

DE RUITER

MAKELAARSHUIS



Vivianestraat 2
Amersfoort



Kenmerken

Adres	Vivianestraat 2, Amersfoort
Woonoppervlakte	73 m²
Perceeloppervlakte	229 m²
Inhoud	272 m³
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energielabel	C
Ligging tuin	noordwest



Omschrijving

Deze zonnige comfortabele hoekwoning ligt op een uniek groot perceel van 229 m2 met diepe oprit, in een rustige straat in de groene wijk Schothorst. Het aantrekkelijke van deze ééngezins-hoekwoning is de fraaie (zij-) tuin met oprit voor zeker 2 auto's (of een camper) en de keurig nette afwerking binnenshuis. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. De woning is voorzien van muur- en dakisolatie, HR++ glas en beschikt over energie-label C. Bij de vaststelling van dit label is nog geen rekening gehouden met de nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en de nieuwe HR-combiketel uit 2021. Met de plaatsing van zonnepanelen zou het energielabel zomaar op een A kunnen uitkomen. Dankzij de combinatie van ruimte, licht, privacy en de centrale ligging biedt deze woning een heerlijke combinatie van comfort, ruimte en vrijheid.

Ligging:

De woning ligt op een rustige en groene locatie in de geliefde wijk Schothorst, in een doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Niet ver van de historische binnenstad en op geringe afstand liggen winkelcentra, openbaar vervoer, het Meander Medisch Centrum en het stadspark Schothorst. Maar ook de binnenstad van Amersfoort ligt op slechts 5 minuten fietsafstand. Bij de woning is zowel op straat als op eigen terrein volop parkeergelegenheid aanwezig, ideaal voor meerdere auto's of elektrisch laden aan huis.

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang, uitgebreide meterkast en toegang tot de badkamer en woonkamer. De lichte L-vormige woonkamer voelt ruim en comfortabel aan dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin, die in 2021 zijn vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas. De massief houten vloerdelen zorgen voor extra sfeer en warmte. De open hoekkeuken uit 2012 sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelvriescombinatie, oven, vaatwasser en 4-pits gaskookplaat. De moderne badkamer is voorzien van ligbad-/douchecombinatie, een hangend toilet, designradiator, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping:

De verdieping is praktisch ingericht met een dakkapel die in 2014 is geplaatst. Op de overloop met Veluxraam bevindt

zich een praktische kastruimte / berging met de CV-opstelling (Remeha, 2021), mechanische ventilatie en wasmachineaansluiting. Daarnaast is er een ruime slaapkamer met vaste kasten en extra schuifkasten. Tot slot is er een extra kamer aanwezig, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of kinderkamer. De gehele etage is voorzien van een laminaatvloer.

Tuin en buitenruimte:

Een van de grote pluspunten van deze woning is de royale buitenruimte. De zonnige achtertuin biedt veel privacy en is fraai aangelegd met beplanting, terras en gazon. Via de praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast heeft de woning een brede zijtuin en een diepe oprit met plaats voor twee auto's. De vrijstaande stenen berging met overkapping sluit direct aan op de keuken, waardoor je altijd droog naar de berging loopt. Daarnaast bevindt zich in het verlengde van de schuur een extra afdak. Samen bieden de berging en de overdekte buitenruimtes volop mogelijkheden voor een gezellig zitje, het stallen van fietsen, extra opslag of een hobbyruimte.

Duurzaamheid:

De woning is voorzien van muur- en dakisolatie, dubbel glas, kunststof kozijnen met HR++ glas en een HR-combiketel uit 2021. Het huidige energielabel is C; met de plaatsing van zonnepanelen is verdere verbetering goed mogelijk.

Kortom:

Een verrassend ruime en sfeervolle hoekwoning met veel licht, privacy, parkeerruimte en een heerlijke tuin op een centrale locatie in Amersfoort. Dit woonhuis is ook een prima alternatief voor een appartement: geen

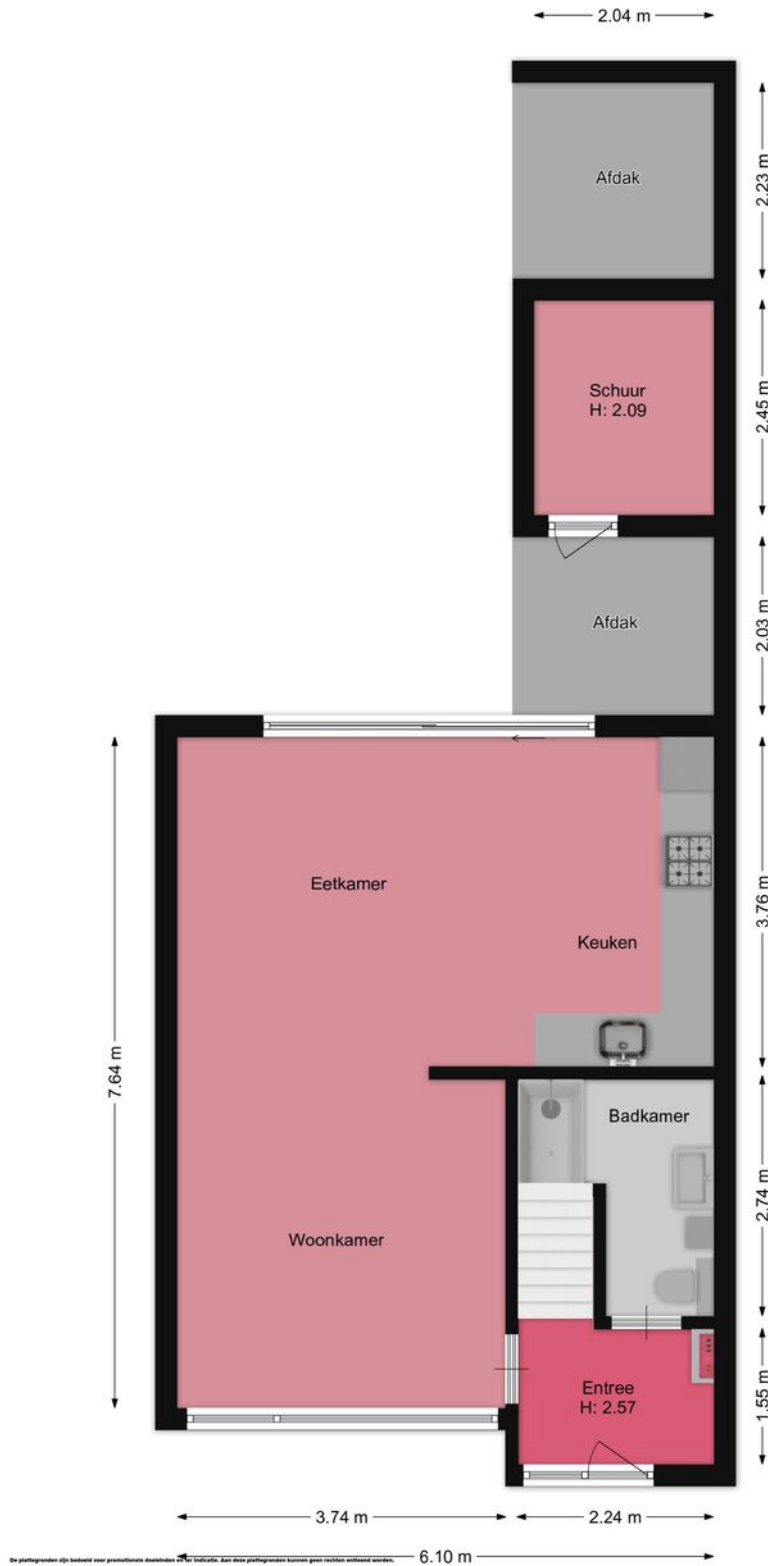




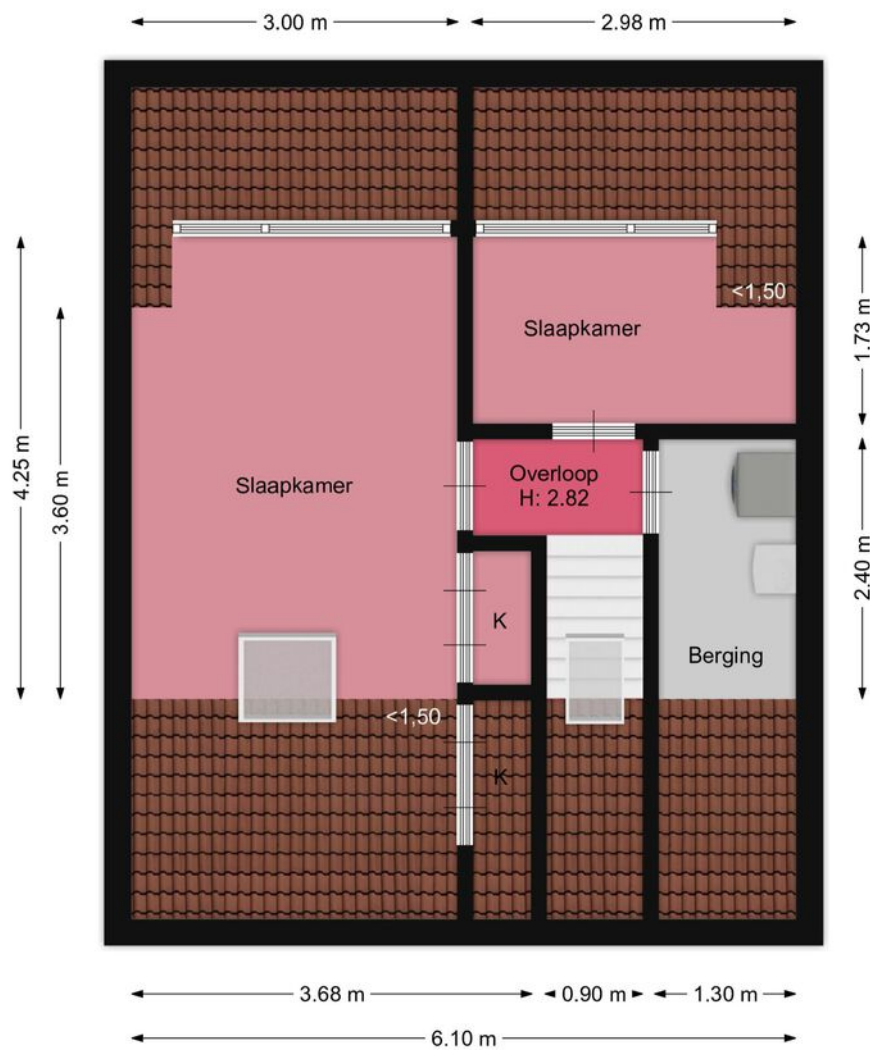




Plattegrond



Plattegrond

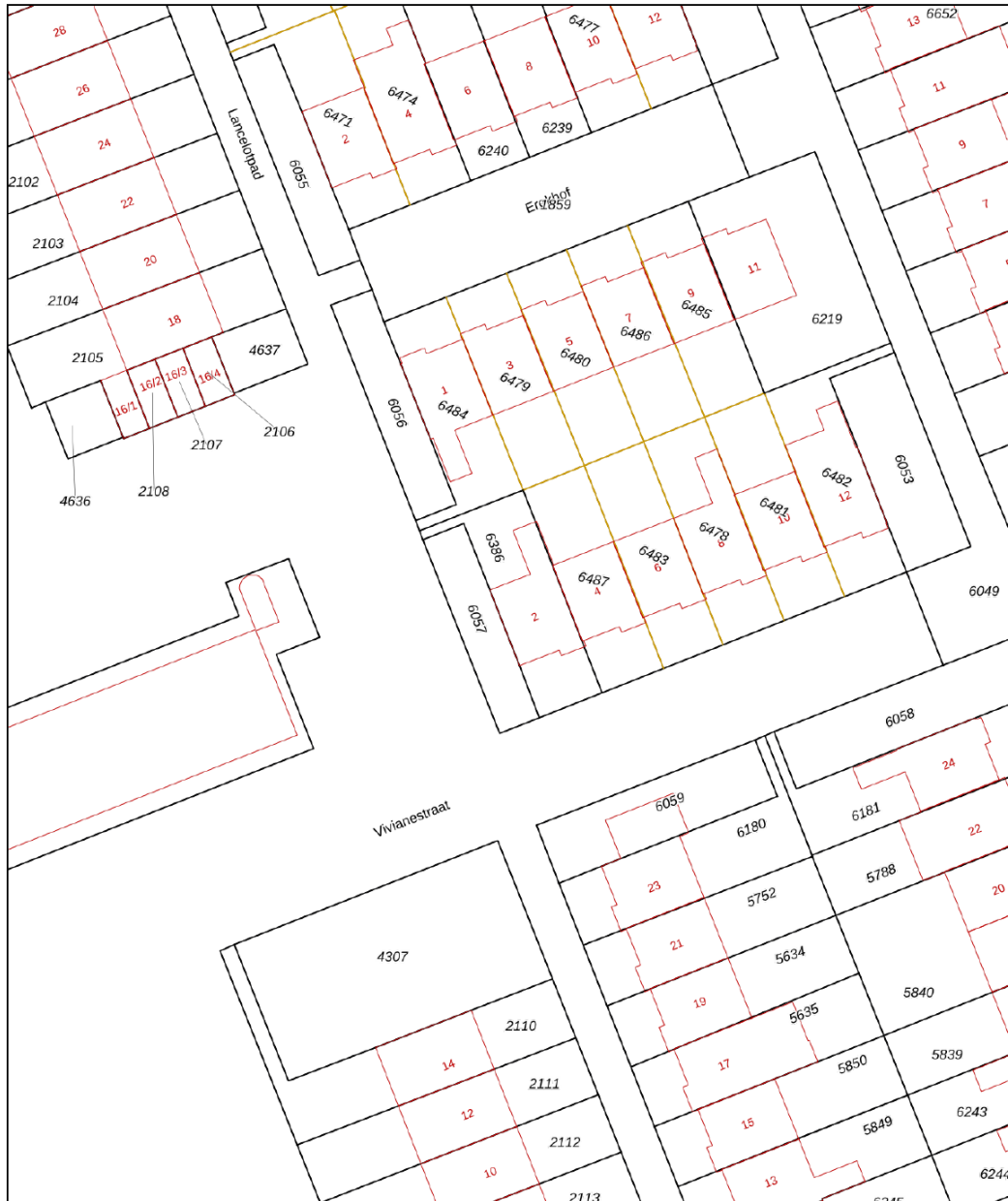


De plattegronden zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en het indicatief. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vivianestraat 2

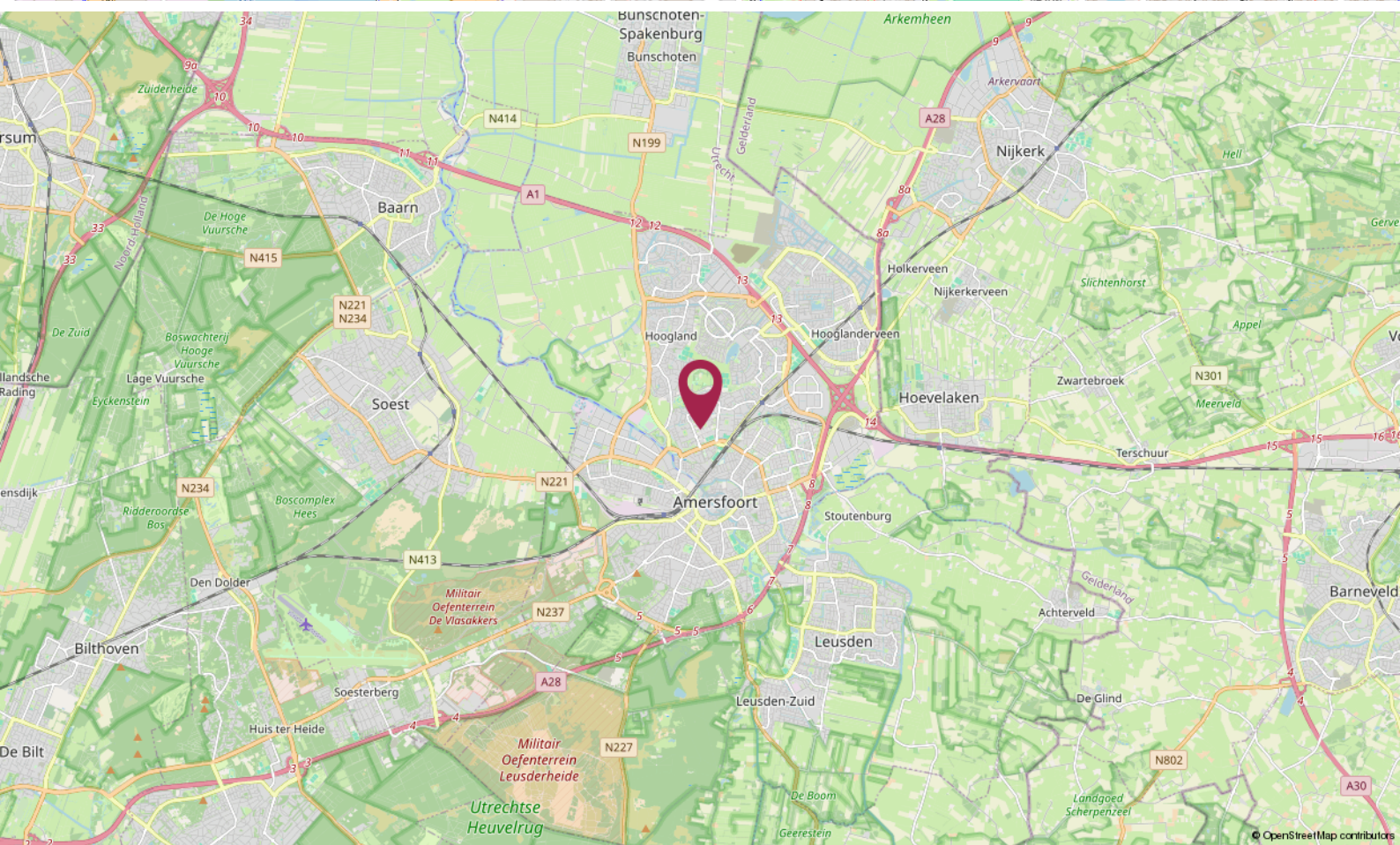
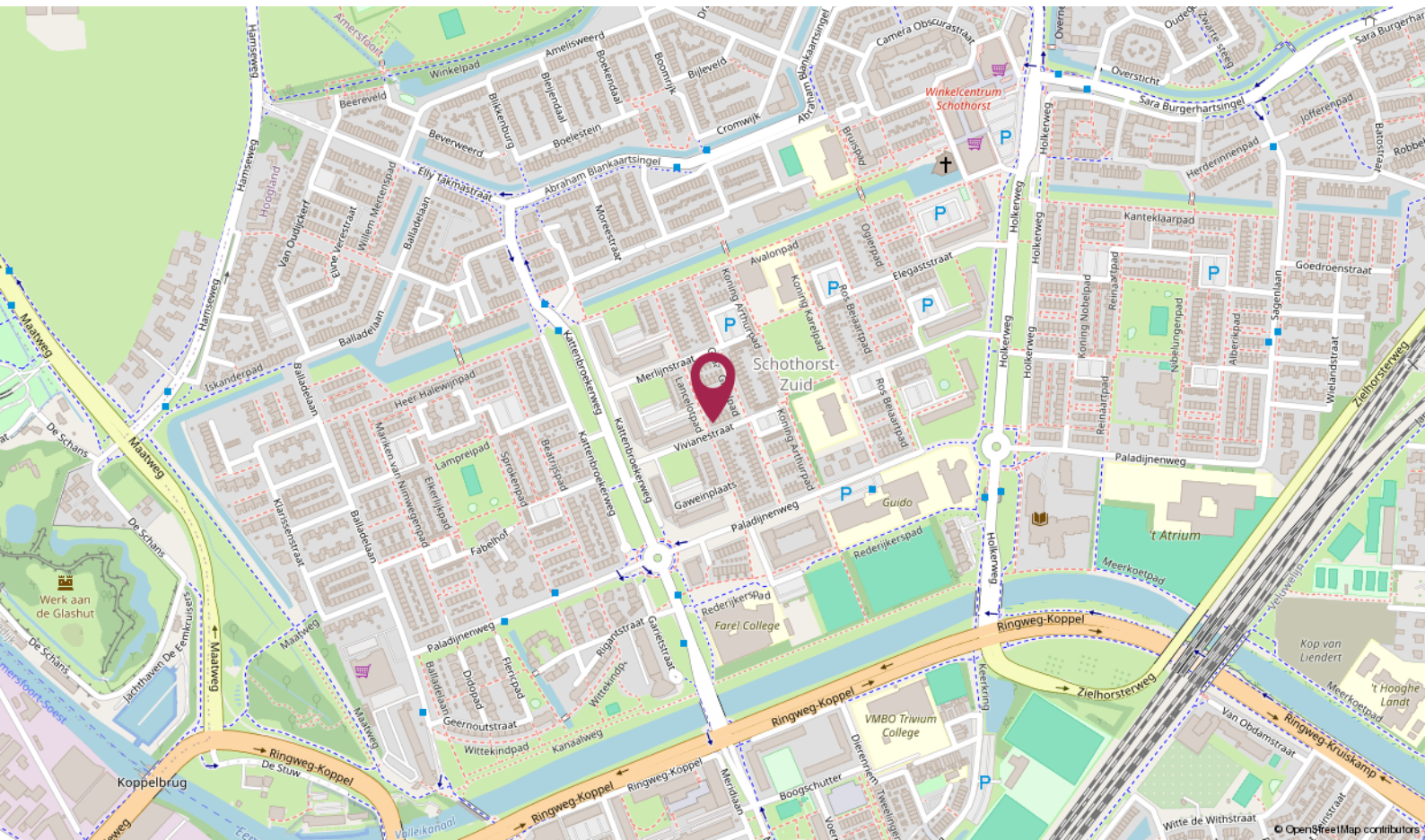


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 6386</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2025
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



De Ruiter Makelaarshuis

Persoonlijke begeleiding en hoge kwaliteit, dat is waar wij voor staan!

Stap voor stap doorlopen wij met u het hele proces en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Of het nu om aan- of verkoop gaat, bij ons bent u verzekerd van heldere communicatie, handige tips en een goed advies. Uiteraard kunt u ook van ons verwachten dat we volledig op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen op de markt.

U kunt onze kantoren vinden in Amersfoort, Utrecht en Hilversum, een gouden driehoek! Met elkaar beschikken wij over een groot netwerk én plaatselijke kennis. Zo bent u in de hele regio altijd verzekerd van topkwaliteit.



Uw makelaar →

Roland de Ruiter

Register Makelaar Taxateur

☎ 06 - 53 64 63 44

✉ deruiter@deruitermakelaarshuis.nl



Neem contact met ons op

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen voor de aan- of verkoop van een huis? Bel ons dan gerust of stuur ons een e-mail.

Wij helpen u graag!



Roland de Ruiter

- Eigenaar Amersfoort
- NVM Register Makelaar - Taxateur



Hantzen de Jong

- Eigenaar Utrecht
- NVM Register Makelaar - Taxateur



Erik Trouw

- Eigenaar Hilversum
- NVM Register Makelaar - Taxateur



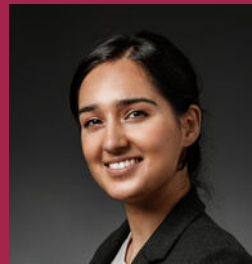
Elianne de Ruiter

- Eigenaar Utrecht
- NVM Makelaar



Marieke van Rossum

- Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst



Rohina Alimardani

- Utrecht
- Commercieel medewerker binnendienst



Nino Visser

- Amersfoort & Hilversum
- NVM Makelaar



Kim Flinkerbusch

- Hilversum
- Commercieel medewerker binnendienst

Dé makelaars van Amersfoort, Utrecht en Hilversum

Meer informatie? Neem contact met ons op!

Vestiging Amersfoort

Kamp 6
3811 AR Amersfoort
033 - 470 27 00
info@deruitermakelaarshuis.nl

Vestiging Utrecht

Biltstraat 124
3572 BK Utrecht
030 - 273 61 70
utrecht@deruitermakelaarshuis.nl

Vestiging Hilversum

Gijsbrecht van Amstelstraat 64
1213 CL Hilversum
035 - 744 01 64
hilversum@deruitermakelaarshuis.nl

Volg ons op
social media

