



WINSTONGAARDE 10

Amersfoort

KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 795.000,- k.k.



ENERGIELABEL

A



TYPE WONING

2-ONDER-1-KAPWONING



WOONOPPERVLAKTE

165 M²



BOUWJAAR

1995



LIGGING TUIN

Zuiden



SLAAPKAMERS

4



PERCEELOPPERVLAKE

232 M²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een royale en speels ingedeelde woning met veel licht, parkeergelegenheid op eigen terrein en een zonnige tuin? Dan is deze hoogwaardig afgewerkte twee-onder-één-kapwoning in de wijk Nieuwland écht wat voor jou!

Wát een ruimte... dat vind je in deze compleet gemoderniseerde woning met maar liefst 165 m2 woonoppervlak! De ligging is prettig, op een prachtige locatie aan de rand van de wijk Nieuwland aan een straat met slechts bestemmingsverkeer. De woning beschikt over een royale en lichte leefruimte met moderne woonkeuken, een (slaap)kamer en badkamer op de begane grond, maar liefst 3 slaapkamers en een tweede badkamer op de 2e verdieping en een inpandige garage. De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden en aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein. De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden. Zo zijn in 2024 het houtwerk en de neuslatten van de kozijnen vervangen, is het buiten schilderwerk recent uitgevoerd (2024/2025) en is de volledige elektrische installatie vernieuwd. Daarnaast zijn 6 zonnepanelen geplaatst, is de C.V.-installatie in 2024 vernieuwd en beschikt de woning over HR++ beglazing.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal met trapopgang naar 1e verdieping, meterkast, toegang tot een (slaap)kamer met doorgang naar de badkamer v.v. inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, separate toiletruimte en een berging aan de achterzijde, kantoor/werkkamer en de inpandige garage met 2e berging.

1e verdieping (woonverdieping): overloop met trapopgang naar 2e verdieping en moderne toiletruimte, toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne woonkeuken (2012) met (schier)kookeiland voorzien van een 6-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, 3 ovens en spoelbak met Quooker. De woonkeuken heeft een open verbinding met de woonkamer aan de achterzijde welke een halve verdieping lager gelegen is en beschikt over een prettige hoeveelheid lichtinval door de grote raampartijen. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de tuin.

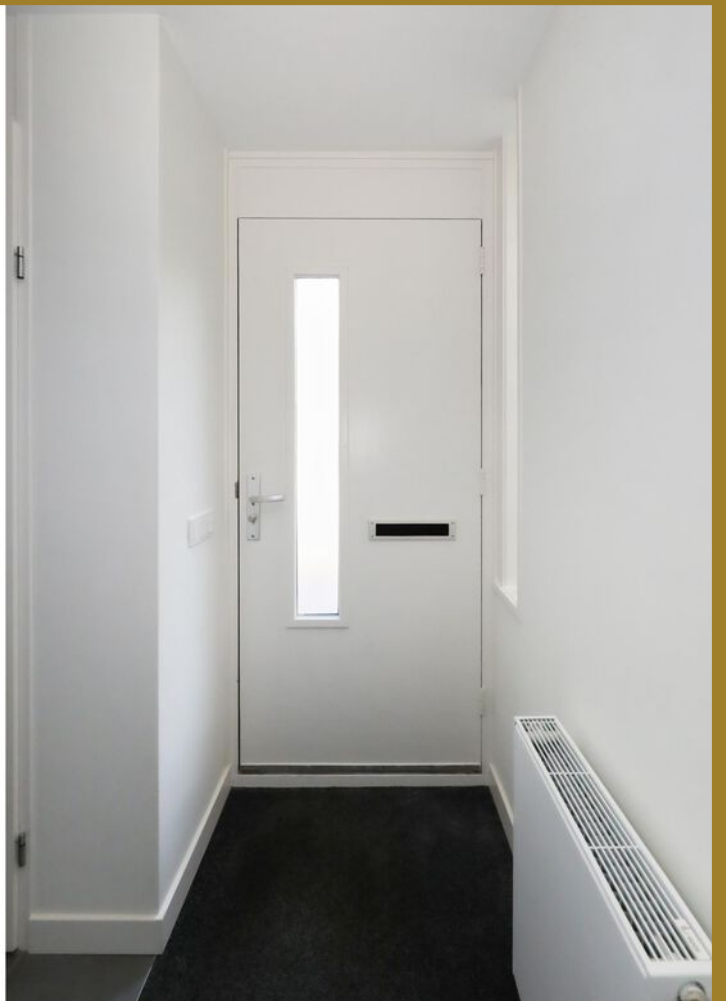
2e verdieping: lichte en ruime overloop met twee in grootte variërende slaapkamers aan de achterzijde waarvan één met unieke slaapvide, een ruime 3e slaapkamer aan de voorzijde, moderne badkamer v.v. ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Vanuit de overloop is tevens een extra bergruimte bereikbaar met C.V.-installatie en wasmachine-aansluiting.

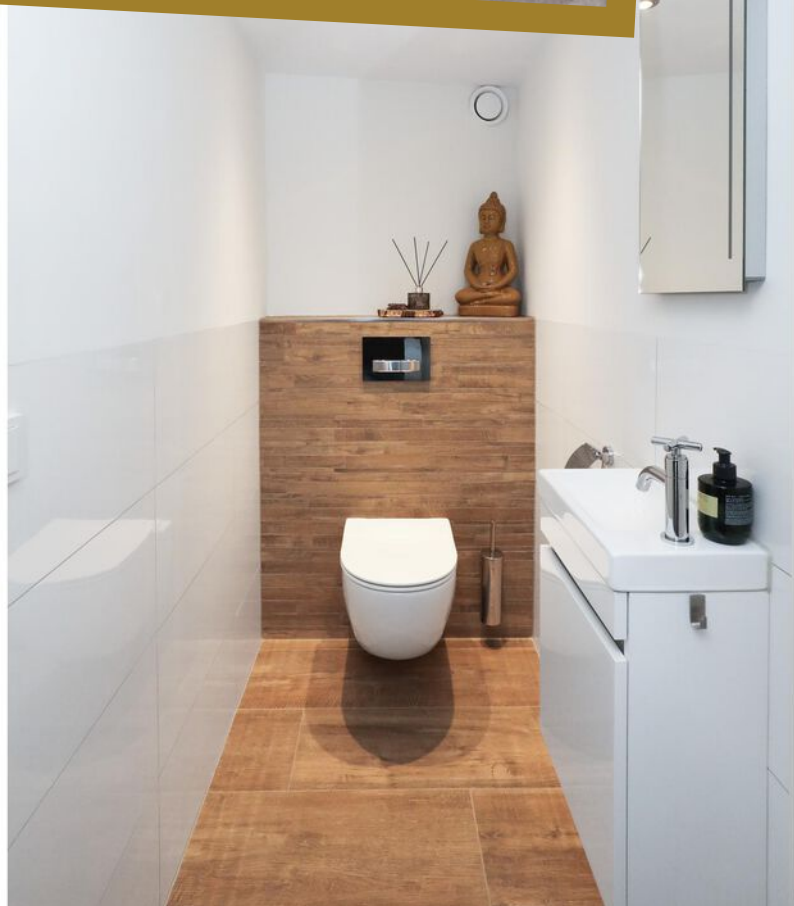
Tuin en parkeren: de achtertuin is met zorg aangelegd en bijgehouden, gelegen op het zuiden en heeft een prettige hoeveelheid privacy door de vrije ligging en de groene beplanting. Er bevindt zich een houten terras, stenen terras en een sfeervolle vijver. Zowel voor- als achtertuin beschikt over een beregeningssysteem en verlichting (beide met timers). Naast de woning bevindt zich een trap welke leidt tot een extra berging voor het opslaan van bijvoorbeeld tuingereedschap en de oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN



- royale en speels ingedeelde twee-onder-één-kapwoning
- riante en lichte leefruimte
- moderne woonkeuken (2012)
- split-level
- 4 (slaap)kamers
- 2 badkamers
- in pandige garage
- vrije ligging
- parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein
- fraai aangelegde achtertuin op het zuiden
- 6 zonnepanelen (2024)
- v.v. HR++ beglazing
- elektrische installatie vernieuwd in 2024
- nabij alle benodigde voorzieningen





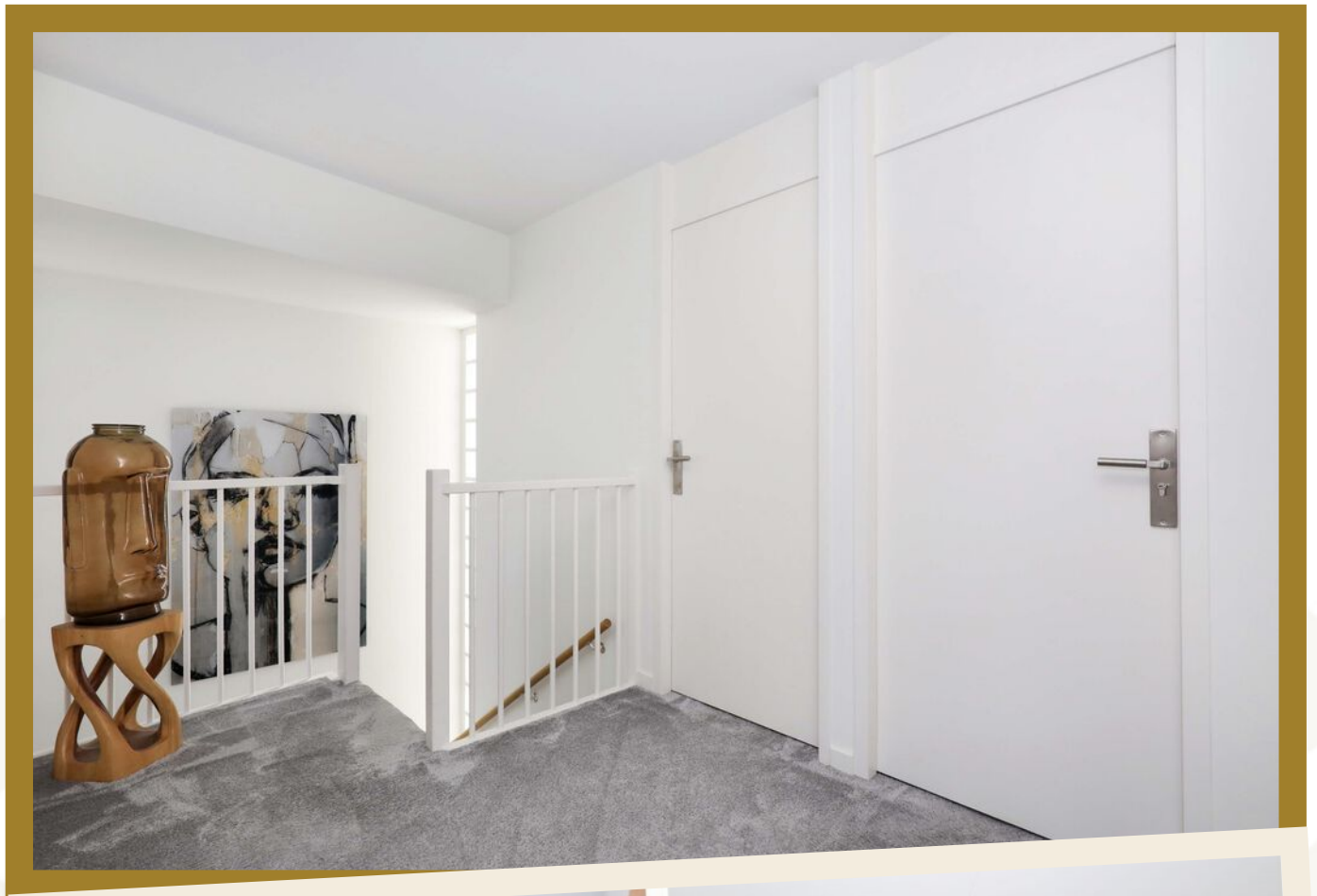




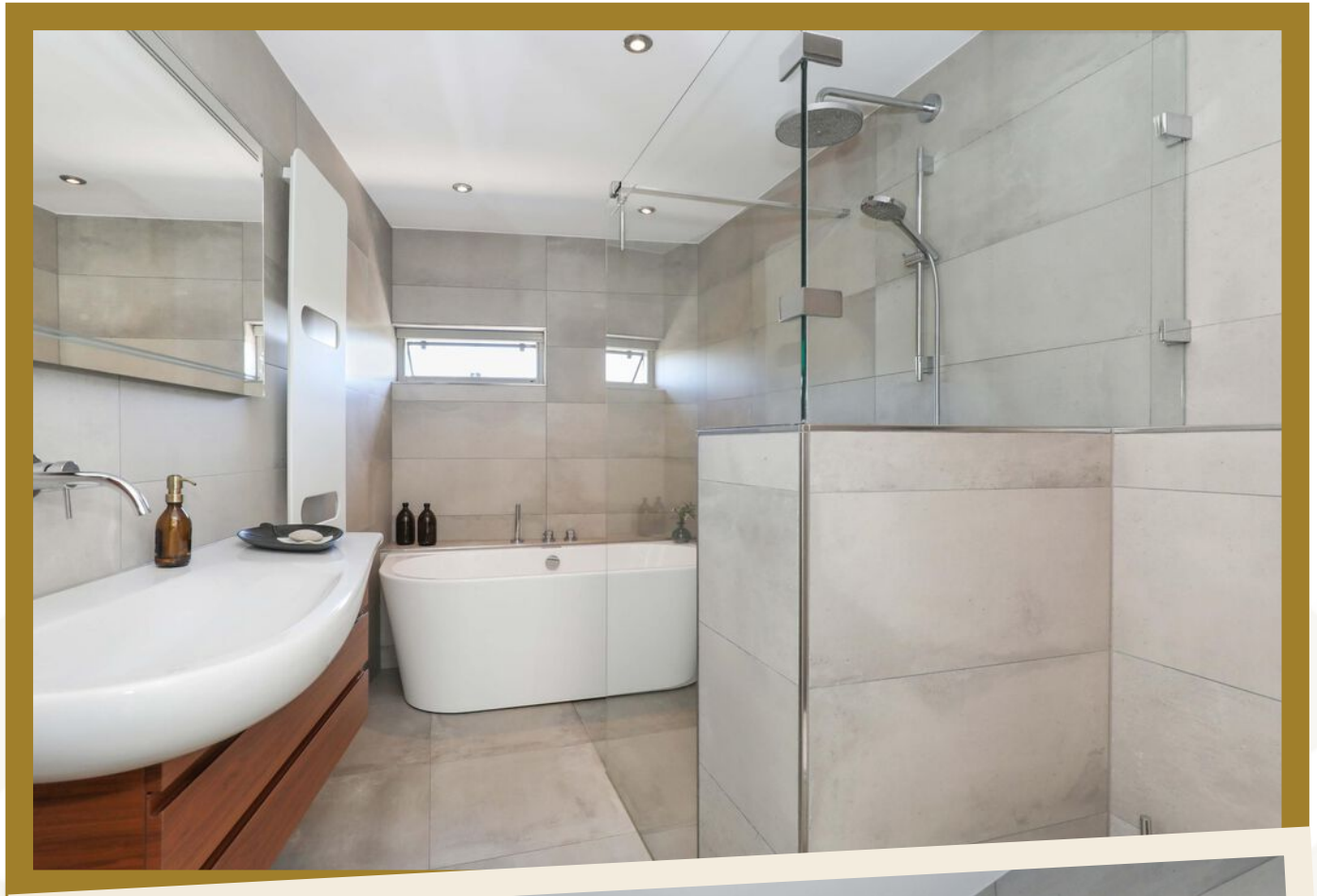
















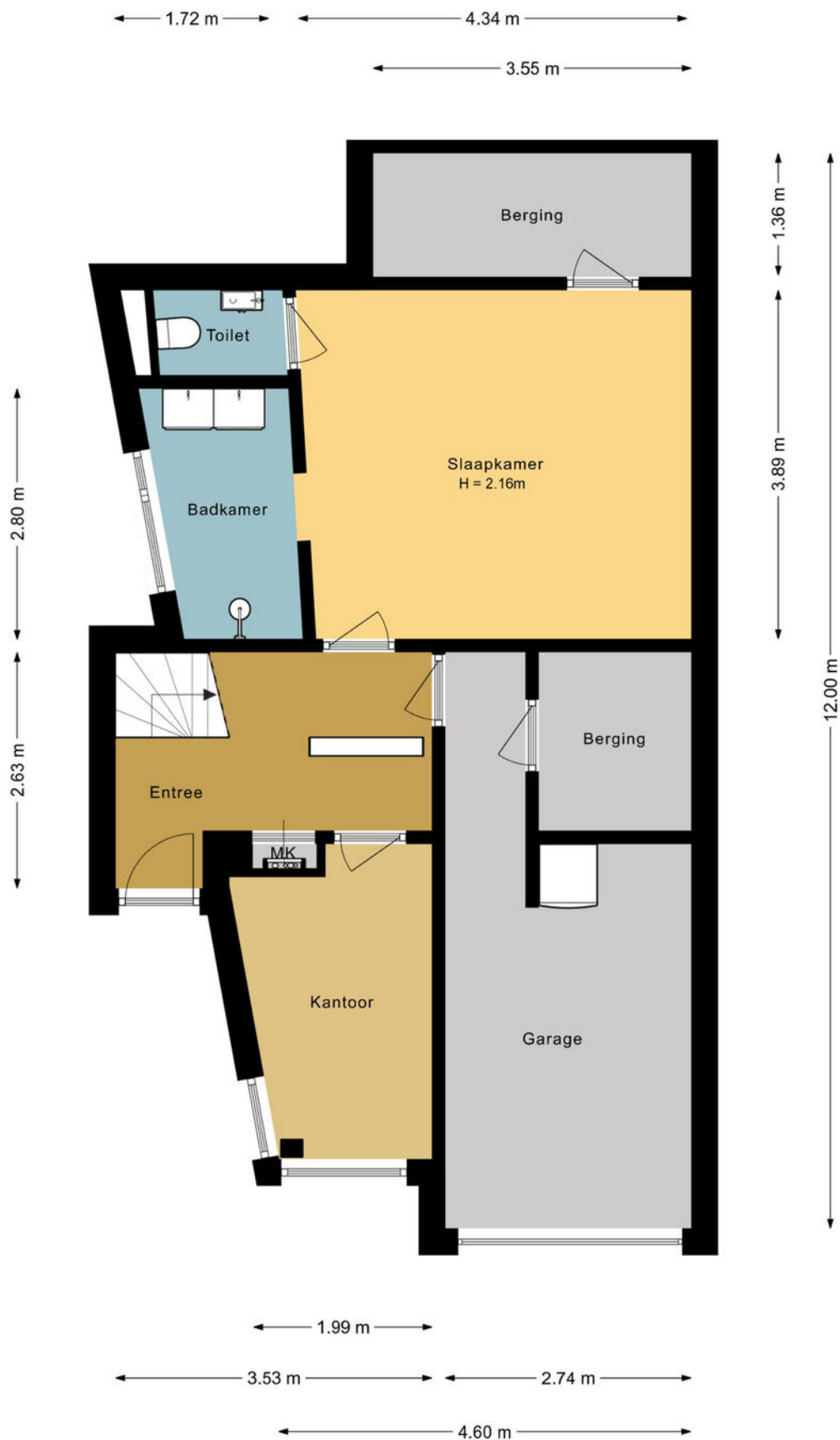






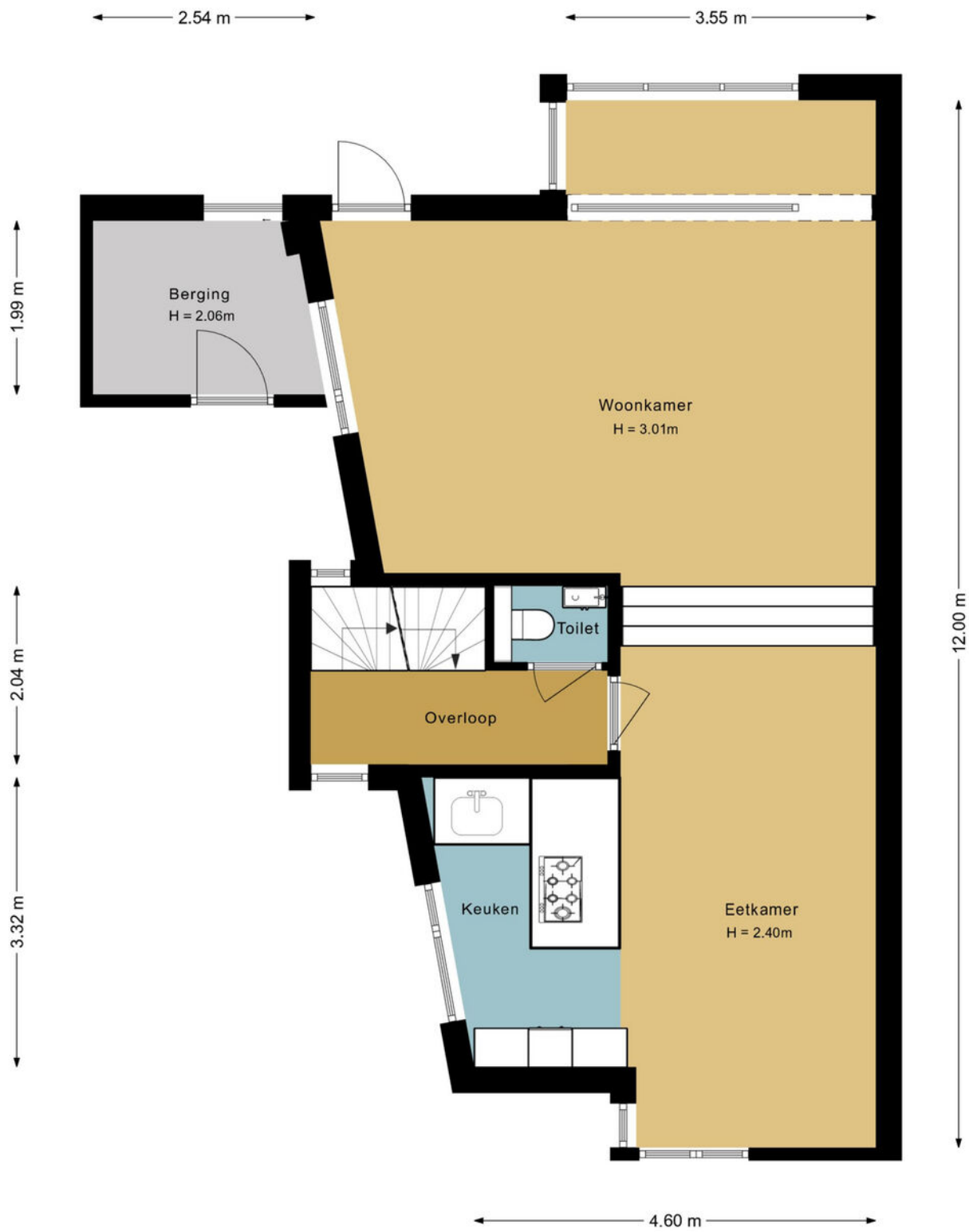
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

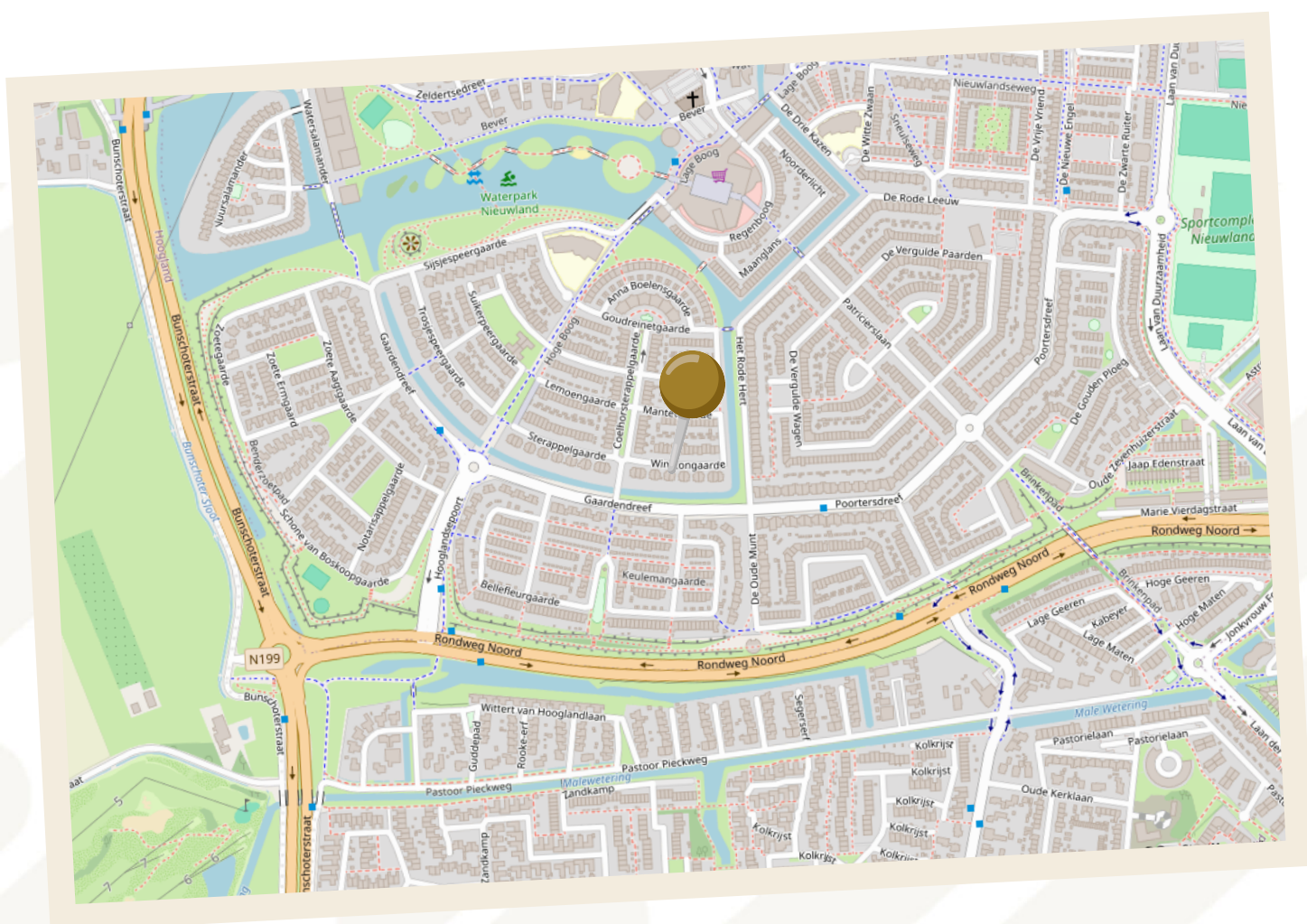
Overzicht tuin



LOCATIE OP DE KAART

Amersfoort - Nieuwland

Het op loopafstand gelegen winkelcentrum "De Nieuw Hof" heeft een uitgebreid winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen. In de wijk bevinden zich alle benodigde voorzieningen zoals gezondheidscentra en openbaar vervoer. Mocht je even willen ontsnappen aan de reuring van de wijk, dan biedt het poldergebied prachtige wandel- en fietsroutes onder andere langs rivier de Eem. Het historische stadscentrum van Amersfoort met haar gezellige restaurants, terrassen, winkels en de wekelijkse markt bereikt u met 15 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen A1 en A28 zijn zeer goed bereikbaar zodat u met de auto een goede verbinding hebt om grote steden zoals bijvoorbeeld Utrecht, Amsterdam en Rotterdam te bereiken.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Winstongaarde



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Amersfoort
O
4813

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/ armaturen/lampen/ dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer souterrain		X	
- Kledingkast slaapkamer met vide 2e verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duettes	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kastmeubilair en planken		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer in garage		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Camera systeem (buiten rondom)			X
Tuinslag met haspel voorzijde		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijverinrichting en vissen	X		
Tuin - Verlichting/ installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
BBQ en meubel			X
Afzuigkap berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regeninstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
-------	---------------	----------	--------------



OVER ONS

Meer dan zómaar een makelaar!

LinQ Makelaardij is een betrokken vrouwenkantoor in Hoogland met een passie voor het begeleiden bij de aankoop en verkoop van een woning. Met korte lijnen, jarenlange ervaring en een persoonlijke aanpak bieden wij full-service begeleiding van begin tot eind. Wij kiezen bewust voor kwaliteit boven kwantiteit en lopen altijd een stap harder. Als NVM-makelaar staan wij voor deskundigheid, betrokkenheid en een doortastende aanpak. LinQ staat voor verbinden, ontzorgen en service op het hoogste niveau!



RIVKA DE NIET
NVM REGISTER MAKELAAR -
TAXATEUR (RMT)



SARAH DE PAAUW
NVM ASSISTENT MAKELAAR
(A-RMT)



KELLY VAN DEN BERG
NVM ASSISTENT MAKELAAR
(A -RMT)



ANITA SMINK
FOTOGRAFIE | STYLISTE



BEOORDEELD MET EEN

9,8

MEER BEOORDELINGEN LEZEN? BEKIJK ONZE WEBSITE!

EXTRA INFORMATIE

De volgende extra clausules worden **(indien van toepassing)** verwerkt in de koopovereenkomst

Waarborgsom

Partijen komen doorgaans overeen dat koper een waarborgsom van 10% van de koopsom voldoet. Deze dient vóór de in de koopakte vermelde datum te zijn gestort bij de notaris, tenzij in plaats daarvan een bankgarantie wordt verstrekt.

Ouderdomsclausule (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)

Het is de koper bekend dat de woning op of voor 1998 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak, voor risico van de koper.

Mogelijkheid asbest (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1994)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Verklaring niet zelf bewoond (bij onroerende zaken die niet of lange tijd niet door de verkoper zelf bewoond zijn)

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte de afgelopen jaar niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond.

Meetinstructie

De woning is ingemeten volgens de meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Deze methode dient om de gebruiksoppervlakte zo eenduidig mogelijk vast te stellen, maar kan meetverschillen niet volledig uitsluiten door afrondingen of interpretatieverschillen. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper is in de gelegenheid gesteld om de maten zelf te (laten) controleren en kan op eigen kosten een hermeting laten uitvoeren. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper akkoord te gaan met de vermelde maten.

AVG

De ondergetekende verklaren:

1. De makelaar toestemming te verlenen tot het bewaren van persoons- en andere gegevens nodig voor naleving van de opdracht tot dienstverlening en de uitvoering daarvan;
2. De toestemming geldt zowel voor de toepassing van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) alsmede voor de privacywetgeving Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswetgeving te dien aanzien.
3. De opgeslagen gegevens mogen voor zowel Wwft als AVG-doeleinden in één en hetzelfde bestand worden opgeslagen.

EXTRA INFORMATIE

Buitensporige kosten van de notaris

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 23,- per telefonische overboeking;
- € 70,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - / kredietverstrekken instantie(s) per aflossing;
- € 280,- per akte van gehele doorhaling;
- € 325,- per akte van gedeeltelijke doorhaling;

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad € 25,- (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Stukken van de notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar (en de aankoopmakelaar). De (aankoop- en) verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 c.q. 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht zowel door de koper als verkoper de verhuizing moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

DISCLAIMER

Brochure

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen aanbod, maar een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan na uitdrukkelijke acceptatie door verkoper en koper en nadat deze schriftelijk is vastgelegd in een door partijen ondertekende overeenkomst.

Energielabel

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud of uitkomst van dit energielabel.

Notaris

De keuze voor de notaris bij de eigendomsoverdracht is aan de koper. Omdat de koper de notariële kosten draagt, bepaalt hij of zij ook welke notaris wordt ingeschakeld.

Kosten koper

Wanneer een object wordt verkocht onder kosten koper (k.k.) betekent dit dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting, notariskosten, taxatiekosten, financieringskosten en eventuele kosten van een eigen makelaar.

Transportdatum

De datum van levering wordt in overleg tussen koper en verkoper vastgesteld tijdens de onderhandelingen. Deze datum is bindend en kan uitsluitend worden gewijzigd met wederzijdse instemming van beide partijen.

NVM

LinQ Makelaardij is aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken, gevestigd in Nieuwegein. Voor al onze werkzaamheden gelden de Algemene Voorwaarden NVM 2018. U kunt deze indien gewenst bij ons opvragen.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Neem vrijblijvend contact met ons op!



LINQ MAKELAARDIJ

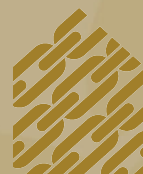
Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

033-3310031

info@linqmakelaardij.nl

www.linqmakelaardij.nl



LINQ
MAKELAARDIJ