



Van der Glashof 45

Amersfoort





Van der Glashof 45, Amersfoort

Nieuwerwets wonen in het groen maar dan wel aan de rand van de binnenstad?

Hier kan het! Je woont hier aan een rustig en besloten hofje met speelveld aan de voorzijde en aan de achterzijde het groen van de Flierbeeksingel en 't Paardenwed.

Woning:

De woning is keurig onderhouden en ook bouwkundig tiptop in orde. Je kunt er zo in! Vorig jaar is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd, net zoals de raamkozijnen binnen. De keukenapparatuur is de afgelopen jaren gemoderniseerd. Op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen. En de slaapkamers op de tweede verdieping zijn voorzien van airco.

Veel leuker en aantrekkelijker wordt het toch niet?

Woonomgeving:

Deze woning ligt aan een rustig hofje met enkel bestemmingsverkeer. De ligging nabij het historische stadscentrum van Amersfoort is fantastisch.

Binnen 5 minuten loopt u al door de vele karakteristieke straten van deze prachtige stad. Pak een terrasje, ontdek de talloze karakteristieke winkeltjes of ga op ontdekkingsreis in eigen stad door de historische monumenten te bekijken. Voor ontspanning kunt u ook terecht in het stadspark Randenbroek. Ook op loopafstand en geschikt voor een fijne wandeling en buitensport.

De stad verlaten? Geen probleem - middels de uitvalswegen bent u in een mum van tijd op de A28!

Aanvaarding: in overleg





Woonkamer / Eetkamer

Afwerking wanden	Spuitwerk
Afwerking vloer	PVC
Afwerking plafond	Spuitwerk
Oppervlakte	59,98 m ²
Afmeting L/B	9,69 / 6,19

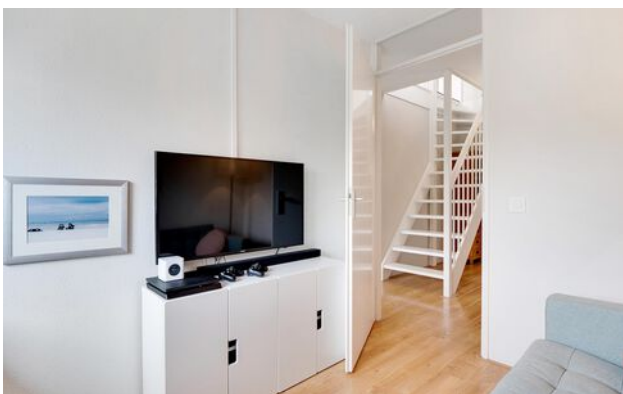
Keuken

Afwerking wanden	Spuitwerk
Afwerking vloer	PVC
Afwerking plafond	Spuitwerk
Oppervlakte	10,91 m ²
Afmeting L/B	3,38 / 3,23

Kleur	Wit
Modern	Ja
Niveau	Goed
Apparatuur	6 pits gasfornuis Koelkast Vriezer Vaatwasser Oven / Magnetron Afzuigkap









Slaapkamer 1

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

1e verdieping

Spuitwerk
 Laminaat
 Spuitwerk
 18,2 m²
 5,39 / 3,38

Slaapkamer 2

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Spuitwerk
 Laminaat
 Spuitwerk
 9,66 m²
 3,23 / 2,99

Slaapkamer 3

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Spuitwerk
 Laminaat
 Spuitwerk
 7,4 m²
 3,23 / 2,30

Badkamer

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Tegels
 Tegels
 Spuitwerk
 7,7 m²
 3,38 / 2,27

Kleur

Wit

Modern

Ja

Niveau

Goed

Slaapkamer 4

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

2e verdieping

Spuitwerk
 Laminaat
 Spuitwerk
 12,9 m²
 4,61 / 2,80

Slaapkamer 5

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Gesausd
 Laminaat
 Spuitwerk
 11,5 m²
 3,50 / 3,28









Tuin

Ligging van de tuin

Noord

Diepte van de tuin

11,2m (midden)

Breedte van de tuin

10,2 m

De verkoper aan het woord

De woning:

Licht, lucht en ruimte. Deze drie woorden vatten ons woongenot van de afgelopen twaalf jaar het beste samen.

Door de grote ramen, de lichtstraat in de woonkamer en meerdere (zon)terrassen voelen binnen en buiten direct met elkaar verbonden. En dankzij het dakterras kun je in de zon zitten tot je hem achter de Onze Lieve Vrouwetoren ziet ondergaan.

De vijf ruime slaap/werkkamers gaven ons gezin veel ruimte en privacy om te chillen, werken, gamen, slapen.

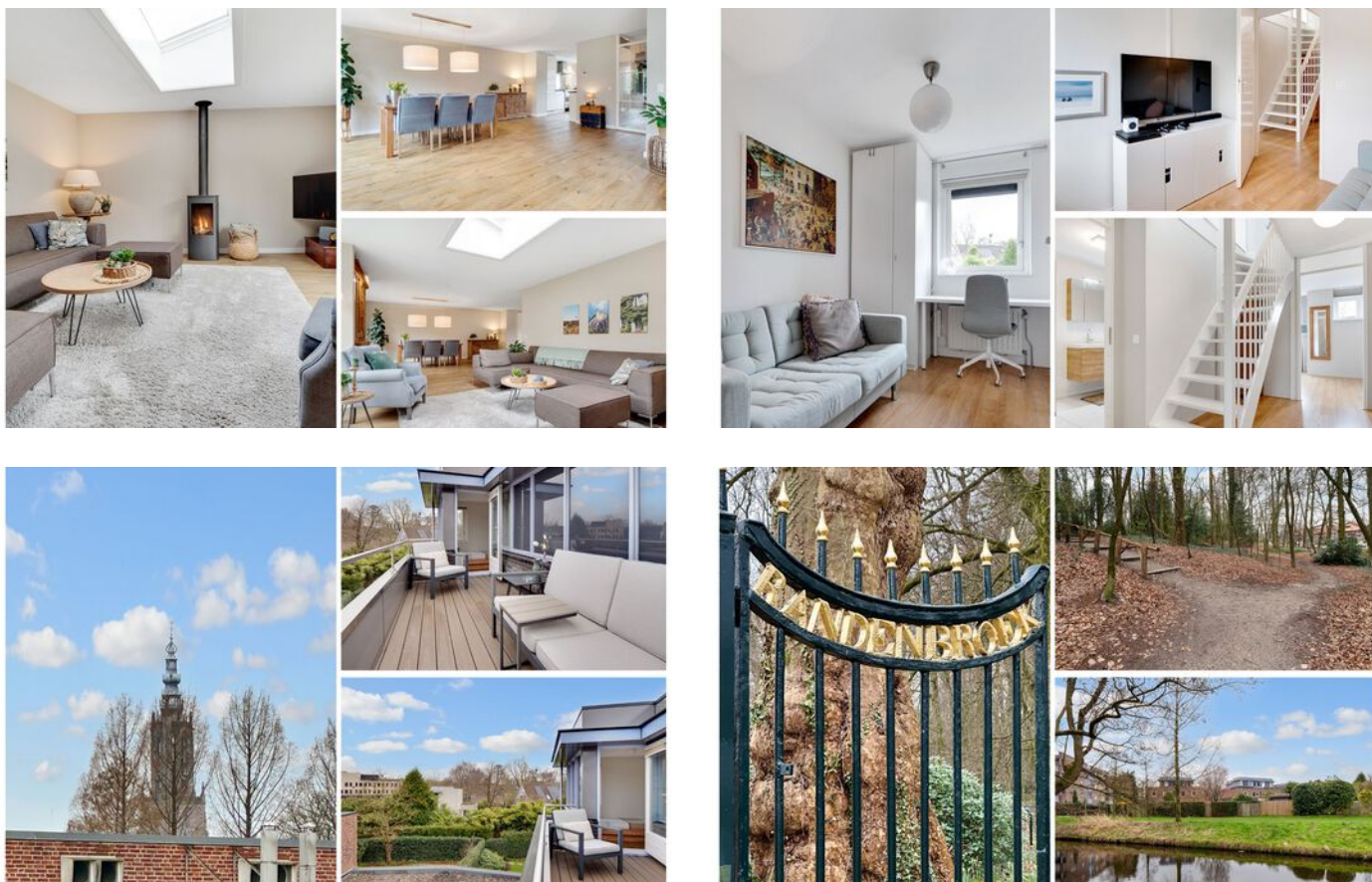
We hebben met veel liefde de afgelopen jaren het huis steeds comfortabeler en mooier gemaakt: met airco's op de bovenste etage, zonnepanelen en laadpaal, nieuwe vloeren en fris schilderwerk binnen en buiten.

De buurt:

Toen we hier kwamen wonen, zeiden de nieuwe buren 'je zult zien dat je meestal in je voortuin zit'. We dachten, dat zal wel meevallen met zo'n prettige achtertuin. Maar ze hadden gelijk! Borrelen doen we geregeld met elkaar voor het huis, terwijl de kinderen in je zicht in de speeltuin aan het rommelen zijn.

Wat ook zo fijn is, is dat alles op loopafstand is. Met tien minuutjes ben je in de oude binnenstad, met vijf in het groene stadspark Randenbroek. En voor de dagelijkse boodschappen is het Euterpeplein met twee supermarkten, slager, bakker en pizzeria ook om de hoek. In het groen en toch dichtbij alles dus!

Bovenstaande tekst is opgesteld door de verkoper. De verkoper is hierin vrij geweest om zijn eigen woning en locatie te omschrijven. Drenth Makelaars heeft hier geen invloed op gehad en u kunt hier dan ook geen rechten aan ontlenen.



Kenmerken van de woning

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	157 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	1 m ²
Perceeloppervlak	268 m ²
Inhoud van de woning	540 m ³
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Bouwjaar	2000

Staat van onderhoud

Binnen	goed
Buiten	goed

Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 728,20 per jaar (2022)
Afvalstoffenheffing	€ 377,04 per jaar (2023)
Rioolheffing	€ 240,54 per jaar (2022)
Waterschapslasten	€ 339,35 per jaar (2021)
Gas	Verbruik per jaar 1.457 m ³
Elektra	Verbruik per jaar .4400 KWh
inclusief of exclusief electr. auto?	Inclusief

Opbrengst zonnepanelen	3,64 Mwh per jaar
Aantal zonnepanelen	12
Bouwjaar zonnepanelen	deels 2016 en deels 2019

Technische gegevens duurzaamheid

Dak geïsoleerd	Ja
Gevel geïsoleerd	Ja
Vloer geïsoleerd	Ja
Dubbelglas	Ja

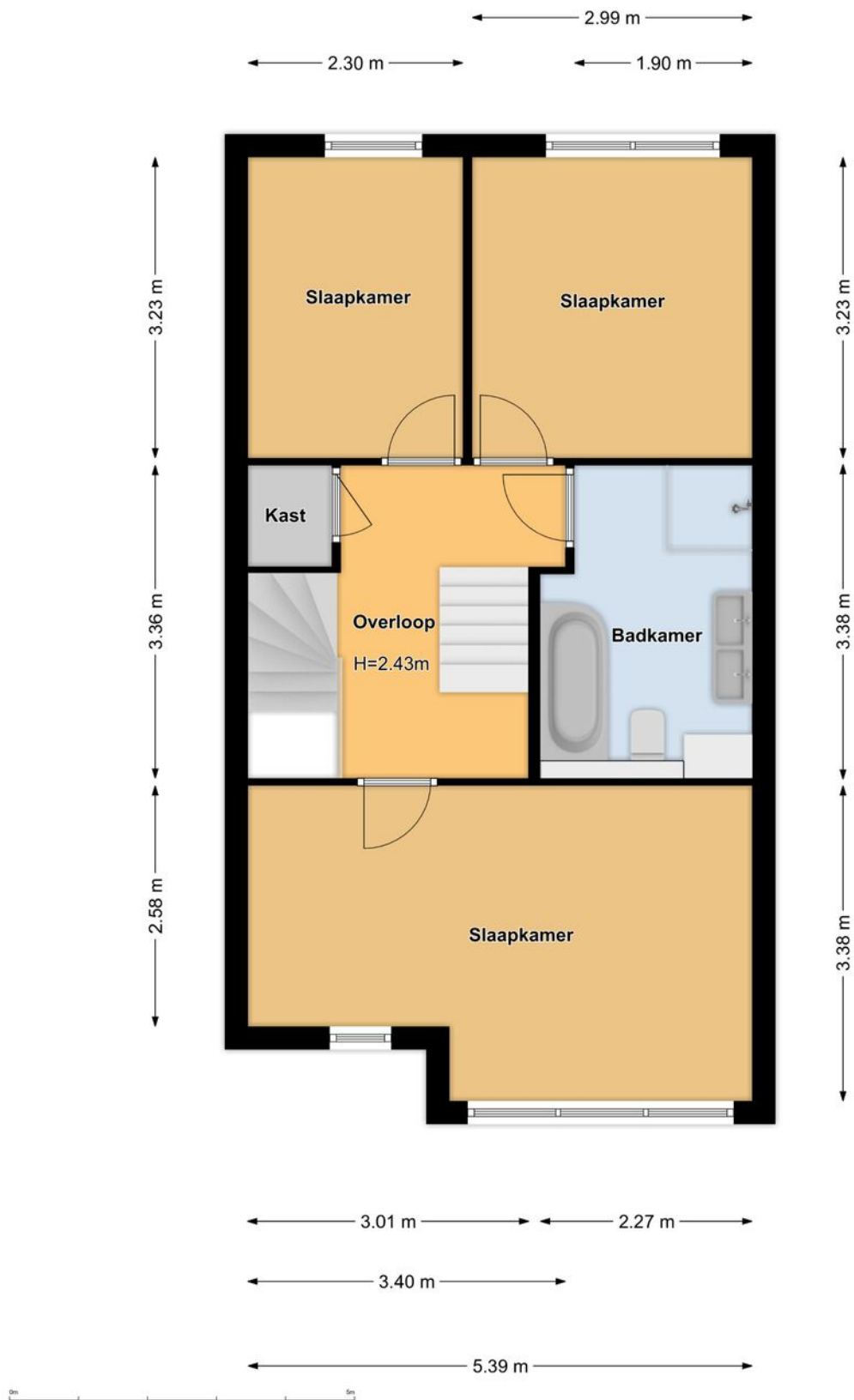
Voorzieningen

Riolering	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwatervoorziening	c.v.-ketel
Energie label	A+
Bouwjaar CV ketel	2015

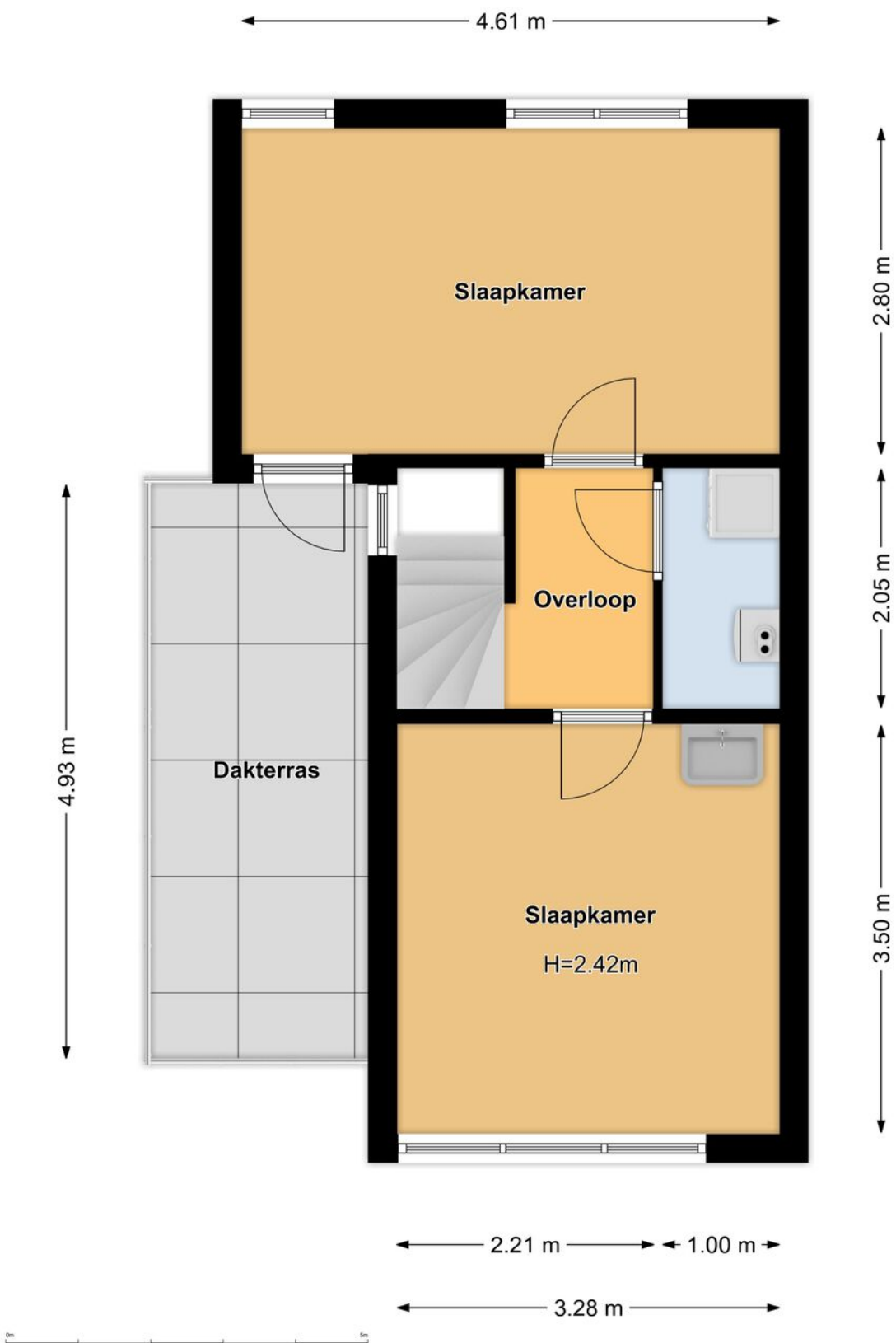
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

Schröder & Schröder
PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAARDIJ

Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM31118**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Van Der Glashof 45 3816 MN te Amersfoort naar een meting opgenomen op 31-3-2023.

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

Begane grond	72,15	m2	176,05	m3
Eerste Verdieping	52,87	m2	128,48	m3
Tweede Verdieping	32,00	m2	77,43	m3

Totaal GO Wonen 157,02 m2 381,96 m3

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

Totaal 15,88 m2 38,75 m3

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

Totaal 172,90 m2 420,71 m3

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

Totaal 540,48 m3

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

Totaal 9,17 m2

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

Totaal 1,38 m2 2,43 m3

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

Uitgifte certificaat 4 april 2023

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Henry

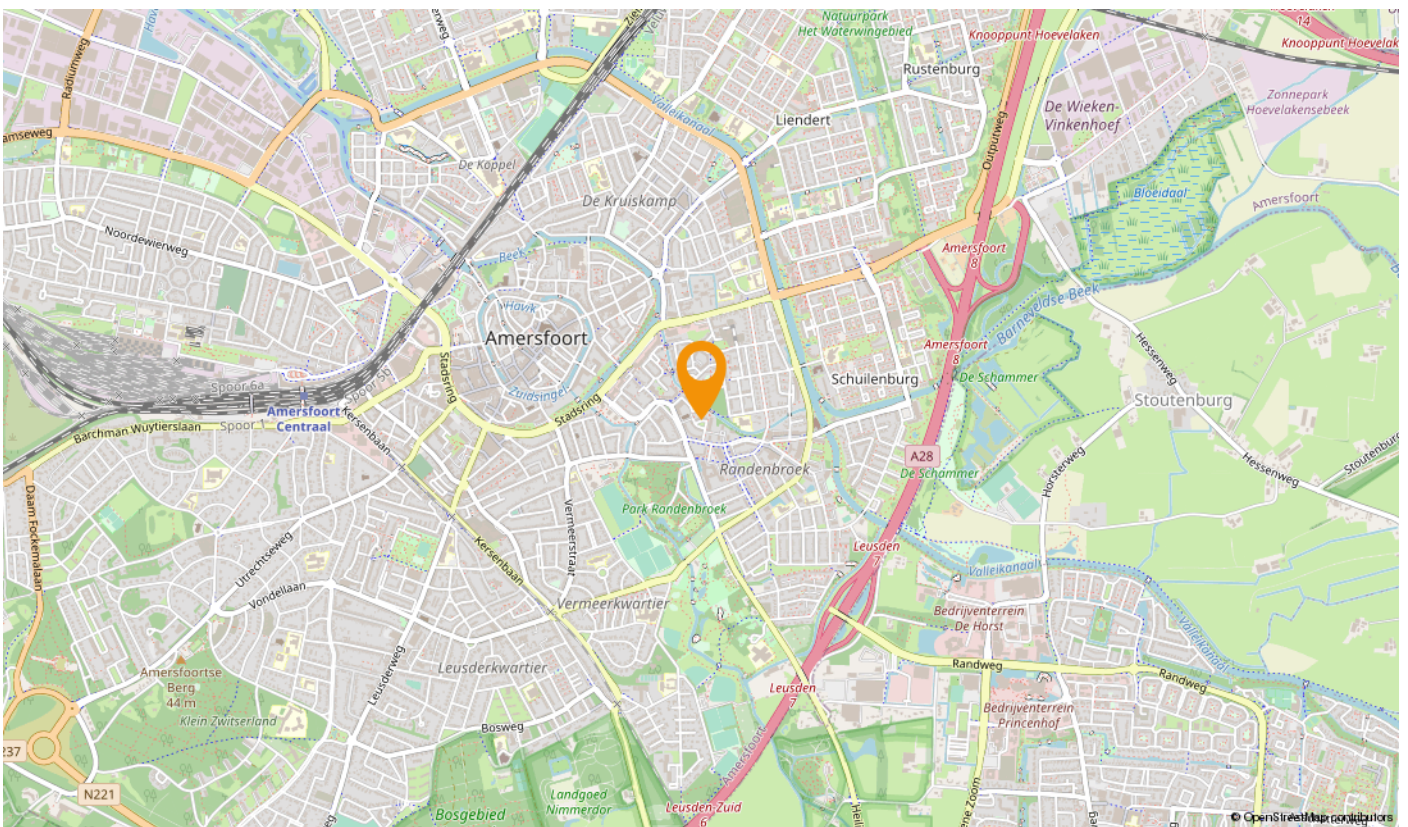
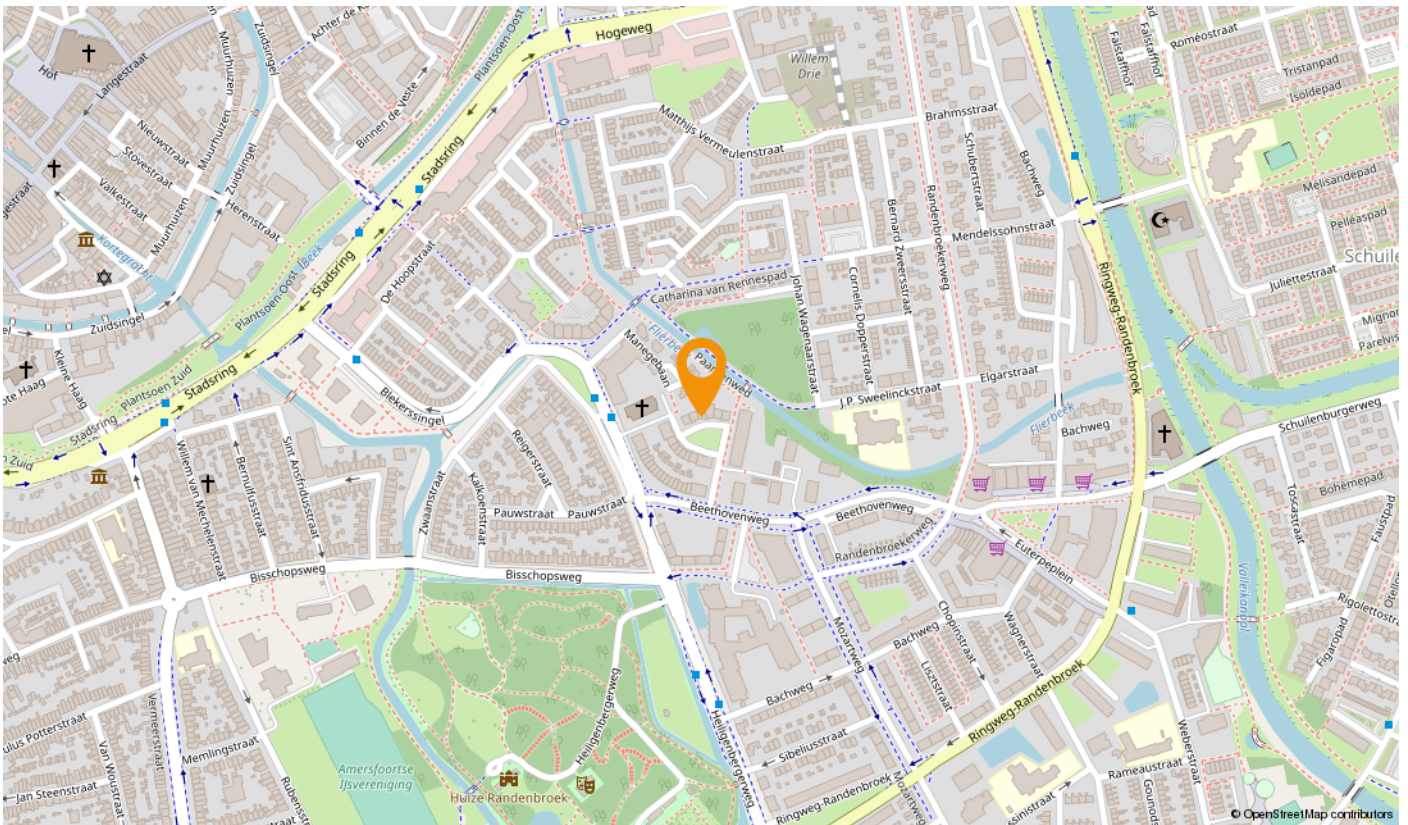


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3612	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2021
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.

Locatie op de kaart



U heeft bezichtigd... hoe nu verder?

Een gedane bezichtiging levert u geen voorkeursrechten op. Daarom is het goed te weten wat uw verdere stappen kunnen zijn.

Een bod uitbrengen op de bezichtigde woning

U kunt bij ons een bod uitbrengen op de woning. Aan dit bod kunt u tevens voorwaarden verbinden zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, een voorbehoud van bouwtechnische inspectie, een voorgestelde opleveringsdatum enzovoort. Indien u gebruik wilt maken van een financieringsvoorbehoud, dient u zelf het gewenste financieringsbedrag aan te geven. Wij houden hierbij rekening met een bedrag van maximaal de vraagprijs. Het eventuele bedrag hierboven dient u uit eigen middelen te betalen (e.e.a. afhankelijk van de vastgestelde taxatiewaarde). Als u met ons "onder bieding" bent (er is een tegenvoorstel door de verkoper gedaan), dan betekent dit voor u dat er met u wordt onderhandeld totdat er een overeenstemming wordt bereikt óf duidelijk wordt dat er geen overeenstemming zal worden bereikt en de onderhandelingen worden beëindigd. Dit levert u, als bieder, een zekere voorkeurspositie.

Er is echter ook een uitzondering op deze voorkeurspositie.

- Er zijn na u één of meer gegadigden die een bod op de woning uit willen brengen. In dergelijke situaties zullen wij met de verkoper overleggen welke procedure we hiervoor gaan hanteren.

Algemene Informatie

Koper dient nadat er mondeling wilovereenstemming is bereikt over de aankoop van de woning er voor te zorgen dat zijn personaliergegevens binnen 24 uur door Drenth Makelaars zijn ontvangen.

Ondertekenen

Koper dient, binnen 3 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, deze op het kantoor van Drenth Makelaars te ondertekenen en een afschrift hiervan in ontvangst te nemen. Koper ontvangt gelijktijdig een kopie van een door hem ondertekende ontvangstbevestiging.

Lijst van zaken

Let op: Bij roerende goederen die ter overname worden aangeboden, dient koper binnen 1 week na ondertekening van de koopakte aan te geven welke roerende goederen hij/zij wenst over te nemen tegen een nader overeen te komen bedrag. Indien geen keuze wordt gemaakt, zullen de roerende goederen meegaan met verkoper.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Echter, de bouwkundige inspecteurs en adviseurs dienen aangesloten te zijn bij een erkend bouwkundig instituut.

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.

Ga voorbereid op huizenjacht

Wilt u meer weten over uw mogelijkheden bij het kopen van een huis? Of heeft u vragen over uw hypotheek? De financieel adviseurs van Rabobank Amersfoort Eemland helpen u graag. Tijdens een gratis oriëntatiegesprek krijgt u inzicht in uw financiële mogelijkheden. Maak een afspraak met een van de adviseurs via (033) 330 5300 of financieeladvies.amersfoorteemland@rabobank.nl.

Vrijblijvende objectinformatie Drenth Makelaars

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheids wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Wonen in de regio Amersfoort:

Doe de woontest, lees het online magazine, ontdek regio Amersfoort:
www.woneninregioamersfoort.nl

Over Drenth Makelaars

Drenth Makelaars is hét kantoor in de regio Amersfoort voor aan-, verkoop, taxaties voor particulieren beleggers en projectontwikkelaars. Als je op onze website doorklikt naar een onafhankelijke reviewsite, wordt het interessant. Zo'n duizend reacties van opdrachtgevers. Een gemiddeld cijfer van een 9.3. Een woord dat in de reviews geregeld terugkomt is: doorpakken. Een eigenschap die essentieel is in ons vak, zeker nu. Zo helpen we een jong stel in een oververhitte markt toch aan een appartement. Zo leiden we een verkoop van een villa met twintig bezichtigingen in goede banen. En zo werken we goed samen met beleggers en projectontwikkelaars.

Opdrachtgevers blij maken met persoonlijke begeleiding en een goed resultaat. Daar doen we het voor. Natuurlijk, deskundigheid is daarin onmisbaar. Mensen onderschatten nog steeds wat er geregeld moet worden bij de aan- en verkoop van een woning. We zijn een NVM-makelaar en we zijn goed gecertificeerd. Elke medewerker die je spreekt is op de hoogte van alle opdrachten. Je kunt ons makkelijk bereiken, ook in de avonden en in het weekend. Maar bovenal zijn we enthousiaste en transparante doorpakkers. Onze werkwijze geeft opdrachtgevers minder stress en meer plezier.

Deze houding – no-nonsense, doorpakken naar een deal – heeft ons al vijf keer de publieksprijs opgeleverd van 'beste makelaar in de provincie Utrecht'. Dus: op zoek naar een makelaar die bij jou past voor een waardebepaling, taxatie, aankoop of verkoop? Pak door en ga naar drenthmakelaars.nl.

Tot uw dienst!
We helpen u graag.



Sander van Dronkelaar

06 - 270 44 777

sander@drenthmakelaars.nl



Manuel Kip

06 - 125 71 457

manuel@drenthmakelaars.nl



Tom Scheffer

06 - 109 82 315

tom@drenthmakelaars.nl

Drenth Makelaars is een bekende naam in Amersfoort en omgeving. Een makelaarskantoor met diensten op het gebied van aankoop, verkoop, verhuur en taxaties van woningen.



Drenth Makelaars

Bergstraat 39-41

3811 NG AMERSFOORT

033 - 465 26 02

amersfoort@drenthmakelaars.nl

www.drenthmakelaars.nl