



Vraagprijs
€495.000,- k.k.

BYZANTIUM 20

AMERSFOORT



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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1994

WOONOPPERVLAKTE:
121 m²

INHOUD:
427 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
123 m²



OMSCHRIJVING

Byzantium 20 te Amersfoort – een ruime gezinswoning met 121 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een fijne ligging in Kattenbroek!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met vier slaapkamers (en de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer) en volop leefruimte in het geliefde Kattenbroek? Dan is Byzantium 20 absoluut een bezichtiging waard. De woning beschikt over circa 121 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, een ruime woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een verrassend ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging van circa 10 m².

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 toegang tot de woonkamer. De begane grond heeft een fijne, brede opzet met aan de voorzijde de open keuken en aan de achterzijde de woonkamer.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in een praktische opstelling geplaatst. Dankzij het raam aan de voorzijde valt hier prettig daglicht naar binnen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een koel-vriescombinatie, een combi-oven en een warmwaterkraan met boiler. Bovendien biedt de keuken voldoende werk- en kastruimte en staat deze in open verbinding met de woonkamer, waardoor tijdens het koken gemakkelijk contact blijft met de rest van het gezin.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkamer. Met een breedte van ruim vijf meter is hier volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De grote raampartij met dubbele deuren naar de achtertuin zorgt voor veel lichtinval en vormt een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer is daardoor een prettige leefruimte waar je met het hele gezin kunt samenkomen, maar waar ook voldoende plek is om vrienden en familie te ontvangen.

Voor de afwerking van de begane grond is gekozen voor strak gestucte wanden in een lichte kleur en een grijze laminaatvloer.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer van deze verdieping. Deze kamer is over vrijwel de volledige breedte van de woning gelegen, zo'n 16 m² groot en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Beide slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn zo'n 8 m² groot en multifunctioneel in te richten als kinderkamer, hobbykamer, kantoor aan huis of zelfs als walk-in closet!

Voor de afwerking van de slaapkamers is gekozen voor strak gestucte wanden in een lichte kleur en een lichte laminaatvloer.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de badkamer. Deze is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Op de overloop bevindt zich daarnaast nog een praktische vaste kast.

Voor de afwerking van de badkamer is gekozen voor lichte tegels op de wanden en een lichte PVC vloer.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich de vierde slaapkamer en de aansluiting voor het witgoed, waardoor deze ruimte ook goed geschikt is om deels als wasruimte te gebruiken. De slaapkamer is zo'n 32 m² groot en goed in te richten als slaapkamer voor een ouder thuiswonend kind, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau. Bovendien biedt deze ruimte de mogelijkheid tot het creëren van een vijfde slaapkamer door het plaatsen van een dakraam of dakkapel. Voor de afwerking van deze verdieping is gekozen voor lichtgrijze wanden en een vinylvloer.

Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je direct de achtertuin in van circa 52 m². De tuin is gelegen op het noordwesten en is in 2025 opnieuw aangelegd, waardoor je hier beschikt over een verzorgde en fijne buitenruimte. Er is volop plek voor meerdere zitjes, bijvoorbeeld een comfortabele loungeset direct aan de woning en een gezellige eettafel verderop in de tuin. De aanwezige borders zorgen voor het nodige groen en daarnaast is er voldoende ruimte om een fijne speelplek voor kinderen te creëren.

Dankzij de ligging op het noordwesten is dit een heerlijke tuin om juist aan het einde van de dag van te genieten. Na een lange werkdag kun je hier nog lekker buiten zitten en ontspannen in de avondzon. Op warme en zonnige dagen liever wat verkoeling?

Het elektrische zonneschermbaan de achtergevel zorgt eenvoudig voor een aangename schaduwplek en maakt het mogelijk om ook tijdens warme zomerdagen comfortabel buiten te zitten.

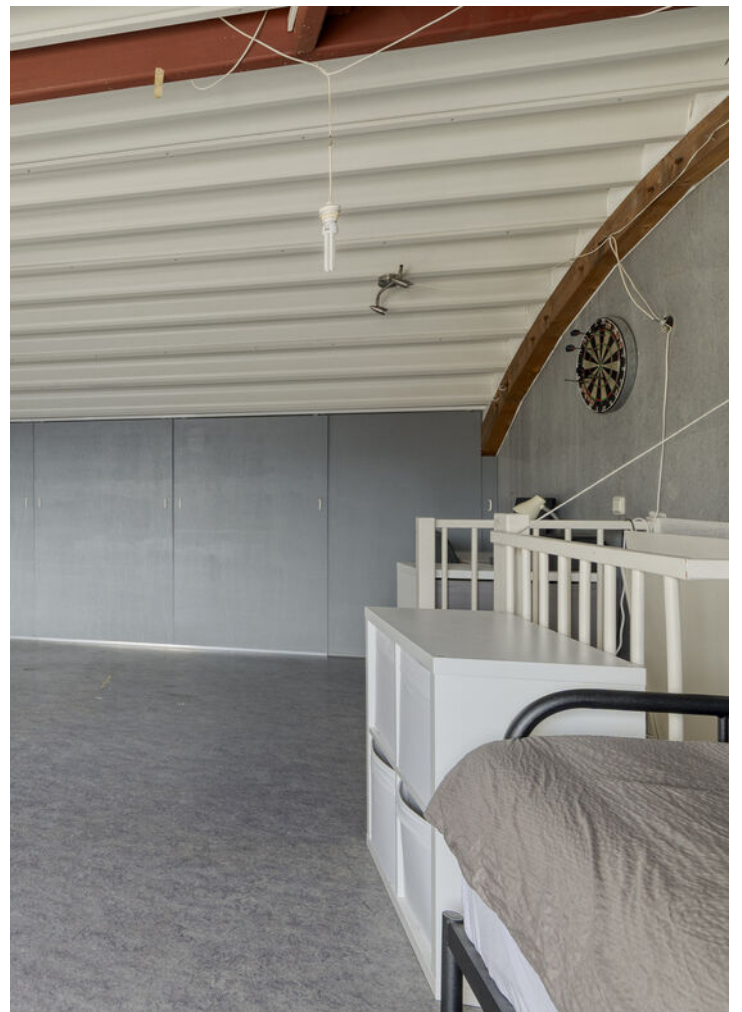
Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische vrijstaande berging. Hier is voldoende ruimte voor het droog stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap, tuinmeubilair en andere spullen. Zo combineert de achtertuin een verzorgde uitstraling met volop ruimte om te zitten, spelen en ontspannen.

Pluspunten:

- + Woonoppervlakte: 121 m²;
- + Bouwjaar 1994;
- + Energielabel A;
- + Ruime woonkamer met open keuken;
- + Modern afgewerkte woning;
- + Vier slaapkamers van goed formaat met de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer;
- + Zonnige tuin van zo'n 52 m² met elektrisch zonneschermbaan;
- + Dagelijkse voorzieningen in winkelcentrum Emiclaer nabij;
- + NS-station Amersfoort Schothorst op fietsafstand;
- + Binnen enkele minuten rijden van de uitvalswegen A1/A28.





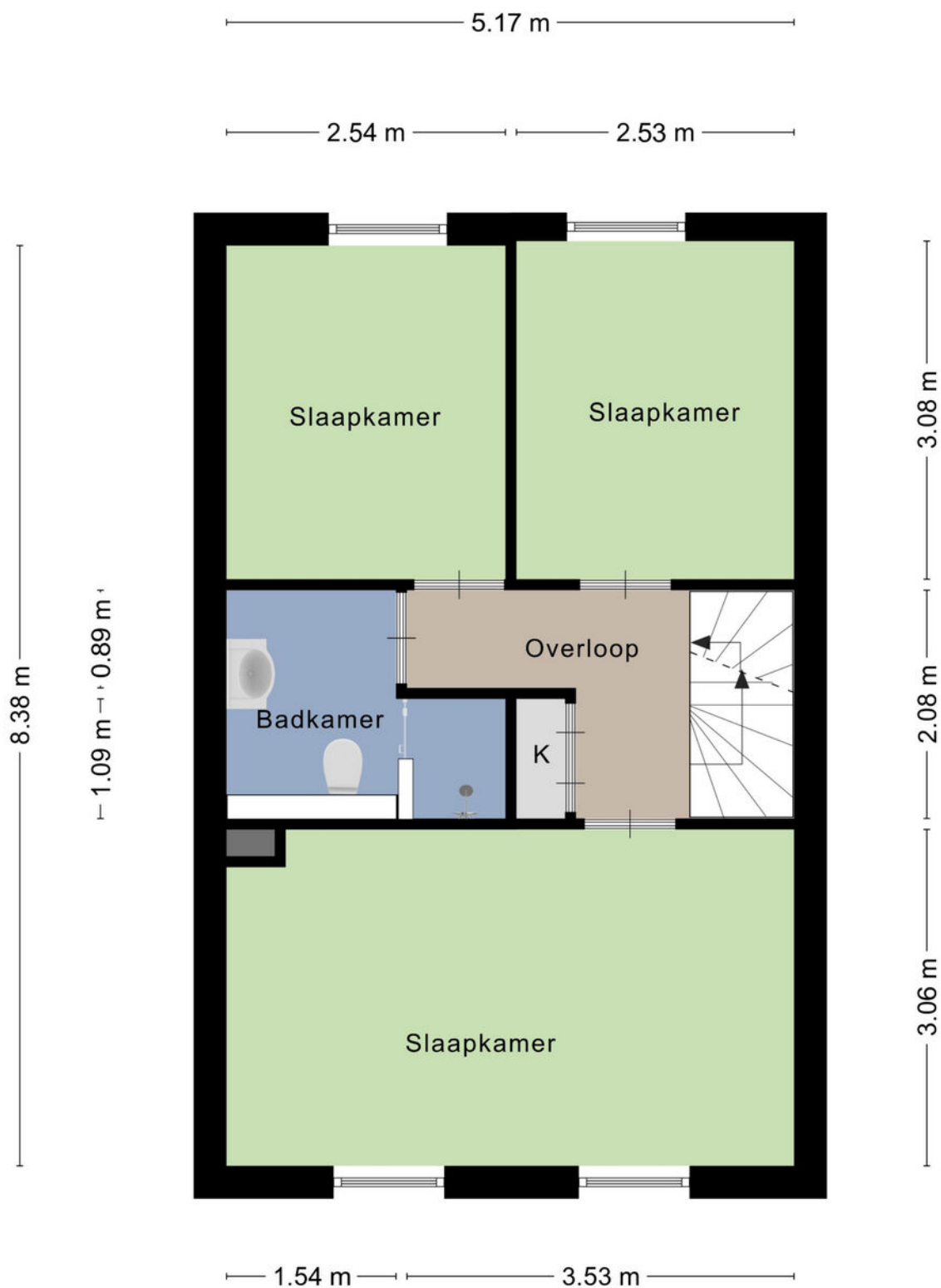


PLATTEGROND



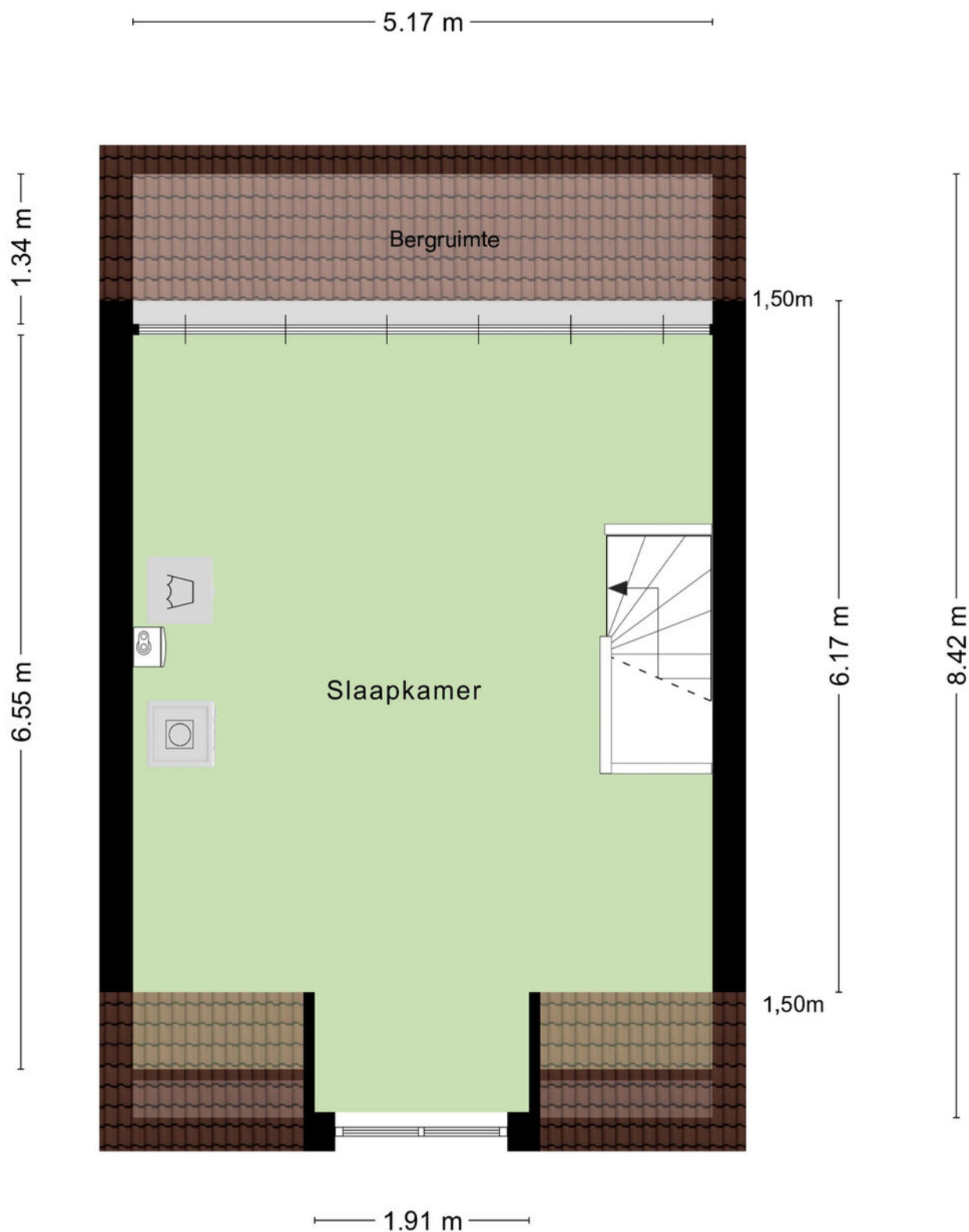
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



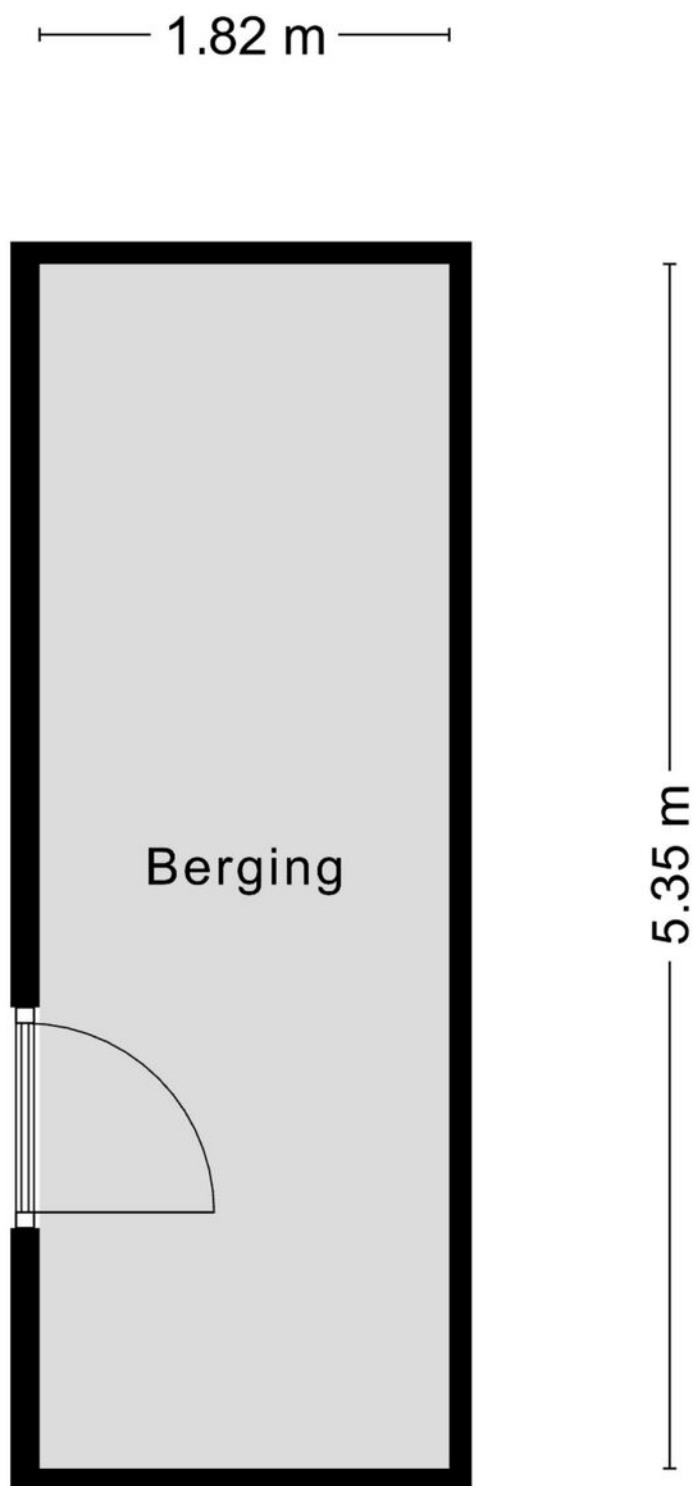
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



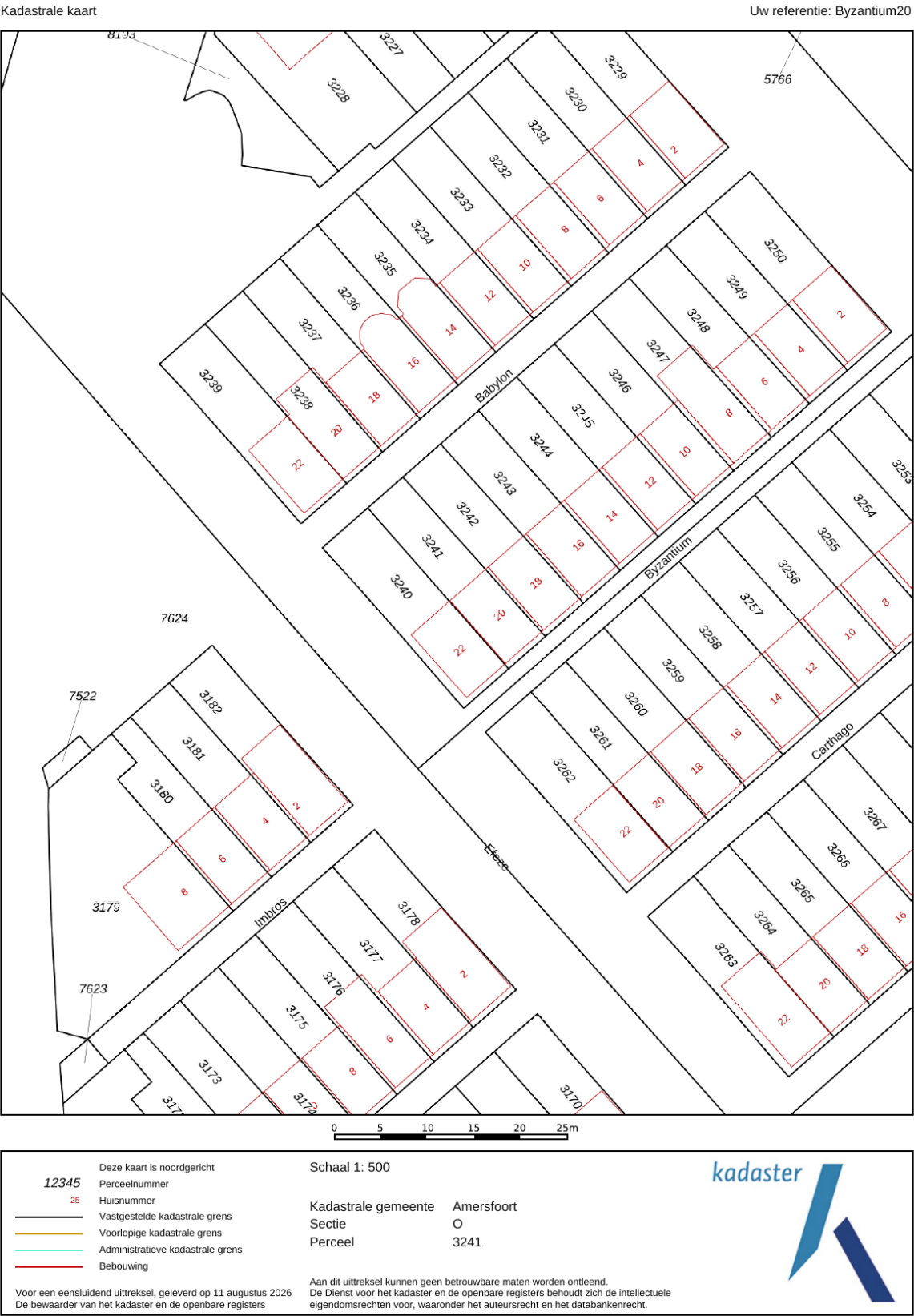
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



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.
Woning				
Interieur				
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				
-				
-				

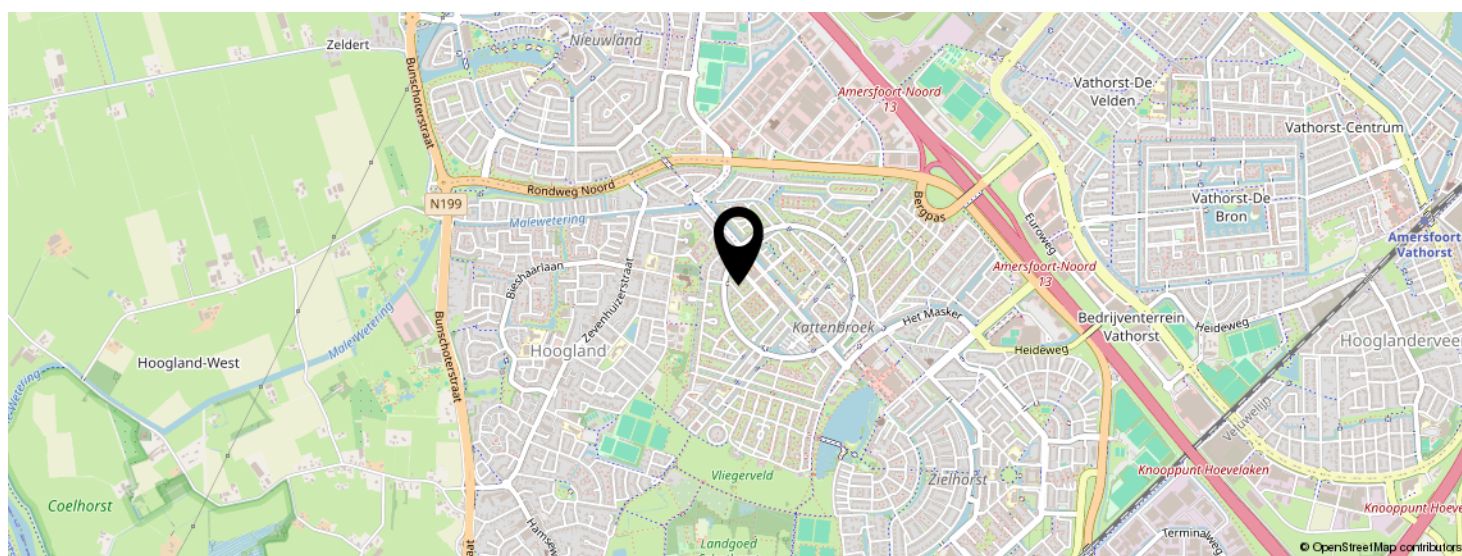
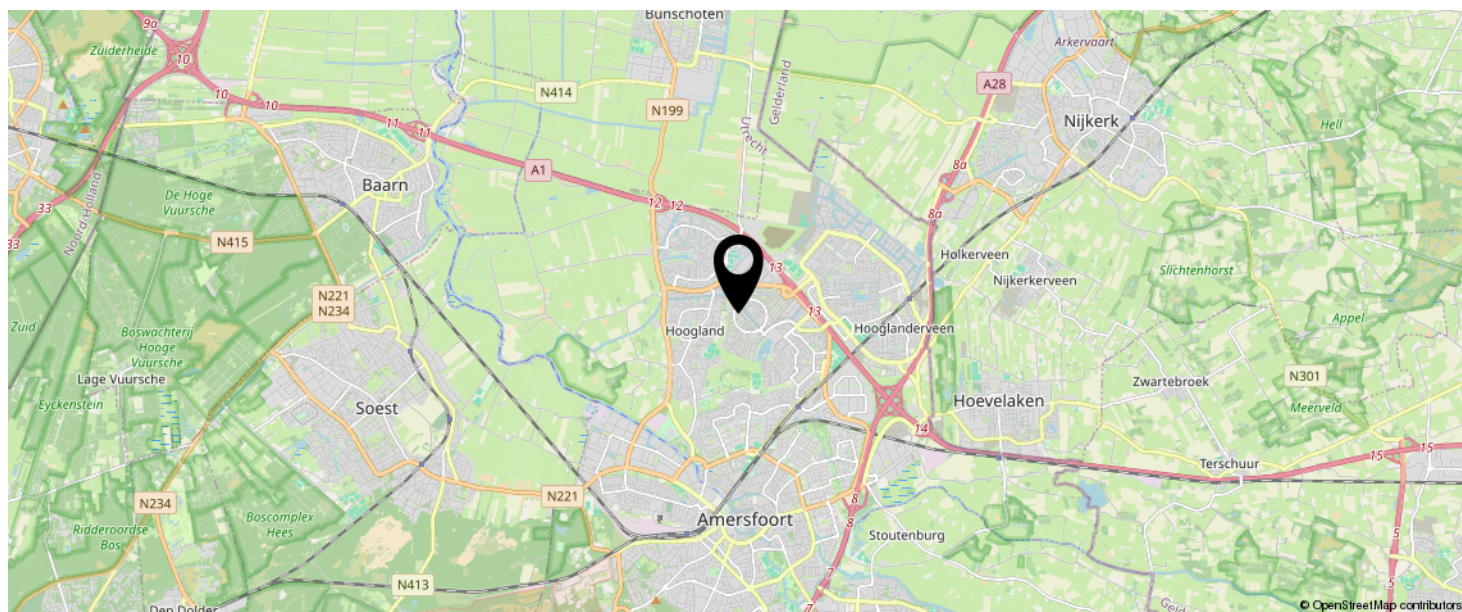
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				

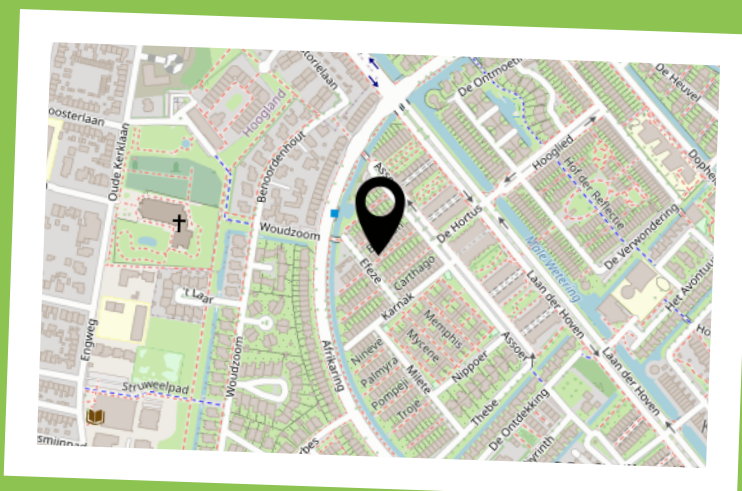
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
-				
-				

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

www.negenplus.nl

9+ **NegenPlus**
Makelaars

