



Vraagprijs
€525.000,- k.k.

KRABBENKREEK 35

AMERSFOORT



033 - 200 22 40

info@negenplus.nl

www.negenplus.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1992

WOONOPPERVLAKTE:
136 m²

INHOUD:
480 m³

PERCELOPPERVLAKE:
170 m²



OMSCHRIJVING

Welkom aan Krabbenkreek 35 in Amersfoort! Een heerlijke gezinswoning waar ruimte, comfort en een fijne ligging samenkomen. Deze goed onderhouden eengezinswoning biedt alles wat je zoekt: een lichte en ruime woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, een ruime achtertuin op het noordwesten waar je volop kunt genieten van het buitenleven en een eigen oprit met mogelijkheid voor 2 auto's. Deze woning onderscheidt zich met een extra vertrek op de begane grond (keuken), wat de mogelijkheid geeft tot levensloopbestendig wonen, hierdoor is de voortuin breder. De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Kattenbroek, bekend om zijn speelse architectuur en prettige woonomgeving.

De ligging is ideaal: op korte afstand van winkelcentrum Emiclaer voor de dagelijkse boodschappen, diverse basisscholen, sportvoorzieningen en het groene Park Schothorst. Ook het gezellige historische centrum van Amersfoort is snel bereikbaar, net als station Amersfoort Schothorst. Met de nabijgelegen uitvalswegen A1 en A28 ben je bovendien binnen korte tijd onderweg richting Utrecht, Amsterdam of Zwolle.

Indeling

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, welke ruim is opgezet en heerlijk veel lichtinval heeft dankzij de grote raampartijen. De ruimte is zo'n 42m² groot en er is ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel om heerlijk met vrienden of familie aan te kunnen borrelen en/of dineren. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de keuken van zo'n 11m² groot. De keuken is voorzien van: een 4-pits gasfornuis, een oven, een magnetron, een koel-vriescombinatie, een vaatwasser en bovendien voldoende opbergruimte voor al het keukengerei.

Om levensloopbestendig te kunnen wonen, is er de mogelijkheid om van de keuken een slaapkamer met badkamer te creëren. Voor de afwerking van de begane grond is gekozen voor wanden in een lichte kleur en een PVC vloer met houten look.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is zo'n 14m² groot, perfect om in te richten als ouderslaapkamer. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed en eventueel een bureau. Een groot pluspunt van deze slaapkamer is de aparte walk-in closet, waardoor een kledingkast niet meer nodig is! De tweede slaapkamer aan de achterzijde van de woning is zo'n 11m¹ groot en goed in te richten als kinder- of hobbykamer. Er is voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau. De derde slaapkamer is zo'n 11m² groot en multifunctioneel in te richten als bijvoorbeeld kinderkamer, hobbykamer of kantoor aan huis. Er is voldoende ruimte voor een (tweepersoons)bed, kledingkast en een bureau. Voor de afwerking van de slaapkamers is gekozen voor wanden in een lichte kleur met een laminaatvloer met houten look.

De badkamer is voorzien van: een inloopdouche, een toilet en een wastafel met meubel. Voor de afwerking van de badkamer is gekozen voor lichtgrijze tegels op de vloer en in de douche en lichte tegels op de wanden.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer van zo'n 20m² groot, ideaal om in te richten voor een ouder thuiswonend kind. Door 2 extra dakramen is er veel lichtinval, wat zorgt voor een aangename sfeer. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en een bureau. Verder bevindt zich op deze verdieping de aansluiting voor het witgoed, wat deze ruimte ook goed geschikt zou maken als wasruimte.

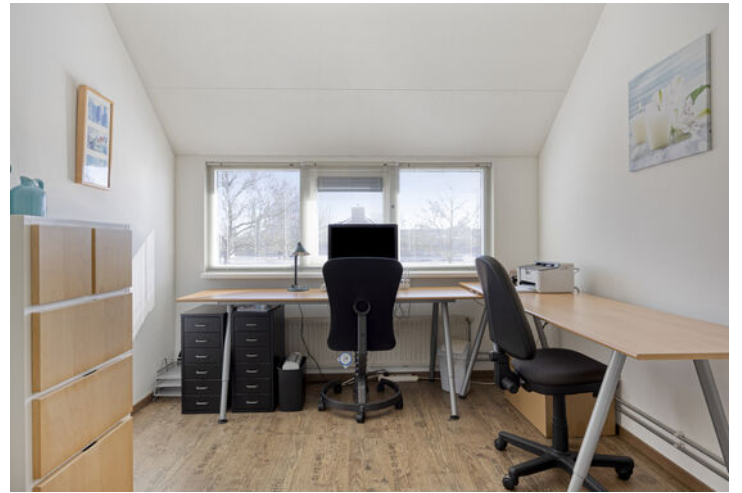
Tuin:

De achtertuin is zo'n 47m² groot en gelegen op het noordwesten. Er is voldoende ruimte om meerdere zitplaatsen te creëren, groen in de borders en speelruimte voor de kinderen. Door de ligging op het noordwesten, kun je hier heerlijk tot rust komen na een werkdag en genieten tot in de avonduren van de zon. Bovendien is er een achterom en is er achterin de tuin een vrijstaande stenen berging aanwezig, welke goed geschikt is voor het droog stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap op tuinmeubilair.

Pluspunten:

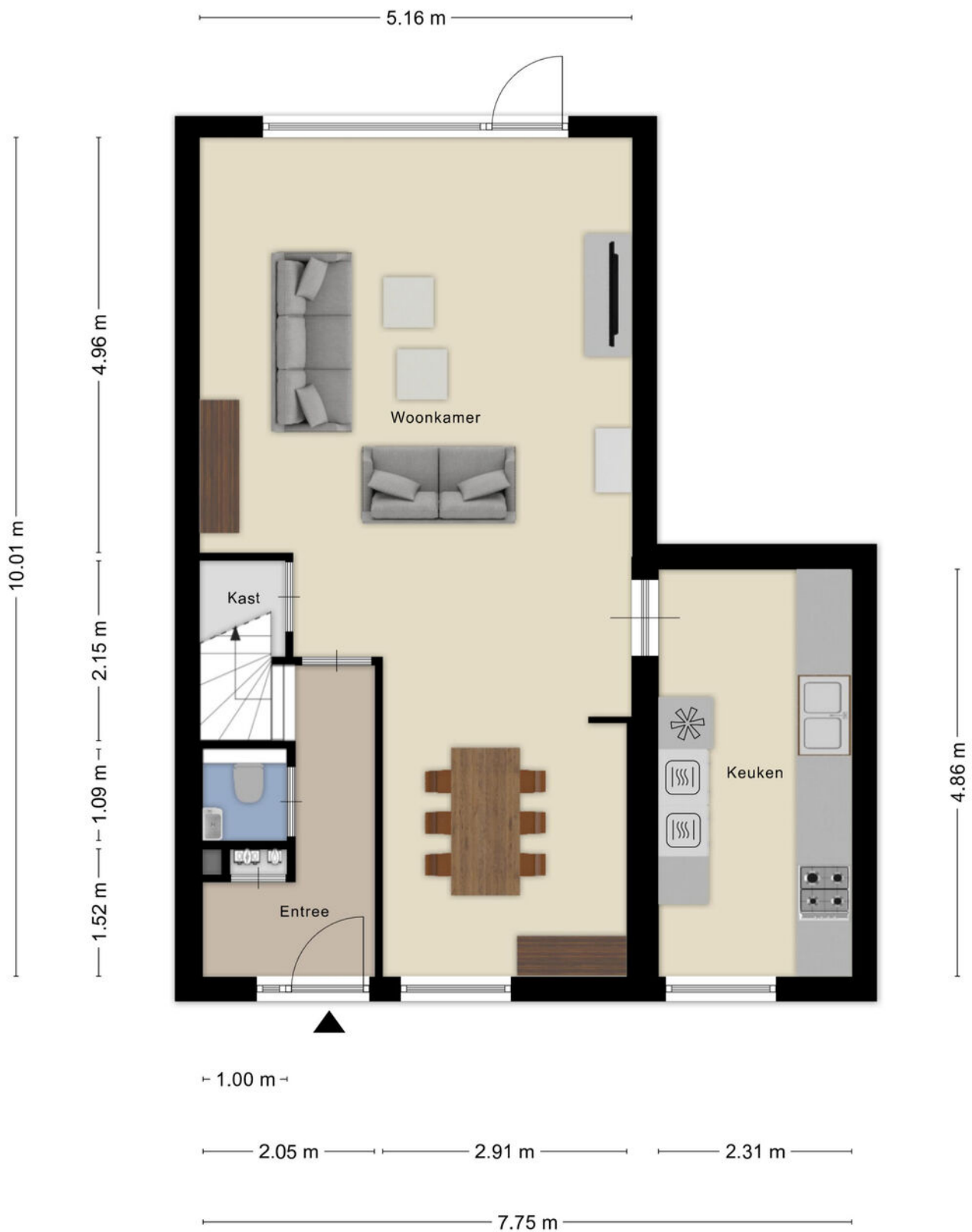
- + Woonoppervlakte: 136m²;
- + Bouwjaar 1992;
- + Energielabel B;
- + Ruime, lichte woonkamer;
- + Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- + Vier slaapkamers van goed formaat;
- + Ruime achtertuin van zo'n 47m² gelegen op het noordwesten;
- + Vrijstaande stenen berging achterin de tuin;
- + Eigen oprit met mogelijkheid voor 2 auto's;
- + Dagelijkse voorzieningen op winkelcentrum Emiclaer nabij;
- + NS station Amersfoort Schothorst op fietsafstand;
- + Binnen enkele minuten op de uitvalswegen A1/A28;







PLATTEGROND



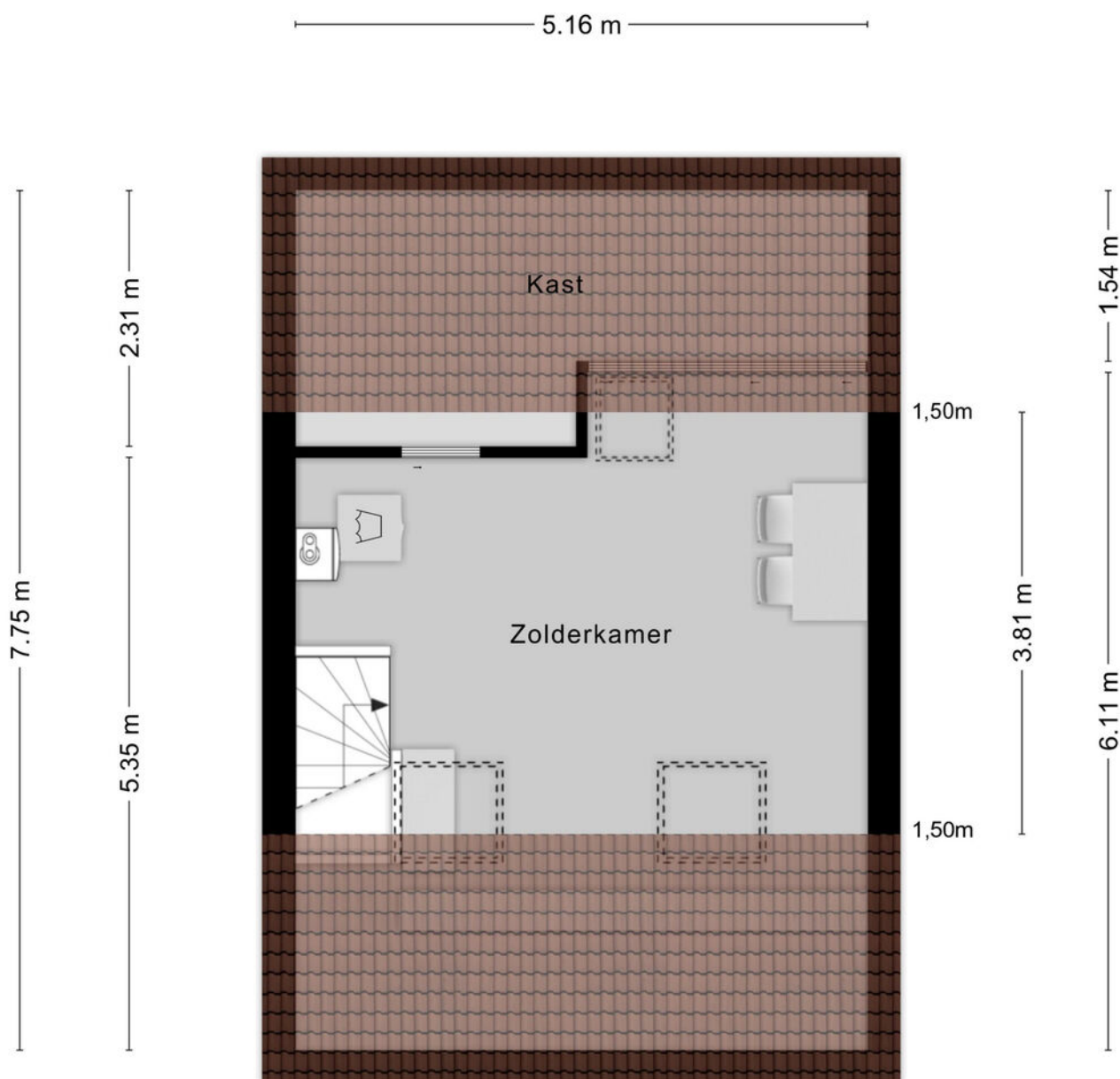
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



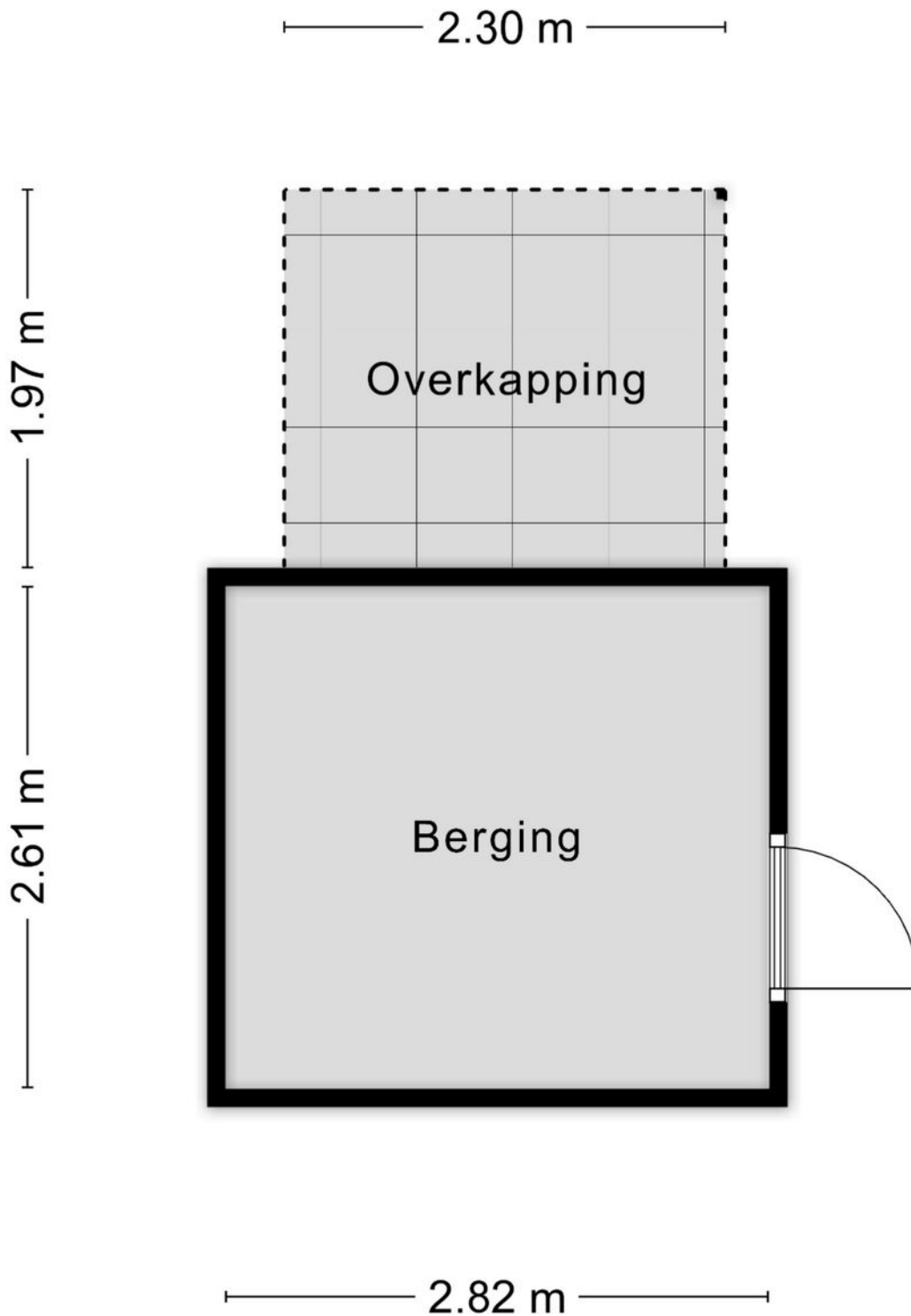
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

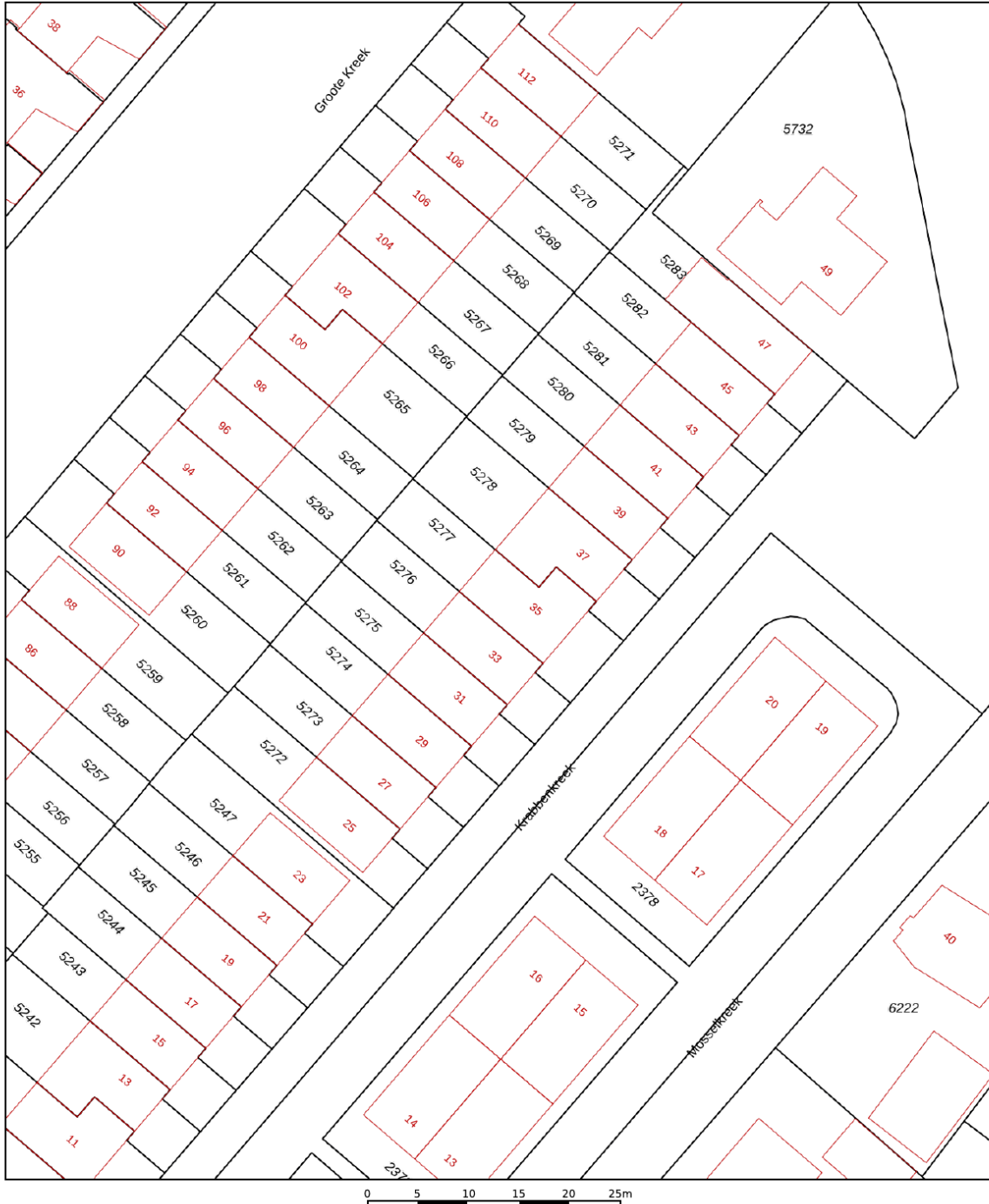



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Krabbenkreek 35



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens			
 Voorlopige kadastrale grens		Kadastrale gemeente Amersfoort	
 Administratieve kadastrale grens		Secctie O	
 Bebouwing		Perceel 5277	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 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.

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.
Woning				
Interieur				
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				
-				
-				

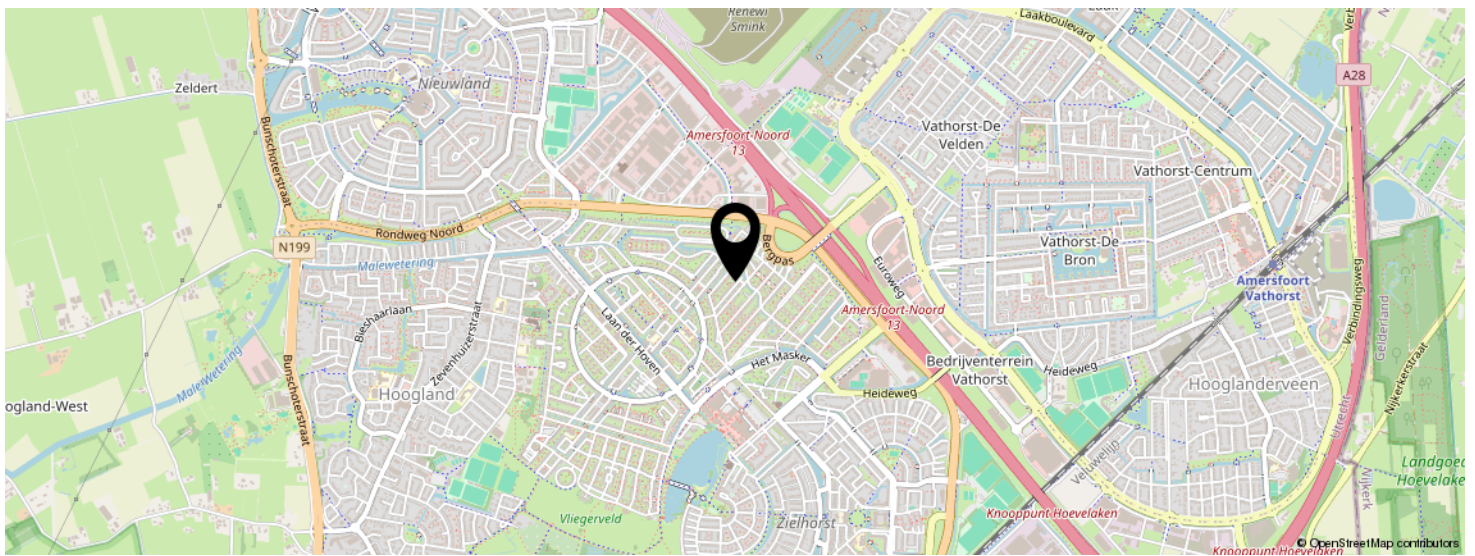
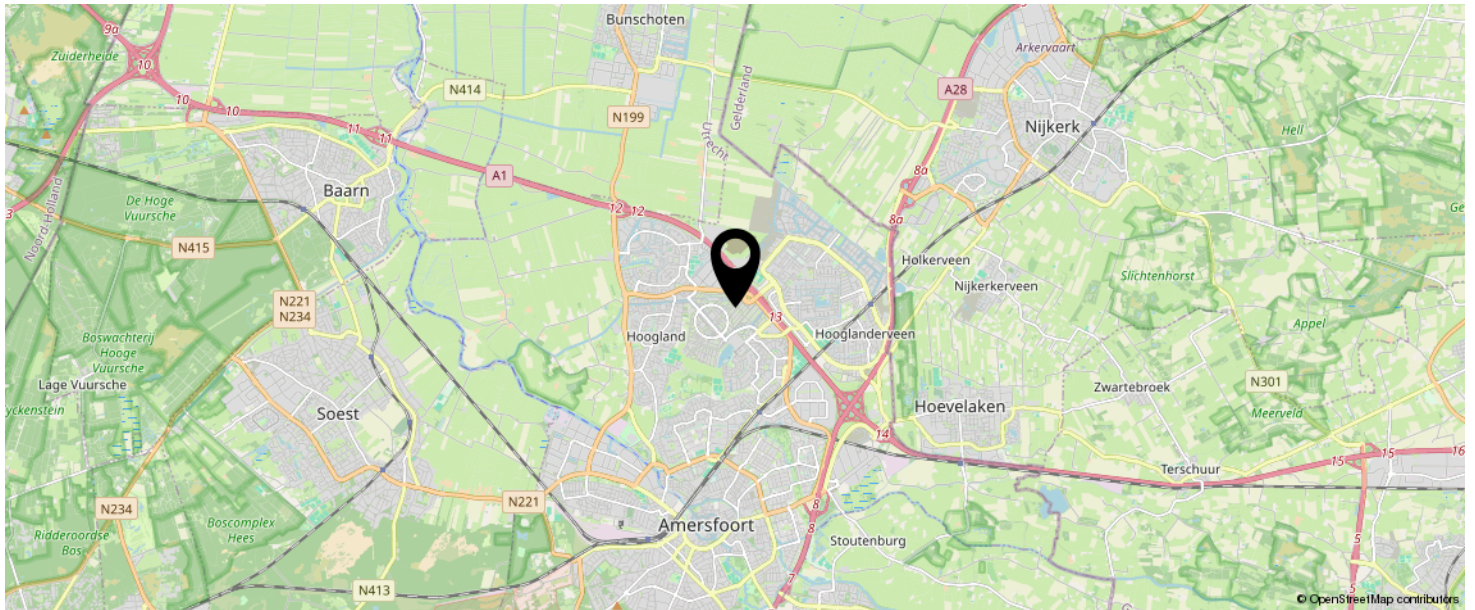
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)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

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

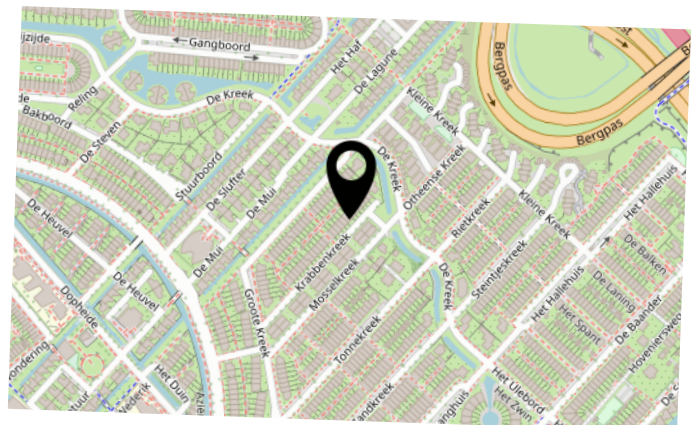
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
Overig				
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

www.negenplus.nl

9+ **NegenPlus**
Makelaars

