

# Te koop: Woning

Tulpstraat 71  
Amersfoort

Vraagprijs:

€579.000,- k.k.



Utrechtseweg 223 | 3818 EE Amersfoort | 033 445 07 05  
wonen@commavastgoed.nl | commavastgoed.nl

**comma**  
vastgoed

bedrijfsmakelaardij  
woningmakelaardij  
taxaties

## Tulpstraat 71, Amersfoort

# Omschrijving

### **Sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met royale aanbouw en zonnige tuin op Tulpstraat 71.**

**Welkom in deze instapklare jaren 30 woning op loopafstand van het centrum van Amersfoort. Deze royale en verrassend speelse 2-onder-1-kapwoning uit 1933 heeft een aangebouwde bijkeuken, een aangebouwd kantoor en daarboven een ruim kantoor / slaapkamer. In de onderhoudsarme tuin vind je een vrijstaande berging en een klushok. Alsof dat niet alles is, is hierbovenop een prachtig zonneterras gesitueerd. Dit alles in een unieke combinatie van karakteristieke details en moderne voorzieningen. Dit maakt het de perfecte plek voor (samengestelde)**

#### Entree

Parkeer je auto op je eigen oprit, voorzien van laadpaalinstallatie. Voor parkeren in de straat is geen vergunning nodig. Via de groene voortuin loop je naar de sfeervolle entree. Vanuit daar stap je binnen in de hal, deze is in 2022 volledig verhoogd en geeft hierdoor een vrijheid aan ruimte. In deze hal bevindt zich het in 2022 gerenoveerde toilet, een verdiepte ruime gangkast, de electravoorziening (volledig vernieuwd en 3fase aansluiting in 2023) en zie je de kurken trapopgang, een duurzame en geluidsdempende keuze.

#### Woonkamer

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het licht op, dankzij de grote ramen en verhoogde plafonds (2022), komt via de karakteristieke erker een zee van natuurlijk licht binnen. In het hart van de woonkamer staat een hoge rendementskachel – hiervoor is een dubbelwandige, geïsoleerde schoorsteenpijp in de gehele schoorsteen aangebracht in 2022. De bewoners verwarmen hier het gehele huis mee. De eikenhouten vloer (in 2022 volledig gerenoveerd) loopt door tot in de keuken. Hier bevindt zich ook het luik naar de (wederom volledig geïsoleerde) kruipruimte. Deze is droog en goed toegankelijk. De keuken is functioneel maar valt nog naar eigen smaak te moderniseren.

#### Bijkeuken en Aanbouw

De aangebouwde bijkeuken is voorzien van vloerverwarming en onderhoudsvriendelijke betoonlook tegels (2023) en krijgt veel natuurlijk licht door de raampartij en deur. Vanuit deze ruimte kom je in een af te sluiten ruimte. Deze kan functioneren als een kantoor/ tuinkamer/praktijk aan huis of als eetkamer. Met de openslaande deuren naar de tuin, haal je hier in de lente, zomer en zelfs de herfst nog buiten naar binnen en andersom. Via een trap stijgt je naar de verdieping bovenop de uitbouw. Hier is ruimte voor een kantoor met fantastisch uitzicht, maar er is ook voldoende ruimte om daarnaast nog een slaapkamer of knusse logeerkamer te creëren.

#### Eerste verdieping

Weer terug naar de hal, brengt de trap je naar de eerste verdieping met ruime overloop. De gehele verdiepingvloer is in 2022 vervangen en plintloos afgewerkt met klikkurk. Op deze verdieping zijn twee ruime slaapkamers met inbouwkasten, een kledingkamer die ook kan functioneren als kleinere slaapkamer en een badkamer gesitueerd. De in 2023 volledig gerenoveerde badkamer is voorzien van vloerverwarming en sfeervol uitgerust met een wastafelmeubel, een inloopdouche en een vrij hangend toilet.



#### Tweede verdieping

Via de eerste verdieping kom je met een vaste en wederom gerenoveerde kurken trap op de tweede verdieping. Deze hoge zolder is in 2021 volledig geïsoleerd. De huidige eigenaren waren voornemens om hier een dakkapel op te zetten voordat de zolder afgewerkt zou worden. Dit is uiteraard iets wat nog naar eigen smaak in te vullen is. De kurken vloer, zoals op de eerste verdieping is nog beschikbaar om op deze gehele verdieping én op de eerste verdieping van de uitbouw te plaatsen.

#### Tuin

Een van de absolute hoogtepunten van deze woning is de royale en verrassende achtertuin, die toegankelijk is vanuit meerdere plekken van het huis maar ook via de poort. Deze is met zorg aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, zodat u de hele dag door kunt genieten van de zon. Ook in de koudere maanden kan er van de tuin gebruik gemaakt worden. In de vrijstaande berging met dubbele openslaande houten deuren is een knusse ruimte gecreëerd, die verwarmd wordt door een houtkachel. Ook geeft de tuin ruimte om te genieten van de overdekte hottub. Een tuin om écht in te kunnen leven.

#### Wijk

De woning is staat in het Soesterkwartier, een populaire woonwijk met voornamelijk woningen uit de jaren dertig of ouder met veel groen en dichtbij prachtige natuur. Hier vind je veel voorzieningen op loopafstand, zoals huisarts(en), apotheek, supermarkt en eetgelegenheden. Ook scholen, opvang, sport en vele speeltuinen maakt de wijk een rijke plek. De historische binnenstad van Amersfoort met haar gezellige pleinen en terrassen en het centraal station liggen op slechts vijf minuten fietsafstand.

De Tulpstraat grenst aan de Soesterweg en de Noordewierweg. De Noorderwierweg is een doorgaande weg in de wijk, die binnenkort geheel vernieuwd gaat worden. De weg zal in ere hersteld worden met karakteristieke bestrating, meer ruimte voor groen en een autoluw (30 km zone) straatbeeld. In de presentatie zijn impressies opgenomen (bron: gemeente Amersfoort). Begin 2025 wordt gestart met de aanleg. De Soesterweg grenst aan de Wagenwerkplaats.

Kortom, deze woning biedt alles wat u zoekt in een huis: karakter, moderne voorzieningen, een zonnige tuin en een geweldige locatie. Wacht niet te lang en maak snel een afspraak om deze prachtige woning te bezichtigen. U zult zich hier meteen thuis voelen.

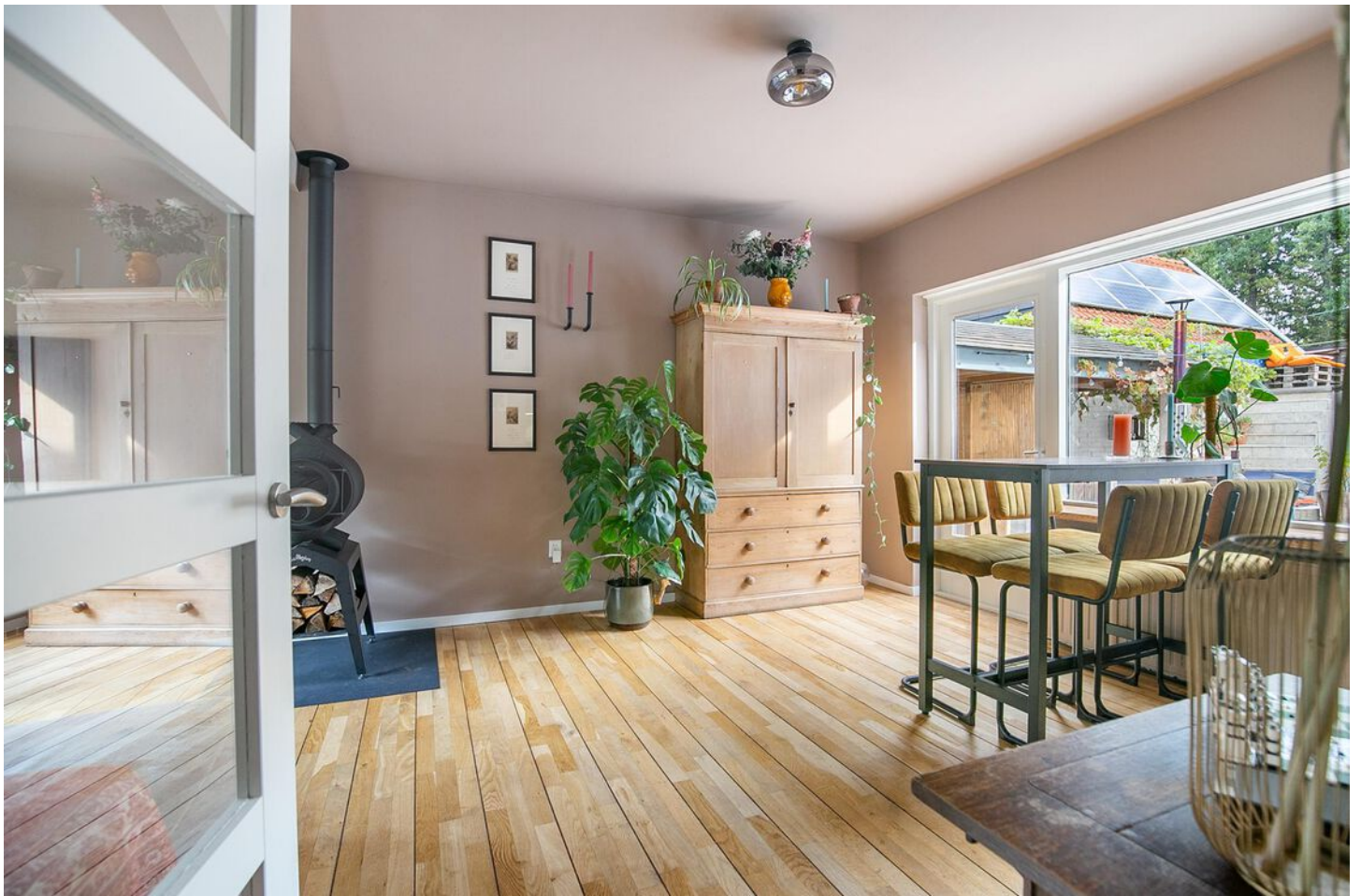
## Tulpstraat 71, Amersfoort

# Kenmerken en specificaties

- 2-onder-1-kapwoning
- Heerlijke zonnige tuin
- Parkeren op eigen terrein
- 117 m2 woonoppervlakte
- 149 m2 vloeroppervlakte!
- Oplevering in overleg

Tulpstraat 71  
Amersfoort

























Tulpstraat 71, Amersfoort

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Tulpstraat 71, Amersfoort

# Plattegrond

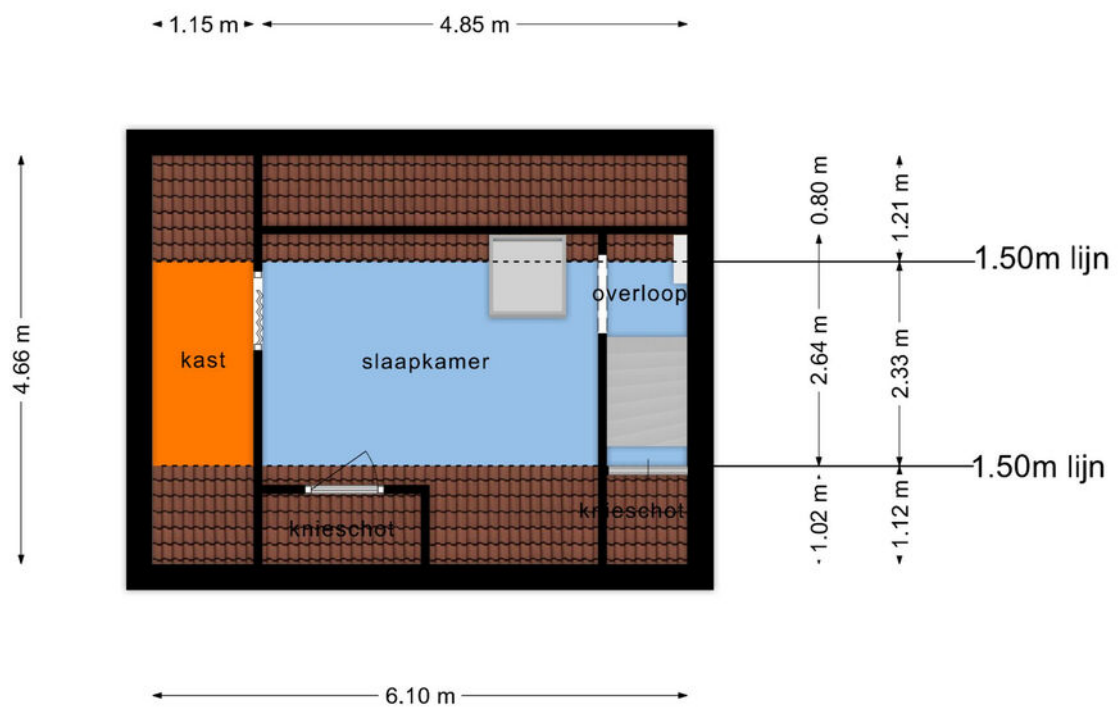


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Tulpstraat 71, Amersfoort

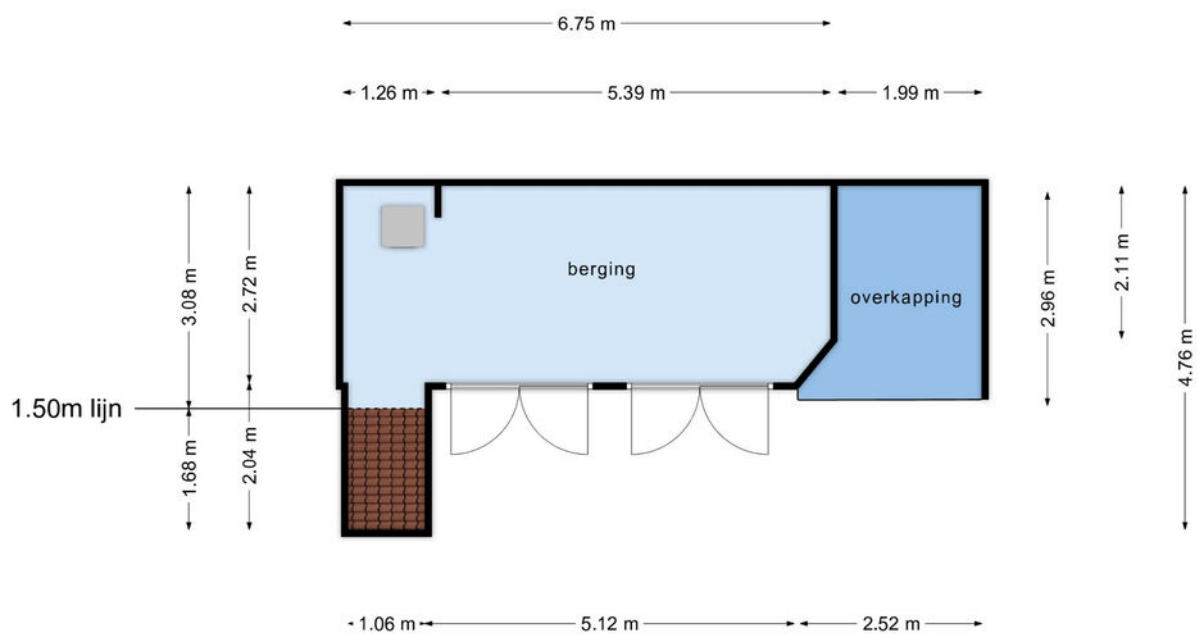
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Tulpstraat 71, Amersfoort

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+/-
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+/-
3 Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+/-
4 Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+/-
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/>	ja
8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/>	ja
9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/>	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	nee
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	ja

## Hoofdsysteem

## Verbetering aanbevolen?

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Aandeel hernieuwbare  
energie



Gemiddeld

Hoog

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

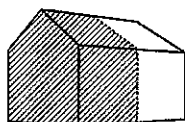
## Over deze woning

Adres  
Tulpstraat 71  
3812VA Amersfoort  
BAG-ID: 0307010000483723

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1933  
Compactheid 2,45  
Vloeroppervlakte 119 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam M. van Remmerden  
Examennummer 55152249

Certificaathouder  
Keuringshuis B.V.

Inschrijffnummer EPG2021-58  
KvK-nummer 67767079

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname





# Comma Vastgoed

**Wij zijn bedrijfs- en woningmakelaars, thuis in de regio Amersfoort (Eemland).**

We ontzorgen op alle vlakken van huisvesting; of het nu aankoop, aanhuur, beleggingen, taxatie, verkoop of verhuur is. In de hectische transitie fase creëren we duidelijkheid en rust. Zoals een goede komma dat doet in een zin.

Ook zijn we het communicatie & marketing bureau van uw vastgoed. Omdat u meer van ons mag verwachten dan een bord in de tuin en wat foto's online. Een krachtige lokale mailing, online campagne of zelfs guerrilla marketing zetten we in voor het beste resultaat.



Als grootste en oudste bedrijfsmakelaar van de stad zijn onze wortels stevig en diep; we zijn **dé expert in de regio.**



Omdat verbinden begint met verrassen zetten we **opvallende communicatie & marketing** in.



We richten ons op het beste resultaat, niet het snelste. Ook begrijpen we dat u nog meer te doen heeft, dus mag u van ons een **regierol** verwachten.



Iedereen krijgt de aandacht die nodig is om te groeien naar succes, **onze deur staat voor iedereen open.**



Speerpunten van onze dienstverlening zijn **zekerheid en flexibiliteit.** Omdat u nooit meer wil verhuizen als dat kan, maar direct als dat moet.



Utrechtseweg 223 | 3818 EE Amersfoort | 033 445 07 05  
wonen@commavastgoed.nl | commavastgoed.nl

**comma**  
vastgoed

bedrijfsmakelaardij  
woningmakelaardij  
taxaties