



ROBBEKNOLERF 45

TE AMERSFOORT



Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest ~ 035-6030025 ~ info@verrips.nl ~ www.verrips.nl





*Instapklare en verzorgde
tussenwoning met 4 slaapkamers en
energielabel A in de kindvriendelijke
woonwijk Schothorst!*



Als je op zoek bent naar een goed onderhouden en ruime tussenwoning met 4 slaapkamers en een prettige achtertuin op een kindvriendelijke locatie, dan is dit je kans!

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Schothorst bevindt zich deze verzorgde en instapklare tussenwoning. Dit merk je direct wanneer je de woning binnenstapt. Door de grote raampartijen en schuifpui aan de achterzijde beschikt de tuingerichte woonkamer over een prettige hoeveelheid lichtinval. Er is hier voldoende ruimte om een aparte zit- en eethoek te creëren en door de vaste kasten is er ook nog eens genoeg bergruimte. De u-vormige open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een zwart-witte kleurstelling. Deze is voorzien van inbouwapparatuur, veel kastruimte en staat in fijne verbinding met de woonkamer.

Via de afgesloten trap bereik je de eerste verdieping. Hier tref je drie fijne slaapkamers variërend in grootte. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en strekt zich uit over de gehele breedte van de woning. De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde en zijn ideaal te gebruiken als kinder- of kantoorruimte. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is werkelijk van alles voorzien: een inloofdouche, hoekbad, toilet en dubbele wastafel met meubel. Op de tweede verdieping geeft de voorzolder toegang tot extra bergruimte en een aparte stook- en wasruimte. Tevens geeft deze toegang tot de ruime vierde slaapkamer die door de huidige bewoners als logeer- en kantoorruimte wordt gebruikt. Ook hier is achter de knieschotten nog eens extra bergruimte aanwezig.

*Alle voorzieningen liggen werkelijk om
de hoek. Denk daarbij aan een
winkelcentrum, diverse speeltuinen
en een trein- en busstation!*

Wat het plaatje compleet maakt is de 16 meter diepe en geheel vrij gelegen achtertuin op het oosten. Hier kun je heerlijk genieten van de zon en meerdere zithoeken plaatsen, terwijl de kinderen op het gazon spelen. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging en een achterom waar je zo het groen van de wijk inloopt. Binnen enkele minuten lopen tref je diverse speeltuinen. Daarnaast bevinden zich op loopafstand ook nog eens het winkelcentrum van Schothorst, een NS-treinstation, busstation, diverse scholen en sportvoorzieningen. De binnenstad van Amersfoort bereik je binnen 10 minuten fietsen.

Een centrale ligging, ruimte en comfort komen dus perfect samen bij deze instapklare tussenwoning. Wat wil je nog meer?!



WOONKAMER EN EETGEDEELTE



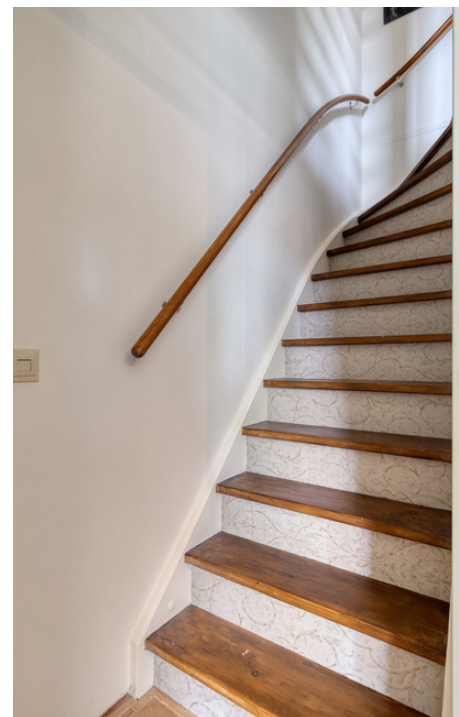




OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP 1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





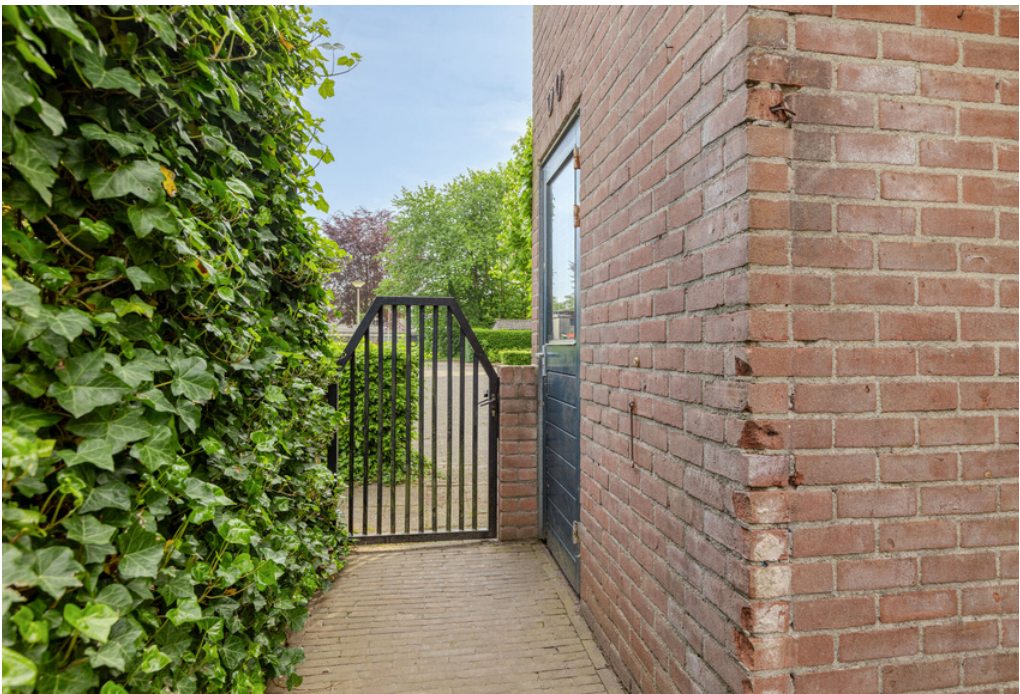
VOORZOLDER & 4E SLAAPKAMER

2E VERDIEPING



ACHTERTUIN







DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en goed onderhouden tussenwoning in Schothorst
 - Geliefde en kindvriendelijke woonwijk
 - Voldoende parkeergelegenheid
 - 11 Zonnepanelen
 - Cv-ketel uit 2024
 - Mechanische ventilatie 2020
 - Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met horren
- Tuingerichte woonkamer
 - Veel lichtinval door grote raampartijen en schuifpui naar de achtertuin
 - Ruimte voor aparte zit- en eethoek
- Open u-vormige keuken
 - Zwart-witte kleurstelling
 - V.v. inbouwapparatuur en veel kastruimte
 - In fijne verbinding met de woonkamer
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping
 - Variërend in grote
 - Grootste slaapkamer aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning
 - 2e en 3e slaapkamer aan de achterzijde
 - Ideaal als kantoor- of kinderkamer
- Nette badkamer
 - V.v. inloopdouche, hoekbad, toilet en dubbele wastafel met meubel
- Voorzolder met extra bergruimte
 - En separate stook- en wasruimte
- 4e slaapkamer op de 2e verdieping
 - Knieschotten met extra bergruimte
- Diepe achtertuin (16 meter) op het oosten
 - Geheel vrij gelegen
 - Ruimte voor meerdere zithoeken
 - Gazon voor kinderen om op te spelen
 - Stenen berging én achterom
- Alle voorzieningen liggen om de hoek
 - Loopafstand: diverse speeltuinen, winkelcentrum, NS-treinstation en busstation, scholen en sportvoorzieningen
 - Fietsafstand: binnenstad van Amersfoort
 - Uitvalswegen naar de A1 en A28
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.robbeKnolerf45amersfoort.nl



€ 519.000,-- K.K.



108 M2 WOONOPPERVLAK



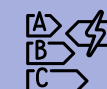
140 M2 PERCEELOPPERVLAk



1983



CV-KETEL (2024)



A LABEL

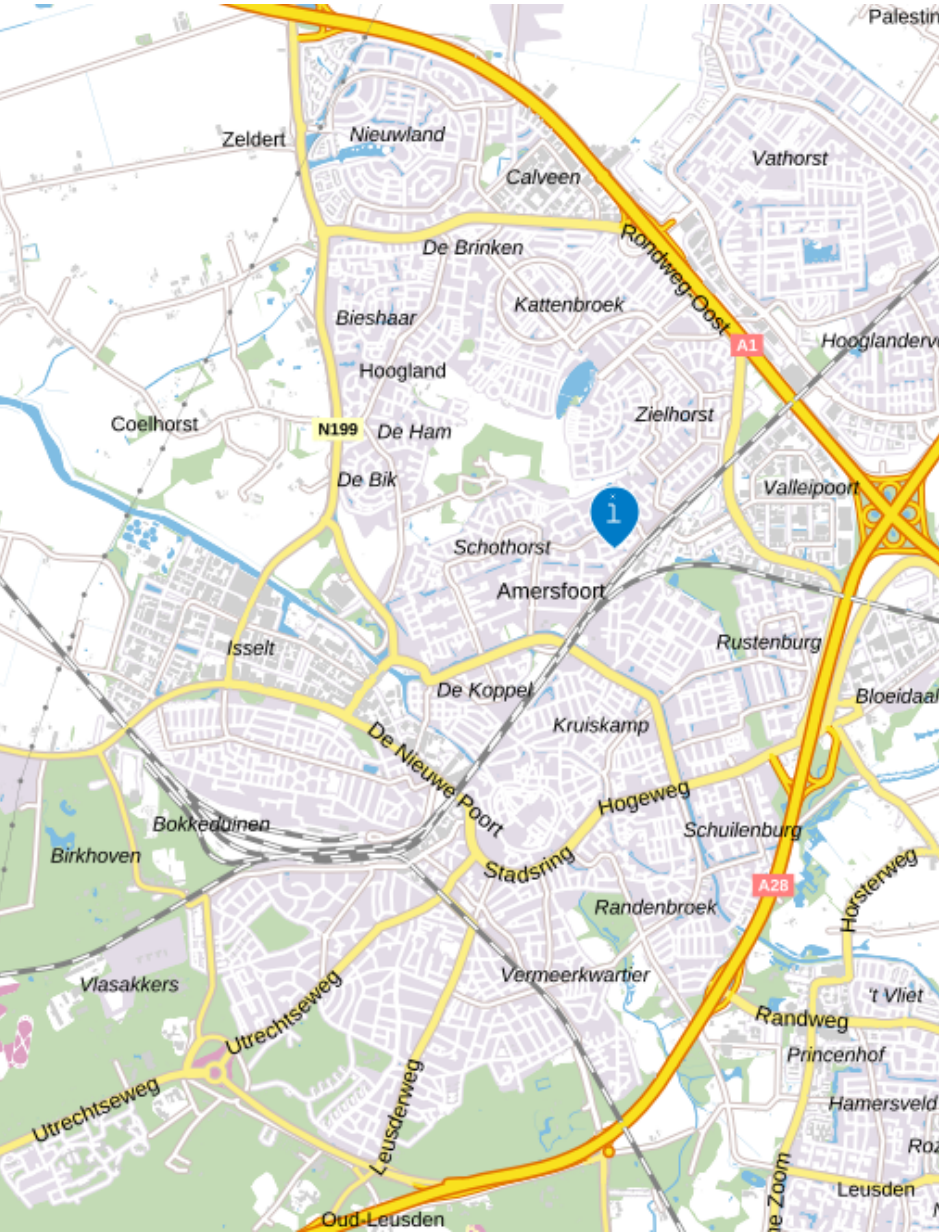


ACHTERTUIN (O)



**STENING BERGING MET
ACHTEROM**

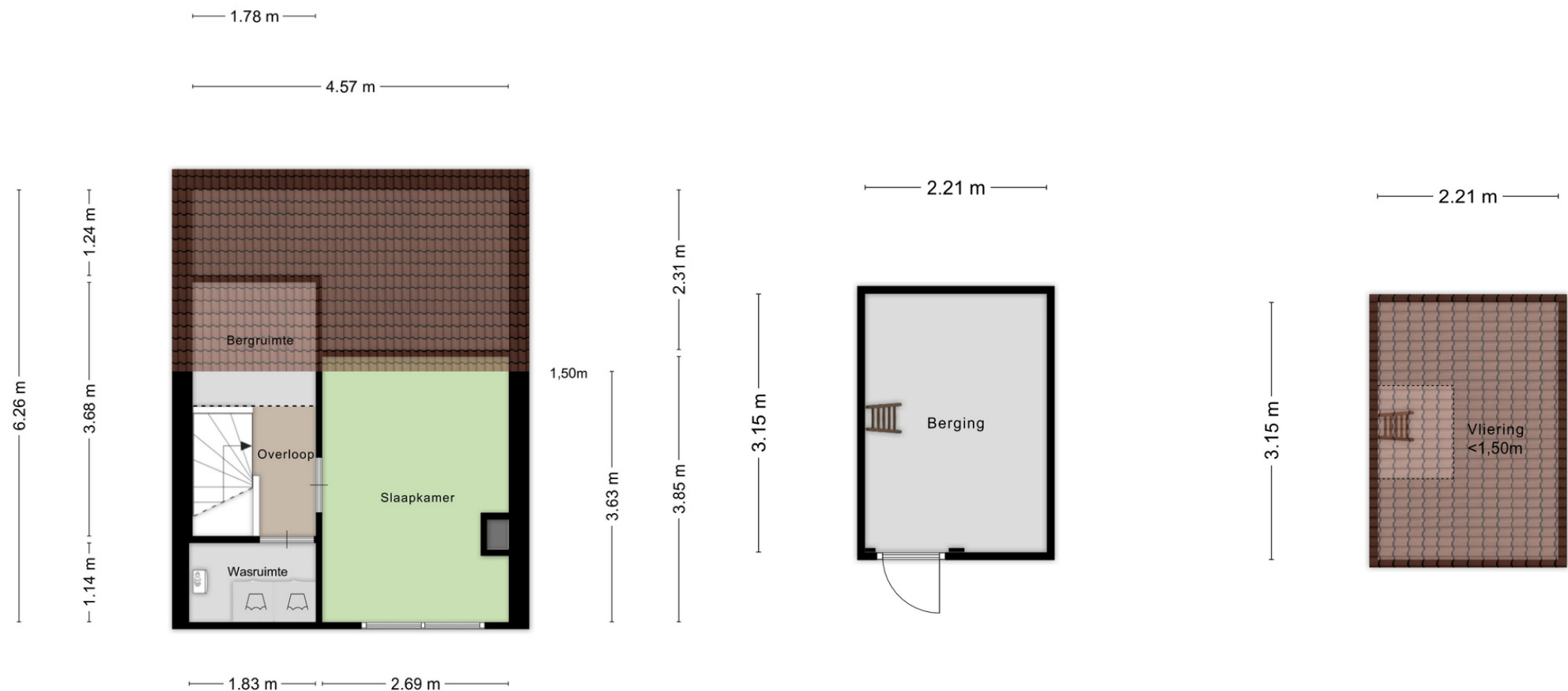
KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & BERGING MET VLIERING :





BROCHURE & SCHRIFTELIJK- HEIDSVEREISTE

Deze brochure is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze brochure mag worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee een koopovereenkomst tot stand komt. Deze komt pas tot stand na aanvaarding van het bod, de oplevering en gunning door de verkoper en dient schriftelijk vastgelegd te worden in een koopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Indien u een woning bij een NVM-makelaar koopt, moet er altijd een waarborgsom op de rekening van de notaris gestort worden, ter grootte van 10% van de koopsom. De datum waarop de waarborgsom gestort moet zijn bij de notaris, wordt in de koopakte vermeld. U kunt ook kiezen voor een bankgarantie.

NOTARIS

De notaris die wordt ingeschakeld bij de overdracht van de woning is altijd de keuze van de koper. De koper betaalt en bepaalt dus de notaris.

TRANSPORTDATUM

De datum van de overdracht komt tijdens de onderhandelingen tot stand. Deze datum is dus bindend en kan alleen vervroegd of verlaat worden indien beide partijen (dus koper en verkoper) dit overeenkomen.

KOSTEN KOPER

Met kosten koper wordt bedoeld dat u de woning of het bedrijfspand koopt en dat de bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Deze kosten zijn onder andere: 0%, 2%, 8% of 10,4% overdrachtsbelasting (berekend over de koopsom), notariskosten, taxatiekosten, hypotheekprovisie en eventueel de kosten van uw eigen makelaar.

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

ASBESTCLAUSULE

In een onroerende zaak gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien de woning die u koopt voor 1993 gebouwd is, nemen wij standaard een asbestclausule op.



KOSTEN 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:

- € 17,50 per telefonische overboeking;
- € 55,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 185,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00 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 €21,00 (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.



EPA

Het is verplicht om bij de verkoop van een woning een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen inzake de uitkomst van dit certificaat.

MEETINSTRUCTIE

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Verrips makelaardij o.z. noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

AANKOOPMAKELAAR

Een woning kopen is niet iets wat u dagelijks doet. Wij zijn verkopende makelaar van deze woning. U kunt uiteraard een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen die u kan adviseren bij het aankopen van deze woning.

NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM (Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende zaken) gevestigd in Nieuwegein. Op al onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden NVM 2018 van toepassing. Deze zijn te verkrijgen bij ons kantoor.



Verrips Makelaardij o.z.

*“Veel meer dan het
verkopen of aankopen
van uw (t)huis!”*

*Wonen is vooral een zaak van emotie.
Een huis wordt een thuis als je er lekker voelt.*

*Prettig wonen is dus heel belangrijk en dat kan de
verhuisbeslissing tot een moeilijke keuze maken. U weet wat u
heeft en niet wat u krijgt!*

*In dat spanningsveld werken wij dagelijks en wij voelen ons
thuis in de woningmarkt van regio Eemland.*

Het team van Verrips Makelaardij o.z.

CONTACT

Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest
035-6030025 ~ info@verrips.nl
www.verrips.nl

