

**TE KOOP**

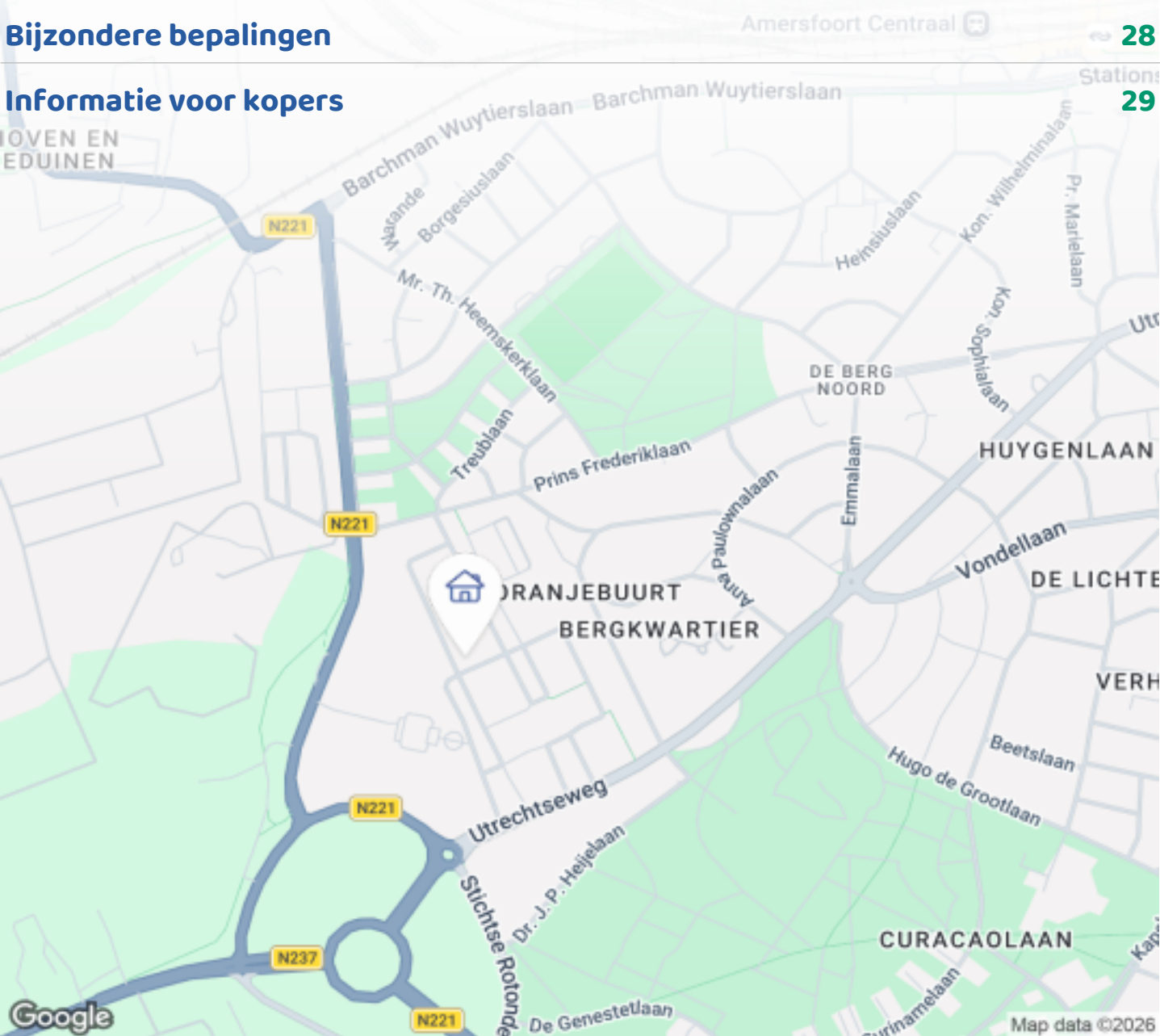
## **Prins Constantijnlaan 21**



**Vraagprijs**  
**€ 1.450.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegronden              | 16 |
| Kenmerken                  | 21 |
| Zakenlijst                 | 25 |
| Huis op de kaart           | 27 |
| Algemene informatie        | 28 |
| Bijzondere bepalingen      | 28 |
| Informatie voor kopers     | 29 |



Woningbrochure: Prins Constantijnlaan 21, Amersfoort

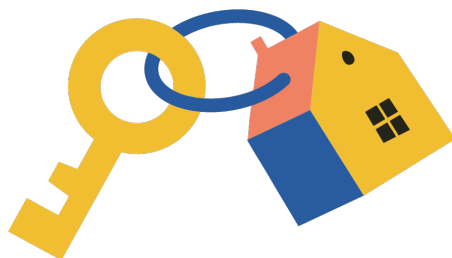
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke vrijstaande splitlevel villa op een prachtige plek in het Bergkwartier

Wonen op één van de mooiste plekken van het Bergkwartier, op een van de hoogste punten van de omgeving: "op den Bergh". Deze bijzondere, onder architectuur gebouwde en uitstekend geïsoleerde vrijstaande splitlevel villa uit 2000 combineert een speelse indeling met volop ruimte, privacy en een sterke verbinding met de fraai aangelegde tuin.

De villa is gelegen aan een van de mooiste lanen van de Oranjewijk en heeft door de hoekligging bijzonder veel privacy. De hoge ligging aan de bosrand, de royale raampartijen en het vele groen rondom zorgen voor een prachtig uitzicht en een overvloed aan natuurlijk licht. Rondom de woning bevinden zich verschillende terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist de schaduw te vinden is.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met vijf (slaap)kamers, twee badkamers, een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer, een souterrain met inpandige garage en veel extra bergruimte biedt deze villa volop mogelijkheden voor comfortabel gezinsleven, thuiswerken en gasten. Een alarmsysteem op alle ruimtes, het Siemens domotica systeem, het automatische beregeningssysteem dat voorbereid is en de vele, schakelbare, buitenstopcontacten maken de luxe uitvoering compleet.

## Indeling:

### Souterrain

Het souterrain biedt verrassend veel praktische ruimte. Hier bevinden zich de inpandige garage van ruim 80 m2 met plaats voor meerdere auto's en diverse bergruimten. Dankzij de royale maatvoering zijn hier bovendien nog volop mogelijkheden voor aanvullende functies.

### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toiletruimte en meterkast. Vanuit de hal is de studeer-/werkkamer bereikbaar en met enkele traptreden zowel het souterrain als de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De studeer-/werkkamer is geluiddicht af te sluiten en staat tegelijkertijd in directe verbinding met de woonkamer. Een ideale ruimte om rustig thuis te werken of als extra kamer te gebruiken.

De ruime woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een fraaie lichtinval, een leistenen vloer met comfortabele vloerverwarming, een houtkachel en vrij uitzicht op de bosrand.

Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de tuin.

De woonkeuken sluit hier mooi op aan en wordt door een op maat gemaakte kastenwand op een natuurlijke manier van de woonkamer gescheiden. De keuken beschikt over groot formaat inductieplaat, een hetelucht-oven en een combimagnetron, brede werkbladen en een praktisch kookeiland. Ook vanuit

de keuken is de tuin direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn.

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met veel kastruimte, de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-opstelling (cv-ketel uit 2023).

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, verdeeld over beide zijden van de woning. De kamers beschikken over praktische bergruimte en kunnen naar eigen behoefte worden ingericht als slaap-, werk- of hobbykamer.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een overloop. Het fraaie schuine dakvlak en de aanwezige raampartijen zorgen hier voor een bijzondere ruimtelijke beleving en veel daglicht.

De royale ouderslaapkamer heeft rechtstreeks toegang tot de badkamer ensuite. Deze is uitgevoerd met een ligbad, stoomdouche cabine, wastafel en vloerverwarming.

Daarnaast is op deze verdieping een tweede toilet en tweede badkamer aanwezig met wastafel, inloopdouche en vloerverwarming.

### Tuin

De rondom gelegen tuin is met veel aandacht aangelegd en vormt een belangrijk onderdeel van het wooncomfort. Verschillende terrassen bieden volop mogelijkheden om buiten te eten, te ontspannen of juist een rustige plek op te zoeken.

De vijverpartij geeft de tuin extra sfeer. De recent gerealiseerde kapschuur met veranda vormt bovendien een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.

Dankzij de hoekligging, de volwassen groene omgeving en de hogere ligging geniet u hier van een opvallende

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mate van privacy.

## Ligging

De ligging in het Bergkwartier is bijzonder centraal. Het historische stadscentrum bevindt zich op fietsafstand en ook het station, de uitvalswegen en het uitgebreide winkelaanbod aan de Leusderweg zijn uitstekend bereikbaar.

Voor gezinnen zijn ook diverse scholen en sportvoorzieningen dichtbij gelegen. Golf, tennis en hockey bevinden zich op slechts enkele minuten afstand.

Liefhebbers van natuur en buitenleven kunnen vanuit de woning gemakkelijk de bossen in; het fraaie Belgenmonument en 'Klein Zwitserland' zijn op loopafstand. Via een prachtige fietsroute door het bos bereikt u in enkele minuten het natuurgebied de Soester Duinen.

Ook met het openbaar vervoer zijn de verbindingen uitstekend: Utrecht is per trein in circa 15 minuten bereikbaar en Amsterdam in iets meer dan 30 minuten.

## In het kort

- \* Vrijstaande, onder architectuur gebouwde splitlevel villa
- \* Bouwjaar 2000
- \* Energielabel A
- \* Gelegen aan een van de mooiste lanen van het Bergkwartier
- \* Fraaie raampartijen en optimale lichtinval
- \* Vijf (slaap)kamers
- \* Twee badkamers en twee wc's
- \* Royale woonkamer met houtkachel
- \* Leistenen vloer met vloerverwarming
- \* Woonkeuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- \* Geluiddicht afsluitbare werk-/studeerkamer
- \* Souterrain met inpandige garage met verwarming en elektriciteit
- \* Veel bergruimte
- \* Fraai aangelegde tuin rondom
- \* Nieuwe kapschuur met veranda

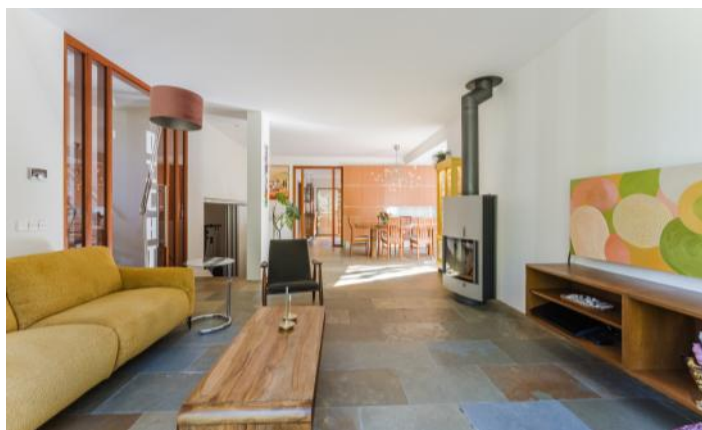
\* Perceeloppervlakte circa 729 m<sup>2</sup>

\* Woonoppervlakte circa 192 m<sup>2</sup>

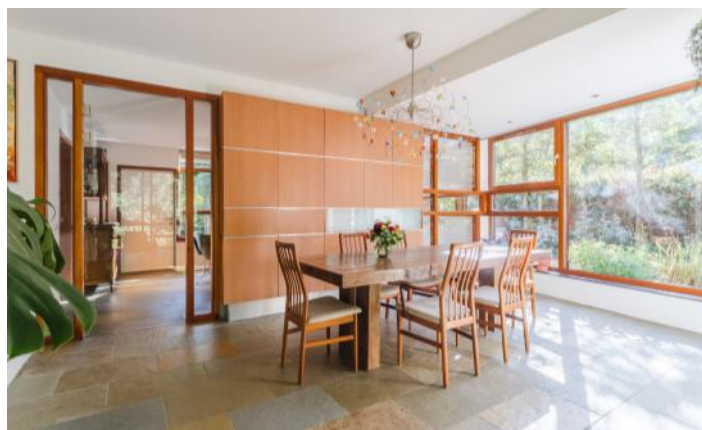
\* Overige inpandige ruimte circa 82 m<sup>2</sup>

\*\*Een karaktervolle villa op een unieke plek, waar architectuur, ruimte, groen en privacy op een bijzondere manier samenkomen.\*\*



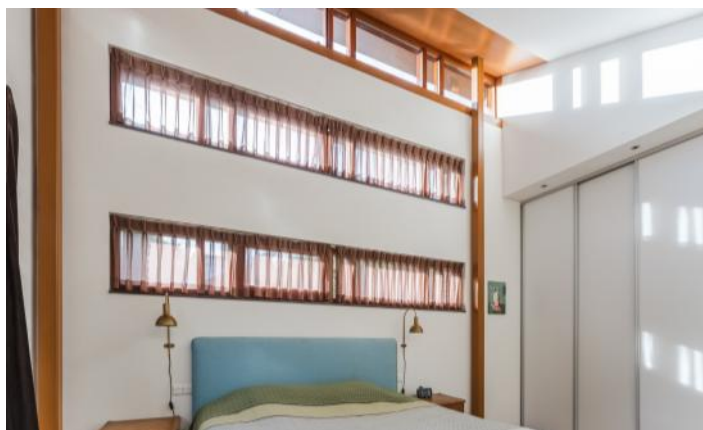
















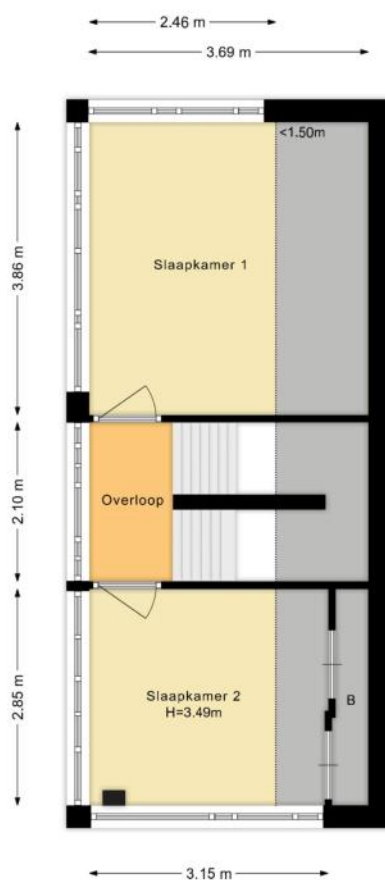




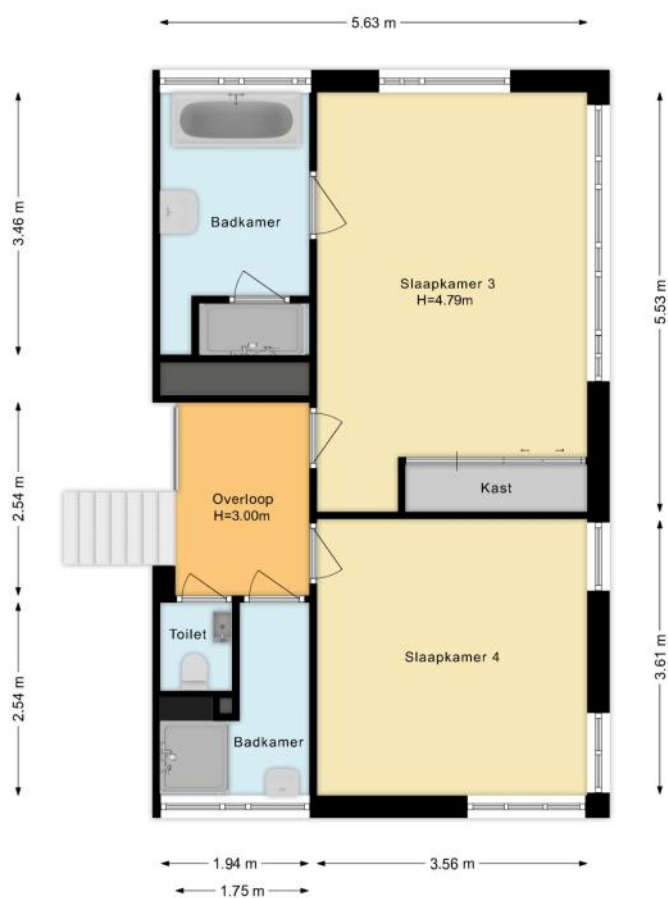
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



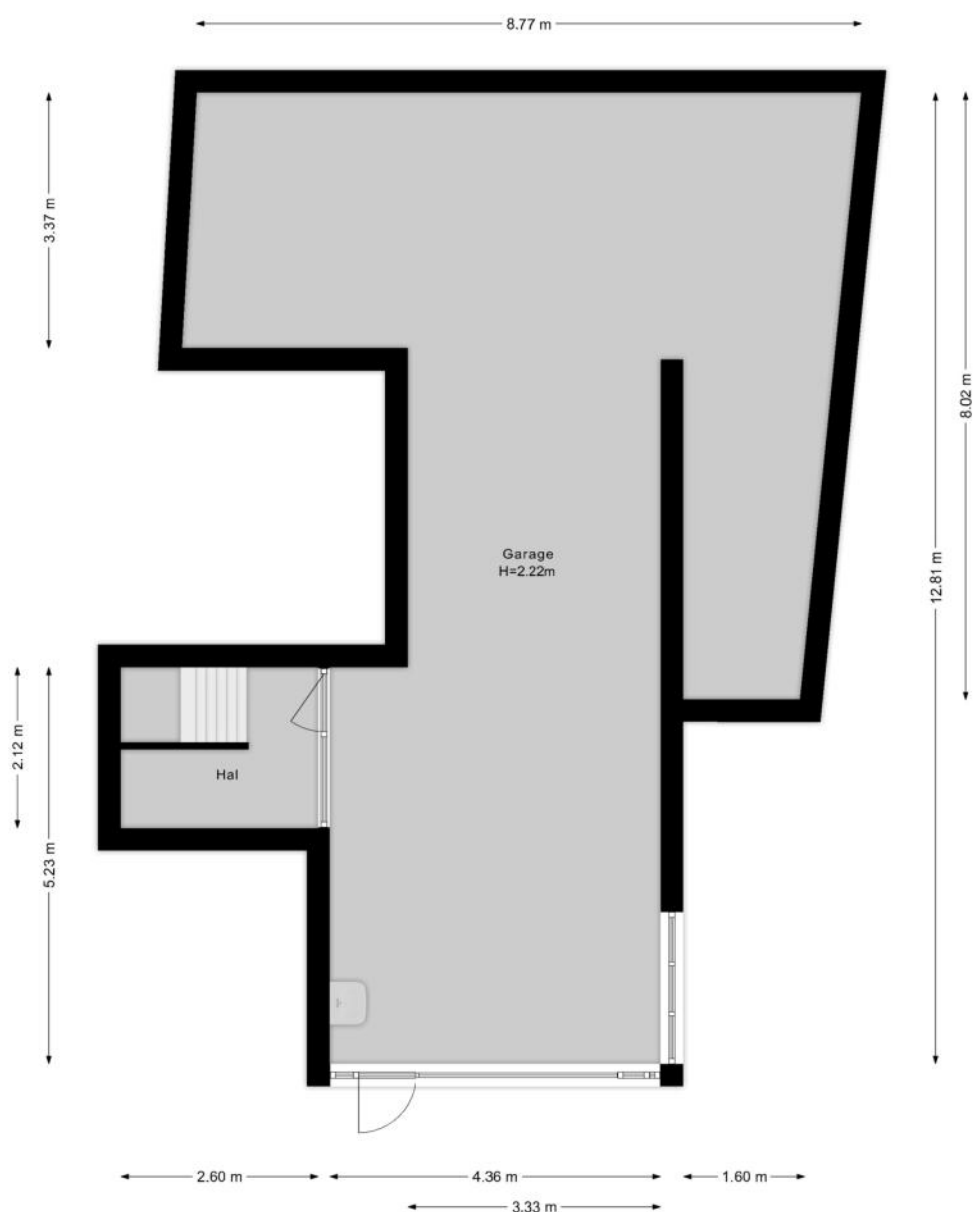
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis   | Villa, Vrijstaande woning     |
| Kenmerk woonhuis | Split-level woning            |
| Bouwworm         | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar         | 2000                          |
| Specifiek        | Besch. stads- of dorpsgezicht |
| Keurmerken       | Energie prestatie advies      |
| Soort dak        | Lessenaarsdak                 |
| Materiaal dak    | Bitumineuze dakbedekking      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 729 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 951 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 192 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 82 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>   |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)                      |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                         |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, douche, stoomcabine, wastafel, wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen en een kelder                             |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie                                |

## Energie

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Energielabel       | A                                      |
| Isolatie           | Dubbel glas, Volledig geïsoleerd       |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water         | Cv-ketel                               |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                                 |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2022                                   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                               |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                                                      |
|---------|------------------------------------------------------|
| Ligging | In woonwijk, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving |
| Tuin    | Tuin rondom                                          |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout |
|----------------|-----------------|

## Garage

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Soort         | Inpandige garage |
| Capaciteit    | 2 auto's         |
| Voorzieningen | Elektrische deur |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Amersfoort C 5626

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 729 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stad en dorpsgezicht

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Onder architectuur gebouwd object, splitslevel. Je moet er voor vallen, speelse indeling, veel trappetjes. De kelder(souterrain) is nu slechts parkeergarage en berging.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas                | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder      |                  |             | ●               |
| Alarminstallatie                   | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   | ●                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto        | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer                 | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                    | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum            | ●                |             |                 |
| Kachels                            | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                       | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Boeken-, legplanken                             |                  | ●           |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Sauna met toebehoren                            | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Alle hoge schuifdeurkasten blijven achter;  
Losse kasten met deuren Atelier en slaapkamers blijven achter;  
Zwart "marmeren" buitentafel blijft achter;  
Uiteraard blijven alle led inbouwspots achter;  
Spiegelkast badkamer gaat mee.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amersfoort  
Sectie C  
Perceel 5626

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.