



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

AMERONGEN, BURG. V.D. BOSCHSTRAAT 55

MONUMENTALE TABAKSBOERDERIJ MET ROYALE TUIN EN HOOISCHUUR

WWW.DRIEKLOMP.NL





COMBINATIE VAN RUST, NATUUR EN DORPSLEVEN

Aan een van de mooiste en meest sfeervolle straten van het historische Amerongen staat deze vrijstaande rijksmonumentale tabaksboerderij op een royaal perceel van 1.610 m². De woning is met veel zorg volledig gerenoveerd, waarbij de authentieke sfeer en karakteristieke elementen behouden zijn gebleven en gecombineerd worden met hedendaags wooncomfort.

Een buitengewoon en indrukwekkende geheel, met een woonkamer – de voormalige deel - van circa 67 m² met een levend schilderij; een architectonisch ontworpen raamkozijn waar de vier seizoenen voorbijkomen. Een weelderige met zorg aangelegde ruime tuin met prachtige historische fruitrassen en grote diversiteit aan planten.

De boerderij kent twee volwaardige woonlagen, een complete badkamer op zowel de begane grond als de eerste verdieping en een karakteristieke vrijstaande hooischuur biedt deze plek een bijzondere combinatie van historie, ruimte en veelzijdigheid. Daarnaast een rijksmonument en duurzaam met een energielabel C.

De besloten tuin met boomgaard en de meerdere terrassen vormt een groene oase van rust en privacy, terwijl Kasteel Amerongen, winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op korte afstand liggen. Ook de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, de Amerongse Berg en de uiterwaarden van de Nederrijn bevinden zich dichtbij, waardoor natuur en dorp hier op vanzelfsprekende wijze samenkomen.



KENMERKEN

Bouwjaar	1836
Woonoppervlakte	ca. 295 m ²
Inhoud	ca. 1.134 m ³
Externe bergruimte	ca. 46 m ²
Perceeloppervlakte	1.610 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 11,9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 6,1 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 1.750.000,- k.k.

BEGANE GROND

Via de centrale entree aan de voorzijde komt u in een lange gang die direct de karaktervolle sfeer van de boerderij laat ervaren. Aan weerszijden bevinden zich twee ruime kamers met inbouwkasten en originele bedsteden, geschikt als slaapkamer, werkkamer of studeerkamer. De badkamer op de begane grond beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet en is afgewerkt met tadelakt, hardsteen en houten balken.

De halfopen keuken is voorzien van een handgemaakt massief houten inrichting, een Boretti 7-pits gasfornuis, diverse inbouwapparatuur en karaktervolle werkbladen van beton en tadelakt. Vanuit de keuken is de oorspronkelijke kelder bereikbaar. Een fijne opslagruimte van maar liefst 12 m² groot.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer van circa 67 m². De historische tegelvloer, de indrukwekkende hoogte, heerlijke houtkachel, de zichtbare houten constructies en het grote raam met uitzicht op de tuin bepalen hier de sfeer. Dakramen en twee sets openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. Verder beschikt de begane grond over een ruime bijkeuken, een werkkamer, een garderobe en een separaat toilet.

















EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, waaronder een grote ouderslaapkamer met zithoek en inloopgarderobe.

Deze slaapkamer ligt boven de deel en vormt daarmee een eigen niveau en sfeer ten opzichte van de overige slaapkamers op de verdieping.

Daarnaast bevinden zich hier een tweede badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel, een separaat toilet, een cv-ruimte en diverse praktische bergingen.

Zichtbare hanenbalken, gordingen en houten vloeren versterken ook hier de authentieke uitstraling.











TUIN EN OMGEVING

De besloten tuin vormt een groene oase achter de monumentale boerderij. Op het fraai bemeten perceel van 1.610 m² wisselen gazons, kleurrijke borders, volwassen bomen, een boomgaard en meerdere terrassen elkaar af.

De ruime veranda op het zuiden biedt een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, terwijl de verschillende terrassen gedurende de dag zowel zon als schaduw bieden.

De boomgaard bestaat uit diverse fruitrassen, waaronder walnoot, moerbeï, kers, peer en verschillende appelbomen.

De historische tuinmuur en volwassen beplanting zorgen voor een bijzonder gevoel van rust en privacy.

Amerongen biedt een aantrekkelijke combinatie van natuur, historie en dagelijkse voorzieningen. Kasteel Amerongen, winkels, horeca en overige voorzieningen bevinden zich op korte afstand. De Utrechtse Heuvelrug, de Amerongse Berg en de uiterwaarden van de Nederrijn liggen vrijwel om de hoek en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

Via de uitvalswegen en de A12 zijn onder andere Utrecht, Arnhem, Amersfoort en Wageningen goed bereikbaar.





Op het erf staat een karakteristieke vrijstaande hooischuur met twee verdiepingen. Dit biedt volop mogelijkheden voor hobby, opslag, atelier, werkplaats of het stallen van uw klassieker.





BIJZONDERHEDEN

- Rijksmonumentale woonboerderij midden in het historische hart van Amerongen;
- Volledig gerenoveerd met behoud van authentieke elementen;
- Vrijstaande hooischoor in historische stijl;
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's mogelijk;
- Levensloopbestendig wonen dankzij de huidige indeling met slaap- en badkamer op de begane grond;
- De woning is aangewezen als rijksmonument; mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden of de Woonhuissubsidie.





PLATTEGROND BEGANE GROND



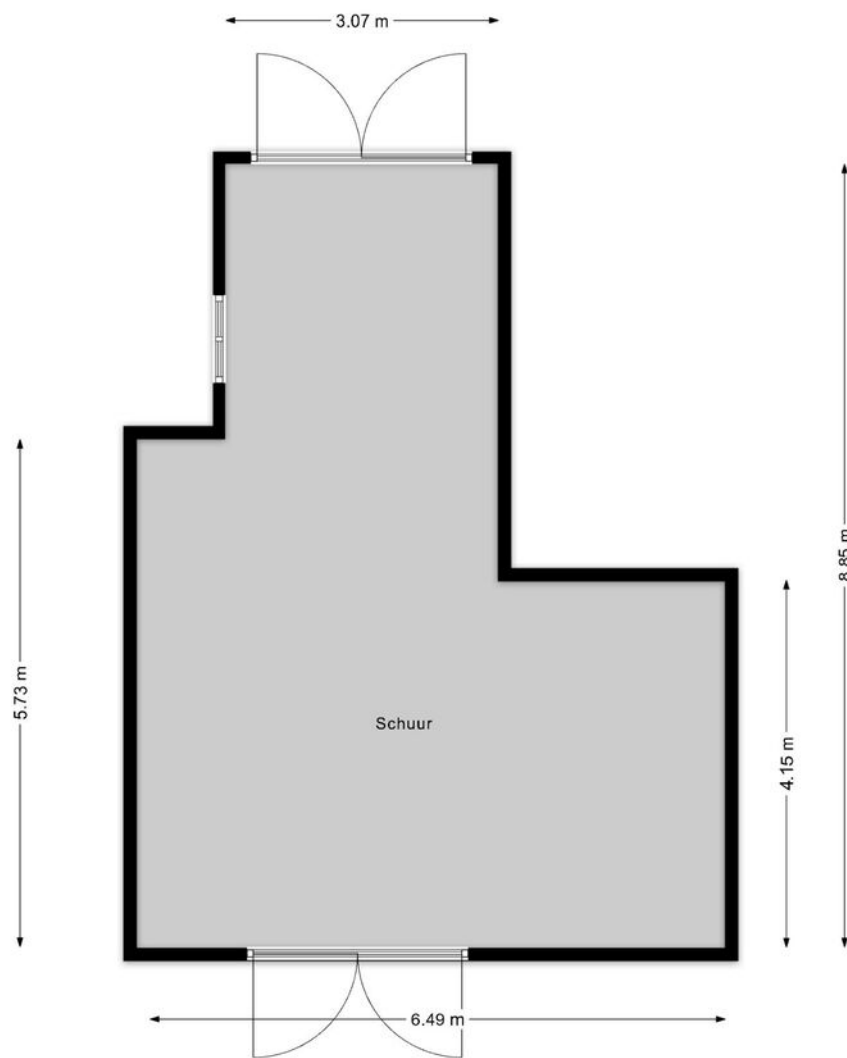
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



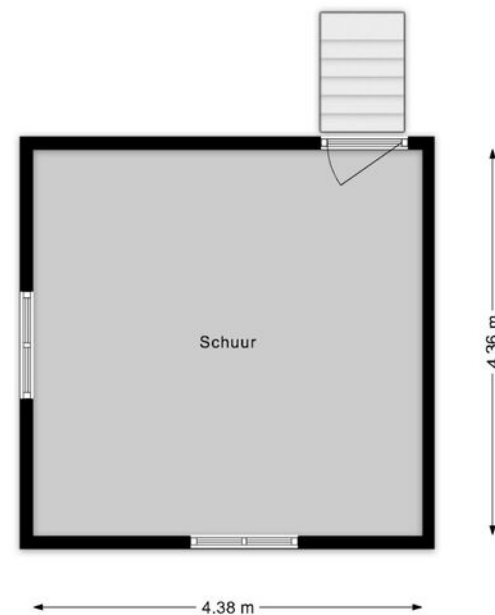
PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND BIJGEBOUW



Schoor begane grond



Schoor verdieping

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeist



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Amerongen Sectie D Perceel 2613	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 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.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL