

# Sfeervol Wonen

Begint bij Hoekschoeman makelaars



AMERSFOORT | Arnhemseweg 76

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

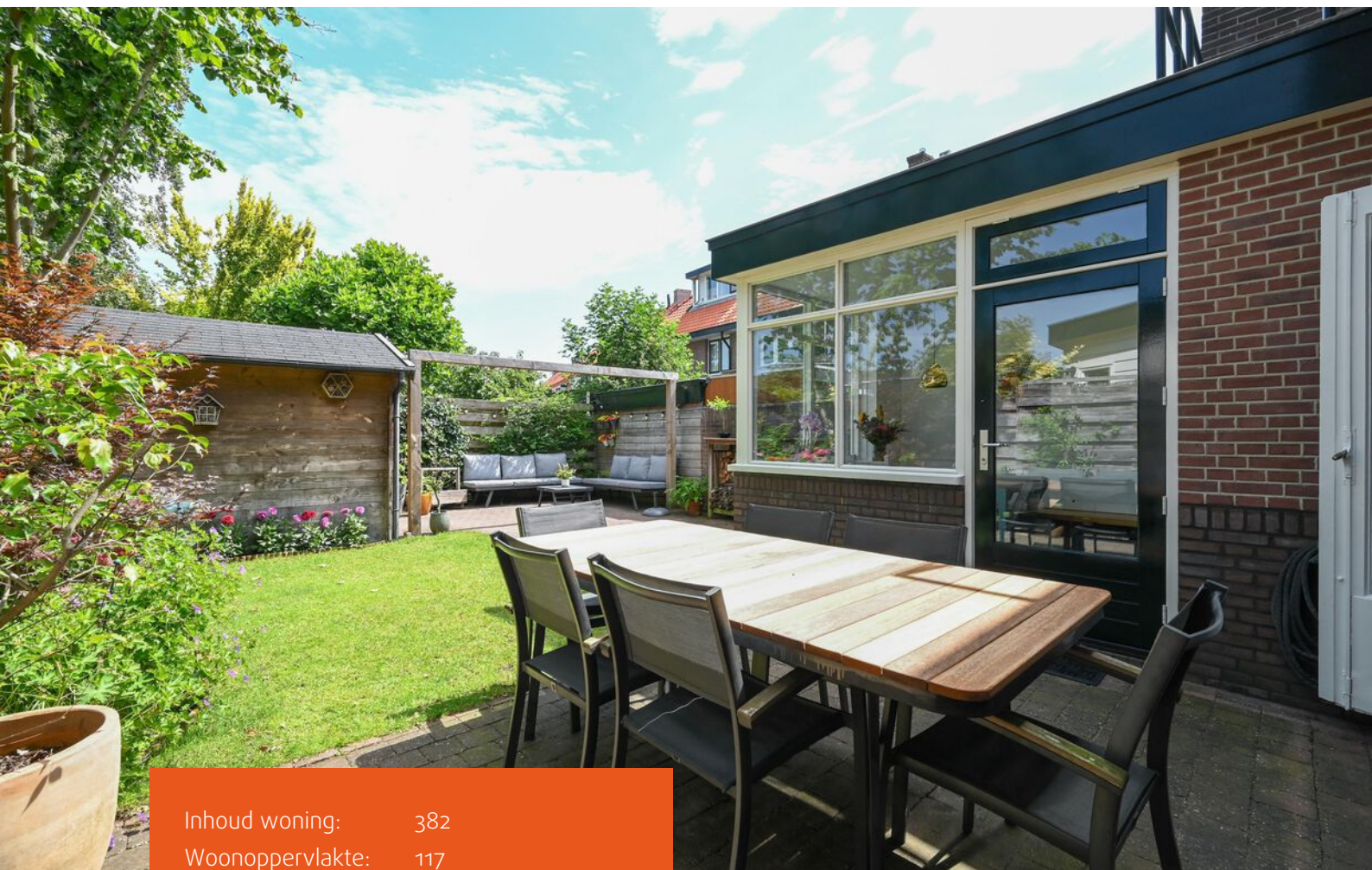


**HOEKSCOEMAN**

MAKELAARS

033-4671200  
info@hoekschoeman.nl  
www.hoekschoeman.nl

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	382
Woonoppervlakte:	117
Perceeloppervlakte:	171
Bouwjaar:	1922



# Jaren '30 2- onder 1- kap woning

Sfeervolle jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met groene vrij gelegen achtertuin op toplocatie in Amersfoort.

In het geliefde Vermeer-Leusderkwartier staat deze prachtige jaren '30 twee-onder-een-kapwoning vol karakter en sfeer. De woning combineert authentieke details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en een originele granito vloer met het comfort van nu. Dankzij de uitgebouwde keuken, moderne badkamer en dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is het huis helemaal klaar voor de toekomst.

Een van de absolute hoogtepunten is de verrassend vrije achtertuin. Omringd door groen en volwassen bomen geniet je hier van veel privacy, terwijl Onze Lieve Vrouwetoren vanuit meerdere plekken zichtbaar is. Rustig wonen met de binnenstad op loopafstand: een unieke combinatie. Bovendien liggen natuur, scholen, sportvoorzieningen en winkels allemaal binnen handbereik, waardoor dit een ideaal gezinshuis is.

Indeling

Begane grond



## Begane grond

Al bij aankomst valt de groene voortuin direct op én beschikt over een eigen oprit. Bij de erker aan de voorzijde is een heerlijke plek voor een bankje, waar je kunt genieten van de omgeving. De karakteristieke gevel met grote erker, royale dakoverstekken en klassieke voordeur ademt de charme van de omgeving.

De diepe achtertuin ligt op het noordoosten, maar dankzij de breedte van het perceel geniet je hier de hele dag van zon én schaduw. Begin de dag met een kop koffie in de ochtendzon en sluit af met een drankje in de avondzon. Het volwassen groen zorgt voor veel privacy en een natuurlijke, rustige sfeer. Achter in de tuin staat een praktische berging. Via de zijpoort is deze eenvoudig bereikbaar met fietsen.

## Ligging

De woning ligt aan de Arnhemseweg, op slechts enkele minuten van het historische centrum van Amersfoort. Winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook natuurgebieden zijn snel bereikbaar.



## Woon- en eetkamer

Vanuit de hal kom je in de royale leefruimte waar de zitkamer aan de achterzijde met de schouw en de "eet"kamer annex leestafel aan de voorzijde op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De houten merbau vloer geeft de ruimte een warme uitstraling. Dankzij de openslaande deuren naar het terras ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.





## Woon- en eetkamer

Vanuit de hal kom je in de royale leefruimte waar de zitkamer aan de achterzijde met de schouw en de "eet"kamer annex leestafel aan de voorzijde op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De houten merbau vloer geeft de ruimte een warme uitstraling. Dankzij de openslaande deuren naar het terras ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.



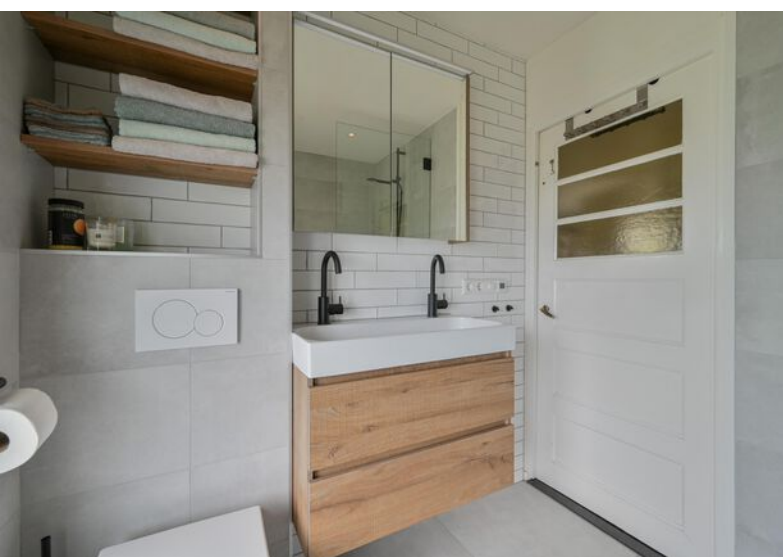




## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde van de woning. De derde slaapkamer aan de achterzijde is eveneens royaal van formaat en biedt mogelijkheden als kinder-, werk- of hobbykamer.





De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.





## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een voorzolder, een ruime slaapkamer aan de voorzijde en een extra kamer aan de achterzijde met aansluiting voor de wasmachine. Deze ruimte is tevens uitstekend geschikt als logeer- of werkkamer. Ook de cv-ketel en een handige vliering bevinden zich op deze verdieping.



## Tuin en berging

De diepe achtertuin ligt op het noordoosten, maar dankzij de breedte van het perceel geniet je hier de hele dag van zon én schaduw. Begin de dag met een kop koffie in de ochtendzon en sluit af met een drankje in de avondzon. Het volwassen groen zorgt voor veel privacy en een natuurlijke, rustige sfeer. Achter in de tuin staat een praktische berging. Via de zijpoort is deze eenvoudig bereikbaar met fietsen.





# Ligging

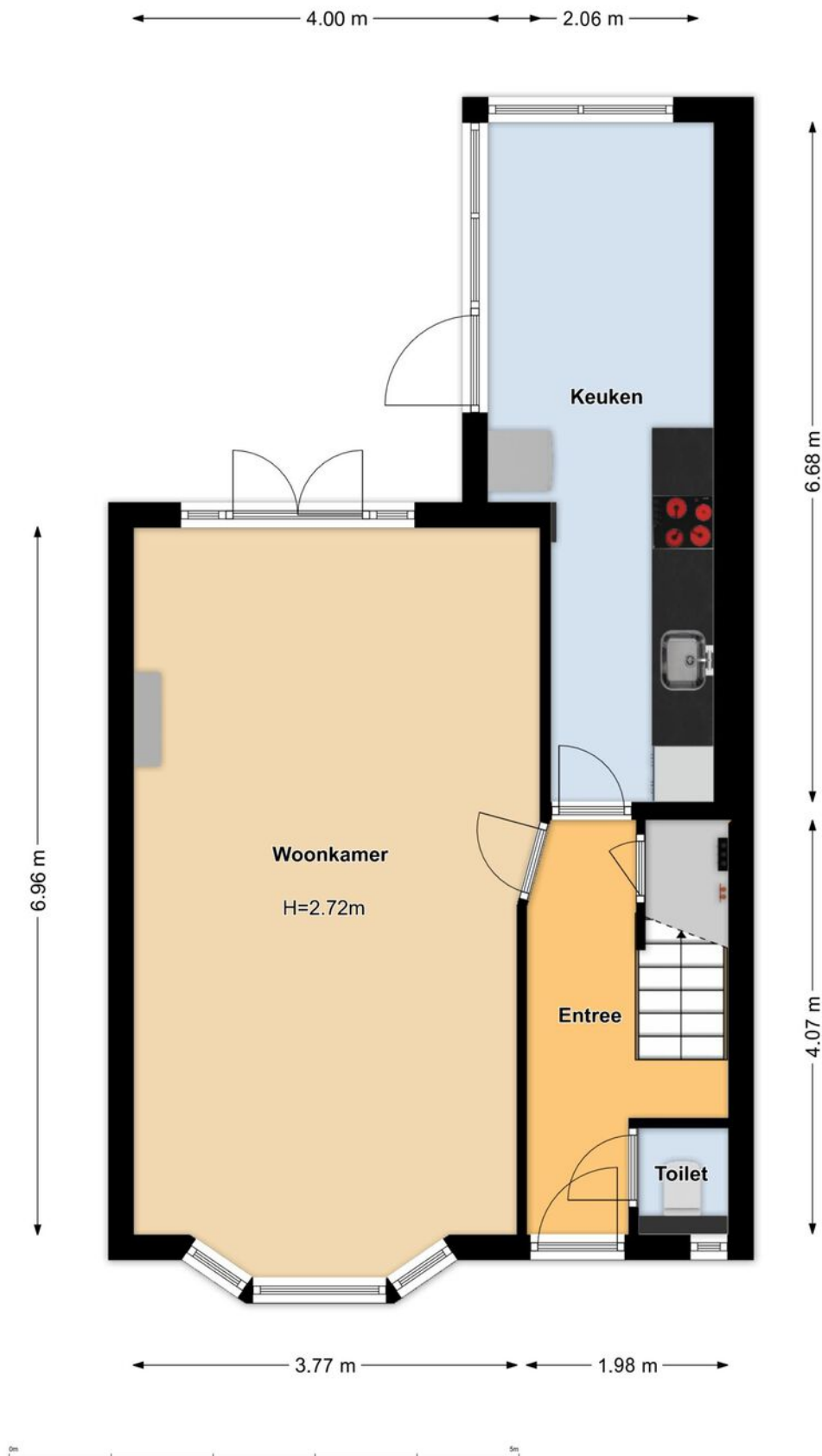
De woning ligt aan de Arnhemseweg, op slechts enkele minuten van het historische centrum van Amersfoort. Winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook natuurgebieden zijn snel bereikbaar.

Rustig wonen in een groene woonomgeving, met alle voorzieningen én de gezellige binnenstad op loopafstand: dit is zonder twijfel een toplocatie.

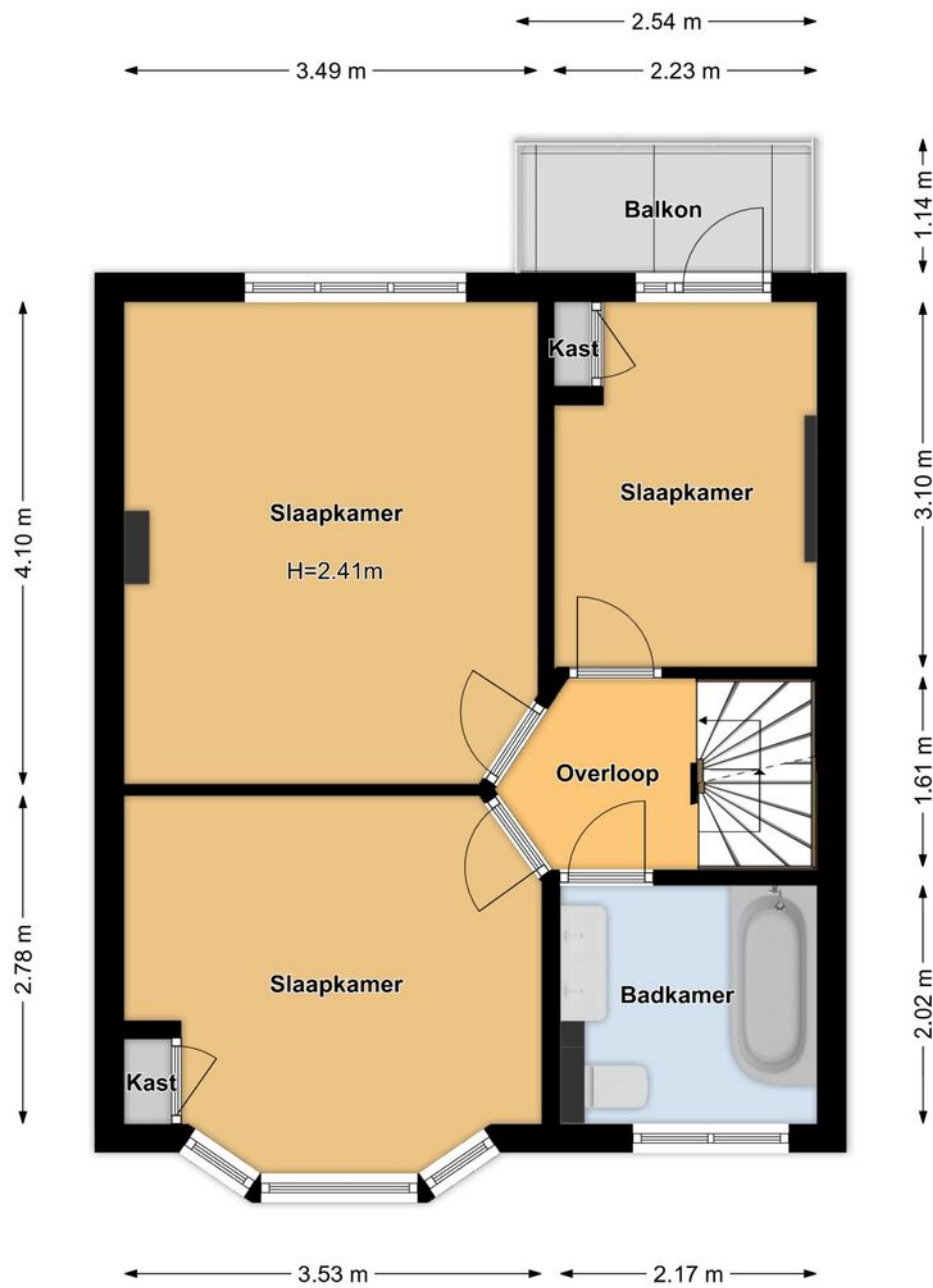




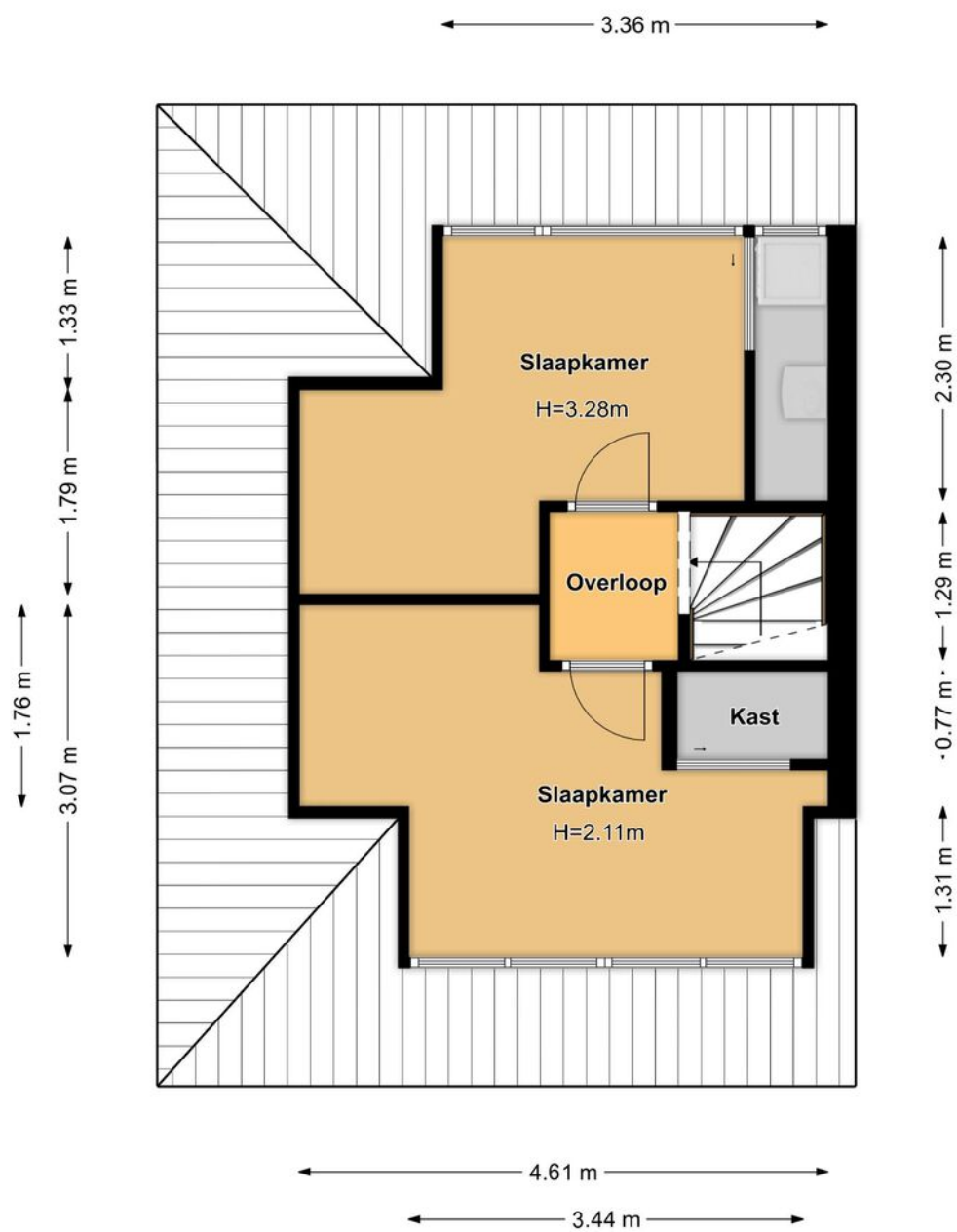
# Begane grond



# Eerste verdieping



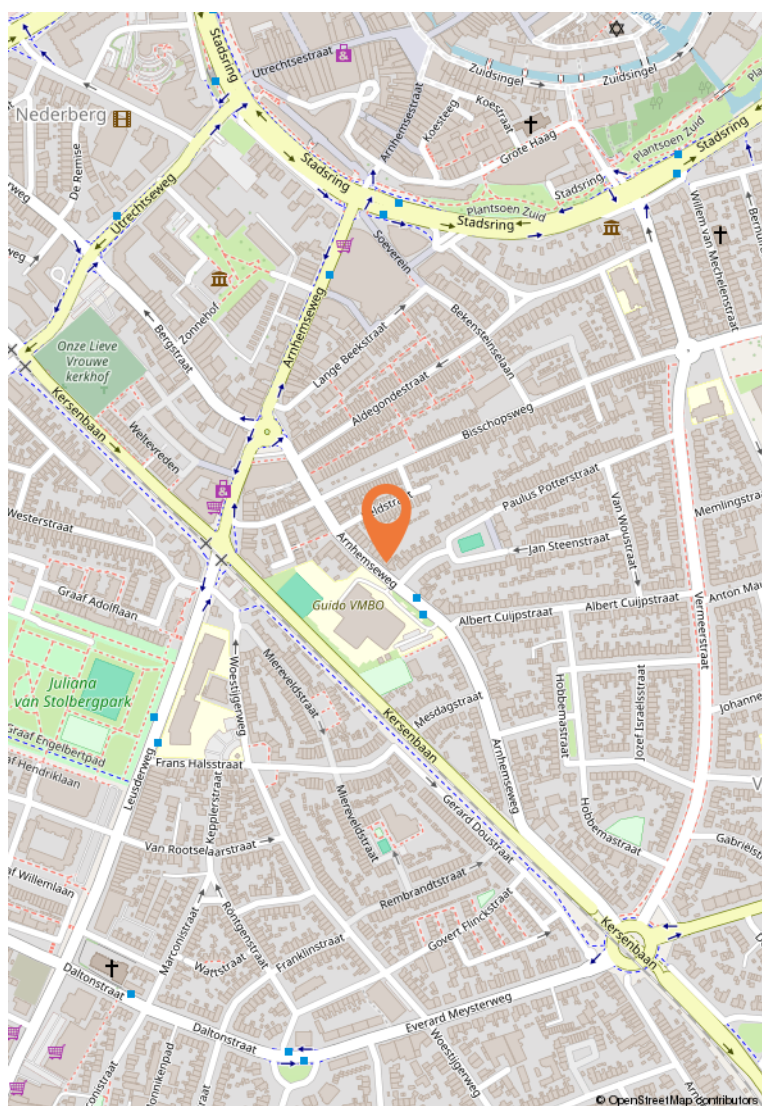
# Tweede verdieping



# Wonen in Amersfoort

Amersfoort is een groeistad en vervult economisch een regiofunctie met een sterk gegroeid bedrijfsleven, heeft een van de grootste spoorwegknooppunten van Nederland en is een belangrijke garnizoensstad. De binnenstad bezit een middeleeuws karakter met grachten.

De stad Amersfoort dankt zijn ontstaan en naam aan een doorwaadbare plaats of voorde in de rivier de Eem (vroeger: Amer). De Eem begint waar de Lunterse Beek (Heiligenbergerbeek) en de Barneveldse Beek (Flierbeek), die water afvoerden uit de Gelderse Vallei, bij elkaar kwamen in een laagte tussen de Amersfoortse Berg en het hoger gelegen gebied ten noorden van Amersfoort (Hoogland). Bij die doorwaadbare plaats werd de Eem gekruist door handelsroutes die van Utrecht naar het oosten en noorden liepen.





HOEKSCOEMAN

MAKELAARS

Amsterdamseweg 2  
3812 RS Amersfoort

033-4671200  
info@hoekschoeman.nl  
www.hoekschoeman.nl