

# Sfeervol Wonen

Begint bij Hoekschoeman makelaars



AMERSFOORT | Einsteinstraat 34 A

Vraagprijs € 319.000,- k.k.



**HOEKSCOEMAN**

MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 208  
Woonoppervlakte: 65  
Bouwjaar: 1956



# 3- kamer appartement

Klusers, starters en mouwenopstropers opgelet!

Op een prachtige locatie aan de bosrand van Nimmerdor in Amersfoort-Zuid ligt dit 3-kamerappartement op de onderste woonlaag, met vrij uitzicht op het groen. Een ideale kans voor wie op zoek is naar een betaalbare woning met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Een bijzonder pluspunt is de royale ondergelegen berging van circa 20 m<sup>2</sup>, voorzien van gevelramen. In de nabijheid van dit het complex zijn al diverse appartementen uitgebreid door deze ruimte bij de woning te betrekken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of een ruimere badkamer, waarmee aanzienlijk meer woonoppervlak wordt gecreëerd.

De woning verkeert grotendeels in originele staat. Er dient een cv-installatie te worden geplaatst voor verwarming en warm water (momenteel is er uitsluitend een gaskachel aanwezig). Dit biedt direct de kans om ook de keuken en badkamer geheel naar eigen wensen in te richten. Het voormalige balkon aan de keukenzijde is al bij de keukenruimte betrokken en biedt een praktische plek voor het plaatsen van een cv-ketel.



Het appartement bevindt zich in het populaire Leusderkwartier, een geliefde woonomgeving waar groen en voorzieningen samenkomen. Wandelgebied Nimmerdor ligt letterlijk om de hoek en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of genieten van de natuur. De winkels aan de Leusderweg bevinden zich op korte afstand en bieden een compleet aanbod van supermarkten en speciaalzaken. Ook het historische centrum van Amersfoort en het Centraal Station zijn binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar.

### Indeling

Via de entree heeft u toegang tot de meterkast, bergkast en het toilet. Aan de linkerkant bevindt zich de eerste slaapkamer met uitzicht op het groen en de bosrand. Aansluitend ligt de lichte woonkamer met gashaard en praktische inbouwkast. Aan de voorzijde van het complex bevindt zich de tweede slaapkamer, bereikbaar vanuit de woonkamer en voorzien van een vaste wastafel.

Verder beschikt de woning over een eenvoudige keuken zonder inbouwapparatuur en een separate doucheruimte.









## Samengevat

Een appartement op een unieke groene locatie, met veel uitbreidingsmogelijkheden en volop potentie voor wie graag de handen uit de mouwen steekt. Ben jij op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen inzicht kunt moderniseren? Let op de woning wordt aangeboden met een ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule, dus neem je eigen deskundige mee!





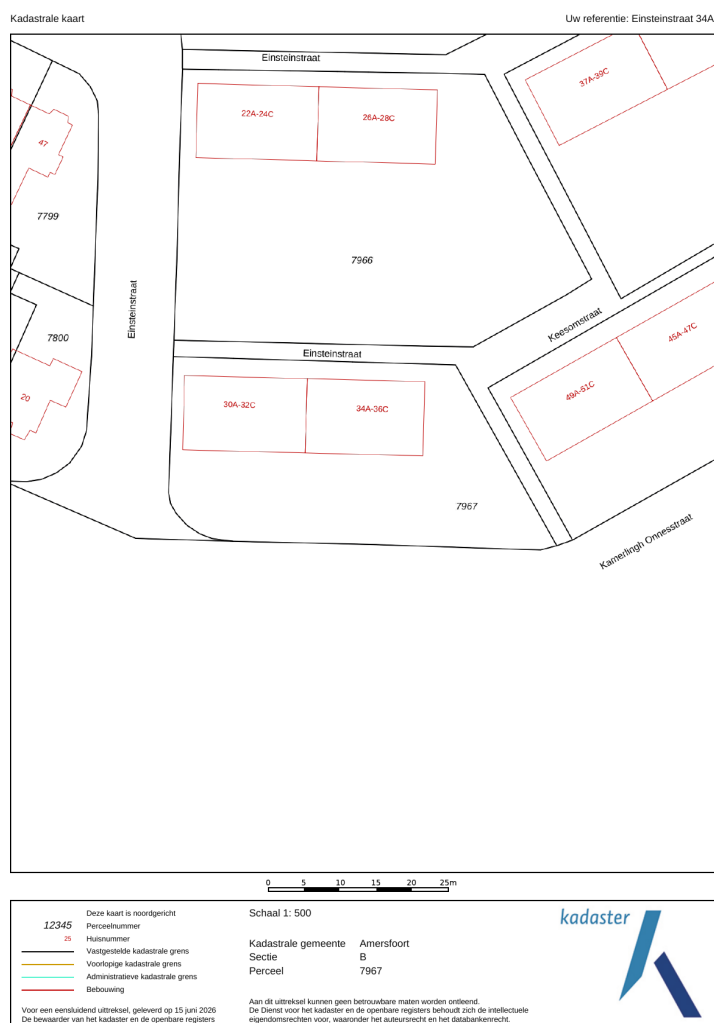
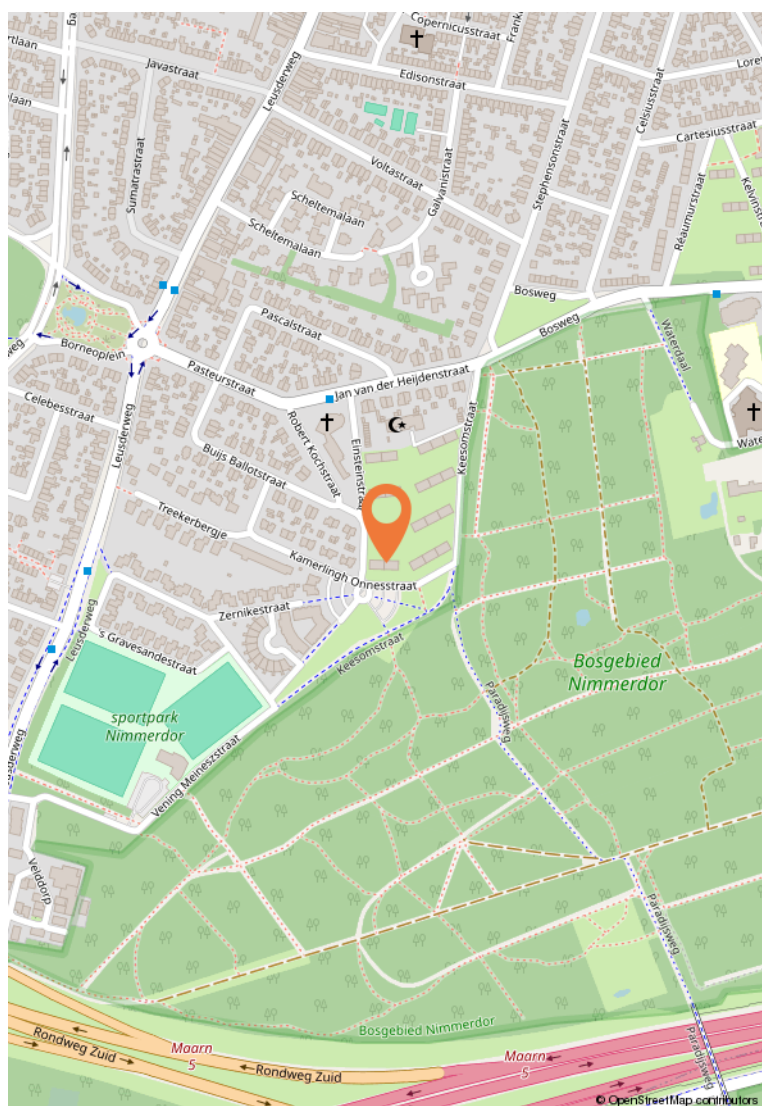
# Plattegrond



# 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 12  
3812 RS Amersfoort

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