



Macharenstraat 1, Amersfoort

Vraagprijs: € 1.482.500,- vrij op naam

Over de woning



Luxe wonen in Amersfoort Vathorst – Vrijstaande villa met hoogwaardige afwerking

Aan de Macharenstraat 1 in Amersfoort Vathorst wordt een exclusieve vrijstaande villa gerealiseerd, ontworpen met oog voor stijl, comfort en duurzaamheid. Deze woning combineert moderne architectuur met hoogwaardige materialen en biedt een royale leefruimte, perfect voor gezinnen en liefhebbers van luxe wonen. Met een ruime kavel en een doordachte indeling biedt deze woning alles wat u zoekt in een toekomstbestendig droomhuis.

Indeling

Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd in een royale hal met een imposante vide, die zorgt voor een ruimtelijk en licht karakter. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. De woning beschikt over een riante woonkamer met speelse raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Aansluitend op de woning bevindt zich de ruime woonkeuken, voorzien van een stijlvolle glazen schuifpui die zorgt voor een mooie overgang naar de tuin. De keuken biedt volop ruimte voor een kookeiland én een royale eettafel, ideaal voor gezellige etentjes en lange avonden met familie en vrienden. Daarnaast is een extra kamer aanwezig die perfect kan dienen als werk- of slaapkamer, én een praktische bijkeuken met een loopdeur naar de tuin.

Op de eerste verdieping vindt u vier volwaardige slaapkamers, waaronder de master bedroom met een eigen inloopkast en badkamer. Daarnaast is er nog een tweede badkamer aanwezig en een separate toilet. De moderne badkamer wordt stijlvol afgewerkt met luxe sanitair, een inloopdouche, een wastafel en een ruim ligbad.

De woning wordt volledig onderkelderd (110 m²), wat extra mogelijkheden biedt die u niet vaak tegenkomt. In de kelder bevindt zich de techniekruimte, waar alle benodigde installaties netjes zijn ondergebracht. Dit zorgt niet alleen voor een overzichtelijke en praktische indeling, maar de ruimte biedt ook veel extra opbergruimte. Of u nu een plaats zoekt voor seizoensgebonden spullen, sportapparatuur of andere benodigdheden, hier heeft u alle ruimte om alles netjes en georganiseerd op te bergen.

Duurzaamheid & Energiezuinigheid

Deze woning is volledig toekomstbestendig en energiezuinig gebouwd. Dankzij uitstekende isolatie, een warmtepomp, 24 zonnepanelen en vloerverwarming door de gehele woning geniet u het hele jaar door van optimaal wooncomfort en lage energiekosten.

Buitenleven & Omgeving

De woning staat op een royale kavel, met een rondom gelegen tuin. Hier kunt u in alle rust genieten van het buitenleven, met voldoende ruimte voor een terras, speelgedeelte of zelfs een eigen moestuin. Parkeren is geen probleem dankzij de aanwezigheid van een oprit. Daarnaast is er nog een berging aanwezig van circa 24 m².

Vathorst is een dynamische en architectonisch veelzijdige wijk, opgebouwd rondom het karakteristieke dorp Hooglanderveen. De wijk bestaat uit drie unieke deelgebieden – De Laak, De Velden en De Bron – die elk een eigen uitstraling en sfeer hebben. Dit zorgt voor een afwisselend en levendig woonlandschap.

Naast de sfeervolle woonomgeving biedt Vathorst een breed scala aan voorzieningen die het dagelijks leven comfortabel maken. Denk aan een eigen NS-station, een ruim en modern winkelcentrum, scholen en kinderopvang, diverse medische voorzieningen en gezellige horecagelegenheden. Voor ontspanning en recreatie zijn er drie grote parken, tientallen speelplekken voor kinderen, sportaccommodaties en natuurboerderij De Brinkhorst. Ook op cultureel vlak is er volop aanbod, met onder andere kunst in de openbare ruimte en het bruisende cultuurhuis.

Interesse?

Bent u op zoek naar een luxe vrijstaande woning op een toplocatie? Dan is deze villa aan de Macharenstraat 1 in Amersfoort Vathorst dé woning voor u. Neem contact met ons op voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek.

PRAKTISCHE INFORMATIE

- Woonoppervlakte: 321 m², inclusief kelder van 110 m²
- Perceeloppervlakte: 593 m²
- Start bouw: Q4 2025
- Oplevering van het woonhuis: circa Q4 2026
- Vraagprijs €1.482.500,- vrij op naam
- Het betreft een kavel met villa
- De kavel wordt uitsluitend verkocht in combinatie met de villa





Community Edition



Twinmotion | Community Edition

EPIC
GAMES





Van Pijkeren Woningbouw B.V.
Hessenweg 10
7722 PK Dalfsen
Telefoon (0529) 43 22 33
info@bouwvanpijkeren.nl
www.bouwvanpijkeren.nl

BOUWBEDRIJF
VAN PIJKEREN



IBAN NL35 RABO 0125 5640 82 BIC
RABONL2U
BTW NL851911608B01
KvK 55027880

Technische omschrijving voor het bouwen van een vrijstaande woning te Amersfoort (gew. d.d. 25-03-2025)

Peil van de woning:

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte van het peil zal ter plaatse in overleg met Bouw- en Woningtoezicht worden vastgesteld.

Grondwerk:

De noodzakelijke ontgravingen worden verricht voor fundering en riolering.

Na het leggen van de begane grondvloer worden aanvullingen verricht met de uitkomende grond. Er wordt geen grond aan- en/of afgevoerd (**gesloten grondbalans**). Grond dat na aanvulling nog in depot ligt is eigendom van de opdrachtgever (**Aan- en afvoer van zand/grond is verrekenbaar**).

Riolering:

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd in pvc buizen met benodigde hulpstukken uitgaande van een zogenaamd twee-leidingsysteem (vuil water en hemelwater).

De buitenriolering te leggen en aansluiten op gemeenteriool.

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in **PVC kleur wit/grijs**.

Kelder:

De keldervloer wordt uitgevoerd met een gestorte betonnen keldervloer met wapening e.e.a. volgens de berekening van de constructeur en wordt aan de onderzijde geïsoleerd met een $RC = 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De kelderwanden worden uitgevoerd met 2 prefab betonnen schillen met daartussen beton gestort met bijleg wapening.

De kelderwanden worden aan de buitenzijde geïsoleerd met een $RC = 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Indien nodig wordt een bronbemaling aangebracht om t.p.v. de kelder droog te kunnen werken.

De keldervloer wordt afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer.

De wanden worden behanggereed afgewerkt.

De plafonds worden voorzien van spacwerk.

Vloeren:

De begane grondvloer, 1^e verdieping en dakvloer worden uitgevoerd met een schilvloer incl. betonnen opstorting en wapening e.e.a. volgens tekening en berekening van de constructeur.

De vloeren worden afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer of afschotlaag.

Platte daken:

De platte daken worden uitgevoerd met isolatie met een $RC = 6.3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. en afgewerkt met een tweelaags gebitumineerde dakbedekking.

De randen worden afgewerkt met een aluminium dekstuk.

De hemelwaterafvoeren worden in het gevelmetselwerk opgenomen.

Buitengevels:

De gevels van de woning metselen in schoonmetselwerk (**wildverband**) met een gevelsteen **stelpost € 800/1000 incl. b.t.w.**

Het voegwerk van het gevelmetselwerk uitvoeren met een verdiepte terugliggende voeg in een nader te bepalen kleur.

De bovenste rand van de buitengevels uitvoeren in staand metselwerk e.e.a. volgens tekening.

In het gevelmetselwerk de nodige dilataties, spouwankers, lateien en stalen opvangconstructies opnemen evenals de nodige open stootvoegen t.b.v. spouwisolatie en ontwatering.

Daar waar nodig loodvervanger aanbrengen.

Onder alle buitenkozijnen m.u.v. de deurkozijnen en kozijnen tot peil aluminium lekdorpels leveren en plaatsen in een nader te bepalen kleur.

Spouwisolatie:

De spouwisolatie in de spouw van de buitengevels wordt uitgevoerd met minerale wol met een isolatiewaarde $R_c = 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Gevelkozijnen, -ramen en deuren:

Vuren stelkozijnen worden gemaakt t.b.v. de kunststof kozijnen.

Alle kozijnen van de woning behalve de buitenkozijnen met een ronding uitvoeren in kunststof kozijnen met verdiept profiel, type S82 NL, buitenzijde houtnerfstructuur met haakse hoekverbinding t.p.v. de buitenzijde en de binnenzijde profiel glad afgewerkt.

Buitenzijde in de kleur Ral 7016 met folie en de binnenzijde in de kleur Ral 9016 excl. folie e.e.a. volgens de leverancier van de pui.

De beglazing van de woning uitvoeren in HR++ beglazing.

Ventilatieroosters worden geleverd en aangebracht volgens tekening, in de kleur als kozijnen (zowel binnen- als buitenzijde).

De ramen uitvoeren als draai/kiép volgens tekening.

Voor de voordeur is een stelpost meegenomen groot € 750,-- incl. b.t.w.

T.p.v. de keuken /eetgedeelte een schuifpui leveren en plaatsen e.e.a. volgens tekening.

De buitenkozijnen met rondingen e.e.a. volgens tekening worden uitgevoerd in **merantihout/aluminium**.

Vensterbanken

Aan de binnenkant van de gevelkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is een composiet vensterbank toepassen in kleur naar keuze, dikte 20 mm.

Op de begane grond 300 mm breed en op de verdieping ca. 250 mm breed.
De vensterbanken in de betegelde wanden worden voorzien van wandtegels.

Hang- en sluitwerk:

De bereikbare en beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk conform showroom en volgens voorschriften van het bouwbesluit. De buitendeuren worden uitgevoerd met een driepuntsluiting met gelijksluitende kerntrek cilinders.

De inbraakveiligheid van het hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Buitentimmerwerk:

T.p.v. de schuifpui (buitenzijde) een houten pergola leveren en plaatsen e.e.a. volgens tekening.

Binnenwanden:

De binnenspouwbladen van de woning en de constructieve binnenmuren zijn van kalkzandsteen lijmelementen, 100/120/150 mm dik e.e.a. volgens tekening.

Binnenkozijnen:

De binnendeurenkozijnen zijn merantihouten kozijnen in stompe uitvoering zonder bovenlicht en fabrieksmatig geground.

De binnendeuren zijn dichte paneeldeuren, fabrieksmatig geground, kleur gebroken wit, voorzien van standaard deurbeslag e.e.a. volgens showroom.

Tussen de woonkamer/eetgedeelte 2 luxe glasdeuren leveren en plaatsen die in de wand schuiven e.e.a. volgens tekening.

Tussen hal/woonkamer/eetgedeelte 4 luxe glasdeuren leveren en plaatsen.

De kozijnen van de badkamer en het toilet voorzien van een hardsteen onderdorpel.

De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Trappen:

De open trap naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd in mahonie of rubberwood.

Langs de open zijden van de trapgaten en trappen wordt een mahoniehouten spijlenhekwerk aangebracht.

Muurleuningen worden in hardhout geleverd en geplaatst. Trappen en spijlenhekwerk worden 1 keer fabrieksmatig behandeld opgeleverd.

De trapgaten worden afgetimmerd met 15 mm multiplex.

Houten hekwerk vide in nader overleg.

De keldertrap wordt in dichte uitvoering aangebracht.

Plafond- en wandafwerking:

Alle binnenmuren in de woning worden geschikt gemaakt voor het aanbrengen van behang, **niet geschikt voor scanbehang of sauswerk.**

In de badkamers en de toiletten zijn de wanden afgewerkt met tegelwerk.

Boven het tegelwerk in de toiletten wordt spuitwerk aangebracht.

In de meterkast de achterwand voorzien van plaatmateriaal voor plaatsing van benodigde schakelkasten. Het plafond in de meterkast voorzien van 10 mm multiplex.

De betonplafonds van de begane grond zijn saugereed en het plafond van de 1^e verdieping wordt voorzien van spacwerk.

Tegelwerk:

De vloeren en wanden van de badkamers en de toiletten worden voorzien van wand- en vloertegels volgens monster showroom.

Wandtegels hebben een afmeting 300x600 mm en vloertegels 600x600 mm.

De wanden van de badkamers worden betegeld tot plafond en van de toiletten tot 1500 mm hoogte.

Ventilatie:

De woning wordt uitgevoerd met een CO₂- en vocht gestuurd mechanisch ventilatiesysteem welke de ruimteafzuiging in toiletten, badkamers, wasruimte en keuken verzorgt.

In de gevelkozijnen worden zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht volgens voorschriften van het bouwbesluit.

Er zijn geen voorzieningen voor de afvoer van de afzuigkap/Bora naar buiten toe opgenomen.

Beglazing:

De buitenkozijnen worden voorzien van hoog rendement isolatieglas.

Keuken:

Het leveren en plaatsen van de keuken is niet opgenomen.

Sanitair:

Badkamers en toiletten worden voorzien van **luxe pakket sanitair** in de kleur wit e.e.a. volgens showroom.

Centrale verwarmingsinstallatie en warm tapwatervoorziening:

De woning wordt voorzien van een lucht/water-warmtepompinstallatie bestaande uit een warmtepomp, **merk Stiebel Eltron** of gelijkwaardig met externe 300 liter boiler welke wordt gemonteerd in de wasruimte en een buitenunit wordt gemonteerd op het platte dak van de woning.

Deze warmtepompinstallatie onttrekt warmte-energie uit de buitenlucht en voorziet de woning hiermee van warmte en warm tapwater.

Vanaf de warmtepomp worden de kelder, de begane grond en de 1^e verdieping voorzien van vloerverwarming welke centraal te regelen is middels een kamerthermostaat.

De slaapkamers en kantoor worden nageregeld (**temperatuurdemping**).

In de badkamers wordt een witte elektrische handdoekradiator geplaatst.

Elektrische installatie:

Er wordt een complete elektrische installatie aangebracht overeenkomstig de geldende voorschriften.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kleur helder wit, merk Jung.

Overzicht elektra

Slaapkamer tussen vide en badkamer 1^e verdieping

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
- 2 st Dubbele wandcontactdozen

Kleine badkamer

- 2 st Aansluitpunten verlichting met 1 schakelaar
- 1 st Enkele wandcontactdoos t.b.v. e-radiator
- 1 st Aardingsvoorziening badkamer

Slaapkamer tussen badkamer en slaapkamer 1^e verdieping

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
- 2 st Dubbele wandcontactdozen

Slaapkamer tussen slaapkamer en slaapkamer 1^e verdieping

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
- 2 st Dubbele wandcontactdozen

Slaapkamer groot 1^e verdieping

- 2 st Aansluitpunten verlichting met 1 schakelaar
- 4 st Dubbele wandcontactdozen
- 1 st Aansluitpunt 230V CO2

Inloopkast 1^e verdieping

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar

Grote badkamer

- 2 st Aansluitpunten verlichting met 2 schakelaars
- 1 st Enkele wandcontactdoos t.b.v. e-radiator
- 1 st Aardingsvoorziening badkamer

Toilet 1^e verdieping

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar

Overloop 1^e verdieping

- 1 st Aansluitpunt verlichting op wissel
- 2 st Schakelaars (wisselschakeling)
- 1 st Wandcontactdoos combineren met schakelaar
- 1 st Rookmelder 230V incl. aansluitpunt, (gekoppeld)

Bijkeuken

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
- 1 st Dubbele wandcontactdoos

Wasruimte/techniekruimte

- 1 st Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
- 1 st Dubbele wandcontactdoos

1 st	Wandcontactdoos combineren met schakelaar
1 st	Aparte groep 230V/16A t.b.v. wasmachine
Keuken/ eetkamer	
2 st	Aansluitpunten verlichting met 2 schakelaars
4 st	Dubbele wandcontactdozen in vlakke uitvoering
1 st	Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
1 st	Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
1 st	Aparte groep 2x230V/16A t.b.v. elektrisch koken
Woonkamer	
2 st	Aansluitpunten verlichting 2 schakelaars
4 st	Dubbele wandcontactdozen in wandgoot
1 st	Aansluitpunt thermostaat
1 st	Aansluitpunt 230V CO2
2 st	Loze leidingen naar meterkast
Toilet begane grond	
1 st	Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
Kantoor	
1 st	Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
2 st	Dubbele wandcontactdozen
Hal	
1 st	Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
1 st	Aansluitpunt buitenverlichting met 1 schakelaar
1 st	Wandcontactdoos combineren met schakelaar
1 st	Bel-installatie
1 st	Rookmelder 230V incl. aansluitpunt, (gekoppeld)
Garderobe	
1 st	Aansluitpunt verlichting met 1 schakelaar
Kelder	
1 st	Aansluitpunt verlichting op wissel
2 st	Schakelaars (wisselschakeling)
2 st	Dubbele wandcontactdozen
1 st	Rookmelder 230V incl. aansluitpunt, (gekoppeld)
Algemeen	
1 st	Aparte groep 230V/16A t.b.v. buitendeel incl. werkschakelaar
1 st	Aparte groep 400V/16A t.b.v. warmtepomp incl. werkschakelaar
1 st	Aansluitpunt buitenvoeler
1 st	Aansluitpunt communicatie binnen-/ buitendeel
1 st	Aansluitpunt mechanische ventilatie
2 st	Enkele wandcontactdozen t.b.v. vloerverwarming verdeler
3 st	Loze leidingen pv panelen

De ruimtes in de kelder voorzien van benodigde lichtpunten en wandcontactdozen.

Zonnepanelen

De woning wordt voorzien van **24 stuks zonnepanelen** op het platte dak.

Opbrengst per paneel/jaar 440 kWh.

Bijgebouw

Het bijgebouw uitvoeren volgens de verkoopbrochure. Uitvoering met plat dak.

Wanden die niet aansluiten met de burens, uitvoeren in hout.

Entree d.m.v. dubbele houten deuren en 1 loopdeur in de zijgevel.

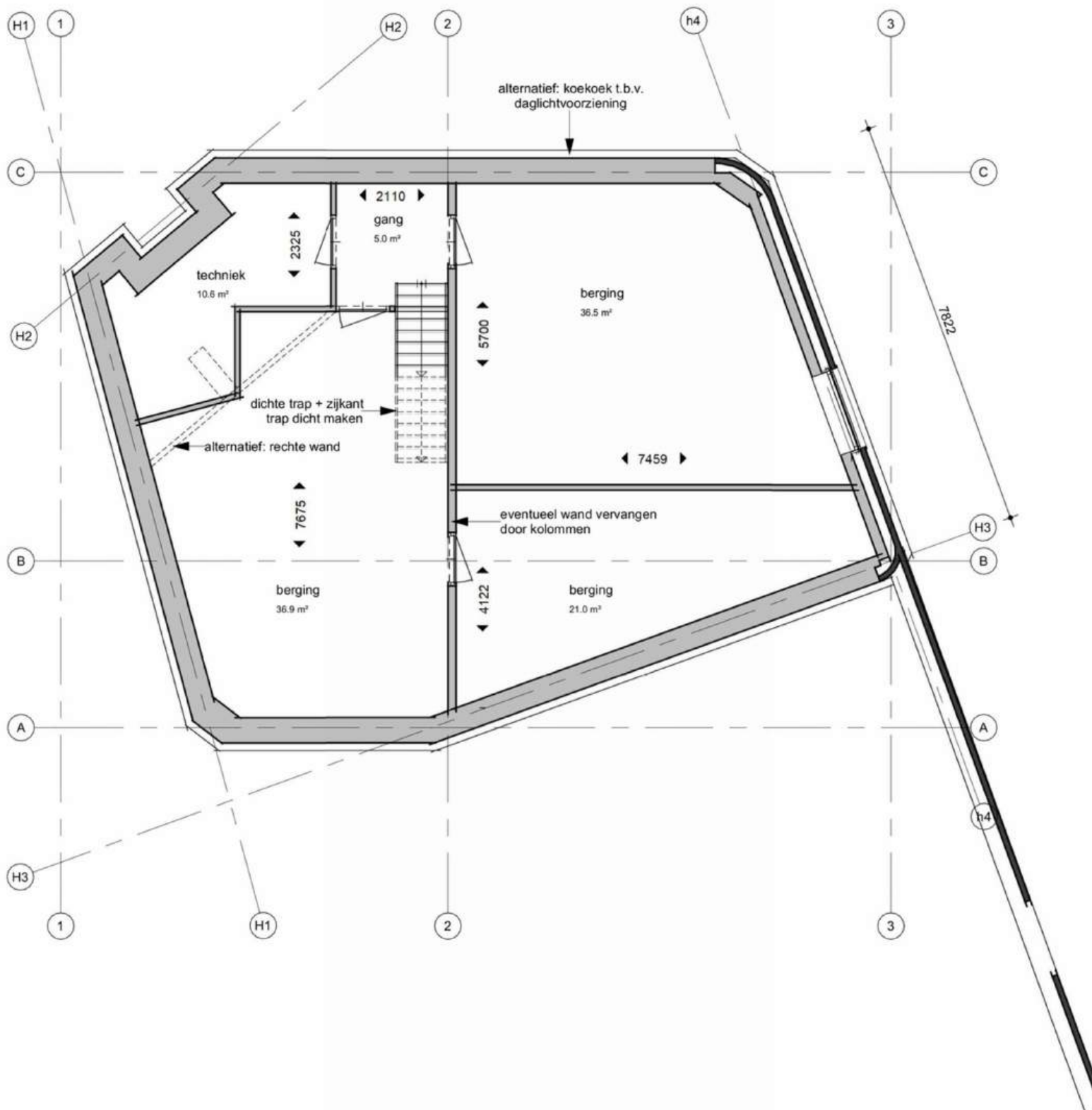
Er wordt een glad afgewerkte betonvloer aangebracht.

In de bouwkosten zijn opgenomen:

- Tekenkosten
- Constructeurkosten en sonderingen
- Verzorgen aanvraag omgevingsvergunning en welstand
- Bouwbegeleiding
- Kosten Woningborg
- Reiskosten
- CAR-verzekering
- BENG-berekening en voorlopig energielabel.
- Kosten WKB

Niet in de bouwkosten opgenomen:

- Keukeninrichting incl. extra installatie technische voorzieningen
- Bestrating incl. vulzand en trappen i.v.m. hoogteverschillen
- Binnen buitenschilderwerk
- Noodzakelijke aan- en afvoer zand tijdens de bouw
- Tuininrichting
- Bouwkundig kanaal voor de afzuigkap
- Droogstoken van de woning (huur kachel en verbruik energie).

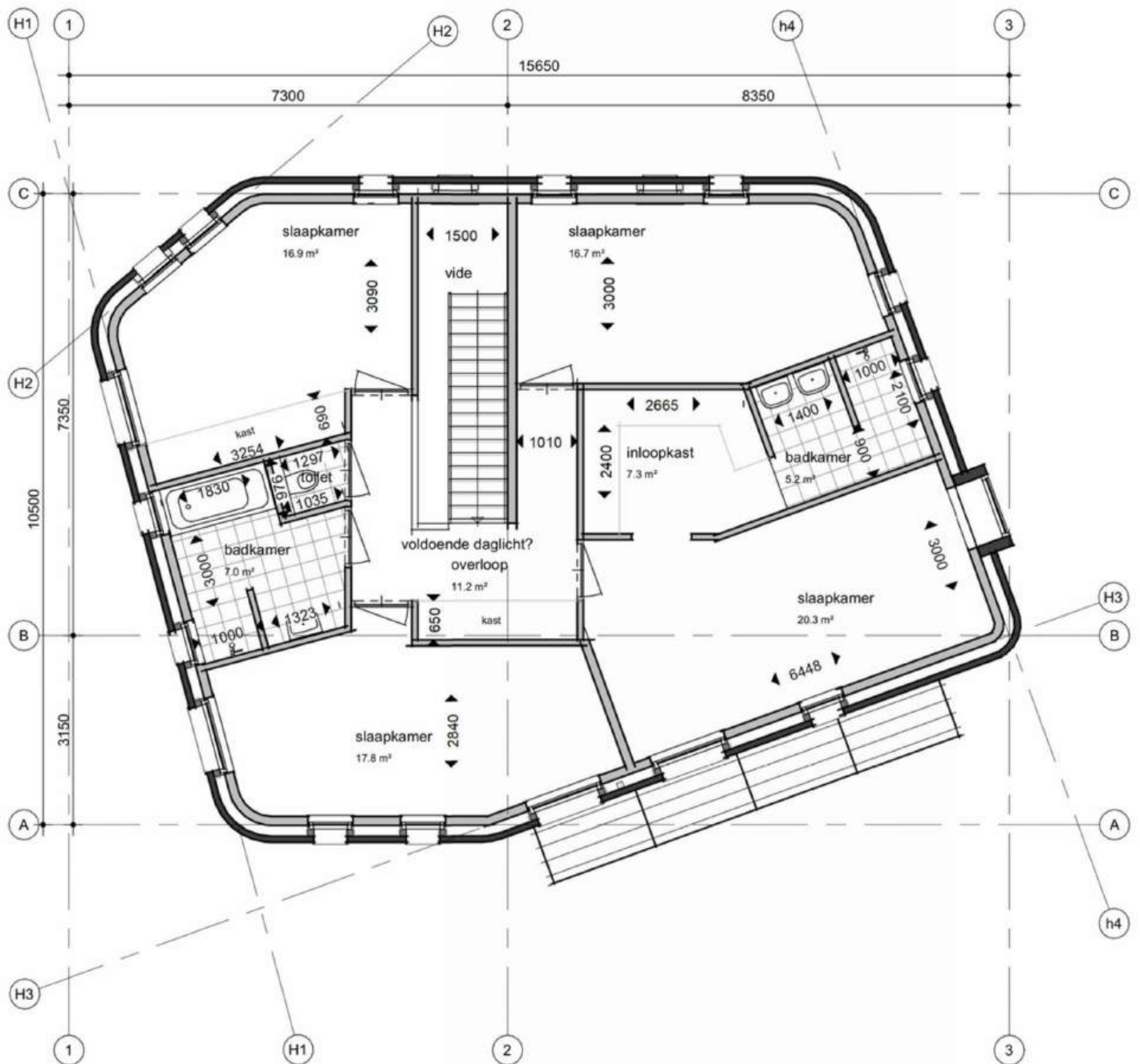


kelder/souterrain

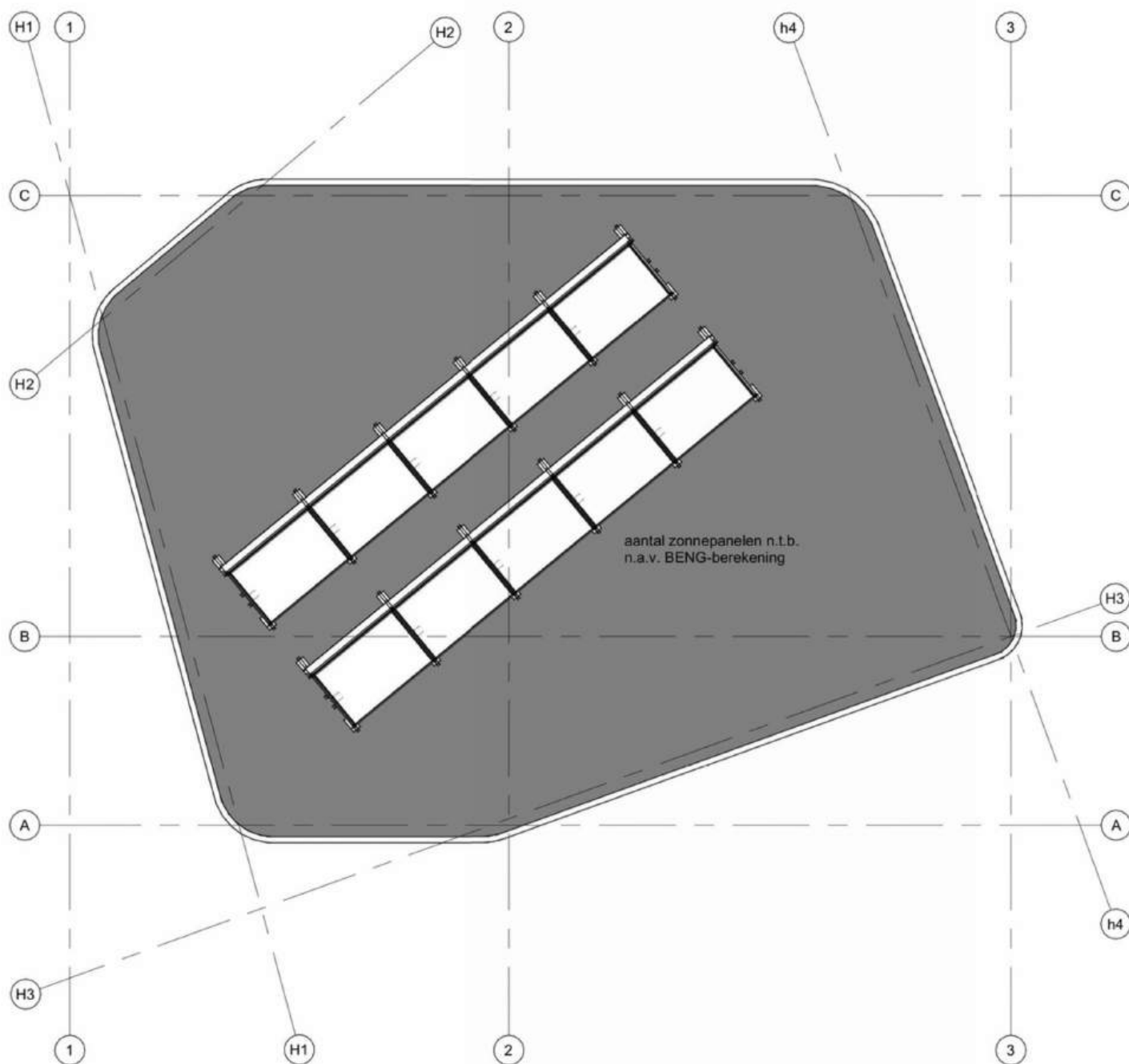




begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



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

Hoogland

0

3761

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 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.

Ons team staat voor jou klaar!



Even voorstellen!

Wij zijn een actief en enthousiast makelaarskantoor in het centrum van Nijkerk. Zijlstra ERA Makelaardij staat in de top 25 van ERA-makelaars in Nederland en is daarom geselecteerd als één van de ERA Leaders Circle kantoren. Een blijk van succes, maar het meest trots zijn wij nog op de beoordelingen van onze opdrachtgevers. Honderden huizenkopers en verkopers beoordeelden ons kantoor als zeer goed



Brede Beek 22
3861 BD Nijkerk

033-2453323

info@zijlstraeramakelaardij.nl