

DE RUITER

MAKELAARSHUIS



Randenbroekerweg 45
Amersfoort



Kenmerken

Adres	Randenbroekerweg 45, Amersfoort
Woonoppervlakte	154 m²
Perceeloppervlakte	411 m²
Inhoud	608 m³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	C
Ligging tuin	West



Omschrijving

Vanaf 2007 hebben de huidige eigenaars kosten noch moeite gespaard om van deze karakteristieke 2/1 kap jaren '30 woning (125 m²) een droompaleis te maken compleet met uitgebouwde keuken, veranda, dakterras en een geweldige country-lifestyle sfeer. Maar dat niet alleen; het stenen bijgebouw (28 m² woonopp.) met zadeldak is omgetoverd tot een prachtig guesthouse annex kantoor en daarnaast een inpandige fietsen- / motorberging aan de straatzijde. In de fraai aangelegde tuin op het westen is een houten tuinhuis geplaatst met ramen en (openslaande) deuren, een plantenkas en 2 houtbergingen. Tel daarbij op het heerlijk royale bemeten perceel van 411 m² en al je dromen zijn uitgekomen! En dat alles bevindt zich in een sfeervolle brede laan met groen en bomen net ten zuiden van de Hogeweg, dicht bij het centrum van Amersfoort. de woning is in 1930 degelijk gebouwd door een aannemer voor eigen bewoning. Uniek voor die tijd is de betonnen fundering en betonvloer in de kruipruimte, wat nu optimale stabiliteit en een droge kruipruimte oplevert!

Indeling:

Hal met vloerverwarming, toilet met vloerverwarming, met prachtig gelegde vloer, luxe hangend toilet (2024) en nieuwe groepenkast met 2x3 fase (2017). De ruime woonkamer heeft een erker aan de voorzijde, twee zijramen op het zuiden, een kamerdeur met glas-in-lood en openslaande deuren naar de gezellige veranda met 2 Solartubes voor extra lichtinval. De veranda heeft een terrasverwarming voor de frissere dagen en een plafond ventilator voor de zomerdagen. Centraal in de kamer is de krijtstenen schouw met open haard geplaatst voor de nodige sfeer, de PVC-vloer is voorzien van vloerverwarming. De aangebouwde woonkeuken met vloerverwarming is voorzien van een prachtige klassieke keukenopstelling (2024) in Engelse stijl, compleet met o.a. een Steel-fornuis, schouw, inductiekookplaat, Miele vaatwasser, Quooker, koelkast (2025) en apothekerskast. De sfeervolle eethoek beschikt over een groot tuingericht raam en openslaande deuren naar de veranda.

1e etage: Overloop met originele paneeldeuren, 2 royale slaapkamers, waarvan één met openslaande deuren naar een heerlijk ruim dakterras van 23 m²! De derde slaapkamer op deze verdieping wordt nu gebruikt als inloopkast. De ramen op deze etage zijn allemaal vervangen door hardhouten ramen met dubbel glas. De luxe badkamer (2022) is geheel in de stijl van het huis uitgevoerd en voorzien van een grote inloopdouche, een dubbele waskom met meubel, hangend toilet en

mechanische ventilatie.

2e etage: Via een nieuwe zoldertrap bereik je de overloop met opstelling Nefit HR-combiketel en bergruimte. 1 ruime slaapkamer met Veluxraam, gevelraam, schuifkasten en bergruimte. Deze kamer is natuurlijk ook in tweeën te splitsen. Daarboven bevindt zich nog een bergvliering. Stenen bijgebouw / guesthouse: Dit geïsoleerde gebouw beschikt over een eigen Intergas combiketel en bestaat uit een bijkeuken / berging annex wasruimte, een kantoorkamer met eiken visgraat-parket en een hobby-/ slaapkamer welke nu als fitnessruimte wordt gebruikt. Van hieruit is er toegang tot de toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich onder hetzelfde dak een inpandige berging van 7 m² waar vanuit je ook de diepe bergvliering kunt bereiken.

Bijzonderheden om mee te nemen:

- energielabel C, voorzien van dak, gevel- en vloerisolatie, dubbel glas, airco's (2024) voor koelen en verwarmen door het hele huis en 15 zonnepanelen uit 2024.
- in 2023 voorzien van domotica voor zowel het alarm, de verlichting, de rolgordijnen in de woonkamer en de airco's.
- dakgoot aan de zijkant vervangen in 2026; onderhoud aan het schilderwerk ook uitgevoerd in 2026.
- de open haard is voorzien van een nieuw rookkanaal.
- de tuin op het westen is ruim 14 meter diep en 11 meter breed.
- door de relatief diepe voortuinen en de bomen aan de laan zelf heeft de Randenbroekerweg een fraai, groen karakter.
- de Randenbroekerweg ligt op slechts enkele fietsminuten van de historische binnenstad, zwembad Amerena en winkelcentrum Euterpeplein. Binnen enkele autominuten bent je op de snelweg.
- een tip-top onderhouden jaren '30 woning met fijne sfeer.



















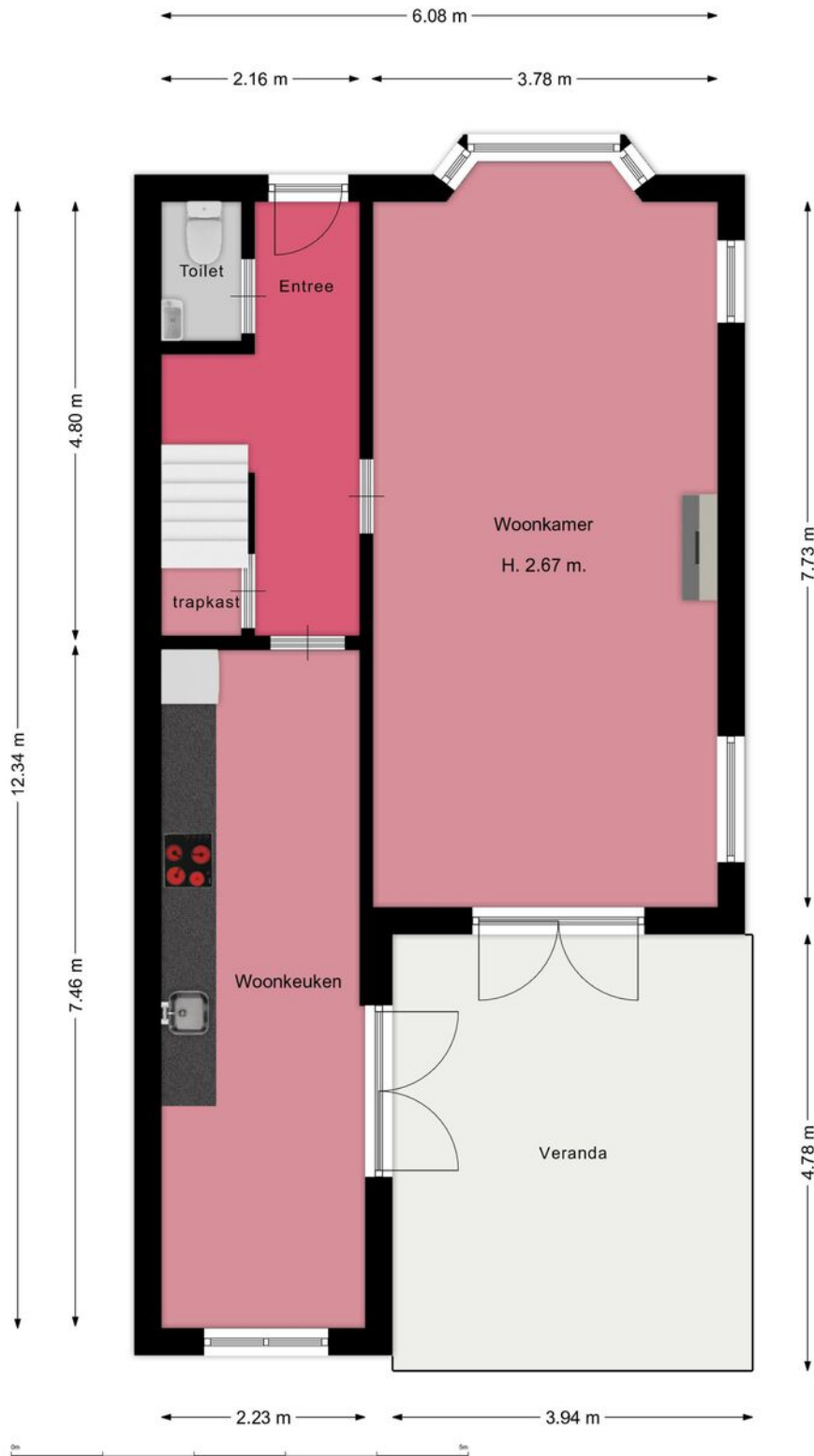




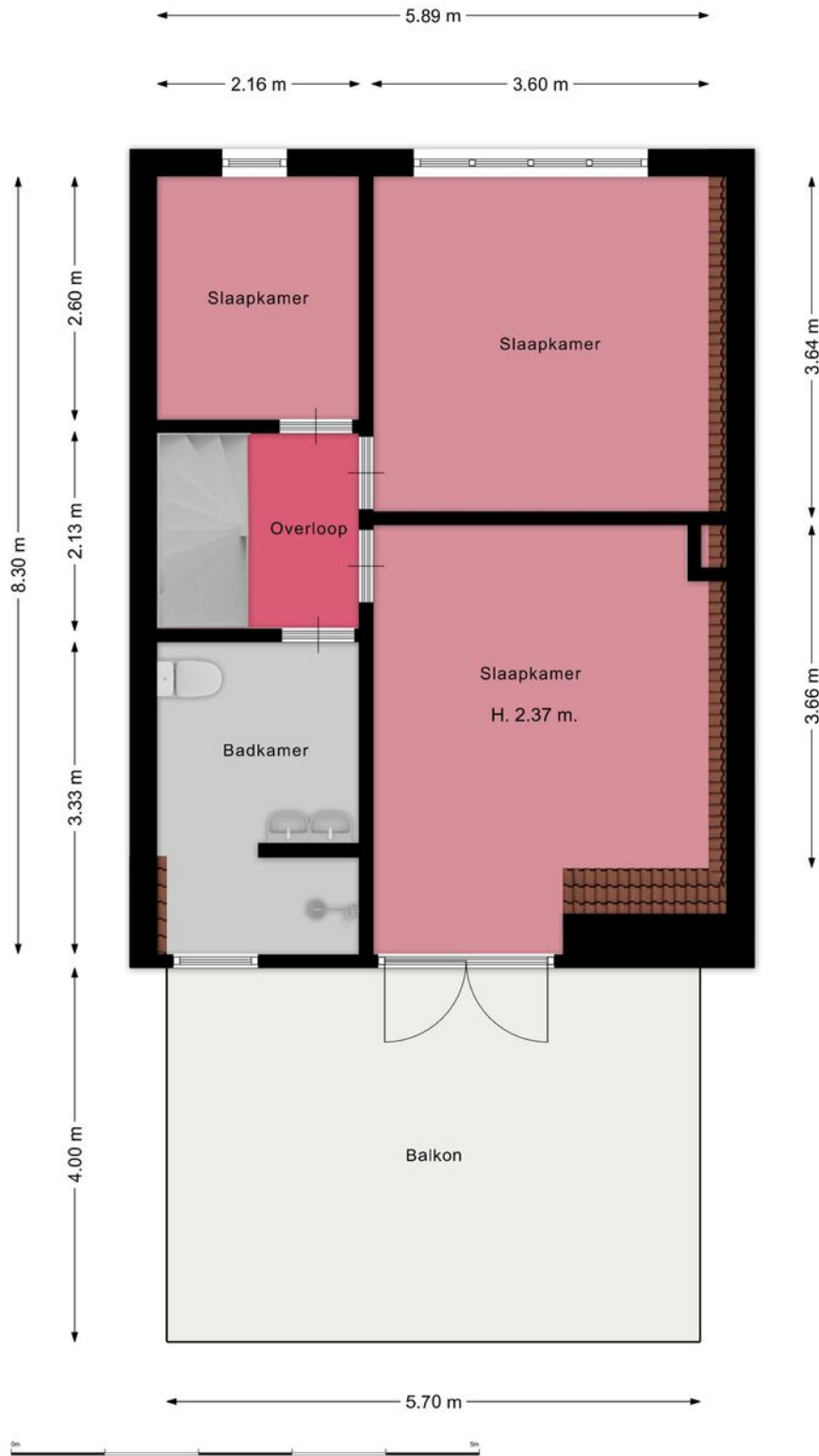




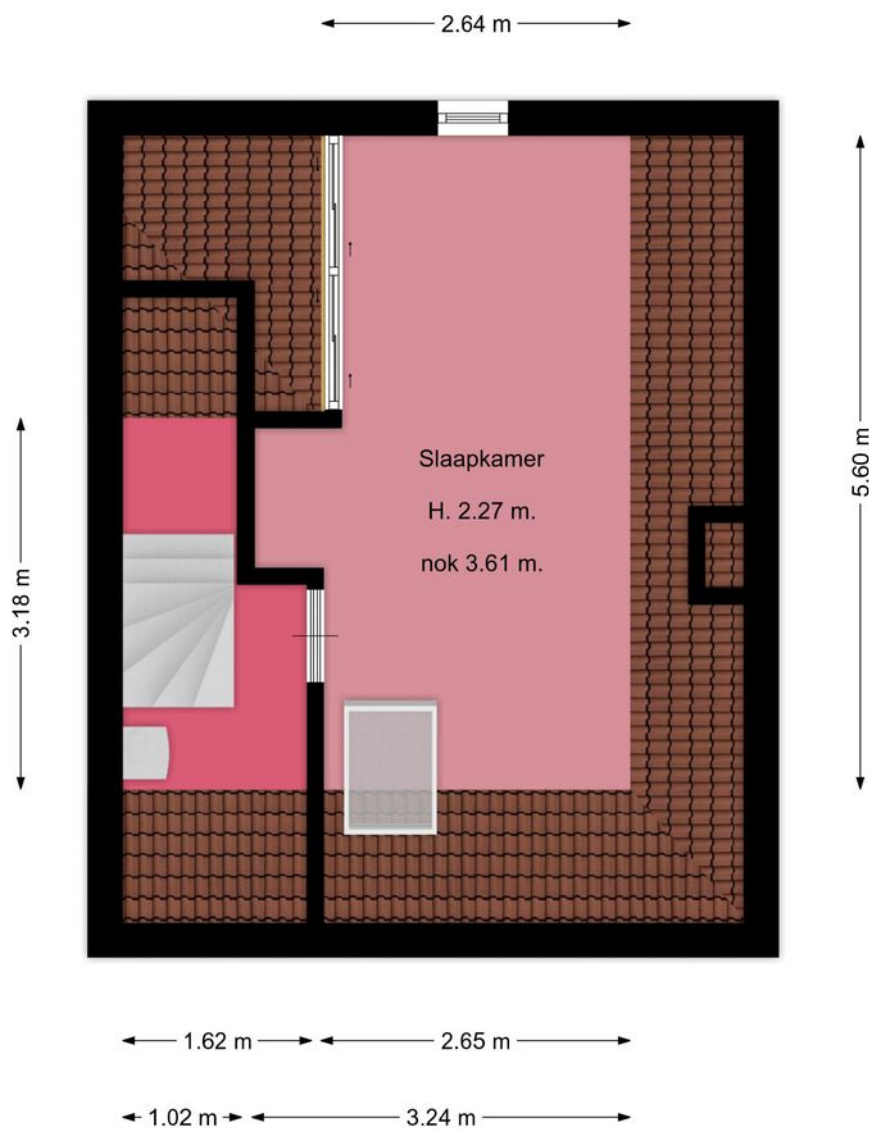
Plattegrond



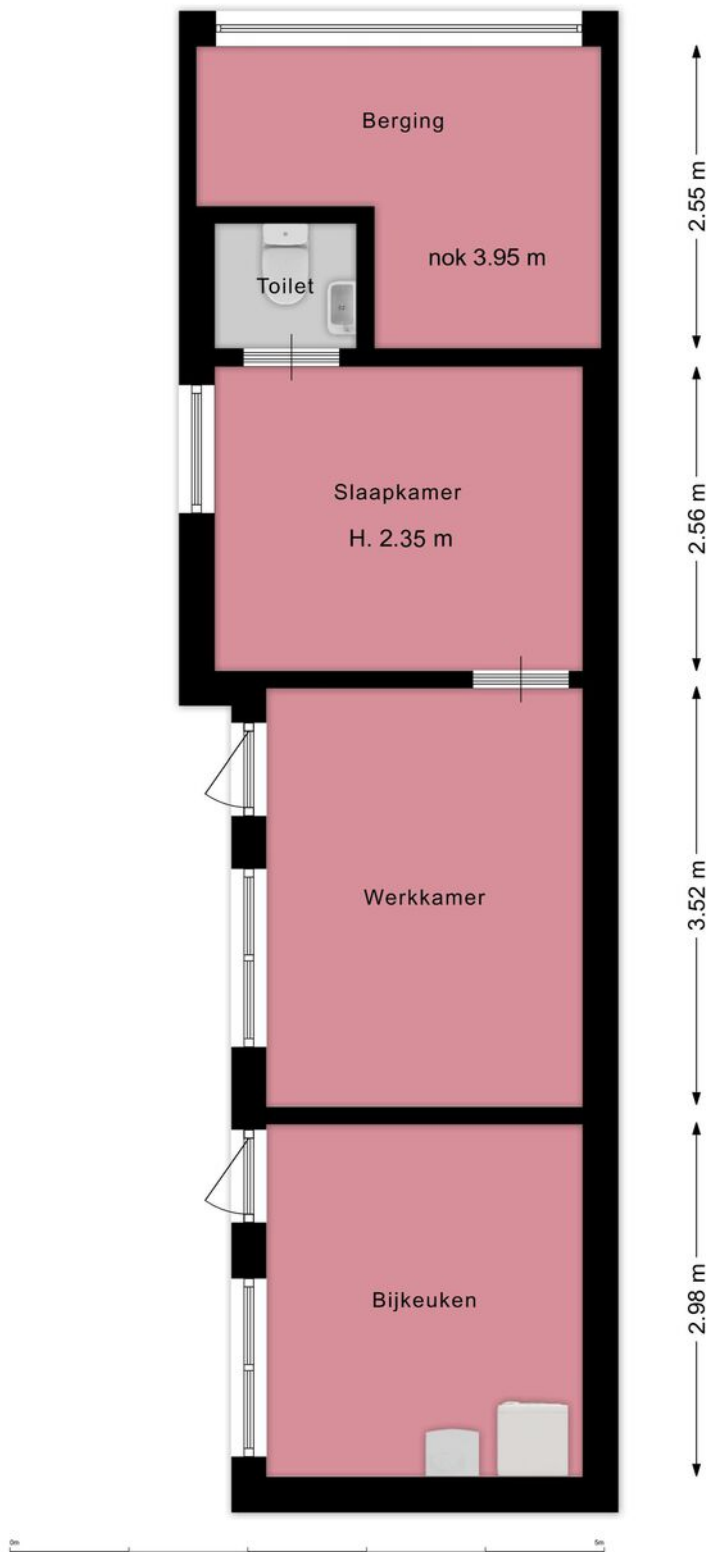
Plattegrond



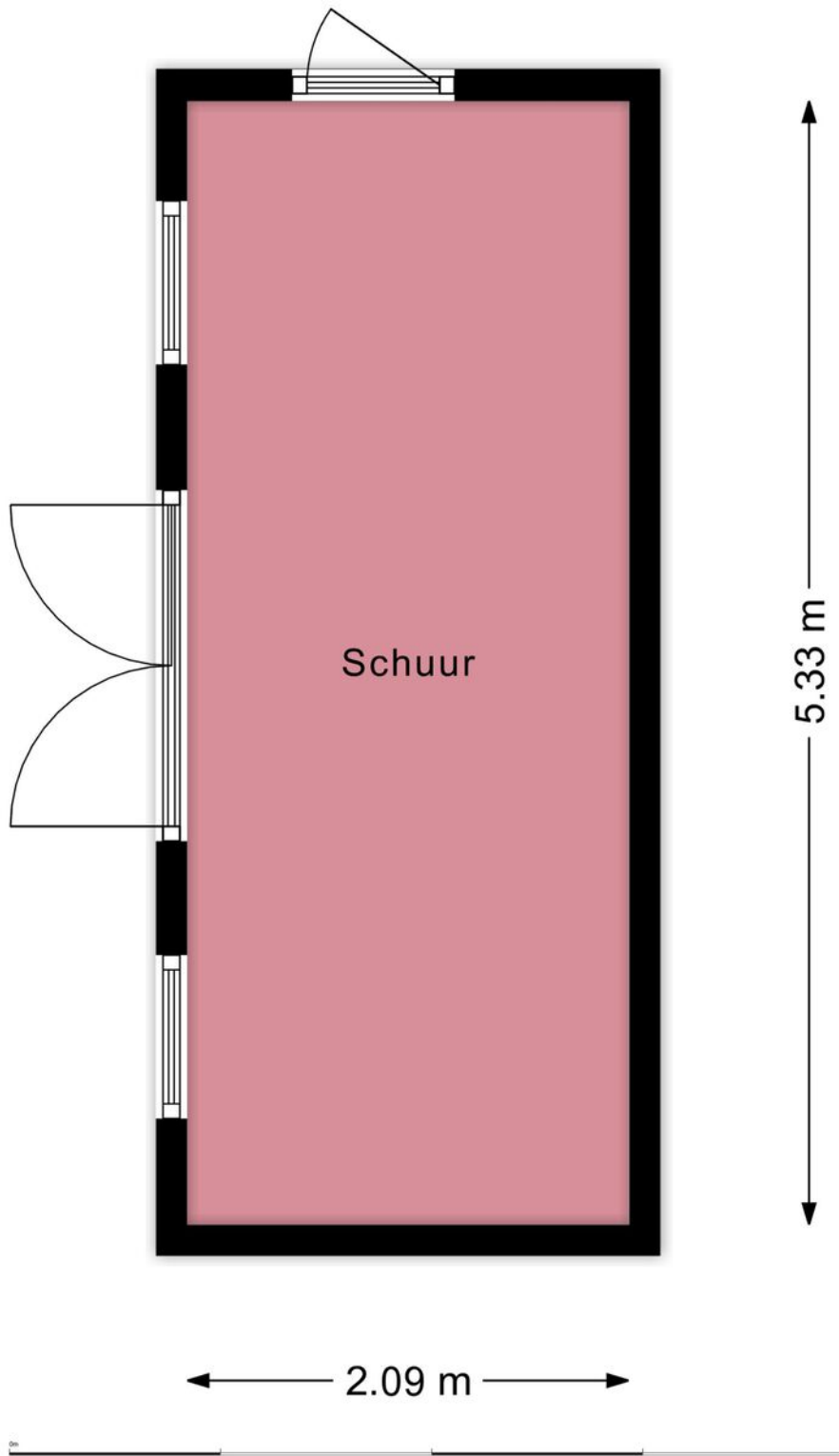
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Randenbr.weg 45

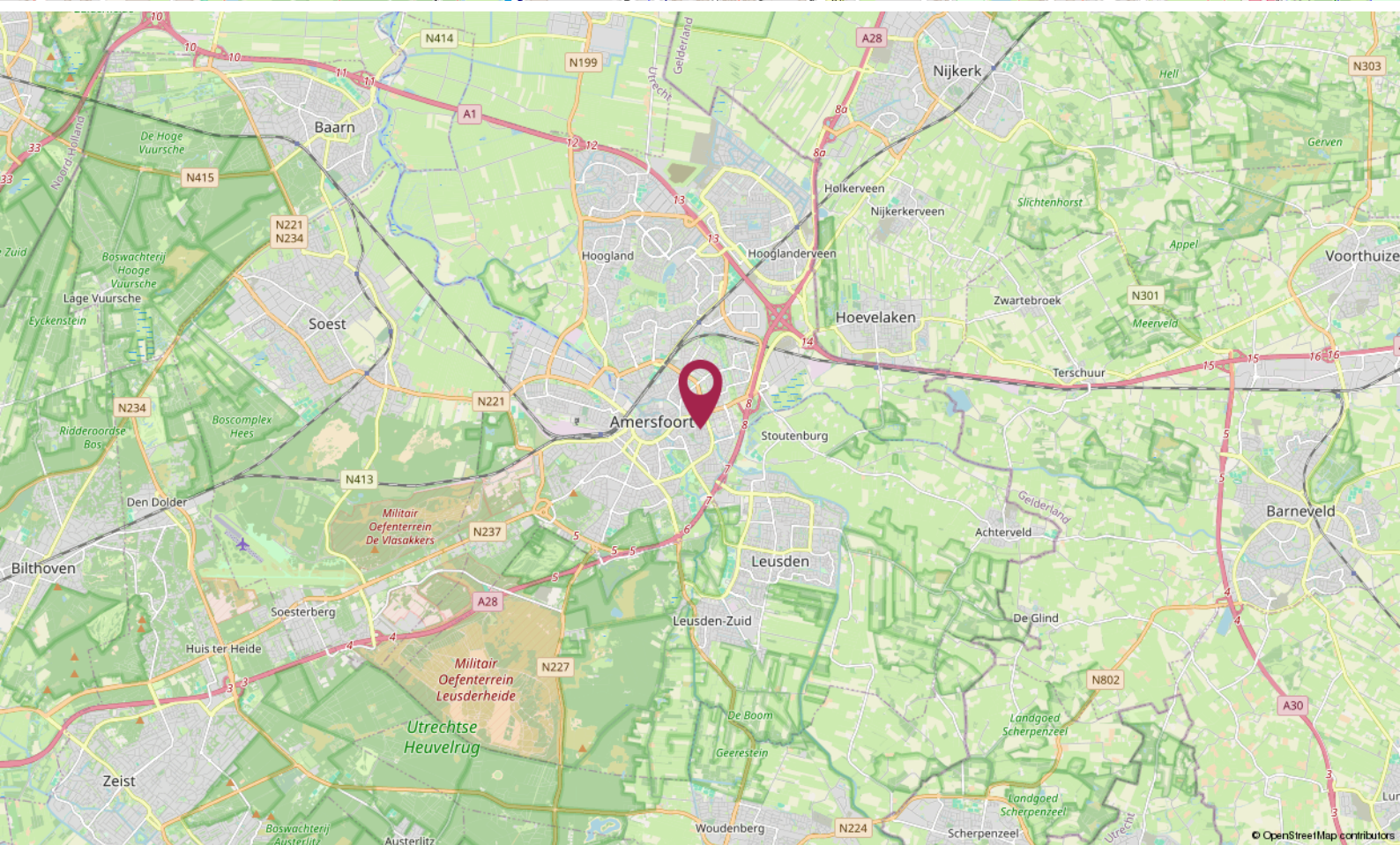
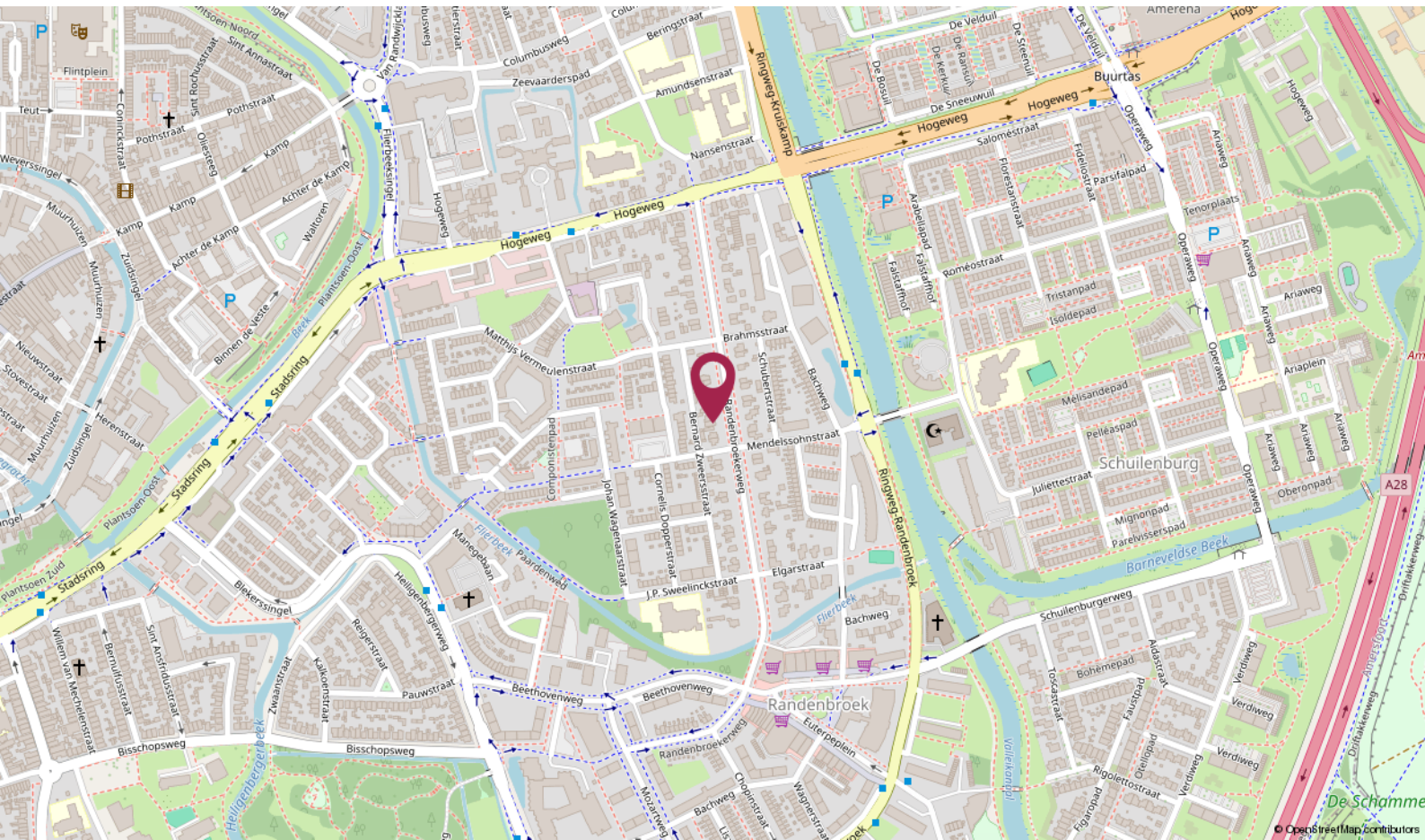


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 218</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
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



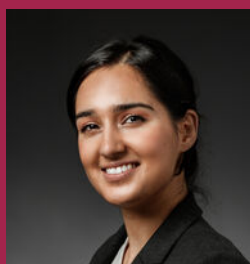
Elianne de Ruiter

- 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

