



Vraagprijs
€535.000,- k.k.

GANGBOORD 94

AMERSFOORT



033 - 200 22 40

info@negenplus.nl

www.negenplus.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1993

WOONOPPERVLAKTE:
155 m²

INHOUD:
578 m³

PERCELOPPERVLAKE:
140 m²



OMSCHRIJVING

Gangboord 94 te Amersfoort is een goed onderhouden en comfortabele gezinswoning van 155 m², met volop ruimte, licht en een fijne ligging in een rustige en kindvriendelijke omgeving. Deze ruime tussenwoning bevindt zich in de geliefde wijk Kattenbroek en is ideaal voor wie op zoek is naar een combinatie van modern wooncomfort en een praktische indeling. Met vier slaapkamers van goed formaat, een lichte woonkamer, een moderne open keuken, kunststof kozijnen met horren en een ruime achtertuin op het noordwesten, mét als extra een in pandige berging, biedt deze woning alles voor een prettig dagelijks leven. Daarnaast woon je hier op korte afstand van scholen, winkels, groenvoorzieningen en openbaar vervoer, met een snelle aansluiting op de A1 en A28 richting de Randstad.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang, de toegang tot de aangrenzende, in pandige berging en de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde valt er veel natuurlijk licht binnen, wat zorgt voor een aangename sfeer. De woonkamer is circa 36 m² groot en biedt ruimte voor een comfortabele zithoek met (hoek)bank en tv-meubel. Wat een heerlijke ruimte!

Daarnaast is er voldoende plek voor een grote eettafel om gezellig met vrienden of familie te borrelen en/of dineren. De open keuken (2022) is vernieuwd en van alle gemakken voorzien: een BORA-inductiekookplaat, een Quooker, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een combimagnetron en bovendien voldoende opbergruimte voor al het keukengerei. Voor de afwerking van de begane grond is gekozen voor strakke wanden in een lichte kleur en een plavuizenvloer met een warme zandkleur. Voor extra comfort is er vloerverwarming aanwezig.

Daarnaast biedt de in pandige berging extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks gebruikt.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is circa 14 m² groot, ideaal als ouderslaapkamer. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 13 m² groot en goed in te richten als kinder- of hobbykamer, met ruimte voor een (tweepersoons)bed, kledingkast en eventueel een bureau. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is circa 12 m² groot en multifunctioneel in te richten als kinderkamer, hobbykamer, kantoor aan huis of zelfs als walk-in closet. De slaapkamers zijn afgewerkt met wanden in een lichte kleur en vloerbedekking. De badkamer (2011) is modern en voorzien van een jacuzzi, een aparte douchecabine en een wastafel met meubel. De afwerking bestaat uit lichte wandtegels en een donkergrijze tegelvloer. Aangrenzend bevindt zich het separate toilet met daarachter een praktische bergruimte met CV-ketel en koolmonoxide meter – wat een luxe!

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Op de ruime overloop zijn de aansluitingen voor het witgoed aanwezig en is er de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren. De aanwezige slaapkamer is circa 18 m² groot en zeer geschikt voor bijvoorbeeld een thuiswonend ouder kind. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau. De afwerking bestaat uit lichte wanden en vloerbedekking. Daarnaast is er extra bergruimte achter de knieschotten op de overloop en is deze ruimte goed te gebruiken als wasruimte.

Tuin:

De achtertuin is circa 43 m² groot en gelegen op het noordwesten. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, voor groen in de borders en speelruimte voor kinderen. Door de ligging kun je hier tot laat in de avond genieten van de zon. In de binnenplaats bevindt zich nog een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap en tuinmeubilair.

Pluspunten:

- + Woonoppervlakte: 155m²;
- + Bouwjaar 1993;
- + Energielabel A;
- + Instapklaar en modern ingericht;
- + Ruime woonkamer met open keuken;
- + Vier ruime slaapkamers;
- + Moderne badkamer met separaat toilet op de overloop;
- + Inpandige berging aanwezig;
- + Kunststof kozijnen aanwezig met HR++ glas en horren;
- + Ruime achtertuin van zo'n 43m² gelegen op het noordwesten;
- + Dagelijkse voorzieningen nabij bij winkelcentrum Emiclaer;
- + NS-station Amersfoort Schothorst op korte fietsafstand;
- + Binnen enkele minuten op de uitvalswegen A1/A28;

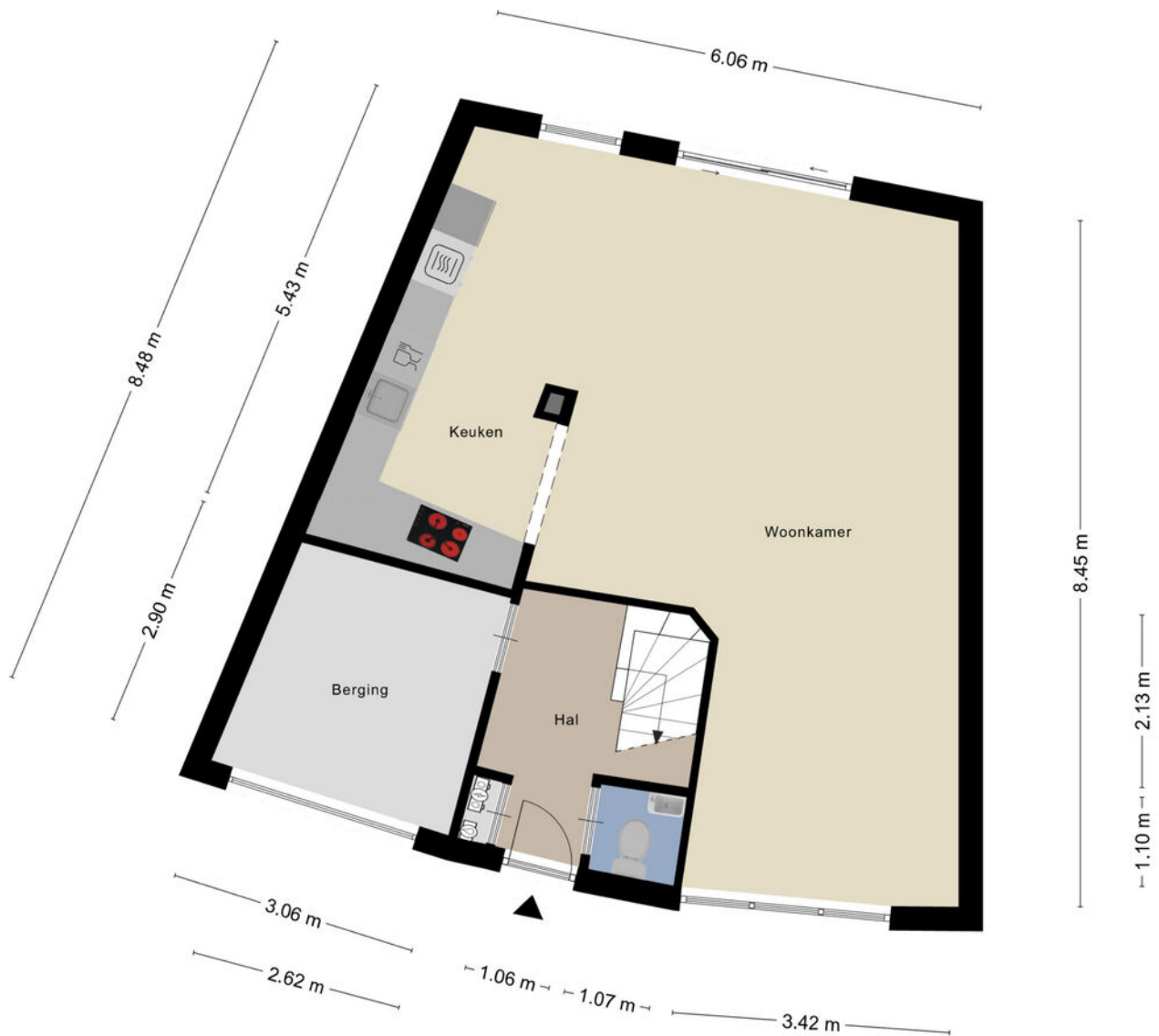








PLATTEGROND



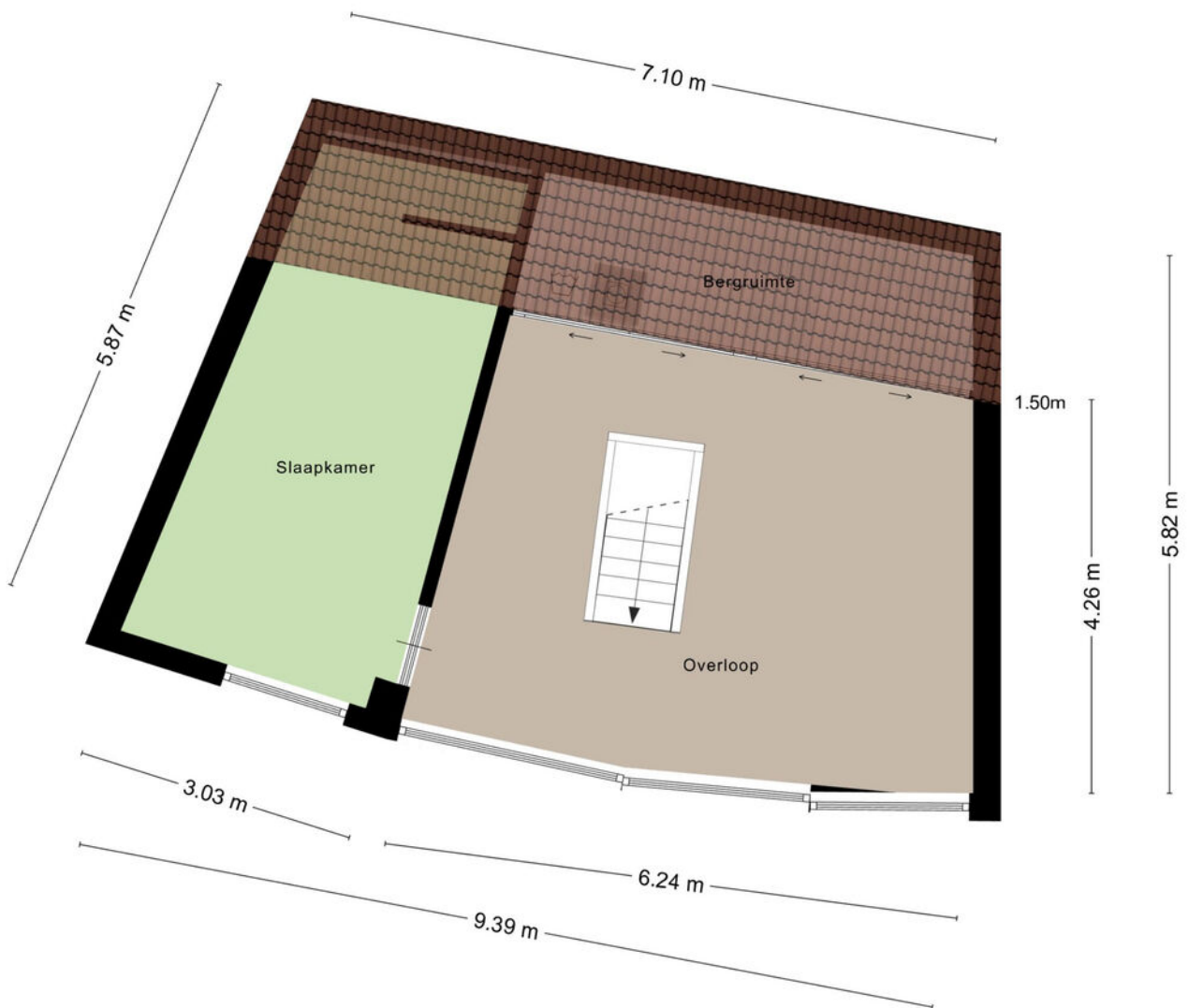
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

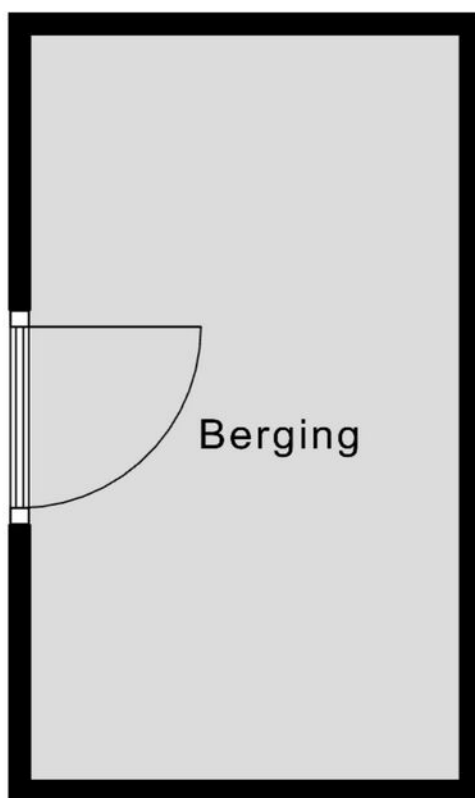
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

1.85 m



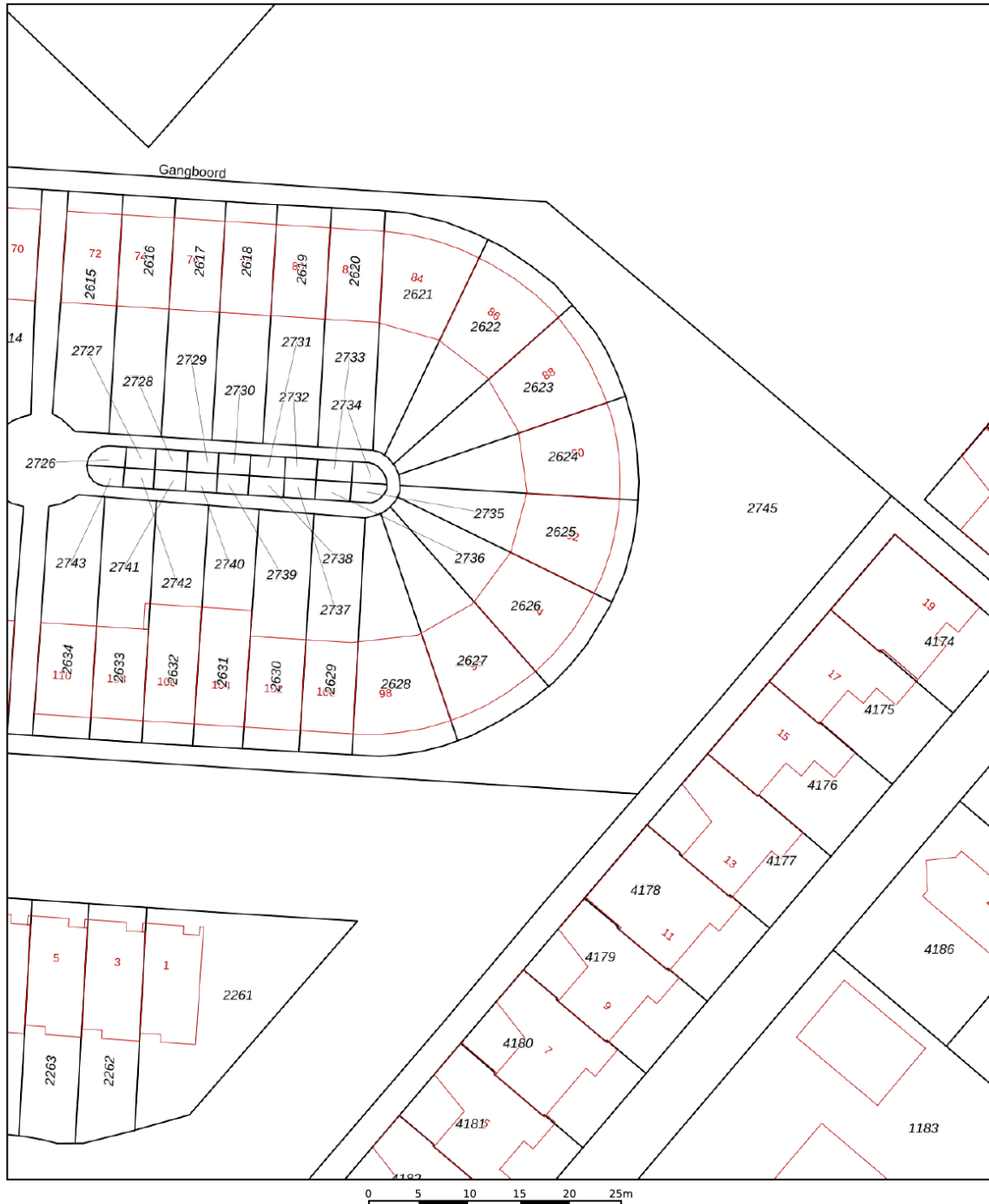
3.22 m


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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gangbord 94



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 2626</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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				
-				
-				

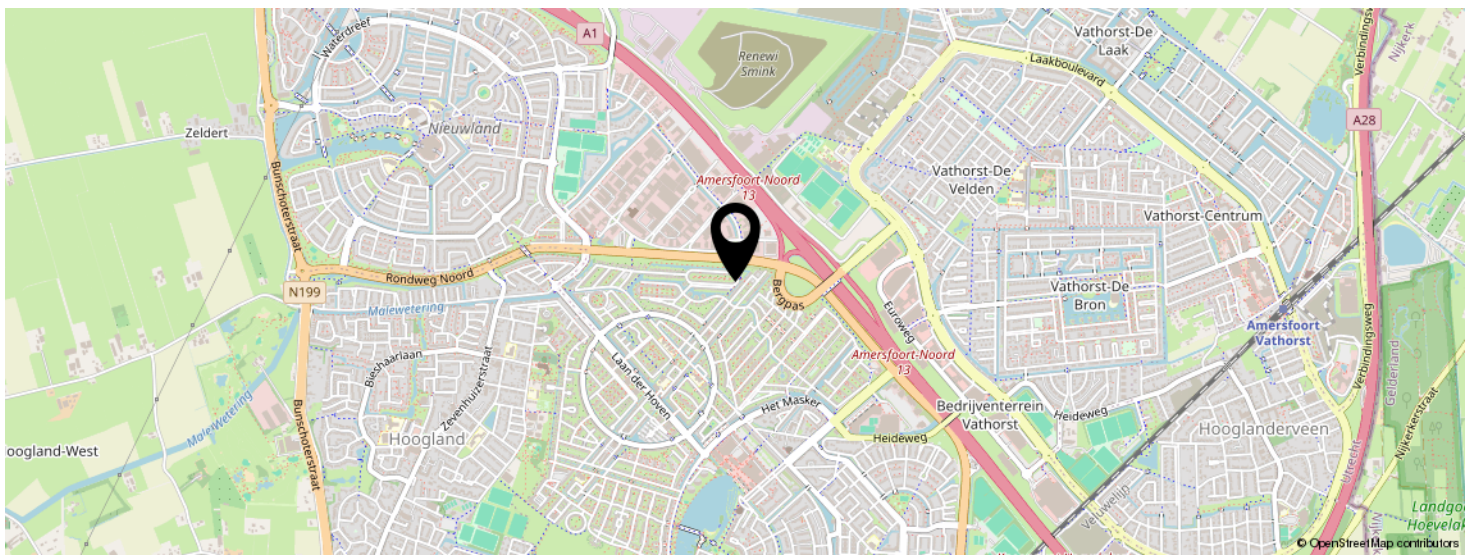
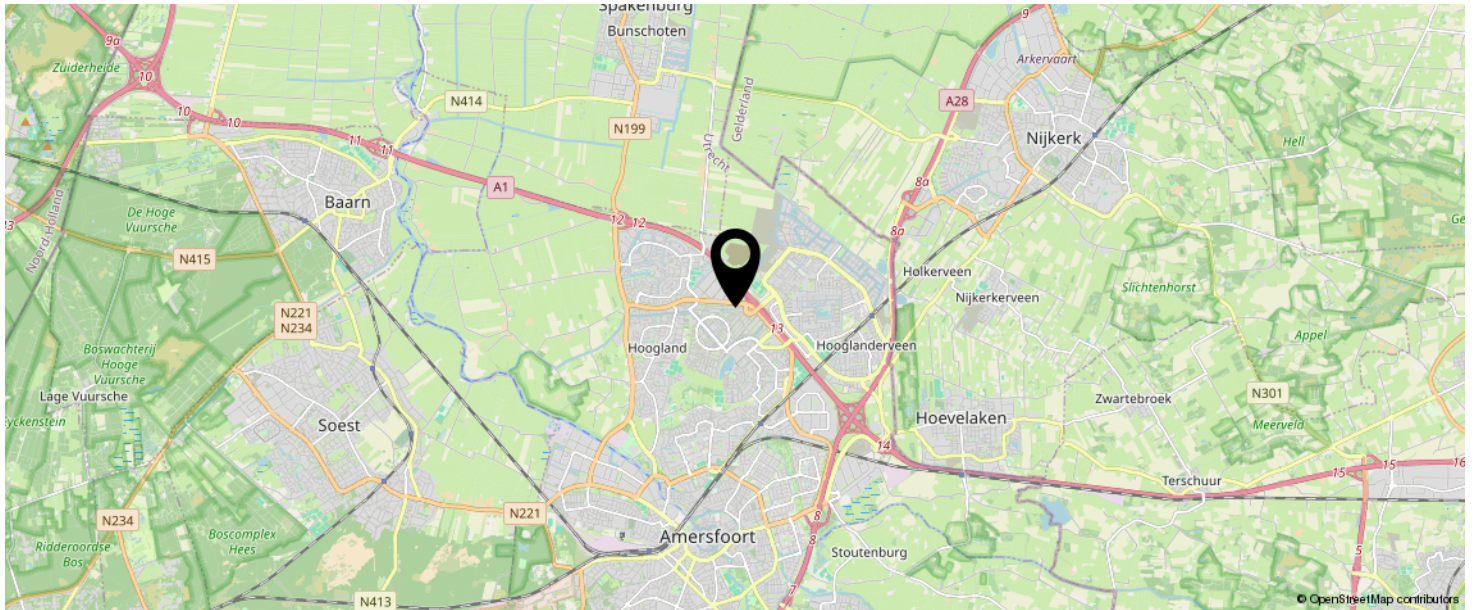
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)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

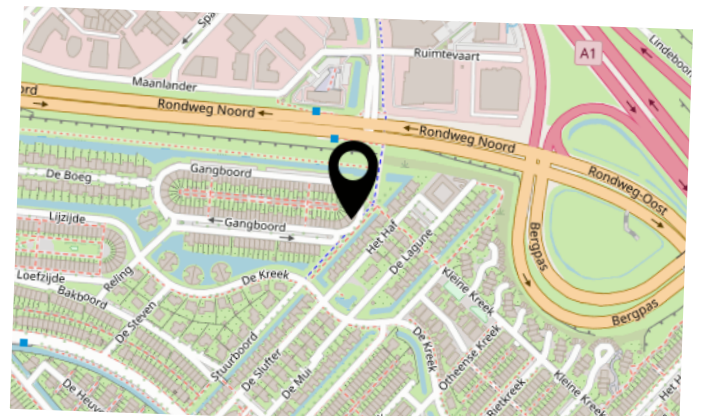
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting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

