



Vraagprijs  
€465.000,- k.k.

**EKSTERSTRAAT 11**

**AMERSFOORT**



033 - 200 22 40  
info@negenplus.nl  
www.negenplus.nl



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
B

**BOUWJAAR:**  
1966

**WOONOPPERVLAKTE:**  
107 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
380 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
152 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Welkom aan de Eksterstraat 11 in Amersfoort: een verrassend ruime en comfortabele eengezinswoning met een woonoppervlakte van 107 m<sup>2</sup>, een zonnige achtertuin met overkapping en vijf volwaardige slaapkamers. Tel daar de vrijstaande stenen berging van ca. 14 m<sup>2</sup> én de extra overkapping in de tuin bij op, en je hebt een compleet plaatje voor wie prettig wil wonen in een rustige, groene woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik.

De Eksterstraat ligt in een prettige en groene buurt met de binnenstad binnen handbereik.

Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Amersfoort zijn allemaal snel bereikbaar. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend: met de auto ben je zo op de A1 of A28 en NS-station Amersfoort Schothorst ligt op korte fietsafstand.

## Indeling:

### Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer binnen van circa 30 m<sup>2</sup>: een royale leefruimte met een prettige breedte en volop daglicht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor een open en ontspannen sfeer. De woonkamer loopt vloeiend over in de eethoek, een fijne plek om uitgebreid te tafelen met vrienden en familie.

De in 2020 vernieuwde open keuken is zonder overdrijven een echte blikvanger.

De keuken heeft een moderne, warme uitstraling door de combinatie van houtlook kasten, een donker werkblad en strakke zwarte grepen. Het royale kookeiland vormt het hart van de keuken en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde plafondafzuiging, waardoor het geheel strak en minimalistisch oogt.

Daarnaast beschikt de keuken over hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een heetwaterkraan. De bar aan het eiland maakt dit dé plek voor een snel ontbijt, een borrelmoment of gezellig bijpraten tijdens het koken. Dankzij de slimme indeling en de vele kasten is er bovendien meer dan voldoende opbergruimte. De wanden op de begane grond zijn strak gestuct en uitgevoerd in lichte tinten. De vloer is voorzien van goed onderhouden laminaat, wat zorgt voor een rustige en moderne basis.

## Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, hier bevinden zich 4 slaapkamers van goed formaat. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is zo'n 12m<sup>2</sup> groot en ideaal om in te richten als ouderslaapkamer met genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en een bureau. De tweede kamer aan de voorzijde van de woning is zo'n 6m<sup>2</sup> groot en goed geschikt om in te richten als kantoor aan huis of zelfs een walk-in closet van te maken. De grootste slaapkamer aan de achterzijde van de woning is zo'n 10m<sup>2</sup> groot en ideaal om in te richten als kinderkamer. Er is ruimte voor een (tweepersoons)bed, kledingkast en eventueel een bureau. De tweede kamer aan de achterzijde van de woning is zo'n 5m<sup>2</sup> groot en goed in te richten als kinder- of hobbykamer met ruimte voor een bed en een kledingkast. De slaapkamers zijn afgewerkt met lichtgekleurde wanden in een moderne tint en een lichtgrijze laminaatvloer. Op de trap ligt vloerbedekking. Dankzij de grote raampartijen zijn alle kamers aangenaam licht en prettig van sfeer. De badkamer is voorzien van een ruime douchecabine, wastafel met meubel en een tweede toilet. De afwerking bestaat uit witte wandtegels, grijze tegels in de douche en een lichtgrijze tegelvloer, wat zorgt voor een frisse uitstraling.

#### Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de vijfde slaapkamer van circa 16 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is uitstekend geschikt als master bedroom, werkruimte of logeerkamer. Er is voldoende plek voor een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor het witgoed en extra opbergruimte achter de knieschotten. Het grote raam zorgt voor veel natuurlijk licht. Daarnaast is er de mogelijkheid om deze verdieping uit te breiden, wat eventueel kan zorgen voor een extra slaapkamer en/of extra leefruimte.

#### Tuin:

De achtertuin is circa 53 m<sup>2</sup> groot en gelegen op het oosten. De tuin beschikt over een nette overkapping direct aan de achtergevel, waar je heerlijk beschut kunt zitten. Deze overkapping is eventueel dicht te maken voor een serre van goed formaat. Een ideale plek om in de zomer tot laat te genieten van lange avonden buiten. Er is ruimte voor meerdere zitplekken, een loungeset, groen en voldoende speelruimte voor kinderen. Achterin de tuin bevindt zich een brede, stenen berging van circa 14 m<sup>2</sup>, perfect voor het droog stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap.

#### Pluspunten:

- + Woonoppervlakte: 107m<sup>2</sup>;
- + Bouwjaar: 1966;
- + De woonkamer is licht en ruim;
- + Vernieuwde keuken met moderne uitstraling;
- + 5 slaapkamers (mogelijkheid om op te bouwen voor extra slaapkamer en ruimte);
- + Energielabel B (9 zonnepanelen aanwezig plus na-isolatie vloer en dak);
- + Verzorgde achtertuin van 53m<sup>2</sup> gelegen op het oosten;
- + Brede, stenen berging aanwezig;
- + Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand;
- + Historische binnenstad van Amersfoort en NS station Amersfoort Schothorst op fietsafstand;
- + Binnen enkele minuten op de uitvalswegen A1 en A28 richting Amsterdam en Utrecht;







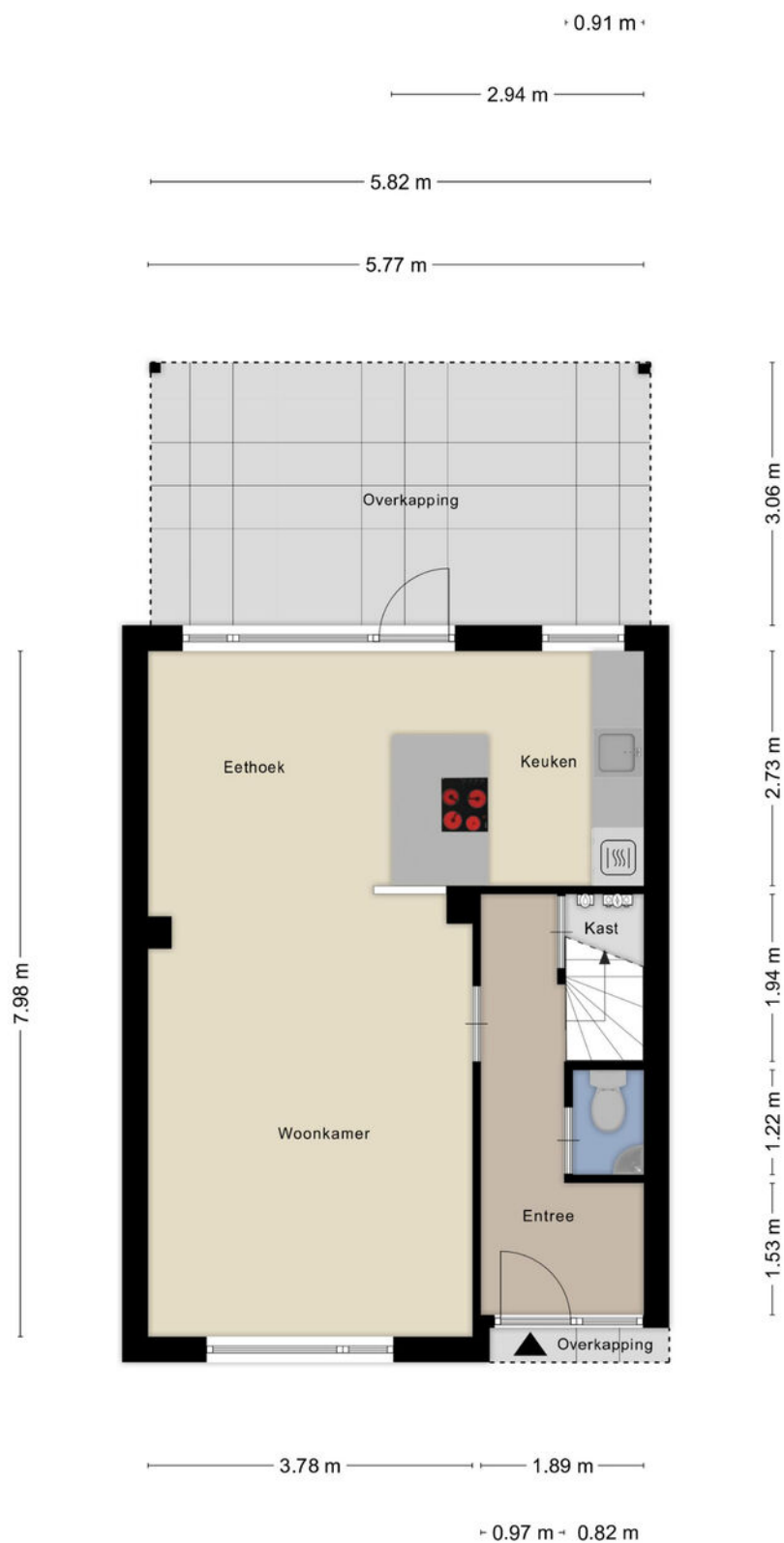








# PLATTEGROND



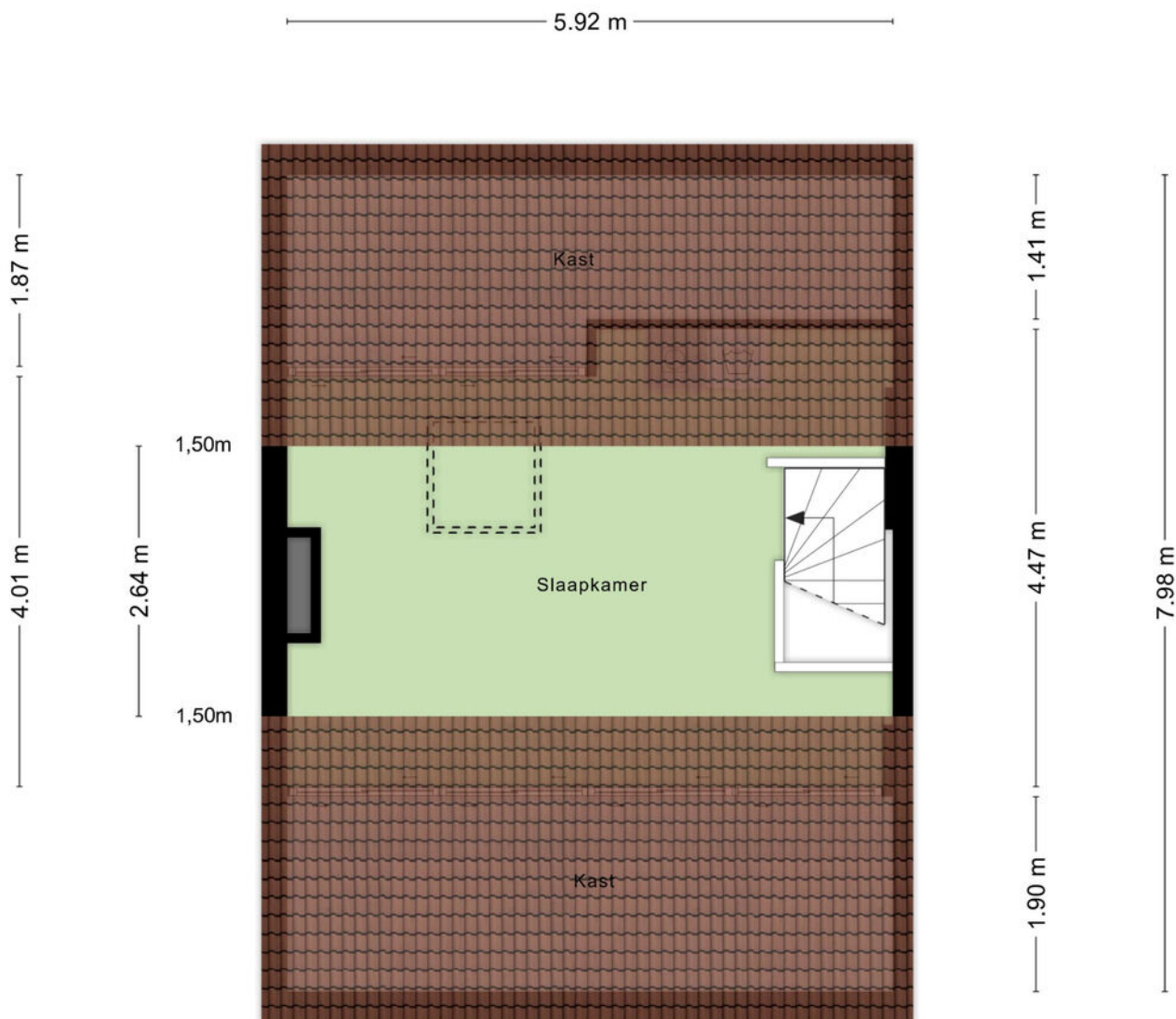
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

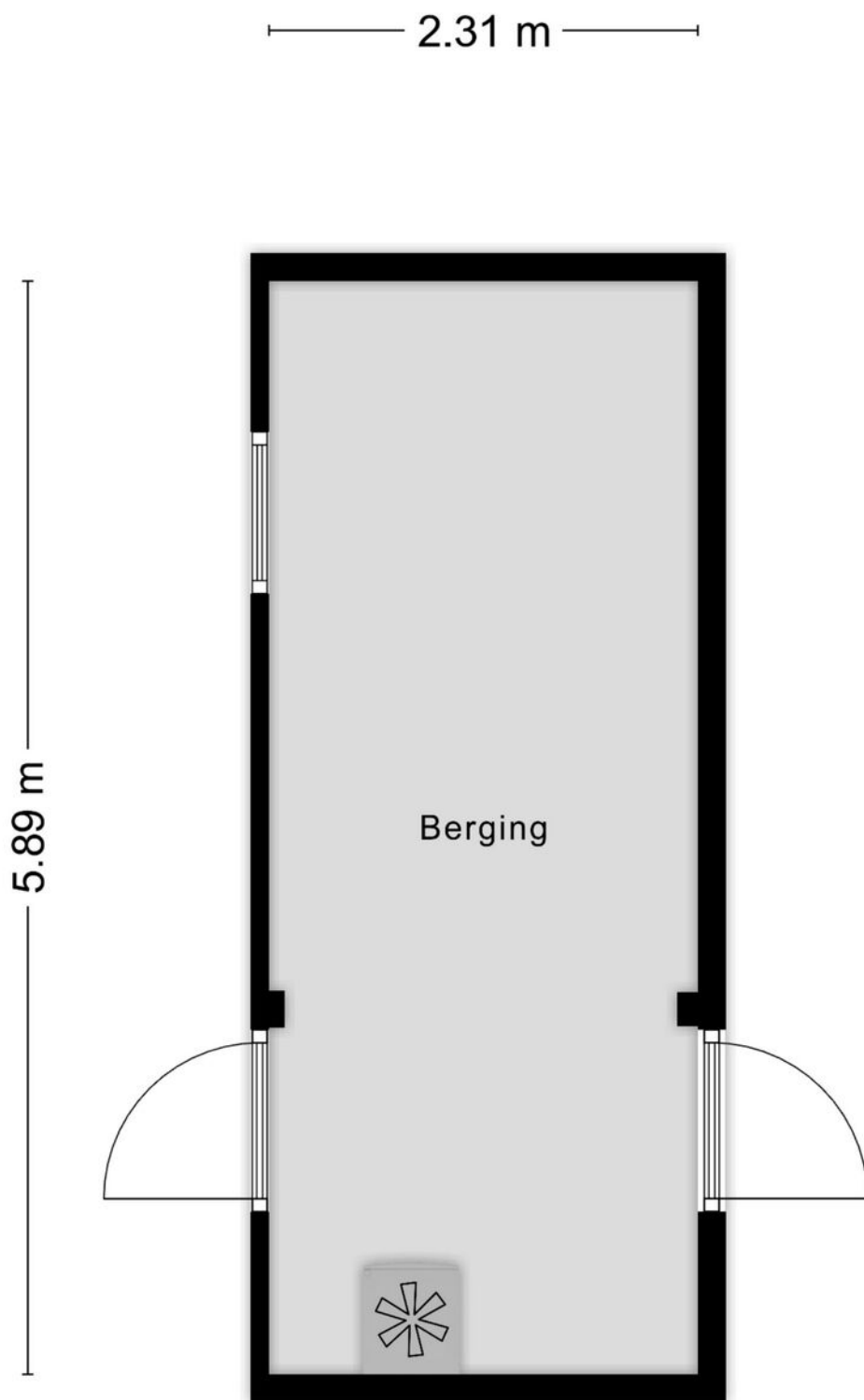


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ekster 11



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amersfoort

Sectie A

Perceel 6671

**kadaster**



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 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.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

|                                           | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|-------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| <b>Woning</b>                             |               |          |                        |        |
| <b>Interieur</b>                          |               |          |                        |        |
| Verlichting, te weten:                    |               |          |                        |        |
| - inbouwspots/dimmers                     |               |          |                        |        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    |               |          |                        |        |
| - losse (hang)lampen                      |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |               |          |                        |        |
| - gordijnrails                            |               |          |                        |        |
| - gordijnen                               |               |          |                        |        |
| - overgordijnen                           |               |          |                        |        |
| - vitrages                                |               |          |                        |        |
| - rolgordijnen                            |               |          |                        |        |
| - lamellen                                |               |          |                        |        |
| - jaloezieën                              |               |          |                        |        |
| - (losse) horren/rolhorren                |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |               |          |                        |        |
| - vloerbedekking                          |               |          |                        |        |
| - parketvloer                             |               |          |                        |        |
| - houten vloer(delen)                     |               |          |                        |        |
| - laminaat                                |               |          |                        |        |
| - plavuizen                               |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |
| -                                         |               |          |                        |        |

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   |               |          |                        |        |
| Allesbrander                         |               |          |                        |        |
| Houtkachel                           |               |          |                        |        |
| (Gas)kachels                         |               |          |                        |        |
| Designradiator(en)                   |               |          |                        |        |
| Radiatorafwerking                    |               |          |                        |        |
| Overig, te weten:                    |               |          |                        |        |
| - spiegelwanden                      |               |          |                        |        |
| - schilderij ophangstels             |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| <b>Keuken</b>                        |               |          |                        |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)         |               |          |                        |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| Keukenaccessoires, te weten:         |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |
| -                                    |               |          |                        |        |

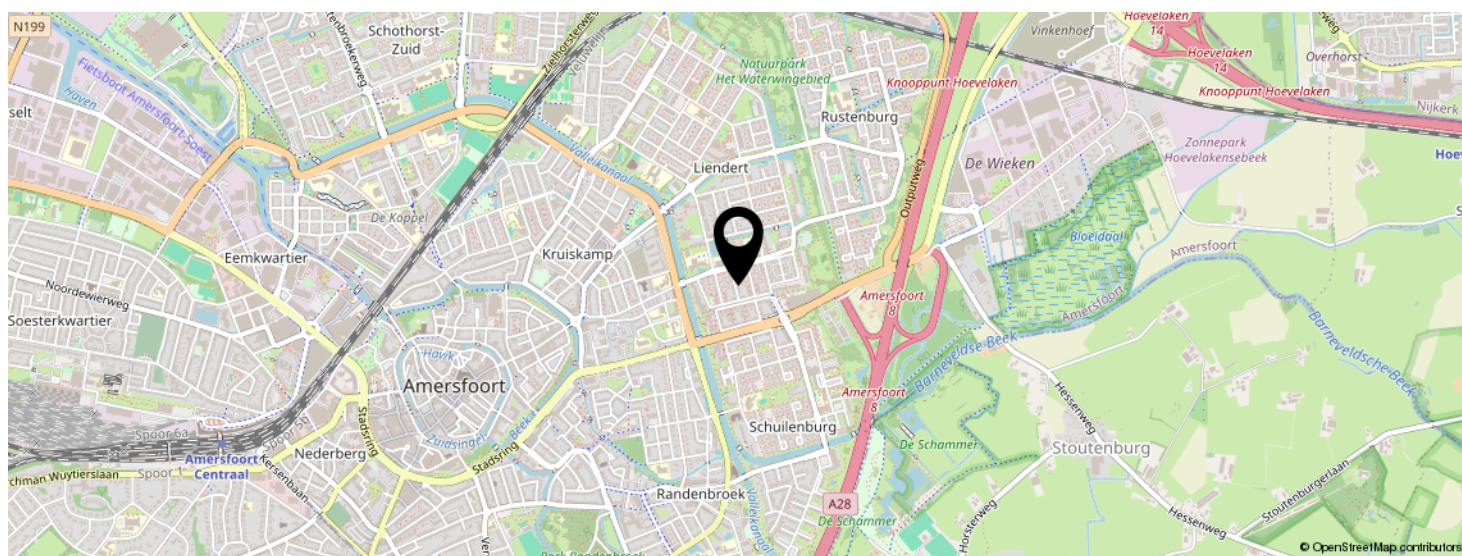
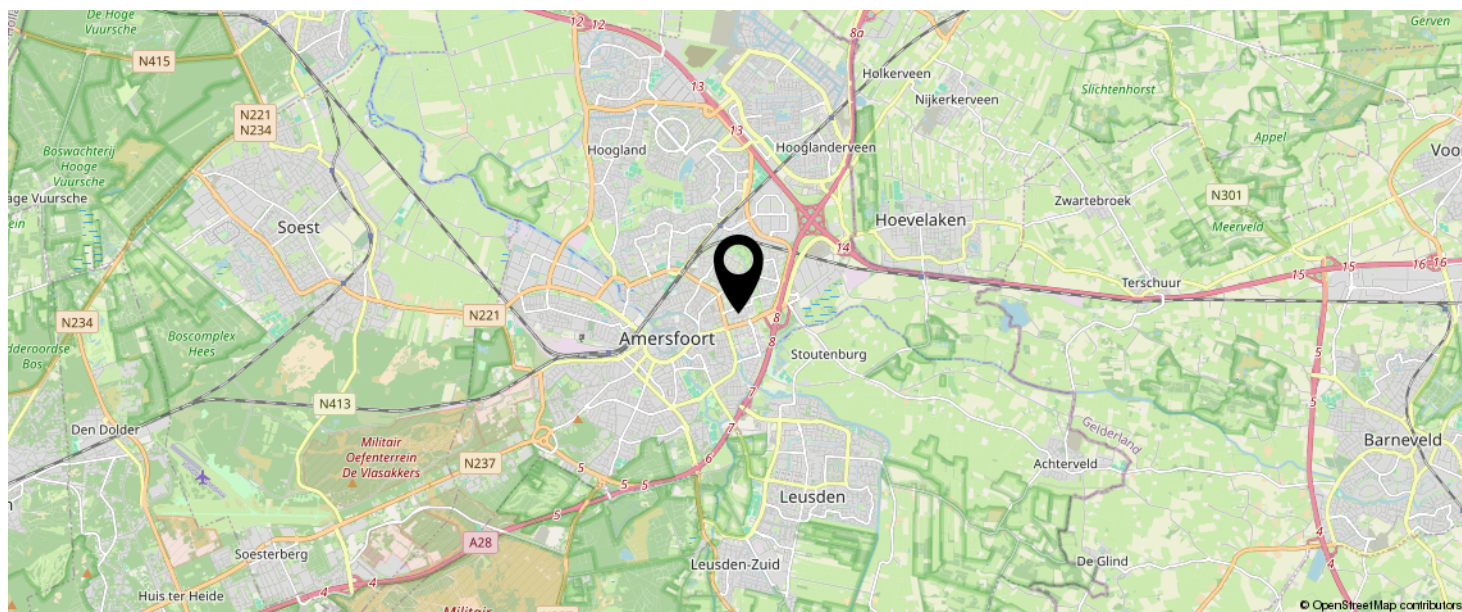


|                                                           | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |                        |        |
| Toiletaccessoires:                                        |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| Badkameraccessoires:                                      |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| -                                                         |               |          |                        |        |
| Sauna met toebehoren                                      |               |          |                        |        |
|                                                           |               |          |                        |        |
|                                                           |               |          |                        |        |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                        |        |
| Schotel/antenne                                           |               |          |                        |        |
| Brievenbus                                                |               |          |                        |        |
| Kluis                                                     |               |          |                        |        |
| (Voordeur)bel                                             |               |          |                        |        |
| Alarminstallatie                                          |               |          |                        |        |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           |               |          |                        |        |
| Rookmelders                                               |               |          |                        |        |
| (Klok)thermostaat                                         |               |          |                        |        |
| Airconditioning                                           |               |          |                        |        |

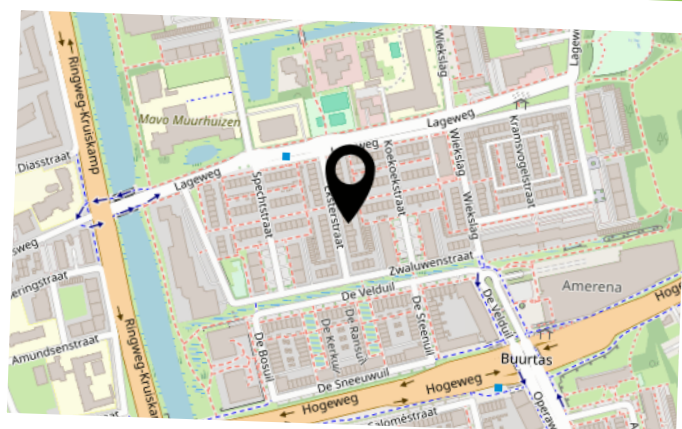
|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |               |          |                        |        |
| - CV-installatie                                                   |               |          |                        |        |
| - boiler                                                           |               |          |                        |        |
| - geiser                                                           |               |          |                        |        |
| -                                                                  |               |          |                        |        |
| -                                                                  |               |          |                        |        |
| -                                                                  |               |          |                        |        |
| Screens                                                            |               |          |                        |        |
| Rolluiken                                                          |               |          |                        |        |
| Zonwering buiten                                                   |               |          |                        |        |
|                                                                    |               |          |                        |        |
|                                                                    |               |          |                        |        |
|                                                                    |               |          |                        |        |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |               |          |                        |        |
| -                                                                  |               |          |                        |        |
| -                                                                  |               |          |                        |        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               |          |                        |        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               |          |                        |        |
| Waterslot wasautomaat                                              |               |          |                        |        |
| Zonnepanelen                                                       |               |          |                        |        |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          |                        |        |
|                                                                    |               |          |                        |        |
|                                                                    |               |          |                        |        |

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| <b>Tuin</b>                                |               |          |                        |        |
| <b>Inrichting</b>                          |               |          |                        |        |
| Tuinaanleg/bestrating                      |               |          |                        |        |
| Beplanting                                 |               |          |                        |        |
|                                            |               |          |                        |        |
| <b>Verlichting/installaties</b>            |               |          |                        |        |
| Buitenverlichting                          |               |          |                        |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |                        |        |
|                                            |               |          |                        |        |
| <b>Bebouwing</b>                           |               |          |                        |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |                        |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |                        |        |
| (Broei)kas                                 |               |          |                        |        |
|                                            |               |          |                        |        |
| <b>Overig</b>                              |               |          |                        |        |
| Overige tuin, te weten:                    |               |          |                        |        |
| - (sier)hek                                |               |          |                        |        |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |                        |        |
| -                                          |               |          |                        |        |
| -                                          |               |          |                        |        |

# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?





# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Negenplus Makelaars**

Het Masker 234 (winkelcentrum Emiclaer)  
3823GX Amersfoort

033 - 200 22 40

[info@negenplus.nl](mailto:info@negenplus.nl)

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



**9+** **NegenPlus**  
Makelaars

