kruithof
MAKELAARDIJ

033 - 48 93 333
info@kruithofmakelaardij.nl
kruithofmakelaardij.nl



TROSJESPEERGAARDE 11

AMERSFOORT

VRAAGPRIJS **€ 749.000 K.K.**

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
165 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
229 m²

INHOUD
659 m³

BOUWJAAR
1995

ENERGIELABEL
A

OMSCHRIJVING

Royaal wonen met volop ruimte, een garage en een zonnige tuin op het zuidwesten!

Op zoek naar een ruime en comfortabele gezinswoning op een fijne locatie in Amersfoort? Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk Nieuwland heeft verrassend veel te bieden. Met maar liefst 165 m² woonoppervlakte, een perceel van 229 m², vier ruime slaapkamers, een aparte werk-/studeerkamer en een inpandige garage is er aan ruimte geen gebrek. De zonnige achtertuin op het zuidwesten maakt het woongenot compleet.

De woning beschikt bovendien over zes zonnepanelen, die bijdragen aan een energiezuiniger huishouden. Dankzij de praktische indeling, de royale leefruimtes en de mogelijkheid om comfortabel vanuit huis te werken, is dit een ideale woning voor gezinnen en iedereen die op zoek is naar extra woonruimte.

Wonen in het groene Nieuwland:
De woning ligt in de populaire wijk Nieuwland, een groene, waterrijke en kindvriendelijke woonomgeving in Amersfoort. De wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, vele groenvoorzieningen en prettige woonklimaat.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Denk aan basisscholen, winkels, een gezondheidscentrum, een apotheek en openbaar vervoer. Een bushalte ligt op slechts enkele minuten lopen. Ook de bereikbaarheid met de auto is uitstekend, dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de snelwegen A1 en A28.

Het gezellige historische centrum van Amersfoort, met zijn sfeervolle terrassen, restaurants, winkels en culturele voorzieningen, is met de auto in circa 15 minuten bereikbaar en met de fiets in circa 20 minuten.

Wie graag de natuur opzoekt, kan bovendien binnen enkele minuten genieten van het landelijke buitengebied, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen en te fietsen.

Begane grond:
Bij binnenkomst valt direct de praktische en verrassend ruime indeling op. Vanuit de royale hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne werk-/studeerkamer, ideaal voor thuiswerken, studeren of het uitoefenen van een hobby. Aan de achterzijde ligt de ruime (slaap)kamer, die is voorzien van een vaste kastenwand.

Ook de inpandige garage is rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar. Deze beschikt over elektra, verwarming en een wateraansluiting en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en is voorzien van een zolder/vliering voor extra bergruimte. Op de eigen oprit is plaats voor een tweede auto. Daarnaast zijn er in de straat openbare parkeervakken waar bezoekers gratis kunnen parkeren.

1e verdieping:
Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich het toilet en de royale leefruimte bevinden. De ruime, open woonkeuken vormt een gezellige plek om samen te koken en te tafelen. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor een aangenaam en open geheel ontstaat.

De woonkamer ligt enkele treden lager dan de keuken, wat zorgt voor een speelse indeling en een bijzonder ruimtelijk effect. Door de extra plafondhoogte en de grote raampartijen voelt deze ruimte heerlijk licht en open aan. De aanwezige screens (2x) en de zonwering zorgen op warme en zonnige dagen voor extra comfort. Zowel de keuken als de woonkamer zijn afgewerkt met een plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming.

Een heerlijke tuin op het zuidwesten:
Vanuit de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in. Met een breedte van circa 9,50 meter en een diepte van ongeveer 7 meter biedt de tuin volop ruimte om te ontspannen, buiten te eten of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten kun je hier volop genieten van de middag- en avondzon.

De tuin is niet alleen vanuit de woonkamer bereikbaar, maar ook via de zijkant van de woning. Aan de zijkant bevindt zich een praktische overkapping, waar de afvalcontainers en eventueel fietsen geplaatst kunnen worden. Daarnaast beschikt de tuin over een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinmeubelen en andere spullen.

2e verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens drie ruime slaapkamers. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van screens en airconditioning, waardoor het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam verblijven is. Vanuit een van de slaapkamers aan de achterzijde is bovendien een vliering bereikbaar die zich uitstrekt over beide slaapkamers en dus heel veel extra bergruimte biedt.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een separate douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Daarnaast is er een afzonderlijke technische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevinden zich ook de cv-ketel, de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen.

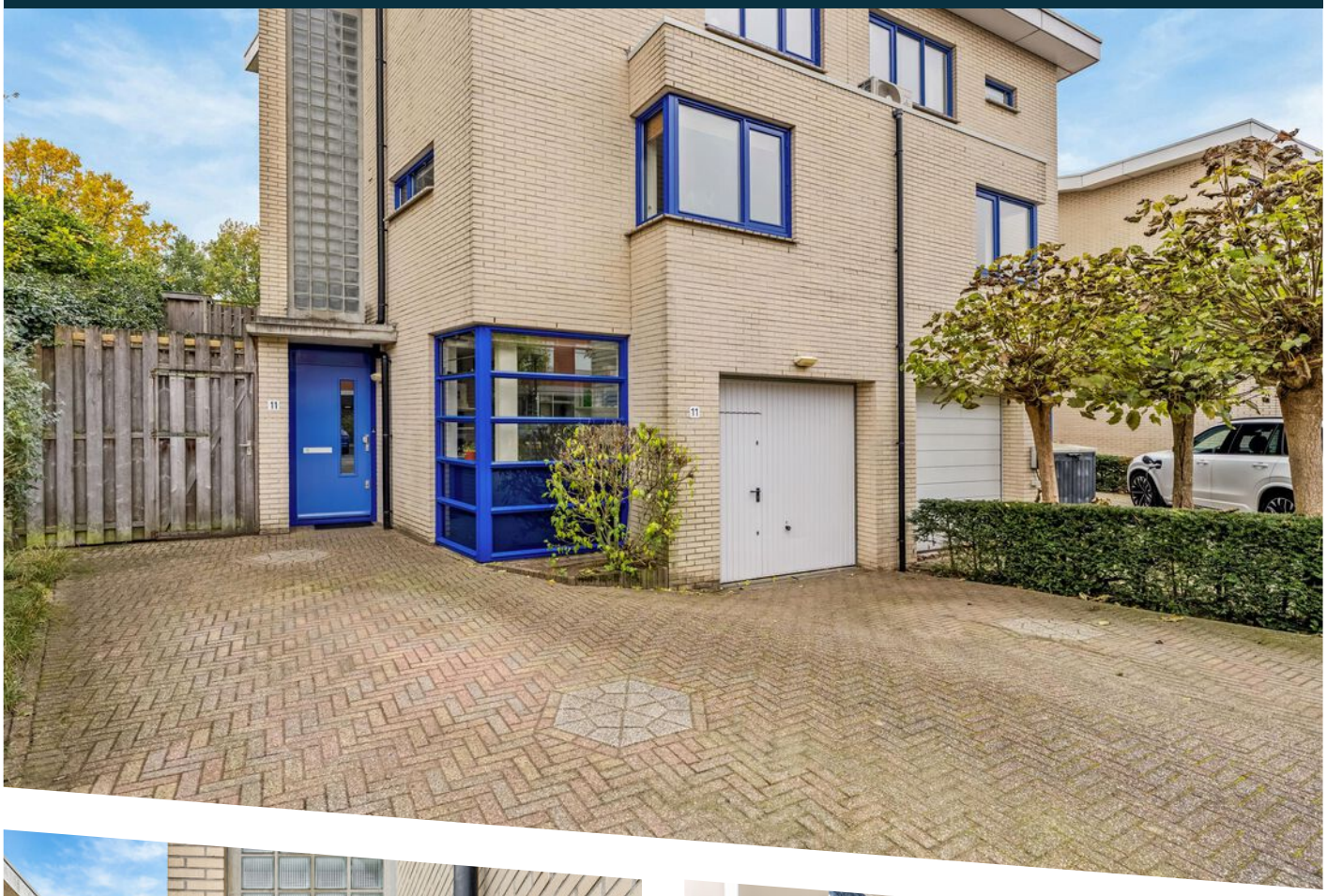
Bijzonderheden:
- Energielabel A
- 6 zonnepanelen
- Parkeergelegenheid op eigen oprit en inpandige garage
- Volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Ruime open keuken en woonkamer
- Woonkamer voorzien van 2 screens en zonwering
- 4 ruime slaapkamers en een werkkamer
- Zonnige en ruime achtertuin op het zuidwesten
- Screens en airconditioning in 2 slaapkamers
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk
- Goede bereikbaarheid van winkels, scholen, sportvoorzieningen etc.
- Op enkele minuten gelegen van de snelwegen A1 en A28

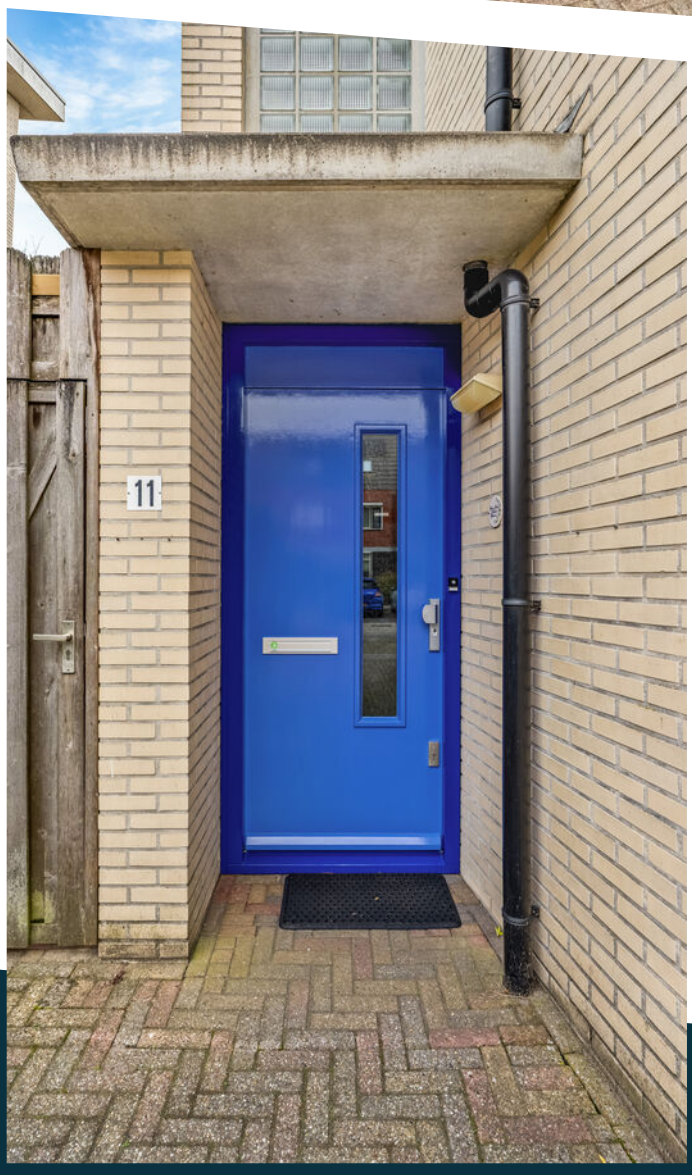
Een woning die je van binnen moet ervaren!

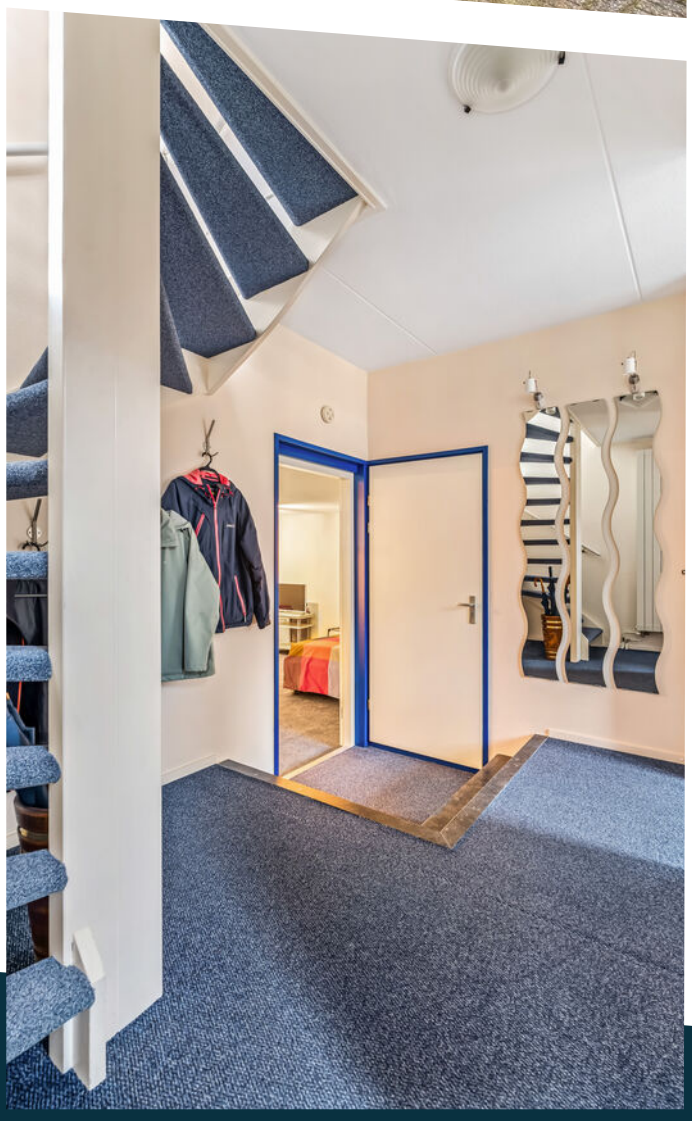
De royale afmetingen, de verrassende indeling en de fijne ligging maken deze woning tot een bijzonder aantrekkelijke plek om thuis te komen. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor het hele gezin, een comfortabele thuiswerkplek of een zonnige tuin om heerlijk te ontspannen: deze woning biedt het allemaal.

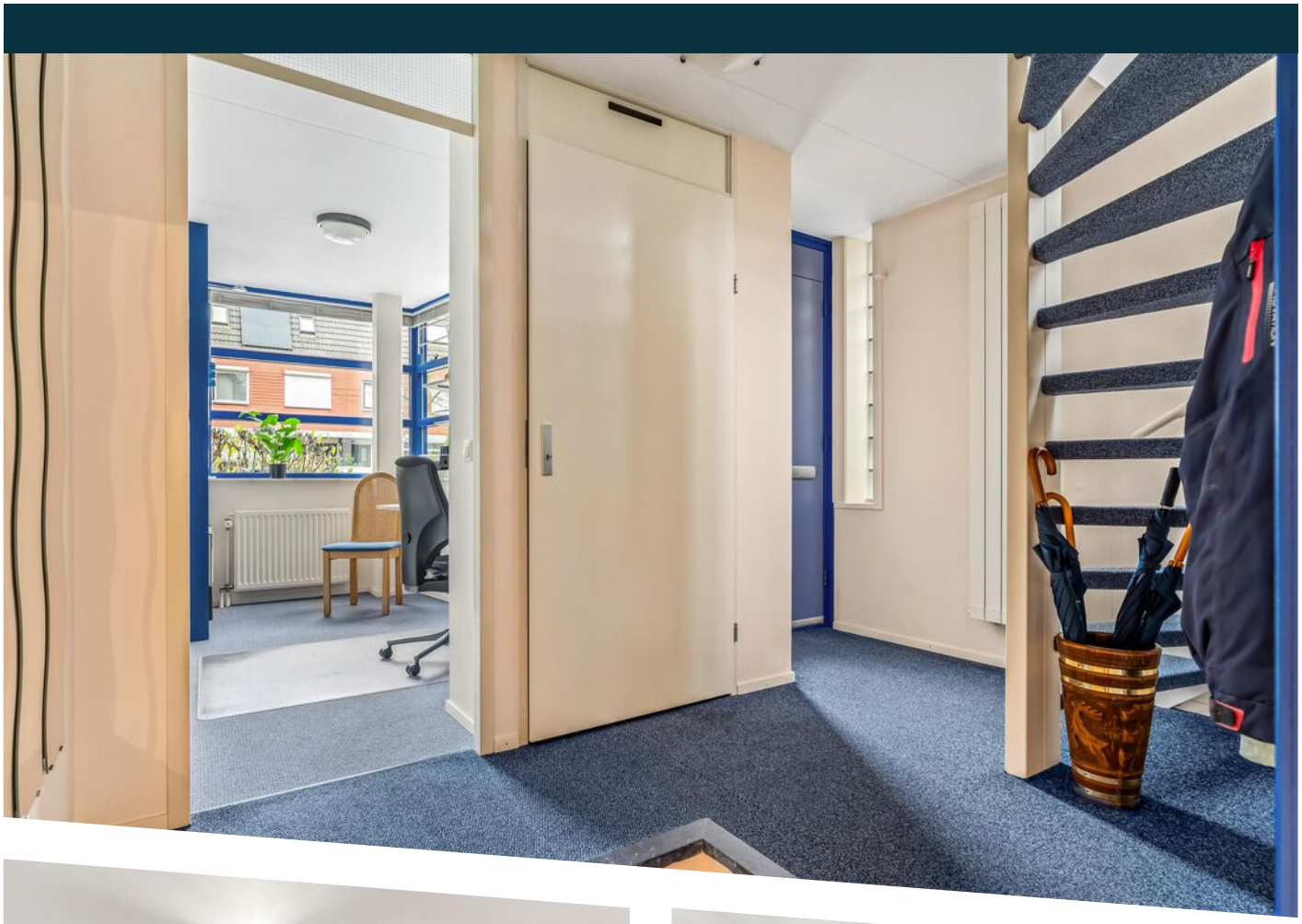
Ben je enthousiast over deze woning en wil je de sfeer zelf ervaren? Neem dan gerust contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen. We leiden je graag rond en nemen alle tijd om je alles te laten zien en te vertellen over de woning, de indeling en de mogelijkheden om het helemaal naar jouw wensen te maken.

Tijdens de bezichtiging beantwoorden we met plezier al je vragen, zodat je goed geïnformeerd een volgende stap kunt zetten. We helpen je graag verder!




11







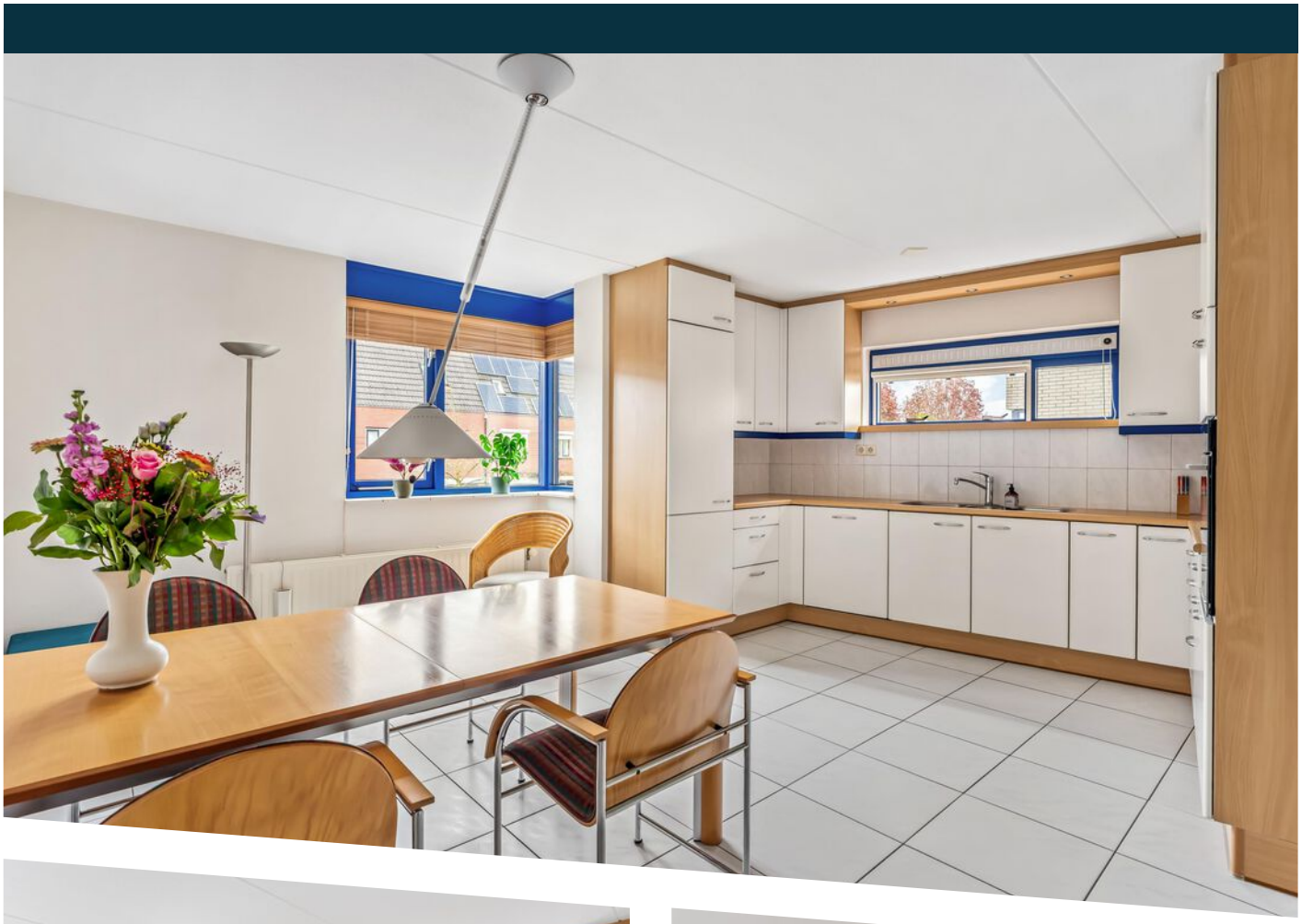


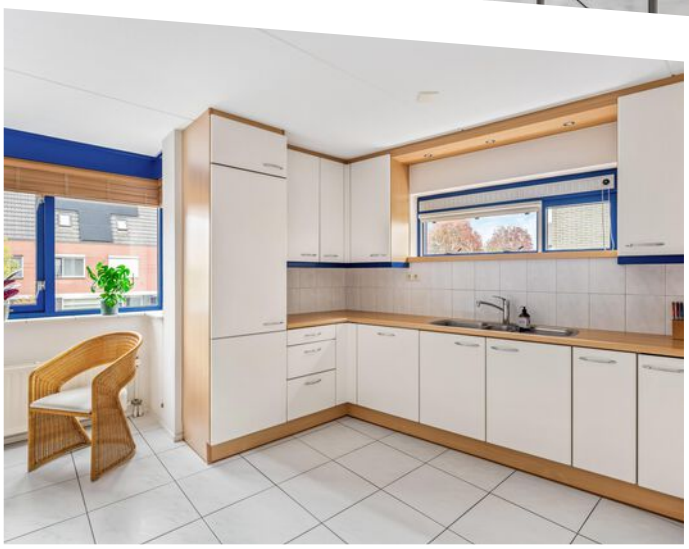


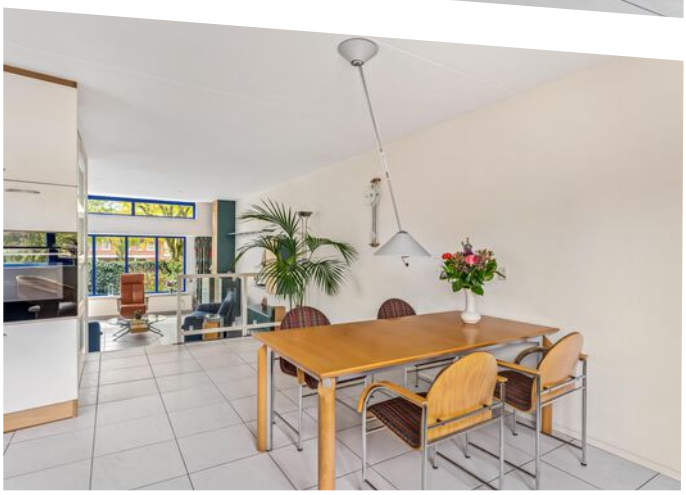






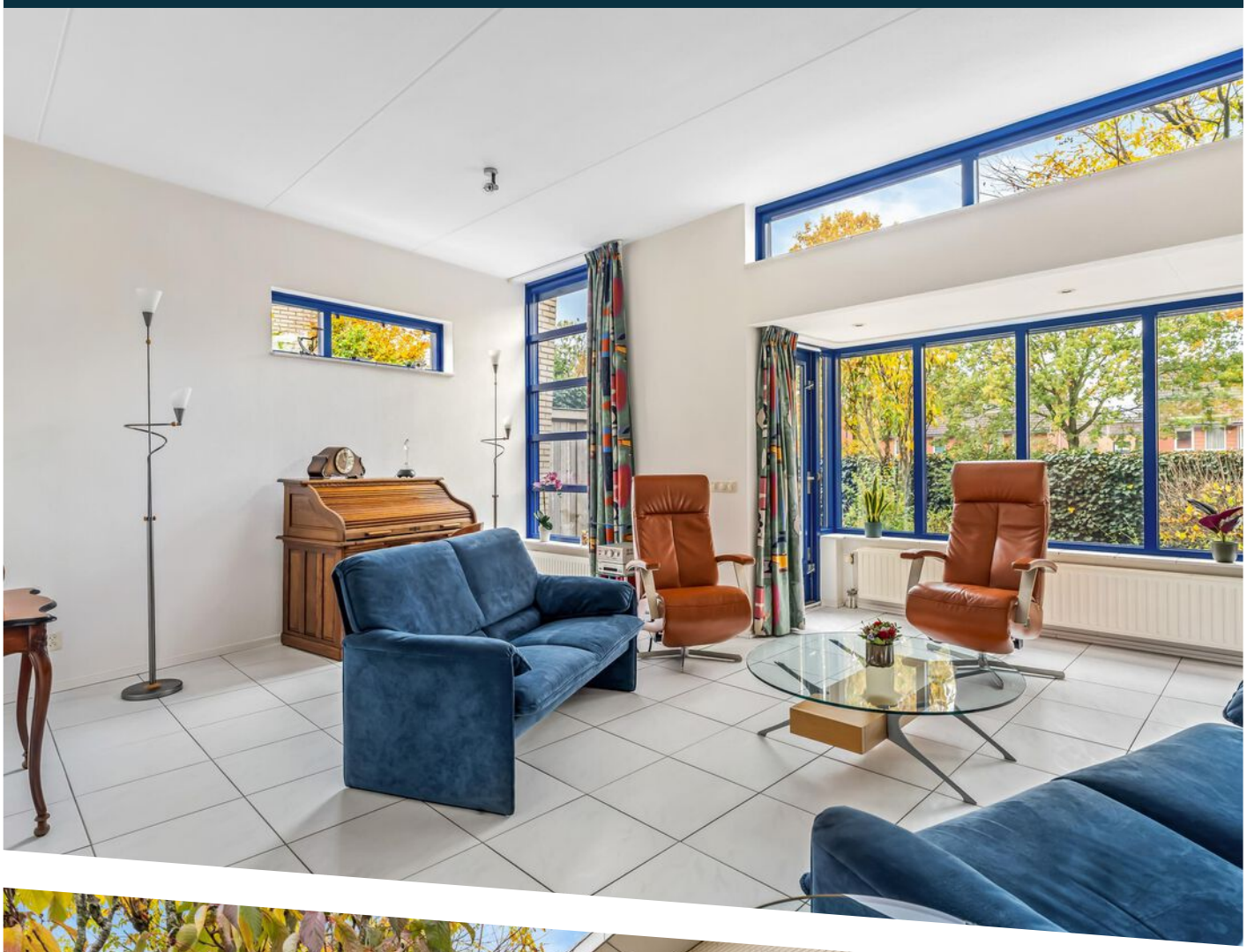








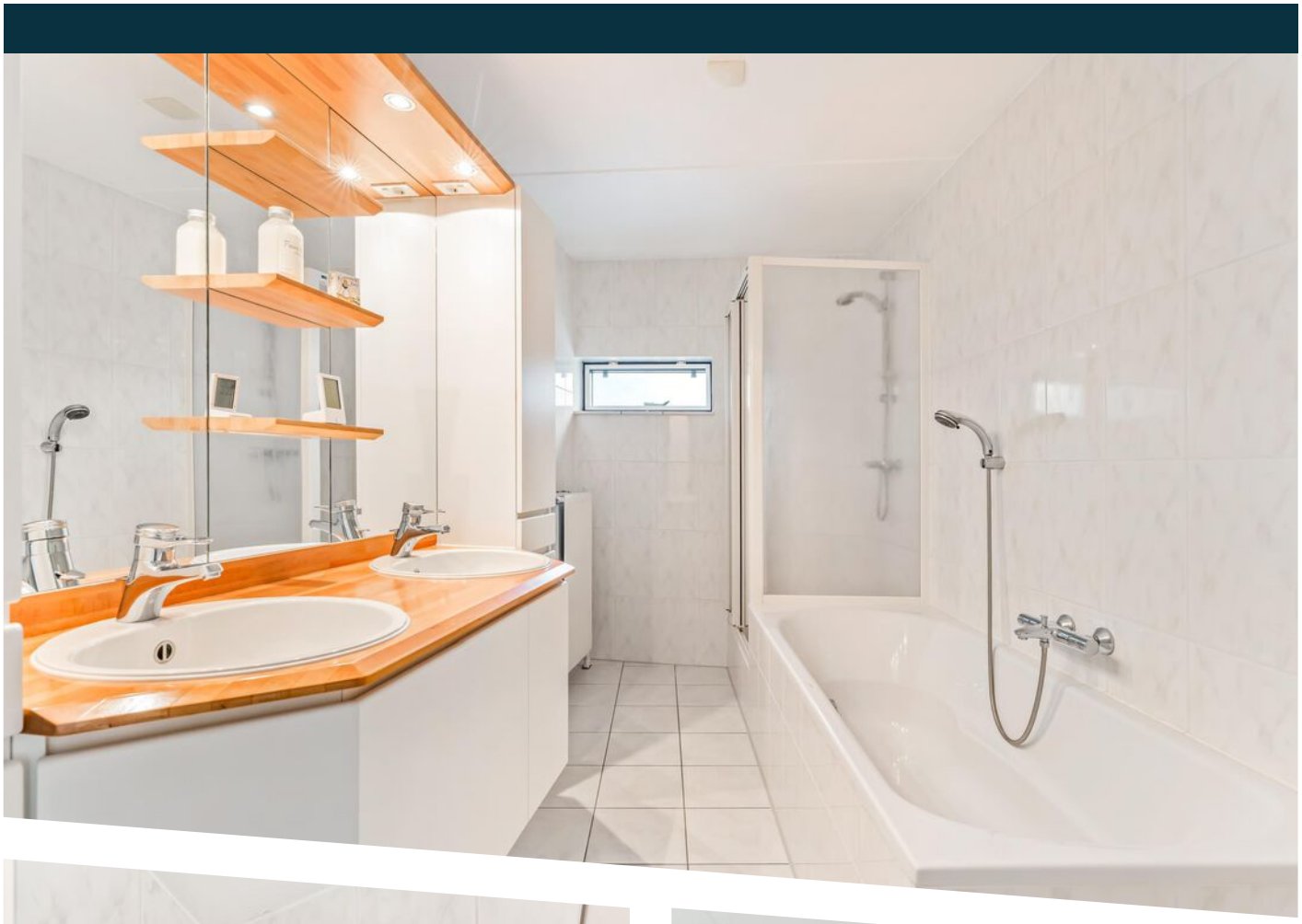




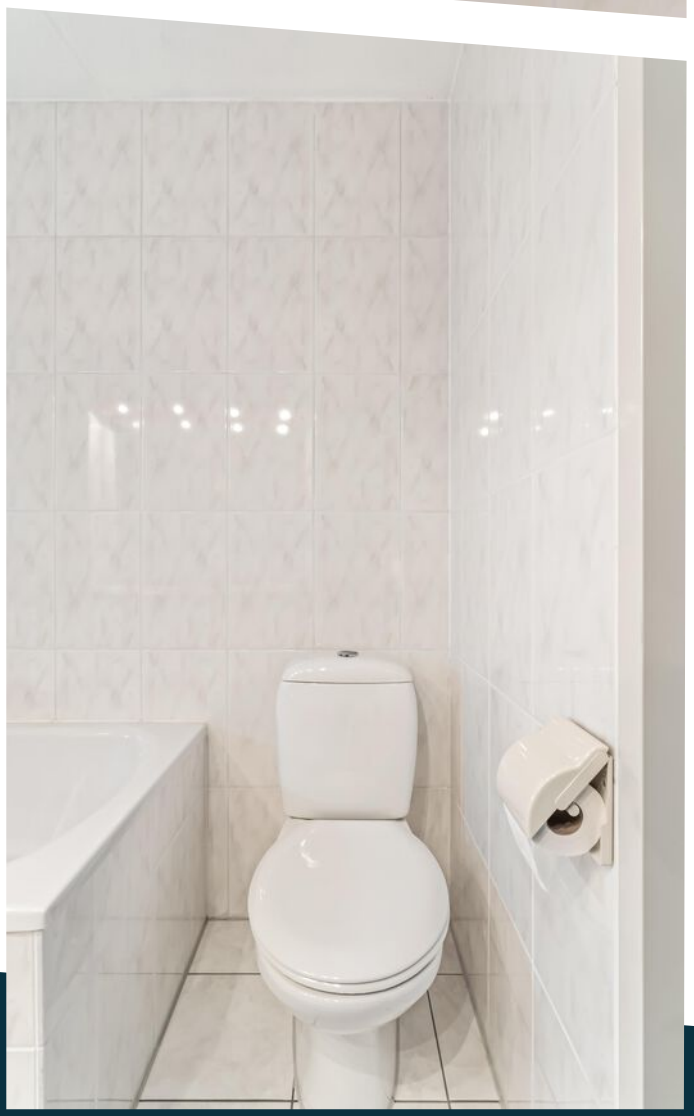




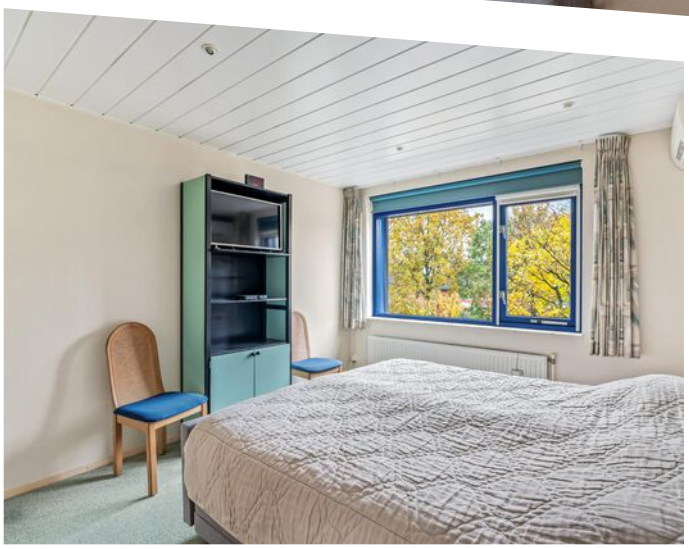


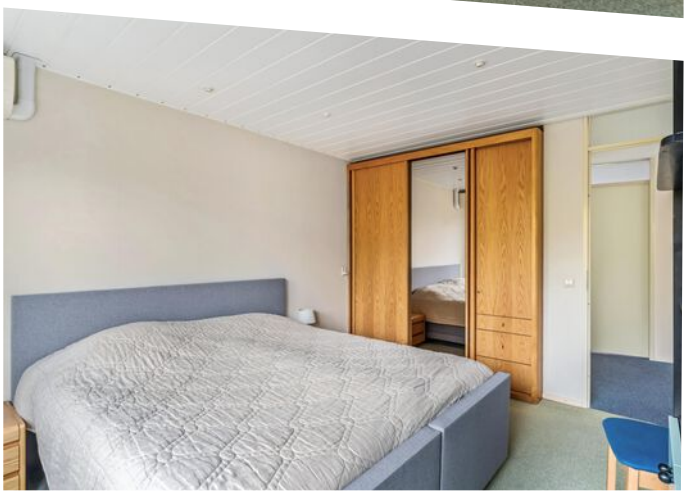










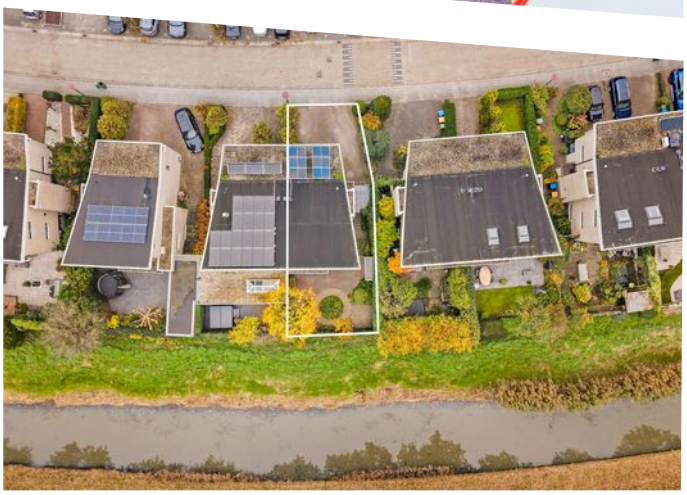







BEATRIX POTTER

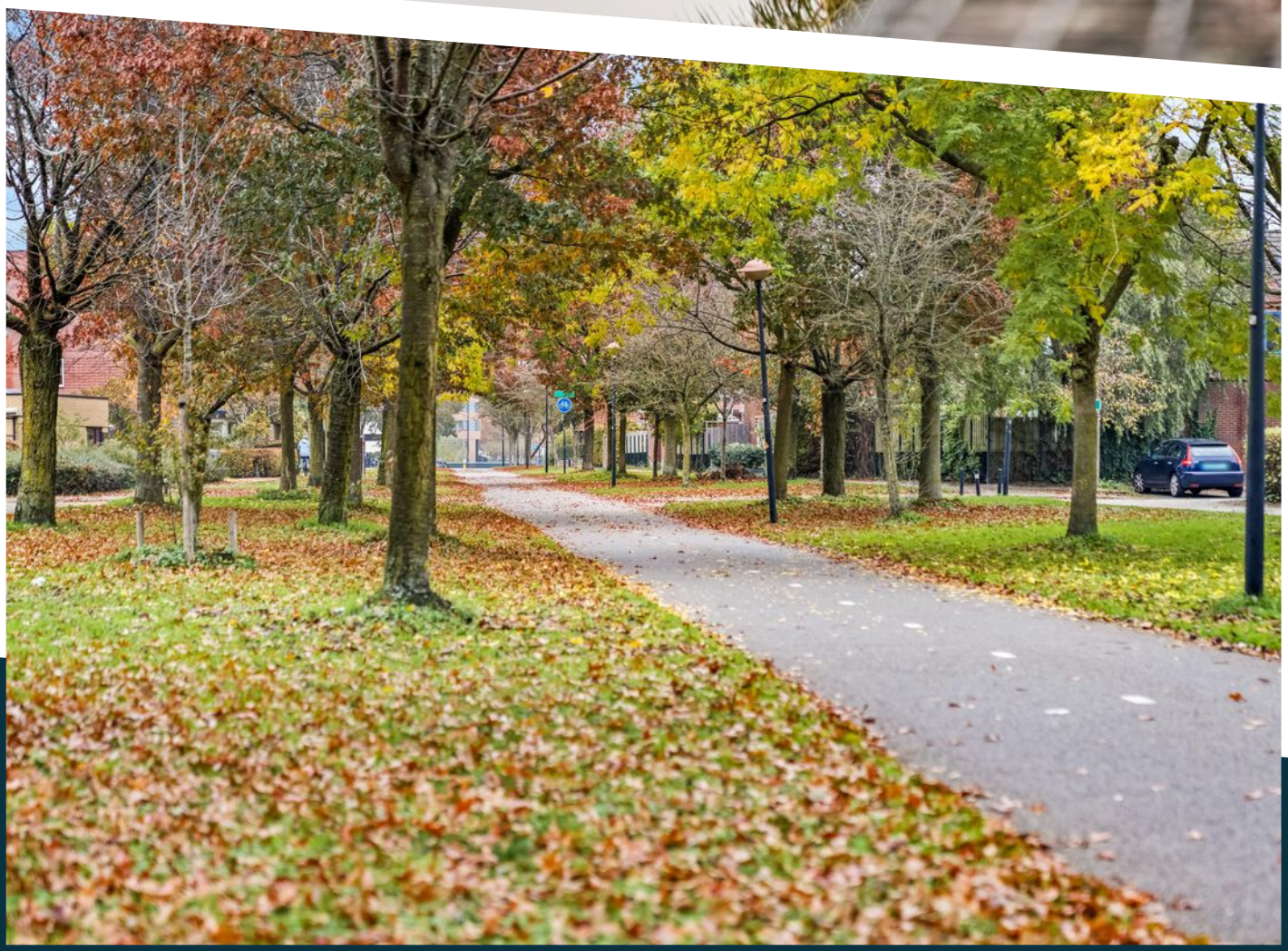












BBMI Meetrapport

Meetcertificaat

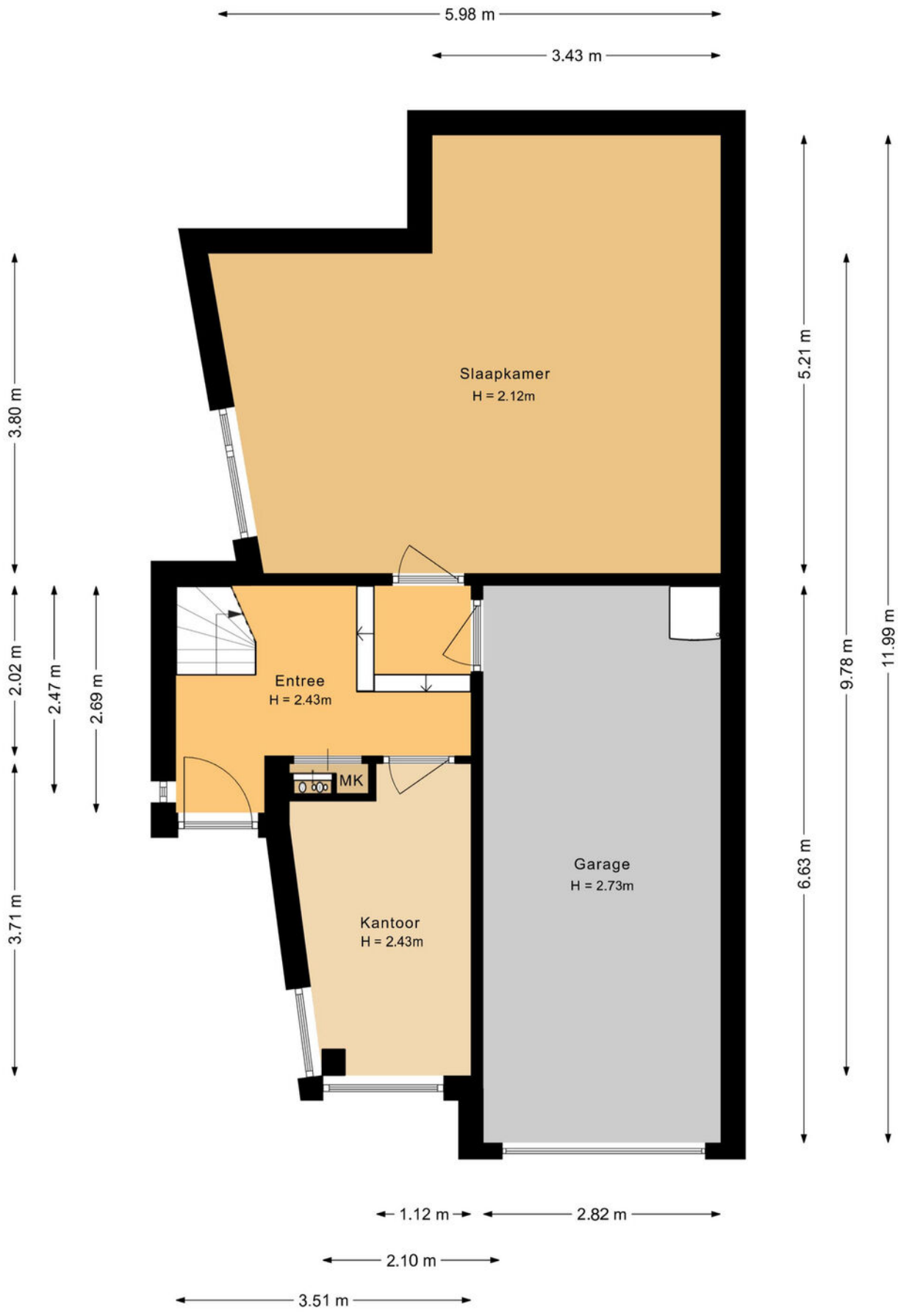
Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, Vastgoed Nederland, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

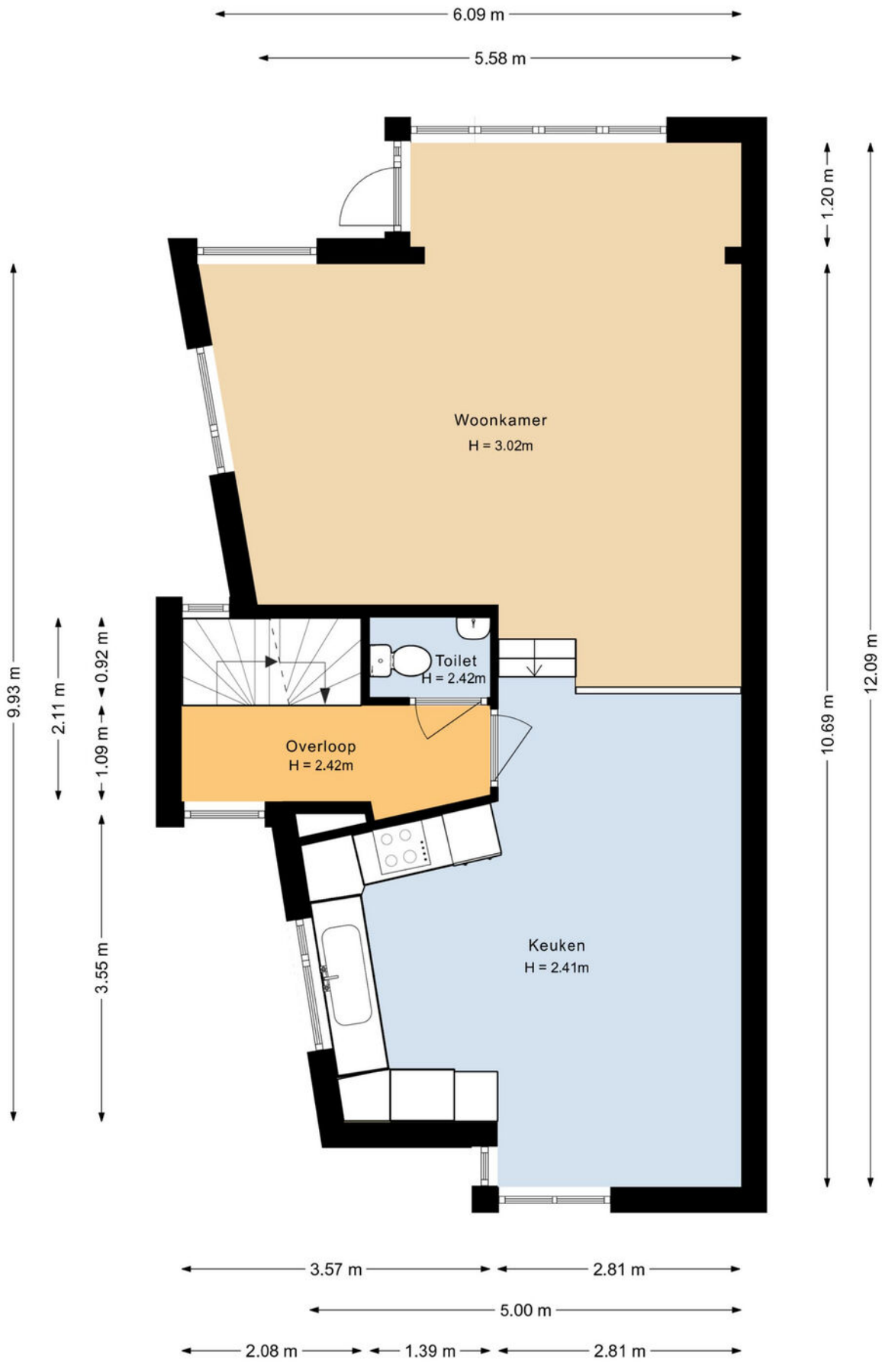
Object	
Adres	Trosjespeergaarde 11
Plaats	Amersfoort
Datum opmaak meetrapport	12-11-2026

Wonen (GOW)	164.58 m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	20.20 m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00 m2
Externe bergruimte (GOEB)	0.00 m2
Bruto inhoud woning	658.82 m3

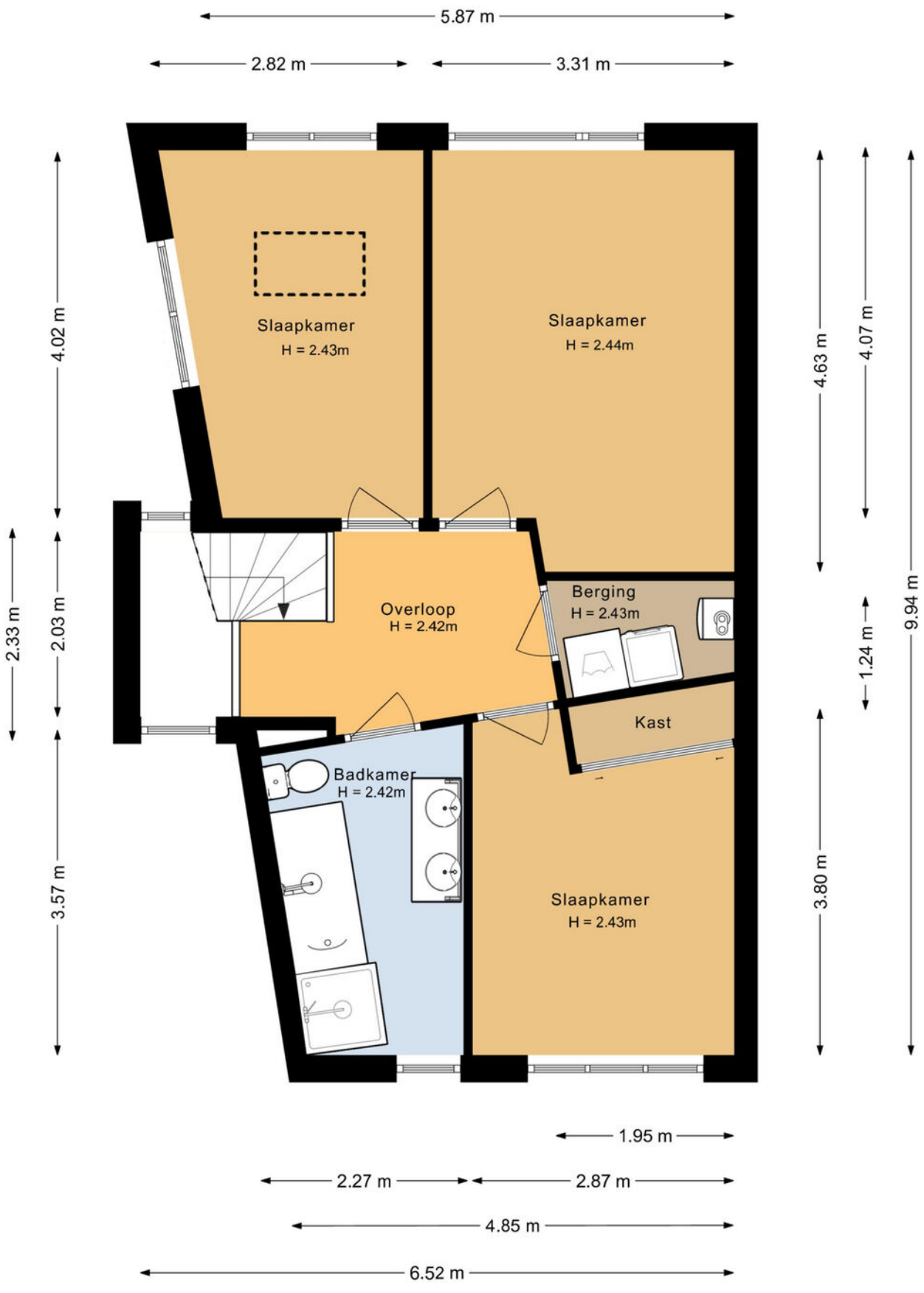
MEETCERTIFICAAT



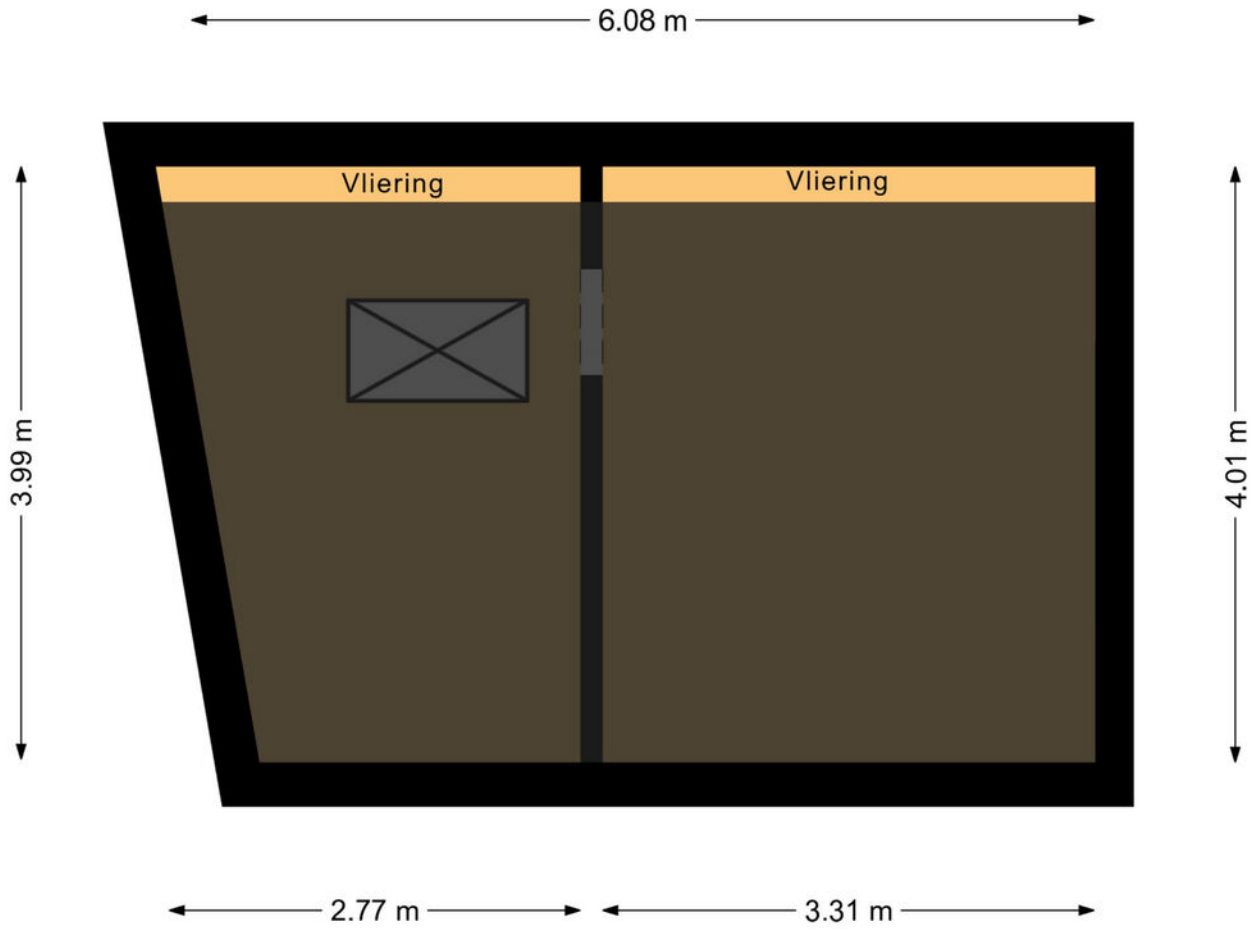
BEGANE GROND



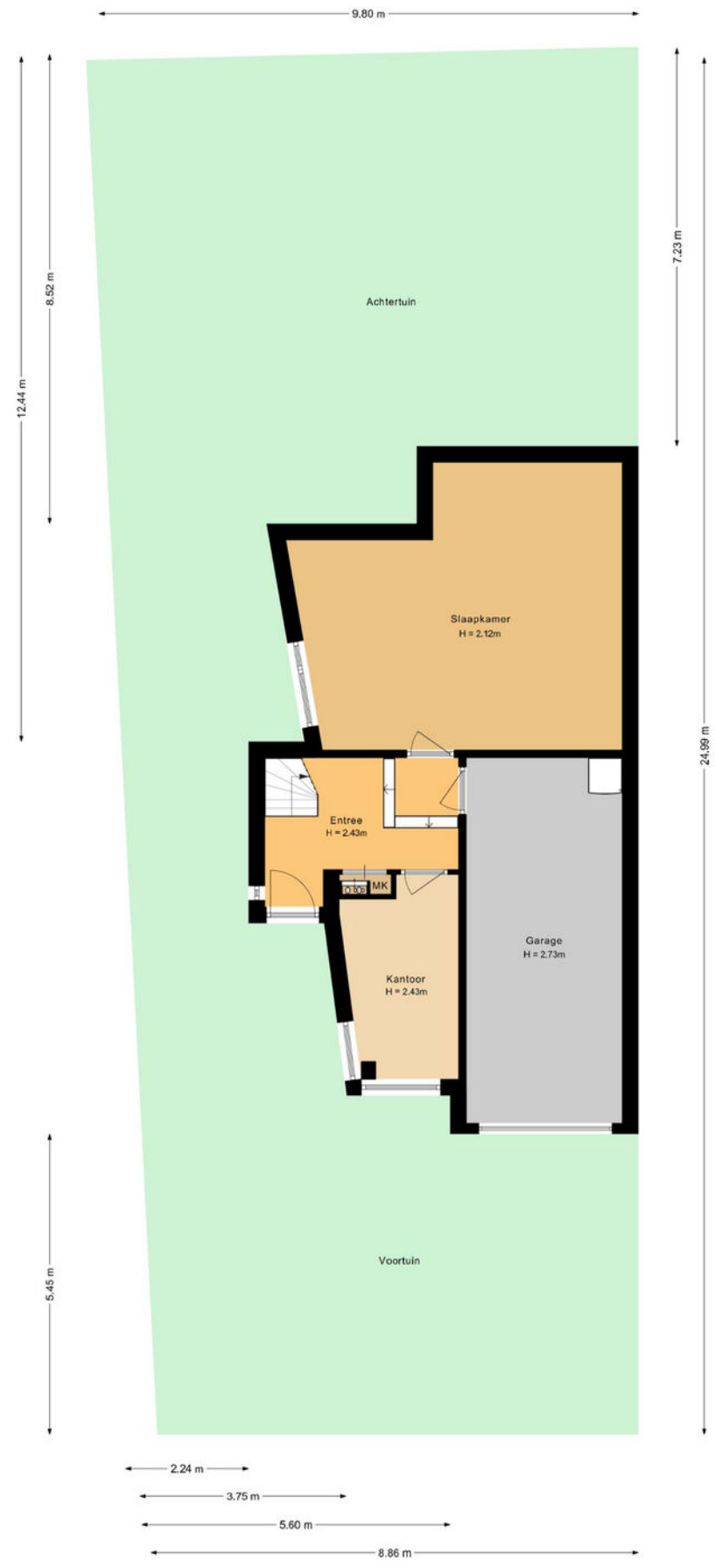
1E VERDIEPING



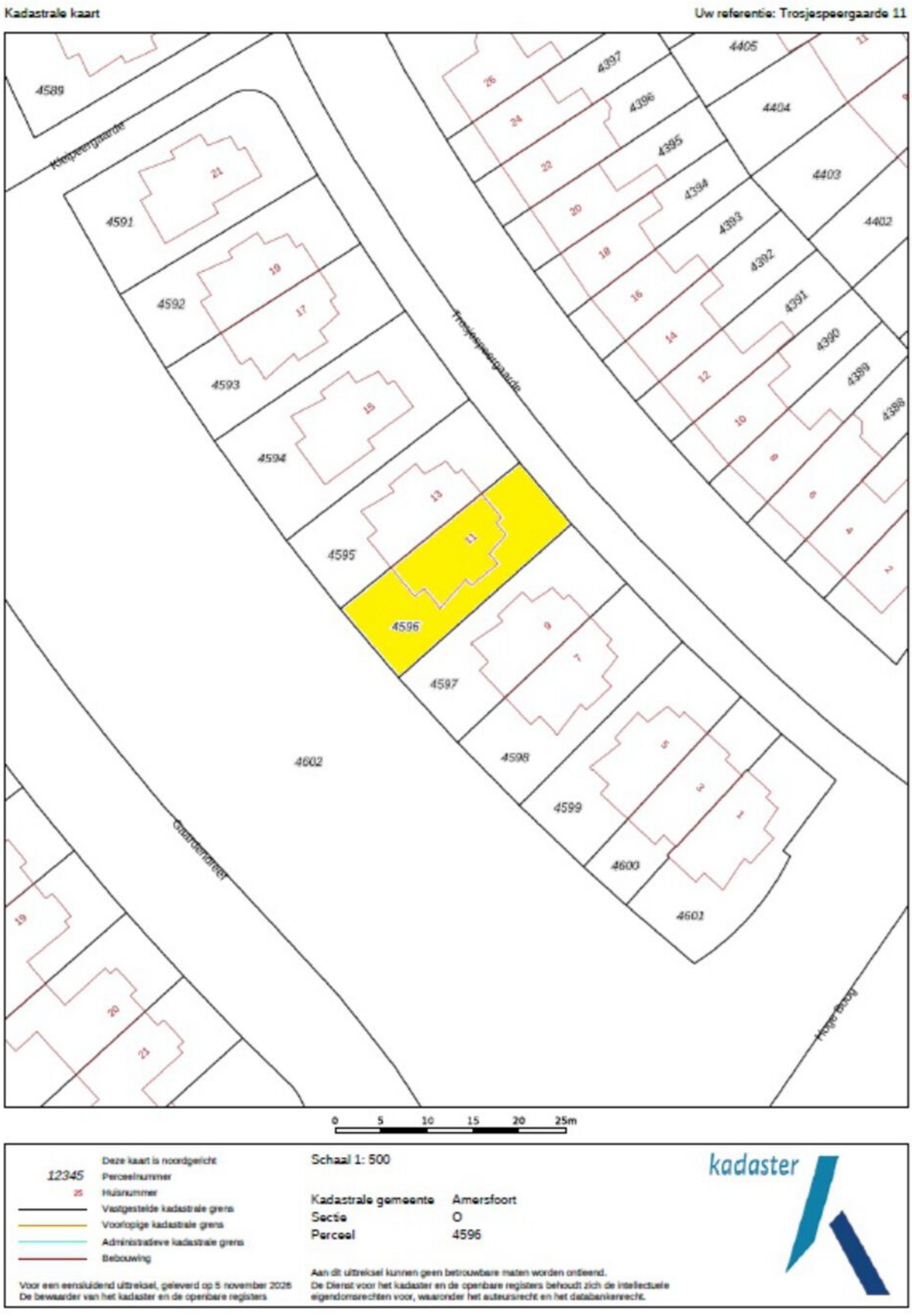
2E VERDIEPING



VLIERING


9.80 m
12.44 m
8.52 m
7.23 m
24.99 m
Achtertuin
Slaapkamer
H = 2.12m
Entree
H = 2.43m
MK
Garage
H = 2.73m
Kantoor
H = 2.43m
Voortuin
5.45 m
2.24 m
3.75 m
5.60 m
8.86 m

SITUATIE



KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Staande lampen		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Banz Bord wandkast Woonkamer	X			
- Hout kleurige kledingkast grote slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem	X			
- Zwart/groene kast grote slaapkamer		X		
- Witte kledingkast + witte kast slaapkamer	X			
- Kast in garage	X			
- Spiegel met spotjes entree/hal en de kapstokhaken	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Koel/vries combinatie in garage		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Handdoekenrekje in keukenkastje		X		
- Afvalbak in keukenkastje		X		
- Bestekbakken in keukenladen		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Hoekkastje toilet		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)				X
- Electrische verwarming		X		
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

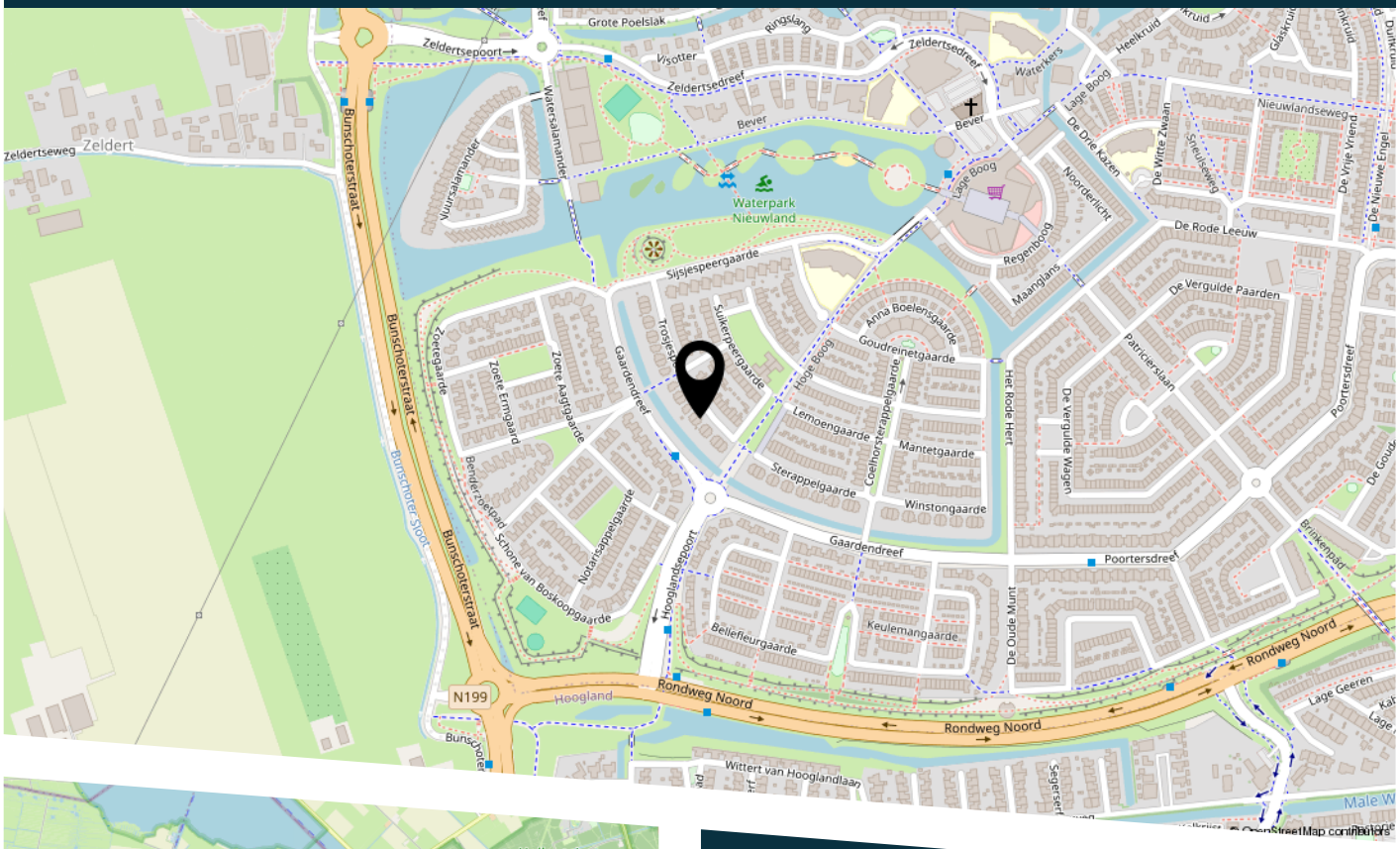
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

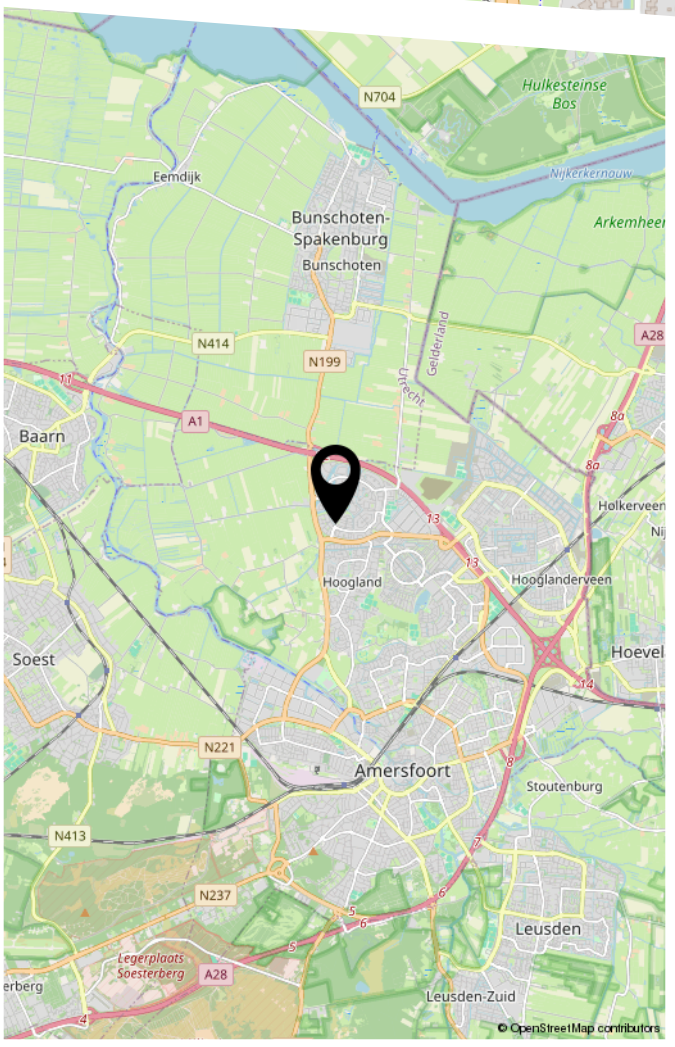
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Zweefparasol	X			
-				X

Overig - Contracten	
CV: Nee	
Boiler: Nee	
Zonnepanelen: Nee	
Mechanische ventilatie	Nee

LOCATIE OP DE KAART





WAAR KOMT DE STRAATNAAM TROSJESPEERGAARDE VANDAAN ?

Oud handpeertje dat zeldzaam voorkwam in Groningen en Drenthe. De vrij kleine peertjes zijn zeer sappig en smakelijk. Zij zijn rijp in de vroege herfst. De peertjes groeien in trosjes bij elkaar vandaar de naam. Een gaarde is een omsloten stuk land met beplanting.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

BELANGRIJKE INFORMATIE

Informatieplicht:
De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Alle belangrijke informatie bij verkoop van een woning is opgesteld in een vragenlijst. Daarnaast is het van belang om de ingesloten "lijst van zaken" te bestuderen om inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht:
De koper van deze woning heeft een onderzoeksplicht. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij bijvoorbeeld de gemeente en andere openbare diensten. Ook heeft de koper het recht om een bouwtechnisch onderzoek te verrichten. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede bezichtiging een aannemer of architect mee te nemen. Ook bestaat er de mogelijkheid dat de koper zijn eigen "aankopend makelaar" inschakelt die de belangen van de koper behartigt.

Onderhandelen:
Alle door Kruithof Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet alleen gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bod uitbrengen bij de makelaar met eventueel voorbehouden zoals financiering of datum van oplevering. Als partijen het eens zijn over de prijs en voorwaarden zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een VBO koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend worden en vervolgens aan de notaris wordt verzonden. Het kan ook zijn dat er uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt. In dat geval worden de onderhandelingen beëindigd en is de makelaar vrij om met andere gegadigden in onderhandeling te treden.

Schriftelijkheid vereiste:
Sinds september 2003 geldt dat een koopovereenkomst betreffende een onroerende zaak, waarbij de koper optreedt als natuurlijk persoon, niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf, slechts rechtsgeldig tot stand komt, indien en voor zover er sprake is van een door beide partijen getekende schriftelijke overeenkomst. Deze regel is geïntroduceerd om een peilmoment te kunnen bepalen waarop de eveneens in september ingevoerde bedenktijd van de koper (3 dagen, vanaf de dag volgend op die waarop de door beide partijen getekende akte ter hand is gesteld aan koper) dient in te gaan.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ondertekening:
Zodra koper de concept koopakte heeft ontvangen dient de originele koopakte door partijen binnen 5 kalenderdagen na verzenddatum van het concept te worden getekend. Indien één der partijen zijn medewerking hieraan niet verleent is de overeenkomst, zonder recht op enige schadevergoeding, ontbonden en zijn partijen vrij om met derden een nieuwe overeenkomst aan te gaan.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Financiering/hypotheek:
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties. Hiervoor kunt u terecht bij financieel en onafhankelijke specialisten waarmee wij samenwerken. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven.

Waarborgsom of bankgarantie:
Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze binnen zeven weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort c.q. een bankgarantie gesteld welke 10% van de koopsom bedraagt. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Tenslotte:
Deze brochure is met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De plattegrond in de brochure is exact opgemeten conform NTA 2581:2011/branche brede meetmethode. De buitenmaten staan er echter niet op, ook niet of de woning in spouw is gebouwd. Vaak is de makelaar wel in het bezit van de oorspronkelijke bouwtekeningen.

Mocht u het pand (nogmaals) willen bezichtigen, dan kunt u te allen tijde contact met ons kantoor opnemen.

Interesse in dit huis? Schakel direct een Vastgoed Nederland-aankoopmakelaar in. Een Vastgoed Nederland-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.



Wanneer u een woning wilt kopen, die bij een andere makelaar wordt aangeboden, dan kunt u voor de begeleiding van deze aankoop ook contact opnemen met ons kantoor. Wij staan u bij deze aankoop graag met raad en daad terzijde.

Heeft u een woning bij een andere makelaar gekocht, dan kunt u voor uw financiering een deskundige taxatie laten uitvoeren door Kruithof Makelaardij B.V.

Kruithof Makelaardij B.V. is ingeschreven bij Vastgoed Nederland.

Het kantoor is gevestigd aan de Berkenlaan 44a te Hoogland en bevindt zich tegenover de basisschool “De Berkenschool”.

Openingstijden: Maandag t/m vrijdag van 09.00 – 17.00 uur

kruithof
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

Kruithof makelaardij
Berkenlaan 44a
3828 BR, Hoogland

033 - 48 93 333
info@kruithofmakelaardij.nl
kruithofmakelaardij.nl