



Vraagprijs
€495.000,- k.k.

KATTENBROEKERPOORT 4

AMERSFOORT



033 - 200 22 40

info@negenplus.nl

www.negenplus.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1995

WOONOPPERVLAKTE:
117 m²

INHOUD:
415 m³

PERCELOPPERVLAKE:
138 m²



OMSCHRIJVING

Kattenbroekerpoort 4 te Amersfoort is een fijne gezinswoning in nette staat, met drie slaapkamers, een riante woonkamer en een ruim opgezette keuken met eetgedeelte. Daarbij beschikt de woning over een achtertuin gelegen op het zuidwesten. Ideaal!

De woning is gelegen in de rustige Kattenbroekerpoort, tussen de Poortersdreef en het Brinkenpad, vanwaar je op de fiets makkelijk naar Emiclaer, station Schothorst of het centrum van Amersfoort fietst.

De wijk Nieuwland heeft veel te bieden. Naast een buurtwinkelcentrum zijn er verschillende basisscholen en kinderdagopvanglocaties. Tussen de woonerven zijn speelruimtes ingericht en er zijn verschillende waterpartijen en groenvoorzieningen die de wijk een afwisselend karakter geven. Heb je een auto? Via de rondweg ben je zo op de A1 of via de Bunschoterstraat richting de binnenstad. Gebruik je de fiets, dan ben je binnendoor makkelijk en snel onderweg naar het gezellige stadscentrum van Amersfoort.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je een ruime entree met toegang tot de eetkamer, keuken, het vernieuwde toilet en de trapopgang.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een zeer ruime eetkamer, ideaal in combinatie met de aangrenzende keuken. Zo heb je voldoende ruimte wanneer je met het gezin samenkomt om te dineren of wanneer familie en/of vrienden blijven borrelen. Heb je andere plannen met de inrichting van deze ruimte? Dat is uiteraard goed vorm te geven; de ruimte leent zich bijvoorbeeld ook uitstekend als kantoor aan huis. Voor extra comfort is er airconditioning aanwezig.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is modern vormgegeven in een donkere kleur, met als contrast een licht composiet werkblad.

Uiteraard is de keuken compleet uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en een Quooker. Daarnaast is er voldoende opbergruimte voor keukengerei en is er een berging/pantry aanwezig, ideaal voor bijvoorbeeld de boodschappen. Ook is er plek voor een klein zitgedeelte, perfect voor een snel ontbijt. De wanden op deze verdieping zijn strak gestuct en in een lichte kleur afgewerkt. De vloer in de eetkamer en hal is voorzien van PVC en in de keuken en het toilet liggen vloertegels.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale woonkamer. Door de trapopgang is de ruimte speels verdeeld, waardoor je meerdere hoekjes en gedeeltes kunt creëren.

Aan de voorzijde is het zitgedeelte ingericht, met voldoende ruimte voor een grote zithoek waar je gezellig met het gezin kunt samenkomen. Aan de achterzijde is er ruimte voor een werk- of hobbyruimte, of eventueel een speelruimte voor de kinderen. Ook hier zijn de wanden strak gestuct en in een lichte kleur afgewerkt, wat de ruimte aangenaam en licht maakt. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een fantastische lichtinval.

De vloer op deze verdieping is eveneens voorzien van dezelfde PVC-vloer als op de begane grond, wat zorgt voor een mooi geheel.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer. Ook hier zie je het verzorgde karakter terug, met dezelfde stijl die is doorgetrokken in de afwerking van de wanden en vloer, met uitzondering van de kleinste slaapkamer.

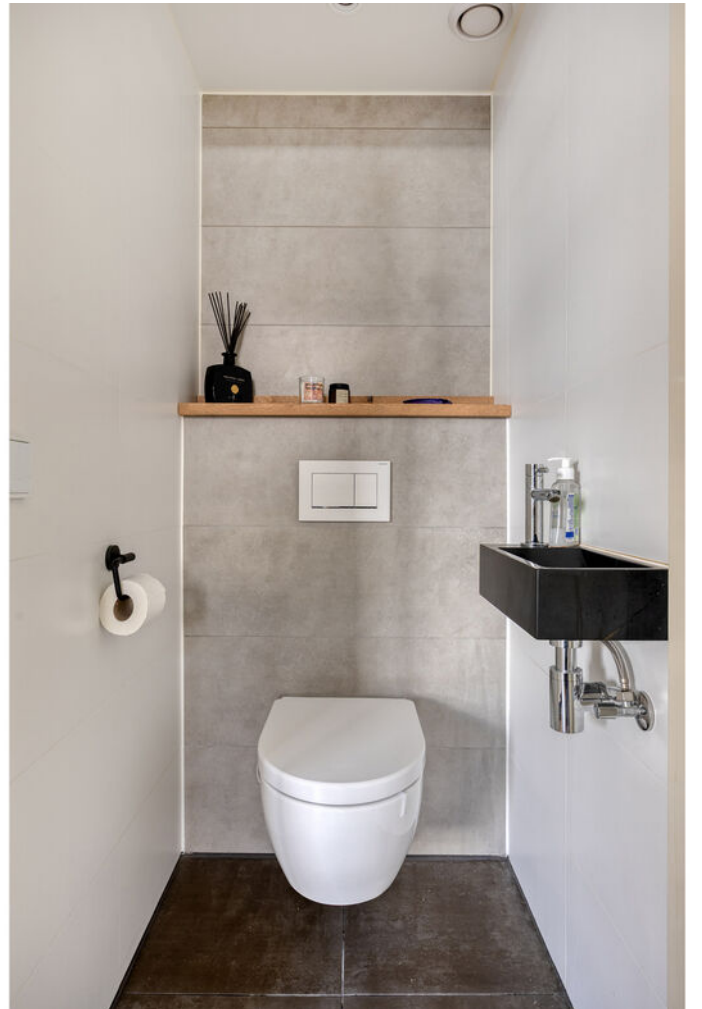
De slaapkamers zijn circa 14 m², 8 m² en 6 m² groot. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kijkt uit over de tuin. Ook hier is een grote raampartij aanwezig voor veel lichtinval en er is voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn perfect in te richten als (kinder)slaapkamers. De walk-in closet is erg praktisch en een grote luxe, maar kan ook worden gebruikt als studie- of werkruimte. De centraal gelegen badkamer is een pareltje. Deze is in 2019 modern afgewerkt en beschikt over een ruime inloopdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel. Voor extra comfort is er elektrische vloerverwarming aanwezig.

Tuin:

Vanuit de keuken stap je de achtertuin in van circa 66 m², gelegen op het zuidwesten. De ruim 13 meter diepe achtertuin is voorzien van een groene haag en een vijver, met aan de achterzijde van de tuin een houten berging. Er is voldoende plek voor meerdere zit- en loungegedeeltes. In de zomer is er altijd wel een plekje in de tuin waar je kunt genieten van de zon. Zie jij jezelf hier al zitten?

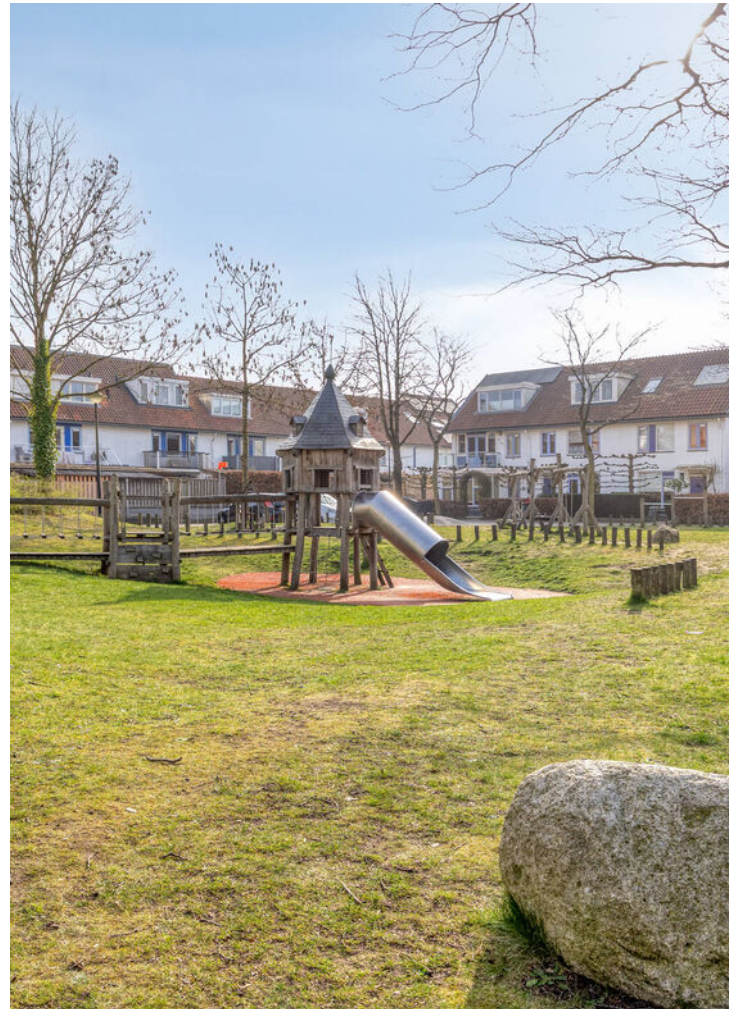
Pluspunten:

- + Woonoppervlakte 117m²;
- + Perceel: 138m²;
- + Goed afgewerkte en instapklare woning;
- + Ruime keukenopstelling en moderne badkamer;
- + Multifunctionele indeling op de begane grond
- + 3 slaapkamers;
- + Energielabel A;
- + Airconditioning en elektrische zonwering aanwezig;
- + Tuin van zo'n 66m² groot gelegen op het zuidwesten;
- + Gelegen in de kindvriendelijke en groene wijk Nieuwland;
- + Dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand;
- + Uitvalswegen A1/A28 richting Amsterdam/ Utrecht goed bereikbaar;

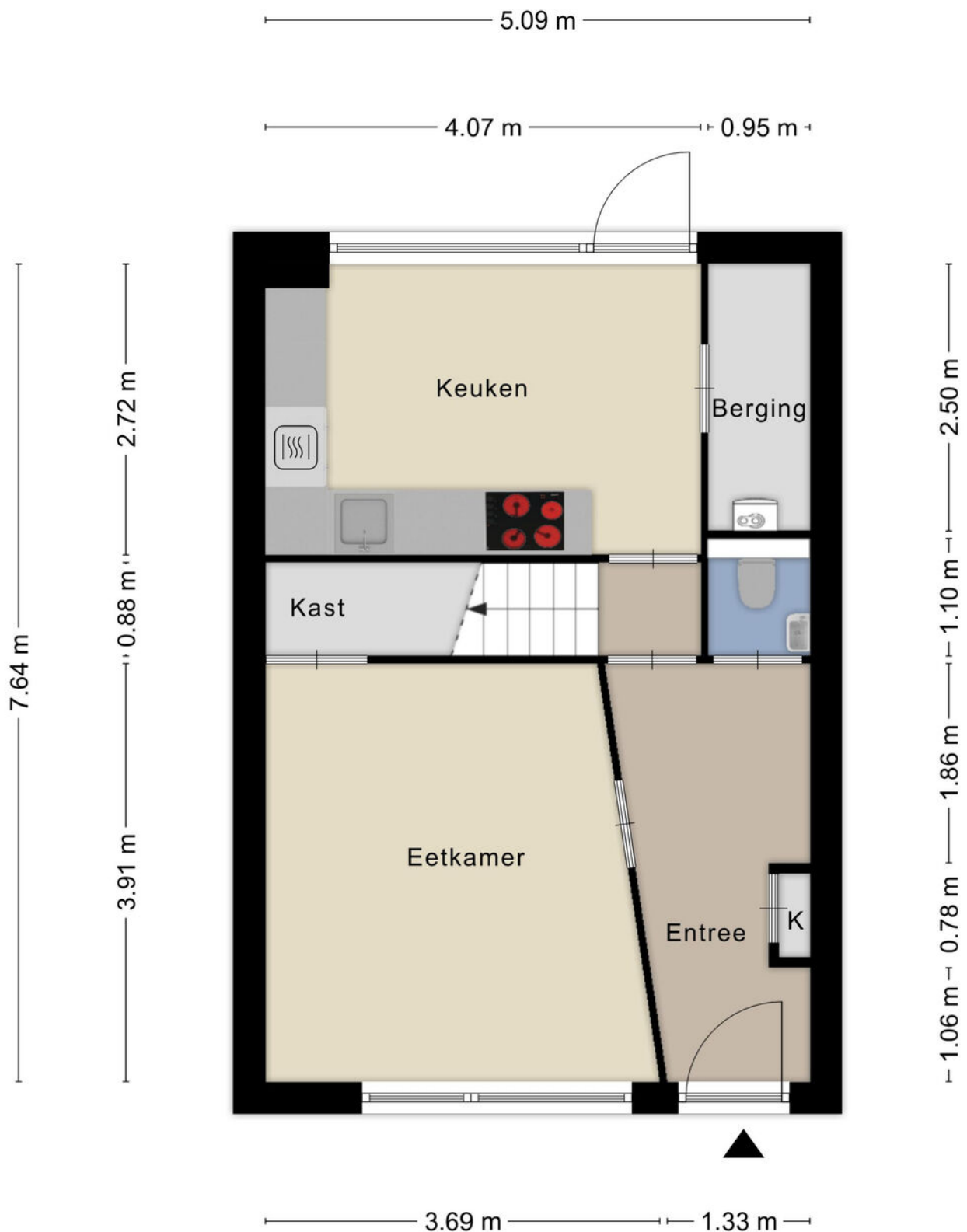






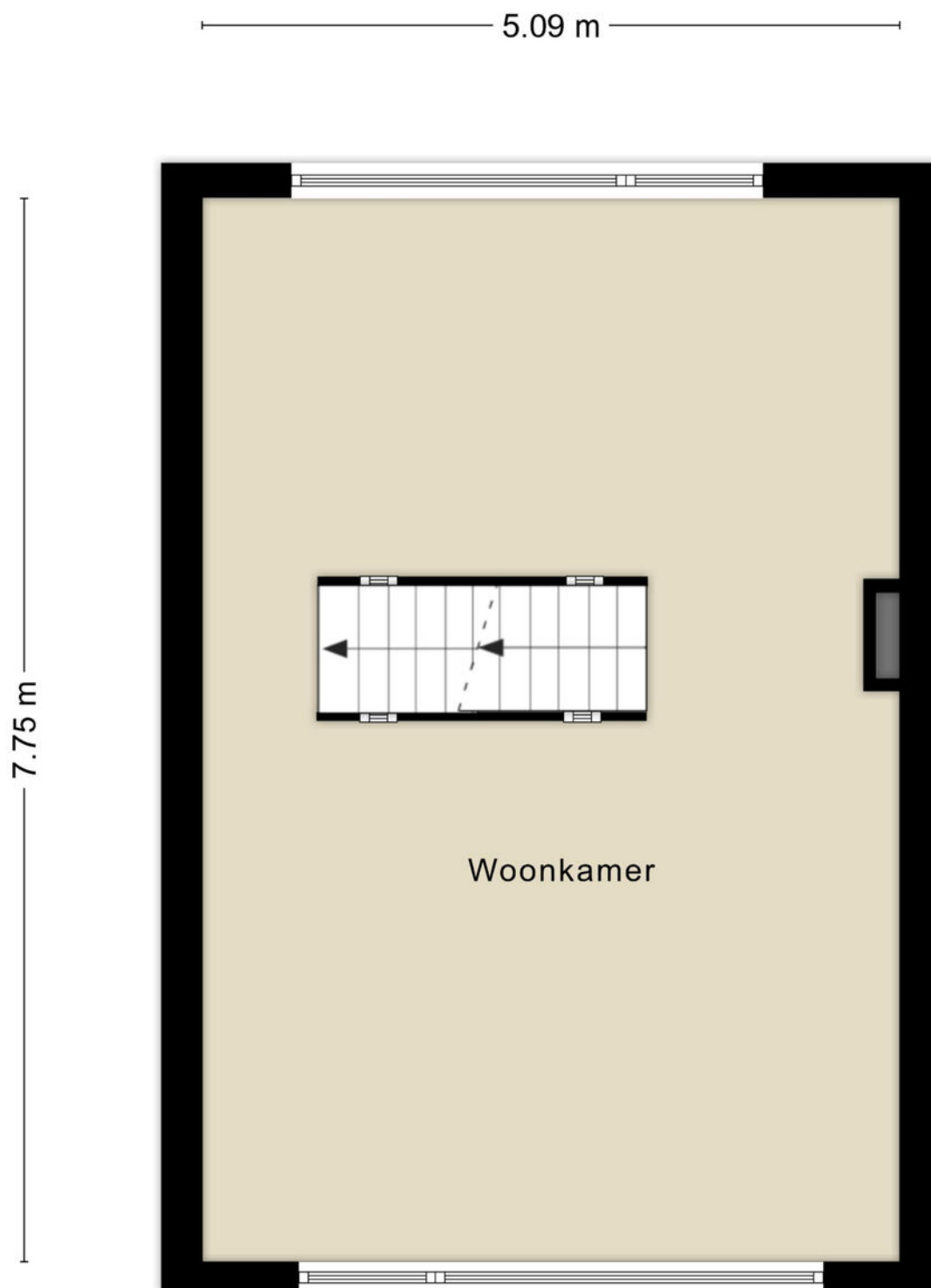


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



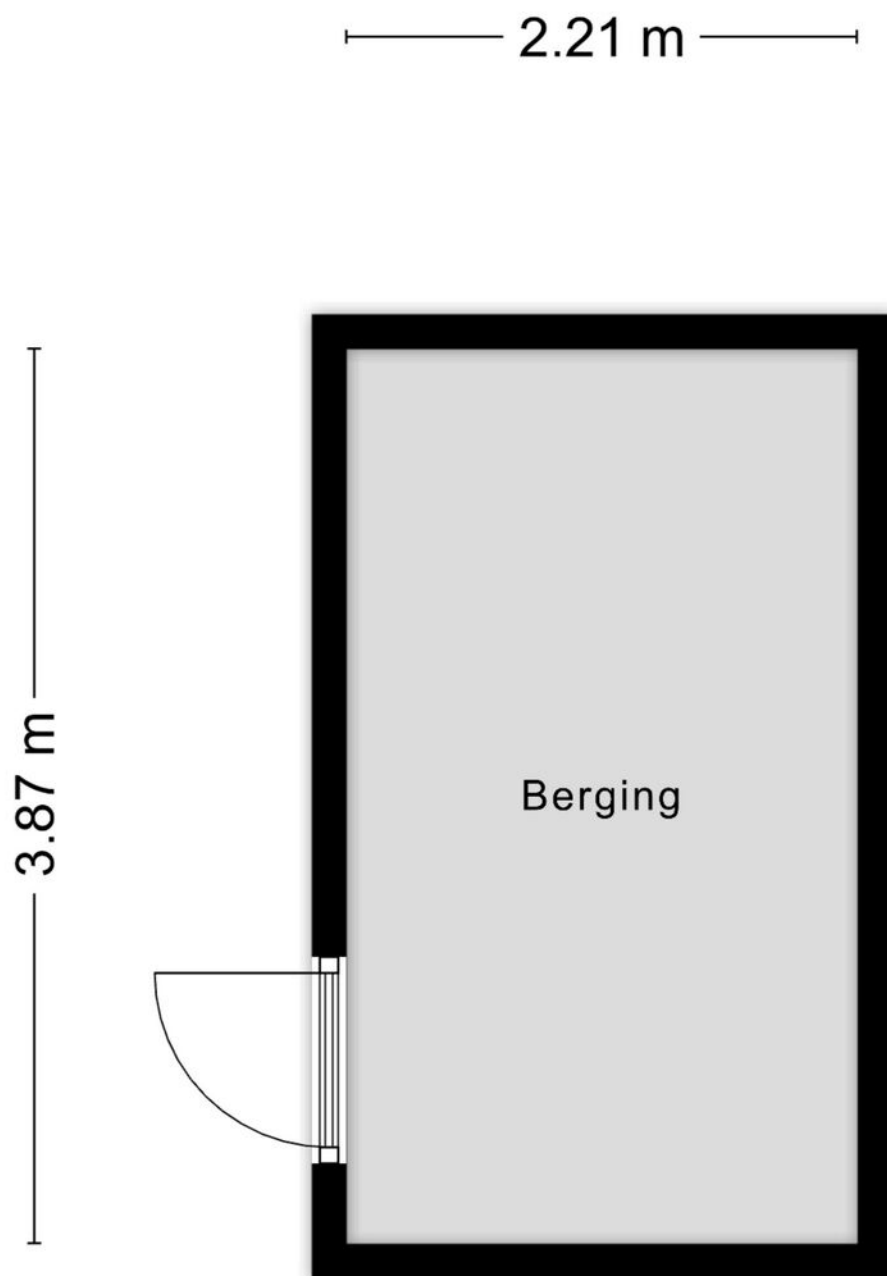
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Kattenbroekerpoort 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort Sectie O Perceel 8118</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				
-				
-				



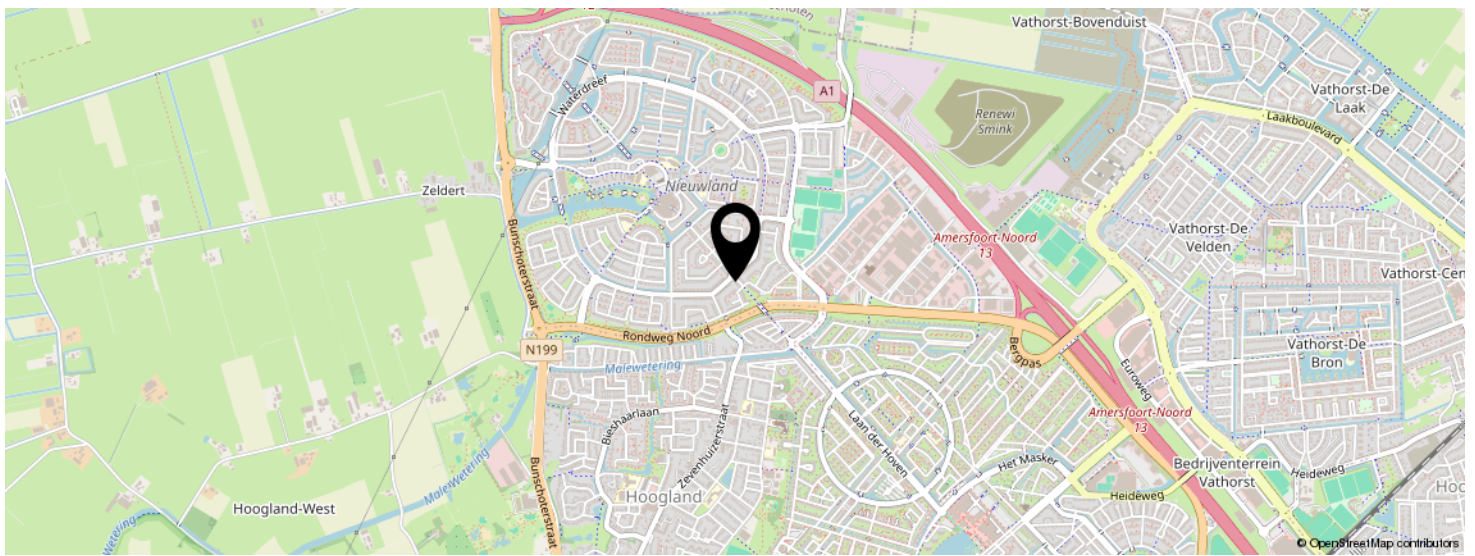
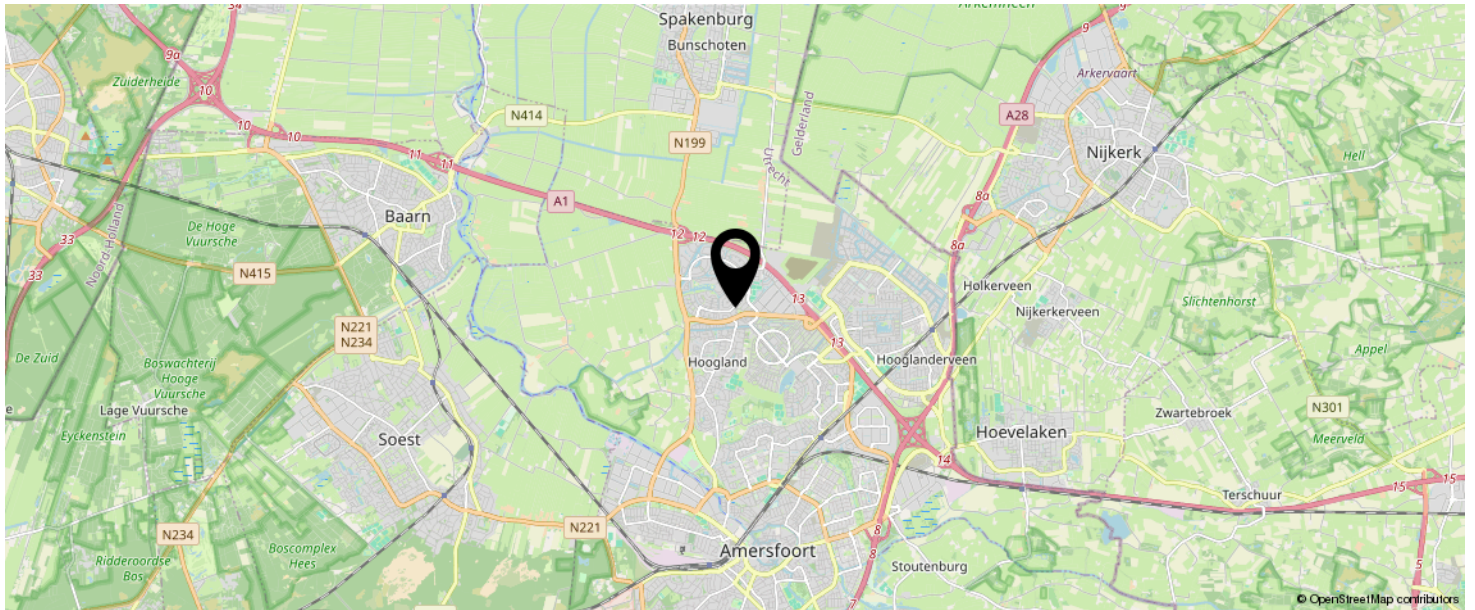
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)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

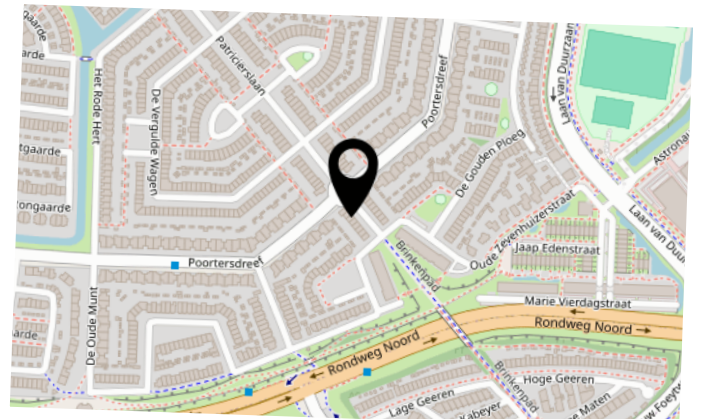
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting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

