

Forel 22

AMERSFOORT

vraagprijs: € 550.000,- k.k.





Welkom thuis op Forel 22 te Amersfoort!

Deze in 2023 gerenoveerde drive-in woning is gelegen in de mooie Stadstuinen te Amersfoort. De woning beschikt over maar liefst 170m² woonoppervlakte en heeft momenteel 2 goede ruime slaapkamers, een royale en lichte woonkamer en een luxe woonkeuken met toegang tot het heerlijke dakterras. Door een kleine ingreep kunt u hier minimaal 3 en zelfs 4 slaapkamers creëren. Door de renovatie hoeft u alleen maar uw koffers te pakken en kunt genieten van uw nieuwe thuis. De twee prive parkeerplaatsen op eigen terrein maken het geheel af. Bent u ook zo nieuwsgierig geworden? Kom dan snel een kijkje nemen!

Ligging en omgeving:

Forel 22 is ideaal gelegen in de kindvriendelijke en groene woonwijk Nieuwland. Op loopafstand van de woning treft u diverse scholen, een winkelcentrum met o.a een Jumbo, Kruidvat, Bakkerij en diverse andere winkels. Ook gezellige cafés en restaurants bevinden zich nabij. Ook heeft in in de nabije omgeving diverse busverbindingen, welke u naar centrum alsmede de stations in het centrum van Amersfoort brengt. Verder kenmerkt de omgeving zich door de gemeenschappelijke tuinen in een parkachtige omgeving met diverse waterpartijen. Ook voor de kleinste onder ons zijn er diverse speelvoorzieningen aanwezig. Bent u opzoek naar de rust? Dan kunt u heerlijk fietsen en wandelen in het buitengebied Hoogland-West alsmede Waterpark Nieuwland. Voor de sporters onder ons zijn er diverse sportscholen aanwezig. Tot slot mogen de uitvalswegen niet ontbreken. Zo bent u binnen enkele autominuten op de A1 of A28. Kortom een fijne woning op een ideale locatie!

Begane grond:

U parkeert uw auto voor de deur en betreedt via de voordeur de woning. Direct bij binnenkomst valt de goede sfeer en het hoge afwerkingsniveau u op. Bij de entree van de woning treft u de meterkast, alsmede de hal, welke u toegang geeft tot het separate toilet, de eerste slaapkamer (nu in gebruik als kantoor) en de voormalige garage. Middels de vaste trappen hebben we toegang tot de slaapverdieping (beneden), alsmede de woonverdieping op de 1e etage.

Laten we beginnen bij de meterkast. Deze is voorzien van voldoende groepen en uitgevoerd met aardlekschakelaars. Het separate toilet is netjes betegeld, deels gestuukt en zwevend uitgevoerd middels een wandcloset. Uiteraard mag een fonteintje hier niet ontbreken. Vanuit de hal lopen we door naar de eerste slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze is van zeer ruim formaat, erg licht middels de aanwezige raampartijen en momenteel in gebruik als kantoor. De wanden en plafond zijn hier netjes glad gestuukt en de vloer is afgewerkt met laminaat. Wilt u hier graag weer een volwaardige slaapkamer van maken, met eventueel een badkamer? Dan behoort dit uiteraard tot de mogelijkheden, daar de aansluitingen aanwezig zijn. Tot slot nog de royale bergruimte. Deze royale kamer was voorheen de plek van de garage. Door een vernieuwde gevel heeft deze ruimte veel daglicht toetreding en beschikt over een deur naar buiten. Door de vernieuwde isolatie en aangelegde verwarming kan deze ruimte ook gebruikt worden als extra (4e) slaapkamer. Heeft u liever opslagruimte, dan is dit daar uiteraard ook geschikt voor. Uiteraard mag het moderne stucwerk hier op de wanden en plafonds hier niet ontbreken.

Kelder/slaapverdieping:

Via de vaste trap heeft u toegang tot de overloop in de kelder. Vanuit hier heeft u toegang tot alle vertrekken. Laten wij beginnen bij de berging/wasruimte. Deze separate wasruimte is ruim en voorzien van de wasmachine- en drogeraansluiting, alsmede tegelwerk op wanden en vloer. Ook heeft u hier voldoende ruimte om diverse spullen op te bergen. De vernieuwde badkamer. Wat een plaatje is dat! De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met thermostatische mengkraan, regen- en handdouche, een drain, een nis voor uw shampooflesjes, een brede wastafel met meubel, een spiegel en het tweede zwevend uitgevoerde toilet. Het moderne tegelwerk, de inbouwspots en de designradiator maken het geheel af! Op de overloop treft u onder de trap een trapkast waar u de nodige spulletjes kunt opbergen. Tot slot heeft u op deze verdieping toegang tot de royale slaapkamer, oftewel de master bedroom. De slaapkamer is zeer royaal en voorzien van veel lichtinval. Oorspronkelijk waren dit twee aparte slaapkamers. Doormiddel van een simpele ingreep is dit uiteraard weer mogelijk. Wij



vertellen u hier tijdens de bezichtiging graag meer over. Verder is deze slaapkamer voorzien van een nette laminaatvloer, modern stucwerk en een openslaande deur naar het terras. Heerlijk de dag starten met een kopje koffie en genieten van de fluitende vogeltjes.

1e verdieping:

Via de vaste open trap betreedt u de overloop op de 1e verdieping met toegang tot het toilet en de zeer ruime en lichte (doorzon) woonkamer. Het separate toilet is zwevend uitgevoerd middels een wandcloset, modern betegeld en voorzien van een fonteintje. De gehele verdieping is ingericht als woon-/eetkamer, waardoor deze van zeer ruim formaat is. Via de stalen schuifdeuren van glas betreedt u vanuit de overloop deze woonverdieping. De woonkamer is een sfeervolle en fijne plek in het huis. Deze is licht door de aanwezige raampartijen aan de voor- als achterzijde. Verder is de woonkamer voorzien van dezelfde nette laminaatvloer en gestuukte wanden- en plafonds. Tot slot heeft u vrij uitzicht aan de voorzijde. Een fijne plek in het huis om met uw gezelschap lekker te genieten!

2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Wat een lichtinval! Hier treft u de luxe woonkeuken. De gehele keuken is in 2023 vernieuwd en heeft een luxe uitstraling. De hoge kastenwand is voorzien van een nis voor uw koffiemachine, een koelkast, een separate vriezer, een combi-oven/magnetron en diverse opbergkasten. Het separate gedeelte, met mooi uitzicht over de weilanden, is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser en diverse onderkastjes voor de nodige opbergruimte. Tot slot beschikt de keuken ook nog over een groot kookeiland met een bar gedeelte. Zo kunt u de mooiste gerechten bereiden en toch gezellig kletsen met vrienden en familie. Het kookeiland is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat en veel opbergkasten alsmede laden. Tevens bevindt zich boven de kookplaat de aansluiting voor de afzuigkap. De kers op de taart is toch wel dat u vanuit hier middels een openslaande deur toegang heeft tot het dakterras. Een heerlijke BBQ behoort hier zeker tot de mogelijkheden. Tot slot treft u op deze verdieping een separate kast met daarin het WTW systeem, alsmede uw CV-ketel.

Dakterras / Tuin:

Bij deze woning beschikt u over meerdere buitenruimten. Op de begane grond bevindt zich het terras gelegen op het westen, welke volledig is voorzien van tegelwerk. Heerlijk genieten van het zonnetje en wakker worden met een kopje koffie. De kerst op de taart is het dakterras op de tweede verdieping! Het dakterras is ruim 24 m² groot en gelegen op het oosten. Doordat u hier geen lichtblokkade heeft van andere gebouwen is het hier zeker genieten van de zon. Het terras is volledig voorzien van tegelwerk. Een lekkere BBQ of gewoon tot rust komen na een dag van arbeid? Het kan hier allemaal!

Garage:

Voorheen was er bij deze woning een garage aanwezig. Wilt u deze weer terugplaatsen? Dat behoort tot de mogelijkheden. Wij vertellen u graag meer tijdens de bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Vraagprijs € 550.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 2001;
- De woning is gelegen op 74m² eigen grond;
- De gehele woning is in 2023 gerenoveerd (nieuwe vloeren, nieuwe keuken, stucwerk, nieuwe voorgevel garage, badkamer etc.);
- Instapklare woning;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte van maar liefst 170m² (conform NEN2580 gemeten en meetrapport aanwezig);



- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele HR++ beglazing;
- De woning is voorzien van een nieuwe laminaatvloer (2023);
- Heerlijk dakterras op de tweede verdieping, gelegen op het oosten;
- De begane grond is voorzien van een nieuwe voorgevel (voorheen garage), welke voorzien is van rolluiken;
- De gehele woning is volledig gestuukt;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg;

Bent u net zo enthousiast geworden als wij? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij geven u graag een rondleiding in deze mooi en leuke woning.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

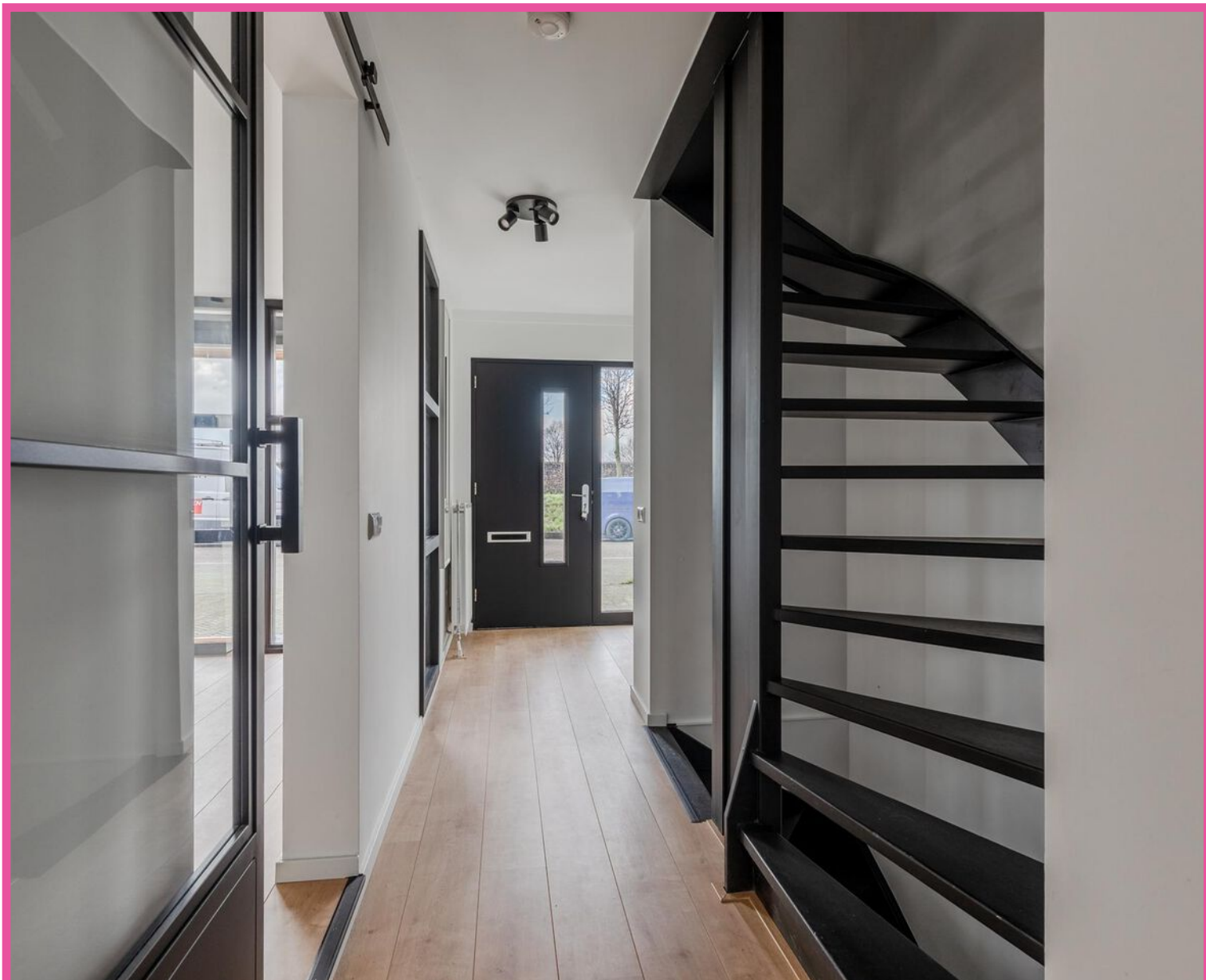
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.



WONINGTYPE

tussenwoning

VRAAGPRIJS

€ 550.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

170 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

74 m²

BOUWJAAR

2001

SLAAPKAMERS

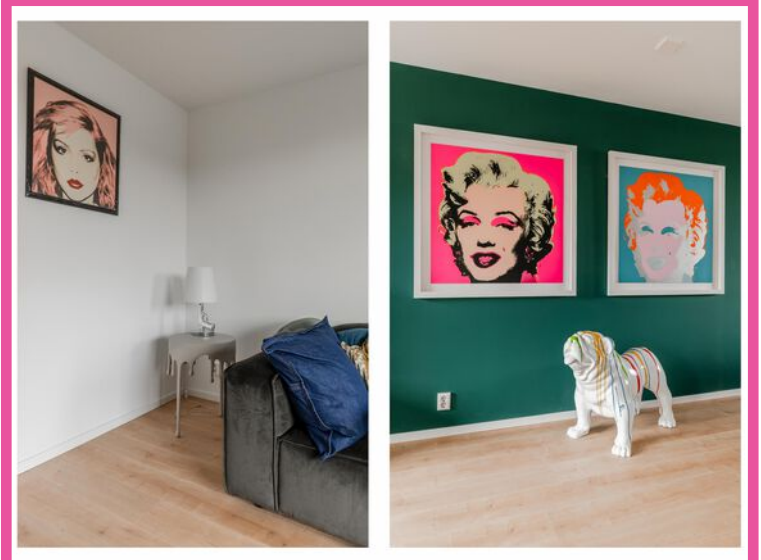
3

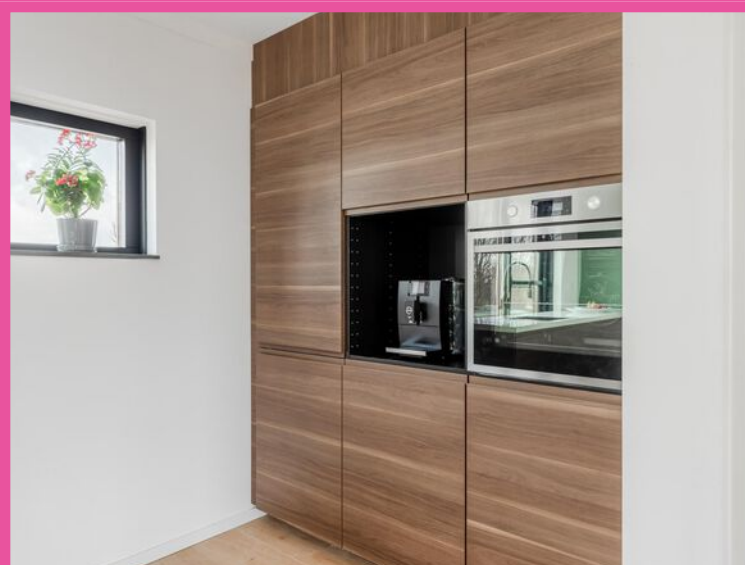
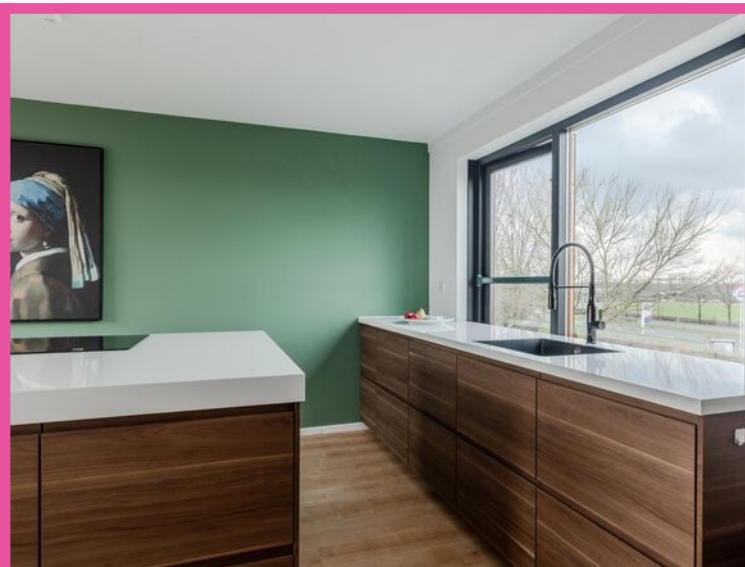
BESCHIKBAAR VANAF

in overleg







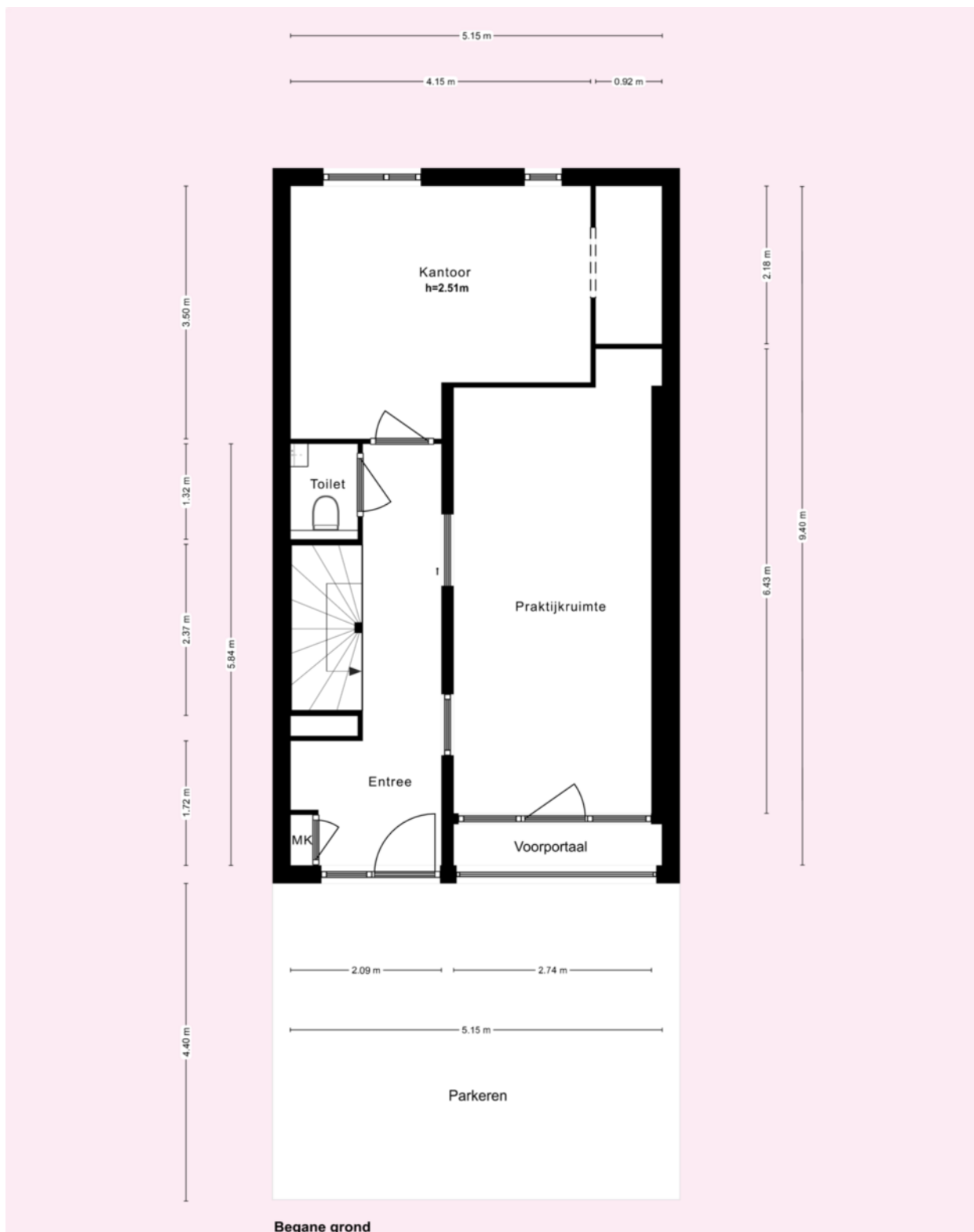




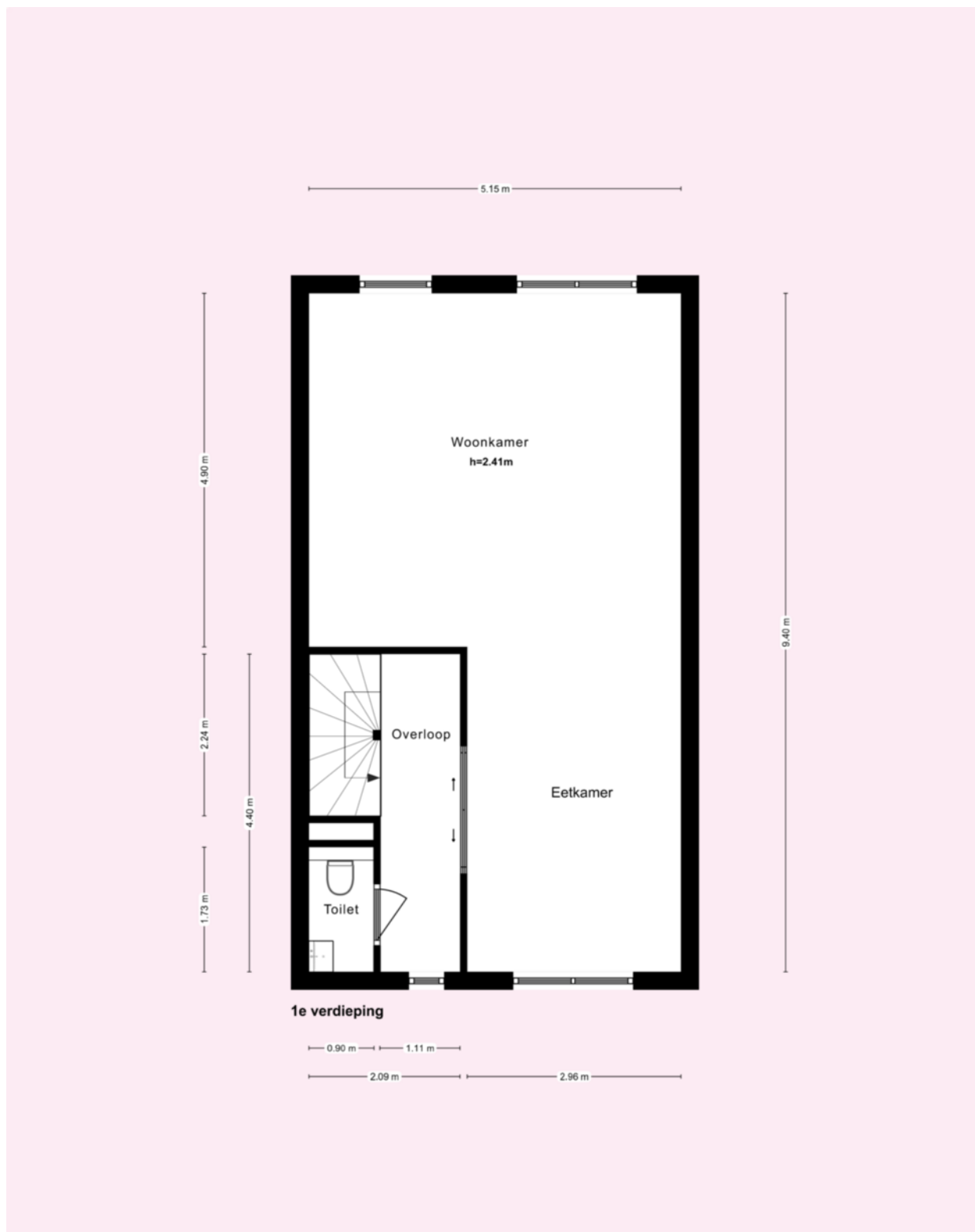




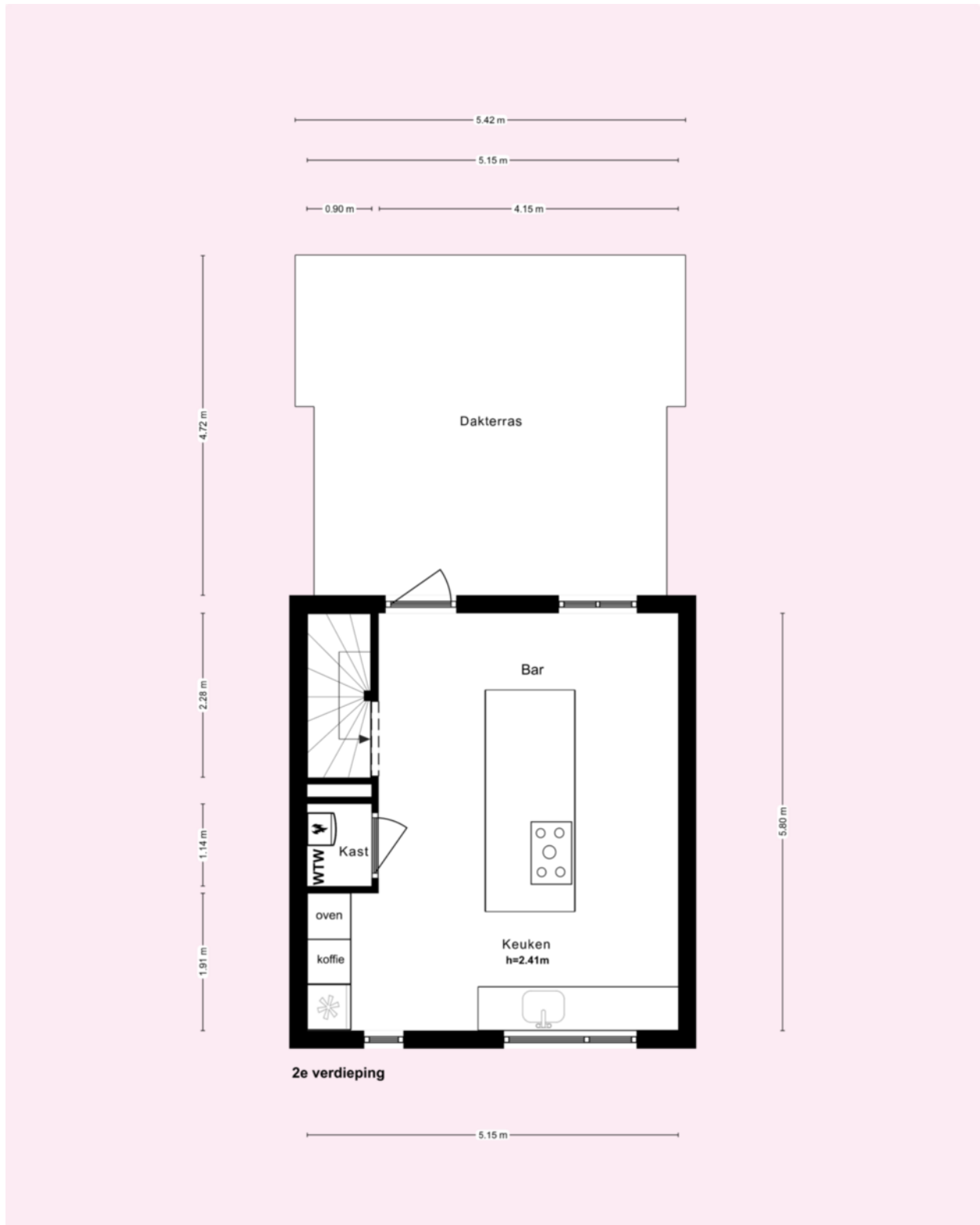




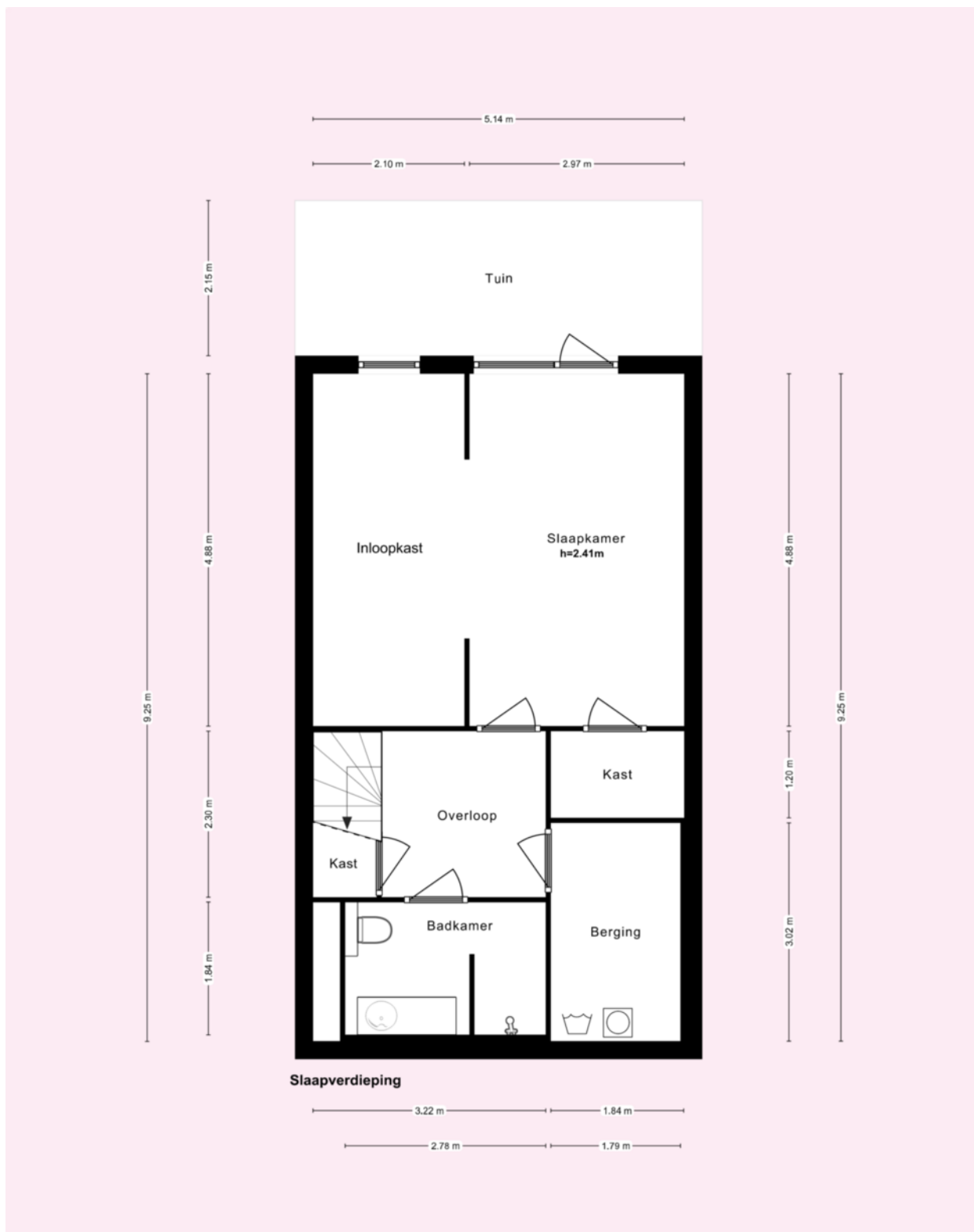
* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Forel 22



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2419</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	--



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten slaapkamer	X			
- was ruimte	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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				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
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				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			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- 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
-				X
-				X

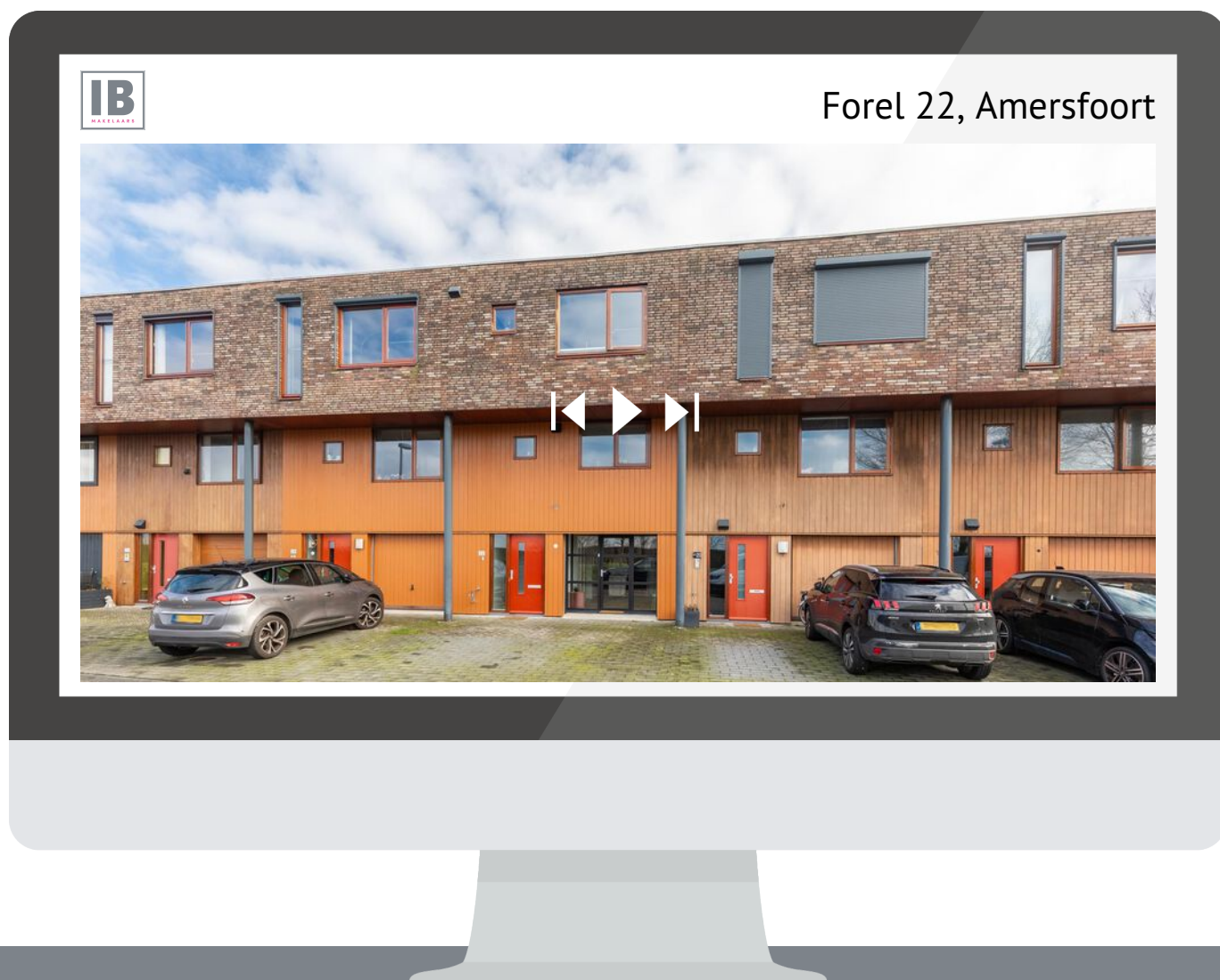


	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
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



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

forel22.nl



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!