

# Welkom, kijk verder!



Het engelse werk 49  
Amerongen

VRAAGPRIJS:  
€ 239.000,- K.K.

  
**LUCKERHOF**  
— MAKELAARDIJ —

# Welkom bij Makelaardij Luckerhof



Bedankt voor uw belangstelling.  
Door middel van deze verkoopbrochure geven wij u een zo goed en compleet mogelijk beeld van de woning.

Heeft u na het lezen vragen, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen.

Vragen over de verkoop van uw eigen woning of over de mogelijkheden tot aankoopbegeleiding?

In een vrijblijvend en persoonlijk gesprek informeren wij u graag over de mogelijkheden en wat we voor elkaar kunnen betekenen.

Overstraat 33  
3958 BS Amerongen  
0343 - 456 490  
[info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)



*Enthousiaste groet,  
Truus, Jacqueline, Marian,  
Jannet en Rosanne*

# Goed onderhouden, ééngezinswoning met berging in Amerongen



In een rustige en geliefde woonwijk, vlakbij het bos staat deze goed onderhouden middenwoning met berging. Een leuk detail van deze woning is het hoogteverschil tussen keuken en woonkamer, wat een speels effect geeft qua indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met aansluitend de eethoek en via een afstap is er de doorloop naar de woonkamer. Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers met de nodige bergruimte en een badkamer. De achtertuin ligt op het westen, hier kun je dus heerlijk genieten van de middag- en avondzon. Kortom: een comfortabele en goed onderhouden eengezinswoning die een bezichtiging waard is. Wij nemen u graag verder mee om dit fijne gezinshuis aan u te laten zien.

## BIJZONDERHEDEN

Onderhoud c.q. vernieuwd:

- Dakbedekking (2013)
- Buitenschilderwerk (2016)
- Vaatwasser (2016)
- CV ketel en opbergruimte boven trapopgang (2017)
- Houtkachel (2018)
- Toilet, plavuizenvloer keuken en toilet en traptreden (2019)



## KENMERKEN

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact met ons op. De contactgegevens vindt u op de vorige pagina.

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Inhoud	291 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1978
Tuin	west
Berging	vrijstaand steen
Verwarming	cv-ketel, 2017
Isolatie	gedeeltelijk
Aanvaarding	in overleg

\* Alle informatie in deze brochure bevat slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.



## KEUKEN

Mooie lichte keuken met lekker veel praktische opbergruimte. De keuken is compleet met 4 pits-gasfornuis, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser (2016) en een koelkast.

U kunt naar buiten kijken door een leuk schuin raam aan de voorzijde.

Kortom een prima keuken die u zo in gebruik kunt nemen!





## ONDERHOUD

Eind jaren '70 gebouwd en in de afgelopen jaren gemoderniseerd en is er veel onderhoud gepleegd. Het is toch heerlijk als u niet voor verrassingen komt te staan? Belangrijk en kostbaar onderhoud zoals de CV, dakbedekking en schilderwerk buiten is allemaal aangepakt.

Spullen pakken en verhuizen maar!





## WOONKAMER

Geen standaard doorzon woonkamer maar één met een leuk speels effect in hoogte. De zithoek en de eethoek zijn gescheiden door een afstapje. Wat ook opvalt is de hoeveelheid lichtinval door de schuifpui aan de achterzijde. De zithoek heeft een sfeervolle houtkachel (2018). Ziet u zichzelf al zitten gezellig bij het vuurtje?





## SLAAPKAMERS

Op de 1e verdieping zijn 3 nette slaapkamers te vinden. 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een Velux dakraam en een luik naar de zolderberging. Boven de trapopgang is een praktische bergruimte gecreëerd. De badkamer is licht van kleurstelling en voorzien van een douchecabine, wastafel, toilet en aansluiting voor wasmachine en droger. Een echt gezinshuis!





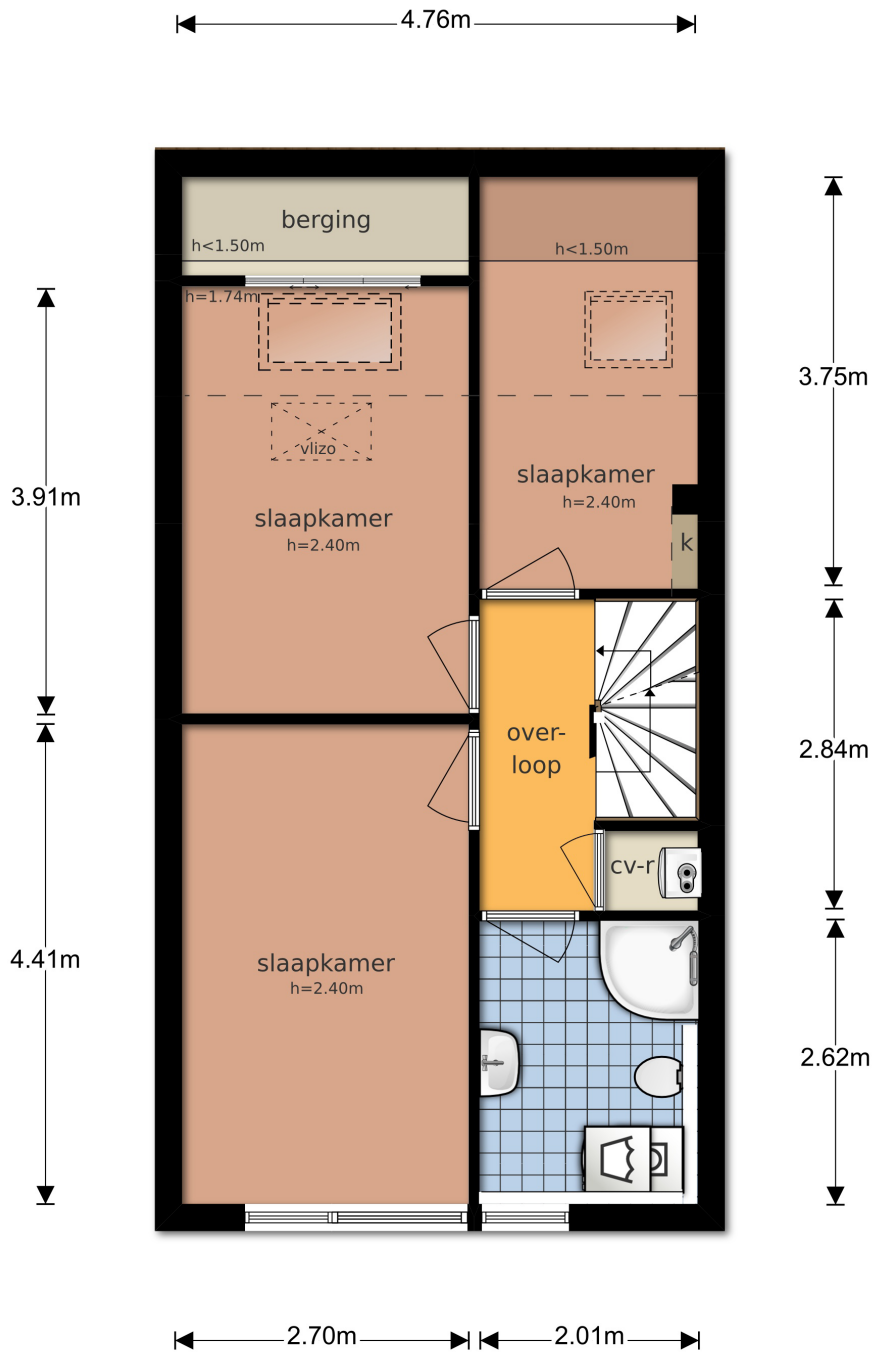


## TUIN

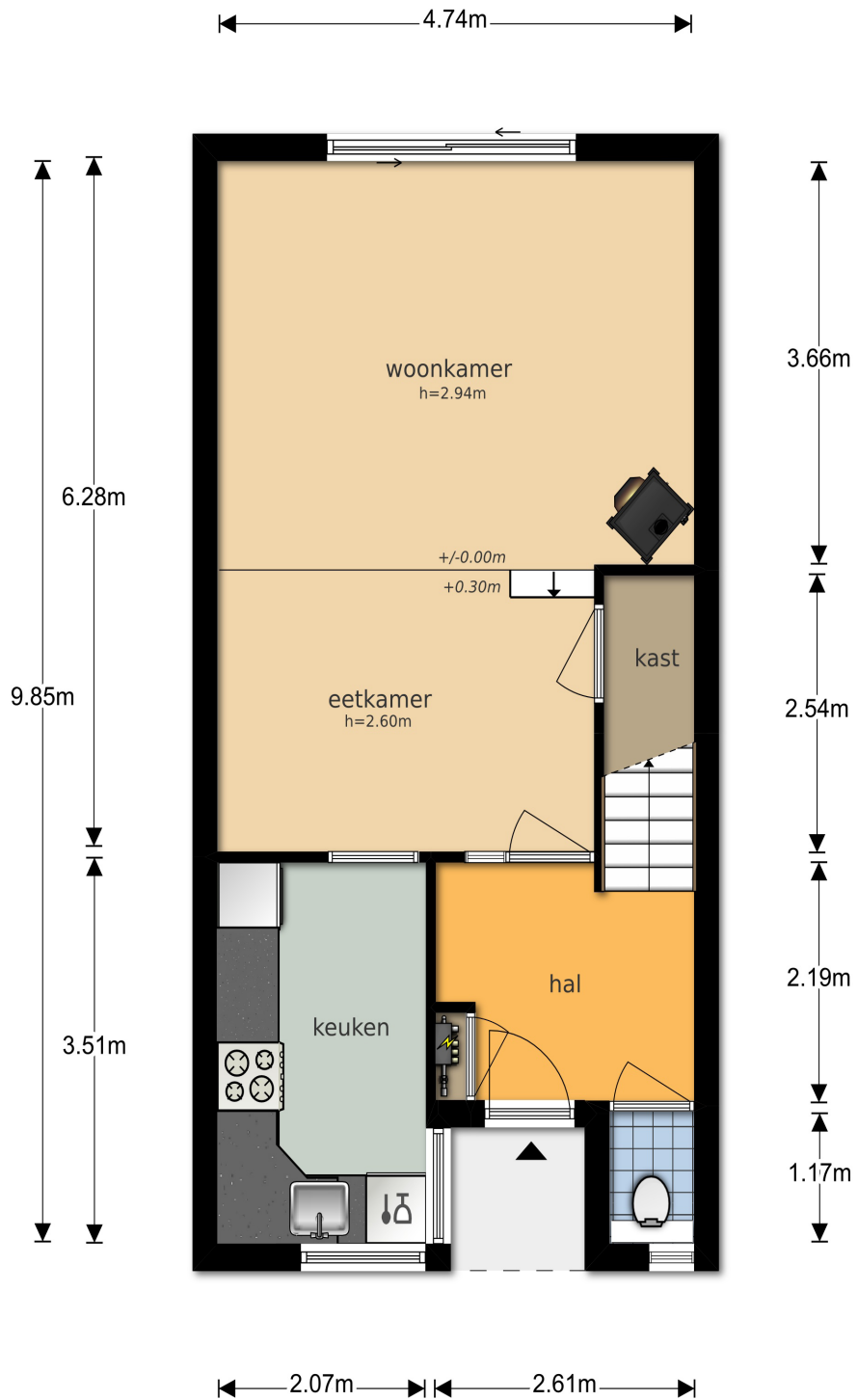
De achtertuin is gunstig gelegen op het westen. U kunt hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon! De achtertuin is in 2015 volledig onderhanden genomen en heel sfeer-  
vol, modern en onderhoudsvrij aangelegd. Eten op het terras of een verdieping lager loungen op de loungeset? Het kan allemaal in deze praktisch aangelegde tuin!  
Een eigen parkeerplaats vindt u in de voortuin, ideaal!



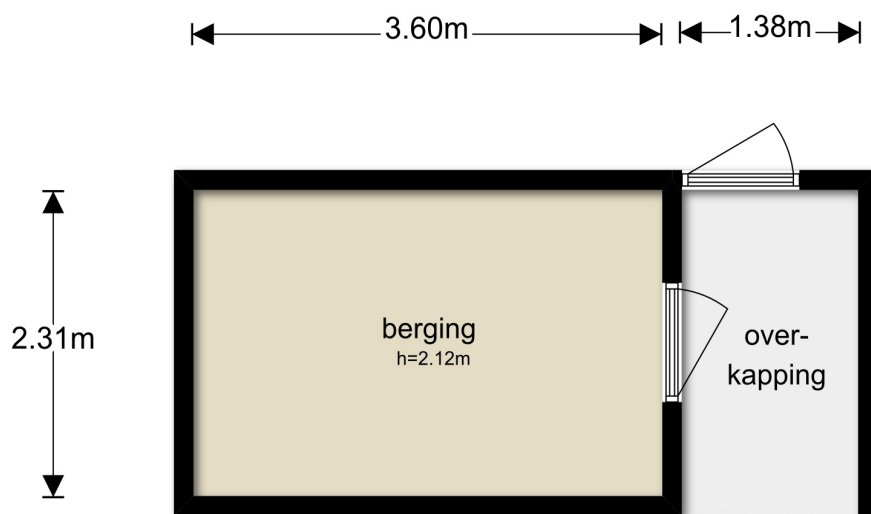
- BEGANE GROND -



- 1E VERDIEPING -



- BERGING -



# - KADASTERKAART -

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Het engelse werk49



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Amerongen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4598</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Rijksdienst voor het kadaster en de gemeentelijke openbare kadastrale dienst aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van deze kadastrale kaarten.</p>
--	--	---