



AMERSFOORT
Ronhaarstraat 21

Vraagprijs
€ 495.000,- k.k.

Ruime eengezinswoning

in kindvriendelijke wijk

DIRK
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1977

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
446 m³

Woonoppervlakte:
129 m²

Perceeloppervlakte:
174 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwbonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
9 m²

Energie label
C



Omschrijving

Deze zeer ruime en praktisch ingedeelde TUSSENWONING met BERGING is de ideale gezinswoning. Kinderen hoeven de weg niet over te steken om op het mooie groene speelveld aan de zijkant van de woning te kunnen spelen. De woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers op de 1e verdieping en heeft daarnaast goede uitbreidingsmogelijkheden, bijvoorbeeld door het plaatsen van een woningbrede dakkapel op de 2e verdieping zoals diverse burens al hebben gerealiseerd. Het dakvlak van de woning leent zich daarnaast goed voor het plaatsen zonnepanelen. Prettige bijkomstigheid is dat de woning naar eigen inzicht gemoderniseerd kan worden.

Uniek is dat de GARAGE (ca. 18 m²), welke gelegen is aan de zijkant van het huizenblok, ook kan worden aangekocht. Deze wordt aangeboden voor een bedrag van € 40.000,-- k.k. Handig voor het parkeren van een auto wanneer ook in de wijk Rustenburg betaald parkeren wordt ingevoerd.

LOCATIE

De wijk Rustenburg is een zeer geliefde wijk in Amersfoort. Het is ruim van opzet en is voorzien van veel groen. Je fietst naar het stadshart van Amersfoort binnen 9 minuten en met 3 minuten fietsen ben je bij de Jumbo, de Lidl of gezondheidscentrum Vogelplein. Zwembad Amerena ligt ook op een fietsafstand van 3 minuten. De oprit van de A28 bereik je met de auto binnen 7 minuten. Op een afstand van 270m is de bushalte gelegen, waarvandaan de bus elk kwartier naar het Centraal Station rijdt. In Rustenburg biedt Kindcentrum Kinderhof basisonderwijs, peuteropvang vanaf 2 jaar en buitenschoolse opvang onder één dak.

INDELING

Begane grond: entree, ruime hal met meterkast en toilet met fontein, een open keuken gelegen aan de voorzijde en een zeer ruime woon-/eetkamer met trapopgang en een grote schuifpui die toegang geeft tot de achtertuin met berging en achterom.

1e verdieping: vanaf de overloop zijn vier slaapkamers en de badkamer (voorzien van een douche, toilet en wastafel) bereikbaar. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een extra wastafel.

2e verdieping: deze volwaardige verdieping is thans voorzien van een grote open ruimte, de opstelplaats van de CV-ketel, de wasmachine-aansluiting en een groot Velux-dakraam (2026). Op deze verdieping kunnen één of meerdere extra slaapkamers gerealiseerd worden. Diverse burens hebben dakkapellen op deze verdieping.

Tuin: de woning heeft een grote voortuin en een diepe achtertuin die voorzien is van een stenen berging en achterom.

ENERGIELABEL

De woning is voorzien van een energielabel C, geldig tot 11 maart 2036, en kan eenvoudig verder verduurzaamd worden.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1977
- Woonoppervlakte ca. 129 m²
- Inhoud ca. 445 m³
- Perceelsoppervlakte 174 m²
- Garage 18 m² oppervlakte / 23m² perceelsoppervlakte
- De woning is breder dan standaard (ca. 5,8m)
- Warm water en verwarming middels een CV-ketel (Intergas, combiketel, 2009)
- De woning dient gemoderniseerd te worden
- De mogelijkheid bestaat om een nabij gelegen garage aan te kopen voor € 40.000,--
- In de koopakte zal de ouderdomsclausule en de niet-zelf-bewoningsclausule worden opgenomen

PLATTEGROND

De plattegrond van de woning treft u aan op Funda, in de brochure of in het meetrapport dat u kunt opvragen bij ons kantoor.

BEZICHTIGING

Wilt u deze woning bezichtigen? Bel 030-6628341 voor het maken van een afspraak.

KANTOOR

U vindt ons kantoor aan de Kerkweg 11 te Zeist (tegenover het Walkartpark).



















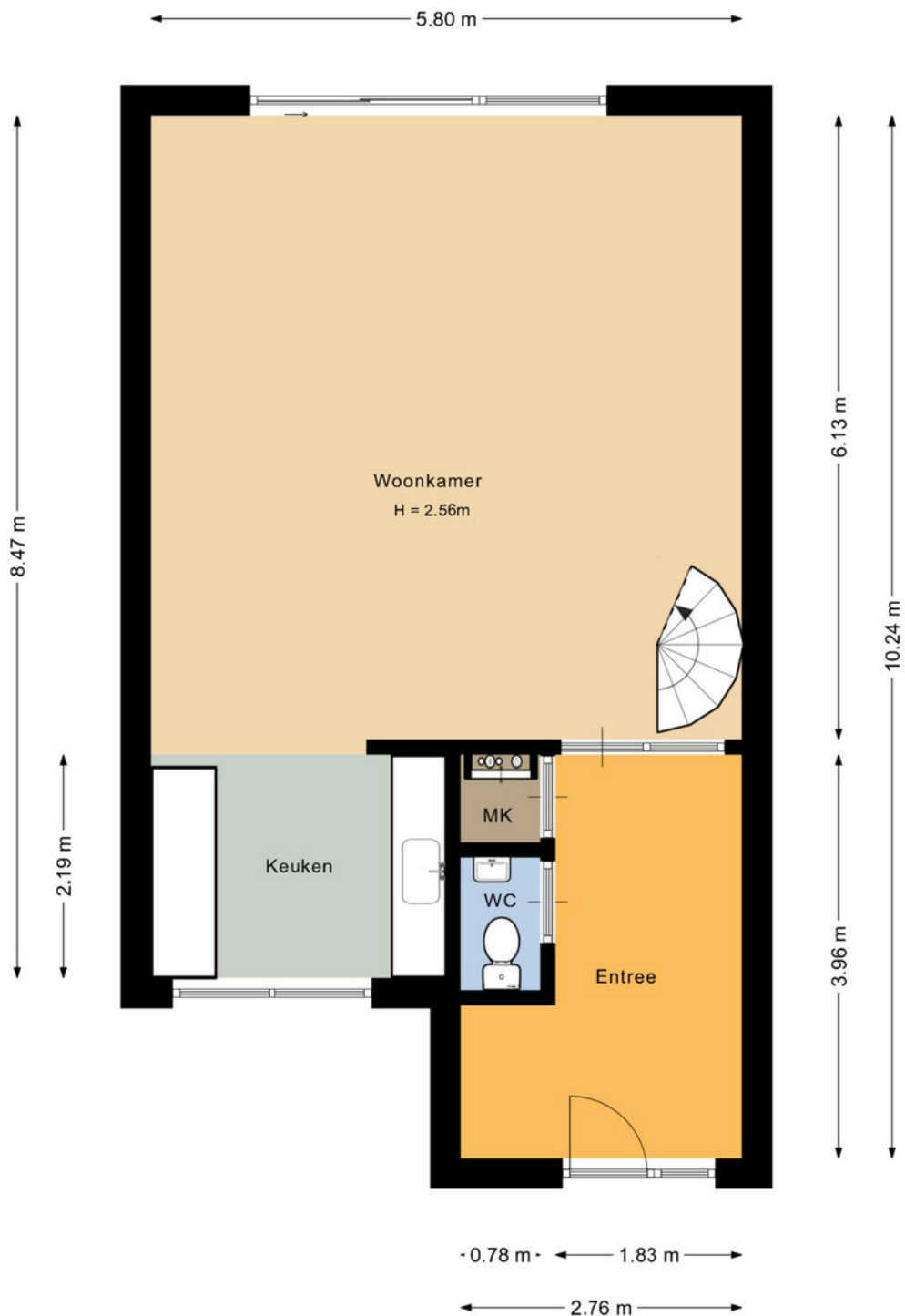




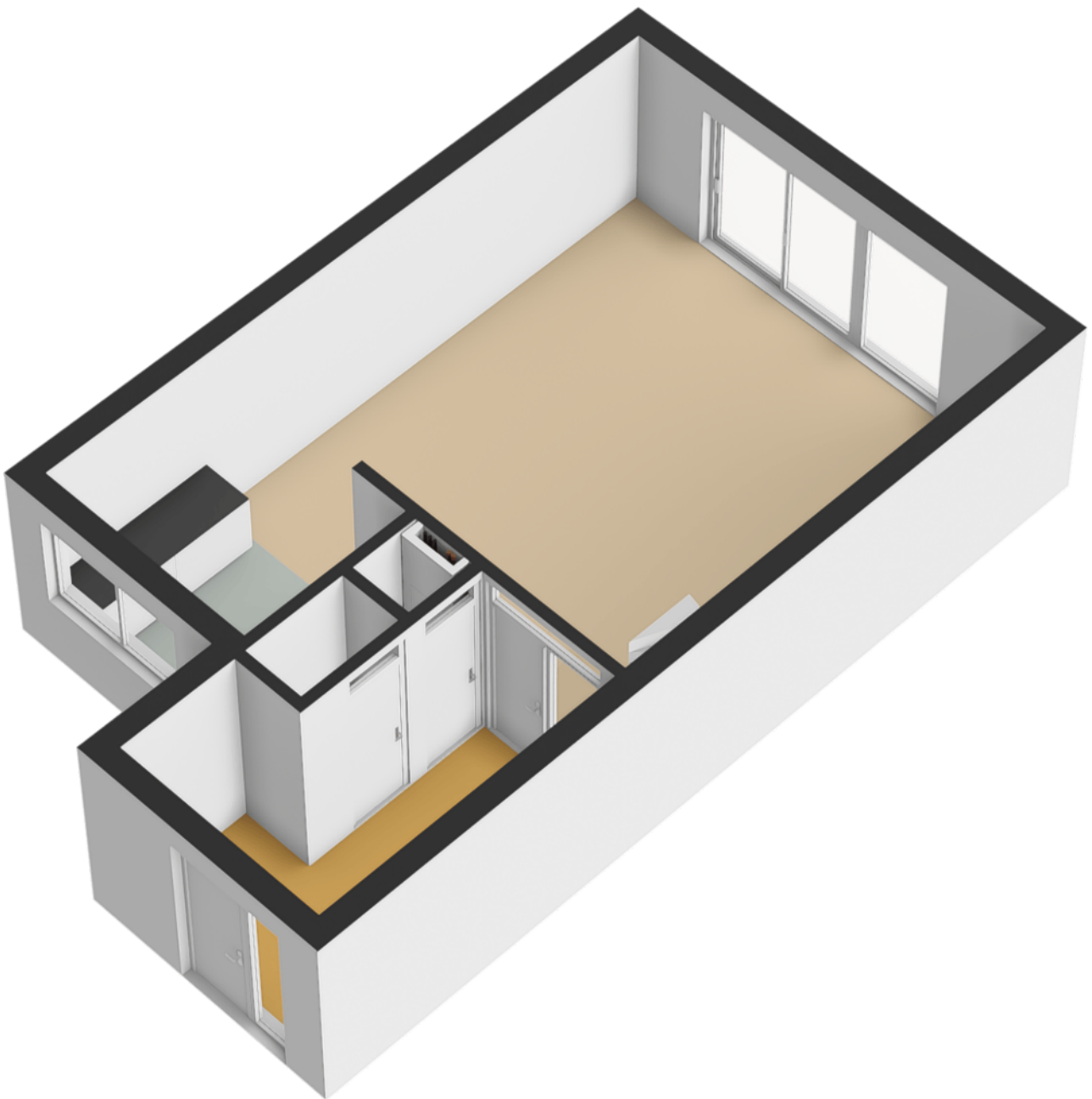


Plattegrond

Ronhaarstraat 21 - Amersfoort Begane grond



Plattegrond

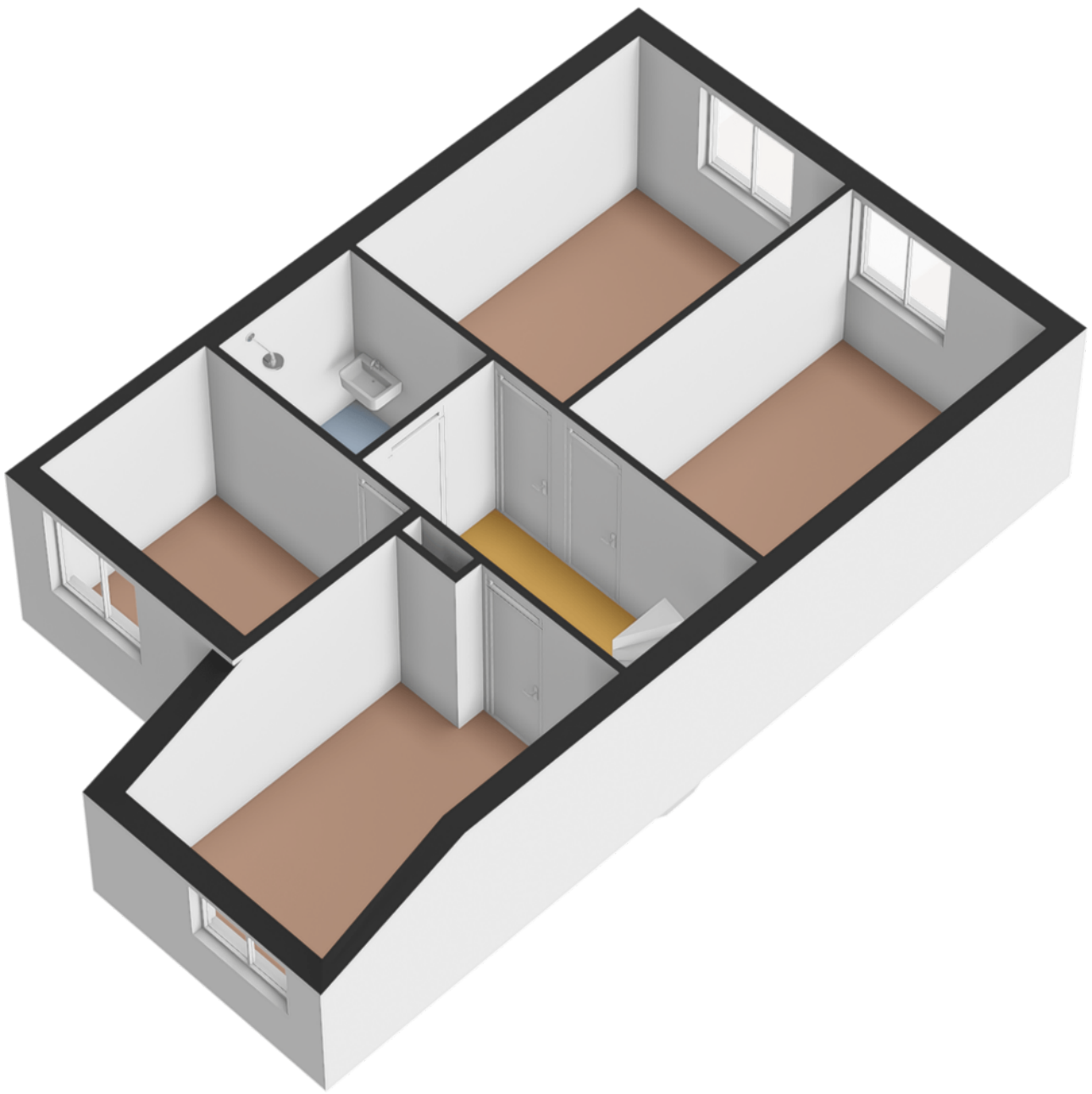


Plattegrond

Ronhaarstraat 21 - Amersfoort Eerste verdieping

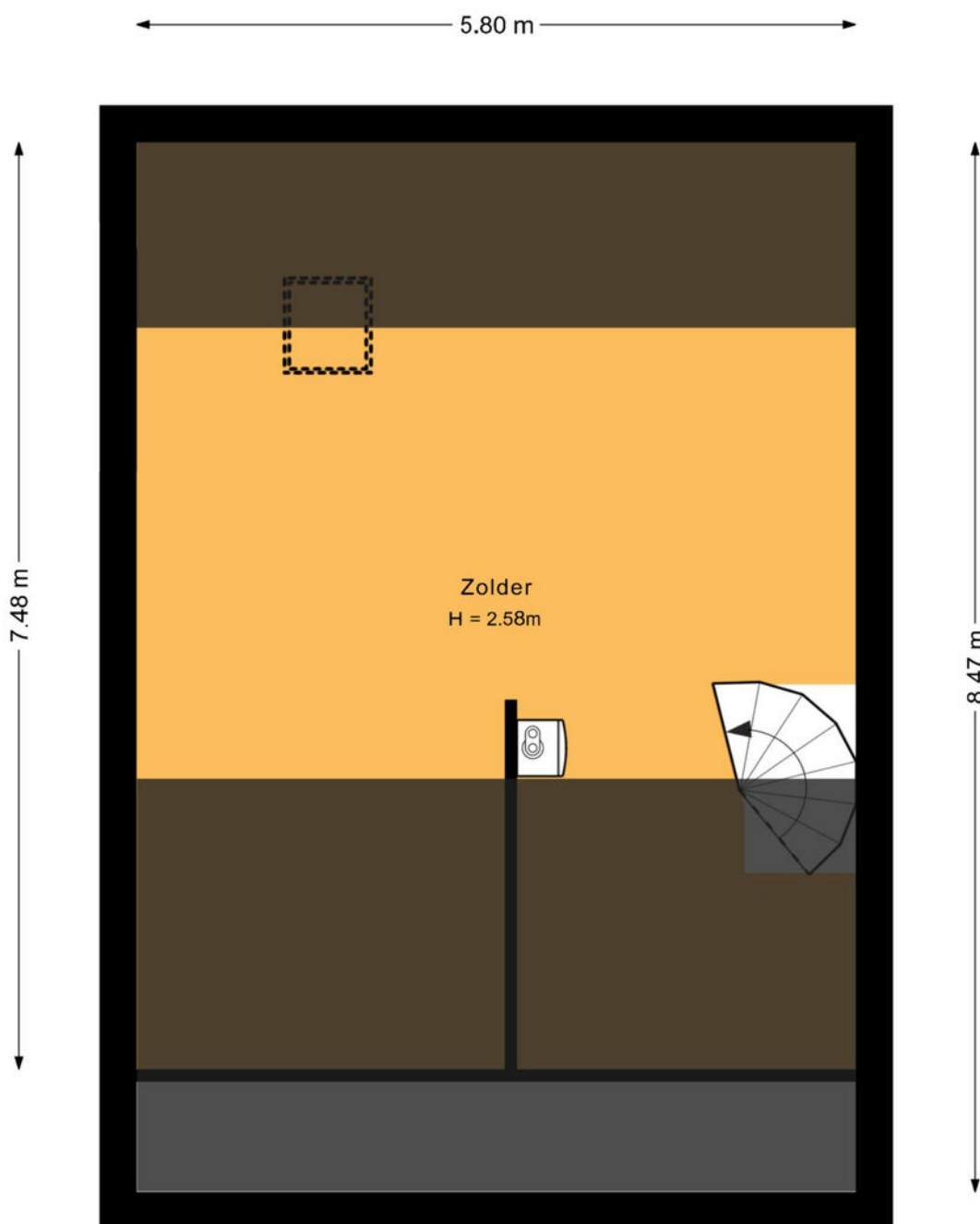


Plattegrond

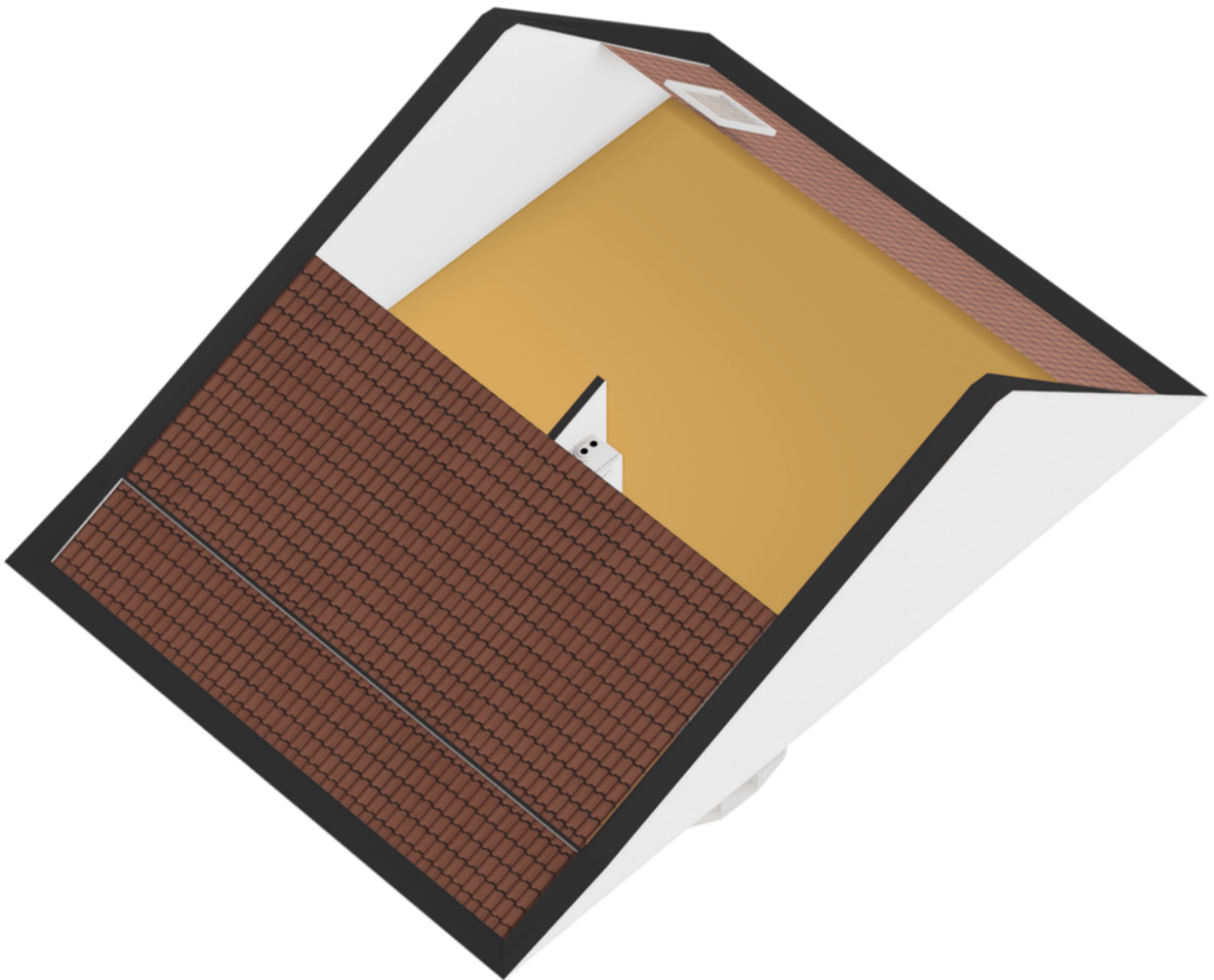


Plattegrond

Ronhaarstraat 21 - Amersfoort Zolder

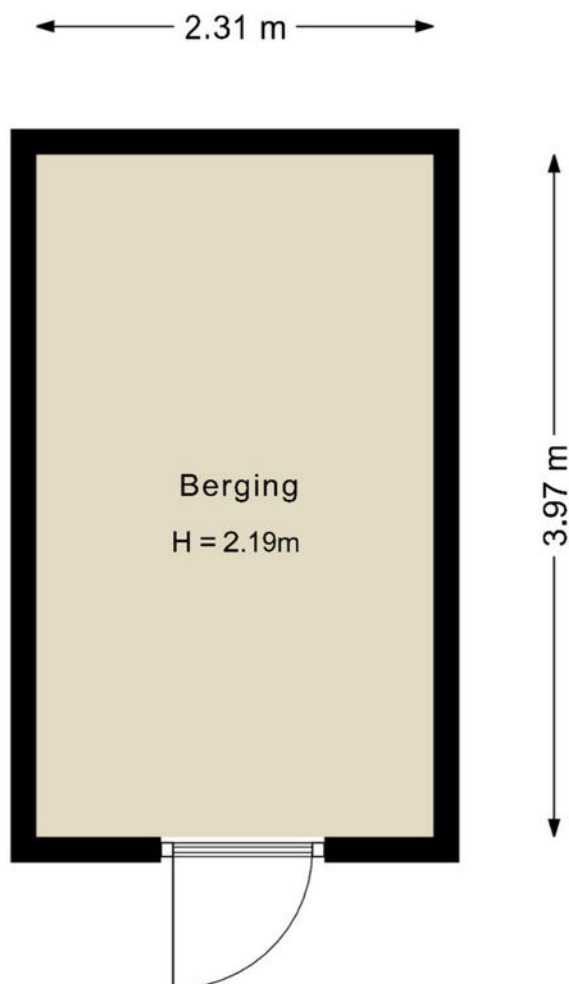


Plattegrond



Plattegrond

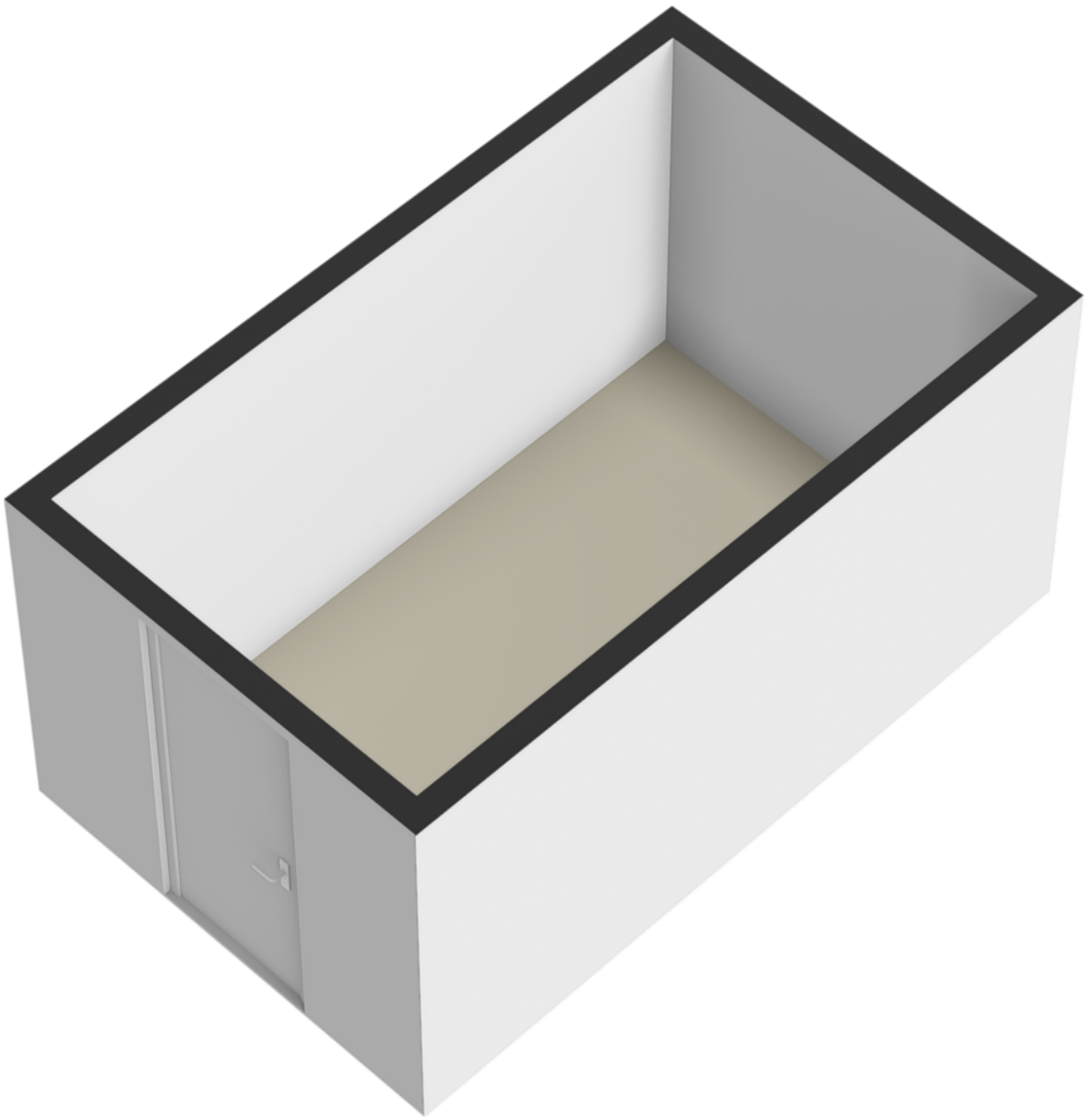
Ronhaarstraat 21 - Amersfoort Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

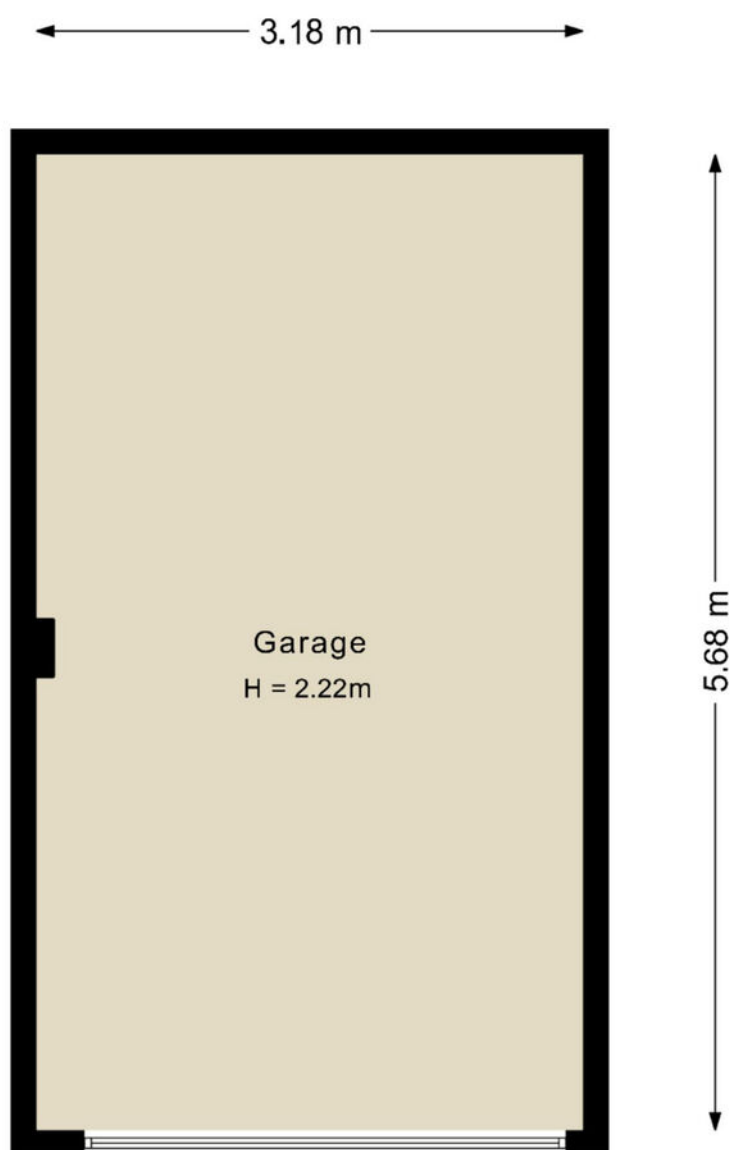
© www.vistaview.nl

Plattegrond



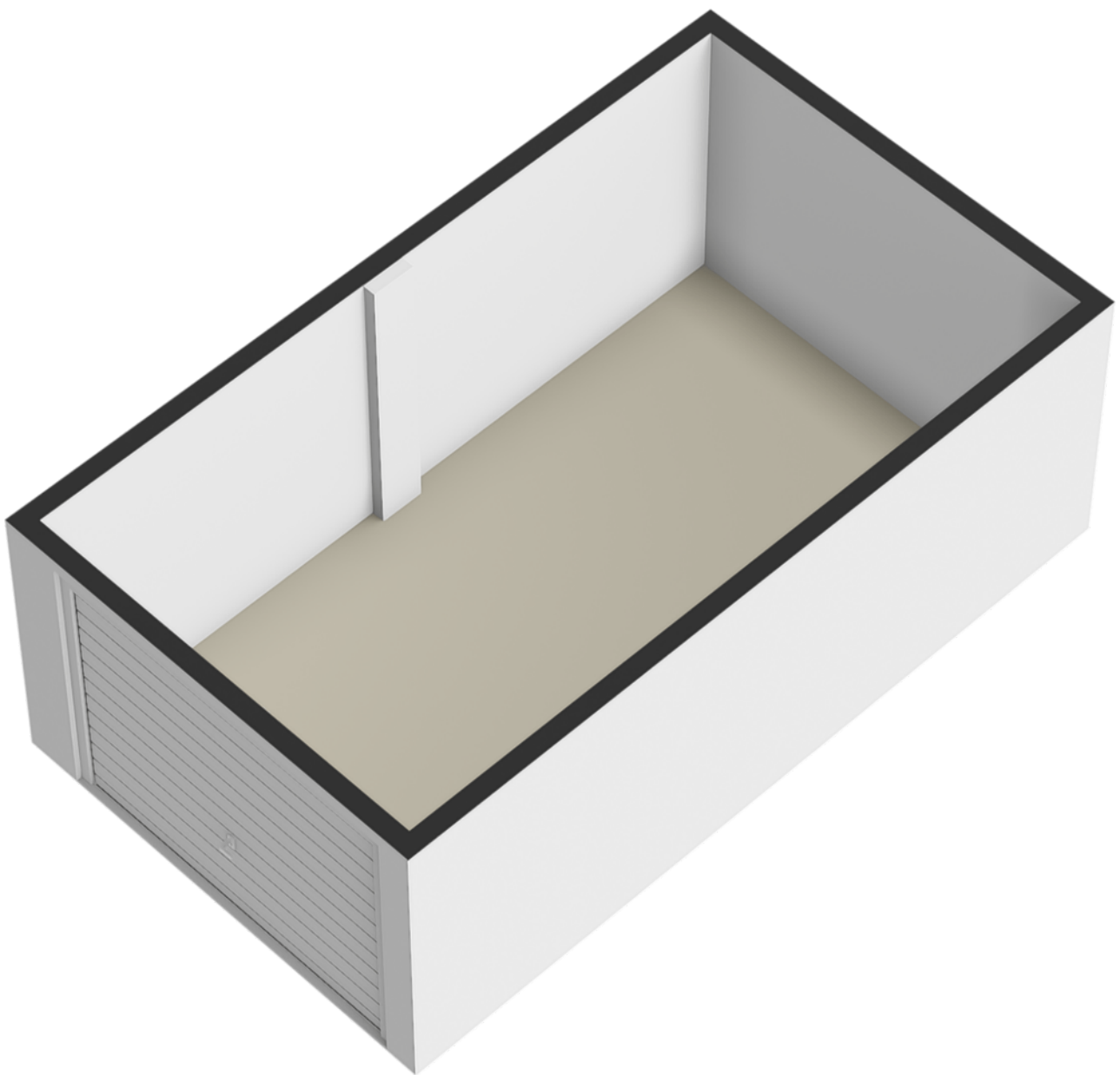
Plattegrond

Ronhaarstraat 21 - Amersfoort Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 321	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 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.	

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Losse tegels en klinkers, stenen tuinornamenten en aantal dakpannen	X		

Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/ronhaarstraat21



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Wij kunnen t.a.v. de juistheid van gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM (2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakt akte is ondertekend en (in kopie) aan koper ter hand wordt gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door DIRK Makelaars Taxateurs BV en verkoper(s) verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Zekerheidstelling

De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat de overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. De koper kan een

voorbehoud bouwtechnische keuring laten opnemen in de koopakte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

De woning zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Op het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van de koper. Alle lopende baten, lasten e.d. worden door de notaris verrekend naar rato van tijd.

Over ons:



In ben geboren en getogen in Zeist en Driebergen-Rijsenburg. Na mijn middelbare schooltijd ben ik rechten gaan studeren in Utrecht. Als makelaar komt mijn academische opleiding goed van pas. Inmiddels heb ik meer dan 25 jaar ervaring in de makelaardij en ben ik beëdigd en gecertificeerd NVM Register Makelaar Taxateur. In 2015 zijn wij begonnen met ons makelaarskantoor aan het Walkartpark in Zeist. U bent altijd van harte welkom om even binnen te lopen.

Mr. Dirk Boon RM RT
NVM Register Makelaar &
NVM Register Taxateur



Na jarenlang werkzaam te zijn geweest als Financial Controller heb ik in 2016 de switch gemaakt naar de makelaardij. Ik ben toen gestart met de opleiding 'Basistheorie Vastgoed' en vervolgens heb ik de opleiding Kandidaat-Makelaar afgerond. In 2020 ben ik begonnen met de vernieuwde opleiding tot Register Taxateur. Na het doorlopen van het meestergezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRVT-gecertificeerd Register Taxateur. Samen met Dirk ben ik u van harte tot dienst!

Mandy Fremouw RT K-RMT
NVM Register Taxateur &
NVM Makelaar

Wat u van ons kunt verwachten:

- ✓ Vertrouwd en deskundig
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 Service
- ✓ Persoonlijk en betrokken
- ✓ Funda optimalisatie
- ✓ NVM lid

Ons kantoor is gevestigd aan de Kerkweg 11 te Zeist gelegen aan het Walkartpark.

U kunt voor de deur parkeren en gebruiken maken van onze bezoekerskaart.



Heeft u
interesse?

**DIRK**
MAKELAARS TAXATEURS

Kerkweg 11
3701 HD Zeist

030-6628341
welkom@dirkmakelaars.nl
www.dirkmakelaars.nl