

Wordt dit jouw droomhuis?



Pitrus 39

Amersfoort

Uniek wonen aan het water!



NUL33 Garantiemakelaars

Waterdreef 166
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260

info@NUL33makelaars.nl
www.NUL33makelaars.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Zoek je een royale gezinswoning met een speelse indeling? Aan de Pitrus 39 in het Waterkwartier (Nieuwland) staat deze goed onderhouden split-level woning. Het huis kenmerkt zich door een bijzondere architectuur, een lichte leefruimte en een ligging direct aan het water. Met een woonoppervlakte van circa 134 m², een eigen inpandige berging en parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein biedt deze woning een mooie combinatie van ruimte en comfort.

Vraagprijs € 550.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2000
Inhoud	496 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Tuin	Zonneterras
Tuin oppervlakte	16 m ²
Energie label	A+
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Begane grond: Ruimte, licht en een vlonder aan het water

Bij binnenkomst via de entree bereik je de hal met de meterkast, een modern zwevend toilet en de toegang tot de inpandige berging. De leefruimte heeft een speelse split-level indeling, waarbij de open keuken zich aan de voorzijde bevindt. Doordat de keuken wat hoger ligt, zorgt dit voor een leuk overzicht over de rest van de verdieping. Uiteraard is de keuken voorzien van alle gebruikelijke inbouwapparatuur.

Via een klein niveauverschil loop je door naar de 'tuin' gerichte woonkamer. Dankzij het hoge plafond en de grote glazen pui komt hier veel daglicht binnen. De woonkamer geeft direct toegang tot de ruime houten vlonder die boven het water ligt. In plaats van een traditionele tuin heb je hier een onderhoudsarm buitenverblijf met een vrij uitzicht over het water.

Eerste verdieping: Drie slaapkamers

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers van een goed formaat, waarvan er eentje beschikt over een balkon. De kamers zijn netjes afgewerkt en naar eigen wens in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer. De badkamer is keurig onderhouden en voorzien van een ligbad, een aparte douche, een wastafel. Tevens is er een separaat tweede toilet aanwezig.

Tweede verdieping: Ruime zolderkamer en dakterras

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Momenteel in gebruik als open zolder, maar uiteraard in te richten als slaap-/werkkamer. Vanuit deze kamer is er toegang tot het dakterras, een rustige plek met veel privacy. Op het dak liggen tevens de zonnepanelen, die bijdragen aan het gunstige energielabel A+.

Locatie en omgeving

De woning ligt in het populaire Waterkwartier in de wijk Nieuwland. Deze buurt is ruim opgezet, kindvriendelijk en omringd door waterpartijen. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals openbaar vervoer en winkelcentrum 'De Nieuwe Hof', basisscholen en sportfaciliteiten liggen in de directe nabijheid. Ook de uitvalswegen A1 en A28 zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Bijzonderheden:

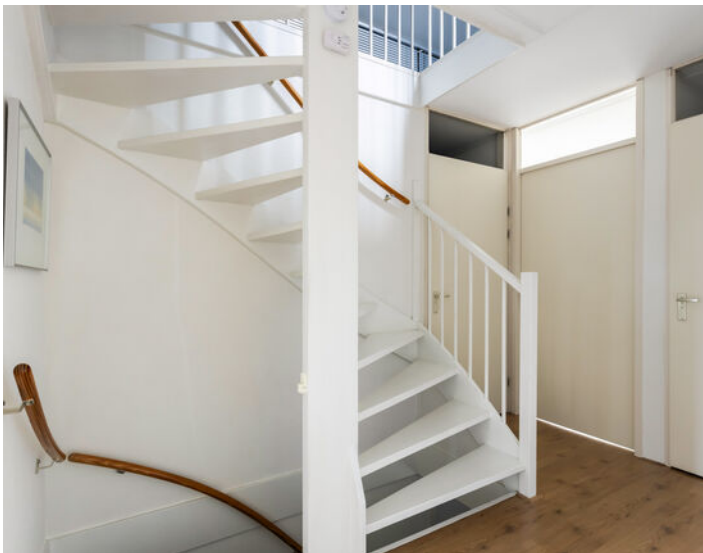
- Speelse split-level woning met een unieke indeling;
- Gelegen aan het water met een grote houten vlonder;
- Woonoppervlakte van circa 134 m²;
- 3 slaapkamers van goed formaat (4 mogelijk);
- Meerdere buitenruimtes
- Energiezuinig met een Energielabel A+;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Inpandige berging en parkeerplek voor 2 auto's op eigen terrein;
- Gelegen in het gewilde Waterkwartier (Nieuwland).





















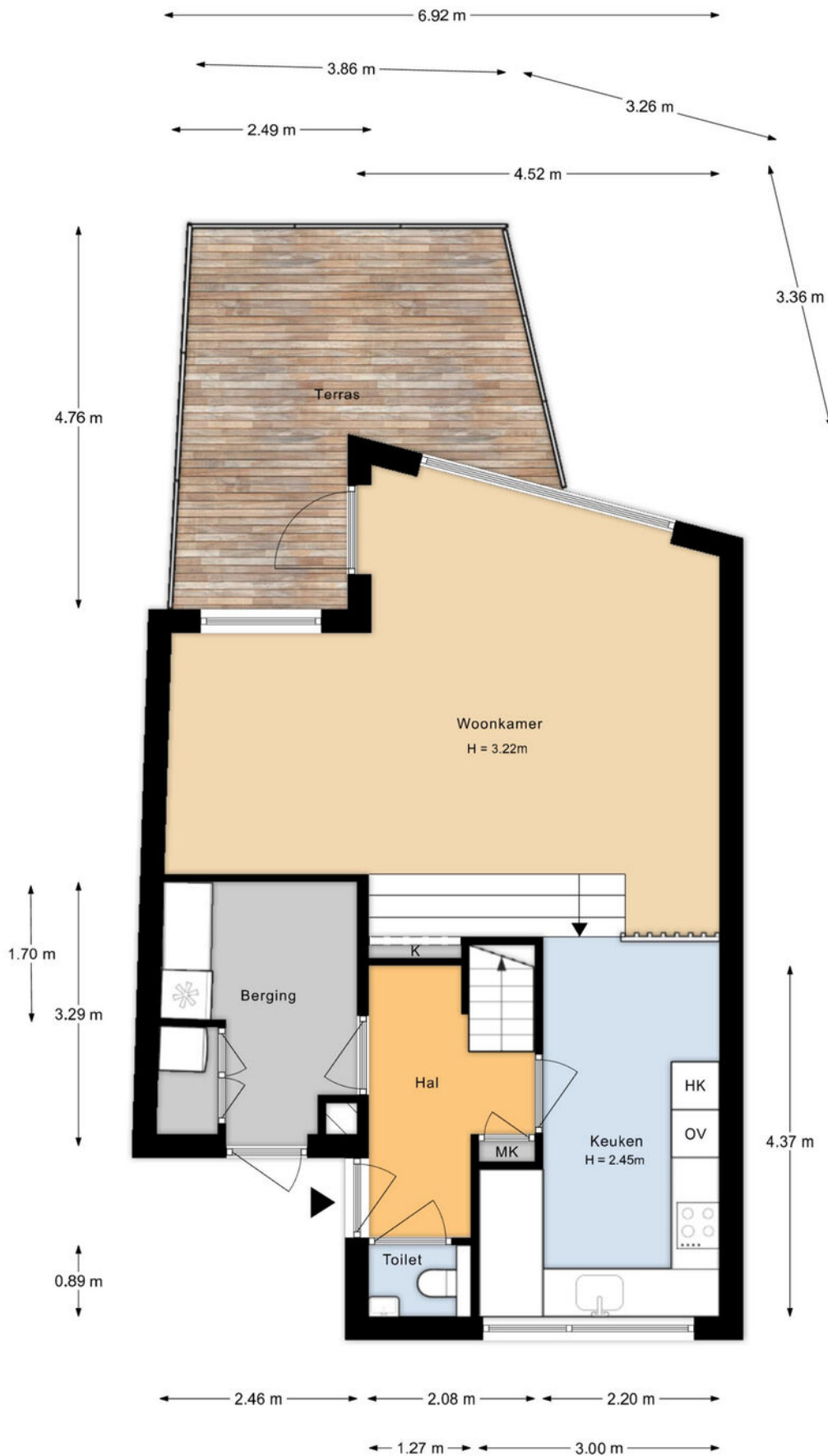






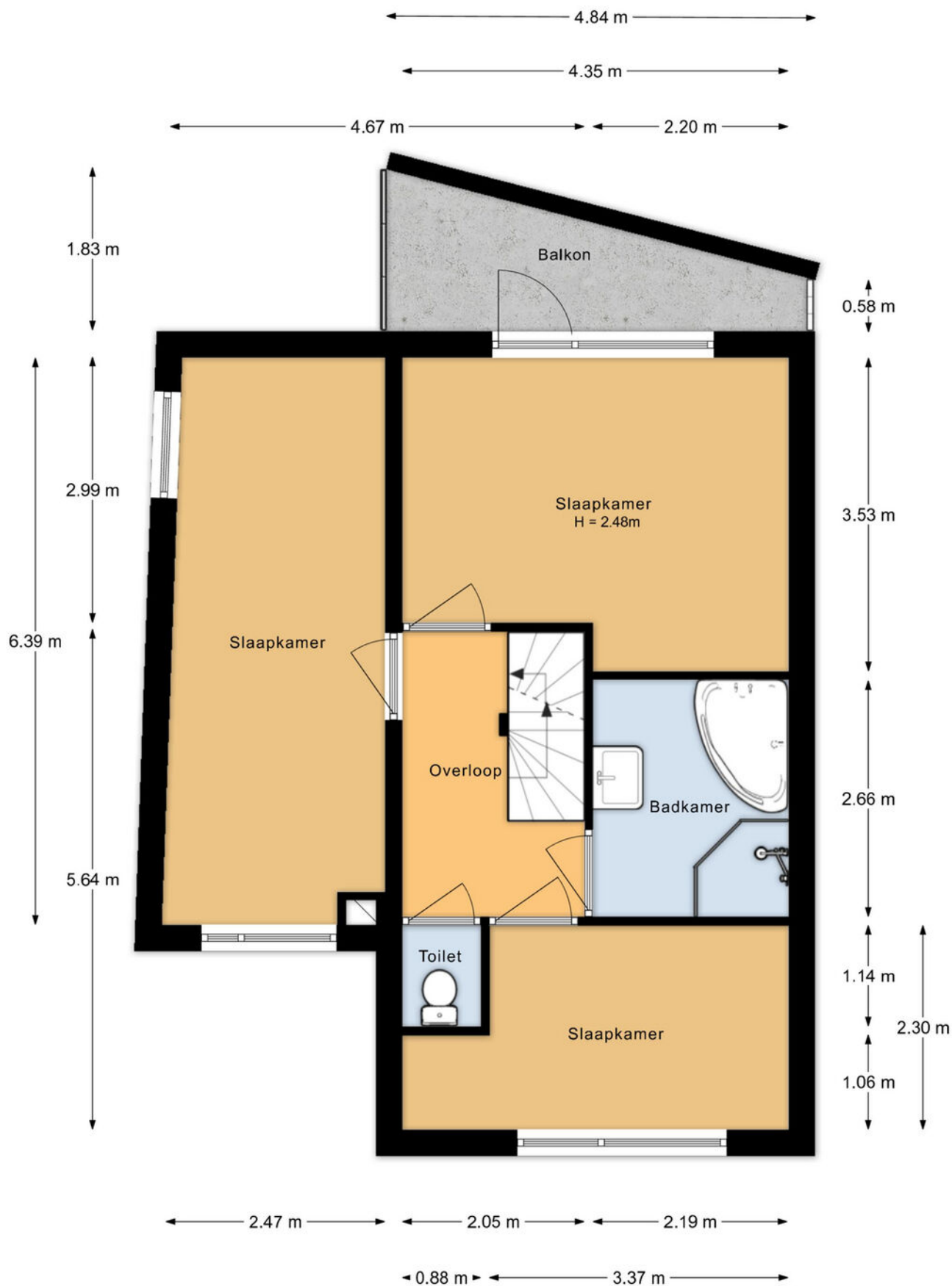


Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tuinsituatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pitrus 39



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 P</p> <p>Perceel 2061</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 een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

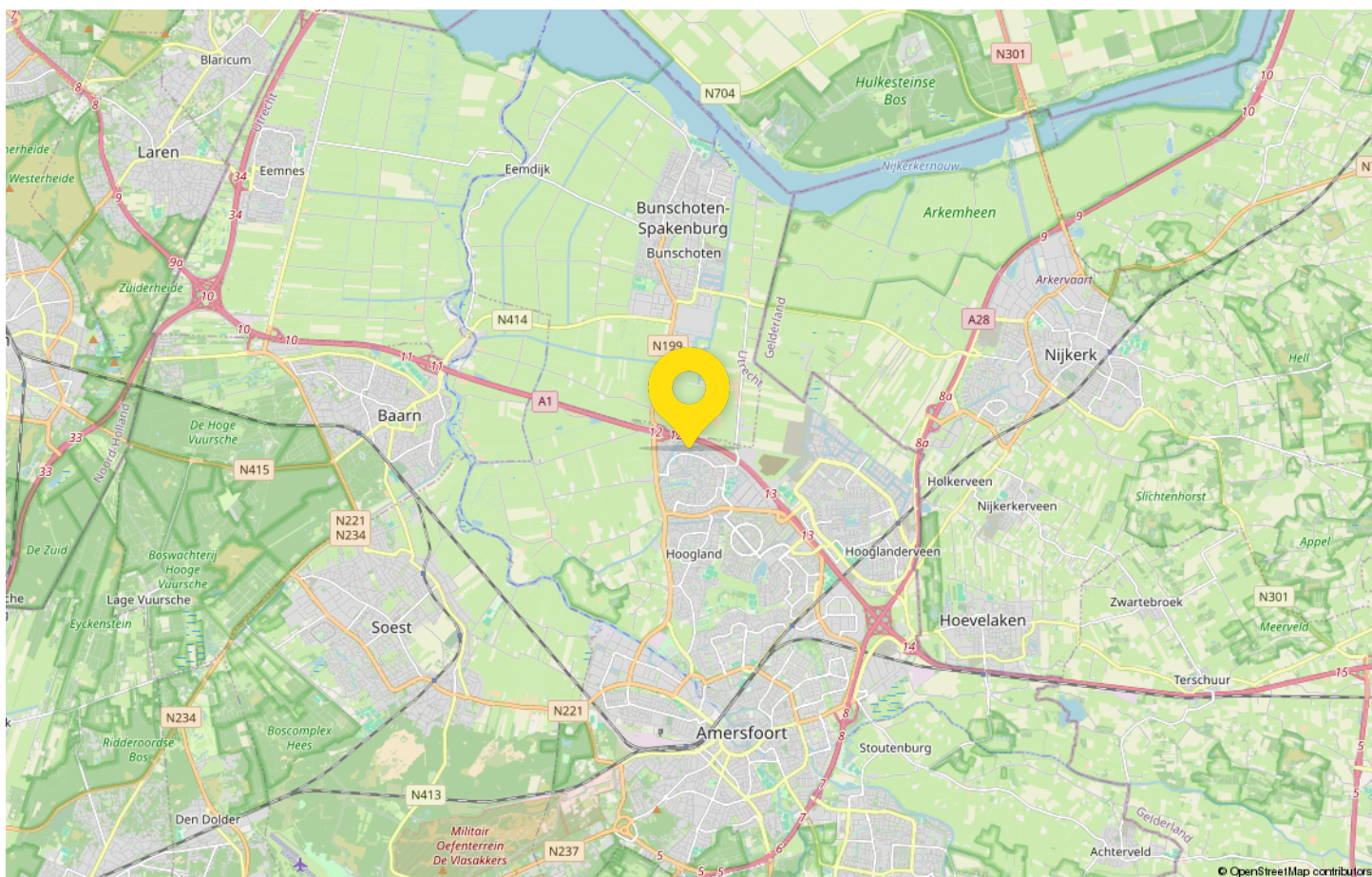
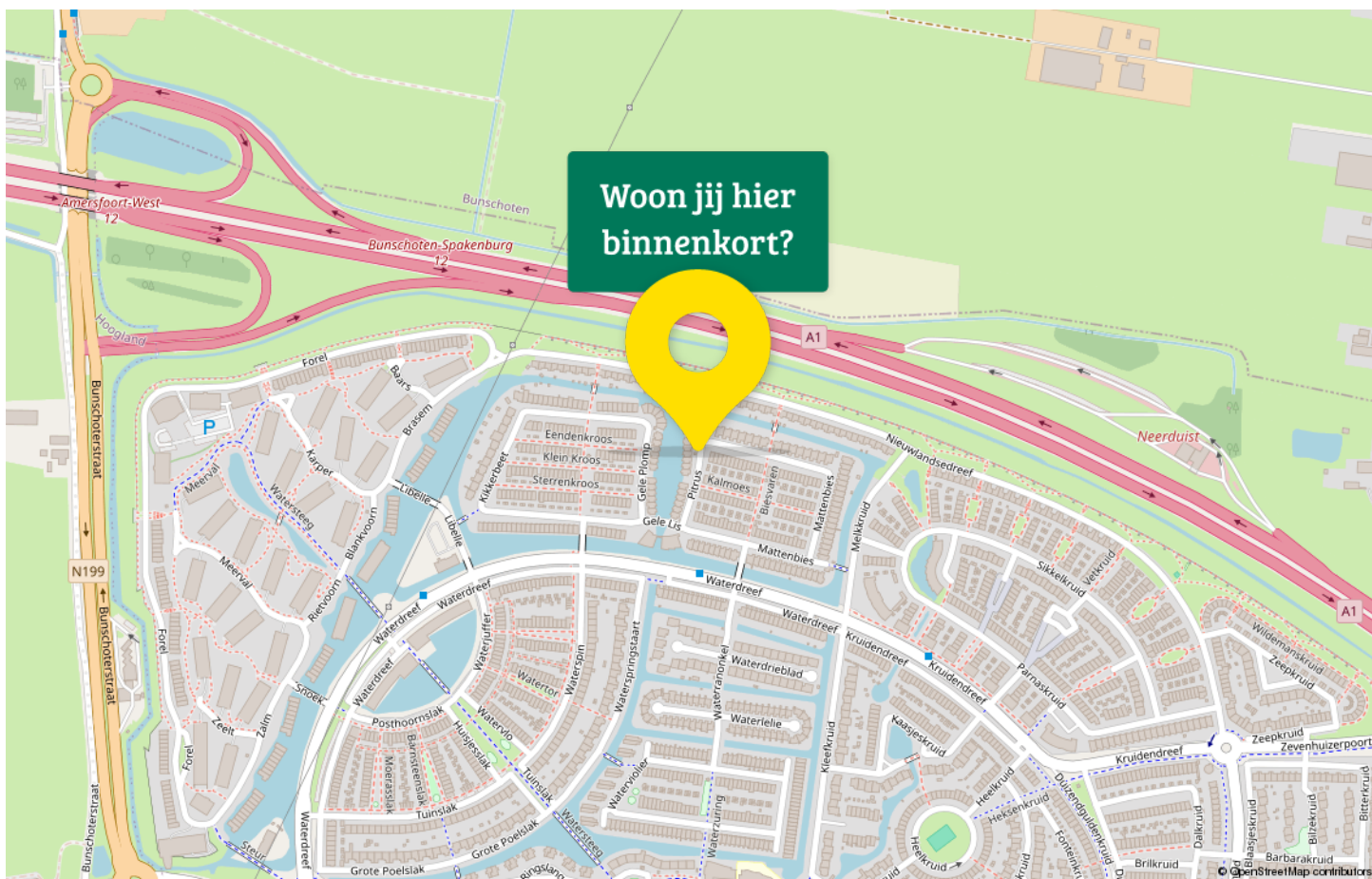
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Ventilator lamp slaapkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- linnenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- siergrind	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
-		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		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Wonen in Nieuwland

Groen, rustig en kindvriendelijk

Nieuwland is een ruim opgezette en moderne wijk in Amersfoort die in de jaren '90 is gebouwd. De wijk staat bekend om het vele groen, de waterpartijen en de gevarieerde opzet van de woonbuurten. De wijk is zo ontworpen dat rust en leefkwaliteit centraal staan, met voldoende ruimte om te wandelen en te fietsen. Dankzij de gunstige ligging ben je snel op de A1 en A28 richting Utrecht of Amsterdam, terwijl ook het historische centrum van Amersfoort binnen handbereik ligt. Voorzieningen zijn volop aanwezig: scholen, sportfaciliteiten, kinderopvang en een compleet winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Dit maakt Nieuwland tot een geliefde wijk voor gezinnen én iedereen die comfortabel en rustig wil wonen.



De wijk biedt een uitstekende balans tussen wonen en ontspannen. Kinderen kunnen veilig spelen in de vele hofjes en op de moderne speelpleinen, terwijl sporters gebruik kunnen maken van de sportvelden, tennisbanen en fitnessvoorzieningen in de buurt. Voor de dagelijkse ontspanning zijn er mooie parken en groene zones die uitnodigen tot wandelen, fietsen of picknicken in de zomer. Het wijkontwerp is overzichtelijk en vriendelijk: brede lanen, veel bomen en waterpartijen zorgen voor een open en rustige sfeer. Bewoners waarderen vooral de combinatie van rust, veiligheid en de aanwezigheid van alle basisvoorzieningen dichtbij huis.

Nieuwland onderscheidt zich bovendien door de sociale verbondenheid en het dorpsgevoel dat er heerst. Buurtactiviteiten en gezamenlijke initiatieven – zoals buurtfeesten, wandelgroepen of onderhoudsprojecten in het groen – zorgen voor betrokkenheid en een prettige leefomgeving. Ook ouderen voelen zich hier thuis dankzij de goede bereikbaarheid van zorgvoorzieningen en het openbaar vervoer. Gezinnen, starters en senioren vinden hier een breed woningaanbod. Dit maakt Nieuwland veelzijdig en toekomstgericht. De wijk is daarmee niet alleen een fijne plek om te wonen, maar ook een omgeving waar bewoners met plezier samen leven en



ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk
Beëdigd NVM makelaar & taxateur / Directeur
Telefoon: 06-50222573
E-mail: barry@nul33makelaars.nl

Nathalie Lam-Strijker
Commercieel medewerker binnendienst
Telefoon: 033-7115260
E-mail: info@nul33makelaars.nl

Thijs Bobeldijk
NVM makelaar
Telefoon: 033-7115260
E-mail: thijs@nul33makelaars.nl

OPENINGSTIJDEN:
Maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur

BEREIKBAARHEID:
Telefonisch 24/7
Live chat 9.00 - 21.00 uur

AFSPRAKEN: Buiten kantooruren op aanvraag



Adresgegevens

Waterdreef 166
3824 HB, Amersfoort

Wij zijn bereikbaar via:

033 - 711 52 60
info@NUL33makelaars.nl
www.NUL33makelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

033 – 71 15 260

info@nul33makelaars.nl

www.NUL33makelaars.nl