



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.



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

GANGBOORD 86

AMERSFOORT

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A+

BOUWJAAR:
1993

WOONOPPERVLAKTE:
159 m²

INHOUD:
565 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
140 m²



OMSCHRIJVING

Gangboord 86, Amersfoort, een royale en energiezuinige gezinswoning in Kattenbroek | 159 m² woonoppervlakte | 4 ruime slaapkamers, mogelijkheid voor 5 | Energielabel A+ | 9 zonnepanelen | Hybride warmtepomp | Parkeren op eigen terrein | Zonnige achtertuin op het zuidwesten

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning waar je zó in kunt? Dan is Gangboord 86 absoluut het bekijken waard. Deze uitgebouwde tussenwoning in de populaire wijk Kattenbroek biedt maar liefst circa 159 m² woonoppervlakte en is compleet gerenoveerd en gemoderniseerd. Je beschikt hier over een royale woonkamer, een moderne keuken en badkamer, vier ruime slaapkamers met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Ook op het gebied van energiezuinigheid zit je hier goed. De woning heeft energielabel A+, 8 zonnepanelen, een hybride warmtepomp uit 2022, HR++ beglazing en gedeeltelijk vloerverwarming. Bovendien kun je op eigen terrein parkeren en is er al een aansluiting voor een laadpaal aanwezig. De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont aan een rustige straat in Kattenbroek, met vrij zicht op het groen. Scholen, winkels, speeltuintjes en openbaar vervoer vind je op korte afstand. Ook het centrum van Amersfoort en de uitvalswegen A1 en A28 zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Je komt de woning binnen via de verzorgde hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen via de woonkamer of keuken. Wat een ruimte! Door het betrekken van de voormalige garage is hier opvallend veel woonruimte ontstaan en is deze ingericht met een fantastische keuken.

De woonkamer is aan de achterzijde van de woning te vinden. Een heerlijke plek om samen te komen met het gezin! Door de aangepaste achterpui met nieuwe kunststof kozijnen is er ruimte voor veel lichtinval, wat zorgt voor een fijne leefruimte. Aan de voorzijde van de woning is, in verbinding met de woonkamer, een aparte eethoek gecreëerd. Voldoende ruimte voor een grote eettafel waar je met familie en/of vrienden tot laat in de avond heerlijk kunt dineren of borrelen.

Ook de moderne, open keuken sluit mooi aan bij de rest van het interieur en vormt een fijne plek om uitgebreid te koken. Dankzij de open verbinding met de woonruimte blijf je tijdens het koken in contact met de rest van het gezin of je gasten. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, zoals een grote koelkast, aparte vriezer, een vaatwasser, een inductiekookplaat, een grote oven, een Quooker en een ingebouwd koffiezetapparaat. Daarbij is er voldoende opbergruimte voor het keukengerei. De kleuren van de keuken en de wanden zijn licht gehouden, waarbij de warme PVC-vloer netjes is doorgelegd over de gehele verdieping.

Voor extra comfort zijn de keuken en woonkamer voorzien van vloerverwarming als bijverwarming.

Eerste verdieping:

De overloop van de eerste verdieping geeft je toegang tot drie slaapkamers en de zeer ruime badkamer.

De slaapkamers zijn prettig van formaat, met oppervlakten van zo'n 15 m², 13 m² en 12 m². Zij bieden alle voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastuimte en eventueel een bureau. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als slaapverdieping voor een gezin, maar kun je een van de kamers natuurlijk ook inrichten als kantoor, hobbyruimte of zelfs een grote inloopkast. Ook hier zijn de muren strak afgewerkt in moderne kleuren en is de vloer voorzien van laminaat.

Naast ruim opgezette slaapkamers is er ook een royale badkamer aanwezig! Deze modern ingerichte badkamer is netjes en eigentijds afgewerkt. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een groot wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte! Door de latere opbouw (2001) is dit een volwaardige woonverdieping met veel potentie en gebruiksmogelijkheden. Hier vind je nog eens een royale slaapkamer van zo'n 15 m² groot.

Afhankelijk van jouw woonwensen kun je deze verdieping gebruiken voor kinderen, logees, een rustige thuiswerkplek of hobbyruimte. Er is bovendien de mogelijkheid om de indeling aan te passen en zo een extra, vijfde slaapkamer te creëren.

Daarnaast is er plek voor het witgoed en extra bergruimte. Zo zijn ook de praktische zaken in huis goed geregeld.

Tuin:

Vanuit de woonkamer, via de openslaande deuren, bereik je de verzorgde achtertuin. Deze ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier op zonnige dagen heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten na een drukke werkdag. Er is voldoende ruimte voor een fijne zithoek of eettafel, zodat je in de zomer het wonen gemakkelijk naar buiten verplaatst. Wie nodig jij uit voor de eerste barbecue? Naast een gezellig terras is er ook ruimte voor groen, wat een aangename sfeer biedt. Via de achterom kom jij uit bij de externe, stenen berging, die ruimte biedt voor het opslaan van tuingereedschap en waar de fietsen gestald kunnen worden.

Aan de voorzijde kun je op eigen perceel parkeren. Een aansluiting voor een laadpaal is al aanwezig.

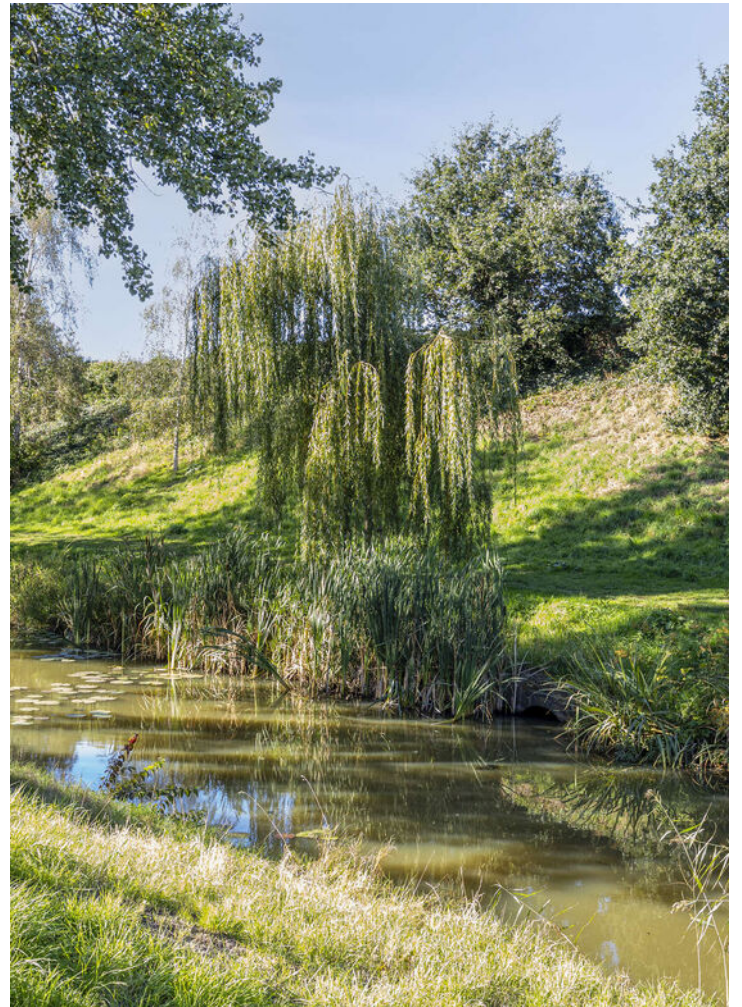
Pluspunten:

- + Woonoppervlakte: 159m²;
- + Perceel 140m²;
- + De woning is zeer royaal door de opbouw (2001) en de oude garage die bij de woning is betrokken;
- + Instapklaar en strak afgewerkt;
- + Beneden verdieping heeft kunststof kozijnen en nieuwe beglazing;
- + Keuken en badkamer zijn zeer net afgewerkt in een moderne stijl;
- + 4 zeer ruime slaapkamers (potentieel 5);
- + Energielabel A+ (met 9 zonnepanelen);
- + Hybride warmtepomp geïnstalleerd (2022);
- + Deels vloerverwarming (keuken en woonkamer);
- + Parkeren op eigen perceel (aansluiting voor laadpaal aanwezig)
- + Zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- + Externe stenen berging aanwezig;

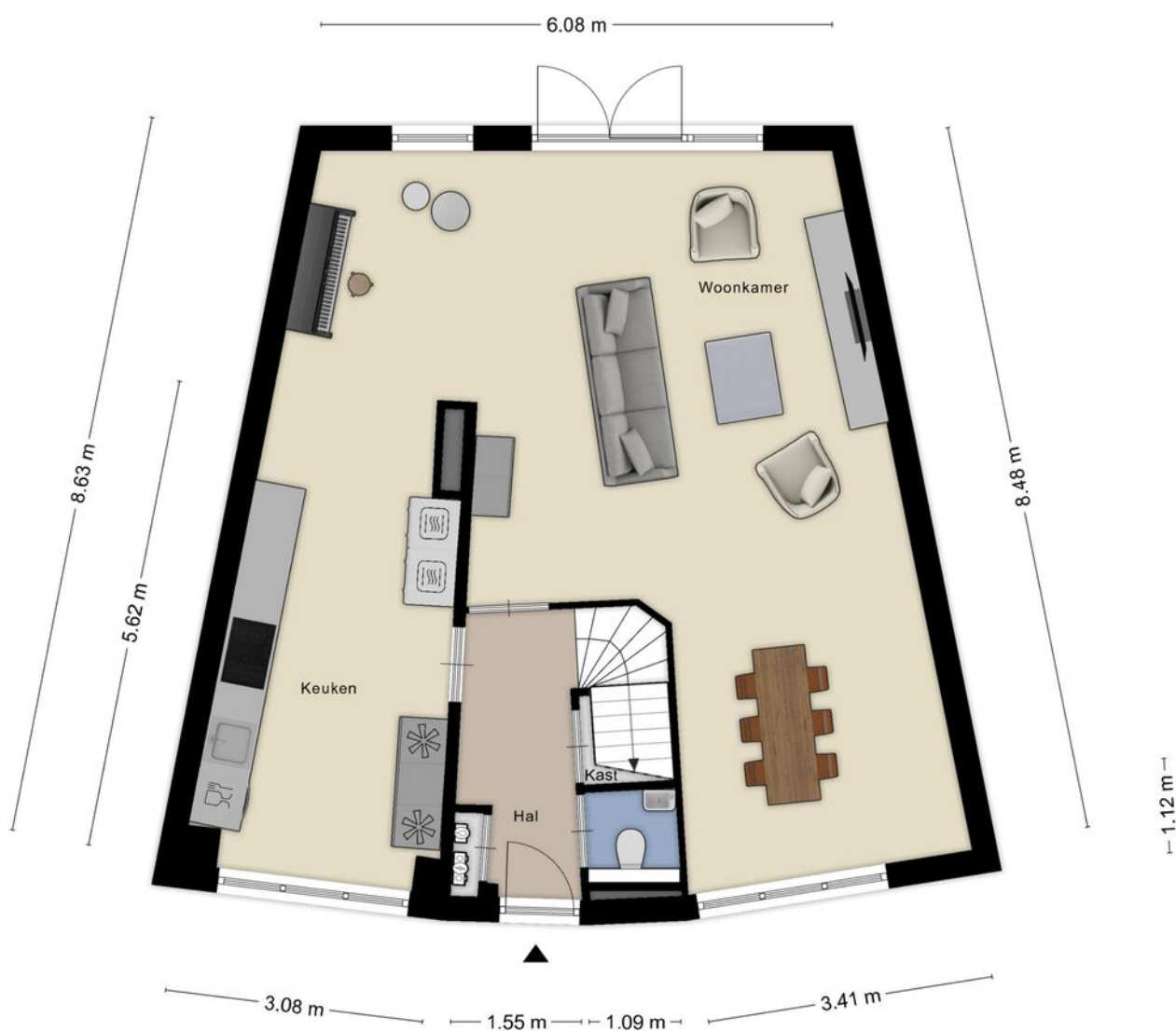








PLATTEGROND



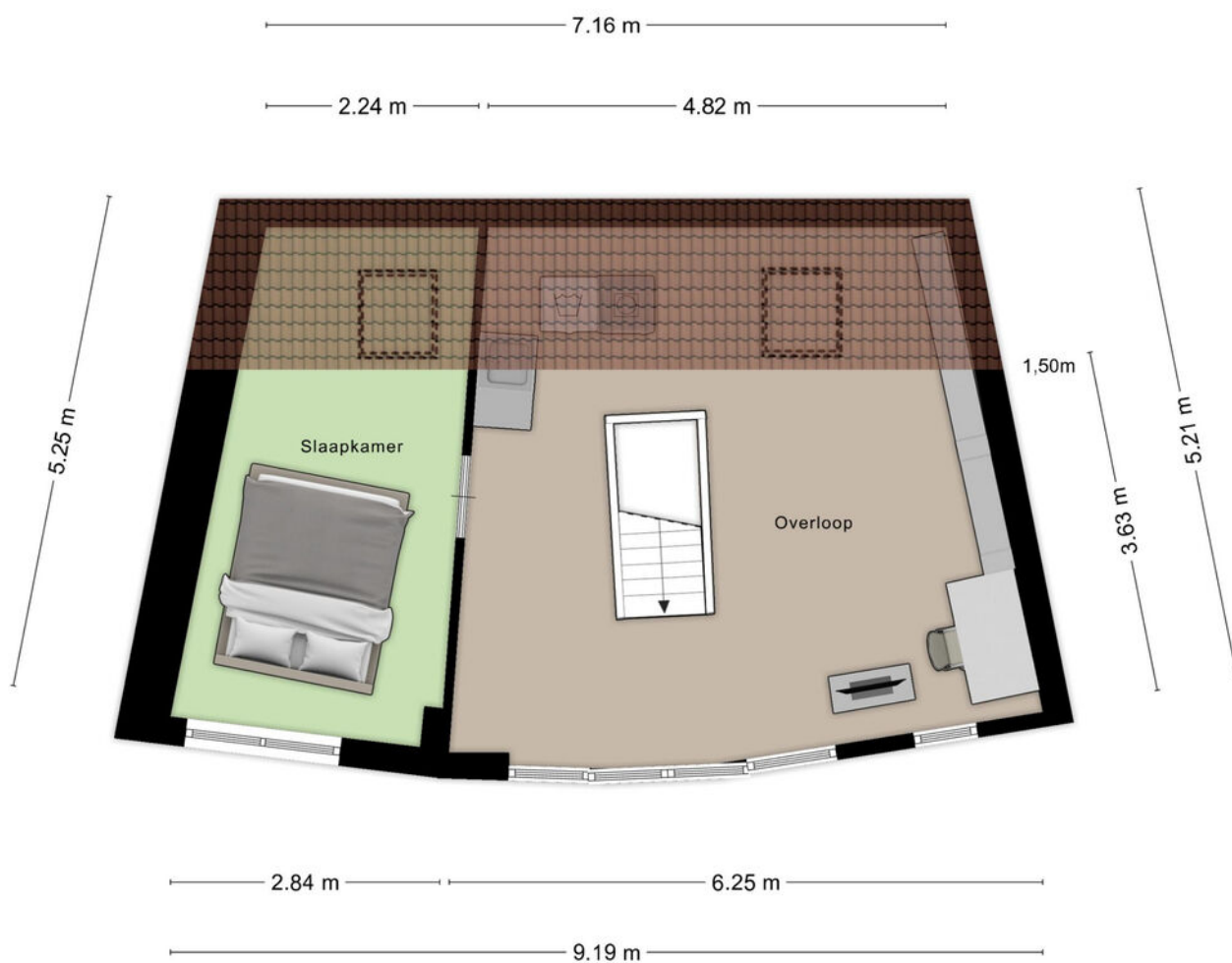
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



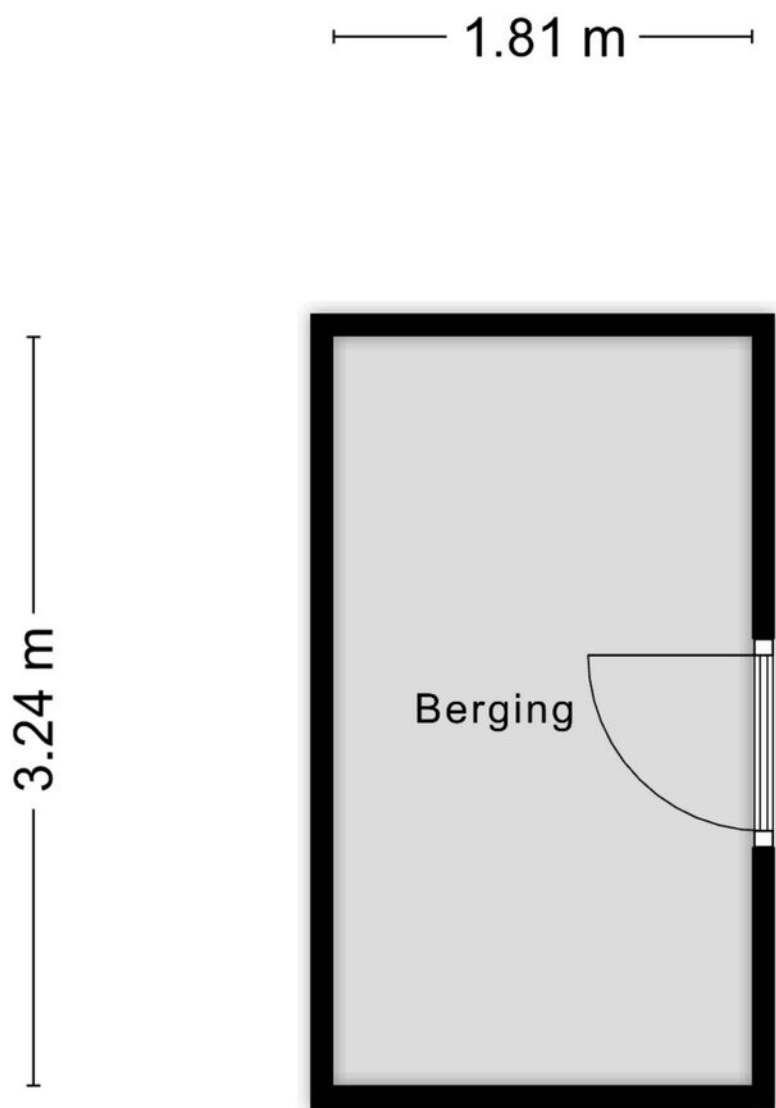
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

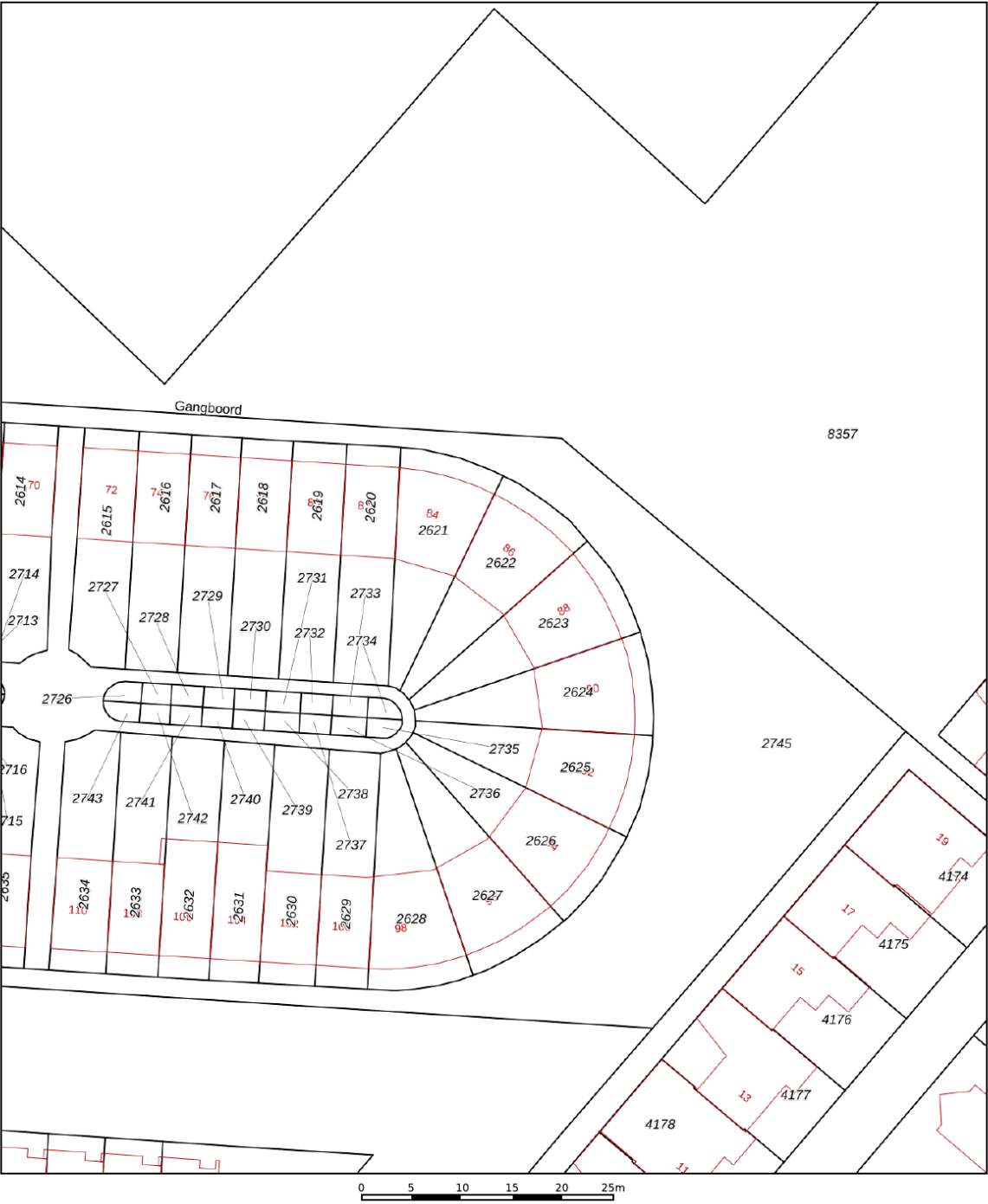


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gangboord 86



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

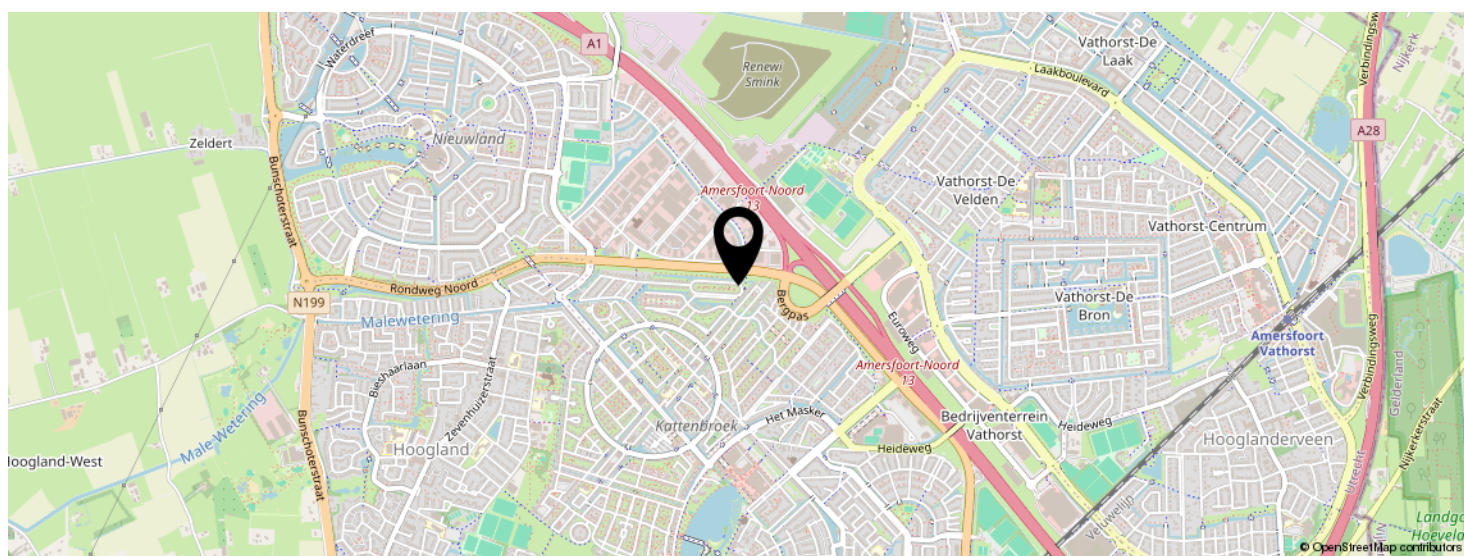
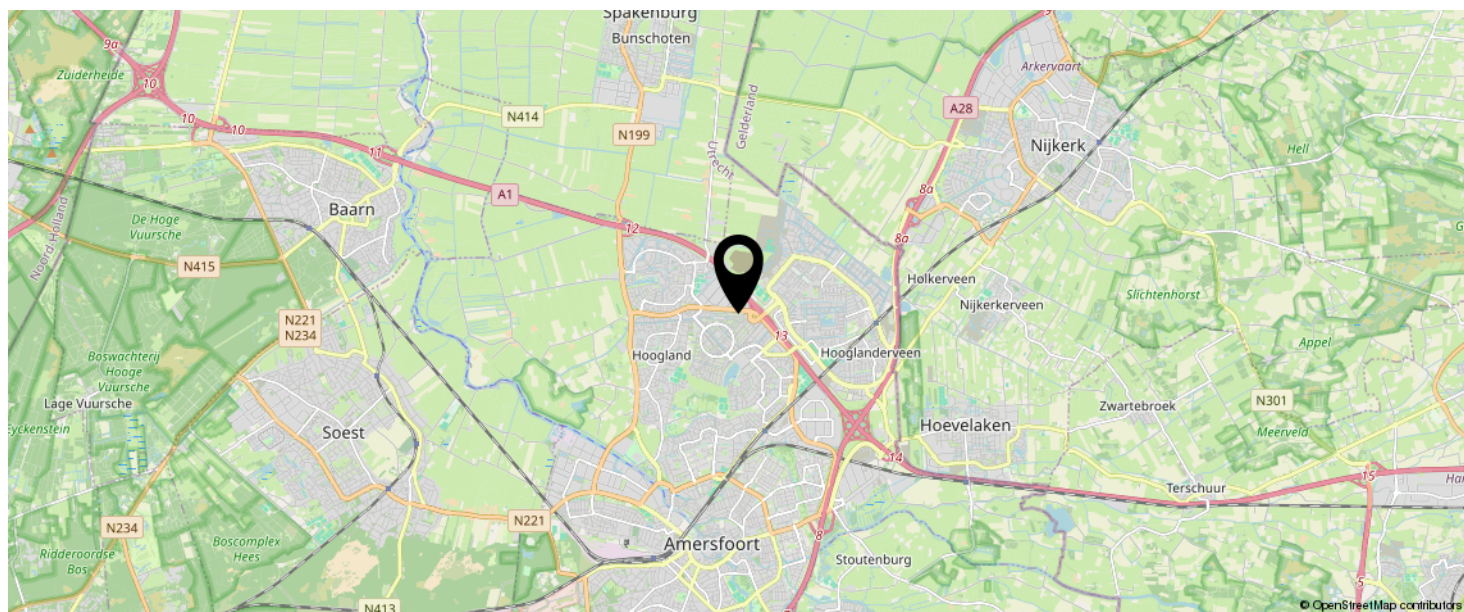
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amersfoort
Sectie O
Perceel 2622

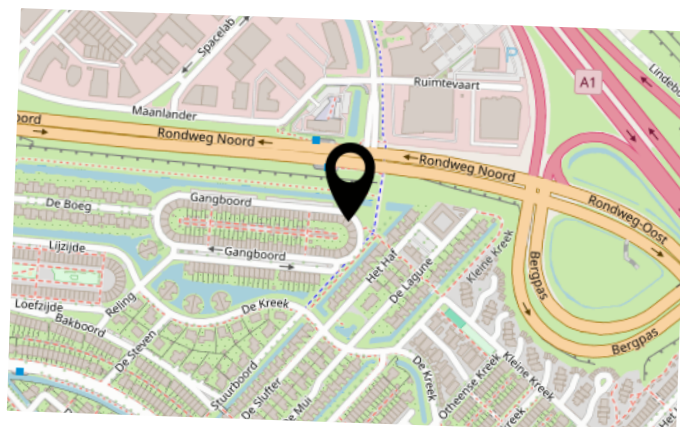
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
--	---------------	----------	--------------	--------

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

