



Vraagprijs
€ 1.750.000 k.k.

3

BURG. VAN DEN BOSCHSTRAAT

AMERONGEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

ENERGIELABEL:
F

BOUWJAAR:
1780

WOONOPPERVLAKTE:
302 m²

INHOUD:
1343 m³

PERCELOPPERVLAKE:
776 m²



OMSCHRIJVING

Uniek in zijn soort! Dat mag gezegd worden van dit monumentale vrijstaande woonhuis met maar liefst 300m² woonoppervlak en een scala aan opties voor een combinatie van wonen en werken, mantelzorg en zelfs horeca.

Op een zeer aantrekkelijke locatie in het historische deel van Amerongen staat deze robuuste voormalige tramremise uit circa 1800, welke in de recente jaren is verbouwd tot uniek, riant en uiterst sfeervol woonhuis. In dezelfde karakteristieke stijl is er een multifunctioneel bijgebouw geplaatst en is, passend bij de charme van het geheel, het terrein aangelegd met oog voor privacy.

De rijke geschiedenis van dit object komt tot uiting in de ambachtelijke constructie, hoge plafonds, fraaie raampartijen en de originele details. Deze zorgen tezamen met de recente modernisering voor een ultieme sfeer en bieden tegelijkertijd volop ruimte voor een eigen(tijdse) invulling.

Het riante woonoppervlak (verdeeld over 2 woonlagen) en het aanwezige comfortabele bijgebouw maken het geheel ook bijzonder geschikt voor mantelzorg, bed & breakfast of inwonende (oudere) kinderen. Een kantoor/praktijk aan huis en zelfs horeca zijn eveneens mogelijk op deze locatie.

Een markant en uiterst smaakvol object, dat een onbetwist woongenot biedt aan de ware fijnproever!

De ligging aan de oostzijde van de schilderachtige dorpskern van Amerongen, om de hoek van Kasteel Amerongen, de prachtige natuur van de uiterwaarden in de 'Amerongse Bovenpolder' en uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug mogen we gerust als een grote pré omschrijven.

Hier treft u prachtige wandelgebieden met een variatie van bos, heide en open vlaktes.

Amerongen beschikt over een gevarieerd winkelaanbod, meerdere basisscholen, sociaal-/culturele voorzieningen en een breed scala aan sportfaciliteiten.

Ook voor een smaakvol hapje eten of drinken

biedt de pittoreske dorpskern diverse mogelijkheden.

Vanuit Amerongen is er een goede bereikbaarheid van en naar de Randstad. Steden als Utrecht en Amersfoort zijn in 30 autominuten bereikbaar en naar de ring van Amsterdam is het circa drie kwartier rijden. Dichterbij zorgen diverse aantrekkelijke plaatsen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, maar ook plaatsen als Rhenen, Wageningen en Wijk bij Duurstede voor alle denkbare voorzieningen en een scala aan uitgaansmogelijkheden.

Indeling begane grond:

Het woonhuis beschikt over een drietal mogelijkheden voor binnenkomst.

De hoofdentree bevindt zich uiterst praktisch vanaf het fraai aangelegde erf. Nadat we de inrijpoort zijn gepasseerd en de auto hebben geparkeerd, is de toon gezet. Direct bij binnenkomst word je omarmt door de sfeer en charme en volgen de verrassingen van alle vertrekken elkaar snel op. De riante living met landelijke keuken vormt de centrale kern van de woning. Deze leefruimte is weliswaar imposant, maar ademt een behaaglijk gevoel uit, mede door de aanwezige materialen, afwerking en ruimte voor een riante eettafel. De grote pui, met prachtige doorkijk naar de straat, bevindt zich op de plek waar ooit de tram binnenreed, om er vervolgens via de oostzijde van dit rijksmonument weer uit te rijden.

Daarbij biedt de living een meer intieme zithoek met schouw. De charmante landelijke keuken is uitgevoerd met een wandopstelling en eiland voorzien van een vierpits gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend aan de living bevindt zich een bibliotheek met maatgemaakte kastenwand, die natuurlijk ook prima dienst kan doen als een mooi verlengde van de living. Ook de royale (zit)kamer aan de oostzijde van de begane grond (daar waar de tram ooit zijn weg door vervolgde) biedt diverse opties voor (zakelijk) gebruik en heeft een eigen entree. Aansluitend aan deze ruimte bevindt zich een apart toilet en een pantry. Aan de tuinzijde

bevindt zich een ruime slaapkamer met aansluitend een moderne badkamer, uitgevoerd met een comfortabel ligbad, toilet en met maatwerk badkamermeubilair. Direct aansluitend aan de slaapkamer is er een praktische ruimte (thans kantoor), die potentieel heeft voor een fantastische inloopgarderobe. Een tweede extra badkamer beschikt eveneens over een toilet, maatwerk badkamermeubel en inloofdouche. Beide badkamers zijn uitgevoerd met trendy materialen en in passende kleurstelling. Een genot om de dag te starten en te eindigen. Voor de gasten is er een separate toiletruimte aanwezig.

Indeling verdieping:

De verdieping kan op twee manieren worden bereikt als gevolg van twee separate trapopgangen.

Ook dit biedt extra mogelijkheden in het gebruik van deze woonlaag. Via de trapopgang bij de keuken is er toegang tot een ruime overloop. De oude stenen van de buitenmuur zijn hier prachtig zichtbaar en er is ruimte voor kasten of een werkplek. Hier bevindt zich ook de toegang tot de eerste charmante slaapkamer op deze verdieping, die is voorzien van een groot dakvenster.

Via de stoere stalen spiltrap in de bibliotheek bereiken we de tweede overloop van de verdieping met deuren naar nog twee slaapkamers en toegang tot een toiletruimte. De middelste, goed bemeten slaapkamer, is enigszins identiek aan de eerdergenoemde slaapkamer en deze staan ook nog eens praktisch met elkaar in verbinding met een extra tussendeur. De derde slaapkamer durven we gerust riant en romantisch te noemen. Hier stelen de rustieke balkenconstructie, het vrijstaande ligbad (met bijpassend wastafelmeubel) en maatgemaakte kastenwand de show. Vanaf de tweede overloop is er toegang tot een aparte bergzolder.

Bijgebouw:

Het aanwezige bijgebouw is in spouw gebouwd en voorzien van een geïsoleerd dak, aansluitingen voor elektra en afvoeren.

Door de gekozen materialen, mooie raampartijen en robuuste deuren past het gebouw prachtig in de entourage van de woning en het erf. De vrijdragende constructie zorgt ervoor dat het gebouw intern volledig naar behoefte kan worden ingedeeld. Met zo'n 55m² op de begane grond en een gedeeltelijke zolderverdieping zijn er volop mogelijkheden in het gebruik. Garage, atelier, werkplaats, praktijkruimte, bed & breakfast of mantelzorg. Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Erf en tuin: Het geheel is gelegen op een courant perceel van ruim 800m², praktisch gesitueerd tussen de Burg. Jhr. H. van den Boschstraat en de Kon. Wilhelminaweg.

Vanaf de Kon. Wilhelminaweg is er toegang tot het prettige parkeerterrein met ruimte voor meerdere auto's. Via de robuuste inrijpoort (met separate looppoort) komen we via het binnenterrein naar de woning, het bijgebouw en de tuin, die fraai is aangelegd langs de volledige gevel van de woning.

Het aanwezige terras is een fijne plek om van het buitenleven te genieten en 's avonds nog een wijntje te drinken terwijl de zon langzaam onder gaat.

MEER bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlak wonen 302m², inhoud 1.343m³, perceeloppervlak 776m²
- Een combinatie van historie, ruimte en flexibiliteit op een van de mooiste locaties van Amerongen.
- Een zeldzame kans om royaal en karaktervol te wonen;
- Royaal multifunctioneel bijgebouw (garage) van 55 m², gebouwd onder architectuur en parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Uitstekende mogelijkheden voor mantelzorg en kantoor/praktijk aan huis;
- Bestemming wonen met horeca;
- Voorzien van isolatieglas en gevelisolatie;
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Het betreft een beschermd dorpsgezicht en een rijksmonument. Dit biedt fiscale voordelen en er kunnen diverse subsidies aangevraagd worden.



**'Echt uniek in
zijn soort!'**



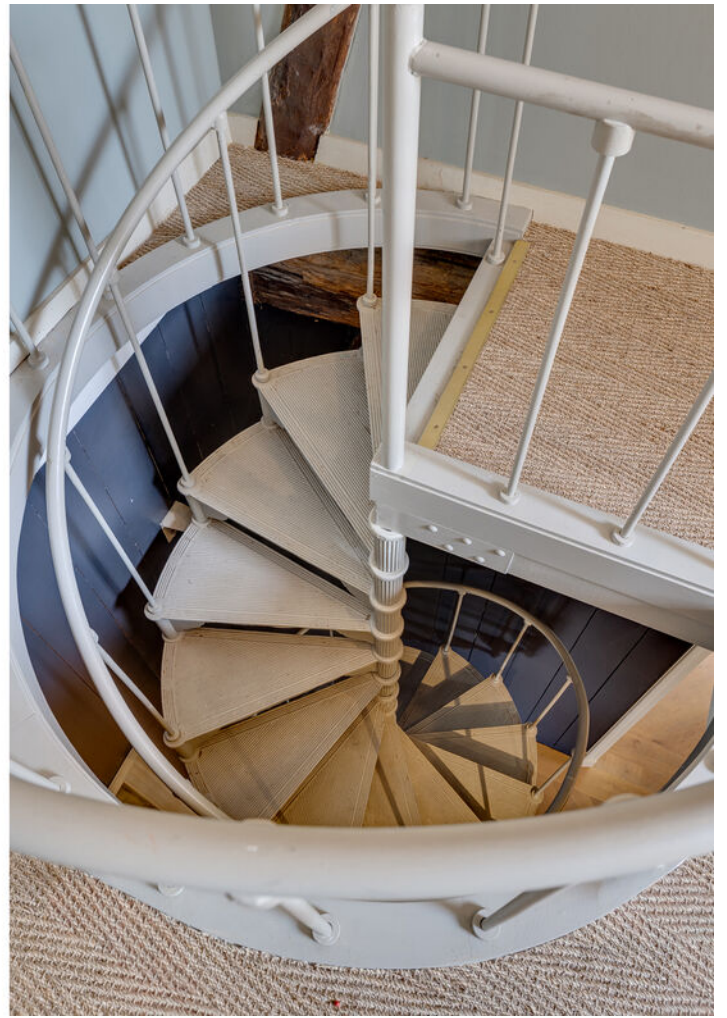






































PLATTEGROND



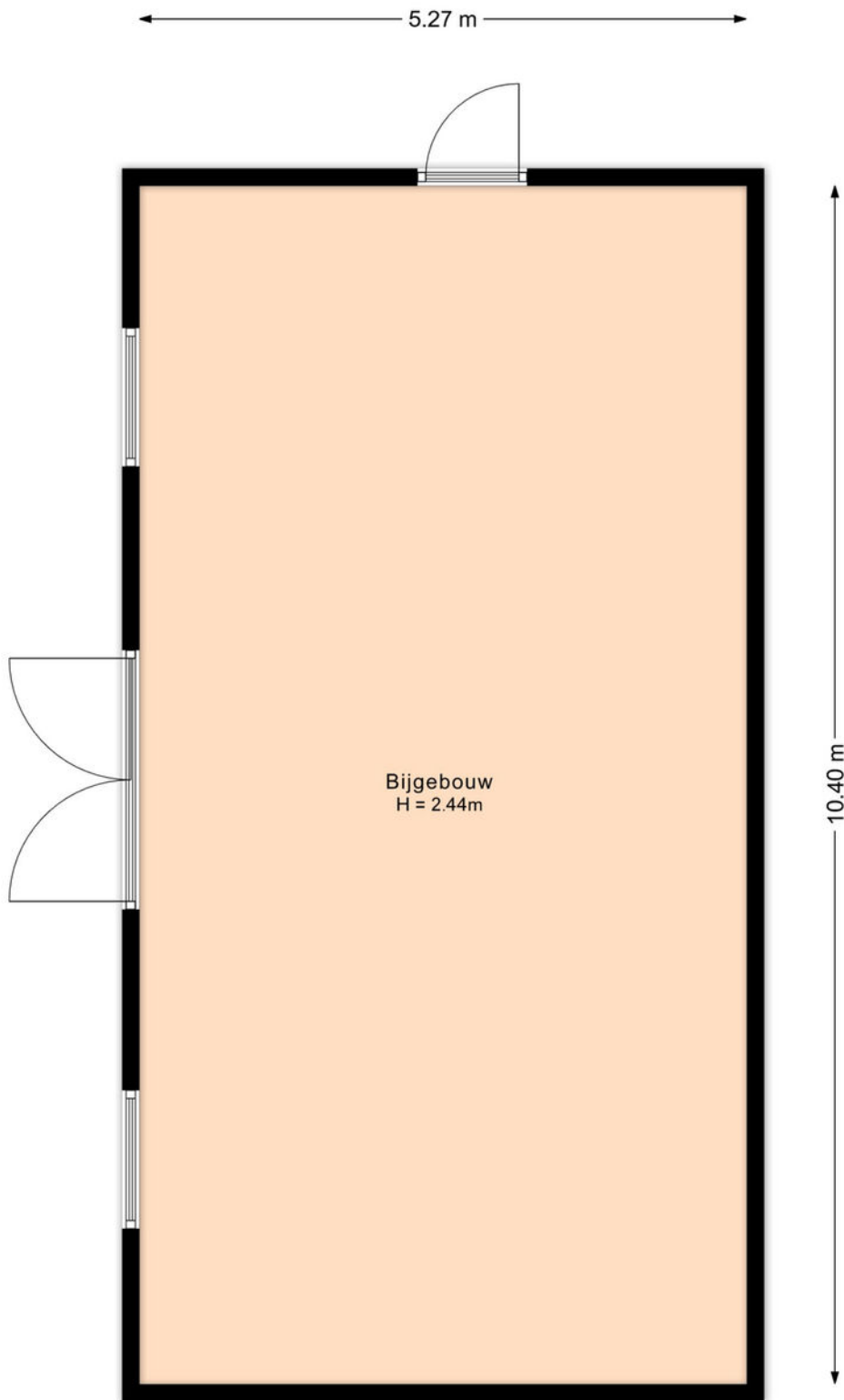
De plattegronden zijn niet de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

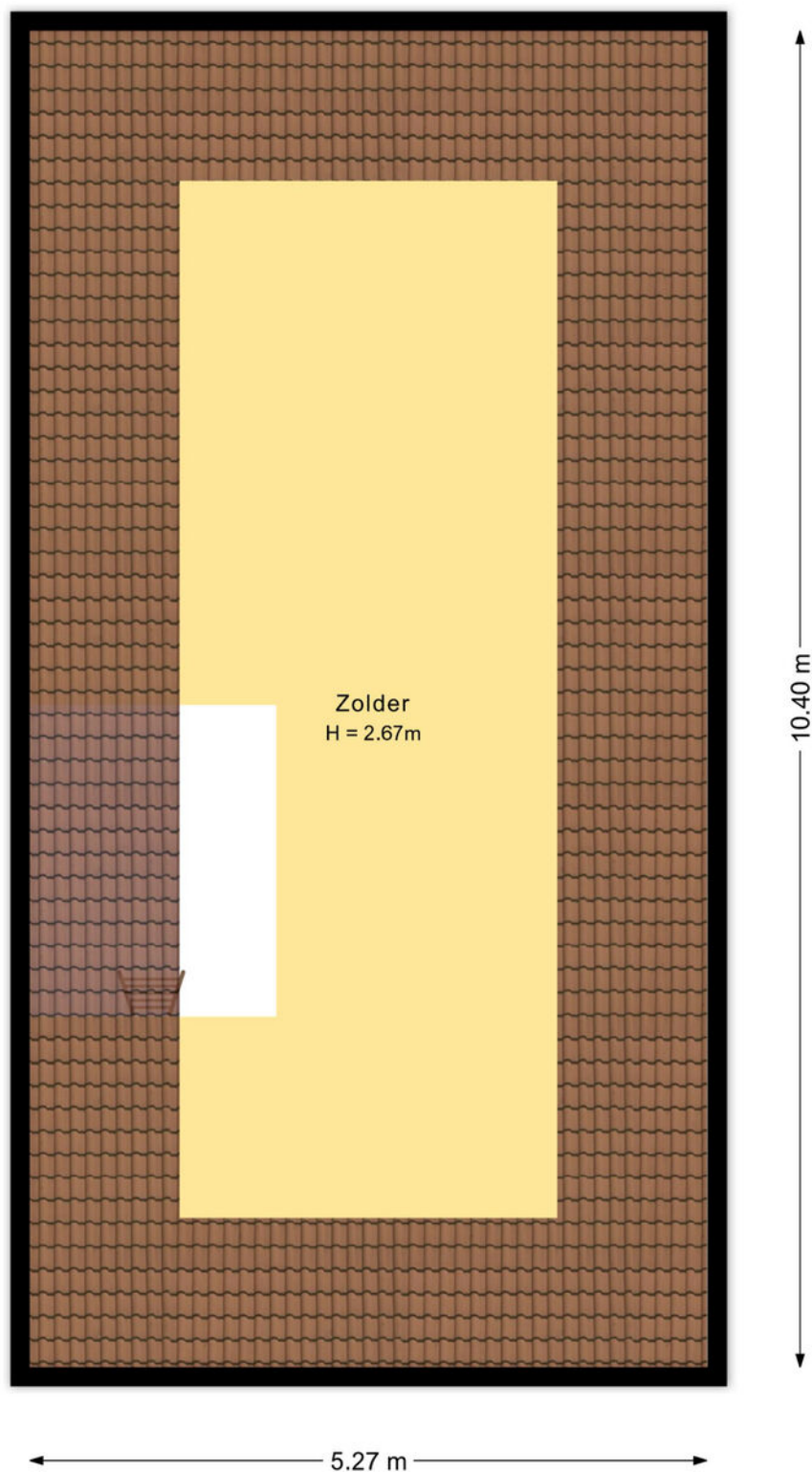
PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.


Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. vd Bosch



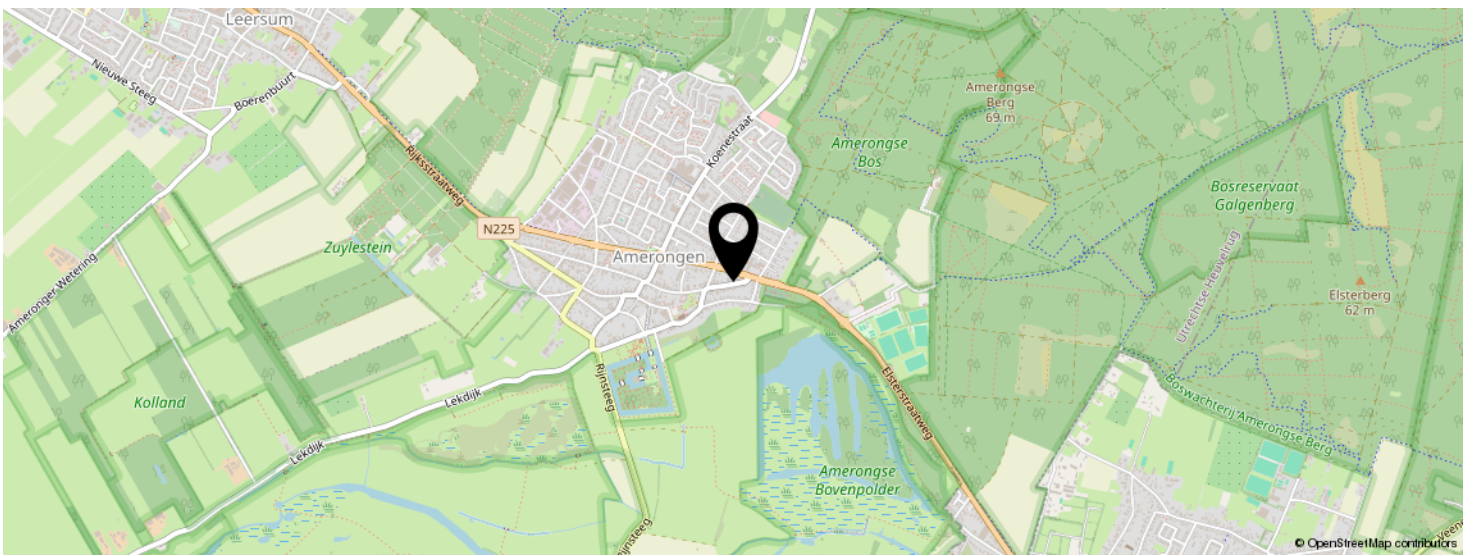
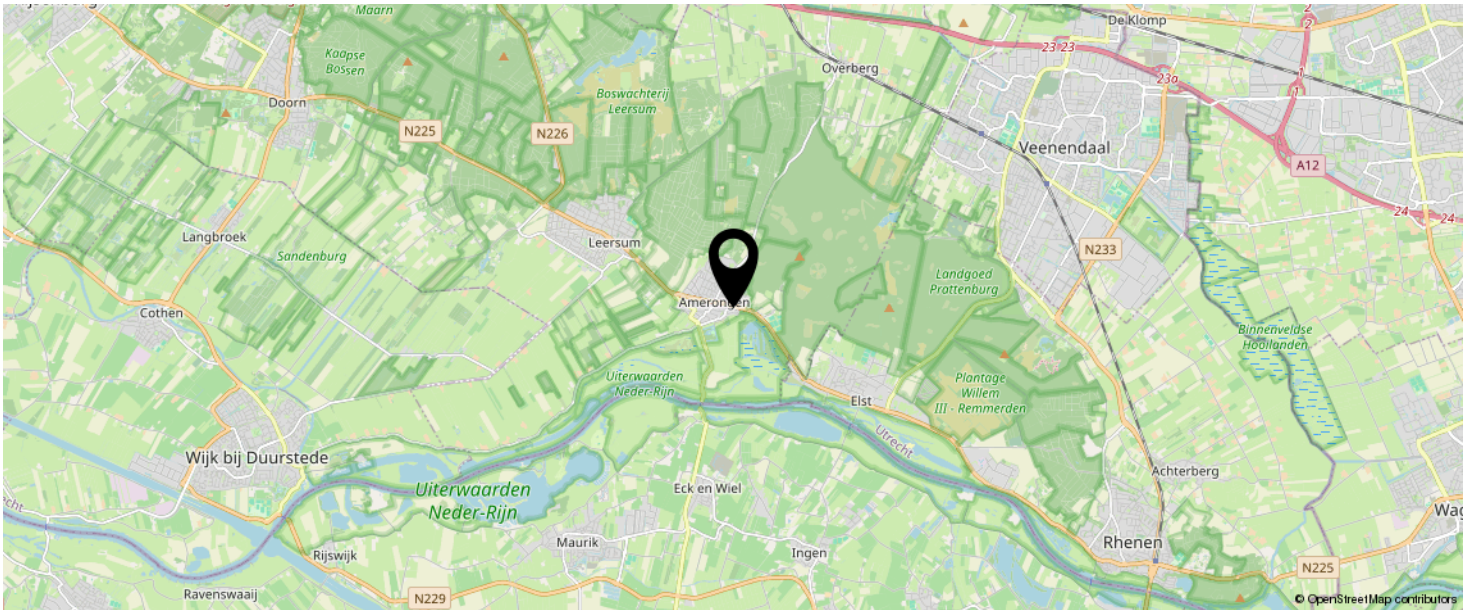
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Amerongen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2657
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

burgemeester van den boschstraat3.nl

MEER  MAKELAAR

Burgemeester van den Boschstraat 3, Amerongen



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Meer Makelaar

Herenstraat 49

3911 JB, Rhenen

0317-614375

info@meermakelaar.nu

www.meermakelaar.nu

MEER  MAKELAAR