



AMERSFOORT, DE TABAKSSCHUUR 3

Zeer smaakvolle woning in een heerlijk groene setting!

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

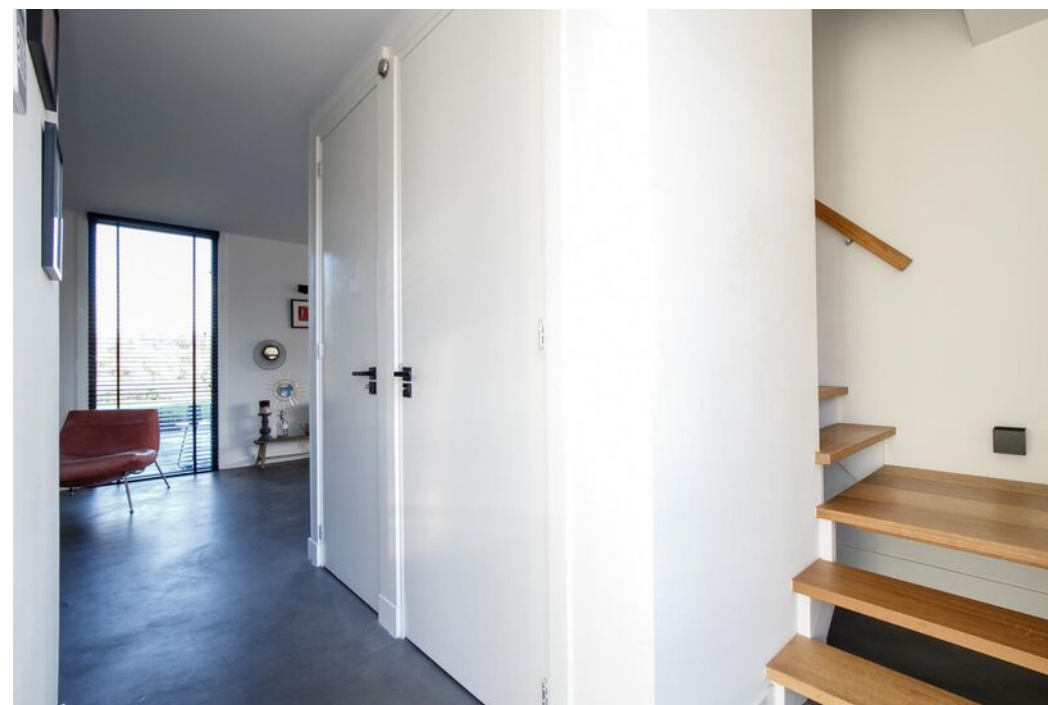
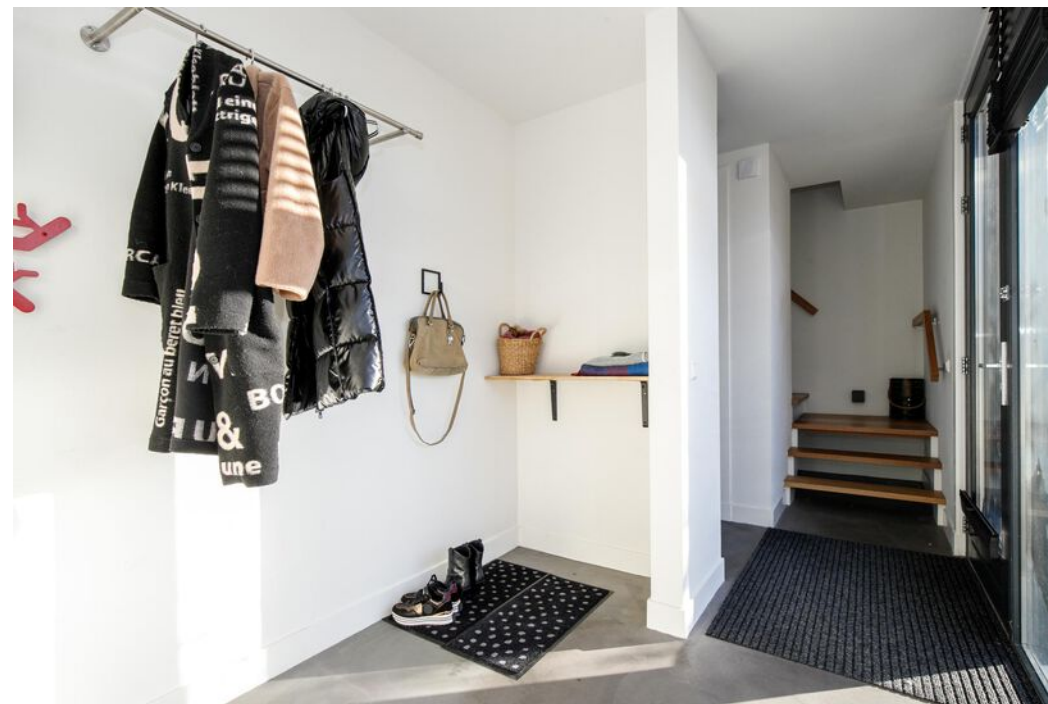
Op een zeer fraaie en vrije locatie in het buitengebied, met de vele voorzieningen van een stedelijke omgeving op fietsafstand, bieden wij u deze sfeervolle vrijstaande WONING aan, een heerlijk familiehuus met een fraaie architectuur.

Deze vrijwel nieuwe, rietgedekte woning is gelegen in een groene setting op een royaal perceel van 1.010 m<sup>2</sup>, te bereiken vanaf de verkeersluwe Hogeweg. Een zeer gewilde locatie om vrij te wonen met alle voordelen van aantrekkelijke plaatsen als Amersfoort en Hoevelaken op korte afstand. Het in 2018 gebouwde woonhuis heeft een oppervlakte van ± 175 m<sup>2</sup> en biedt veel ruimte, met name door de aangebouwde studio welke voor diverse doeleinden geschikt is.

De royale tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen en o.a. voorzien van sfeervolle beukenhagen.

Met de brede achtertuin op het zuiden en de sfeervolle veranda is het genieten van een optimale zonligging. Het fraaie natuurgebied "Bloeydaal" met al haar unieke flora en fauna is vrijwel direct aansluitend vanuit de woning te bereiken; genieten van het buitenleven, de natuur en de ruimte en toch zo dichtbij de bruisende stad Amersfoort. Een geweldige combinatie!

Zeer centraal gelegen midden in het land vlakbij knooppunt Hoevelaken met snelwegen A1 en A28. Ook de stations van Hoevelaken en Amersfoort Noord liggen op fietsafstand. Binnen ruim een kwartier bent u in Utrecht en met ruim een half uur bent u in Amsterdam. Kortom; de ligging en mogelijkheden maken dit alles tot een heerlijke plek in het buitengebied!





# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

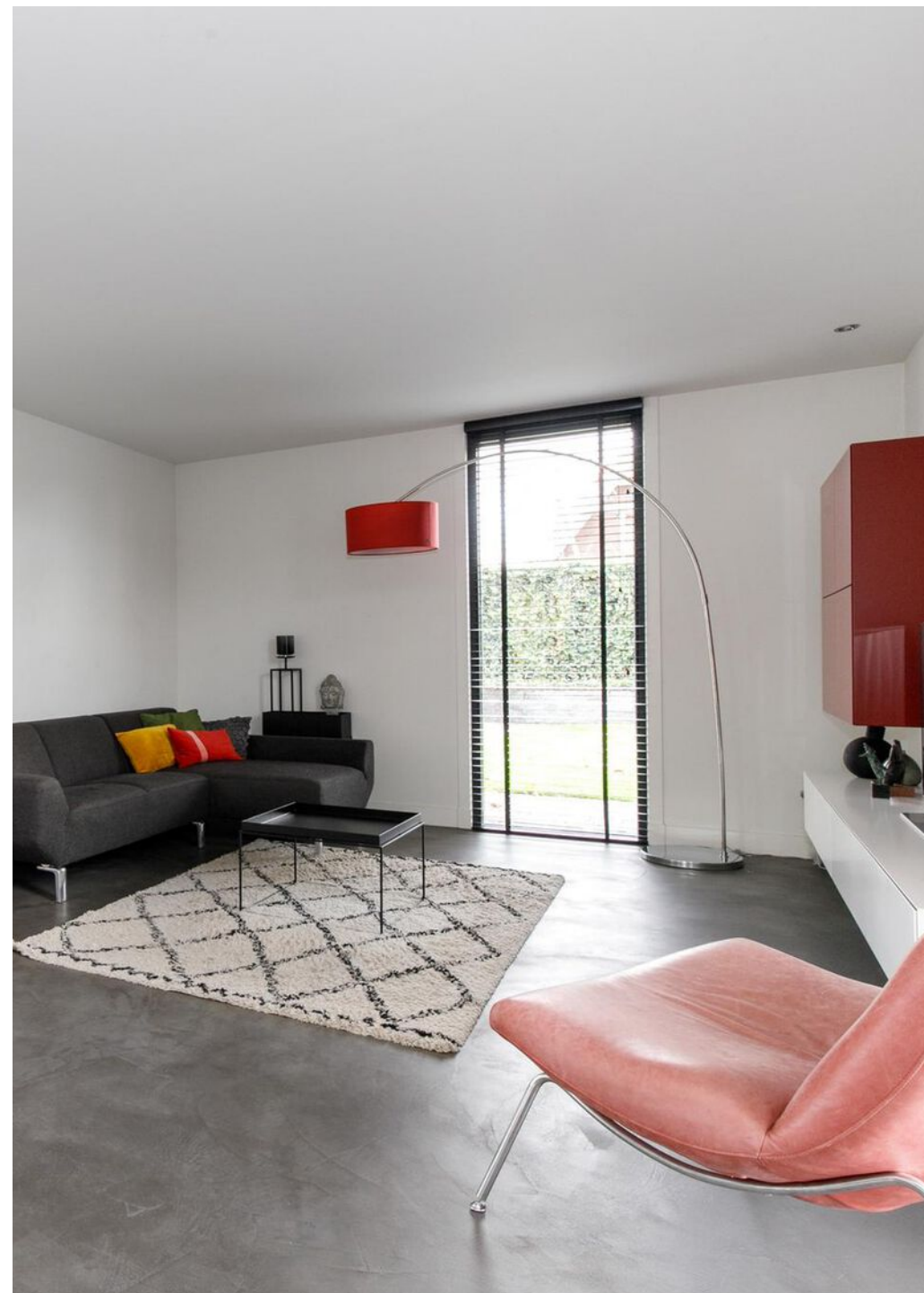
2018  
Stalen constructie met metalen  
frame, gevels met hout bekleed en  
rietgedekt.

ISOLATIE  
WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKTE  
ENERGIELABEL

Vloer-, dak-, muur- en glasisolatie.  
Ca. 175 m<sup>2</sup>  
Ca. 801 m<sup>3</sup>  
1010 m<sup>2</sup>  
A

VRAAGPRIJS

€ 1.169.000,--



## INDELING:

Er is in het gehele huis consequent gebruik gemaakt van een rustig en licht kleurenpalet en mede door de vele ramen en de fraaie lichtinval, is er een bijzonder prettige leefatmosfeer.

### Parterre:

De voorgevel met hoofdentree geeft u toegang tot de hal met toiletruimte en de bijkeuken.

De living met de stoere woonbeton vloer en terrasdeuren bevindt zich aan de achterzijde. Grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Een wijntje aan het kookeiland of 's ochtends wakker worden met een vers kopje koffie? Dat kan hier allemaal in deze luxe, moderne woonkeuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. U vindt hier een ingebouwde koffiemachine, vrieskast, koelkast, (kook-/spoeleiland, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een combi-oven.

Aansluitend bevindt zich de aangebouwde studio met eigen entree, voor meerdere doeleinden geschikt, bijvoorbeeld levensloopbestendig wonen of t.b.v. mantelzorg. De woonkamer is voorzien van een pantry met bergruimte. Een gelijkvloerse badkamer met toilet, douche en wastafel. Via de badkamer bereikt u de slaapkamer met zicht op de tuin middels een grote raampartij.

De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming welke per zone aangestuurd kan worden.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een werkkamer, uiteraard kunt u deze ruimte ook als een slaapkamer gebruiken. Zeer ruime masterbedroom met aansluitend een walk-in closet, welke eveneens vanuit de badkamer is te bereiken.

Een oase van rust als u deze badkamer binnenkomt! De badkamer is van alle luxe voorzien. Een inlooptdouche met dubbele regendouche, toilet en een dubbele wastafel met 2 inbouwkransen.

Het prachtige tegenwerk zorgt voor een luxueuze uitstraling.

De zolder is d.m.v. een vlizotrap te bereiken.











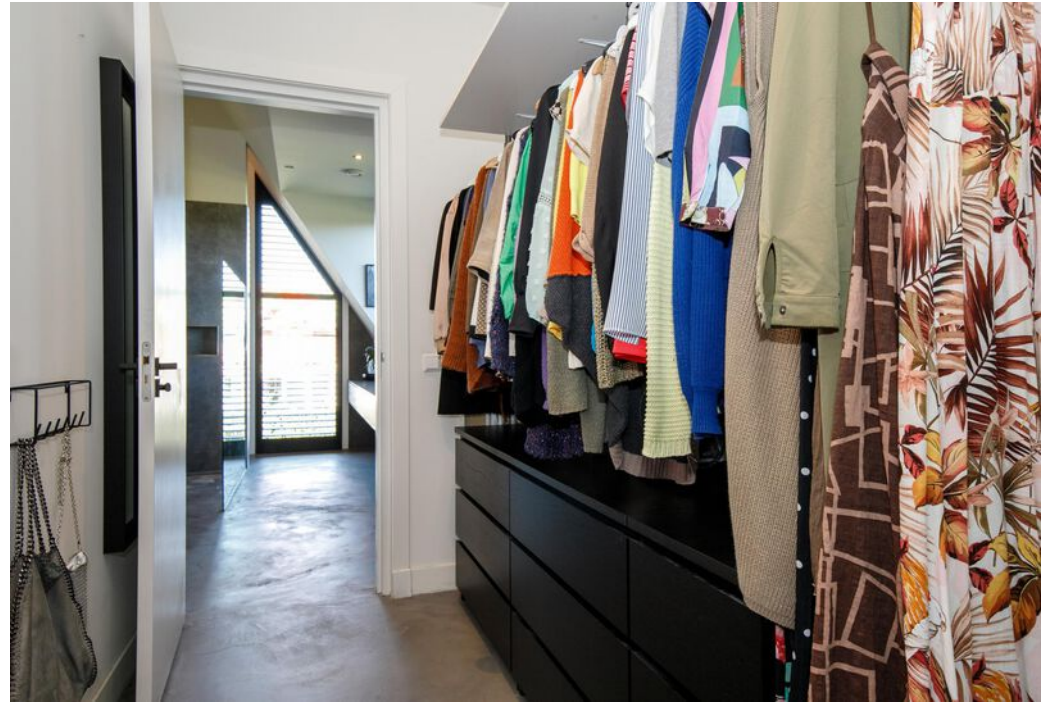




















#### TUIN:

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereikt u de mooi aangelegde tuin. In de zomer gezellig borrelen of BBQ'en met familie en vrienden. U heeft tot in de late uurtjes plezier van de veranda, deze is voorzien van een houtkachel en elektra-aansluitingen. Aansluitend een berging voor de fietsen en tuingereedschap.



#### VOORZIENINGEN:

- Het geheel is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen.
- Alarminstallatie met camera's.
- De gevel is voorzien van thermisch verduurzaamd hout en is onderhoudsarm.
- Gelegen op een autoluwe locatie op fietsafstand van de stad. Voldoende parkeerruimte op eigen erf.
- Aanvaarding in overleg.











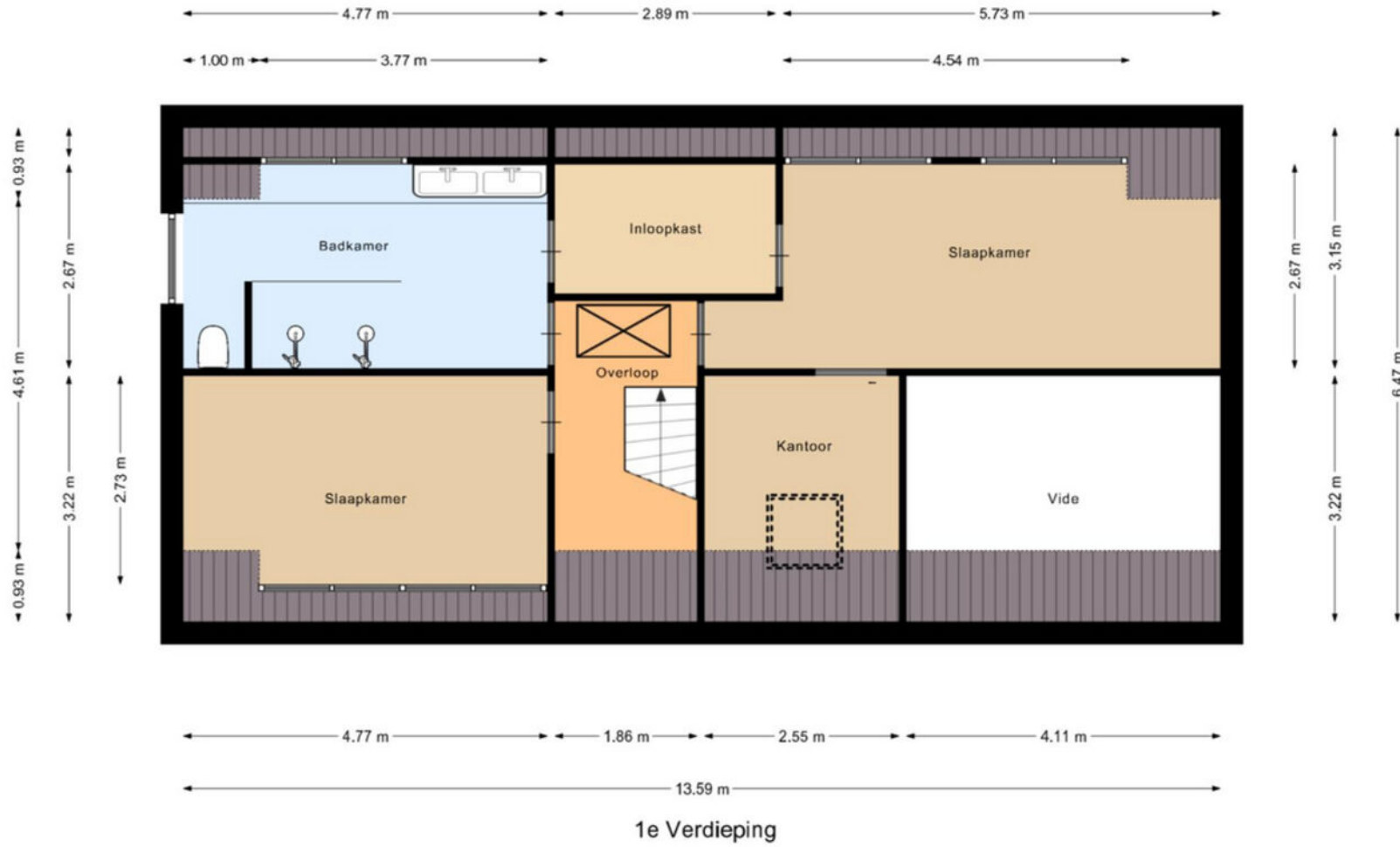


# Plattegrond

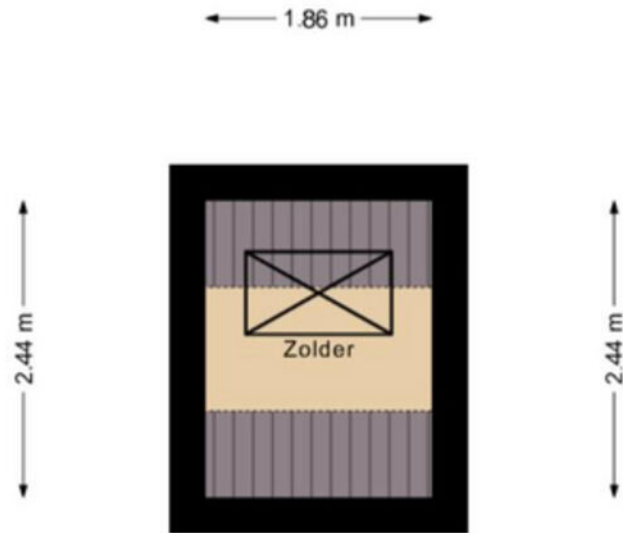




# Plattegrond

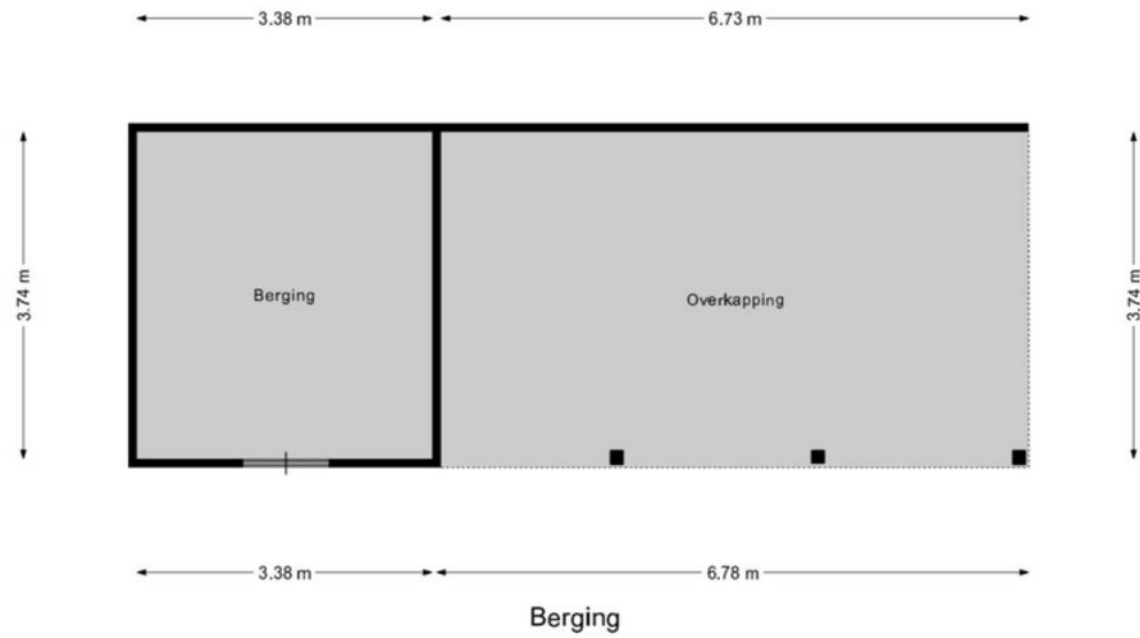


# Plattegrond



Vliering

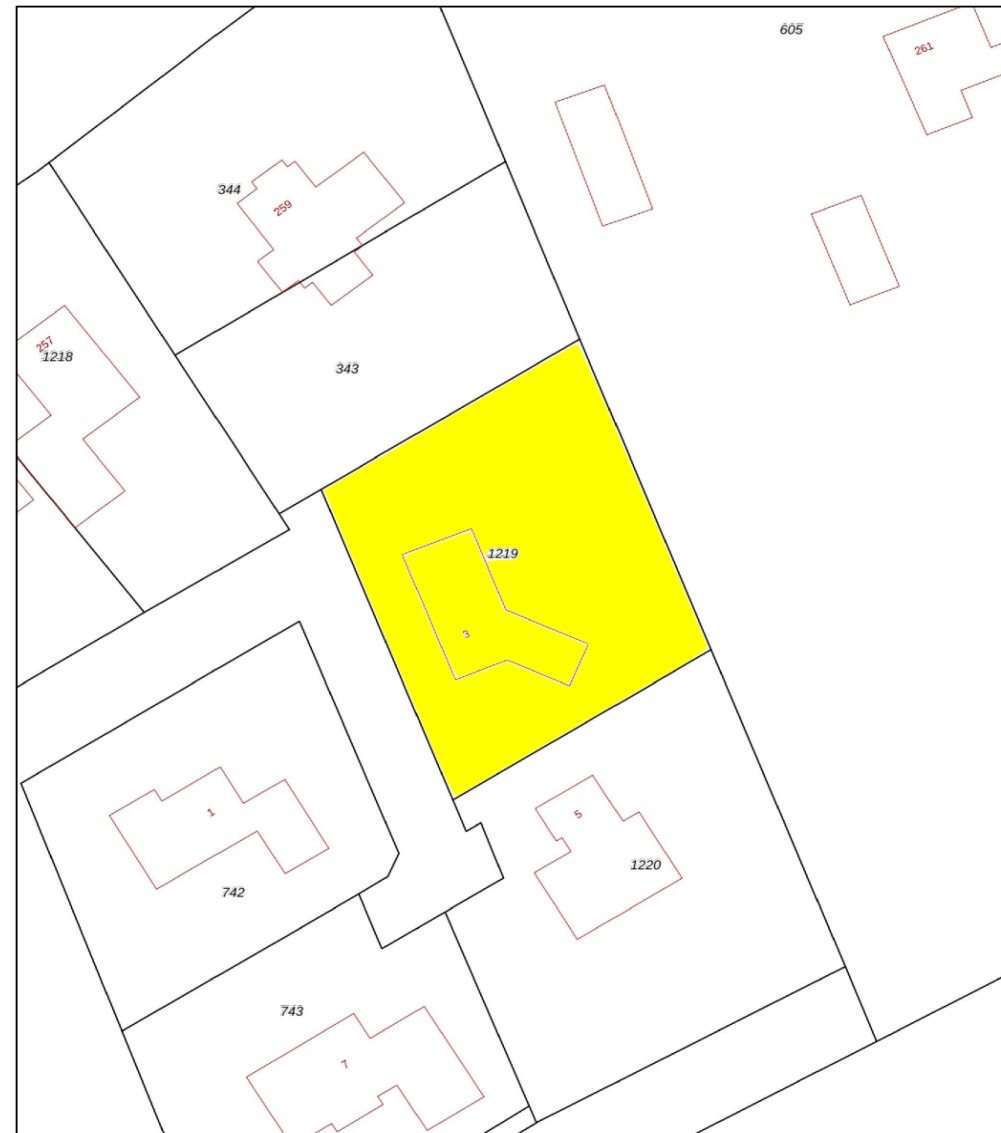
# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMV Ariën



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Amersfoort	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1219	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit 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. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

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’.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

  
**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)