



# Paulus Borstraat 95

## Amersfoort





# Paulus Borstraat 95, Amersfoort

ROYAAL DRIE-KAMER APPARTEMENT MET DAKTERRAS, BERGING EN PARKEERPLAATS OP AANTREKKELIJKE LOCATIE!

Op de derde (bovenste) verdieping van een kleinschalig appartementengebouw (1999) ligt dit sfeervolle en comfortabele 3-kamer hoekappartement met een berging op de begane grond en een eigen parkeerplaats vrijwel voor de deur. Er is een dakterras met een gunstige zonligging en er is een lift aanwezig.

Woonomgeving:

De ligging van deze woning is zeer centraal. Op korte (loop)afstand bevindt zich de Eemhaven, de Nieuwe Stad en het Eemplein met restaurants, winkels, bibliotheek, bioscoop en fietsboot Eemlijn. De historische binnenstad van Amersfoort met diverse monumenten, grachten en gezellige terrassen zijn eveneens op korte afstand te bereiken. Ook Station Amersfoort Centraal is op loopafstand bereikbaar.

Het bosgebied Birkhoven met openluchtwembad, Dierenpark Amersfoort en het Eemgebied zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar. De uitvalswegen A1 en A28 zijn snel en makkelijk bereikbaar.

**Aanvaarding: in overleg (uiterlijk 15 december 2023)**



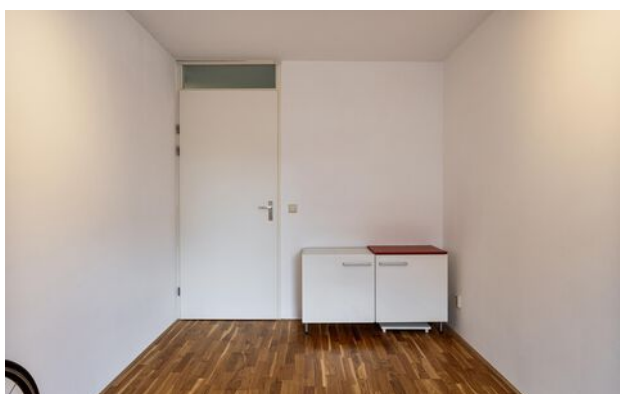


### **Woonkamer en keuken**

Afwerking wanden	Gesausd
Afwerking vloer	Parket
Afwerking plafond	Spuitwerk
Oppervlakte	33,4 m <sup>2</sup>
Afmeting L/B	5,03 / 6,64

### **Keuken**

Kleur	Wit
Modern	Ja
Niveau	Goed
Apparatuur	5 pits gasfornuis
	Oven
	Koelkast
	Losse vriezer
	Recirculatie afzuigkap





### **Slaapkamer 1**

Afwerking wanden	Behang
Afwerking vloer	Parket
Afwerking plafond	Spuitwerk
Oppervlakte	13 m <sup>2</sup>
Afmeting L/B	3,62 / 3,59

### **Slaapkamer 2**

Afwerking wanden	Gesausd
Afwerking vloer	Parket
Afwerking plafond	Spuitwerk
Oppervlakte	8,94 m <sup>2</sup>
Afmeting L/B	2,49 / 3,59

### **Badkamer**

Afwerking wanden	Tegelwerk
Afwerking vloer	Tegelwerk
Afwerking plafond	Spuitwerk
Oppervlakte	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
Afmeting L/B	1,43 / 2,26

Kleur	Wit
Modern	Normaal
Niveau	Voldoende









### Balkon

Ligging	
Diepte	3,17 meter
Breedte	4,30 meter

### Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	74 m <sup>2</sup>
Inhoud van de woning	245 m <sup>3</sup>
Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Bouwjaar	1999

### Staat van onderhoud

Binnen	goed
Buiten	goed

### Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 301,46 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 105,22 per jaar
Rioolheffing	€ 273,12 per jaar
Waterschapslasten	€ 54,50 per jaar
Gas	328 m <sup>3</sup> per jaar
Elektra	484 Kwh per jaar exclusief auto
Aantal zonnepanelen	n.v.t.

### Technische gegevens

Isolatie	
Dak	Ja
Gevel	Ja
Vloer	-
Glas	Dubbel glas

### Voorzieningen

Riolering	Ja
Water	Ja
Kabel	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwatervoorziening	c.v.-ketel
Energietabel	B
Bouwjaar CV ketel	2013

# De wijk

## Soesterkwartier

Het gezellige Soesterkwartier is volop in ontwikkeling van voormalige arbeidersbuurt tot hippe gewilde wijk. Het authentieke deel met overwegend laagbouw herinnert nog aan de jaren dertig, toen er vooral spoorarbeiders woonden en werkten. Bijvoorbeeld op de Wagenwerkplaats, vandaag de dag een unieke locatie voor horeca en culturele activiteiten.

Aan de andere zijde van de Noordewierweg zijn de woningen een klasse groter en luxer.

Het Soesterkwartier staat bekend om een sterk gevoel van saamhorigheid, tolerantie en openheid onder haar bewoners. Allerlei actieve bewonersgroepen getuigen daarvan. Het is een fijne wijk om kinderen groot te brengen. Met een grote buurtspeeltuin, het Dierenpark en het bos Birkhoven met het Bosbad om de hoek. Aan de rand van de wijk vind je hockey, rugby en kajakclubs.

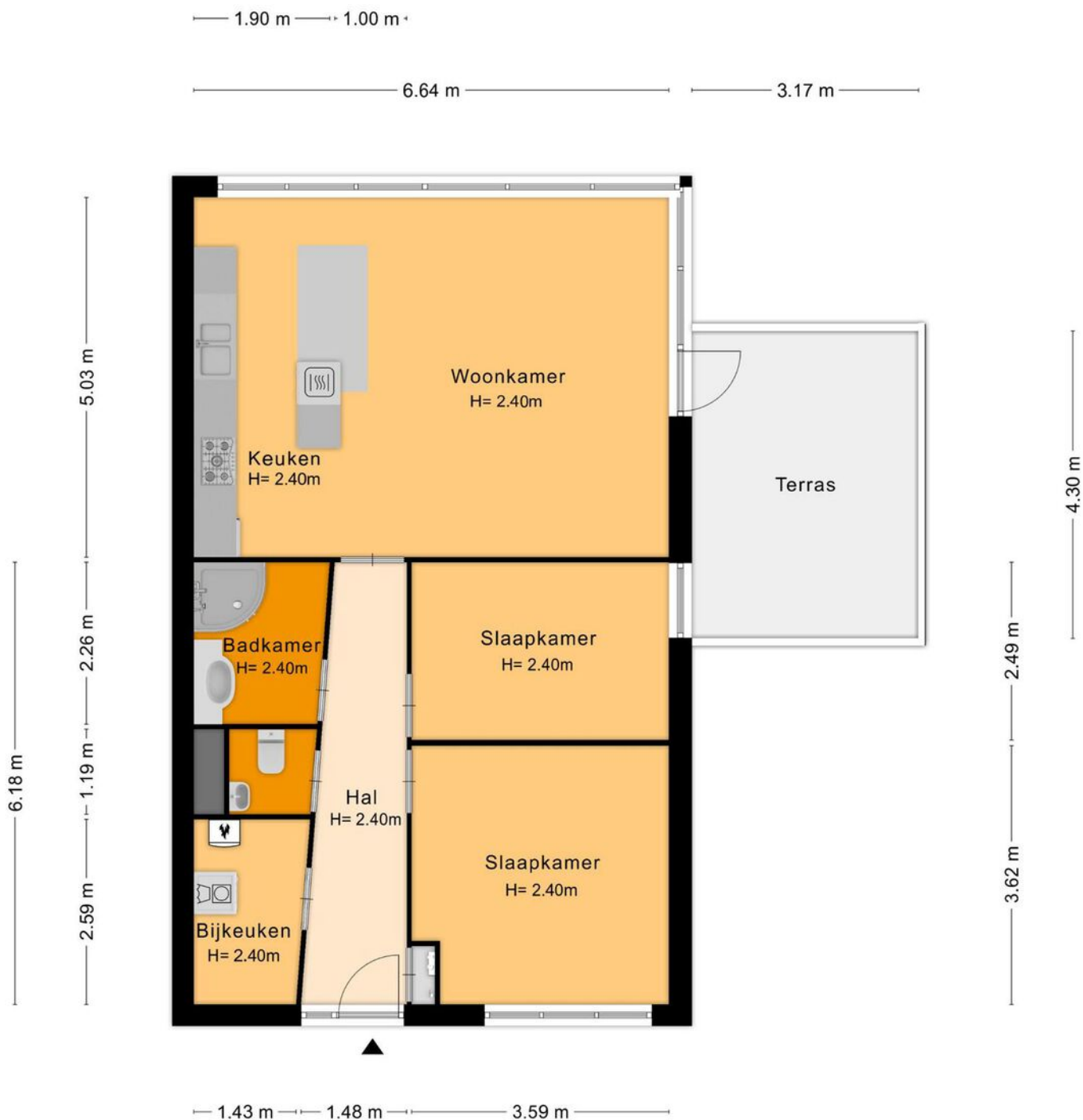
Uniek is de centrale ligging van het Soesterkwartier, grenzend aan de binnenstad. Dat biedt volop mogelijkheden om per fiets van het stadsleven te genieten. Het ns-station is vlakbij. Met de auto rijd je in 5 minuten naar Soest, of verder richting Amsterdam.

De wijk is ontworpen met veel groen. Rechte huizenblokken maakten in de jaren 20-30 plaats voor stervormige wijken: de Bloemenbuurt, Schilderswijk en de ruimere Rivierenbuurt. Na de oorlog kwamen daar ruime woonstraten en flats bij.

Inmiddels kun je gerust zeggen dat het Soesterkwartier een gevarieerde, zelfs trendy wijk is geworden met veel faciliteiten en gezelligheid.

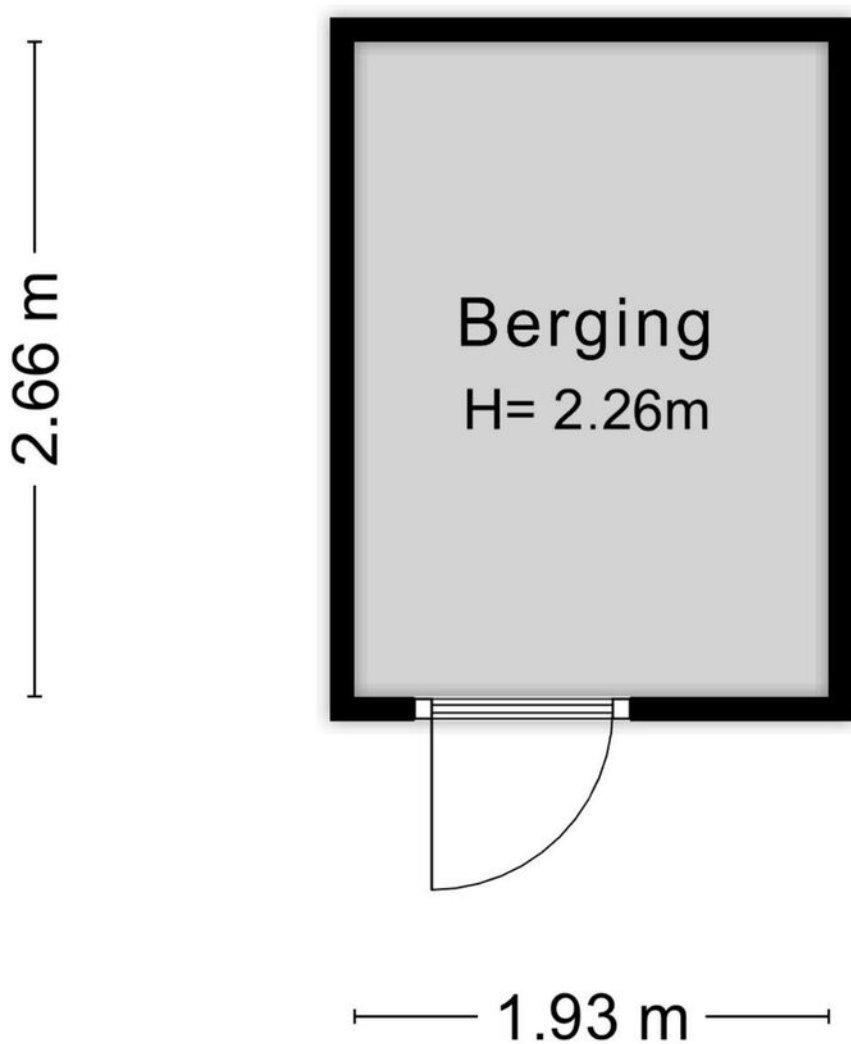


# Plattegrond



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)

# 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	Paulus Borstraat 95
Postcode/plaats	3812 TV , Amersfoort
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	393439
Status	Definitief
Datum meetopname	03-08-2023
Datum meetrapport	04-08-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	74,20	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	13,60	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5,10	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	84,50	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	245,12	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



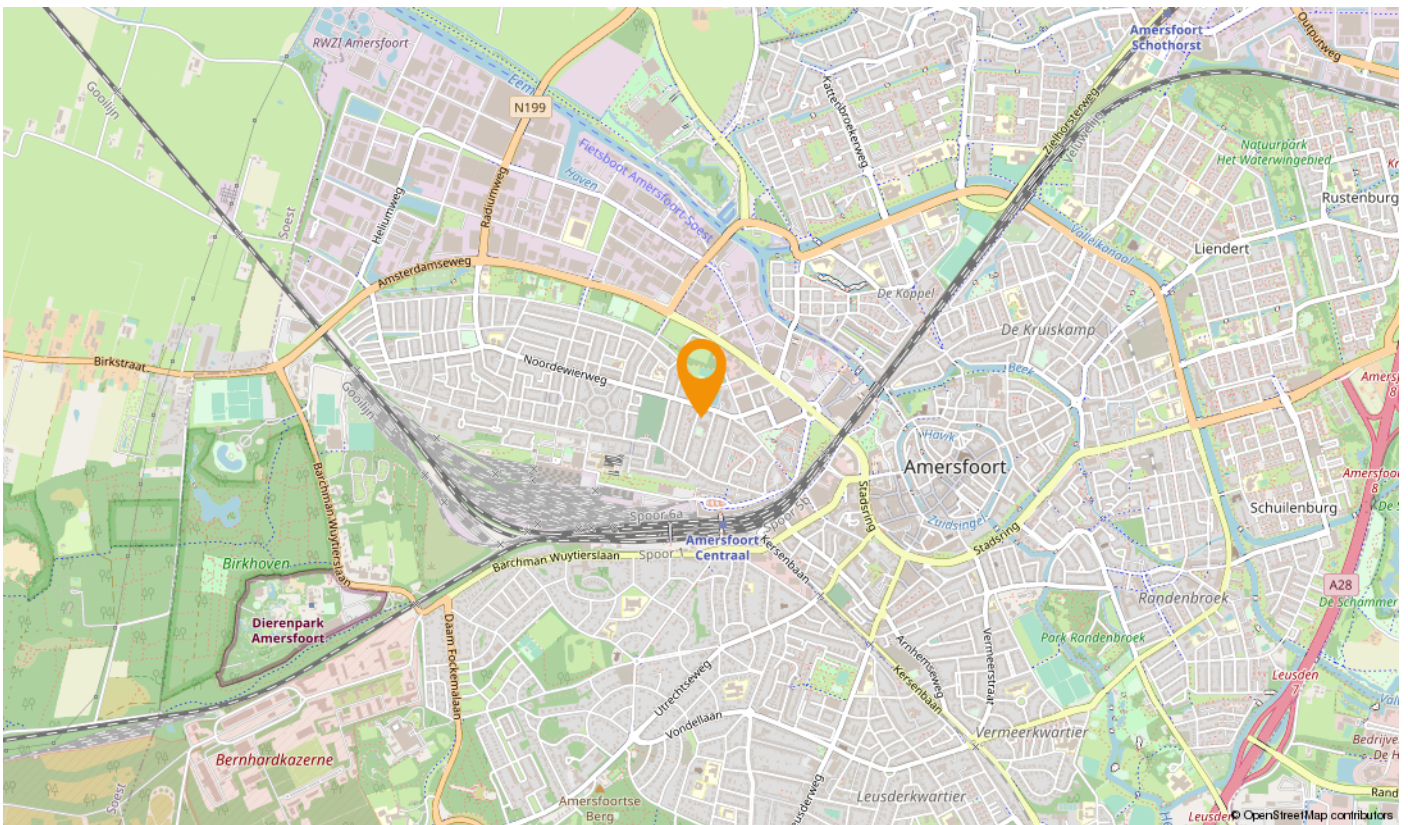
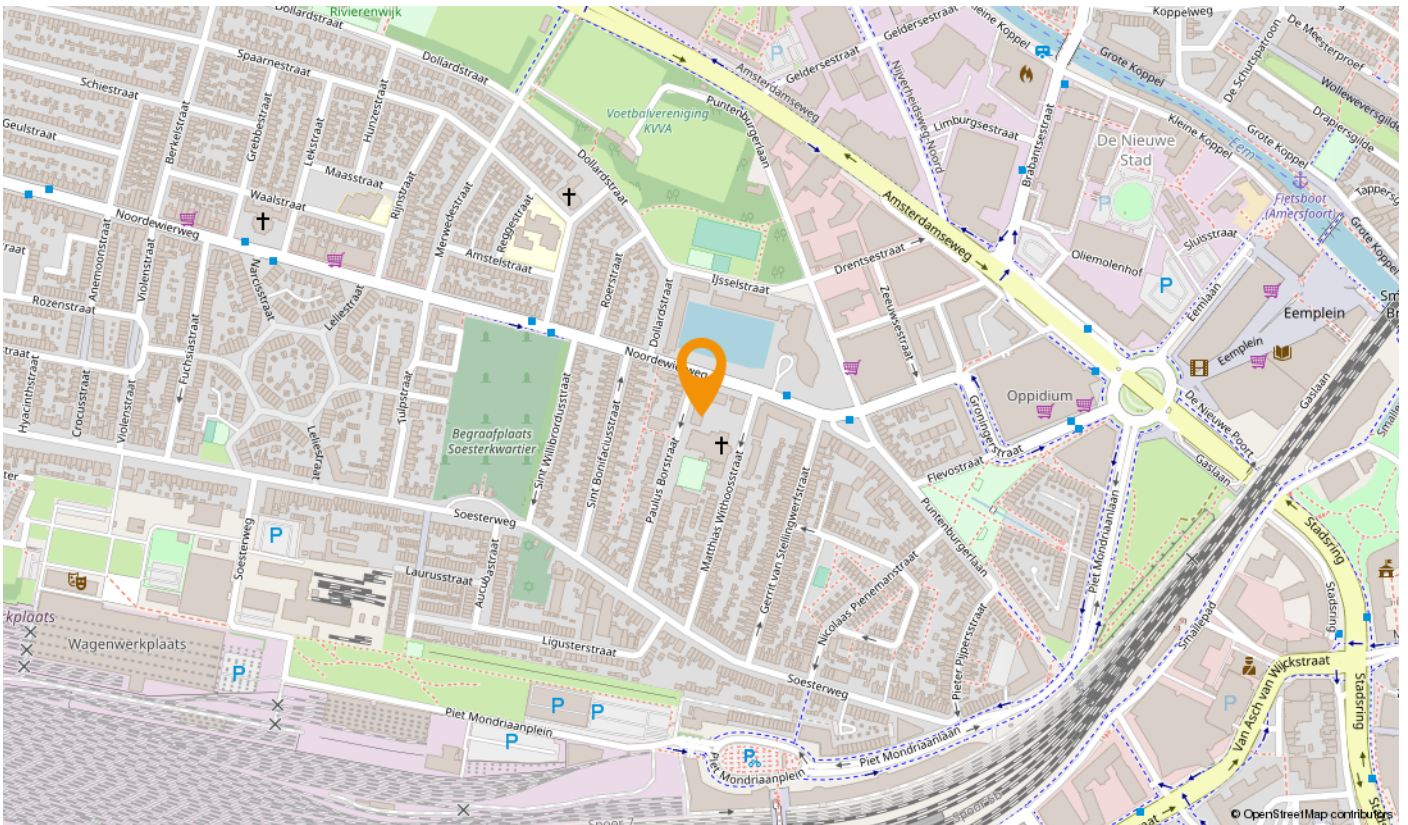
Eindhoven, 04-08-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



# 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.amersfoort@rabobank.nl](mailto:financieeladvies.amersfoort@rabobank.nl).

### Vrijblijvende objectinformatie Drenth Makelaars

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds 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