



# Arabellapad 13

Amersfoort





# Arabellapad 13, Amersfoort

Hier wil je wonen!

Ruime eengezinswoning welke helemaal klaar voor nieuwe bewoners. Het huis is ideaal voor een levendig gezin. Een ruime woonkamer, moderne keuken, vernieuwde sanitaire voorzieningen, veel opbergruimte een grote zolder en 5 slaapkamers bieden optimaal wooncomfort.

Woonomgeving:

De woning is gelegen in een gezellige wijk Randenbroek-Schuilenburg met veel groen waar u heerlijke wandelingen kunt maken. Te voet bereikt u binnen enkele minuten verschillende basis- en middelbare scholen, een huisartsenpraktijk en apotheek en op korte fietsafstand (5 min) vindt u een winkelcentrum met diverse supermarkten en winkels. Op de fiets bent u met 7 minuten in het centrum van Amersfoort. Uitvalswegen zoals de A1 en A28 liggen op enkele minuten rijden. en vierde slaapkamers zijn mooie kamers met veel speel- en studeerruimte, die bijvoorbeeld ook gebruikt kunnen worden als ruime inloopkast of fijne werkkamer. De betegelde badkamer is compleet ingericht met een riante douche, wastafelmeubel, designradiator en een tweede toilet.

De verzorgd aangelegde achtertuin gesitueerd op het noord/oosten is onderhoudsvriendelijk. Deze beschikt over een veranda, vrijstaande berging voorzien van elektra/water. Daar aan grenzend een overkapping en een achterom.

Kortom; een sfeervolle woning op een ideale locatie!

Kenmerken:

- Vloerverwarming begane grond;
- Kindvriendelijke buurt / rustig;
- CV-combiketel Nefit 2021;
- Centrum op loopafstand;
- Voldoende parkeermogelijkheden.

**Aanvaarding: in overleg, kan snel**



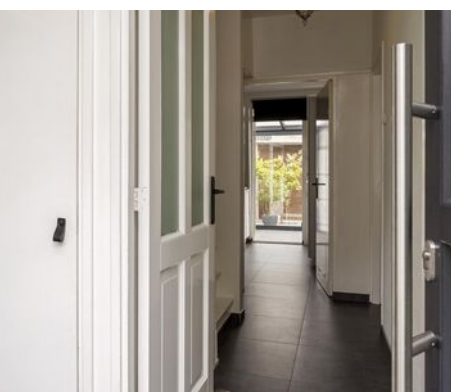


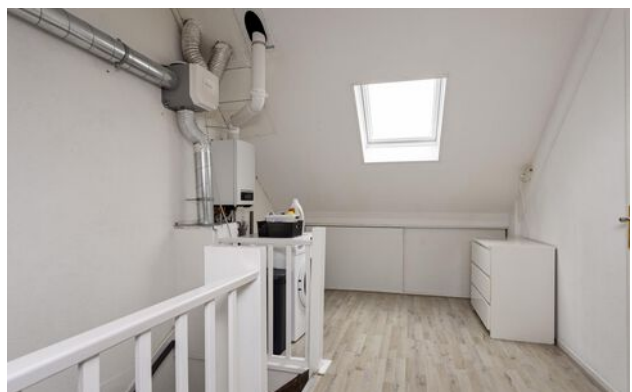
### **Woonkamer**

Afwerking wanden	Spachtelputz
Afwerking vloer	Plavuizen
Afwerking plafond	Stucwerk
Oppervlakte	28,45 m <sup>2</sup>
Afmeting L/B	7,97 / 3,57

### **Keuken**

Afwerking wanden	Stucwerk
Afwerking vloer	Plavuizen
Afwerking plafond	Stucwerk
Oppervlakte	7,53 m <sup>2</sup>
Afmeting L/B	3,38 / 2,23
Uitrusting	
Kleur	Wit
Modern	Ja
Niveau	Goed
Apparatuur	4 pits gaskookplaat Afzuiger Hete lucht oven Stoomoven Koelkast Vriezer Vaatwasser







### Slaapkamer 1

Afwerking wanden  
 Afwerking vloer  
 Afwerking plafond  
 Oppervlakte  
 Afmeting L/B

### 1e verdieping

Stucwerk  
 Laminaat  
 Stucwerk  
 12,34 m<sup>2</sup>  
 3,59 / 3,44

### Slaapkamer 2

Afwerking wanden  
 Afwerking vloer  
 Afwerking plafond  
 Oppervlakte  
 Afmeting L/B

Stucwerk  
 Laminaat  
 Stucwerk  
 9,24 m<sup>2</sup>  
 3,57 / 2,59

### Slaapkamer 3

Afwerking wanden  
 Afwerking vloer  
 Afwerking plafond  
 Oppervlakte  
 Afmeting L/B

Stucwerk  
 Laminaat  
 Stucwerk  
 5,77 m<sup>2</sup>  
 2,59 / 2,23

### Slaapkamer 4 / Walk in closet

Afwerking wanden  
 Afwerking vloer  
 Afwerking plafond  
 Oppervlakte  
 Afmeting L/B

Stucwerk  
 Stucwerk  
 Laminaat  
 7,55 m<sup>2</sup>  
 3,39 / 2,23

### Badkamer

Afwerking wanden  
 Afwerking vloer  
 Afwerking plafond  
 Oppervlakte  
 Afmeting L/B

Tegels  
 Tegels  
 Stucwerk  
 5,27 m<sup>2</sup>  
 2,90 / 1,82

Kleur

Wit / Rood

Modern

Ja

Niveau

Goed

### Slaapkamer 5

Afwerking wanden  
 Afwerking vloer  
 Afwerking plafond  
 Oppervlakte  
 Afmeting L/B

### 2e verdieping

Stucwerk  
 Laminaat  
 Stucwerk  
 14,07 m<sup>2</sup>  
 5,27 / 2,67







#### Tuin

Ligging van de tuin

Noord / Oost

Diepte van de tuin

7,27 m

Breedte van de tuin

6,31 m

## De wijk

Randenbroek en Schuilenburg vormen samen een gevarieerde en levendige wijk met veel groen en uitstekende voorzieningen. De afzonderlijke buurten hebben elk hun eigen karakter. Zo vind je hier sfeervolle jarennegentig woningen, evenals portiekflats, eengezinswoningen en huurappartementen.

Eind jaren zeventig werd de Willem III-kazerne afgebroken, om plaats te maken voor woningen. De monumentale gevels bleven deels bewaard en leveren nu een verrassend straatbeeld op tussen de nieuwbouw. Randenbroek/Schuilenburg heeft dus een rijke variatie aan woningen. Dit alles te midden van groenstroken, bomen, struiken en recreatiegebieden. En zonder doorgaand verkeer! Daardoor is het hier zo rustig wonen.

De wijk krijgt de komende jaren alle aandacht als deelproject van Amersfoort Vernieuwt. Eén van de resultaten is het aantrekkelijke Randenbroek-Zuid, dat nu in aanbouw is. Het belooft een leuke, ruim opgezette woonwijk te worden met onder architectuur gebouwde koopwoningen.

En dan is er natuurlijk Park Randenbroek. Een historisch stukje natuur midden in Amersfoort. Met unieke bomen en planten, bijzondere vogelsoorten en vleermuizen. Daarlangs kabbelt de Heiligenbergerbeek, die de stad van vers water voorziet. Randenbroek dankt haar naam aan het gelijknamige middeleeuwse huis en landgoed, dat middenin het park staat.

Het park is onlangs flink opgefrist vanuit de visie dat sport, natuur en cultuur hier samen kunnen gaan.

De Amersfoortse binnenstad is te belopen. En ook ben je vanuit Randenbroek/Schuilenburg in no time op de snelwegen A28 en A1. Fietsend onder de snelweg door kan je heerlijk uitwaaien in twee nieuwe natuurgebieden: De Schammer en Bloeidaal.



# Kenmerken van de woning

## Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	115 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlak	153 m <sup>2</sup>
Inhoud van de woning	412 m <sup>3</sup>
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1970

## Staat van onderhoud

Binnen	goed
Buiten	goed

## Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 387,59 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 377,04 per jaar
Rioolheffing	€ 135,28 per jaar
Waterschapslasten	€ 325,07 per jaar
Gas	Verbruik per jaar 2000 m <sup>3</sup>
Elektra	Verbruik per jaar 710 KWh

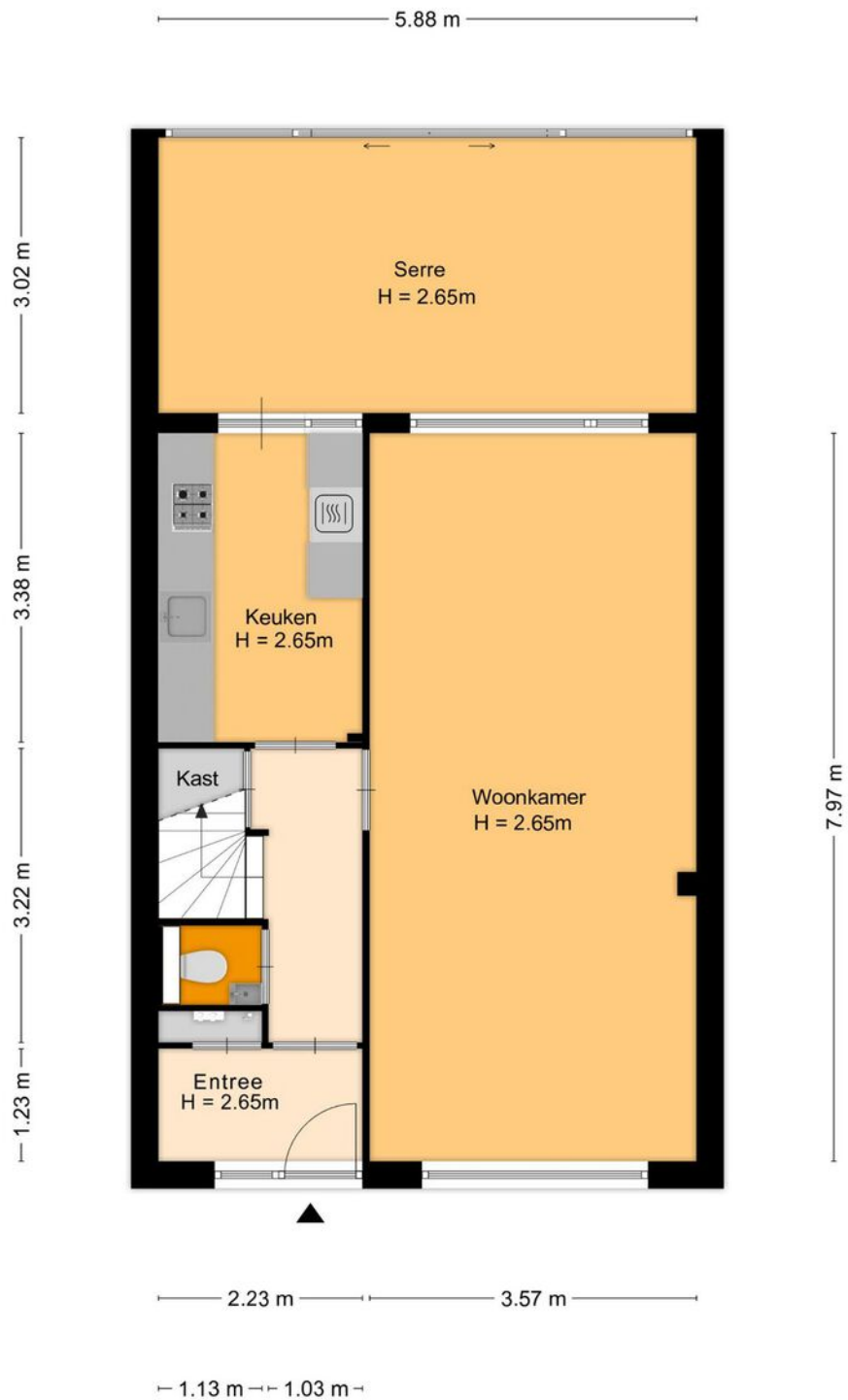
## Technische gegevens duurzaamheid

Dak geïsoleerd	Nee
Gevel geïsoleerd	Ja
Vloer geïsoleerd	Ja
Dubbelglas	Ja

## Voorzieningen

Riolering	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwatervoorziening	c.v.-ketel
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2021

# Plattegrond



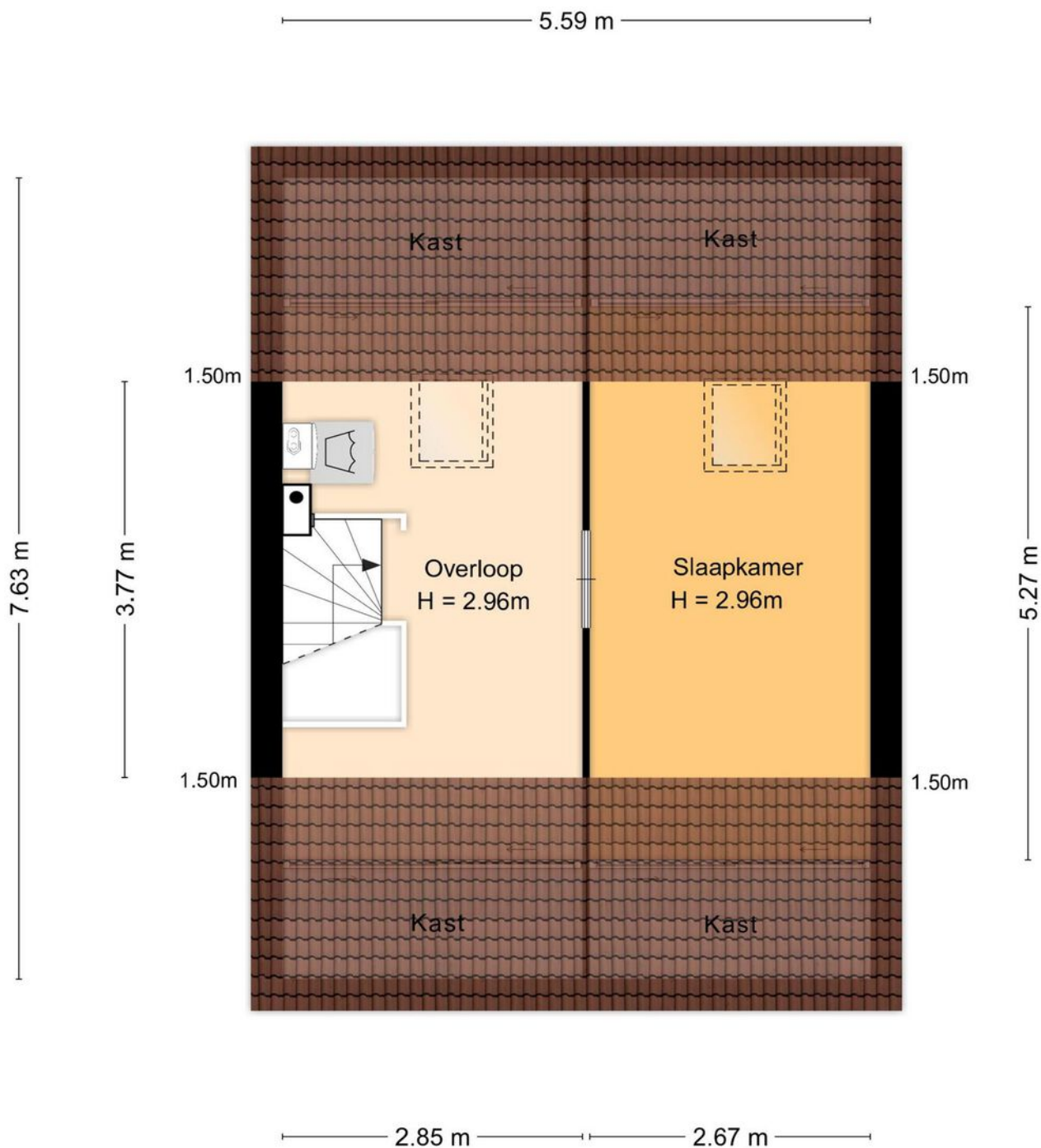
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Meetrapport

Meetrapport

**Zibber**

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Drenth Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Arabellapad 13
Postcode/plaats	3816 SW, Amersfoort
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	384702
Status	Definitief
Datum meetopname	02-06-2023
Datum meetrapport	03-06-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	114,70	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	19,10	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	153,30	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	411,58	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 03-06-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

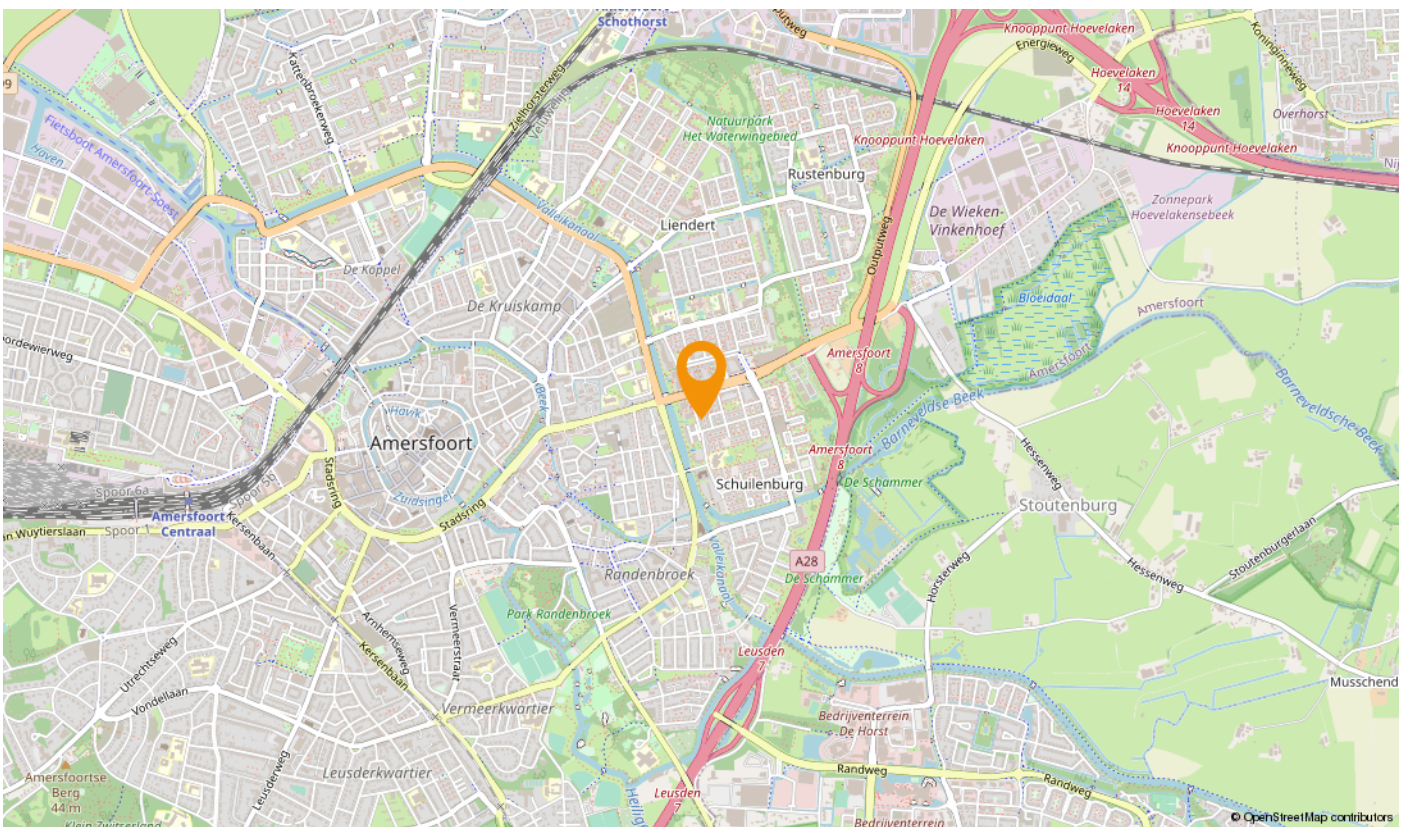
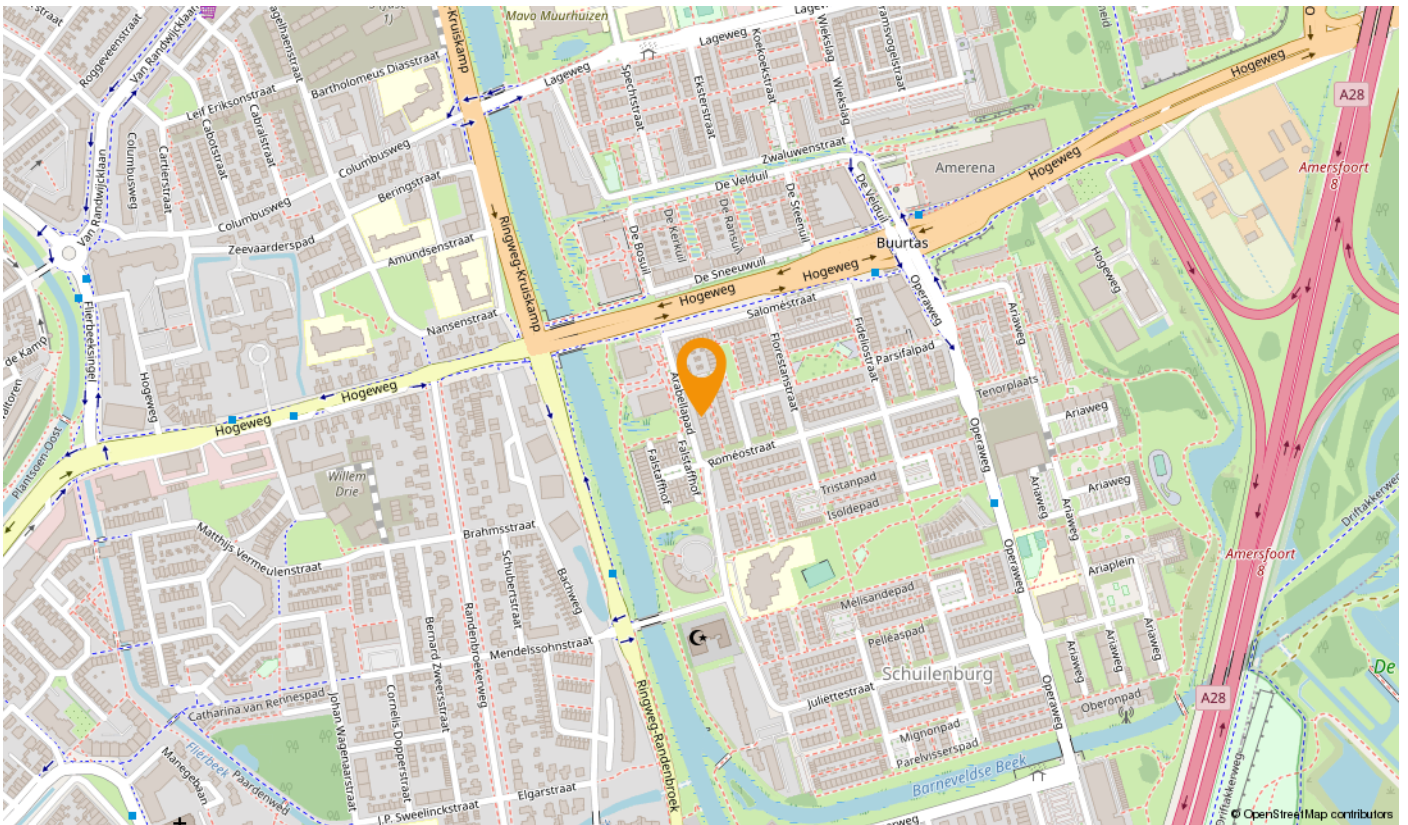


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie A	<p>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.</p>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6592	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](mailto: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](http://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](http://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