

# kruithof

MAKELAARDIJ



**HOOGLAND** | Engweg 2

vraagprijs € 625.000 k.k.

033 - 489 33 33 | [www.kruithofmakelaardij.nl](http://www.kruithofmakelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties



Type: vrijstaande woning  
Woonoppervlakte: 130 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 594 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 509 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1967

- ✓ Vrijstaande woning met tuin rondom de woning
- ✓ Perceel van 594 m<sup>2</sup>
- ✓ 2 ruime bergingen en een garage
- ✓ Geheel naar eigen smaak op te knappen
- ✓ 4 slaapkamers mogelijkheid voor een 5e
- ✓ Gelegen nabij winkels, scholen, eetgelegenheden en sportverenigingen
- ✓ De uitvalswegen A1 en A28 liggen op korte afstand
- ✓ Energielabel D



# Omschrijving

Engweg 2 biedt een unieke kans om een woning naar eigen smaak op te knappen. Op een prachtige plek aan de rand van de oude kern van Hoogland staat deze royale vrijstaande en gelijkvloerse woning uit 1967 met een perceelgrootte van 594 m<sup>2</sup>, mogelijkheid tot 5 slaapkamers, een eigen oprit, 2 ruime bergingen én garage.

De woning is gelegen naast de kerk en pastorietaan met prachtige oude bomen. In de directe omgeving bevinden zich winkels, eetgelegenheden, scholen en sportverenigingen. Daarnaast sta je zo in Park Schothorst en bevindt de binnenstad van Amersfoort zich op fietsafstand. De afstand tot de uitvalswegen A1 en A28 is uitstekend.

Bijzonderheden:

- De woning beschikt over een eigen oprit
- De woning en tuin zijn heerlijk vrij gelegen
- 5 slaapkamers zijn mogelijk
- Woning naar eigen smaak op te knappen
- Gelegen nabij de A1 en A28





De ruime entree zet de toon voor de mogelijkheden die dit huis te bieden heeft. Via de entree heb je toegang tot een veelzijdige berging/kamer. Deze ruimte, met eigen toegangsdeur naar buiten, kan dienen als een handige opslagplaats, een knus thuishkantoor of zelfs als gastenverblijf. Vanuit de entree leidt de ruimte je verder naar het hart van het huis: het woongedeelte.











Hier strekt de ruimte zich uit, klaar om jouw visie van een gezellige zithoek, een sfeervolle eetruimte of een moderne open keuken tot leven te brengen. De ruimte wordt gekenmerkt door de tijdloze warmte van de houten vloer en de sfeer van de openhaard. De dichte U-vormige keuken bevindt zich aan de voorkant van de woning en is compleet met een inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, voldoende kastruimte en een doorgeefluik naar de woonkamer.





Met een grote schuifpui sta je vanuit de woonruimte direct in verbinding met de ruime tuin rondom het huis, waar je de hele dag zowel van de zon als de schaduw kunt genieten.



De tuin is mooi groen, heeft tal van mogelijkheden zoals bijvoorbeeld leuke zithoekjes, een moestuin of speelgelegenheden.





De ruime, lichte hal achter de woonkamer biedt toegang tot de vier slaapkamers, het toilet, de badkamer en een aparte wasruimte. In de hal bevindt zich een kast met de gasmeter, een opgang tot de vloering en een toegangsdeur naar buiten.



De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel en heeft een raam voor ventilatie.







Aan de linkerkant van de woning vindt je twee royale slaapkamers, waarvan één met unieke entresol, die extra vierkante meters biedt ideaal voor het creëren van een knus leeshoekje, een speelse lounge of een speelhoek. Slaapkamer twee heeft een ingebouwde kast en eigen wastafel. Aan de rechterzijde zijn de derde en vierde slaapkamer gesitueerd.







Eigen oprit met garage van circa. 35m<sup>2</sup> alsmede 2 grote bergingen van circa 18m<sup>2</sup> en van 17m<sup>2</sup>.

Op de oprit kun je meerdere auto's kwijt.





# Meetcertificaat

Schröder & Schröder  
PREMIUM SERVICE VOOR DE MAKELAAR

## Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM32417**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Engeweg 2 3828 CJ te Hoogland naar een meting opgenomen op 17-1-2024.

De netto gebruiksoppervlakte (wonen) en inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

|              |        |    |        |    |
|--------------|--------|----|--------|----|
| Begane grond | 129,73 | m2 | 322,37 | m3 |
|--------------|--------|----|--------|----|

|                 |        |    |        |    |
|-----------------|--------|----|--------|----|
| Totaal GO Wonen | 129,73 | m2 | 322,37 | m3 |
|-----------------|--------|----|--------|----|

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

|        |      |    |       |    |
|--------|------|----|-------|----|
| Totaal | 8,51 | m2 | 13,66 | m3 |
|--------|------|----|-------|----|

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een totale netto gebruiks oppervlakte en inhoud van:

|        |        |    |        |    |
|--------|--------|----|--------|----|
| Totaal | 138,24 | m2 | 336,03 | m3 |
|--------|--------|----|--------|----|

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een bruto inhoud van:

|        |  |  |        |    |
|--------|--|--|--------|----|
| Totaal |  |  | 508,96 | m3 |
|--------|--|--|--------|----|

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

|        |      |    |  |  |
|--------|------|----|--|--|
| Totaal | 7,57 | m2 |  |  |
|--------|------|----|--|--|

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

|        |       |    |        |    |
|--------|-------|----|--------|----|
| Totaal | 53,51 | m2 | 117,99 | m3 |
|--------|-------|----|--------|----|

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte certificaat 19 januari 2024



Schröder & Schröder B.V.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. Indien er wel rechten gewenst zijn dient er een rapport te worden opgesteld conform de NEN2580 inclusief correctieblad.

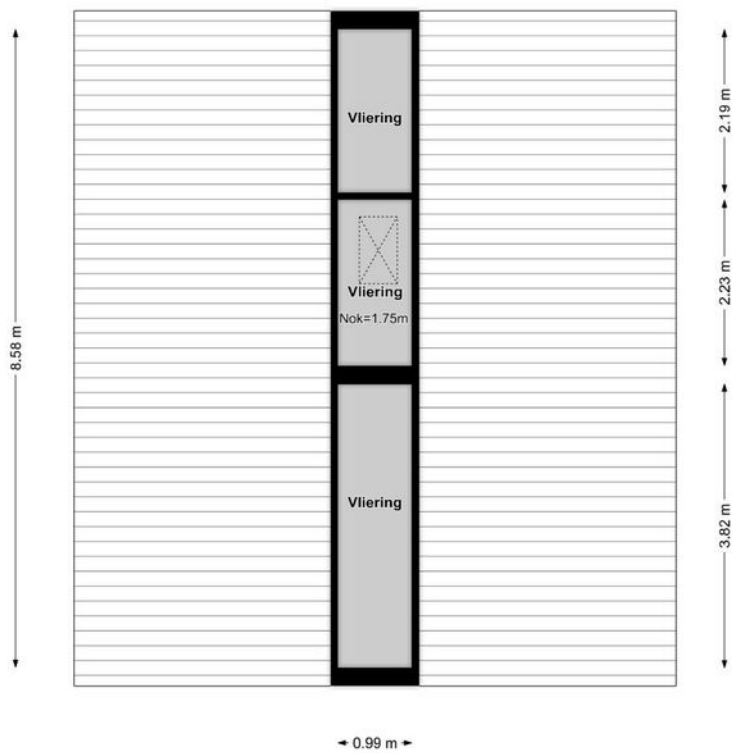


# Plattegrond



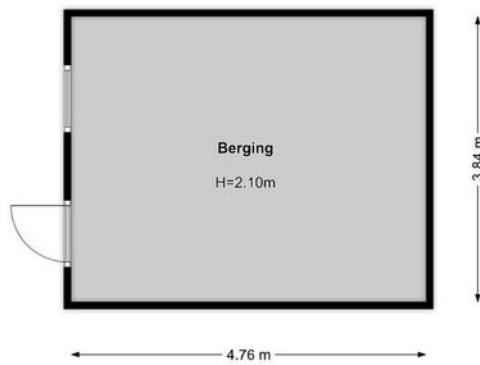


# Vliering



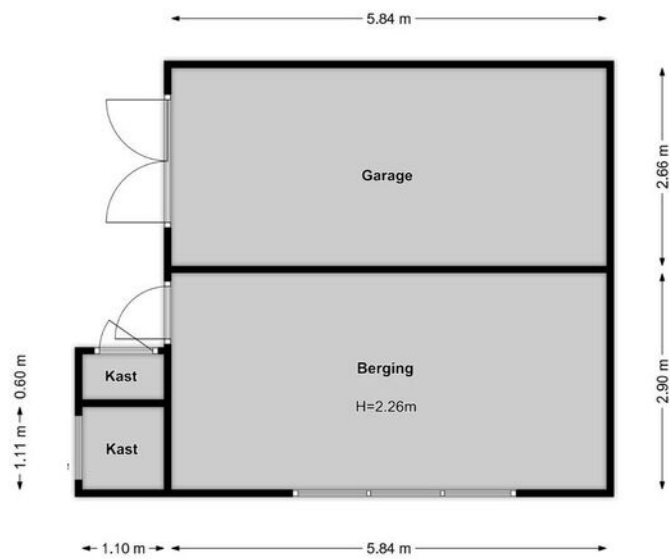


# Berging





# Berging / garage





# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                               |                  |             |                 |
| Allesbrander                                                            | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                                                   |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                  | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                                                    |                  | X           |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                                          | X                |             |                 |
| - gordijnen                                                             |                  | X           |                 |
| - rolgordijnen                                                          | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                                                |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                                                        | X                |             |                 |
| - parketvloer                                                           | X                |             |                 |
| - laminaat                                                              | X                |             |                 |
| - plavuizen                                                             | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                  |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                            | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                     |                  |             |                 |
| - kookplaat                                                             | X                |             |                 |
| - afzuigkap                                                             | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron                                             | X                |             |                 |
| - koelkast                                                              |                  | X           |                 |
| - vriezer                                                               |                  | X           |                 |
| - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |                 |
| - fontein                                                               | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| - toiletkast                                                            | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |



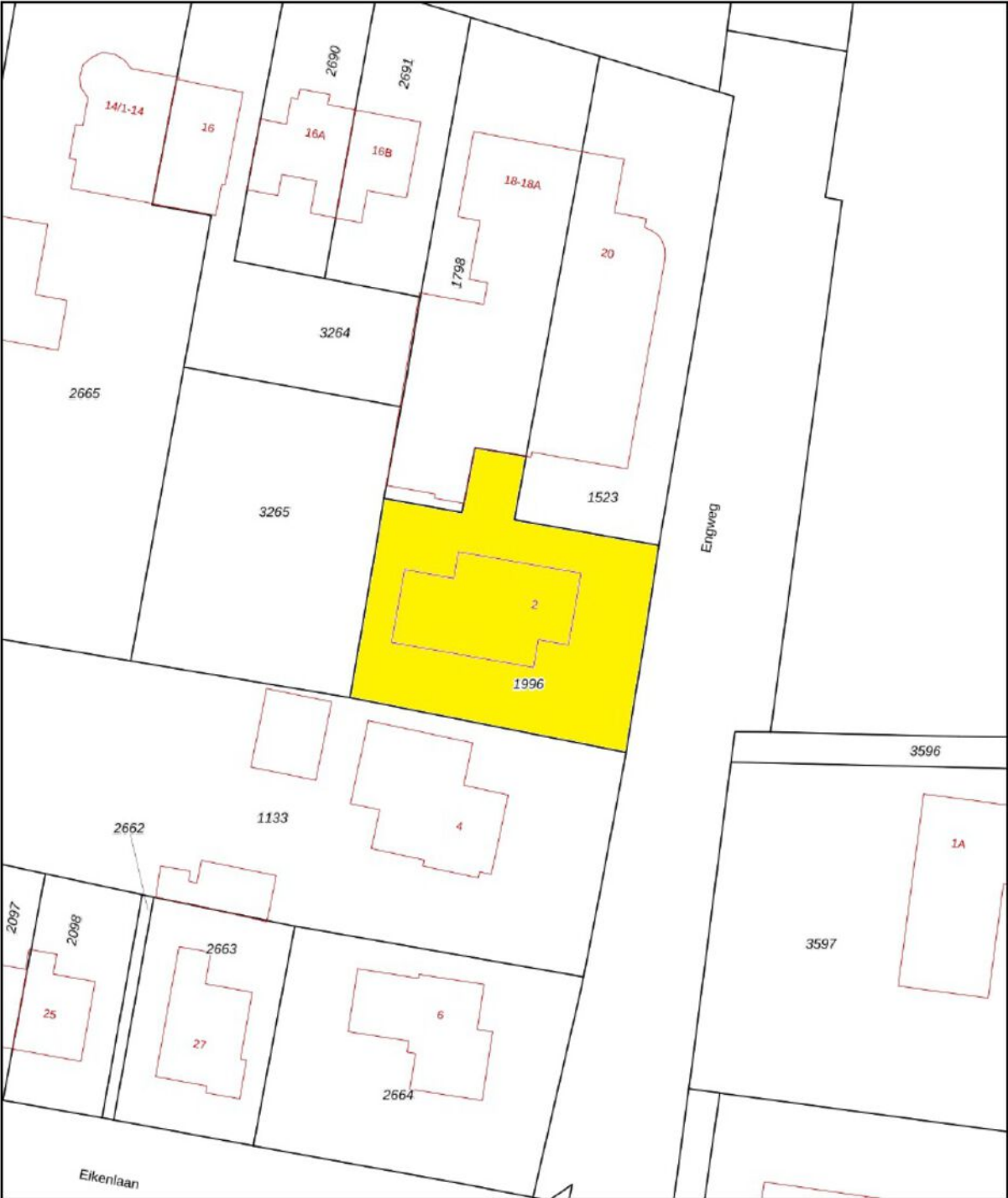
# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| (Klok)thermostaat                          | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    |                  | X           |                 |
| Waterslot wasautomaat                      |                  | X           |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten             |                  |             |                 |
| - CV-installatie                           | X                |             |                 |
| - boiler                                   | X                |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X                |             |                 |
| Beplanting                                 | X                |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          | X                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X                |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  |             | X               |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Engweg 2

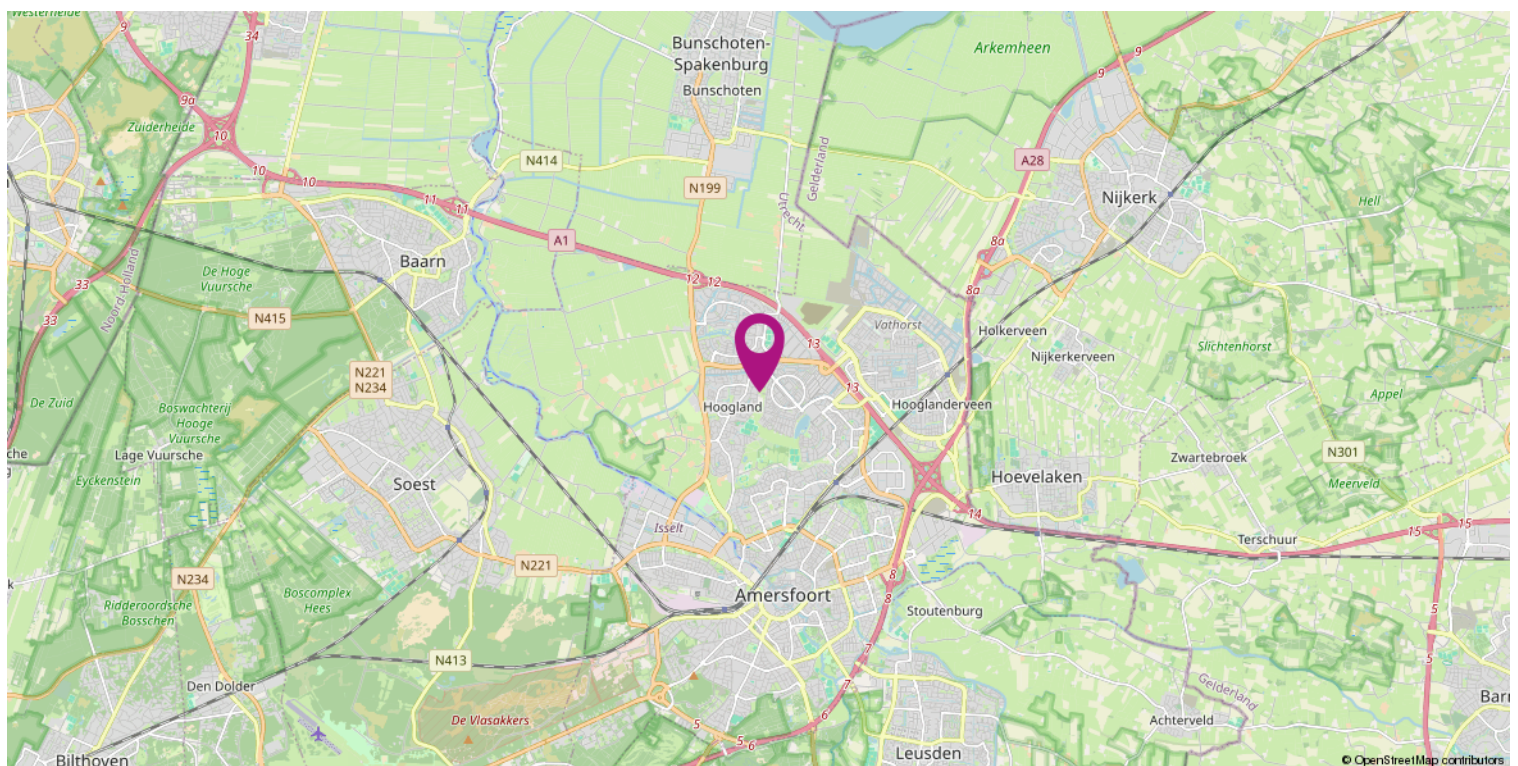
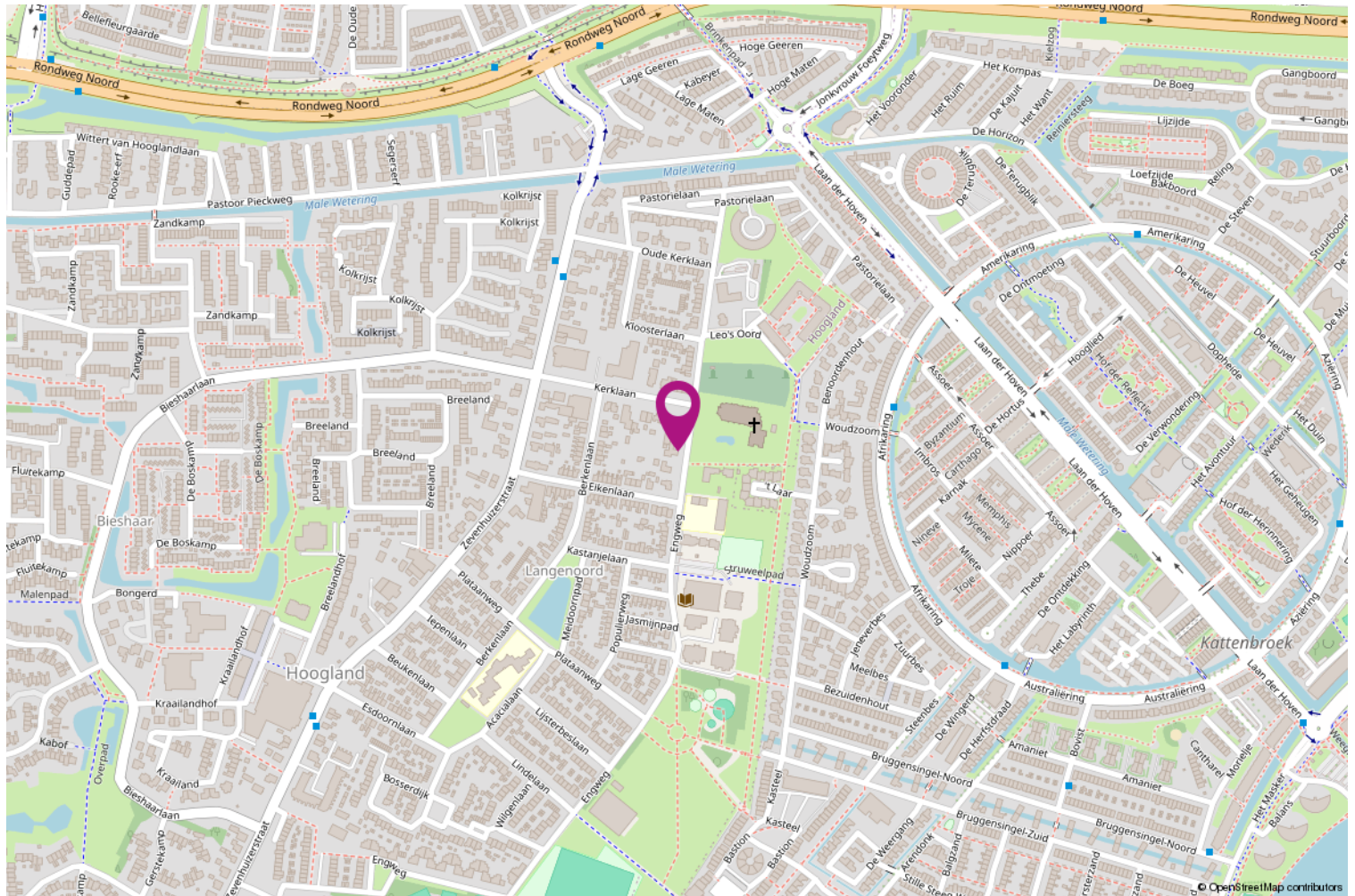


0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |                                                                               |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345<br>25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Hoogland<br>Sectie D<br>Perceel 1996 |  |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                                                                                                                                                            |                                                                               |                                                                                       |



# Locatie



## **Hoogland 1974 tot heden**

Het dorp Hoogland maakt sinds de annexatie op 1 januari 1974 deel uit van de gemeente Amersfoort. Echter is door de grote saamhorigheid, traditionele gewoonten en agrarische roots het dorpskarakter grotendeels bewaard gebleven. In het westen van Hoogland is de oude agrarische sfeer min of meer behouden, het dorp wordt daar nog begrensd door de weilanden van het Buitengebied Hoogland-West. De Bunschoterstraat dient hier als scheiding. Aan de noord- en oostkant van het dorp heeft het buitengebied vanaf de annexatie plaats moeten maken voor de Amersfoortse nieuwbouwwijken Schothorst (tweede fase), Zielhorst, Kattenbroek en Nieuwland. In de jaren 60 werd al grondgebied overgeheveld van Hoogland naar Amersfoort om de bouw van de eerste fase Schothorst mogelijk te maken. Tot die tijd groeide Hoogland, vooral vanaf de jaren vijftig, stevig in de gebieden Langenoord en Bieshaar.

Hoogland heeft een grote scholengemeenschap vergeleken met andere dorpen. Zo telt Hoogland zes lagere scholen, genaamd: de Biezen, de Bieshaar, de Berkenschool, de Horizon, de Kosmos en de Langenoord.

## **Dorpsfeest Hoogland**

In september komt het dorpsgevoel weer boven tijdens het jaarlijkse Dorpsfeest Hoogland. Dit evenement trekt ieder jaar zo rond de dertigduizend bezoekers. Dit feest is het best beoordeelde evenement in gemeente Amersfoort. Uit de evenementen monitor van de gemeente Amersfoort blijkt dat het Dorpsfeest Hoogland wordt gewaardeerd met een '8' als gemiddeld rapport cijfer. Het Dorpsfeest Hoogland, dat compleet zonder enige subsidie van de gemeente wordt gerealiseerd, wordt mede mogelijk door de vele honderden vrijwilligers.

## **Carnaval**

Ieder jaar is er in Hoogland, dat van oudsher een rooms-katholiek karakter heeft, een groot carnaval. Dit wordt ieder jaar geopend met de omdoop van Hoogland naar de carnavalsnaam: 't Zandkruusersgat. Dit gebeurt door de carnavalsverenigingen 'C.S. De Eemschuimers' en 'C.V. De Hooge Narren'. In 2006 is 't Zandkruusersgat bekroond met de prijs voor de grootste optocht van Midden-Nederland. Deze had dan ook meer dan vijftigduizend bezoekers in februari 2006.

## **Jong Hoogland**

Hoogland heeft ook zijn eigen actieve jongerenvereniging. Deze vereniging heet Jong Hoogland. De vereniging organiseert verschillende activiteiten, feesten, sportevenementen en uitstapjes voor de leden van Jong Hoogland. Deze leden zijn in de leeftijd van zestien tot vijfendertig jaar. De vereniging is in 1967 opgericht onder de naam Katholieke Plattelands Jongeren (K.P.J.) Hoogland. Sinds 1 juli 1996 is deze naam veranderd in Jong Hoogland. De vereniging is ook verbonden met andere verenigingen. Jong Hoogland en K.P.J. Eemnes vormen samen de K.P.J. Kring Noord Oost Utrecht. Via deze Kring zijn ze ook weer verbonden met K.P.J. Utrecht.

## **Sport**

De sport in Hoogland heeft zich in eerste instantie gezamenlijk georganiseerd onder de naam SVH (Sportvereniging Hoogland). Dit was een omnivereniging waarbij alle sporten aan konden sluiten. De plaatselijke voetbalvereniging VV Hoogland was de eerste sportclub die zich bij SVH aansloot. In 1964 werd een gymzaal gebouwd aan de Zevenhuizerstraat en er werd een gymnastiek- en turnvereniging opgericht. Later sloten ook de volleybal, tafeltennis - en badmintonvereniging zich aan bij SVH. De laatste club die zich toevoegde aan de SVH was de fietsclub Snel Verzet Hoogland (SVH). Verzelfstandiging werd daarna een gegeven. Eerst profiteerden de clubs nog uit subsidies vanuit de gemeente Hoogland maar het potje met geld raakte op. De voetbalvereniging was de eerste sportclub die uit SVH stapte. Daarna volgde de volleybalclub en zij kregen de naam 'Forza Hoogland'. Ook de tafeltennis, badminton en turn- en trampolinevereniging besloten onder eigen vlag verder te gaan. De turn- en trampolinevereniging heet nu 'Nika Hoogland'. Hoogland kent ook een judovereniging. Deze vindt haar oorsprong in Hooglanderveen bij SH'71.

Sinds een paar jaar beschikt Hoogland ook over een 9 holes golfbaan, genaamd GCHA, die langs de Bunschoterstraat is gelegen.



## **Buurtschappen**

Het dorp Hoogland bestaat uit verschillende wijken en buurtschappen.

- Bieshaar-Noord
- Bieshaar-Zuid
- Coelhorst
- De Biezen
- De Bik
- De Brinken
- De Ham
- Langenoord
- Weerhorst
- Zeldert



## **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 bezichting 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.



**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 NEN 2580. 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 VBO-aankoopmakelaar in. Een VBO-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 de Vereniging Bemiddeling Onroerendgoed (VBO).

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 B.V. Dé Makelaar van Hoogland’**



Mike de Goede-Kruithof



Arina Tuithof

**‘alles geregeld, een goed gevoel’**



Berkenlaan 44a  
3828 BR Hoogland  
Tel.: 033-4893333  
[info@kruithofmakelaardij.nl](mailto:info@kruithofmakelaardij.nl)  
[www.kruithofmakelaardij.nl](http://www.kruithofmakelaardij.nl)