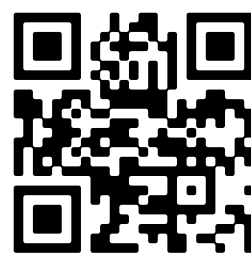




- 🏠 Het engelse werk 3, Amerongen
- 💶 Vraagprijs: € 398.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 170 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌿 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Het engelse werk 3, 3958 HA Amerongen

Starters opgelet! Aan de rand van de geliefde en kindvriendelijke woonwijk het Engelse Werk in Amerongen, verscholen in een rustige straat op loopafstand van de bosrand, ligt deze royale en verrassend ruime gezinswoning. Een heerlijke plek voor wie houdt van licht, ruimte en een speelse indeling en die graag een woning naar eigen smaak wil inrichten.

Met een woonoppervlakte van ca. 115 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers en de mogelijkheid om een meer slaapkamers te creëren, biedt dit huis alles wat een groeiend gezin zich kan wensen. Daarbij beschikt de woning over een eigen oprit met plek voor meerdere auto's, een vrijstaande stenen berging én een ruim perceel van 170 m<sup>2</sup> dankzij het samenvoegen van twee extra aangekochte stukken grond. Zo geniet je van een royale voor- én achtertuin met volop zon en privacy.

Deze woning heeft als extra een bijkeuken achter en een opgebouwde tweede verdieping (2012) met zolder en een perceel grond achter met meerdere mogelijkheden.

Zodra je binnenstapt, proef je de unieke sfeer van deze woning. De lichte woonkamer met een niveauverschil, typerend voor de woningen in het Engelse Werk, zorgt voor een speels karakter. De zithoek aan de achterzijde is knus en uitnodigend, terwijl de eethoek en open keuken in L-vorm aan de voorkant van de woning juist ruimte en licht bieden. Daarnaast heeft deze woning een aangebouwde bijkeuken/tochtportaal. Dankzij het grote raampartij kijk je uit over de zonnige achtertuin op het westen, waar je tot laat in de avond kunt genieten van de zon en/of kunt kiezen voor schaduw.

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, waarvan één met twee grote dakramen en een wasmachine-aansluiting. De badkamer is licht en functioneel, voorzien van een groot dakraam, douche, wastafelmeubel en toilet.

De tweede verdieping is een echte verrassing: een royale ruimte met verhoogd dak (2012), momenteel in gebruik als kantoor/atelier. Met het plaatsen van een wand kun je hier gemakkelijk twee ruime slaapkamers creëren, waardoor de woning over vijf volwaardige slaapkamers beschikt. Ideaal voor grotere gezinnen of wie thuis wil werken. Een vlieringszolder biedt extra bergruimte.

Ook buiten is het genieten. Door de twee bijgekochte percelen is er extra ruimte rondom de woning ontstaan. De voortuin biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, terwijl de achtertuin op het westen privacy en zon combineert, perfect voor lange zomeravonden of spelende kinderen. Het extra perceel achter de berging kan ingericht worden voor diverse doeleinden.

De ligging is ideaal: rustig, op loopafstand van de bosrand, basisscholen, speeltuinen en het gezellige dorpscentrum. Amerongen staat bekend om zijn groene omgeving, sfeervolle dorpskarakter en uitstekende verbindingen met omliggende plaatsen.

Op loopafstand bereikt u de Jumbo supermarkt, basisscholen en het medisch centrum. Ook het historische hart van Amerongen is een wandeling waard. Met zijn sfeervolle klinkerstraatjes en

karaktervolle gevels ademt het dorp een bijna sprookjesachtige charme. Een kop koffie op een terras, een wandeling langs monumentale panden of gewoon even genieten van de stilte, hier is het allemaal mogelijk. Ook enkele meters naast de woning is een groen plantsoen en een speeltuin.

Kijk voor meer informatie op: [hetengelsewerk3.nl](https://hetengelsewerk3.nl)

Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>

Inhoud: 412 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 170 m<sup>2</sup>

Vrijstaande stenen berging: 8 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1976

Energie label: B

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, toiletruimte met fontein, meterkast, hal met toegang tot de woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, 5-pitsgasfornuis, oven, magnetron en vaatwasmachine. Onder de trap is een trappenkast aanwezig met bergruimte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een tweede hal met bergruimte, die weer toegang geeft tot de achtertuin. Daar bevindt zich de stenen berging voorzien van elektra (ideaal voor (elektrische) fietsen).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, waarvan 1 met grote dakramen en een wasmachine-aansluiting. Op deze etage bevindt zich ook de badkamer uitgerust met een groot dakraam, een douche, wastafelmeubel en toilet. Op deze verdieping is ook een bergingskast aanwezig waar de Cv-ketel zich bevindt.

Tweede verdieping:

Overloop en toegang tot een grote ruimte die als 4e slaapkamer kan fungeren met 4 grote dakramen.

Zolder bereikbaar met een vlizotrap

Bijzonderheden:

- Royale gezinswoning met 4 slaapkamers (en mogelijkheid om er 5 te creëren);
- Centrale ligging bij alle voorzieningen van het centrum van Amerongen;
- Eigen berging en lange eigen oprit, plek voor meerdere auto's;
- Er zijn in de loop van de jaren 2 percelen bijgekocht voor een grotere voor- en achtertuin;
- Uitgebouwd, dak verhoogd, voor extra verdieping en zolder;
- Vloer-, spouwisolatie en dakisolatie;
- Grotendeels HR glas;
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en enkele ramen zijn voorzien van luxaflex in het glas;
- In de koopovereenkomst zal de volgende clause worden opgenomen: ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar. Bekijk alle kenmerken

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 398.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	170 m²
Inhoud:	412 m³
Externe bergruimte:	8 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Dakraam, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
----------	---

Tuin:	Achtertuintuin en voortuintuin
Achtertuintuin:	68 m² (15,00 meter diep en 4,50 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

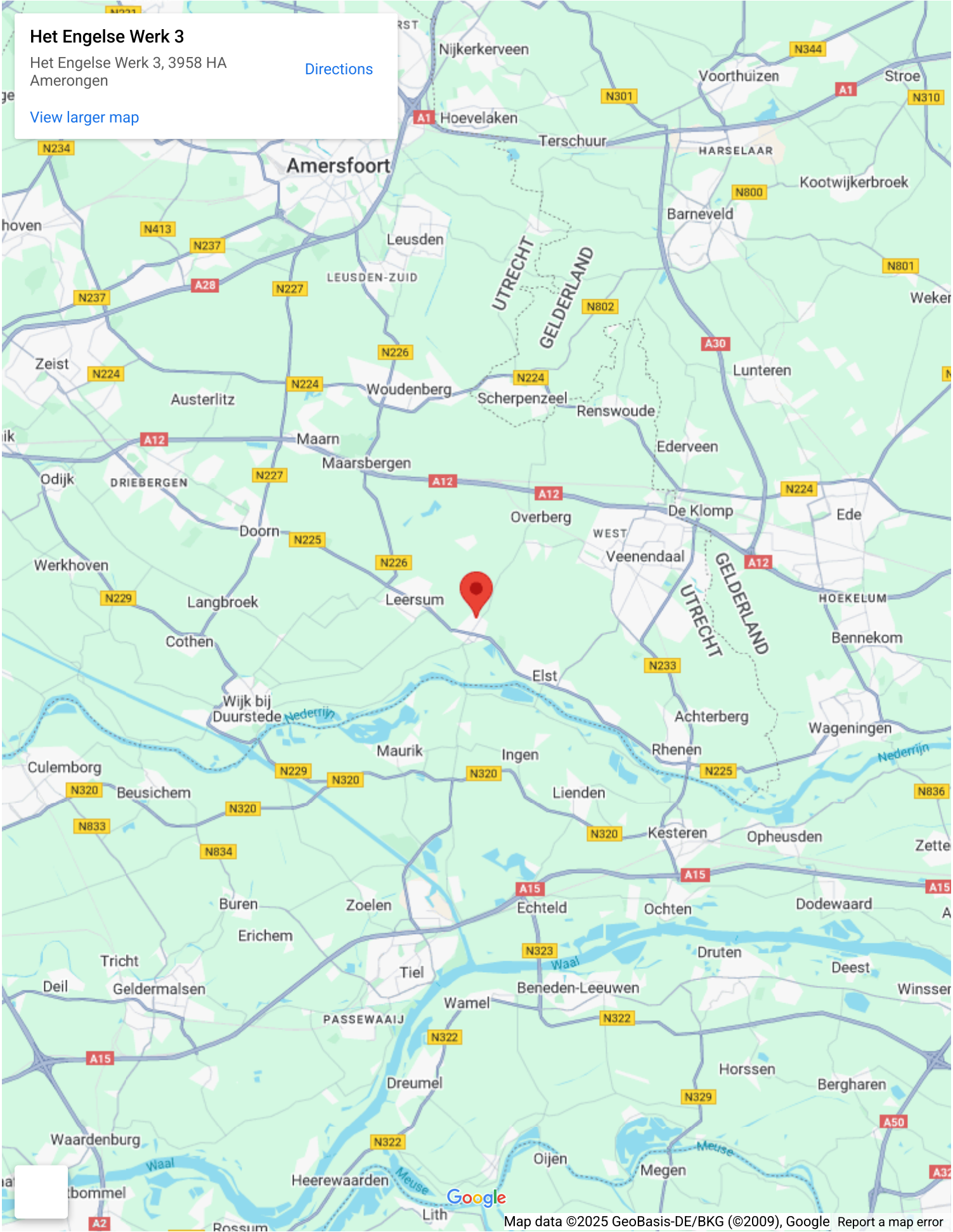
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren



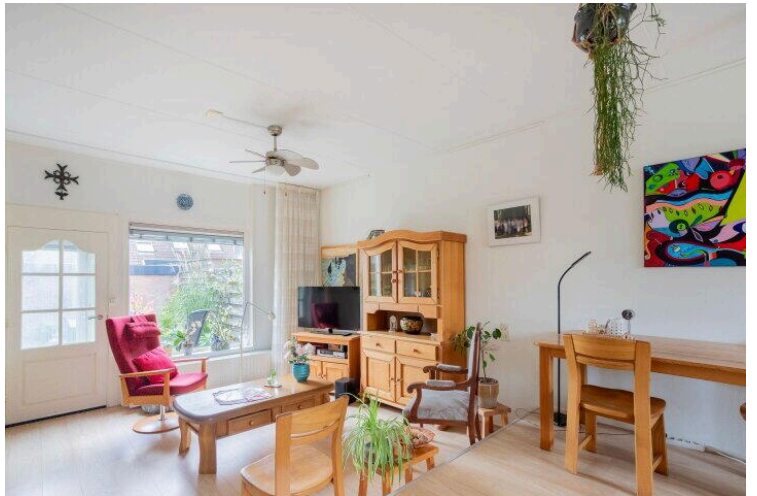
# Op de kaart



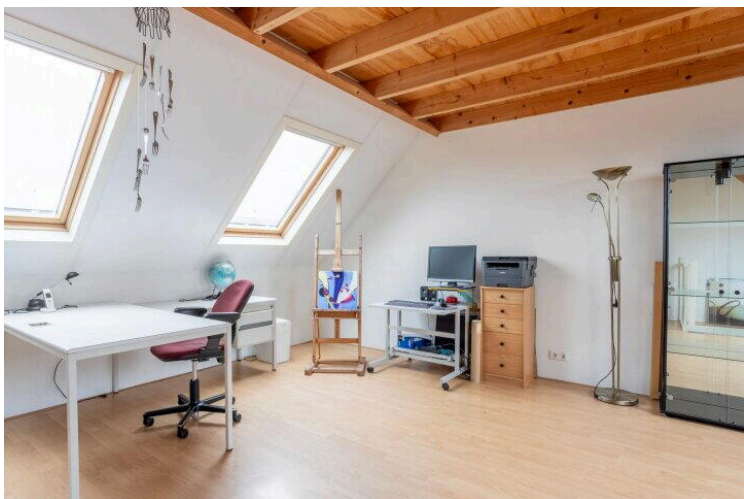
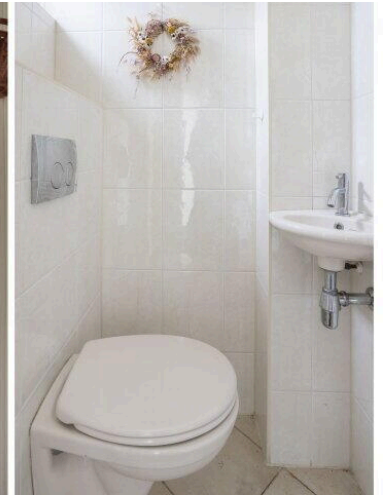
# Op de kaart



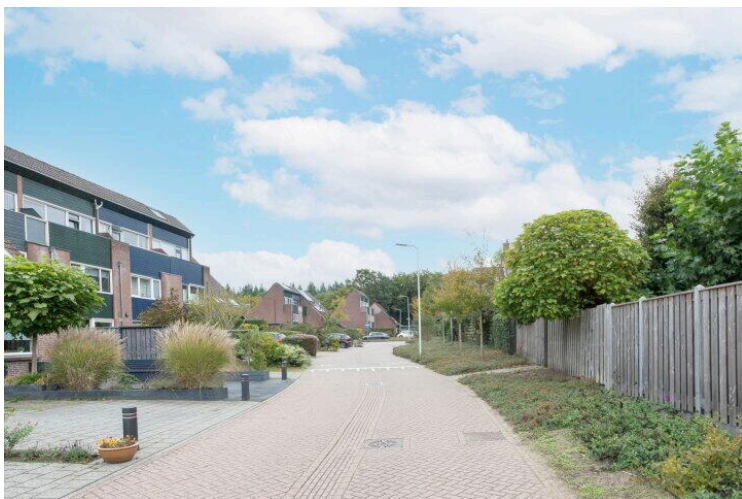


















# Het engelsewerk 3 - Amerongen Begane Grond

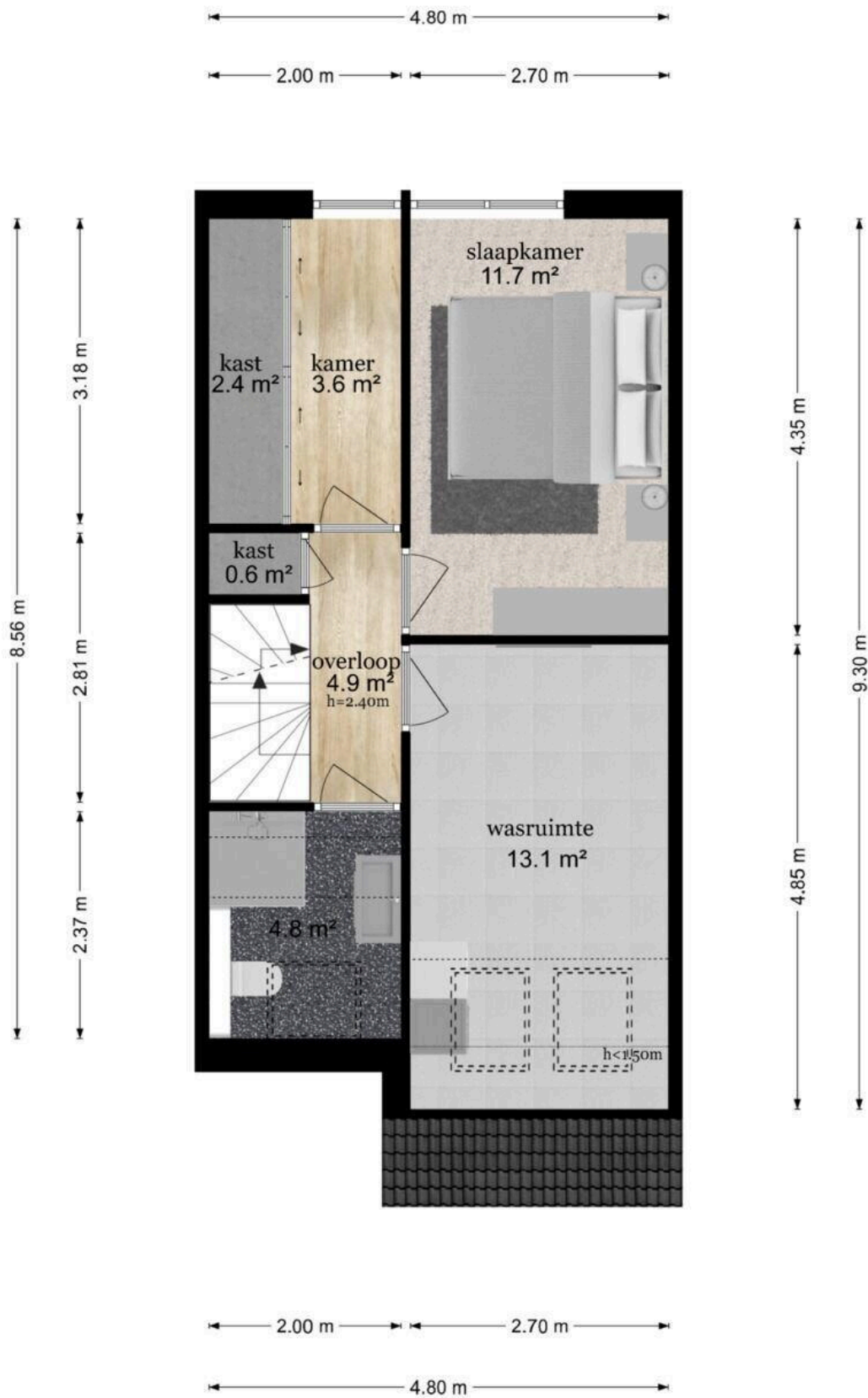




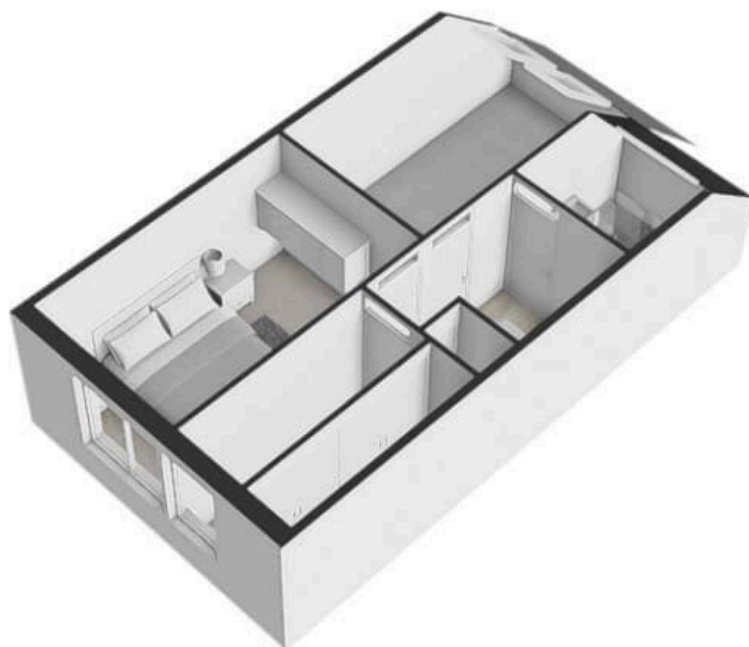




# Het engelsewerk 3 - Amerongen Eerste Verdieping

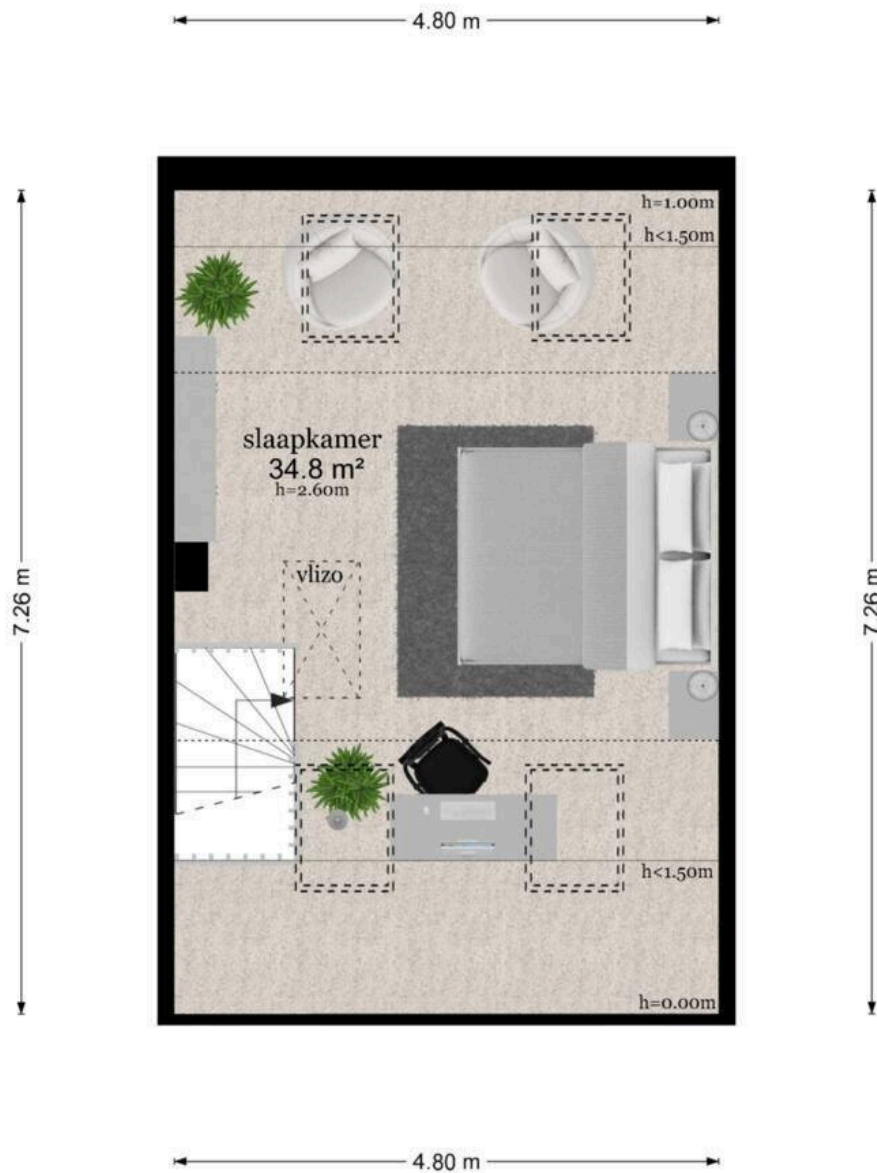








## Het engelsewerk 3 - Amerongen Tweede Verdieping



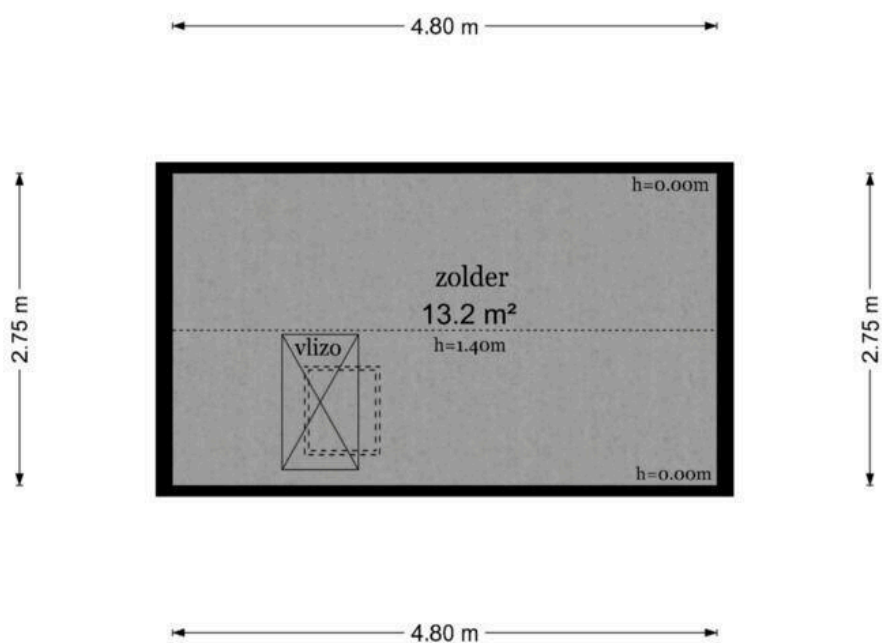
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



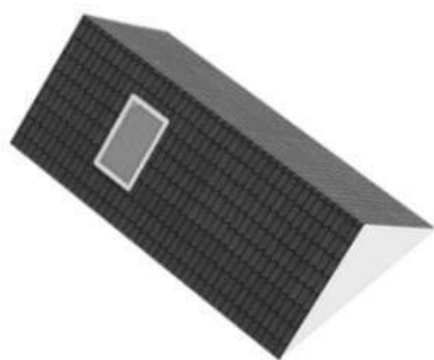


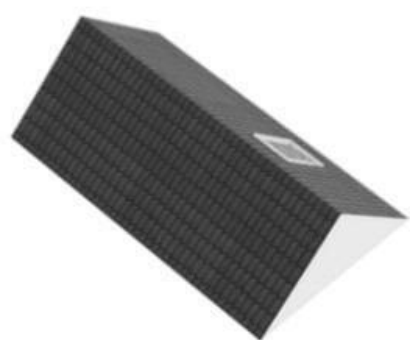


### Het engelsewerk 3 - Amerongen Derde Verdieping

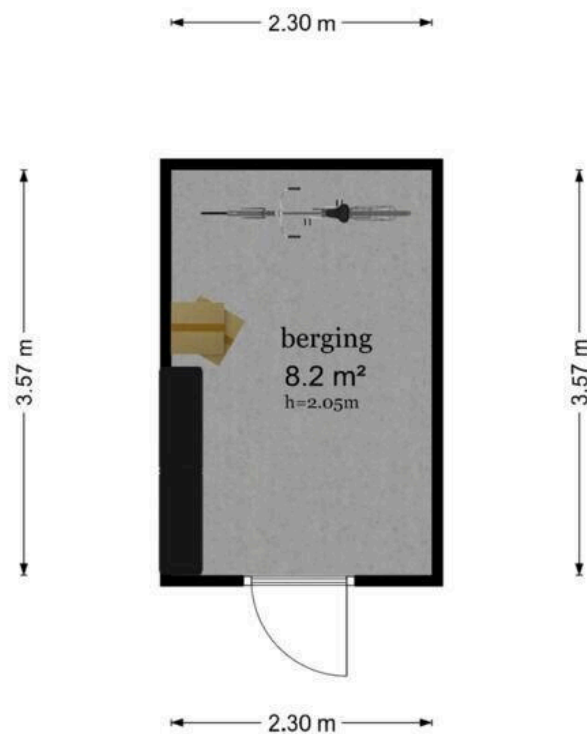


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





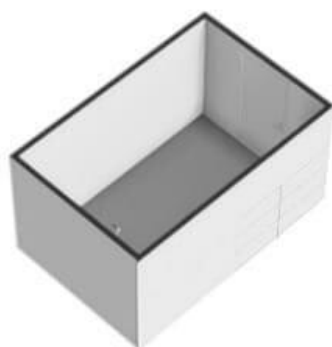
### Het engelsewerk 3 - Amerongen Berging



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











12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Amerongen

D

4639


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025

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.

kadaster





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

### **• Notariskosten**

Indien door de gekozen notaris kosten in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en per doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 350,- ten behoeve van telefonische overboeking, opvragen aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s), doorhalen van akte('s). Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. Dit bedrag is exclusief BTW en inclusief kadastraal recht. Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

### **• 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**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

**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.**



# Het engelse werk 3

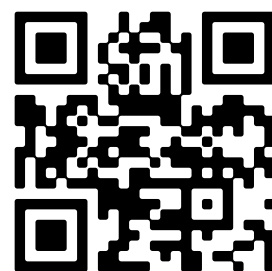
[www.hetengelsewerk3.nl](http://www.hetengelsewerk3.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343 454 200



Scan Mij!