



- 🏠 de Kievit 25, Amerongen
- 💶 Vraagprijs: € 1.700.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 311 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 1.868 m²
- 🏠 Kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: E



📱 Scan Mij!

Omschrijving

de Kievit 25, 3958 DD Amerongen

Wonen midden in het groen, met ruimte, rust en comfort op een unieke locatie aan de rand van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Soms komt er een woning beschikbaar die zich nauwelijks laat vergelijken met andere huizen. Een plek waar natuur, privacy en wooncomfort naadloos samenkomen. Op een royaal perceel van maar liefst 1.868 m², direct grenzend aan de bosrand, ligt deze indrukwekkende vrijstaande bungalow met een woonoppervlakte van circa 315 m². Hier woont u letterlijk tussen het groen, met vanuit vrijwel iedere ruimte een prachtig uitzicht op de parkachtige tuin en het omliggende bos. Via een eigen poort wandelt u rechtstreeks het natuurgebied in voor een ochtendwandeling, fietstocht of ontspannen moment in de natuur.

De woning, met maar liefst een woonoppervlakte van 311 m², is volledig gelijkvloers en ontworpen rondom een centraal atrium dat dankzij een royale lichtstraat van circa 9 m² wordt overspoeld met daglicht. Dit vormt het hart van de woning en creëert een bijzondere sfeer waarin binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De gashaard zorgt hier voor extra warmte en gezelligheid, waardoor het atrium niet alleen een verbindende ruimte is, maar ook een heerlijke plek om te verblijven.

De royale woonkamer biedt alle ruimte voor ontspannen wonen en wordt gekenmerkt door grote raampartijen, een sfeervolle open haard en een fraaie hardhouten vloer. Aansluitend bevindt zich een separate zit- of tv-kamer met openslaande deuren naar de veranda en tuin. Deze ruimte kan desgewenst ook uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer. De woning beschikt daarnaast over een multifunctionele kamer aan de voorzijde, momenteel ingericht als kantoor, waardoor thuiswerken of praktijk aan huis hier moeiteloos gecombineerd kan worden met comfortabel wonen.

De woonkeuken vormt een heerlijke plek voor liefhebbers van koken en samenzijn. Deze hoogwaardige keuken is uitgevoerd met maatwerk kastenwanden, granieten werkbladen en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, geïntegreerde koel-/vriescombinatie en een kookplaat met wokbrander. Via twee buitendeuren bereikt u het zonnige terras op het zuiden, waarvan een gedeelte is voorzien van een fraaie overkapping met transparant verandadak en geïntegreerde verlichting. Een plek waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten van het buitenleven.

De master bedroom is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. Dankzij de bijna negen meter brede glazen pui met openslaande deuren geniet u hier dagelijks van een prachtig uitzicht op de tuin en de opkomende zon. De slaapkamer beschikt over een luxe en complete badkamer met hoekbad, stoomdouche, dubbele wastafel, bidet en toilet, aangevuld met een royale inloop- en garderobekamer. Daarnaast zijn er nog meerdere slaapkamers aanwezig, waardoor de woning zich uitstekend leent voor gezinnen, gastenverblijf of werken aan huis.

Ook buiten is het genieten op het perceel van 1.868 m². De fraai aangelegde tuin biedt volledige privacy, diverse terrassen, kleurrijke borders, fruit- en notenbomen en een grote vijver. Dankzij de omvang van het perceel en de ligging aan twee zijden van het bos ervaart u hier een ongekend gevoel van vrijheid. Kinderen hebben alle ruimte

om veilig buiten te spelen en natuurliefhebbers zullen zich direct thuis voelen in deze groene omgeving. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen zich op korte afstand.

Door de jaren heen is de woning met veel aandacht gerenoveerd, uitgebouwd en verduurzaamd. Daarbij is gekozen voor hoogwaardige materialen, uitstekende isolatievoorzieningen en een hoogwaardige afwerking, waardoor de woning direct te betrekken is en klaar is voor jarenlang woonplezier.

Benieuwd geworden? Bel ons om een bezichtiging in te plannen.

Woonoppervlakte: 311 m²

Inhoud: 1.153 m³

Perceelgrootte: 1.868 m²

Bouwjaar: 1964

Energielabel: E

-Indeling-

Begane grond:

Overdekte glazen ENTREE, hal met lichtstraat, separate douche met wastafel en een separaat toilet. Centraal gelegen atrium (ca. 9 m²) met lichtstraat, royale garderobekast en gashaard met afstandsbediening (2016). Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime kamer, momenteel in gebruik als kantoor, voorzien van een glazen pui. Daarnaast een aparte berging met afsluitbare installatieruimte en een meterkast met 16 groepen (2015).

Zeer royale ouderslaapkamer met aangrenzende luxe badkamer, uitgerust met een hoekbad, douche-/stoomcabine met hardglazen deur, badkamermeubel met dubbele wastafel, bidet, toilet en designradiator. Aansluitend bevindt zich een ruime garderobekamer. Vanuit de slaapkamer biedt de glazen pui met dubbele openslaande deuren een prachtig uitzicht op de tuin en de opkomende zon.

Sfeervolle woonkamer met open haard en aansluitend een aparte zit-/tv-kamer met openslaande deuren naar de veranda. Tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als atelier, voorzien van een diepe inbouwkast en een deur naar de zijtuin en het terras. Deze vertrekken zijn afgewerkt met een geïsoleerde massief hardhouten Kambala vloer.

De hoogwaardige woonkeuken (2014) van Duitse kwaliteit beschikt over een hoekopgestelde kastenwand met keramisch werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een geïntegreerde koel-/vriescombinatie, gaskookplaat met wokbrander en Quooker. Aan de overzijde bevindt zich een tweede kastenwand met werkblad en spoelbak. Vanuit de keuken geven twee buitendeuren toegang tot het zonnige terras op het zuiden, waarvan circa 18 m² is overdekt met een transparant verandadak (2015) voorzien van inbouwspots. De praktische bijkeuken is uitgerust met een volledig keukenblok, witgoedaansluitingen en meerdere diepe inbouwkasten.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande bungalow met circa 315 m² woonoppervlakte;
- Royaal perceel van 1.868 m², direct aan de bosrand gelegen;
- Volledig gelijkvloers en levensloopbestendig;
- Parkachtige tuin met volledige privacy, vijver, fruit- en notenbomen;
- Multifunctionele indeling met mogelijkheden voor kantoor of praktijk aan huis;
- Woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;

- Royale master suite met luxe badkamer en garderobekamer;
- Directe toegang tot het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug vanuit eigen tuin;
- In de koopovereenkomst wordt de volgende clausule opgenomen: as is where is clausule, vanwege het bouwjaar en niet zelf bewoond. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs: € 1.700.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Villa, vrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1964

Toegankelijkheid: Toegankelijk voor ouderen

Soort dak: Plat dak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 311 m²

Perceeloppervlakte: 1.868 m²

Inhoud: 1.153 m³

Externe bergruimte: 11 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 35 m²

Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen: Dubbele wastafel, ligbad, en toilet

Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie

Energielabel: E

Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas en vloerisolatie

Verwarming: Cv-ketel, open haard en gedeeltelijke vloerverwarming

Warm water: Elektrische boiler en gasboiler

Cv ketel: Nefit? (gas gestookt combiketel, eigendom)

Buitenruimte

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

Tuin: Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin

Achtertuin: 900 m² (30,00 meter diep en 30,00 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging: Vrijstaande houten berging

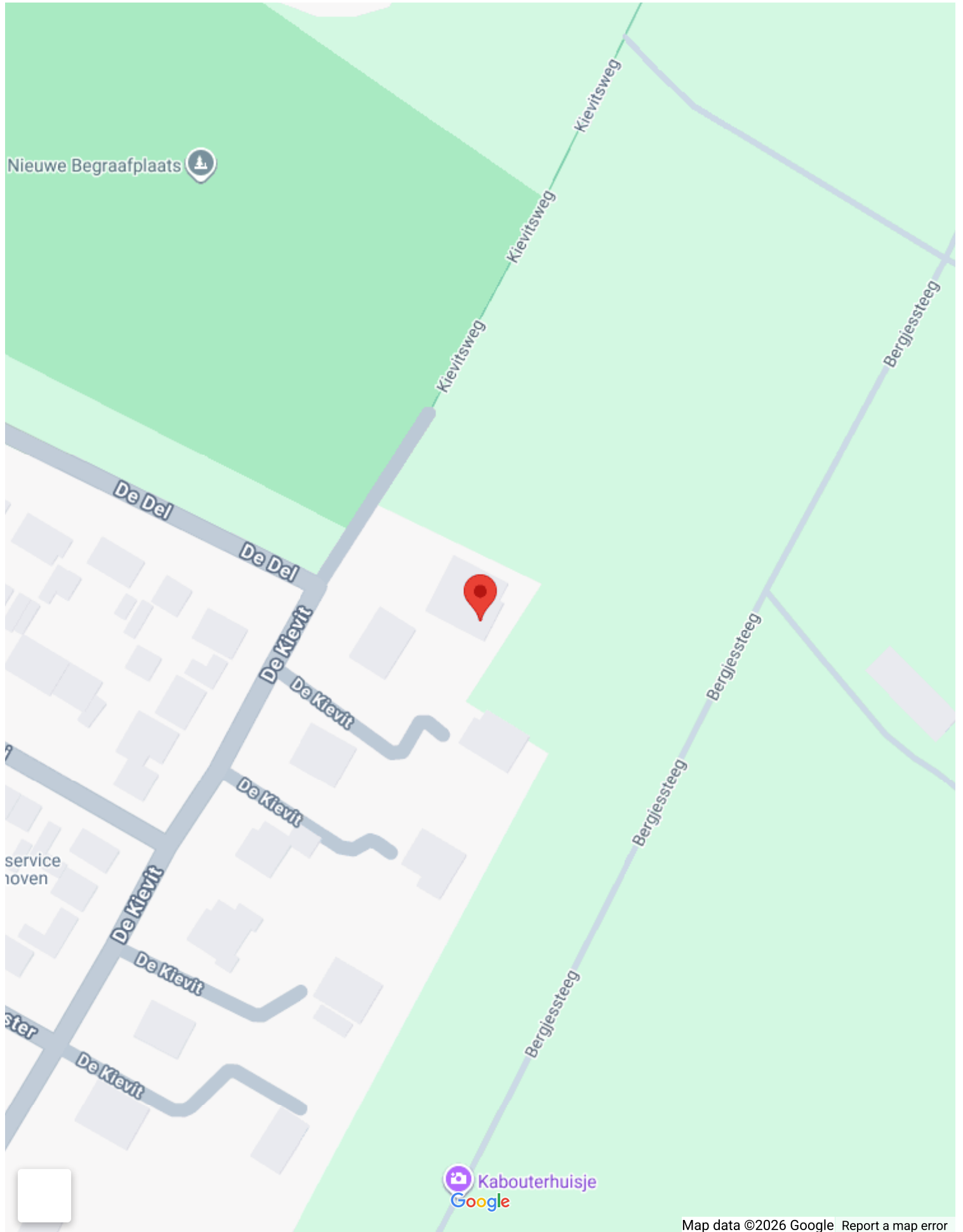
Voorzieningen schuur: Elektra

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein en openbaar parkeren

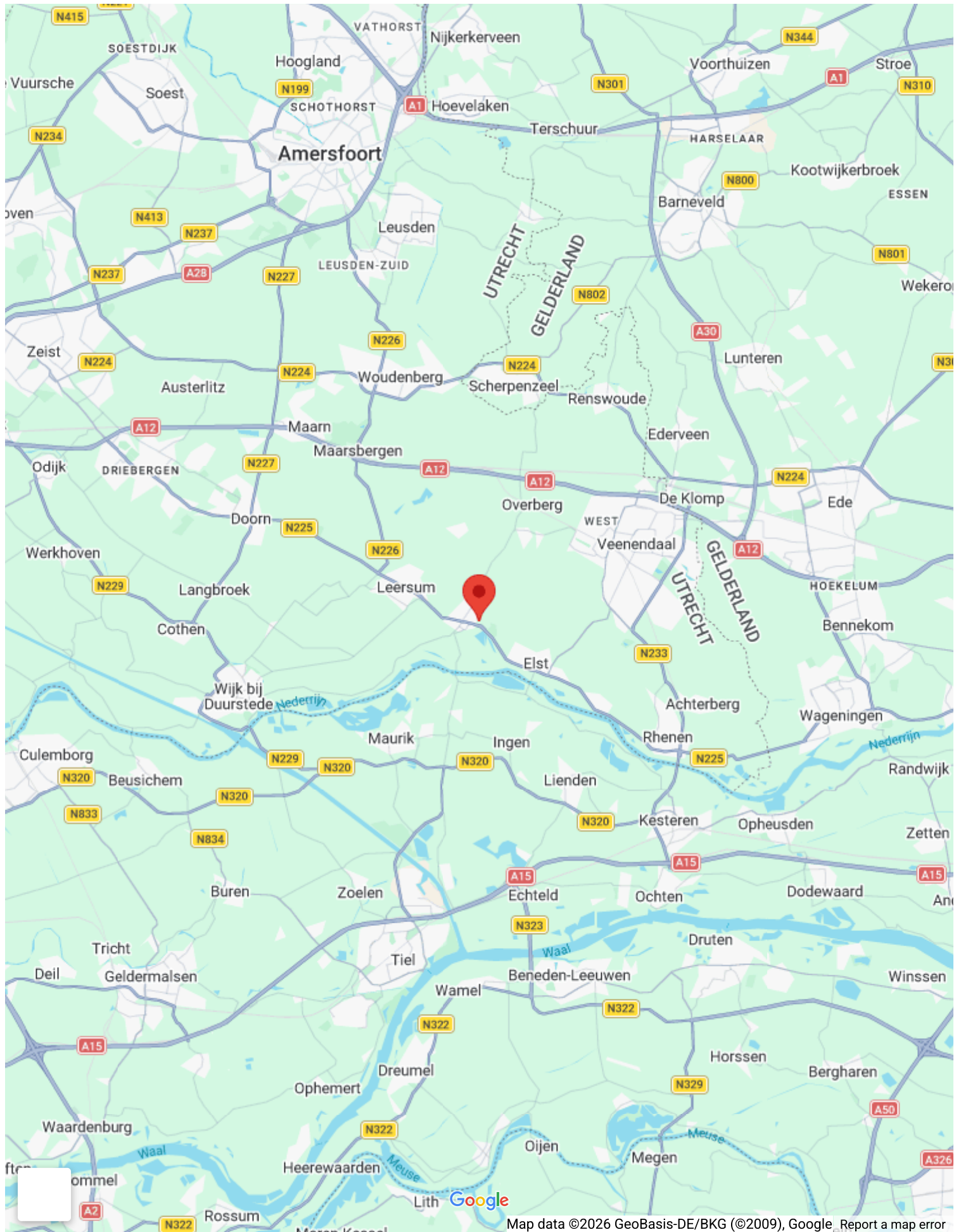
Garage

Soort garage: Garage mogelijk en parkeerplaats

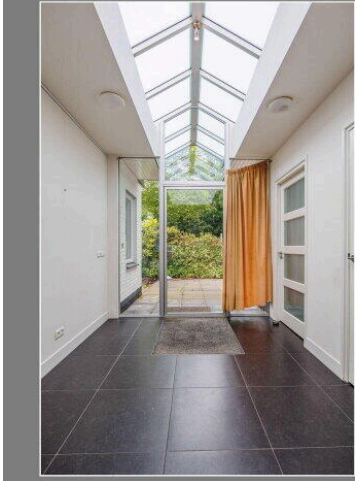
Op de kaart

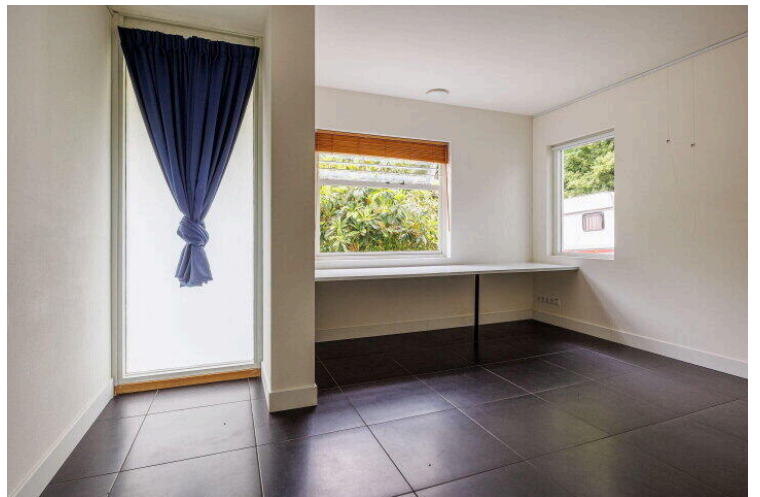
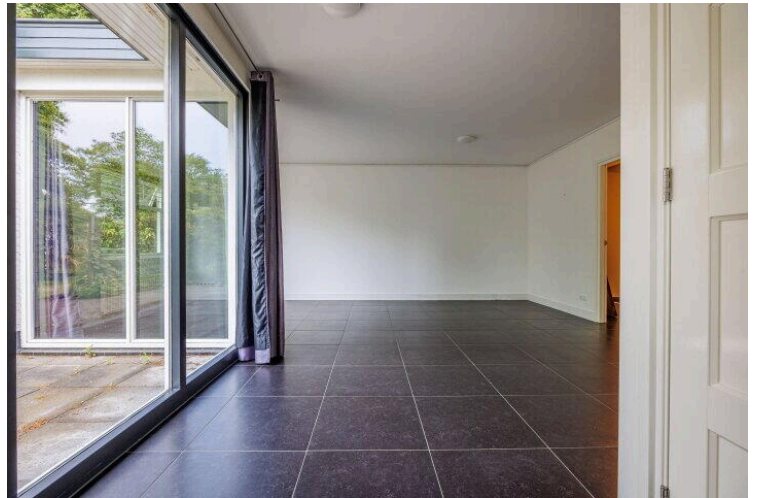


Op de kaart

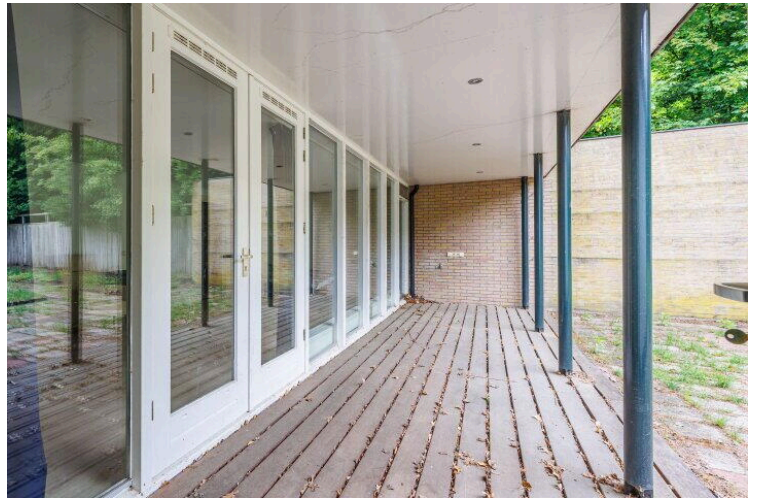






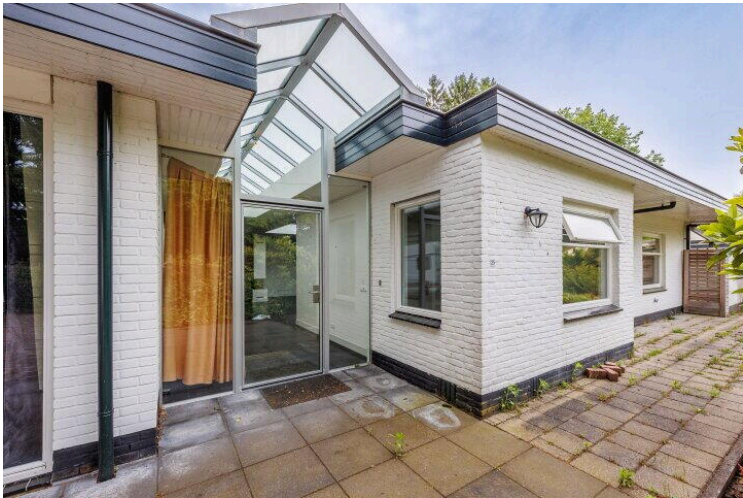




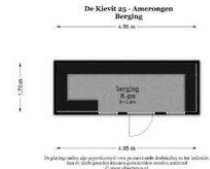






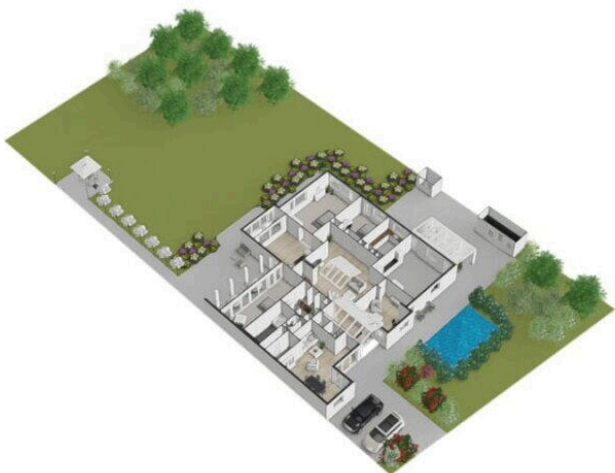
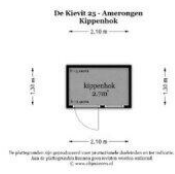
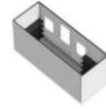


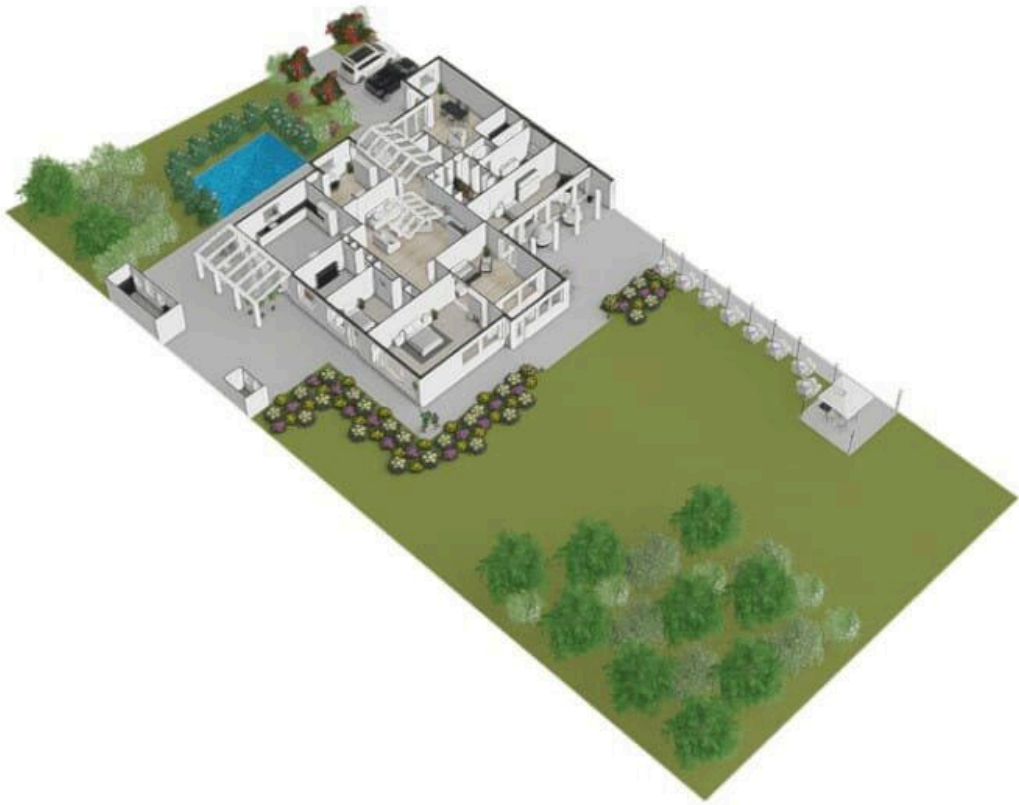















<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amerongen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3269</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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.

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 ontwerpkosten 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 hypothe(e)k(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.

• **'As is, where is' - clause**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 60 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

• **Signature-to-signature clause**

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat eerst een bindende koopovereenkomst tot stand komt nadat zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot het moment waarop beide handtekeningen zijn geplaatst, zijn partijen vrij de onderhandelingen te beëindigen of nadere voorwaarden te stellen, zonder dat daaruit enige verplichting tot schadevergoeding of nakoming voortvloeit, behoudens voor zover de wet anders bepaalt.

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.



de Kievit 25

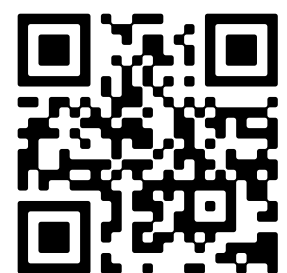
www.dekievit25.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!