VLAMING
makelaar & taxateur

Utrechtseweg 40
3818EM, Amersfoort
033 2850476
www.vlamingmakelaardij.nl








- Patrijzenhof 49, Amersfoort
- Vraagprijs: € 585.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 115 m²
- Perceeloppervlakte: 315 m²
- Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- Energielabel: C

Scan Mij!

# Omschrijving

**Patrijzenhof 49, 3815 AW Amersfoort**

RUIME HOEKWONING MET GARAGE, OPRIT EN DIEPE ACHTERTUIN

Wat zou jij doen met een achtertuin van ruim achttien meter diep? Deze hoekwoning (3-onder-1 kapwoning) uit 1970 ligt aan een rustige straat in Liendert-Zuid en biedt met 115 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een perceel van 315 m² alle ruimte om je eigen verhaal te schrijven. Bijna vijftig jaar woonde hier dezelfde familie, eerst als huurder en daarna als eigenaar. Nu is het tijd voor een nieuw hoofdstuk!

DE INDELING
Je parkeert de auto op je eigen oprit, voor de ruime garage. Via de hal met toilet loop je de woonkamer in. De keuken is eveneens vanuit de hal bereikbaar. Vanuit de woonkamer en de keuken stap je zo de tuin in.

VIER SLAAPKAMERS
Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer met ligbad, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. Die badkamer is nog origineel en geeft je de kans om hem helemaal naar je eigen smaak in te richten. De tweede verdieping heeft een vierde slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde. Verder vind je op deze verdieping veel bergruimte en op de voorzolder de opstelling van de CV-ketel. Deze kamer kan een fijne werkplek, logeerkamer of eigen domein voor een tiener worden!

ZORGVULDIG ONDERHOUDEN
De woning heeft een gedateerde afwerking, maar is zorgvuldig onderhouden. In 2020 en 2021 zijn vier kozijnen vervangen met HR+ en HR++ glas. De Remeha HR combiketel uit 2017 kreeg dit najaar nog een onderhoudsbeurt. Met energielabel C woon je comfortabel, en met vloer en dakisolatie heb je een logische volgende stap in handen om je maandlasten verder te verlagen.

De verzorgde achtertuin op het noorden heeft royale afmetingen en is bijna 19 meter diep en 10 meter breed. De tuin ligt heerlijk vrij, hier kun je volop genieten van de zon en de privacy. Je hebt nagenoeg geen inkijk!

WONEN IN LIENDERT-ZUID
Liendert-Zuid is een groene, ruim opgezette wijk waar gezinnen zich snel thuis voelen. De (Lidl en Jumbo) supermarkt, tennisvereniging en scholen liggen op loopafstand, de binnenstad is slechts tien minuten fietsen. Voor een frisse neus wandel je in de groengordel ‘Waterwingebied’. De bushalte is vier minuten lopen en station Amersfoort Schothorst bereik je binnen een paar minuten fietsen. Met de auto zit je binnen 10 minuten op de snelweg. Perfect voor gezinnen die zoeken naar rust én nabijheid van voorzieningen.

BIJZONDERHEDEN

• Hoekwoning met 315 m² eigen grond
• Diepe privacy volle achtertuin met achterom
• Garage en parkeren op eigen terrein (2 auto’s)
• Vier slaapkamers, dakkapel op zolder

• Deels HR+, HR++ glas
• Basis afwerking, woning is naar eigen smaak in te richten
• Snelle oplevering gewenst

KOM JE KIJKEN?
We snappen dat een huis kopen meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat om een thuis creëren, een plek waar je je écht op je gemak voelt. Daarom nemen we graag de tijd om samen met jou deze woning te bekijken tijdens een persoonlijke bezichtiging. Want wie weet? Misschien vind je hier wel het perfecte plekje om nieuwe herinneringen te maken. Bij Vlaming voel je je thuis, nog vóór je verhuist!

Neem gerust contact op met Vlaming Makelaardij voor een afspraak met Sjoerd Vlaming, Willeke van Munster of Anja van Ingen - we helpen je met plezier op weg naar je nieuwe thuis!

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Vraagprijs: | € 585.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg |

## Bouw

| | |
|---|---|
| Object type: | Eengezinswoning, hoekwoning |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1970 |
| Soort dak: | Zadeldak bedekt met pannen |

## Oppervlakte en inhoud

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte: | 115 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte: | 315 $m^2$ |
| Inhoud: | 472 $m^3$ |
| Overige inpandige ruimte: | 18 $m^2$ |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 1 $m^2$ |

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers: | 5 kamers (4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers: | 1 badkamer |
| Badkamervoorzieningen: | Ligbad,toilet,wastafel,wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen: | 3 woonlagen |
| Voorzieningen: | Tv-kabel,dakraam,glasvezel kabel,natuurlijke ventilatie |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel: | C |
| Isolatie: | Grotendeels dubbelglas |
| Verwarming: | Cv-ketel |
| Warm water: | Cv-ketel,elektrische boiler huur |
| Cv ketel: | Remeha hr combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom) |

## Buitenruimte

| | |
|---|---|
| Ligging: | Aan rustige weg,in woonwijk |

| | |
|---|---|
| Tuin: | Achtertuin,voortuin,zijtuin |
| Achtertuin: | 163 m² (18.4 meter diep en 9.6 meter breed) |
| Ligging tuin: | Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom |

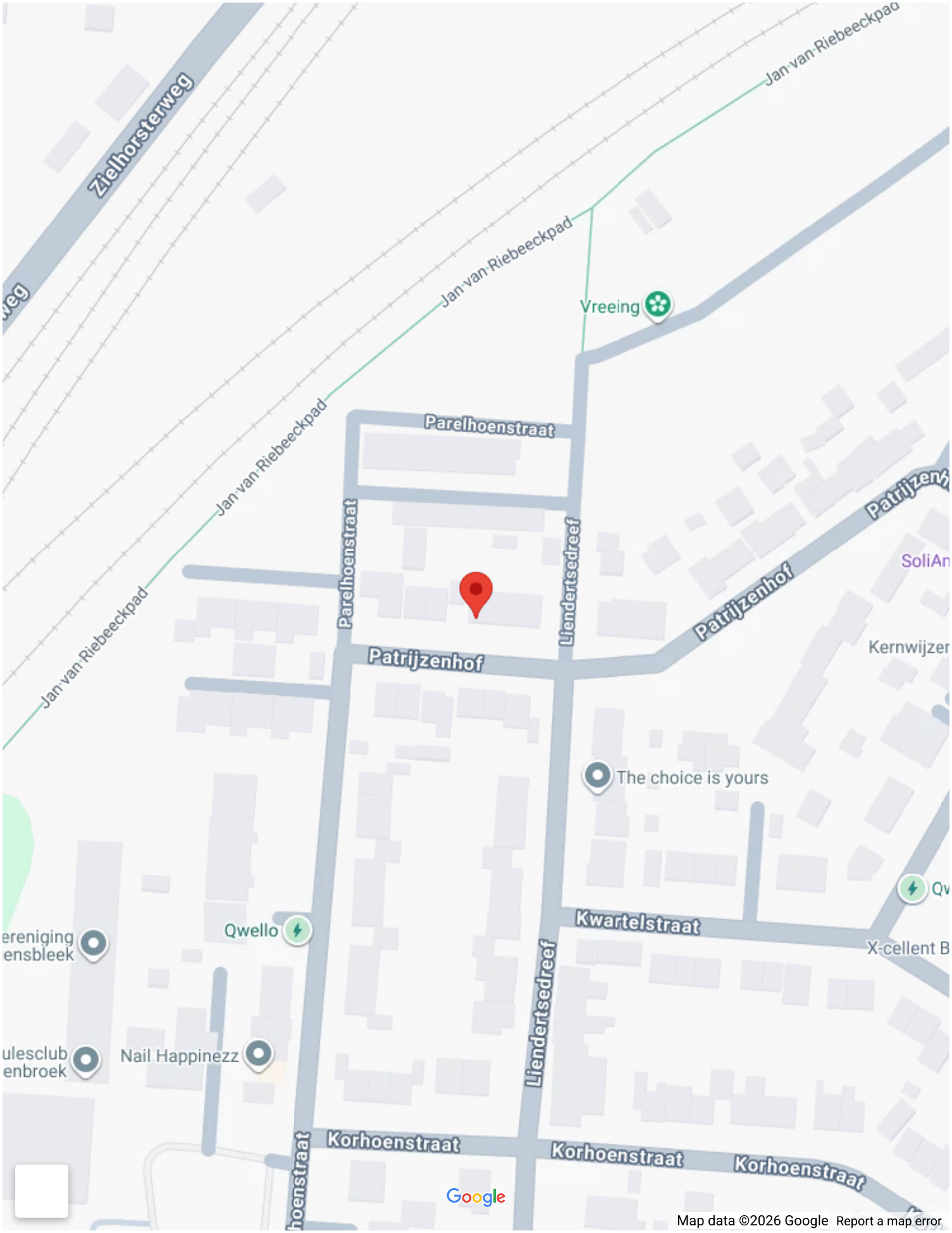
## Bergruimte

| | |
|---|---|
| Schuur berging: | Aangebouwd steen |
| Voorzieningen schuur: | Voorzien van elektra |
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren,op eigen terrein |

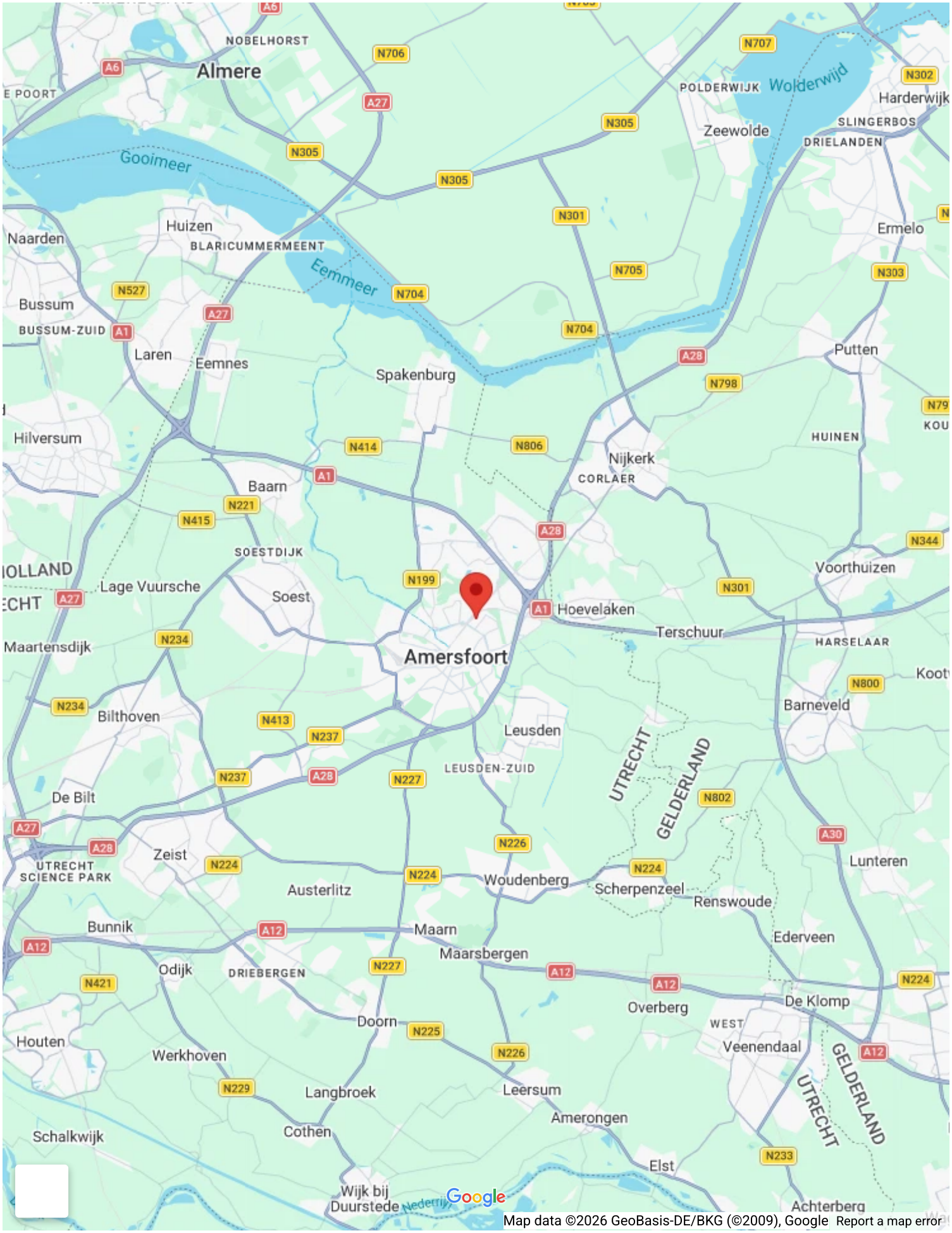
## Garage

| | |
|---|---|
| Soort garage: | Aangebouwd steen |
| Capaciteit garage: | 1 auto |

# Op de kaart


Zielhorsterweg
Jan van Riebeeckpad
Vreeing
Parelhoenstraat
Liendertsedreef
Patrijzenhof
Kernwijzer
The choice is yours
Qwello
Kwartelstraat
X-cellent B
Nail Happinezz
Korhoenstraat
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

# Op de kaart


Almere
NOBELHORST
Gooimeer
Eemmeer
Huizen
Naarden
BLARICUMMERMEENT
Bussum
BUSSUM-ZUID
Laren
Eemnes
Spakenburg
Hilversum
Baarn
SOESTDIJK
Lage Vuursche
Soest
Amersfoort
Hoevelaken
Terschuur
Nijkerk
CORLAER
HUINEN
Putten
Ermelo
Zeewolde
POLDERWIJK
Wolderwijd
Harderwijk
SLINGERBOS
DRIELANDEN
Voorthuizen
HARSELAAR
Barneveld
Bilthoven
Maartensdijk
Leusden
LEUSDEN-ZUID
De Bilt
Zeist
UTRECHT SCIENCE PARK
Austerlitz
Woudenberg
Scherpenzeel
Renswoude
Lunteren
Ederveen
Bunnik
Odijk
DRIEBERGEN
Maarn
Maarsbergen
Overberg
De Klomp
WEST
Veenendaal
Doorn
Houten
Werkhoven
Langbroek
Leersum
Amerongen
Cothen
Schalkwijk
Elst
Wijk bij Duurstede
Achterberg
UTRECHT
GELDERLAND
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error































































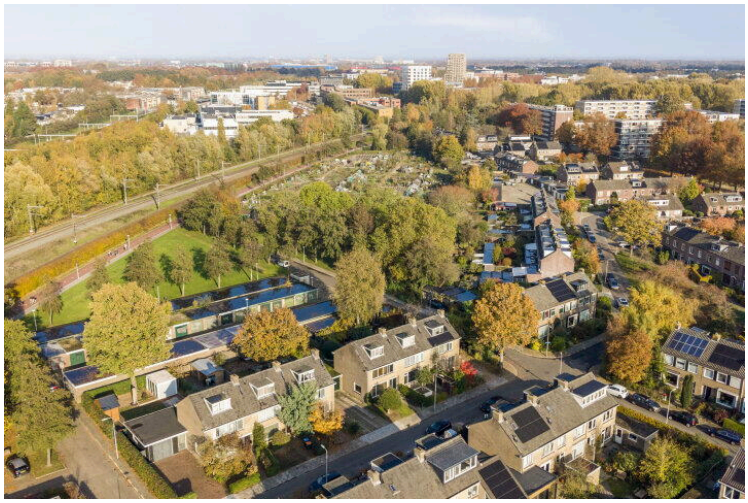








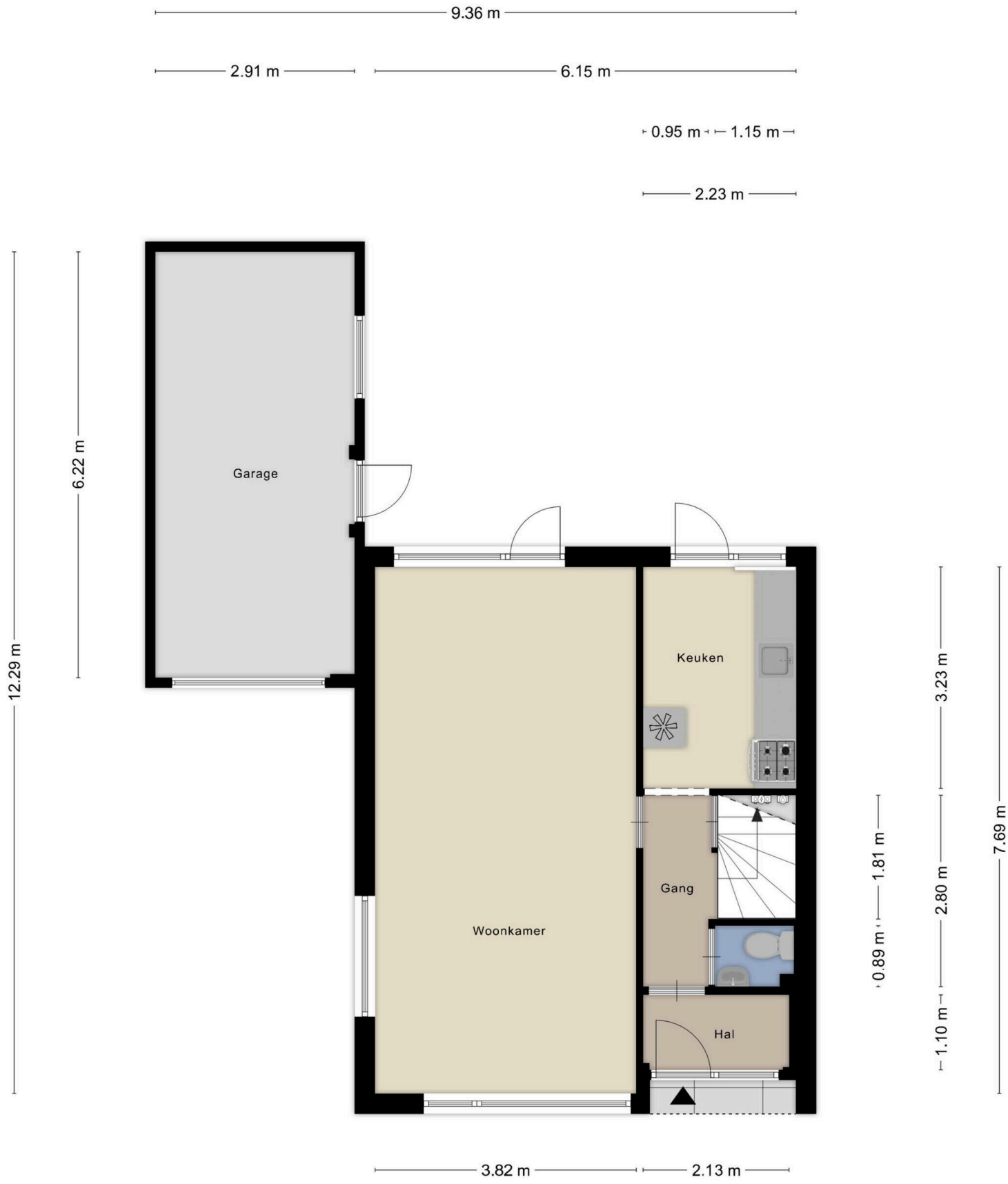









"Een huis dat helemaal bij jullie past?"
Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.
De beste plek voor jou
NVM

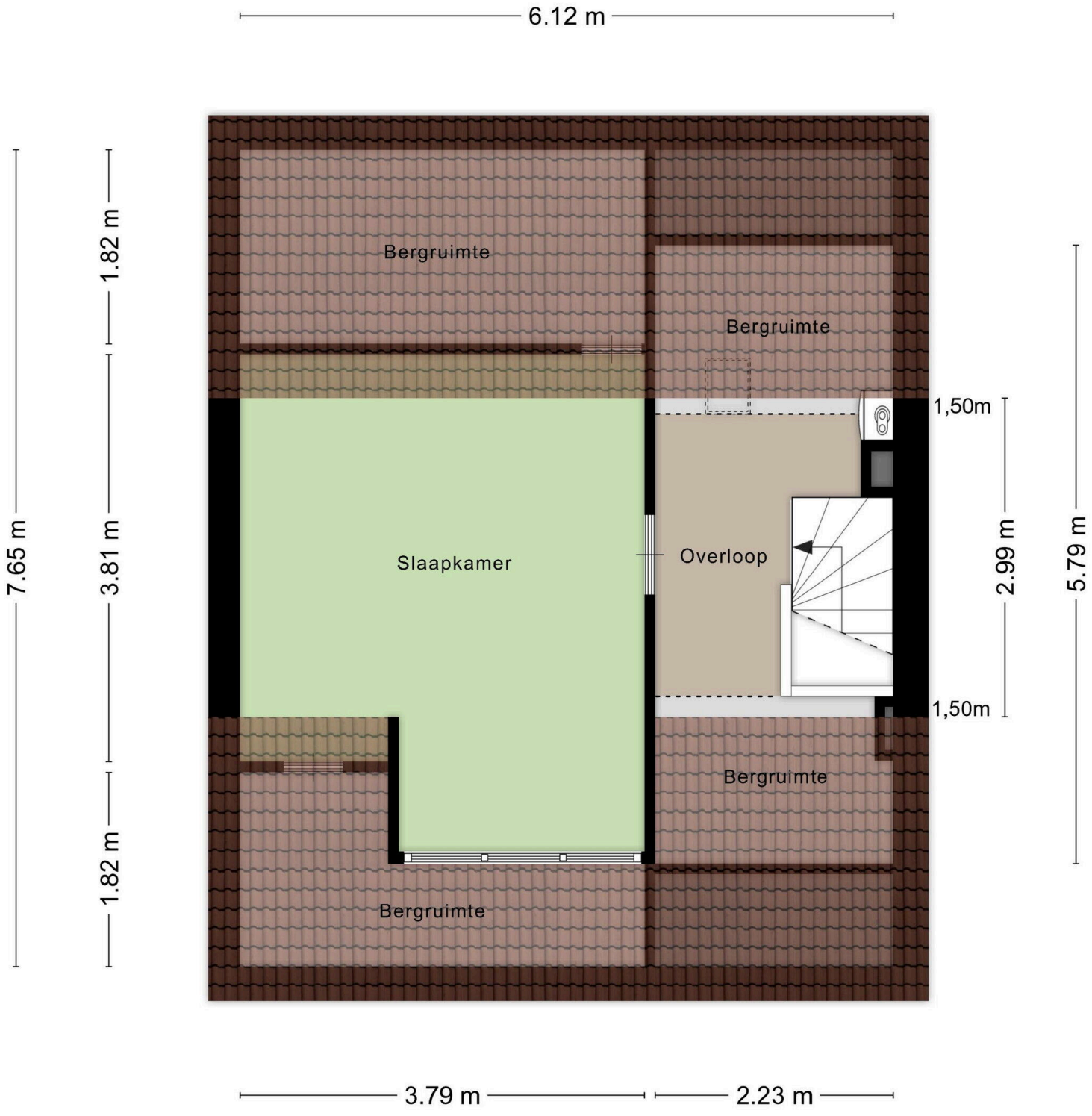



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




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

# Patrijzenhof 49

www.patrijzenhof49.nl



## Vlaming Makelaardij

Utrechtseweg 40
3818EM, Amersfoort

www.vlamingmakelaardij.nl
033 2850476

Scan Mij!