



Vraagprijs  
€530.000,-k.k.



033 - 200 22 40  
info@negenplus.nl  
www.negenplus.nl

**NINEVE 7**

**AMERSFOORT**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1994

**WOONOPPERVLAKTE:**  
137 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
485 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
123 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Nineve 7 te Amersfoort – een ruime gezinswoning van 137 m<sup>2</sup> met zonnige tuin, vier slaapkamers en een rustige ligging in het geliefde Kattenbroek. Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie in Kattenbroek? Dan is Nineve 7 absoluut een bezichtiging waard. Deze goed onderhouden woning biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen: een lichte woonkamer, een moderne keuken, vier volwaardige slaapkamers, een verzorgde badkamer en een zonnige achtertuin. De woning ligt in een rustig woonhofje met veel groen in de directe omgeving en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Kattenbroek behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van Amersfoort. De wijk staat bekend om haar bijzondere architectuur, ruime opzet, vele groenvoorzieningen en kindvriendelijke karakter. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Emiclaer, diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportvoorzieningen en speelgelegenheden. Ook Park Schothorst, NS-station Amersfoort Schothorst en de historische binnenstad zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A1 en A28 ben je bovendien snel onderweg richting Utrecht, Amsterdam of Zwolle.

## Indeling

### Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer van zo'n 56 m<sup>2</sup> groot. Direct valt de prettige lichtinval op dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor voelt de leefruimte aangenaam licht en ruim aan.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek met hoekbank en tv-meubel en een grote eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden.

Vanuit de woonkamer kijk je uit op de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Verder bevindt zich in de woonkamer nog een Contura houtkachel wat zorgt voor een gezellige en warme sfeer tijdens de donkere dagen.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van een inductiekookplaat, een oven, een combi-oven, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en bovendien voldoende opbergruimte voor al het keukengerei. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt en tegelijkertijd contact wil houden met de rest van het gezin.

De begane grond is afgewerkt met wanden in een lichte kleur en een houten parketvloer.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is zo'n 16 m<sup>2</sup> groot en goed in te richten als ouderslaapkamer. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en eventueel een bureau. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is zo'n 8 m<sup>2</sup> groot en goed in te richten als kinder- of hobbykamer. Er is voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau. Door middel van een schuifdeur is deze slaapkamer verbonden met de derde kamer van zo'n 7 m<sup>2</sup> groot, welke goed in te richten is als speelkamer voor de kinderen of als walk-in closet.

De slaapkamers zijn afgewerkt met wanden in een lichte kleur en een laminaatvloer met houten look.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel met meubel. Voor de afwerking van de badkamer is gekozen voor lichte tegels op de wanden en een lichtgrijze tegelvloer.

Bovendien is elke slaapkamer op deze verdieping voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra wooncomfort.

#### Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een praktische bergruimte.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is zo'n 12 m<sup>2</sup> groot. Deze is goed in te richten als slaapkamer voor een ouder thuiswonend kind. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en eventueel een bureau. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is zo'n 10 m<sup>2</sup> groot en multifunctioneel in te richten als hobbykamer, kinderkamer of kantoor aan huis.

Voor de slaapkamers op de tweede verdieping is gekozen voor strak gestucte wanden in een lichte kleur met een laminaatvloer met houten look.

Verder bevindt zich op deze verdieping nog een praktische bergruimte met aansluiting voor het witgoed, ideaal om deze ruimte als wasruimte te gebruiken!

#### Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je de zonnige achtertuin in van zo'n 41 m<sup>2</sup> groot, gelegen op het zuidoosten. Er is voldoende ruimte om meerdere zitplaatsen te creëren, groen in de borders aan te brengen en speelruimte voor de kinderen te realiseren. Dankzij de gunstige zonligging kun je hier de dag starten met een kop koffie in de ochtendzon of na een lange werkdag afsluiten met een goed glas wijn.

Zoek je liever de schaduw op? Ook dat is hier geen probleem en goed te realiseren dankzij het zonnescherm aan de achtergevel van de woning. Bovendien bevindt zich achter in de tuin nog een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het droog stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap en tuinmeubilair.

#### Pluspunten:

- + Woonoppervlakte: 137 m<sup>2</sup>;
- + Bouwjaar 1994;
- + Energielabel A;
- + Ruime woonkamer met open keuken;
- + Moderne badkamer;
- + Vier slaapkamers van goed formaat;
- + Volledig voorzien van rolluiken op de eerste verdieping;
- + Dakkapellen aanwezig op de tweede verdieping voor extra woonruimte;
- + Ruime achtertuin van zo'n 41 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidoosten;
- + Zonnescherm aanwezig;
- + Dagelijkse voorzieningen nabij;
- + Binnen enkele minuten op de uitvalswegen A1/A28 richting Amsterdam of Utrecht.

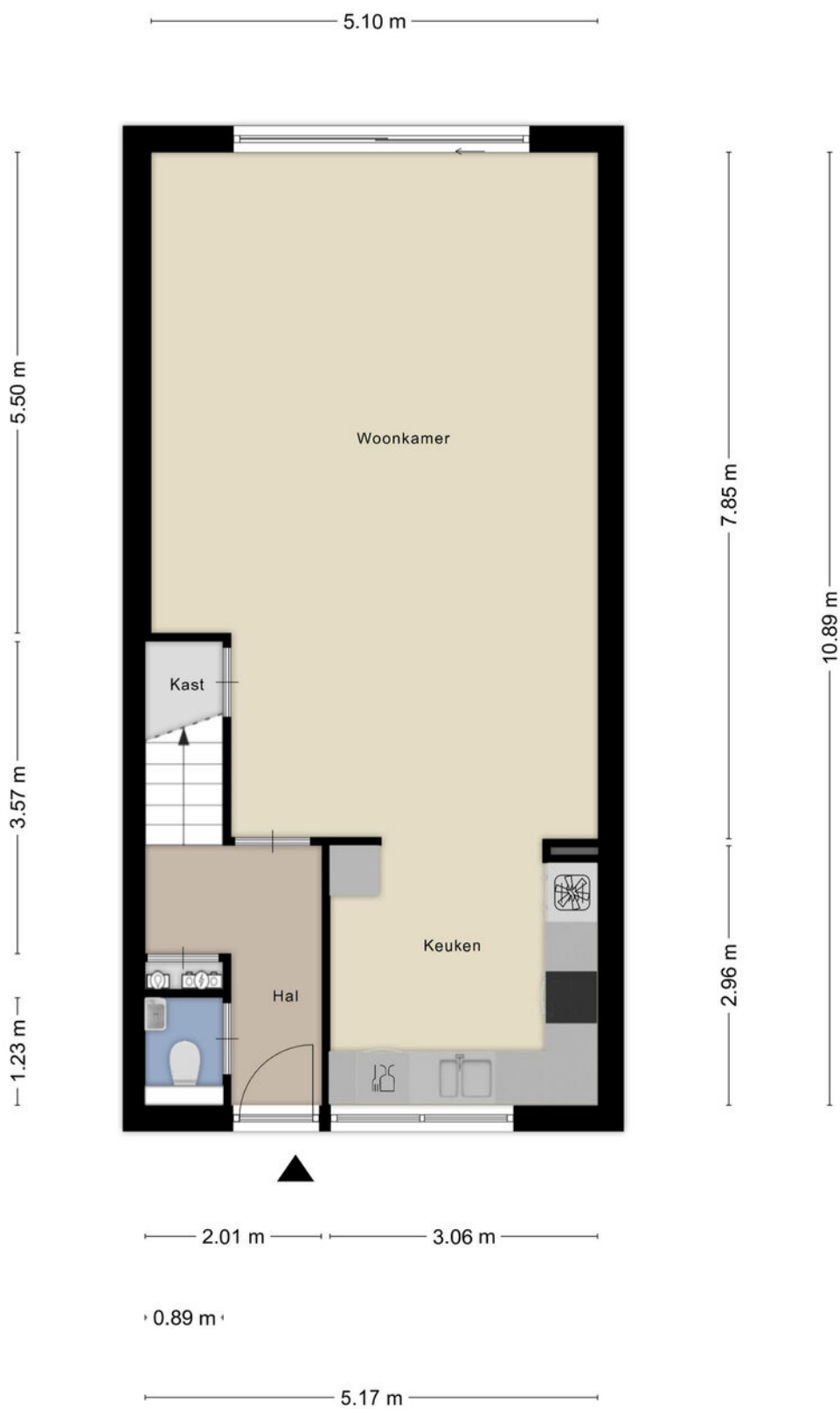








# PLATTEGROND



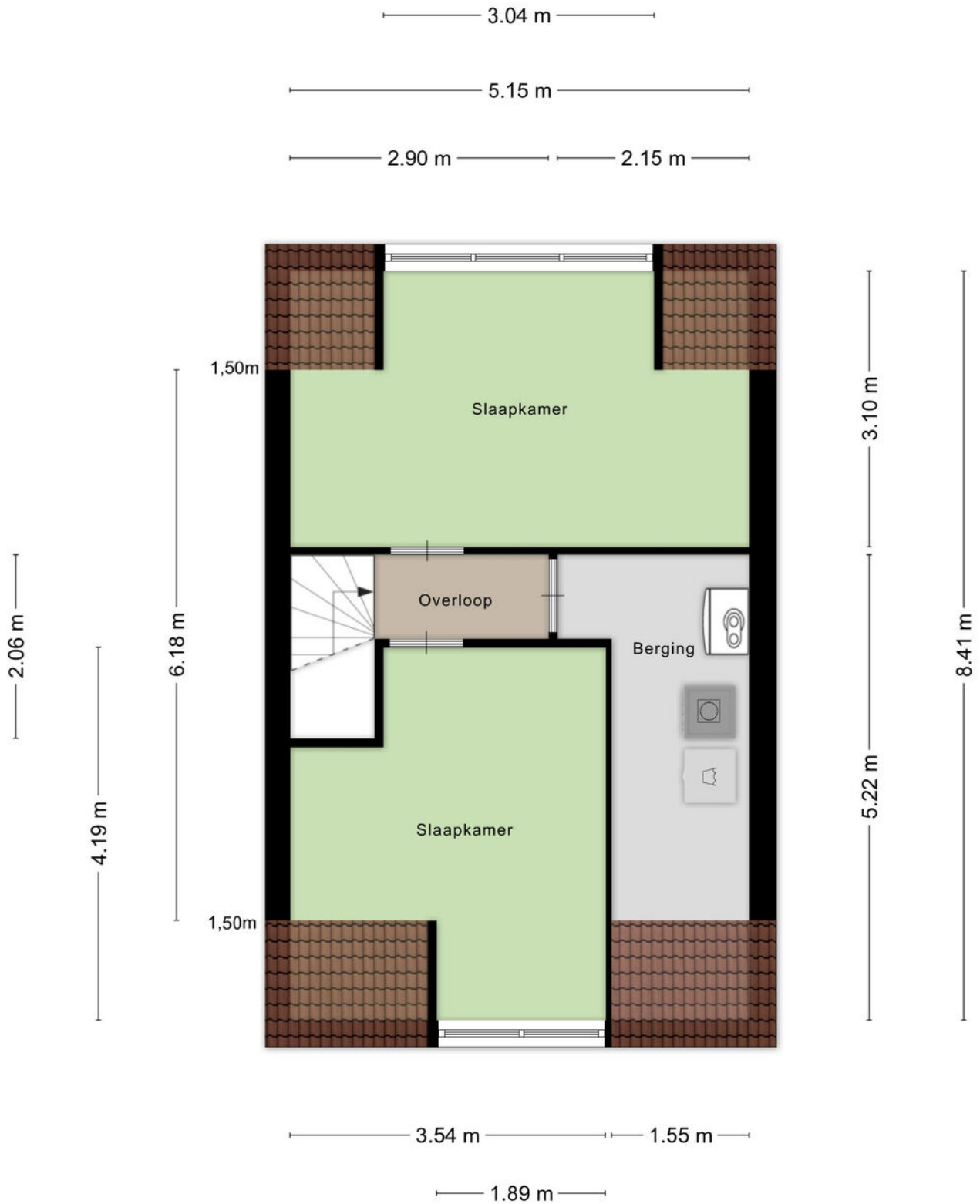
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



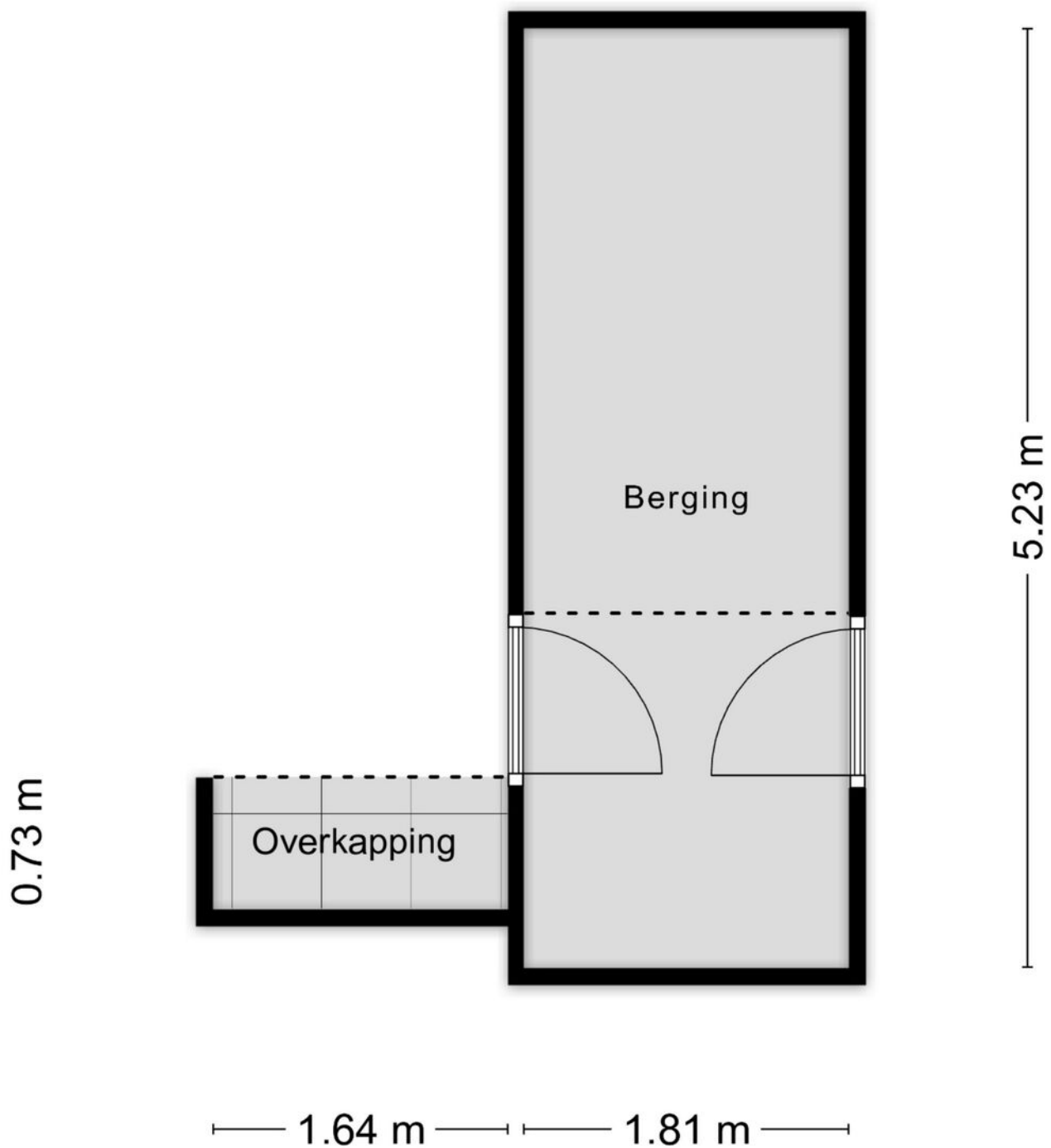
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Niveve 7



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort Sectie O Perceel 3152</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.
<b>Woning</b>				
<b>Interieur</b>				
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				
-				
-				
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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.
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
-				
-				



<b>Overig</b> Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

### Voor akkoord,

Verkoper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

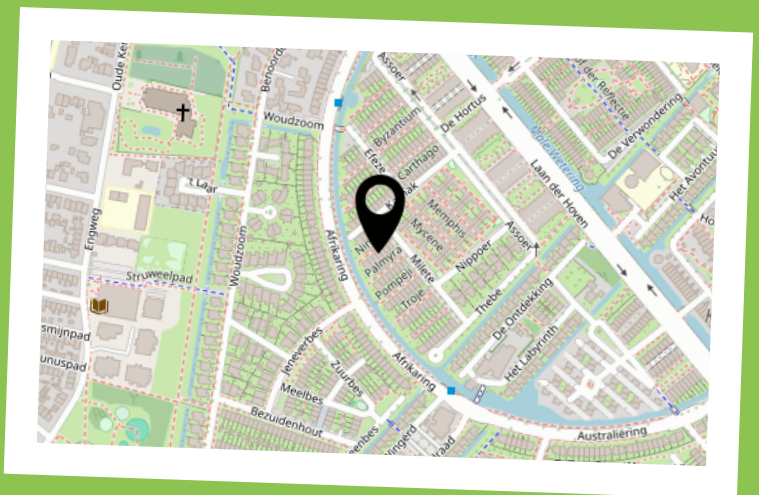
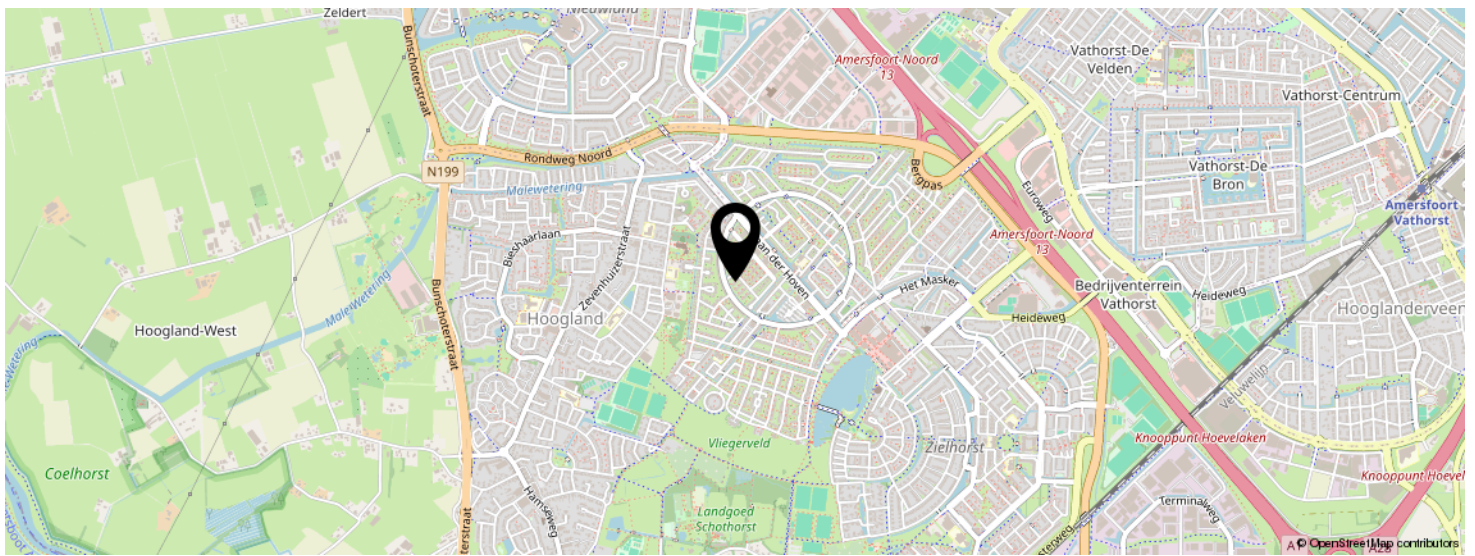
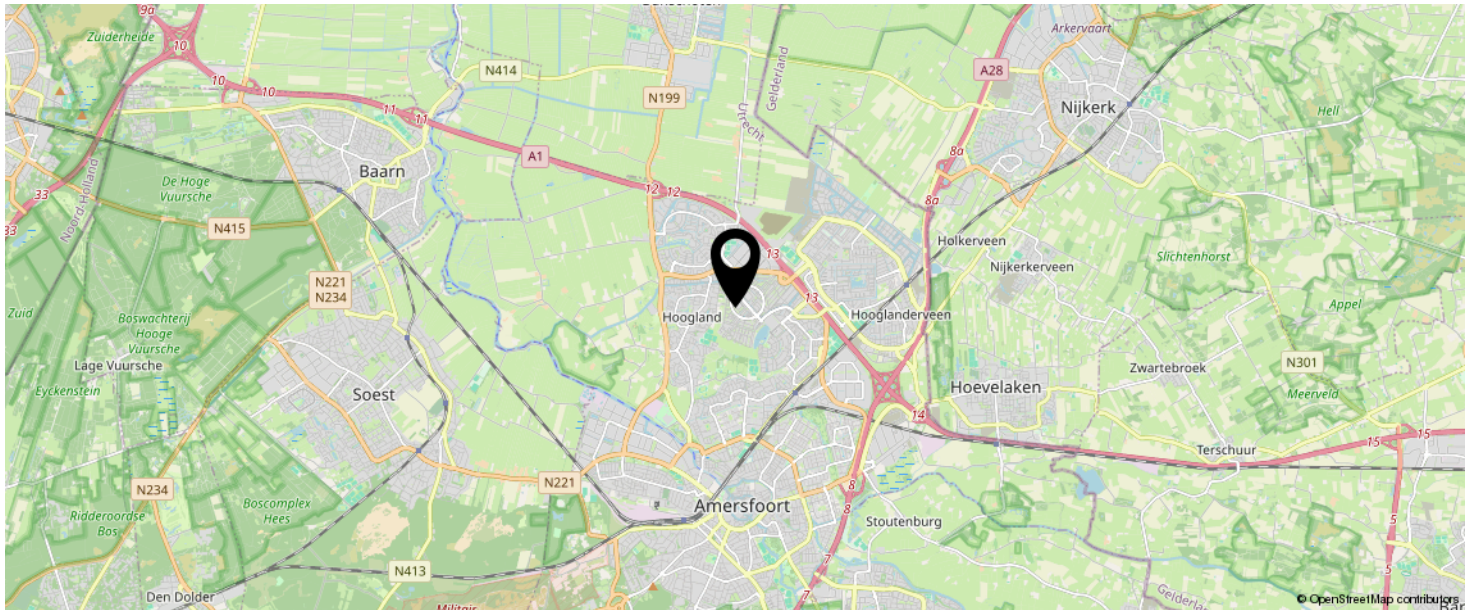
\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

# 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](mailto:info@negenplus.nl)

[www.negenplus.nl](http://www.negenplus.nl)



**9+** NegenPlus  
Makelaars

