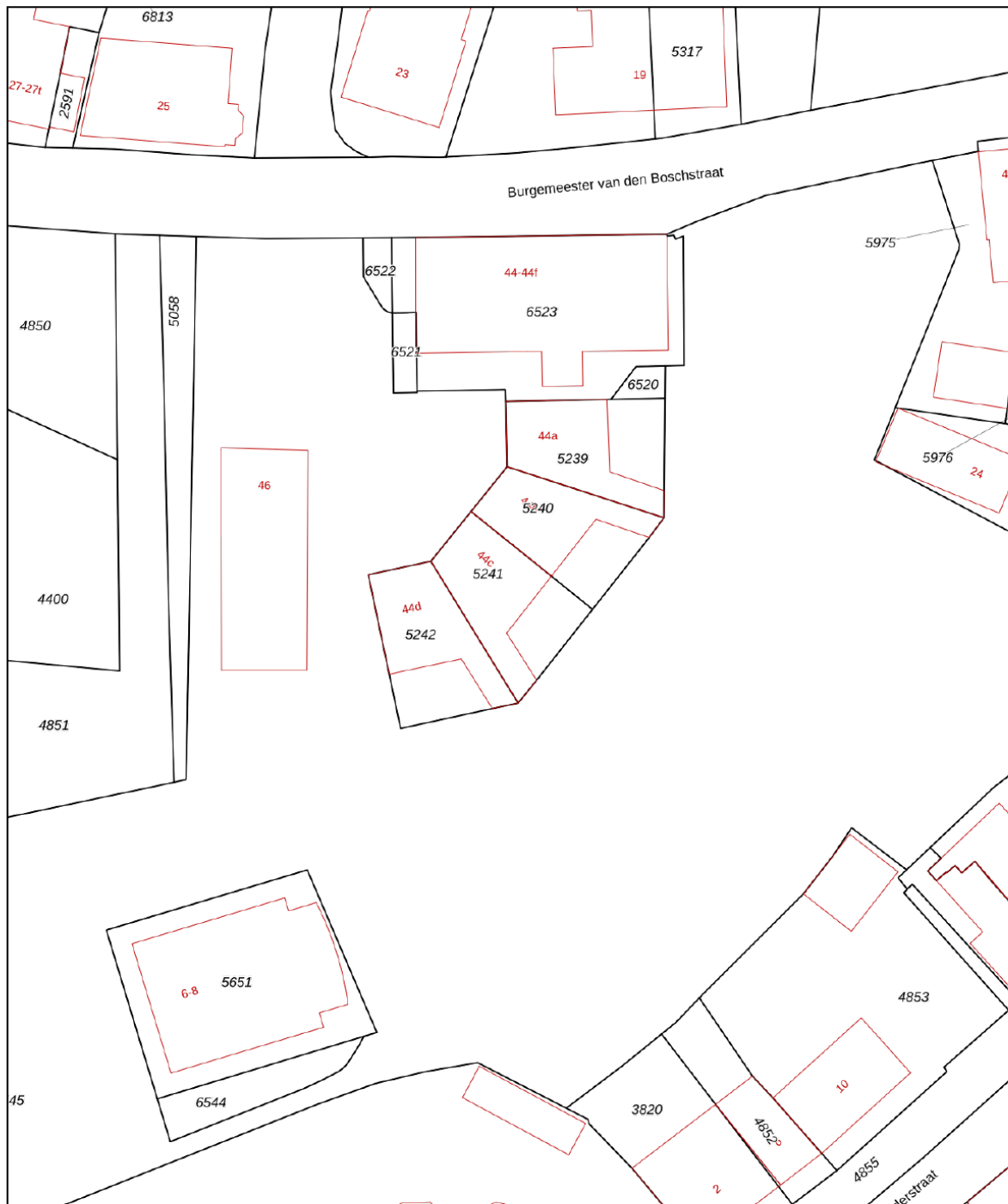





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

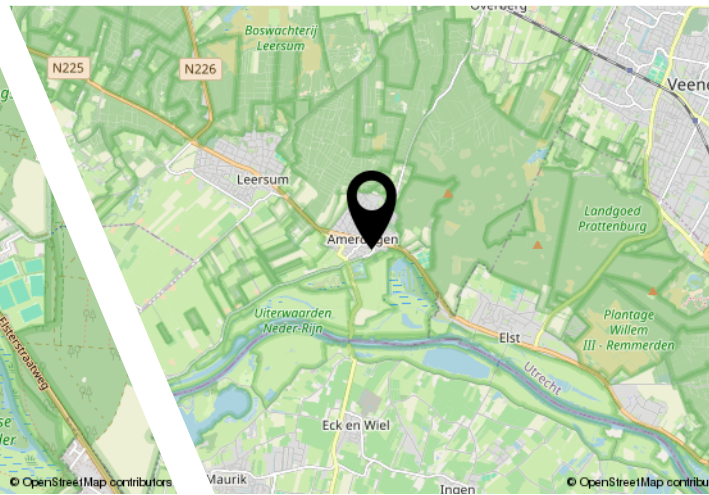
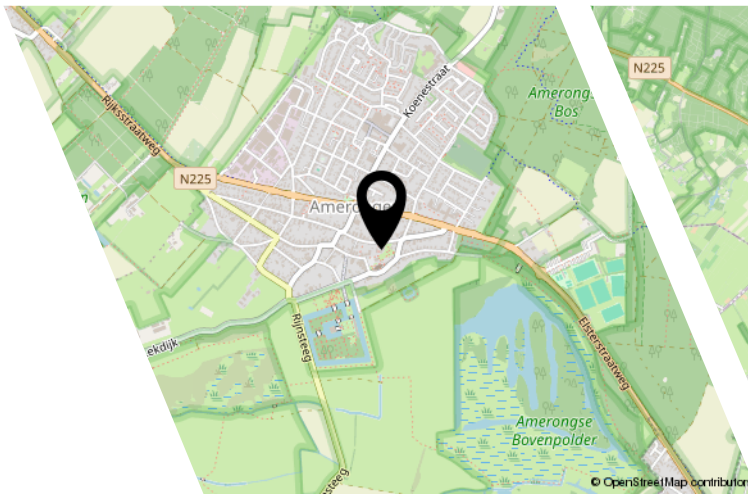
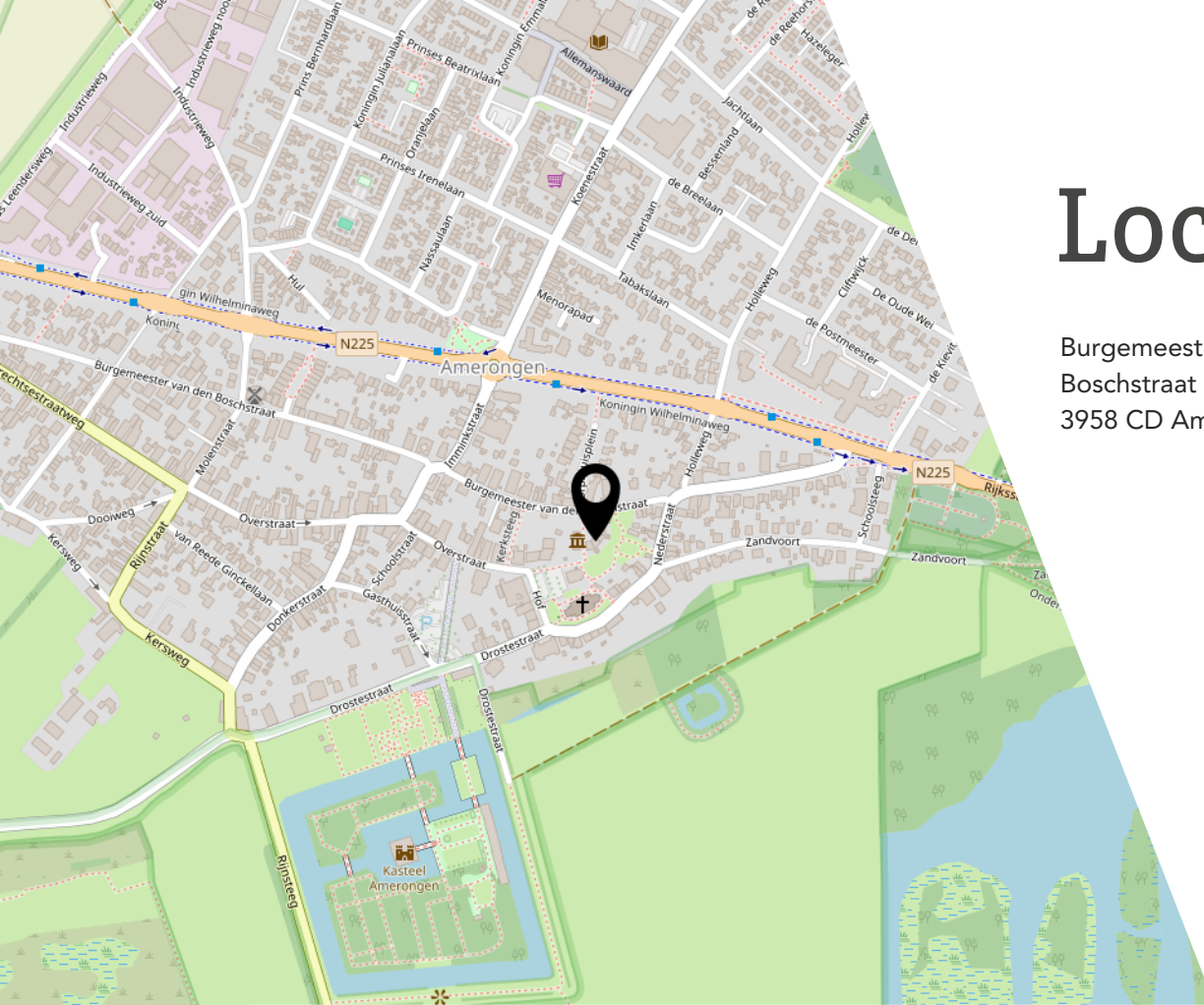


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amerongen Sectie D Perceel 5241</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	



# Locatie

Burgemeester van den Boschstraat 44 c  
3958 CD Amerongen



# Bekijk deze woning online!

<https://www.entreemakelaars.nl/woningaanbod/koopwoningen/>



Burgemeester van den Boschstraat 44 c, Amerongen



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# 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 ontwerpkte van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

### **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**

### **Niet-bewoningsclausule**

### **Geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig**

### **Wordt verkocht met achterblijvende roerende zaken**

### **Notariskeuze verkoper**

*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.*



Entree Makelaars  
Utrechtse Heuvelrug

Rijksstraatweg 90  
3956 CS Leersum  
0343 - 45 42 00  
[leersum@entreamakelaars.nl](mailto:leersum@entreamakelaars.nl)

Volg onze socials om als eerste op de hoogte te blijven van nieuw aanbod!