



**Burgemeester van den Boschstraat 44 b
3958 CD Amerongen**

€ 569.000 k.k.

Overstraat 33
3958 BS Amerongen

telefoon 0343 - 456 490
mobiel 06 - 57 58 02 03
e-mail info@luckerhof.nl



vastgoedpro 

Prijs	€ 569.000 k.k.
Postcode	3958 CD
Ligging	Vrij uitzicht, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving
Woningtype	Tussenwoning
Tuin	Ja, Achtertuin, Zuidoost, 900×500cm
Garage	Openbaar parkeren
Woonruimte	130m ²
Perceeloppervlakte	133m ²
Inhoud	519m ³
Kamers	4
Oplevering	In overleg
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Amerongen
Adres	Burgemeester van den Boschstraat 44 b
Bouwjaar	1989

Welkom bij Burgemeester van den Boschstraat 44b in het schilderachtige Amerongen, gelegen op de scheidslijn van bossen en rivierenlandschap. Deze royale woning bevindt zich op een werkelijk unieke locatie in het oude dorp, omgeven door geschiedenis en natuur. Gelegen in een sfeervol hofje, pal naast het Tabaksmuseum, biedt deze woning een bijzondere combinatie van rust en levendigheid. De achtertuin grenst direct aan het park achter de historische Andrieskerk, een plek waar je elke dag kunt genieten van de schoonheid van de natuur.

Bij aankomst zal de buitenzijde van de woning je wellicht verrassen. Wat je vanaf de straat ziet, doet namelijk geen recht aan de royale woonruimte en het comfort dat je binnen zult ontdekken. Deze woning is een ware parel, verscholen in het hart van Amerongen, en biedt een zee aan ruimte en mogelijkheden voor zowel kleine gezinnen als senioren die op zoek zijn naar een toekomstbestendige woning.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale hal met een indrukwekkende vide. Vanuit de hal betreed je de royale woonkamer, een lichte en uitnodigende ruimte dankzij de grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Hier geniet je van een vrij uitzicht richting het charmante hofje aan de voorzijde, terwijl je aan de achterzijde een prachtig uitzicht hebt op de achtertuin en het aangrenzende park. Het is een plek waar je elke dag kunt ontspannen en genieten van de rust en het groen om je heen.

De halfopen keuken is praktisch ingericht met een lichte keukenopstelling inclusief inbouwapparatuur, ideaal voor het bereiden van heerlijke maaltijden. Aansluitend vind je de inbandige berging/bijkeuken, die zorgt voor extra opbergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers met veel opbergmogelijkheden waaronder een royale master bedroom. Deze kamers zijn ruim en flexibel in te richten, perfect voor een gezin dat behoefte heeft aan persoonlijke ruimte. De badkamer op deze verdieping is functioneel en biedt alles wat je nodig hebt voor je dagelijkse routine. Daarnaast is er een berging boven de bijkeuken/berging, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen of extra voorraad.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is een oase van rust en privacy. Hier kun je al genieten vanaf de ochtendzon met een kop koffie, terwijl je luistert naar het vrolijke gezang van de vogels die graag te gast zijn in deze groene omgeving. Het uitzicht op het park maakt deze tuin tot een bijzondere plek waar je je verbonden voelt met de natuur.

Een van de grote voordelen van deze woning is de mogelijkheid om op de begane grond een slaapkamer en badkamer te realiseren. Dit maakt de woning niet alleen geschikt voor gezinnen, maar ook voor senioren die op zoek zijn naar een toekomstbestendige woning. De flexibiliteit om de woning aan te passen aan je levensfase is een waardevolle eigenschap die deze woning extra aantrekkelijk maakt.

De ligging van de woning in het oude dorp van Amerongen is eenvoudigweg perfect. Je bevindt je op korte loopafstand van lokale voorzieningen, zoals slager, slijter, café, eetcafé Buitenlust, en culturele bezienswaardigheden zoals het Tabaksmuseum, de Andrieskerk en Kasteel Amerongen met Bistro Liz. Bovendien biedt het aangrenzende Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Rijn, volop mogelijkheden voor wandelingen en fietstochten in de prachtige bosrijke omgeving.

Indeling

Begane grond: hal, toiletruimte, meterkast, toegang tot de woonkamer met een mooie verdeling tussen eet- en zitgedeelte, openhaard en schuifpui naar de achtertuin. Halfopen keuken met royale keukenopstelling voorzien van gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Inpandige bijkeuken/berging inclusief witgoedaansluitingen.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer voorzien van 2 wastafels, douche en 2e toilet en royale berging boven bijkeuken

Zolder: via vlizotrap te bereiken, veel bergruimte (nokhoogte 2 meter) en cv-ketel.

Bijzonderheden

- Ligging in het oude dorp van Amerongen.
- Beschermd dorpsgezicht.
- Mogelijkheid om een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren.
- Vier parkeerplekken achter de tabaksschuur zijn bestemd voor de bewoners van het hofje.
- Amerongen ligt centraal in Nederland, is goed bereikbaar via de A-12 en biedt dus zeker de mogelijkheid om in de stad te werken en in een dorp te wonen.

Extra gegevens:

- Bouwjaar: ca.1989
- Grondoppervlakte: 133 m²
- Kadastrale gegevens: Gemeente Amerongen sectie D nr. 5240
- Verwarming: cv-ketel (2020),
- Energielabel: C
- Inhoud: ca. 519 m³
- Woonoppervlakte: ca.130 m²
- Berging: ja inpandig
- Parkeerruimte: ja, op terrein van Tabaksmuseum
- Zonneterras: ja
- Tuinligging: zuidoosten
- Staat van onderhoud: goed





















