



Te koop: 2 onder 1 kap

Ceramstraat 23
Amersfoort

Vraagprijs:

€1.275.000,- k.k.



Utrechtseweg 223 | 3818 EE Amersfoort | 033 445 07 05
wonen@commavastgoed.nl | commavastgoed.nl

comma
vastgoed

bedrijfsmakelaardij
woningmakelaardij
taxaties

Ceramstraat 23, Amersfoort

Omschrijving

Aan de Ceramstraat 23 in Amersfoort komt een verrassend ruime, instapklare en gemoderniseerde woning beschikbaar. Een heerlijk familiehuis dat beschikt over circa 204 m² woonoppervlakte, inclusief bijgebouw, op een zonovergoten perceel van circa 598 m².

Het huis is in 2018 volledig gemoderniseerd en de afgelopen jaren volledig verduurzaamd tot een A+ label onder andere vanwege zonnepanelen en een hybride warmtepomp. In dit huis is aan alles gedacht. Van automatische screens aan de buitenkant van de uitbouw, vloerverwarming op de gehele benedenverdieping, airconditioning in de woonkamer en slaapkamer, tot prachtige tuinverlichting. In het najaar van 2025 is de benedenverdieping verder gemoderniseerd met volledige vloerverwarming en op maat gemaakte inbouwkasten. Een huis waar geleefd kan worden, zonder dat je struikelt over het speelgoed.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het bijgebouw. Dit is compleet uitgevoerd met badkamer, keuken, vloerverwarming en harmonicadeuren. Hierdoor ontstaat een zeer veelzijdige ruimte die geschikt is voor bijvoorbeeld werken aan huis, gastenverblijf, mantelzorg, hobbyruimte of een luxe verlengstuk van de woonfunctie.

WONEN

De woning biedt een royale leefruimte met een moderne en verzorgde uitstraling. Door de recente verbouwing op de begane grond voelt het geheel fris, eigentijds en instapklaar aan.

De vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige warmte en een comfortabele basis, terwijl de screens en airconditioning in de woonkamer ook op warmere dagen voor een prettig binnenklimaat zorgen.

De ruime en lichte woonkamer en keuken hebben een prachtig uitzicht op het groen. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien. Een Quooker (inclusief bruiswater), een stoomoven en combi-oven en een heerlijk ruim kookeiland met voldoende ruimte om heerlijke diners te verzorgen. De vaatwasser en Quooker zijn eind 2025 nieuw geplaatst.

De recent gemoderniseerde kamer aan de voorzijde van het huis geeft ruimte om te spelen voor de kinderen of juist om je s'avonds heerlijk terug te trekken voor een goede film of serie.

Daarnaast bevinden zich op de bovenverdieping een ruime en moderne badkamer en 2 ruime slaapkamers en een extra kamer, die goed dient als werkkamer of kinderkamer. Op zolder bevindt zich een derde lichte en ruime slaapkamer, voorzien van screens, en met mogelijkheid tot uitbreiding naar meerdere slaapkamers.



TUIN

De woning bevindt zich op één van de ruimste percelen in de omgeving. Het ruime perceel ligt op het Zuid-Westen waardoor de tuin de gehele dag voorzien is van zon. Voor families is deze tuin helemaal klaar voor gebruik. Met ingebouwde trampoline, netjes verscholen achter een prachtig groene beuken heg, kunnen de kinderen zich de hele dag vermaken. Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin met eigen oprit met ruimte voor twee auto's en een fietsenstalling inclusief stopcontact voor het opladen van elektrische fietsen. De oprit is reeds voorzien van een laadpaal.

BIJGEBOUW

Het bijgebouw is een sterke meerwaarde van deze woning. Door de aanwezigheid van een eigen badkamer, keuken, vloerverwarming en harmonicadeuren is dit geen standaard bijgebouw, maar een volwaardige en comfortabele extra ruimte. De harmonicadeuren zorgen voor een mooie verbinding met buiten en geven de ruimte een open, lichte en luxe uitstraling. Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra leefruimte, een zelfstandige werkplek, praktijk aan huis, gastenverblijf of een fijne plek voor familie.

LOCATIE

De Ceramstraat ligt in de Indische Buurt, een geliefde en karaktervolle woonomgeving in Amersfoort. De buurt staat bekend om haar prettige woonstraten, centrale ligging en goede bereikbaarheid. Daarnaast bevindt de woning zich op loopafstand van het bos Nimmerdor en landgoed Den Treek. Voorzieningen, scholen, winkels en het centrum van Amersfoort bevinden zich op korte afstand, terwijl de woning zelf juist profiteert van de rust en ruimte van een ruim en groen perceel.

Ceramstraat 23, Amersfoort

Kenmerken en specificaties

- 2-onder-1-kapwoning
- Bouwjaar 1952
- Gelegen in de Indische Buurt
- Volledig geïsoleerd
- Prachtig perceel van circa 598 m²
- Energielabel A+
- Airconditioning
- Riant bijgebouw met eigen keuken en badkamer
- Mooie grote en lichte woonkeuken
- Recent verbouwd en verduurzaamd (2025)
- Meerdere auto's parkeren op eigen terrein
- Laadpaal op eigen terrein
- Elektrische zonneschermen
- Vloerverwarming

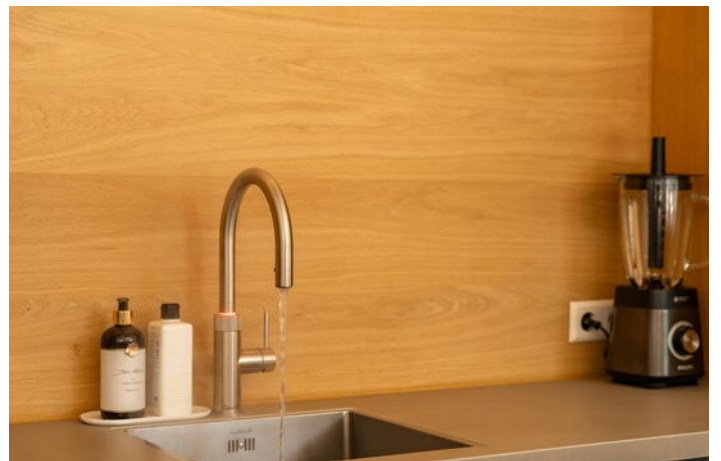
Ceramstraat 23 Amersfoort

Vraagprijs:
€1.275.000,- k.k

























Ceramstraat 23, Amersfoort

Plattegrond



Ceramstraat 23, Amersfoort

Plattegrond



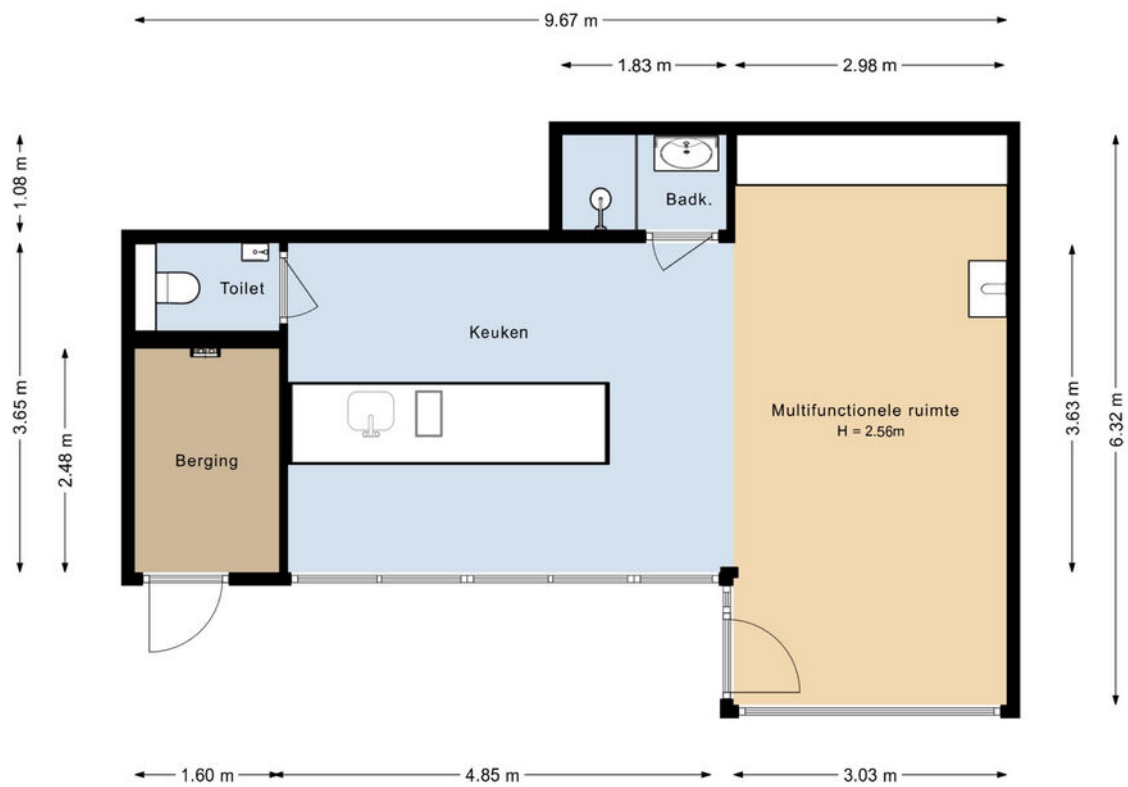
Ceramstraat 23, Amersfoort

Plattegrond



Ceramstraat 23, Amersfoort

Plattegrond



Ceramstraat 23, Amersfoort

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Ceramstraat 23, Amersfoort

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Ceramstraat 23, Amersfoort

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Ceramstraat 23, Amersfoort

EnergielabelEnergielabel woningenRegistratienummer
965704099Datum registratie
12-05-2025Geldig tot
17-04-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel**A⁺**

Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3176 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluitingWarmtebehoefte
in de wintermaandenLaag Gemiddeld **Hoog**Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaandenLaag **Hoog**Aandeel hernieuwbare
energie**62,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ceramstraat 23
3818CW Amersfoort
BAG-ID: 0307010000515147

Detailaanduiding

Bouwjaar 1952
Compactheid 2,15
Vloeroppervlakte 157m²Woningtype
Hoekwoning

Opnamedetails

Naam

M van der Laan

Vakbekwaamheidsnummer

55152223

Certificaathouder

EnergyLab

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013960

KvK-nummer

85278920

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

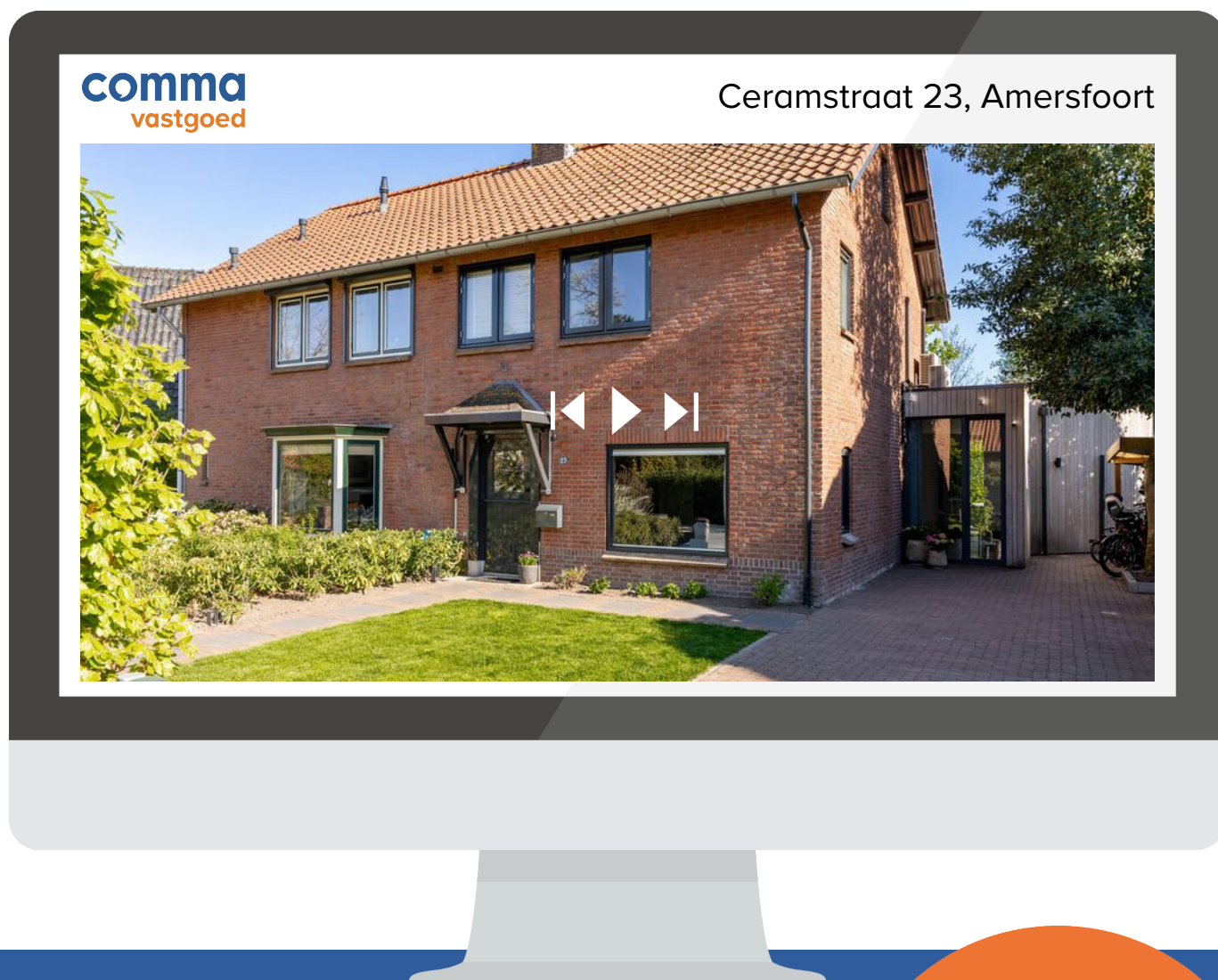
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Ceramstraat 23, Amersfoort

Bekijk dit pand ook online!

ceramstraat23amersfoort.nl



Scan deze code en
bekijk het pand
op je mobiel!





Comma Vastgoed

Wij zijn bedrijfs- en woningmakelaars, thuis in de regio Amersfoort (Eemland).

We ontzorgen op alle vlakken van huisvesting; of het nu aankoop, aanhuur, beleggingen, taxatie, verkoop of verhuur is. In de hectische transitie fase creëren we duidelijkheid en rust. Zoals een goede komma dat doet in een zin.

Ook zijn we het communicatie & marketing bureau van uw vastgoed. Omdat u meer van ons mag verwachten dan een bord in de tuin en wat foto's online. Een krachtige lokale mailing, online campagne of zelfs guerrilla marketing zetten we in voor het beste resultaat.



Als grootste en oudste bedrijfsmakelaar van de stad zijn onze wortels stevig en diep; we zijn **dé expert in de regio.**



Omdat verbinden begint met verrassen zetten we **opvallende communicatie & marketing** in.



We richten ons op het beste resultaat, niet het snelste. Ook begrijpen we dat u nog meer te doen heeft, dus mag u van ons een **regierol** verwachten.



Iedereen krijgt de aandacht die nodig is om te groeien naar succes, **onze deur staat voor iedereen open.**



Speerpunten van onze dienstverlening zijn **zekerheid en flexibiliteit.** Omdat u nooit meer wil verhuizen als dat kan, maar direct als dat moet.



Utrechtseweg 223 | 3818 EE Amersfoort | 033 445 07 05
wonen@commavastgoed.nl | commavastgoed.nl

comma
vastgoed

bedrijfsmakelaardij
woningmakelaardij
taxaties