



Vraagprijs
€775.000,- k.k.

COULISSEN 162

AMERSFOORT



033 - 200 22 40

info@negenplus.nl

www.negenplus.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
A+++

BOUWJAAR:
2024

WOONOPPERVLAKTE:
196 m²

INHOUD:
812 m³



OMSCHRIJVING

Coulissen 162 Amersfoort, een uiterst moderne gezinswoning uit 2024 met volop leefruimte (196 m²), een praktische indeling en uitstekende voorzieningen? Dan is deze woning aan Coulissen 162 in Amersfoort absoluut een bezichtiging waard. Met maar liefst vijf slaapkamers (optioneel zes slaapkamers), twee hotelwaardige badkamers, een zonnige tuin en een eigen garage biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. De royale woonoppervlakken, de lichte leefruimtes en de veelzijdige indeling maken dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, gemak en woonplezier. Daarbij komt dat de woning duurzaam en energievriendelijk is met een A+++ energielabel.

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving in Amersfoort. In de directe omgeving vind je diverse basisscholen en middelbare scholen, waardoor kinderen veilig en snel op school kunnen komen. Ook verschillende sportverenigingen, fitnesscentra en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen zijn meerdere supermarkten en winkelvoorzieningen eenvoudig bereikbaar. Daarnaast beschikt de wijk over goede openbaarvervoersverbindingen met bushaltes en een NS-station op korte loopafstand met directe verbindingen naar Zwolle, Utrecht en Amsterdam Centraal. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen (A1/A28) ben je bovendien snel onderweg naar Amsterdam of Utrecht.

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je direct in de leefkeuken terecht, waardoor je meteen een eerste indruk krijgt van het moderne en verzorgde karakter van deze woning. De hoogwaardig afgewerkte keuken vormt een sfeervolle plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. Het L-vormige aanrecht biedt volop werkruimte en wordt aangevuld met een gezellig barretje waar je kunt plaatsnemen voor een kop koffie of een snelle maaltijd. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, ingebouwde ovencombinatie, vaatwasser en een Quooker. Dankzij de vele kastruimtes beschik je bovendien over voldoende opbergmogelijkheden. De verzorgde afwerking en eigentijdse uitstraling maken dit een keuken waar je jarenlang plezier van zult hebben. Via de hal met aangrenzend een separaat toilet kom je in de garage. Deze ruimte biedt plaats aan een auto, fietsen of extra opslag. Via de roldeur is er toegang tot de grote ondergrondse garage, wat zorgt voor extra gemak en praktische gebruiksmogelijkheden. Een oplaadpunt in je eigen garage behoort tot de mogelijkheden.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich de royale leefruimte met directe toegang tot de tuin. Een fijne verdieping waar ontspanning en gezelligheid centraal staan. De open living voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en ruim aan. Hier heb je alle vrijheid om een comfortabele zithoek en een royale eethoek te creëren. De openslaande deuren naar de tuin versterken het gevoel van ruimte en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Of je nu wilt ontspannen met het gezin of gasten wilt ontvangen, deze woonruimte biedt hiervoor alle mogelijkheden. Daarbij komt dat de wanden strak zijn afgewerkt en er een gietvloer aanwezig is met vloerverwarming en/of vloerkoeling.

Tweede verdieping:

Met de trap bereik je de tweede verdieping. Op deze woonlaag bevinden zich drie slaapkamers en de eerste badkamer, waardoor deze verdieping uitstekend geschikt is als slaapverdieping voor het gezin. De drie slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk prettig van formaat en profiteren van veel natuurlijke lichtinval. Iedere kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en bureau. Hierdoor zijn de vertrekken niet alleen ideaal als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of studeerkamer. De modern ingerichte badkamer grenst aan de overloop en is volledig betegeld. De ruimte is ingericht met een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel. Dankzij de eigentijdse afwerking en praktische indeling beschik je hier over alle gemakken die bijdragen aan een ontspannen start of afsluiting van de dag.

Derde verdieping:

Via een vaste trap bereik je de derde verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers (optioneel drie) en een tweede badkamer, wat deze verdieping bijzonder geschikt maakt voor grotere gezinnen of gasten. De twee slaapkamers op deze verdieping zijn ruim opgezet en genieten van een prettige lichtinval. De kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, bureau en kledingkast en zijn daardoor veelzijdig in gebruik. Of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een thuiswerkplek wilt creëren of een hobbyruimte zoekt, deze kamers bieden volop mogelijkheden. Ook de tweede badkamer is modern uitgevoerd en afgewerkt in dezelfde stijlvolle lijn als de badkamer op de tweede verdieping. De ruimte beschikt over een inloopdouche, wastafel en een zwevend toilet. Dankzij de verzorgde afwerking en complete inrichting vormt deze badkamer een comfortabele aanvulling op de woning. Wat een luxe!

Buitenruimte:

De zonnige achtertuin sluit direct aan op de woonkamer en vormt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Het terras biedt voldoende ruimte voor een buitentafel en gezellige zitgelegenheid, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen, dineren of genieten van lange zomeravonden. Door de ligging op het zuiden kun je hier vele zonuren buiten doorbrengen en genieten van al het groen en de rust om je heen.

Pluspunten:

- + Ruime en moderne gezinswoning (196m²);
- + Bouwjaar: 2024;
- + Energielabel A+++ met 10 zonnepanelen;
- + 5 volwaardige slaapkamers (optioneel 6);
- + Moderne leefkeuken wat van alle gemakken is voorzien;
- + Veel natuurlijke lichtinval door de gehele woning;
- + Twee zeer moderne badkamers;
- + Royale en lichte living;
- + Zonnige achtertuin op het zuiden;
- + Gelegen aan een groene binnentuin;
- + Eigen garage aanwezig (mogelijkheid voor een laadpaal);
- + In iedere ruimte een aparte thermostaat voor de vloerverwarming en/of koeling;
- + Warmtepomp en WKO systeem geïnstalleerd (2024);
- + Multifunctionele kamers geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte;
- + Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving;
- + Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en uitvalswegen (A1/A28);
- + Diverse scholen, sportvoorzieningen en winkels in de nabije omgeving;



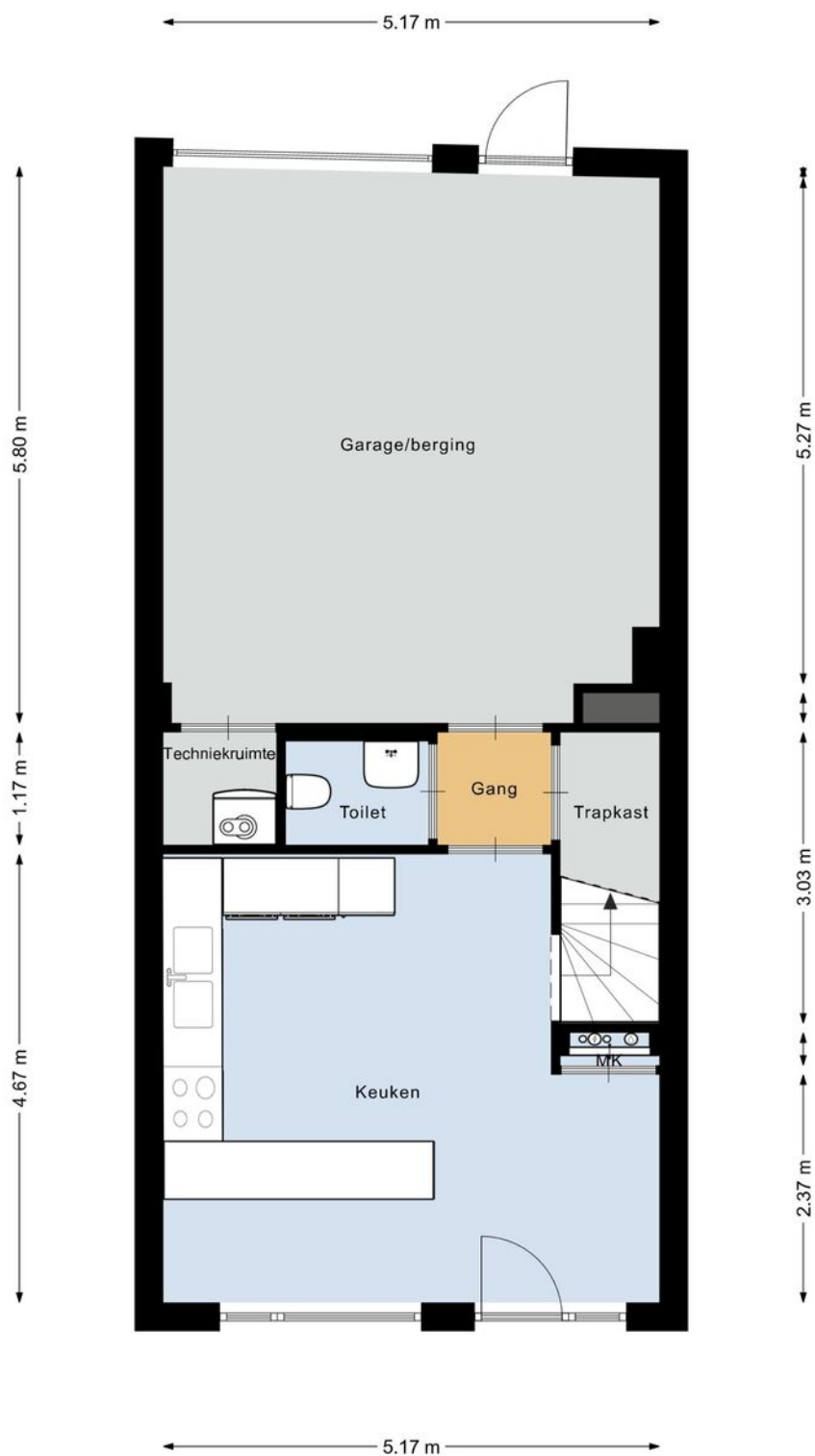




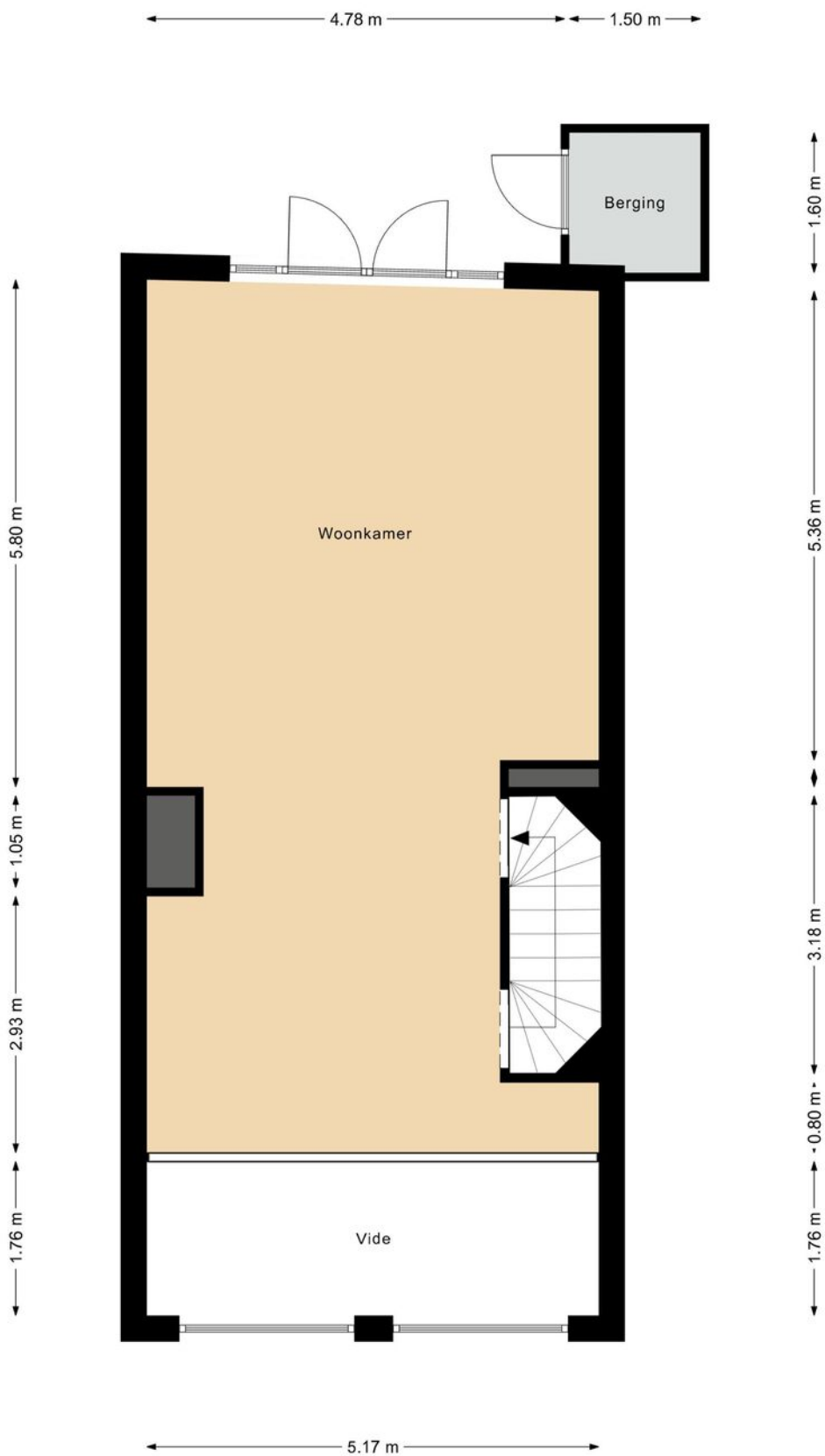




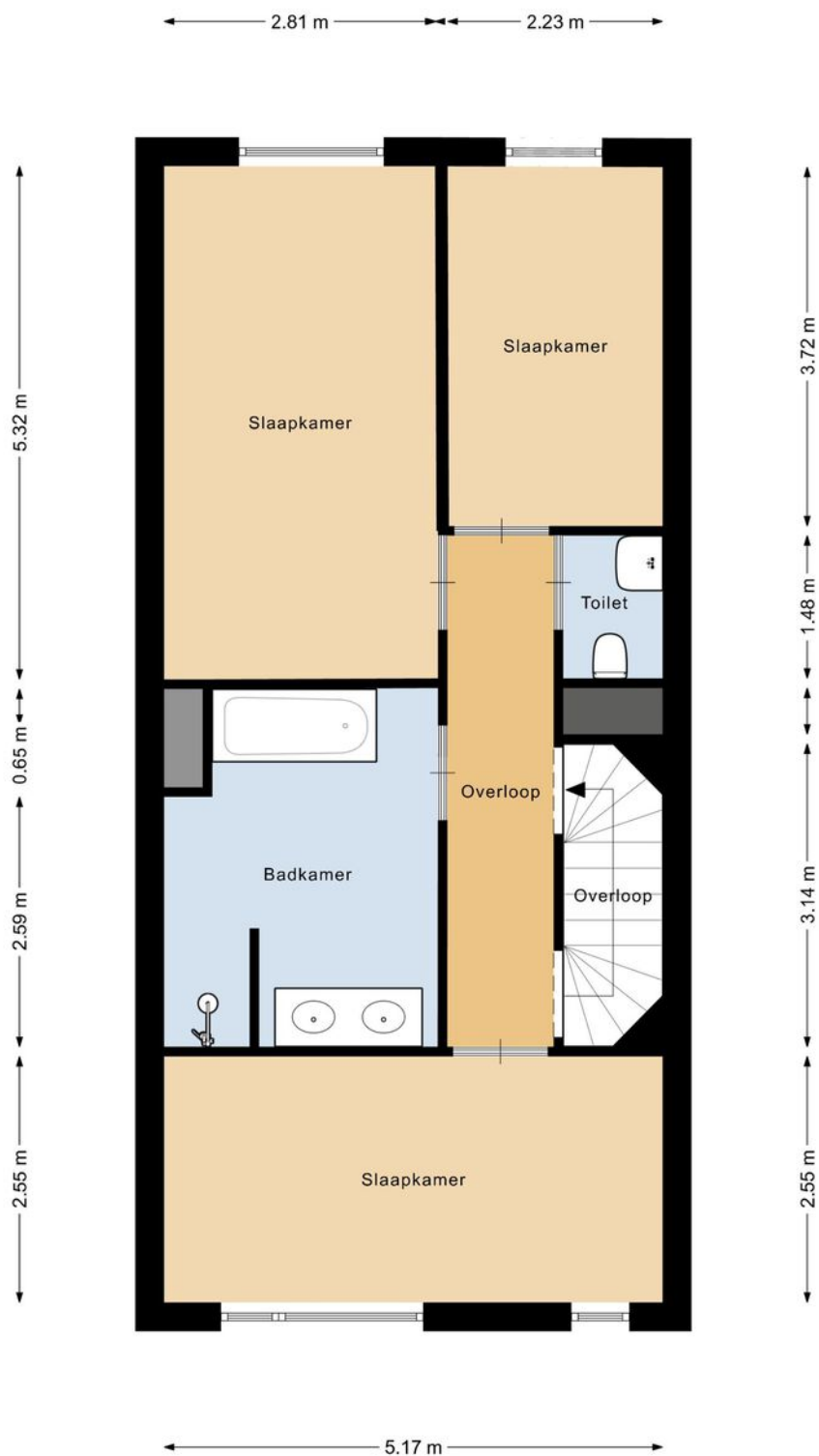
PLATTEGROND



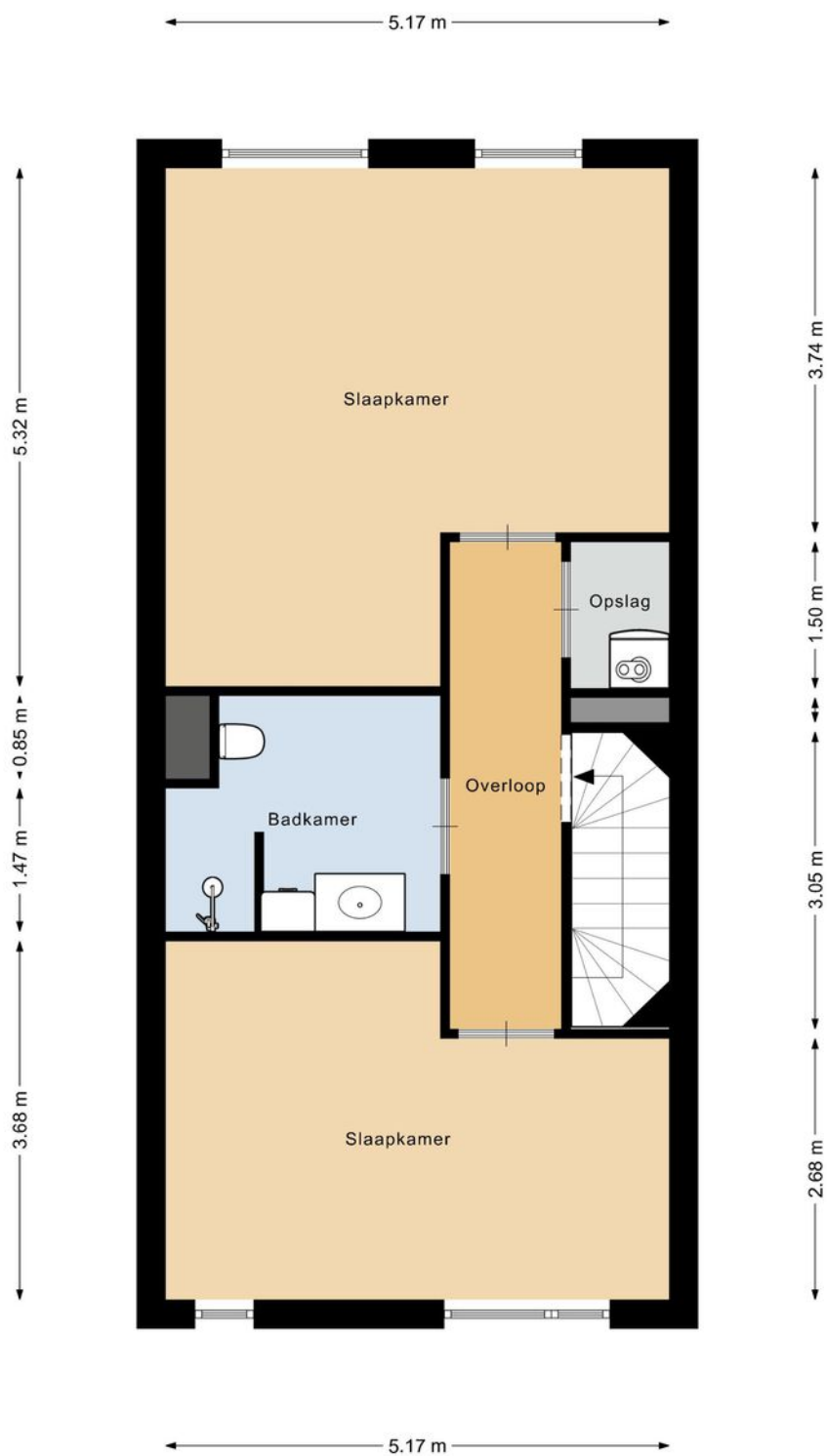
PLATTEGROND



PLATTEGROND



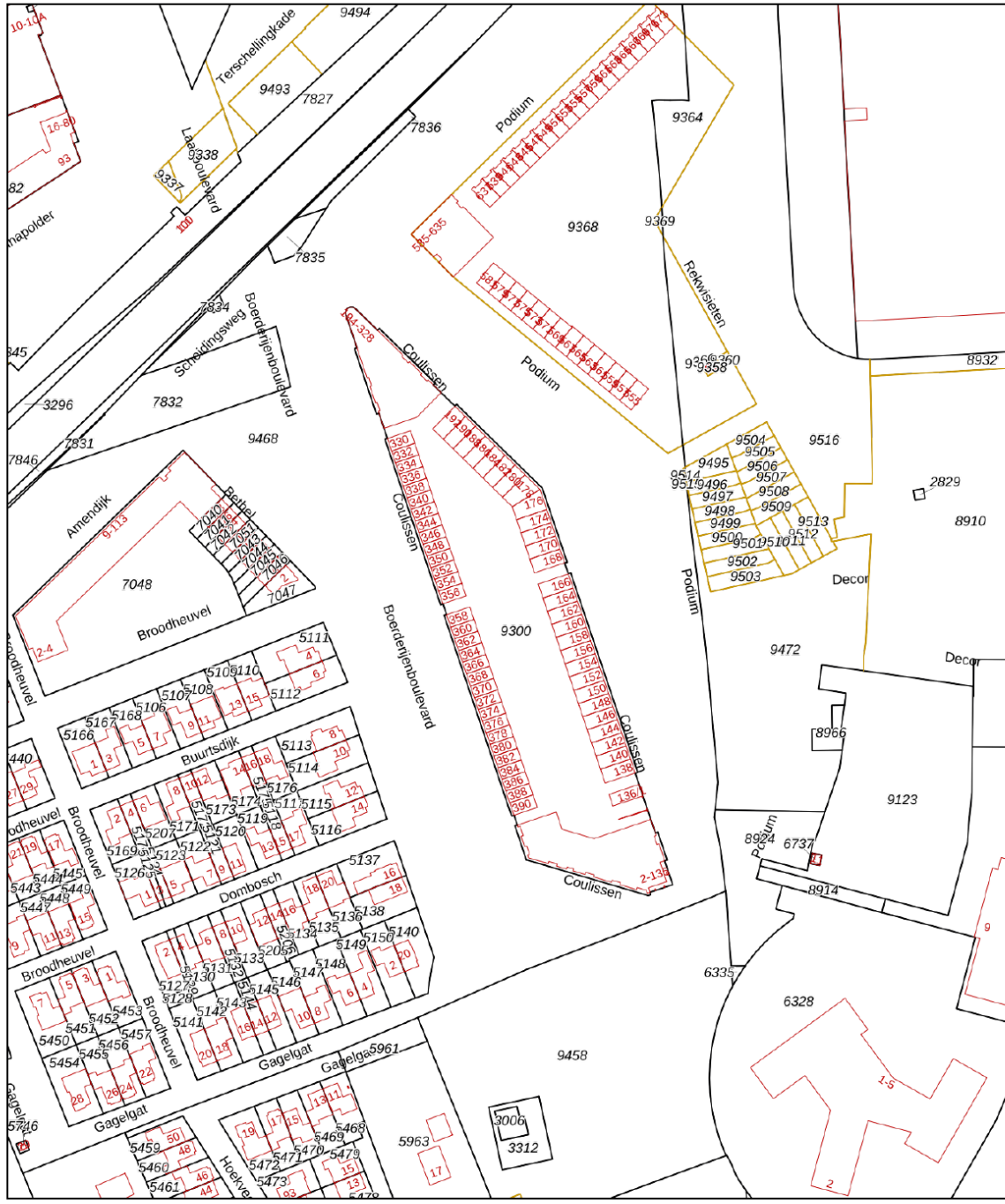
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Couliissen 162



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogland</p> <p>Secctie B</p> <p>Perceel 9300</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
-				
-				

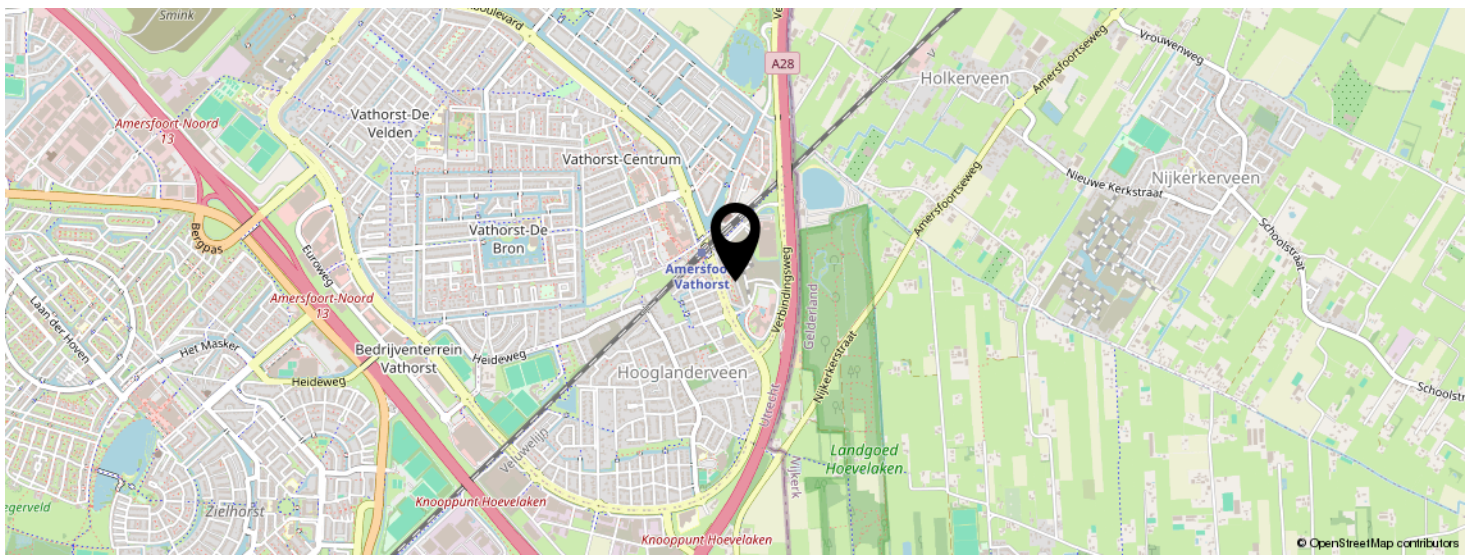
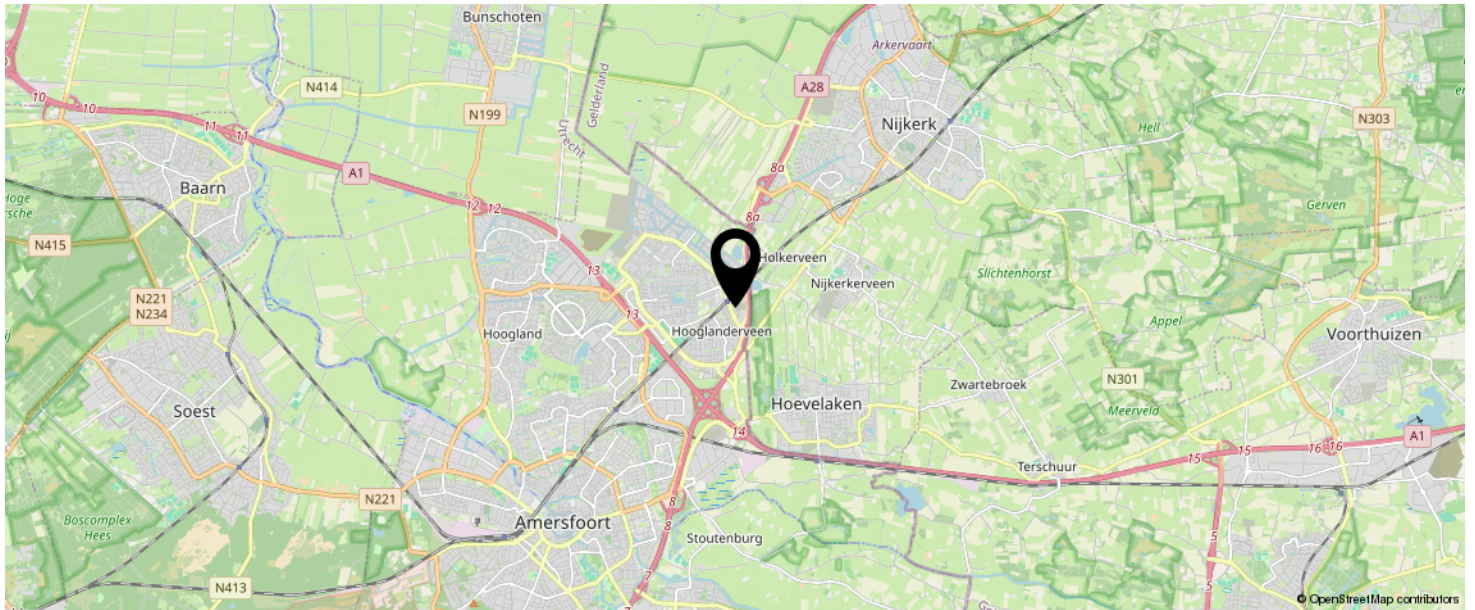
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)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

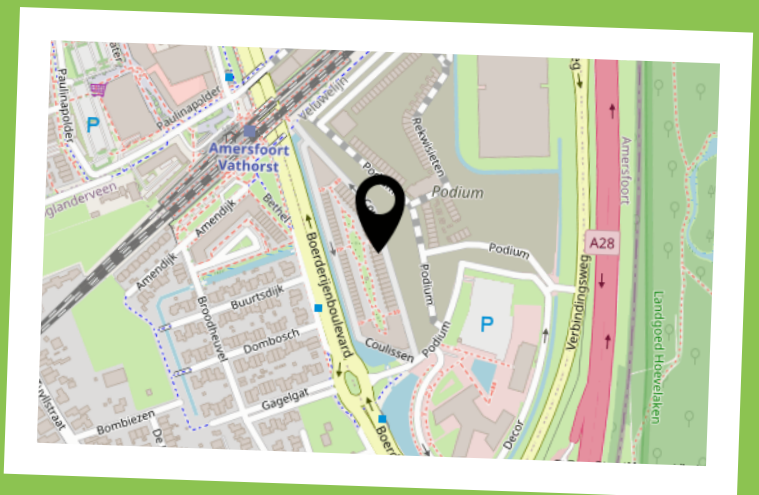
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting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

