

Wordt dit jouw droomhuis?



Waterdreef 390

Amersfoort

Ruime splitlevel woning met zonnige
tuin aan het water en energielabel A.



NUL33 Garantiemakelaars

Waterdreef 166

3824 HB, Amersfoort

033-7115260

info@NUL33makelaars.nl

www.NUL33makelaars.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Zoek je een woning met een unieke indeling? Deze goed onderhouden splitlevel woning aan de Waterdreef 390 biedt veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen. Met een zonnige tuin direct aan het water en een groot dakterras op de bovenste verdieping, geniet je hier van een vrije ligging in de populaire wijk Nieuwland.

Vraagprijs € 539.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1998

Inhoud	537 m ³
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	61 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Begane grond: Splitlevel indeling en contact met het water
Bij binnenkomst kom je in een ruime entree met de trapopgang, meterkast, toilet en een handige opbergkast. De lichte woonkamer met hoog plafond bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van grote raampartijen die zorgen voor een heerlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de achtertuin met een fijne ligging aan het water.

Op een iets hoger niveau aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken. Deze is netjes uitgevoerd (opgesteld in 2016) en voorzien van inbouwapparatuur, waarvan de oven en vaatwasser recent in 2024 zijn vernieuwd. Aan de voorzijde van de woning vind je tevens de inpandig bereikbare stenen berging. Deze biedt voldoende plek voor het stallen van fietsen en extra opslag.

Eerste verdieping: Slaapkamers en badkamer

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers van goed formaat. De badkamer stamt uit het bouwjaar en is verzorgd uitgevoerd met een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping: Zolderkamer en terras

De tweede verdieping beschikt over 2 slaapkamers en een royaal en zonnige dakterras op het zuidwesten. Een heerlijke, rustige plek om buiten te zitten.

Duurzaamheid en isolatie

De woning is energiezuinig en beschikt over een gunstig energielabel A. Het geheel is tijdens de bouw volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie) en voorzien van isolerende beglazing. Daarnaast is het dak uitgerust met 24 zonnepanelen, wat bijdraagt aan de verduurzaming van de woning.

Ligging en omgeving

De woning is gelegen in het Waterkwartier van de wijk Nieuwland. Deze buurt kenmerkt zich door een waterrijke en groene opzet. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum 'Het Nieuwe Hof' op loopafstand. Ook basisscholen en sportvoorzieningen zijn in de directe nabijheid te vinden. De bereikbaarheid is goed: binnen enkele minuten bereik je de A1 en A28.

Bijzonderheden:

- Splitlevel indeling met fantastische plafondeffecten en prettige lichtinval.
- Ca. 140 m² woonoppervlakte.
- Achtertuin direct aan het water.
- Ruim dakterras op de tweede verdieping.
- 5 slaapkamers van goed formaat.
- Keukenopstelling uit 2016 met vernieuwde inbouwapparatuur (oven en vaatwasser uit 2024).
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.
- Uitgerust met 24 zonnepanelen.
- Aangebouwde stenen berging aan de voorzijde.
- Centraal gelegen nabij winkelcentrum, scholen en uitvalswegen.

Deze woning aan de Waterdreef 390 biedt een uitstekende balans tussen een verrassende en praktische indeling en een prettige buitenruimte aan het water. De combinatie van licht, ruimte en de centrale ligging in Nieuwland maakt dit een hele fijne gezinswoning!























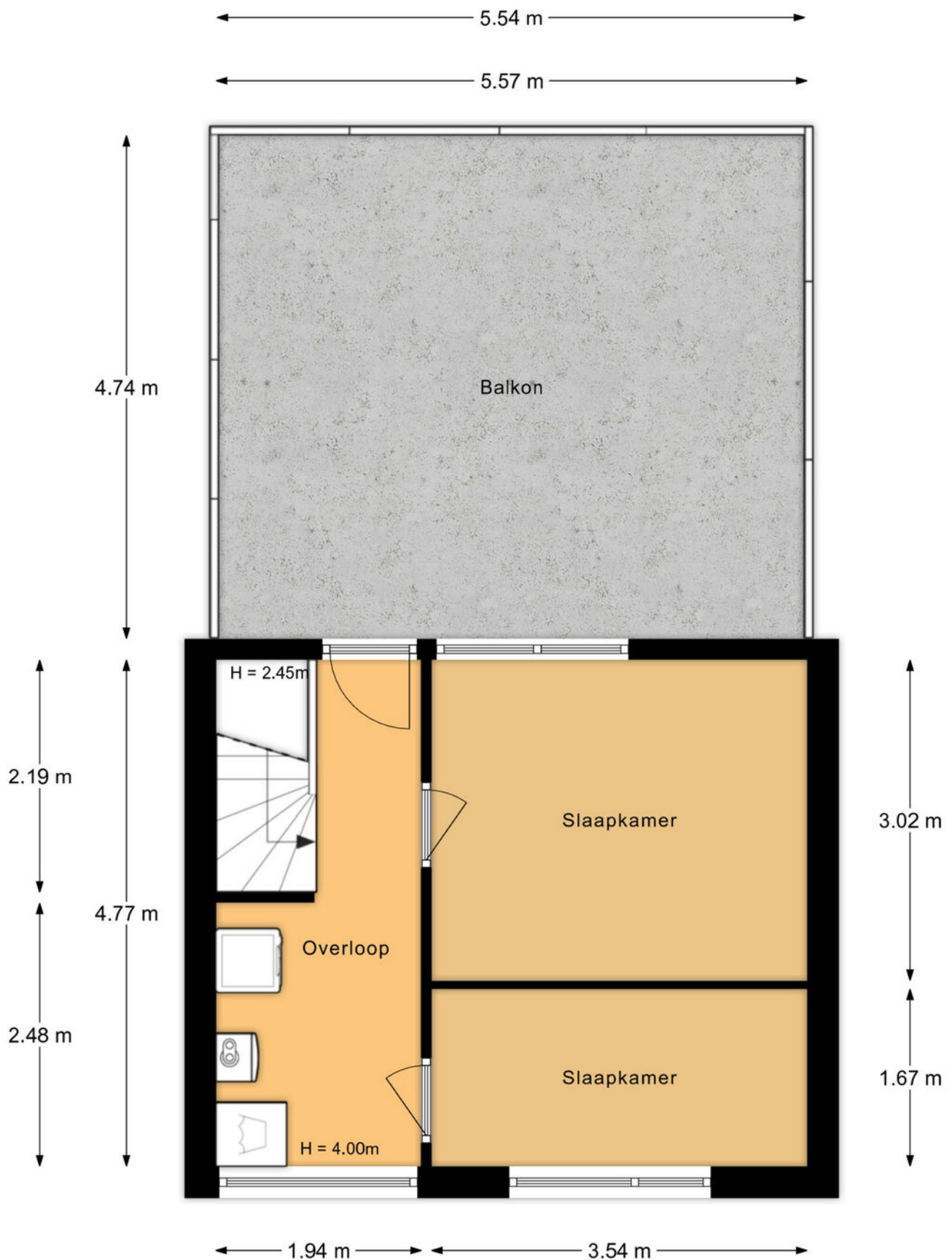


Plattegrond Eerste verdieping



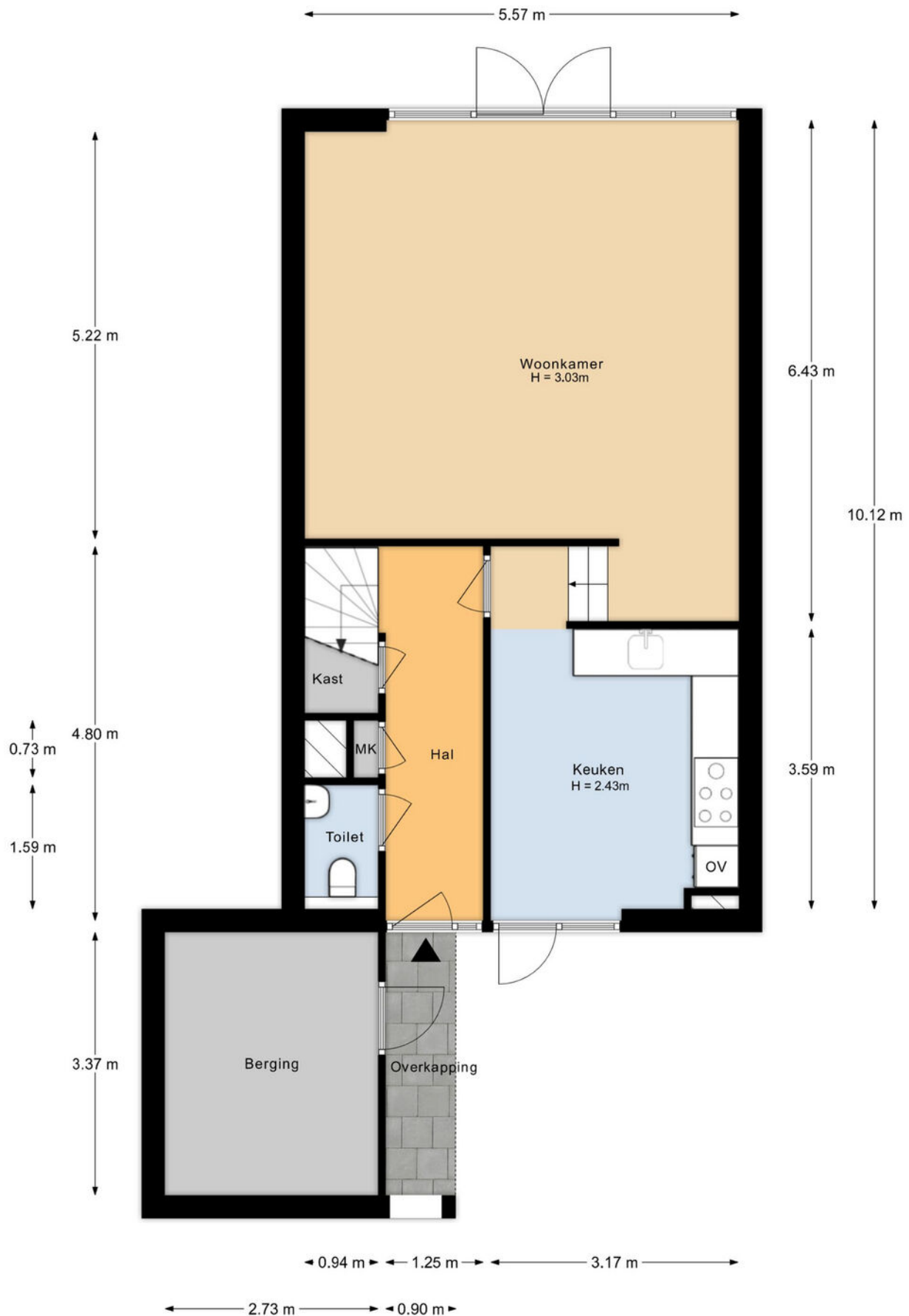
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Begane grond



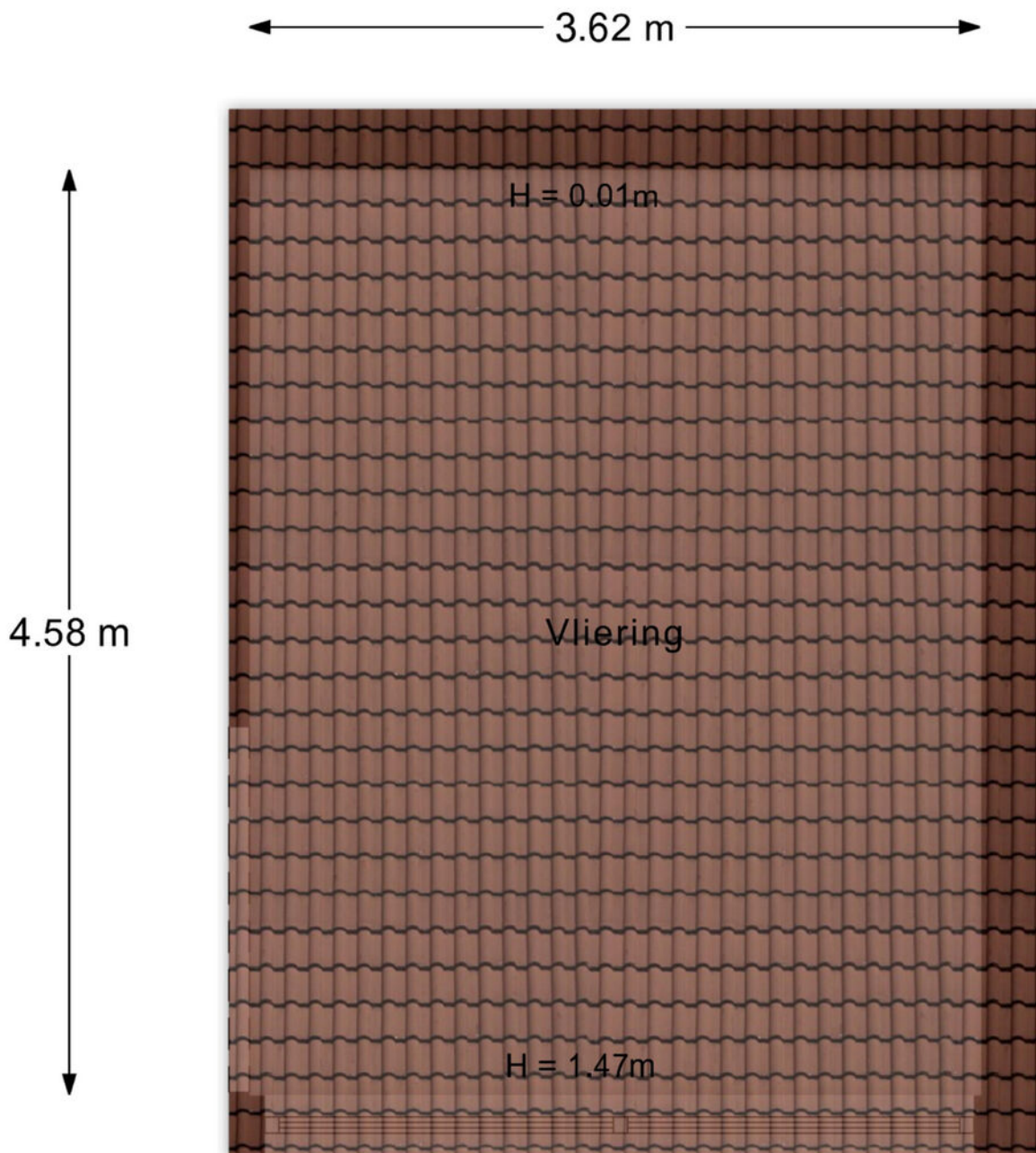
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Zolder

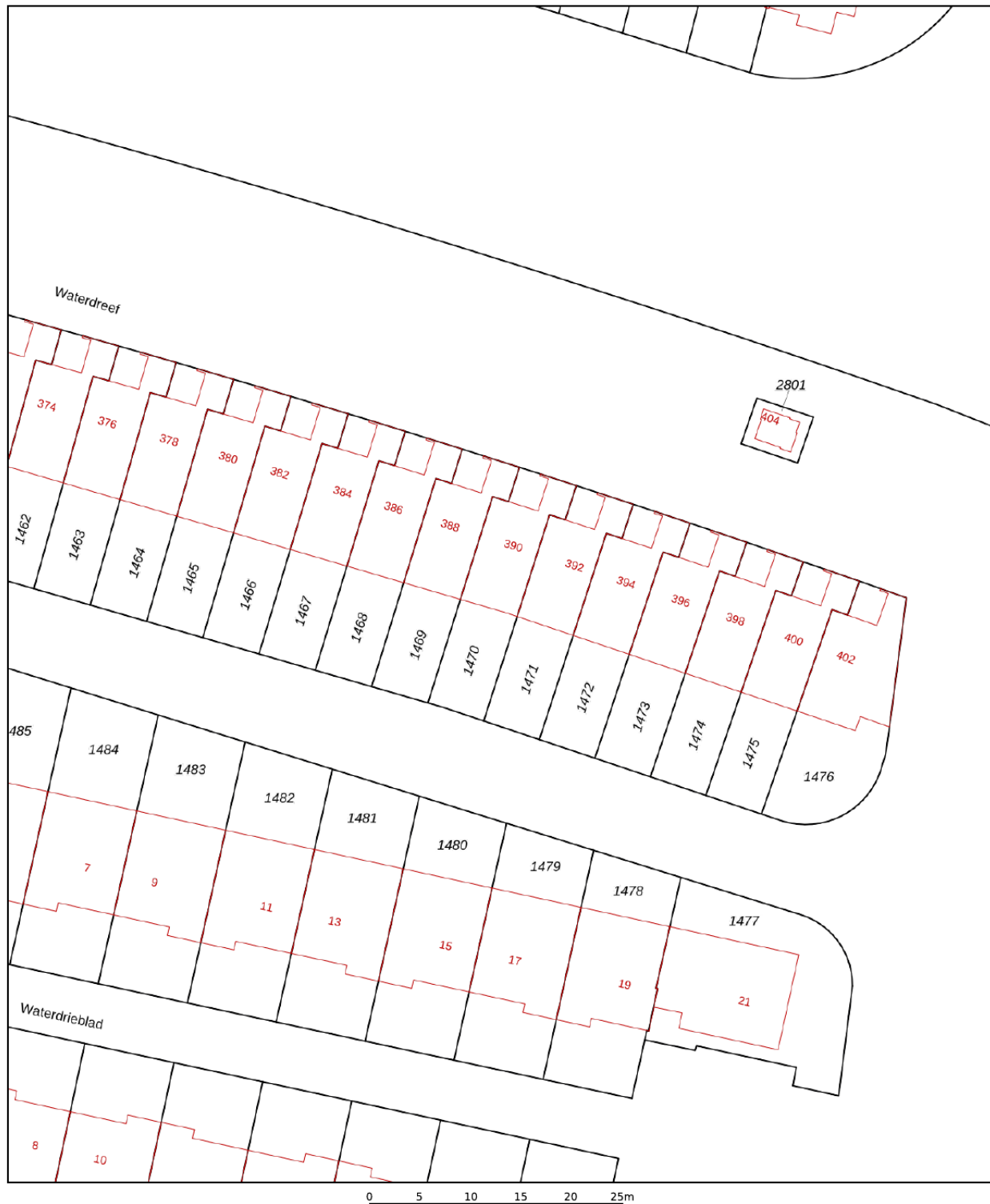


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterdreef 390



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1470	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

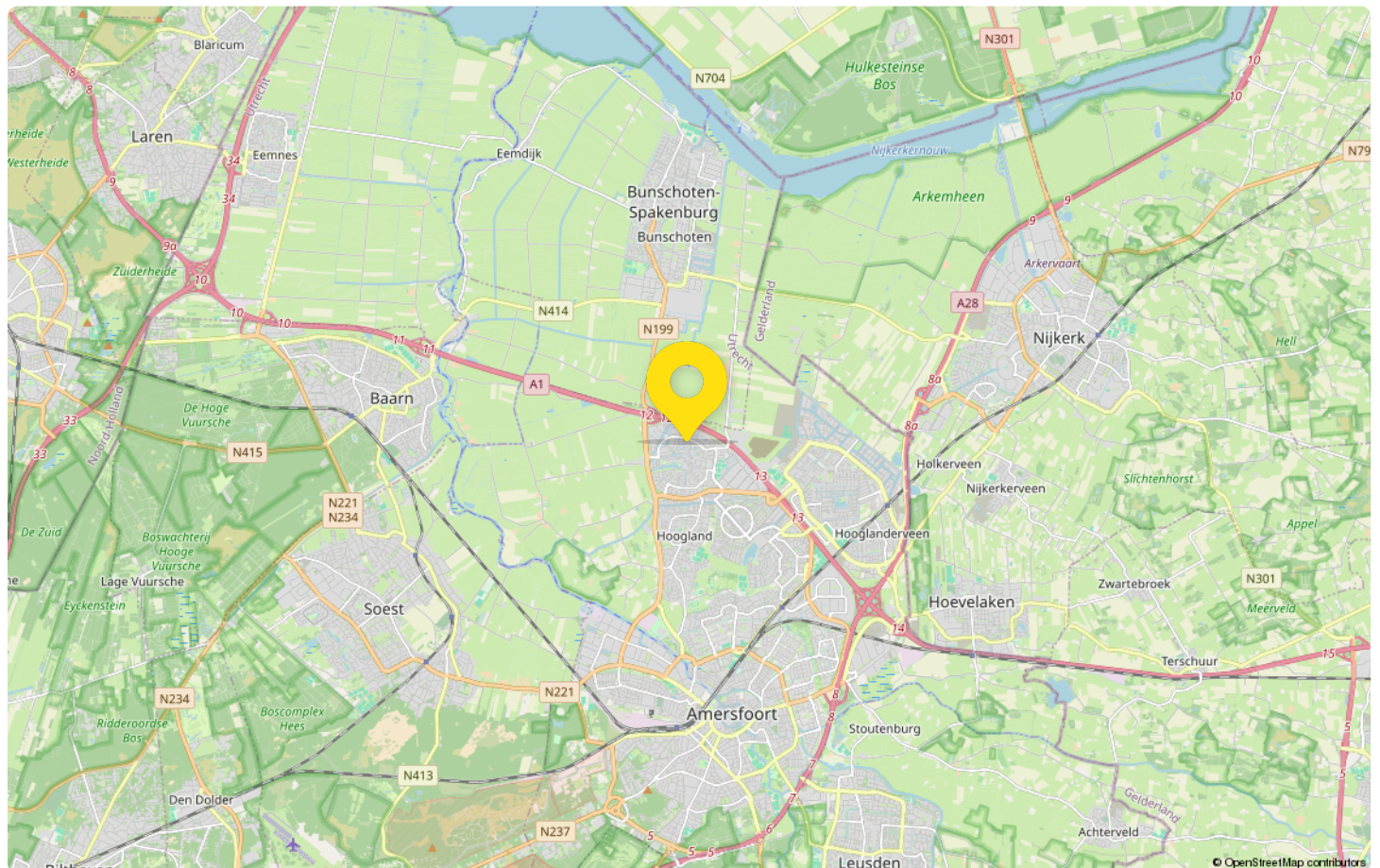
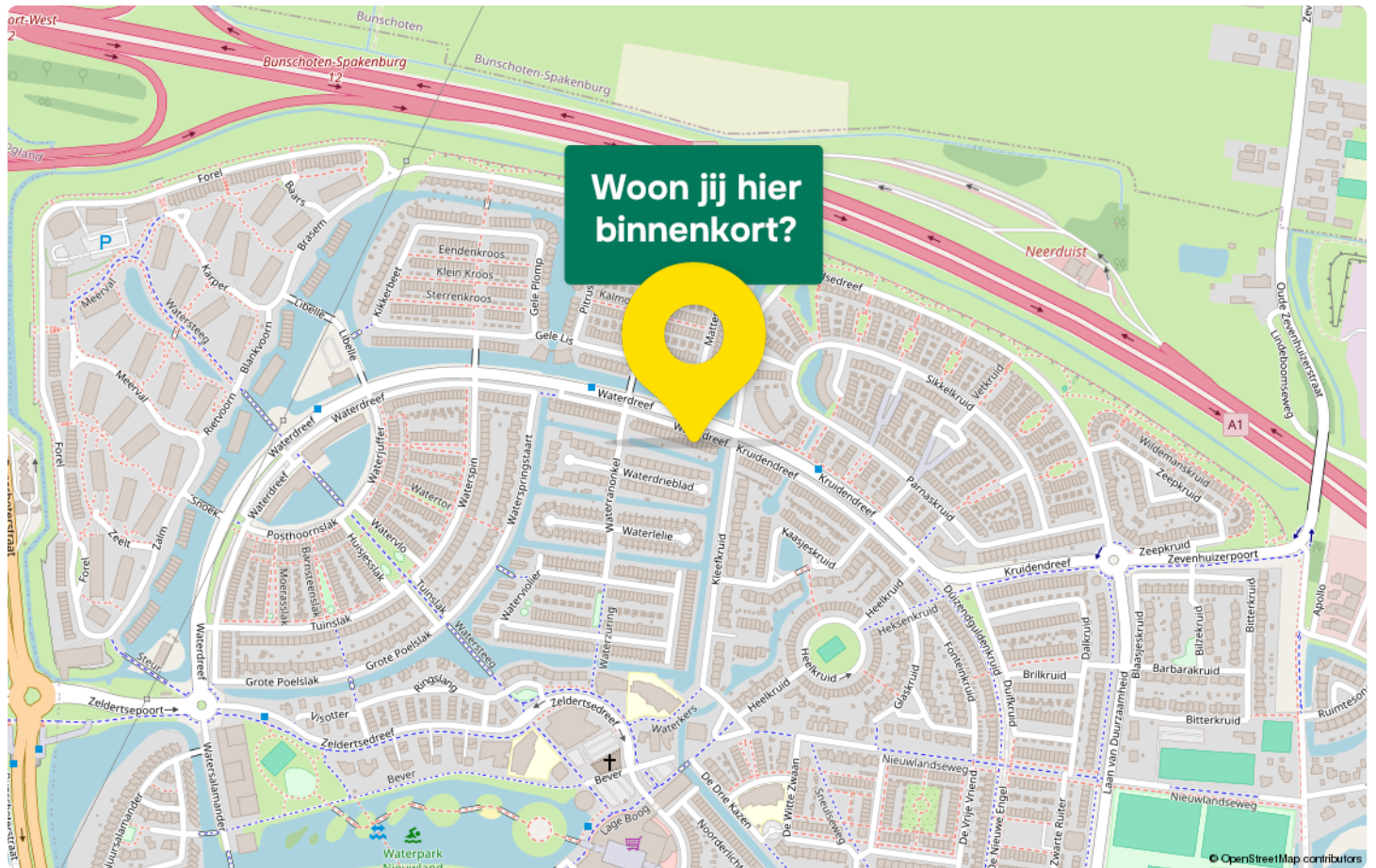
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele planten		X	
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		

Locatie op de kaart



Wonen in Nieuwland

Groen, rustig en kindvriendelijk

Nieuwland is een ruim opgezette en moderne wijk in Amersfoort die in de jaren '90 is gebouwd. De wijk staat bekend om het vele groen, de waterpartijen en de gevarieerde opzet van de woonbuurten. De wijk is zo ontworpen dat rust en leefkwaliteit centraal staan, met voldoende ruimte om te wandelen en te fietsen. Dankzij de gunstige ligging ben je snel op de A1 en A28 richting Utrecht of Amsterdam, terwijl ook het historische centrum van Amersfoort binnen handbereik ligt. Voorzieningen zijn volop aanwezig: scholen, sportfaciliteiten, kinderopvang en een compleet winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Dit maakt Nieuwland tot een geliefde wijk voor gezinnen én iedereen die comfortabel en rustig wil wonen.



De wijk biedt een uitstekende balans tussen wonen en ontspannen. Kinderen kunnen veilig spelen in de vele hofjes en op de moderne speelpleinen, terwijl sporters gebruik kunnen maken van de sportvelden, tennisbanen en fitnessvoorzieningen in de buurt. Voor de dagelijkse ontspanning zijn er mooie parken en groene zones die uitnodigen tot wandelen, fietsen of picknicken in de zomer. Het wijkontwerp is overzichtelijk en vriendelijk: brede lanen, veel bomen en waterpartijen zorgen voor een open en rustige sfeer. Bewoners waarderen vooral de combinatie van rust, veiligheid en de aanwezigheid van alle basisvoorzieningen dichtbij huis.

Nieuwland onderscheidt zich bovendien door de sociale verbondenheid en het dorpsgevoel dat er heerst. Buurtactiviteiten en gezamenlijke initiatieven – zoals buurtfeesten, wandelgroepen of onderhoudsprojecten in het groen – zorgen voor betrokkenheid en een prettige leefomgeving. Ook ouderen voelen zich hier thuis dankzij de goede bereikbaarheid van zorgvoorzieningen en het openbaar vervoer. Gezinnen, starters en senioren vinden hier een breed woningaanbod. Dit maakt Nieuwland veelzijdig en toekomstgericht. De wijk is daarmee niet alleen een fijne plek om te wonen, maar ook een omgeving waar bewoners met plezier samen leven en zich op lange termijn verbonden voelen.



ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk
Beëdigd NVM makelaar & taxateur / Directeur
Telefoon: 06-50222573
E-mail: barry@nul33makelaars.nl

Nathalie Lam-Strijker
Commercieel medewerker binnendienst
Telefoon: 033-7115260
E-mail: info@nul33makelaars.nl

Thijs Bobeldijk
NVM makelaar
Telefoon: 033-7115260
E-mail: thijs@nul33makelaars.nl

OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur

BEREIKBAARHEID:

Telefonisch 24/7

Live chat 9.00 - 21.00 uur

AFSPRAKEN: Buiten kantooruren op aanvraag



Adresgegevens

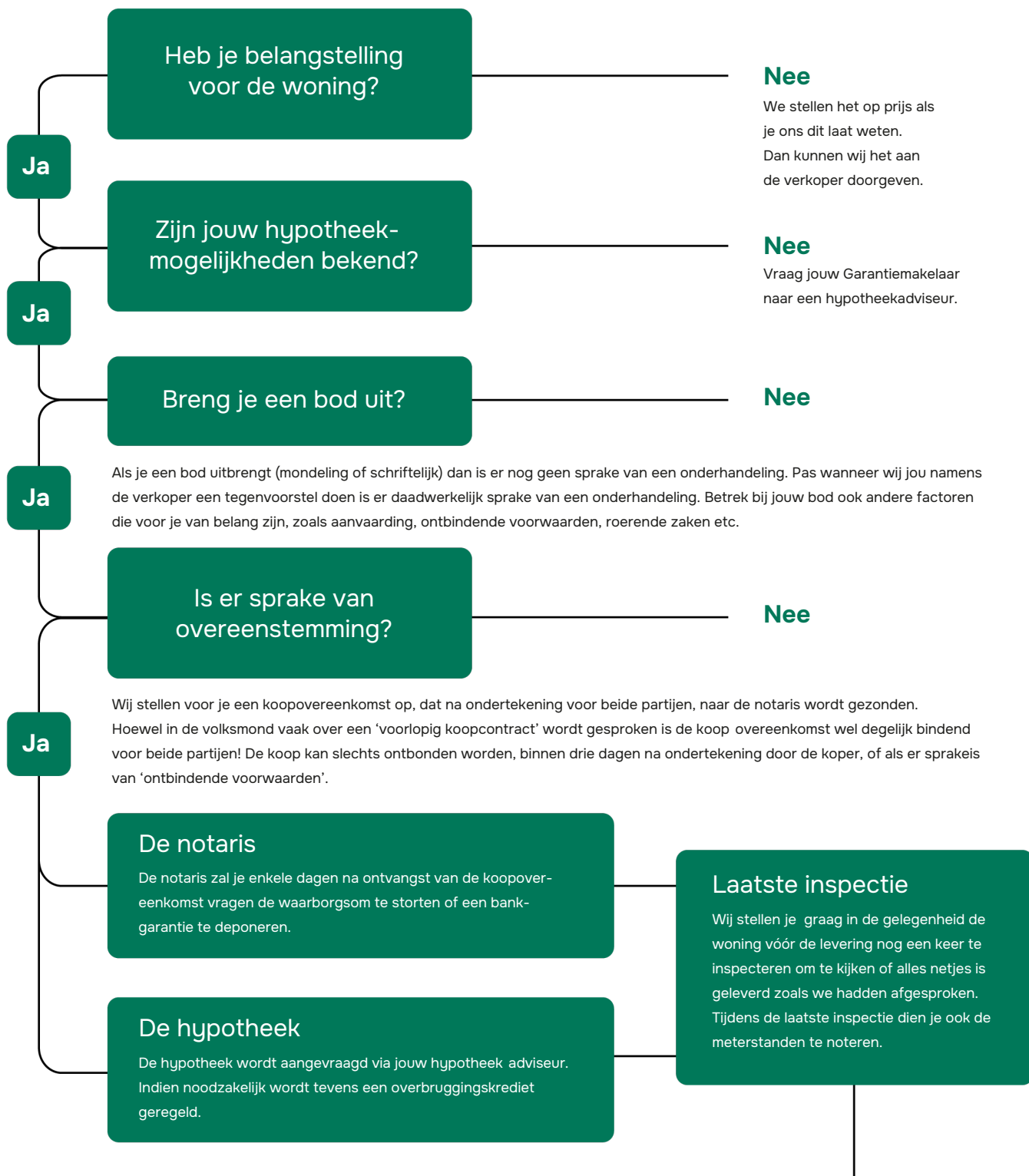
Waterdreef 166
3824 HB, Amersfoort

Wij zijn bereikbaar via:

033-7115260
info@NUL33makelaars.nl
www.NUL33makelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

033-7115260

info@NUL33makelaars.nl

www.NUL33makelaars.nl