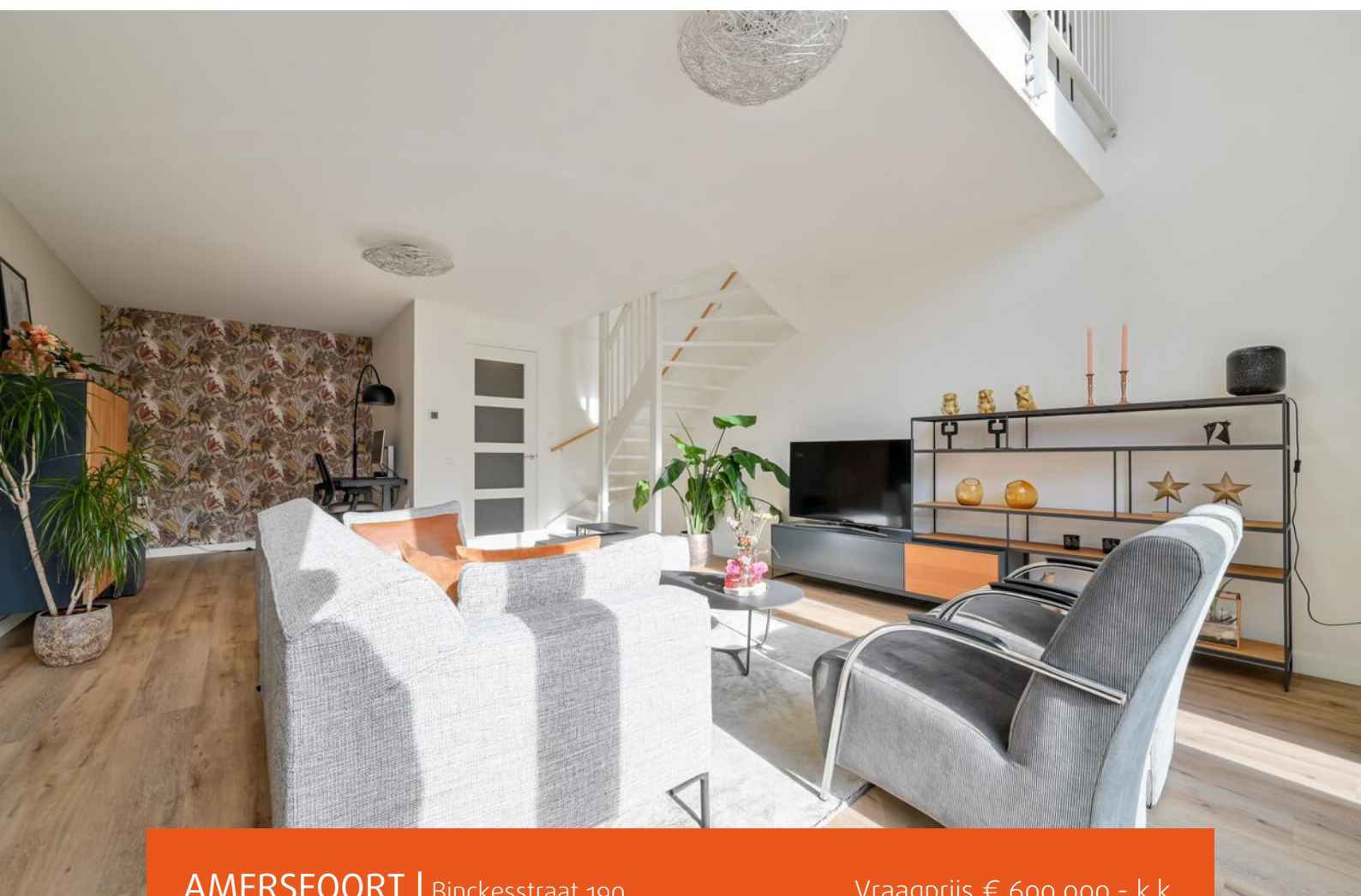


Sfeervol Wonen

Begint bij Hoekschoeman makelaars



AMERSFOORT | Binckesstraat 190

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



HOEKSCHOEMAN

MAKELAARS

033-4671200
info@hoekschoeman.nl
www.hoekschoeman.nl

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 515
Woonoppervlakte: 132
Perceeloppervlakte: 110
Bouwjaar: 2007

- ✓ Nieuwe cv-ketel (2022)
- ✓ Speelse indeling met woonkeuken en woonkamer in het souterrain
- ✓ Moderne woonkeuken (2021) met luxe inbouwapparatuur
- ✓ Vloerverwarming en pvc-vloer met eiken uitstraling
- ✓ Pannendak en plat dak vernieuwd in 2024
- ✓ Zonnige tuin op het zuidoosten aan het water met twee terrassen
- ✓ Eigen parkeerplaats met een laadpaal
- ✓ 16 zonnepanelen (6300 KWh)
- ✓ Binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022



Gemoderniseerde eengezinswoning

Gemoderniseerde, speels ingedeelde eengezinswoning aan de rand van het stadscentrum van Amersfoort.

Aan de rand van het centrum van Amersfoort staat deze verrassend ingedeelde en in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerde eengezinswoning. De woning combineert comfort, duurzaamheid en een speelse indeling met een heerlijke ligging dichtbij de binnenstad. Met onder andere een moderne woonkeuken (2021), vloerverwarming met pvc-vloer (begane vloer en souterrain), vier slaapkamers, een zonnige tuin aan het water en een eigen parkeerplaats met laadpaal is dit een huis dat direct klaar is voor de toekomst.

Sinds 2020 is de woning op veel punten verbeterd en verduurzaamd. Zo zijn er 16 zonnepanelen geplaatst met een opbrengst ruim 6300 KWh en is in 2022 een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd. Hierdoor heeft de woning minimaal energielabel A (label vastgesteld in 2020). Ook is het schilderwerk binnen als buiten in 2022 gedaan.

De lijst met verbeteringen is eigenlijk te uitgebreid om volledig te beschrijven – deze woning ervaar je het beste tijdens een bezichtiging.



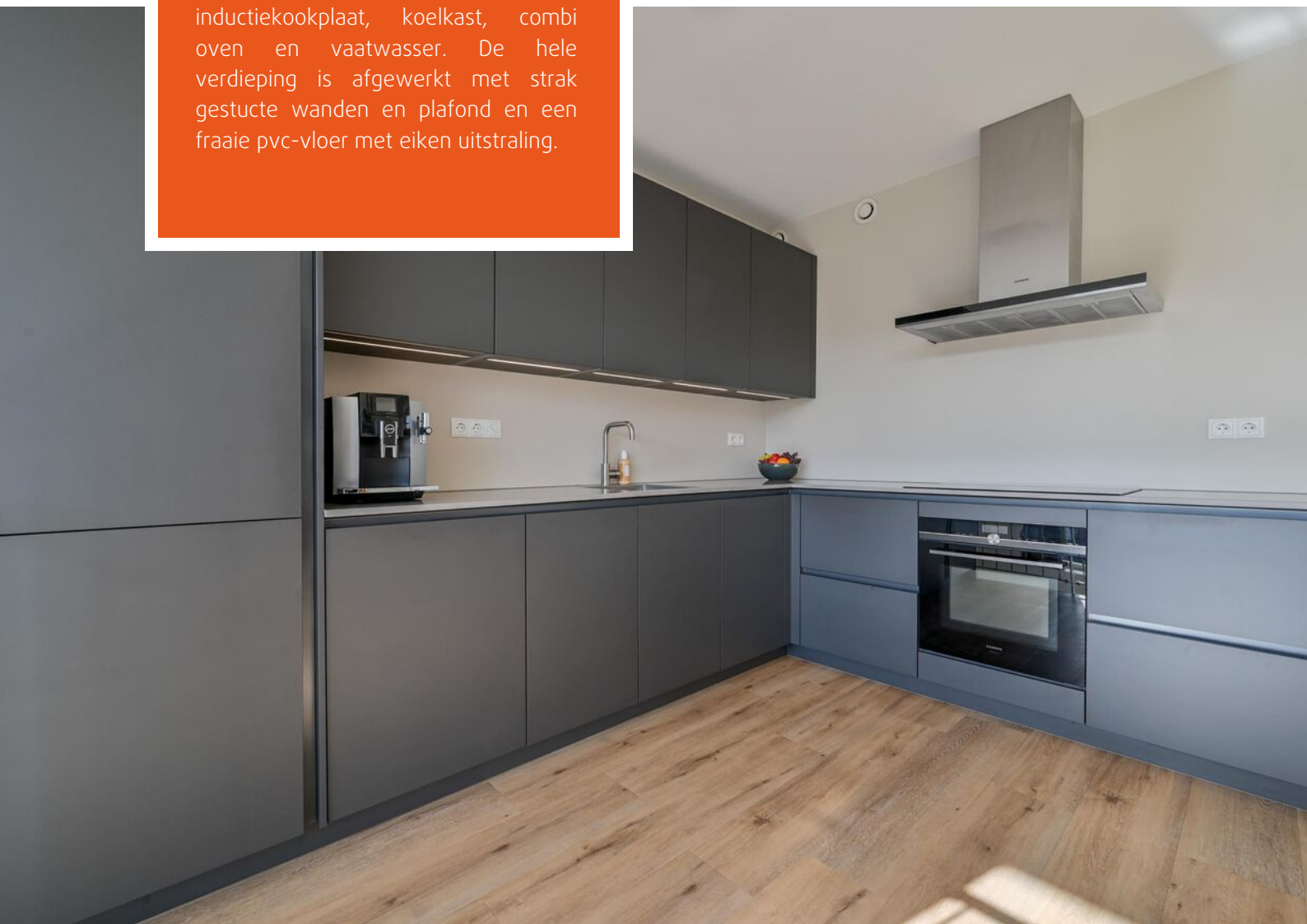
Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de indeling. Op de begane grond bevinden zich de woonkeuken, terwijl de ruime woonkamer en een werkplek in het souterrain ligt. Deze tuingerichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de achtertuin en vormt een lichte, comfortabele leefruimte.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast (10 groepen en 3 fasen), een moderne toiletruimte en de trap naar zowel de eerste verdieping als het souterrain. Daarnaast is er een praktische bijkeuken/berging met opstelling voor de wasmachine, de cv-ketel (CW5) en ruimte voor het stallen van fietsen.



De woonkeuken vormt het hart van deze verdieping. De moderne hoekkeuken (2021) is luxe uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, combi oven en vaatwasser. De hele verdieping is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafond en een fraaie pvc-vloer met eiken uitstraling.





Souterrain

Het souterrain biedt een royale, tuingerichte woonkamer met vloerverwarming en dezelfde pvc-vloer als op de begane grond. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin is er veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Op deze verdieping is daarnaast ruimte voor een praktische werkplek. Ook deze etage is volledig gestukt.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurig afgewerkte slaapkamers van circa 13 m², 8 m² en 7 m².





De nette badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en een radiator.

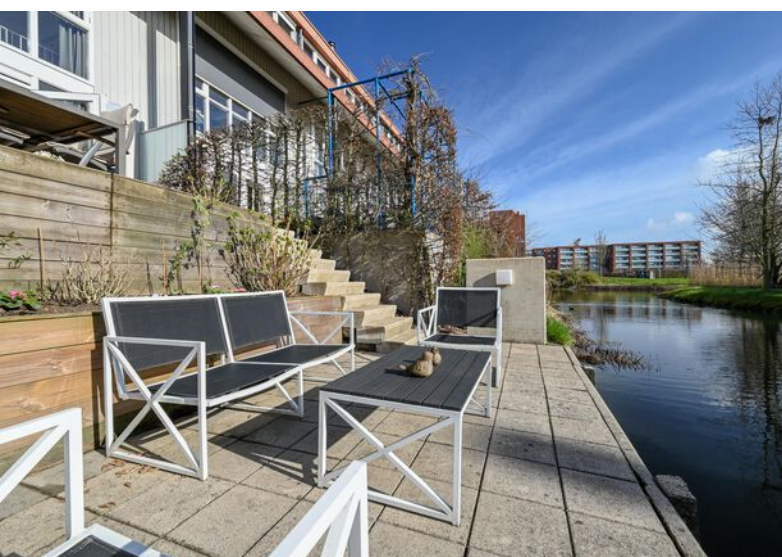




Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een voorzolder en de vierde slaapkamer. Deze kamer heeft een groot Velux-dakraam en er is ruimte om eventueel extra dakramen te plaatsen.





De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en grenst aan het water. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een buitenkraan en een tuinkast. Er zijn twee fijne terrassen: één direct aan de woonkamer en één aan het water, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten.



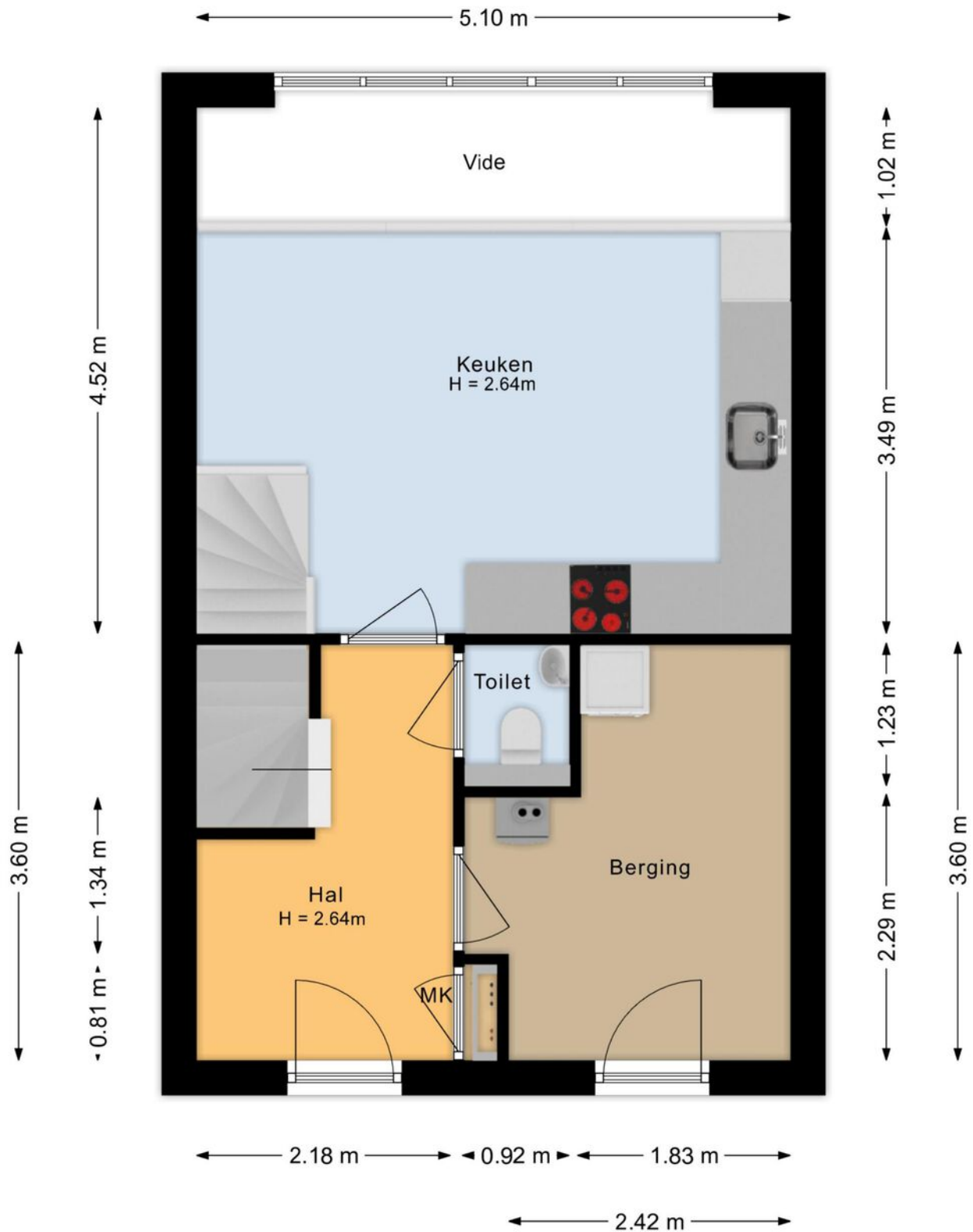




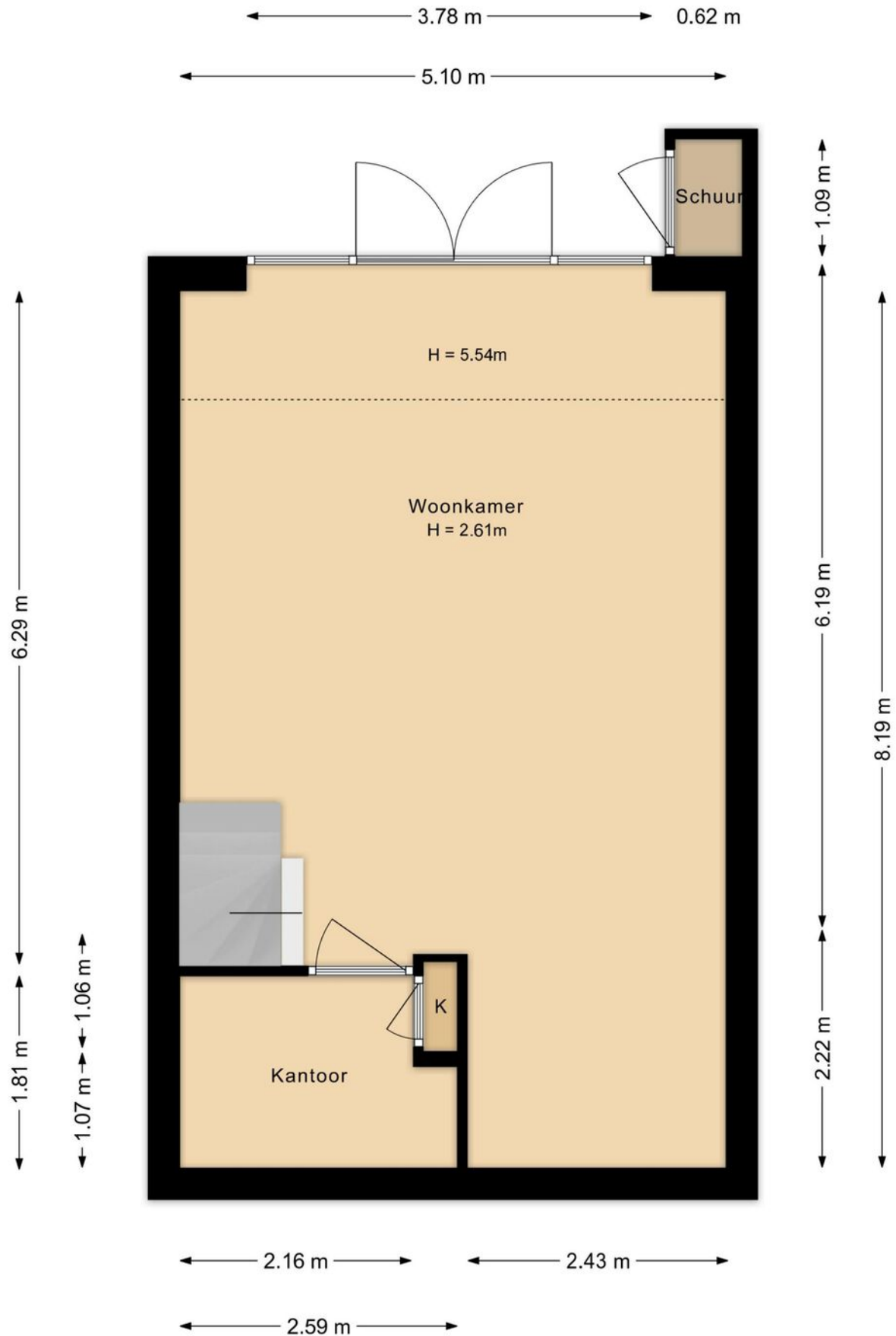
De ligging is eveneens een groot pluspunt. De historische binnenstad van Amersfoort ligt op loopafstand en station Amersfoort Centraal is binnen circa vijf minuten fietsen bereikbaar. In de directe omgeving zijn diverse speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig en het winkelcentrum in de wijk zorgt ervoor dat de dagelijkse boodschappen altijd dichtbij zijn.



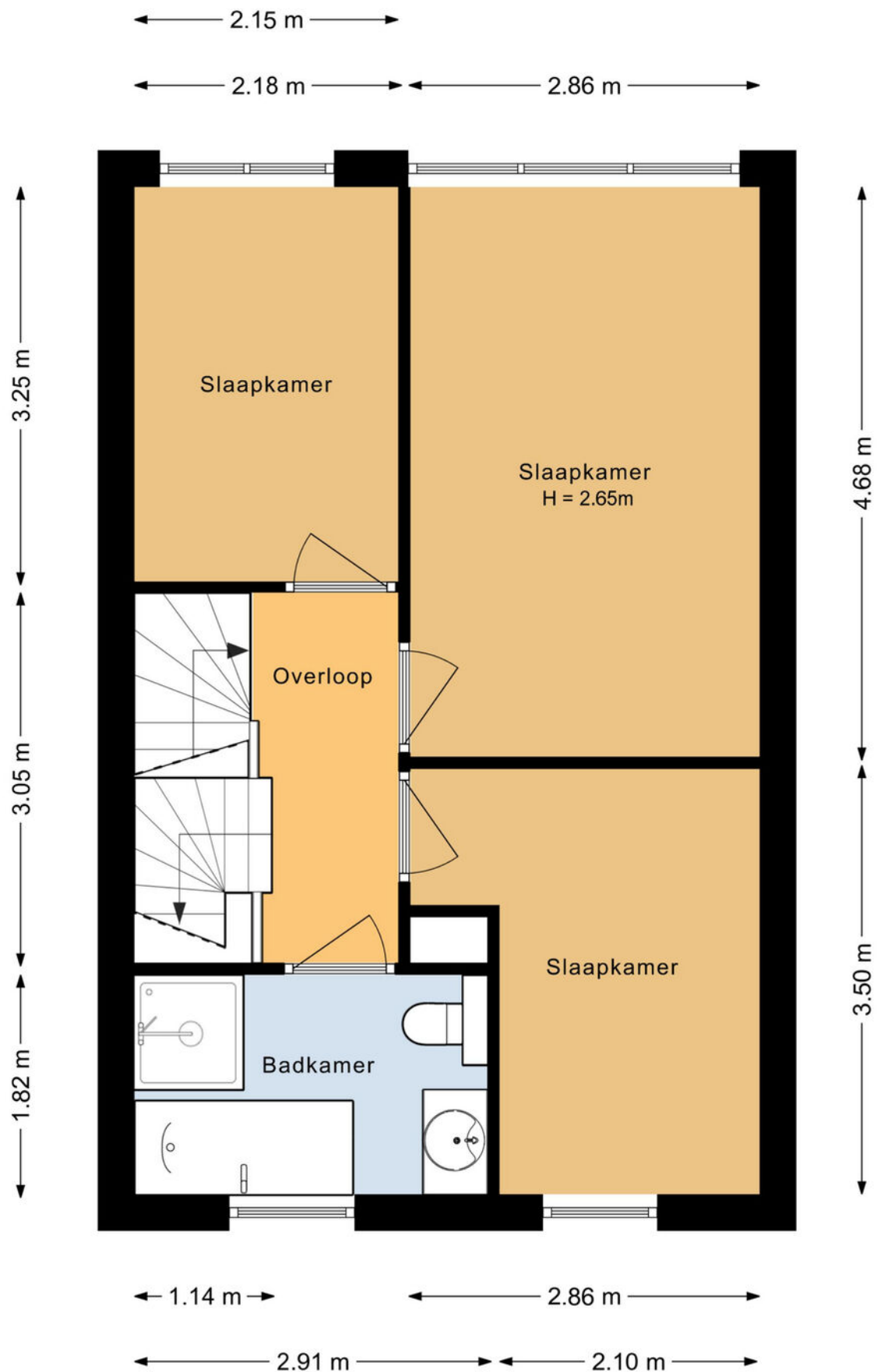
Begane grond



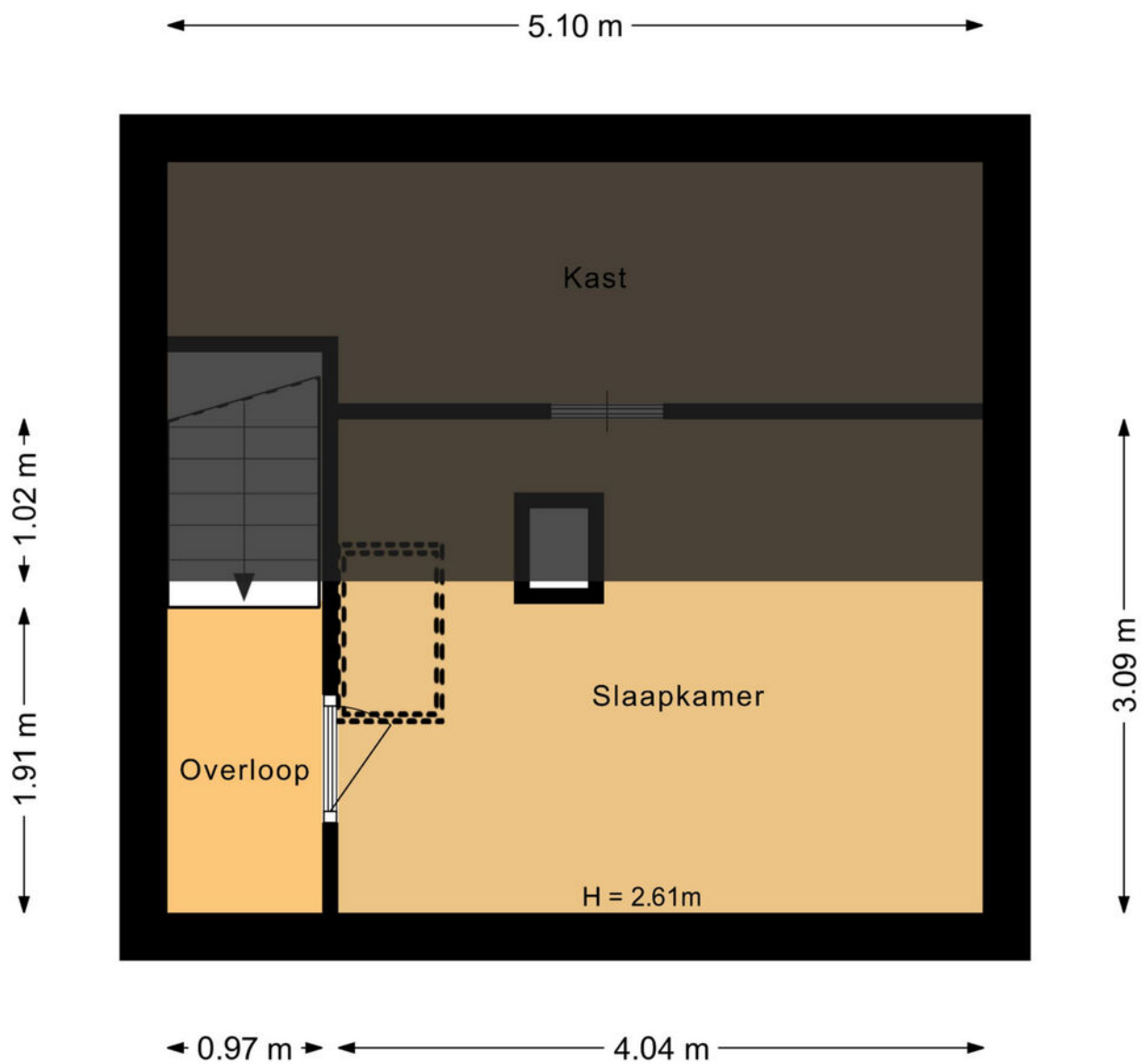
Souterrain



Eerste verdieping



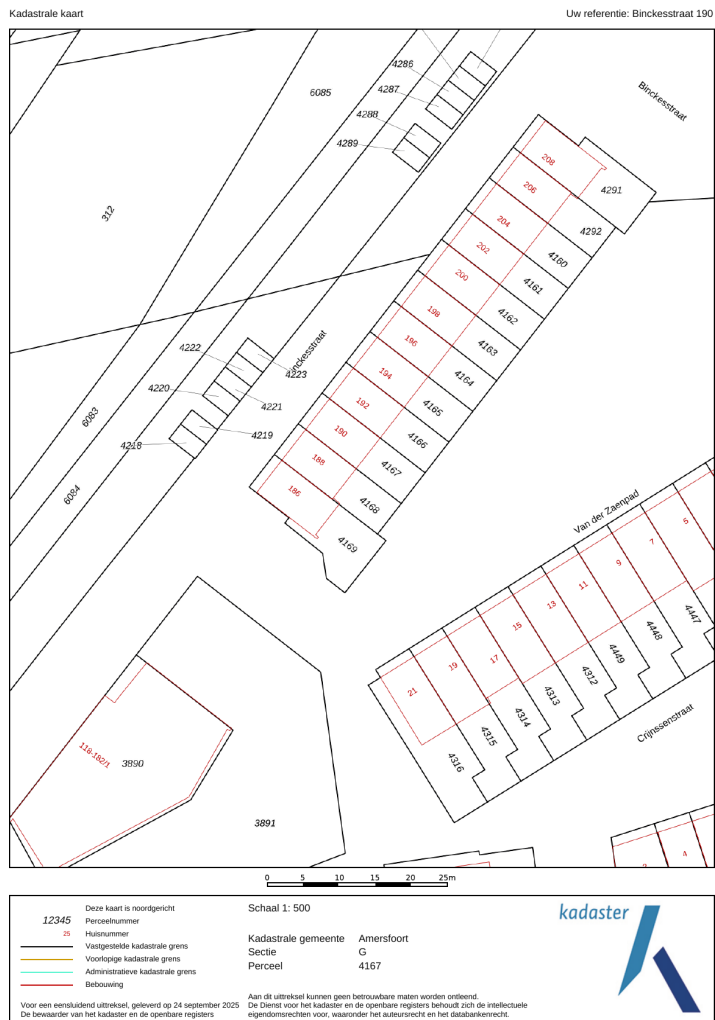
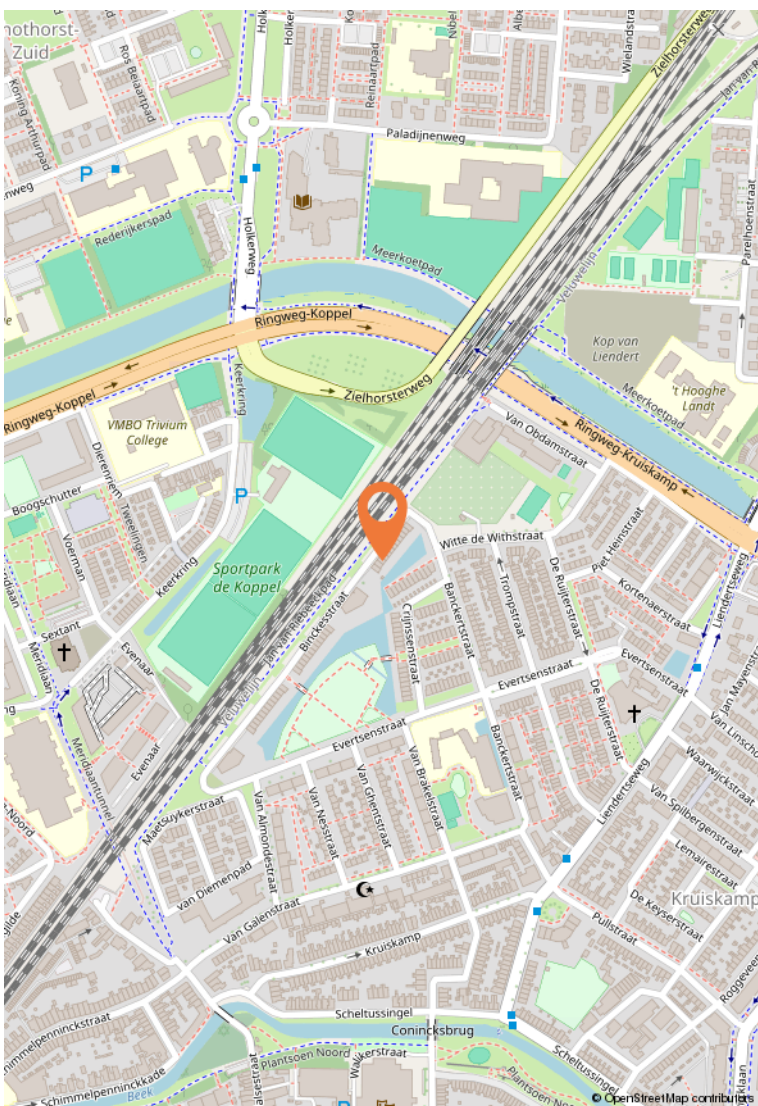
Tweede verdieping



Wonen in Amersfoort

Amersfoort is een groeistad en vervult economisch een regiofunctie met een sterk gegroeid bedrijfsleven, heeft een van de grootste spoorwegknooppunten van Nederland en is een belangrijke garnizoensstad. De binnenstad bezit een middeleeuws karakter met grachten.

De stad Amersfoort dankt zijn ontstaan en naam aan een doorwaadbare plaats of voorde in de rivier de Eem (vroeger: Amer). De Eem begint waar de Lunterse Beek (Heiligenbergerbeek) en de Barneveldse Beek (Flierbeek), die water afvoerden uit de Gelderse Vallei, bij elkaar kwamen in een laagte tussen de Amersfoortse Berg en het hoger gelegen gebied ten noorden van Amersfoort (Hoogland). Bij die doorwaadbare plaats werd de Eem gekruist door handelsroutes die van Utrecht naar het oosten en noorden liepen.





Amsterdamseweg 2
3812 RS Amersfoort

033-4671200
info@hoekschoeman.nl
www.hoekschoeman.nl