



Poortersdreef 105

Amersfoort





Poortersdreef 105, Amersfoort

Ben jij op zoek naar een riante, uitgebouwde familiewoning met een heerlijke tuin?!

Dan is deze geschakelde twee-onder-één-kapwoning met garage aan de rand van de groene en kindvriendelijke wijk "Nieuwland" écht iets voor jou! Een groot pluspunt van deze woning is de vrije ligging aan de achterzijde.

"Royaal"... Dat is het woord dat past bij deze fijne woning! Met een woonoppervlak van ca. 200 m², veel leefruimte op de begane grond, vijf slaapkamers, een inpanning garage en een diepe en brede achtertuin is dit hét ideale gezinshuis.

De woning is gebouwd in 1996, volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en door de huidige eigenaar keurig onderhouden.

Woonomgeving:

De kindvriendelijke wijk "Nieuwland" kenmerkt zich door veel groen. Alle benodigde voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Het grote wijkpark met uiteenlopende speelmogelijkheden voor kinderen ligt binnen handbereik evenals winkelcentrum "De Nieuwe Hof" met een uitgebreid winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen.

Diverse basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. De historische binnenstad van Amersfoort met haar gezellige restaurants, terrassen is met de fiets te bereiken binnen 20 minuten en in 15 minuten met buslijn 2. Via de uitvalswegen A1 en A28 bereik je in korte tijd steden zoals Utrecht, Amsterdam en Arnhem.

Aanvaarding: Week 2 2025





Woonkamer / eetkamer

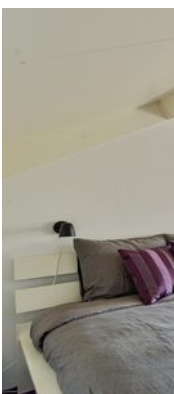
Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

Spachtelputz
Parket
Spuitwerk

Keuken

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond
Uitrusting
Kleur
Modern
Niveau
Apparatuur

Spachtelputz
Tegels
Spuitwerk
Bruin
Nee
Voldoende
Vaatwasser
Oven
Inductiekookplaat
Afzuigkap
Vriezer
Koelkast





Slaapkamer 1 voorzijde

Afwerking wanden

Afwerking vloer

Afwerking plafond

Slaapkamer 2 voorzijde

Afwerking wanden

Afwerking vloer

Afwerking plafond

Slaapkamer 3 achterzijde

Afwerking wanden

Afwerking vloer

Afwerking plafond

Badkamer

Afwerking wanden

Afwerking vloer

Afwerking plafond

Kleur

Modern

Niveau

1e verdieping

Spachtelputz

Vloerbedekking

Spuitwerk

Spachtelputz

Vloerbedekking

Spuitwerk

Behang / gesausd

Marmoleum

Spuitwerk

Gedeeltelijk tegels

Tegels

Spuitwerk

Wit

Nee

Voldoende

Slaapkamer 5

Afwerking wanden

Afwerking vloer

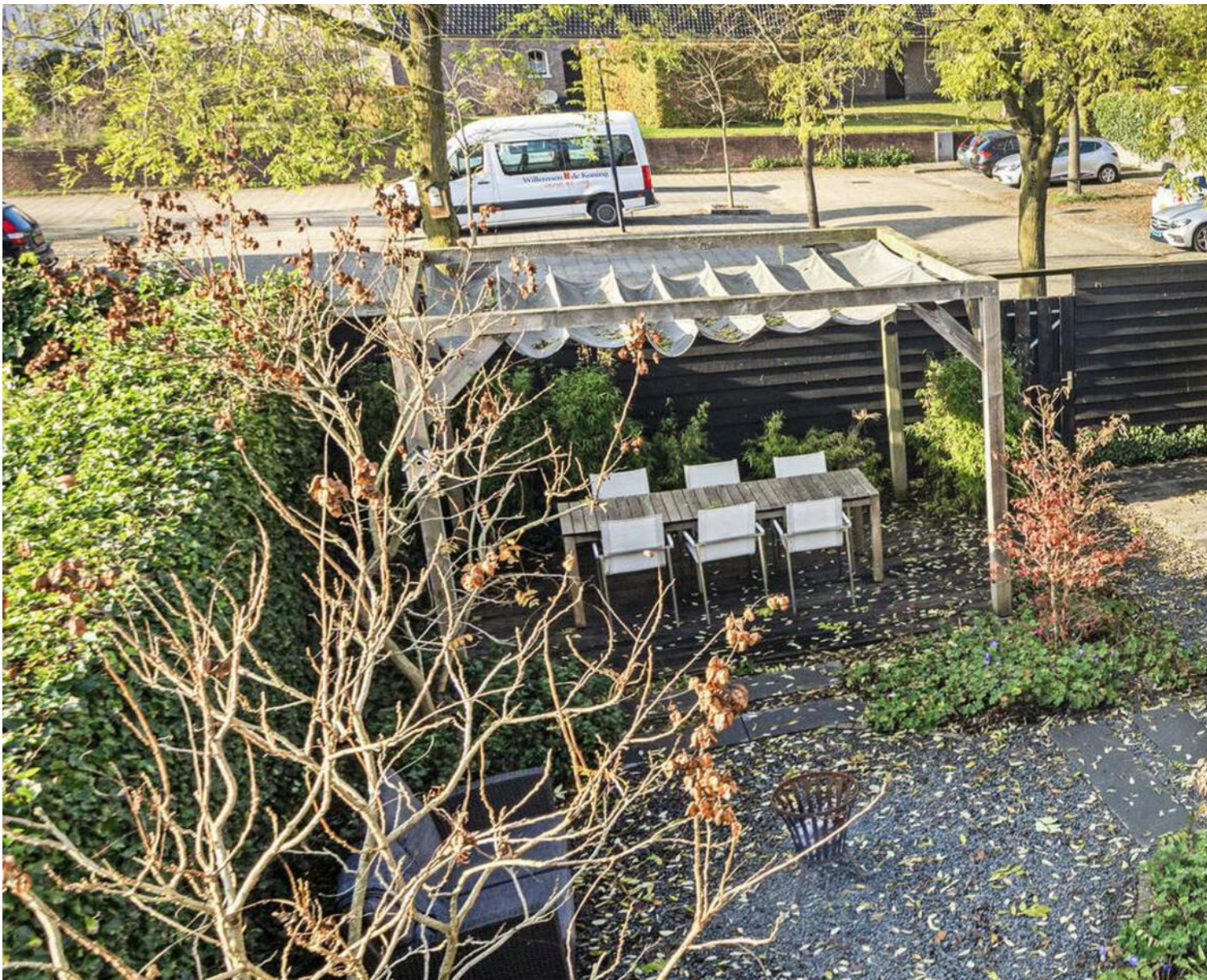
Afwerking plafond

2e verdieping

Spachtelputz

Vloerbedekking

Gesausd





Tuin

Ligging van de tuin

West

Diepte van de tuin

13.7 m

Breedte van de tuin

8.7 m

Kenmerken van de woning

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	181,30 m ²
Overige inpandige ruimte	20,20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	44 m ²
Externe bergruimte	0
Perceeloppervlak	263 m ²
Inhoud van de woning	713,65 m ³
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde twee onder een kapwoning
Aantal kamers	7
Bouwjaar	1996

Staat van onderhoud

Binnen	Goed
Buiten	Goed

Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 593,34 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 273,12 per jaar (eenpersoons)
Rioolheffing	€ 207,08 per jaar
Waterschapslasten	Niet bekend
Gas	Niet bekend
Elektra	Niet bekend
Opbrengst zonnepanelen	N.v.t.

Technische gegevens duurzaamheid

Dak geïsoleerd	Ja
Gevel geïsoleerd	Ja
Vloer geïsoleerd	Ja
Dubbelglas	Ja

Voorzieningen

Riolering	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming geheel
Warmwatervoorziening	Cv ketel
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2023

De wijk Nieuwland

Nieuwland is de meest noordelijke wijk van Amersfoort, in 2001 opgeleverd als zogenaamde Vinex-wijk. Duurzaamheid is typerend voor Nieuwland. De toegangsweg Laan van Duurzaamheid verwijst naar het duurzame stedelijk ontwikkelingsplan. Zo heeft een kwart van de woningen en gebouwen zonnecellen die elektriciteit opwekken voor honderden huishoudens. Kenmerkend is ook het gebruik van hoogwaardige, milieuvriendelijke materialen. De wijk is bijvoorbeeld omringd door een wal van afgekeurde bakstenen. En dankzij de vele waterpartijen en groen voelt deze jonge wijk niet aan als nieuwbouw.

Het zijn vooral jonge gezinnen die hier zijn neergestreken, mede dankzij de ruime keuze in scholen en kinderopvang. Voor de boodschappen kan je terecht in winkelcentrum De Nieuwe Hof. Maar ook alle andere nodige voorzieningen zijn centraal in de wijk te vinden.

Het woningaanbod is heel divers, met veel rijwoningen in de koopsector. Er zijn relatief weinig meergezins- en sociale huurwoningen.

Nieuwland is opgedeeld in vijf delen: Stadskwartier, Lage Hoven, Hoge Hoven en het Waterkwartier. Stadstuin, dat middenin het centrum ligt, wordt wel het zesde deel genoemd. Hier hebben de bewoners een grote gemeenschappelijke stadstuin.

Het Waterpark vormt het groene hart van de wijk. Het eilandje met strandje, de speelelementen en het natuurlijke elzeneilandje vormen een van de eerste natuurspeelplaatsen van Amersfoort. Kinderen van alle leeftijden vermaken zich hier of in of in de grote speeltuin 'De Draak'. Maar je kunt er natuurlijk ook prima wandelen of de hond uitlaten! En voor wie nog meer ruimte en rust wil: vanuit Nieuwland ben je zo in het aangrenzende poldergebied.

Aan de rand van de wijk liggen de sportfaciliteiten voor voetbal, tennis, hockey en een skatebaan. De wijk grenst aan Hoogland en Kattenbroek en ligt vlakbij de A1. Dus zeer gunstig voor wie richting Amsterdam, Apeldoorn of Utrecht reist. De bewoners zullen beamen: wonen in Nieuwland is prettig en praktisch.



Plattegrond



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

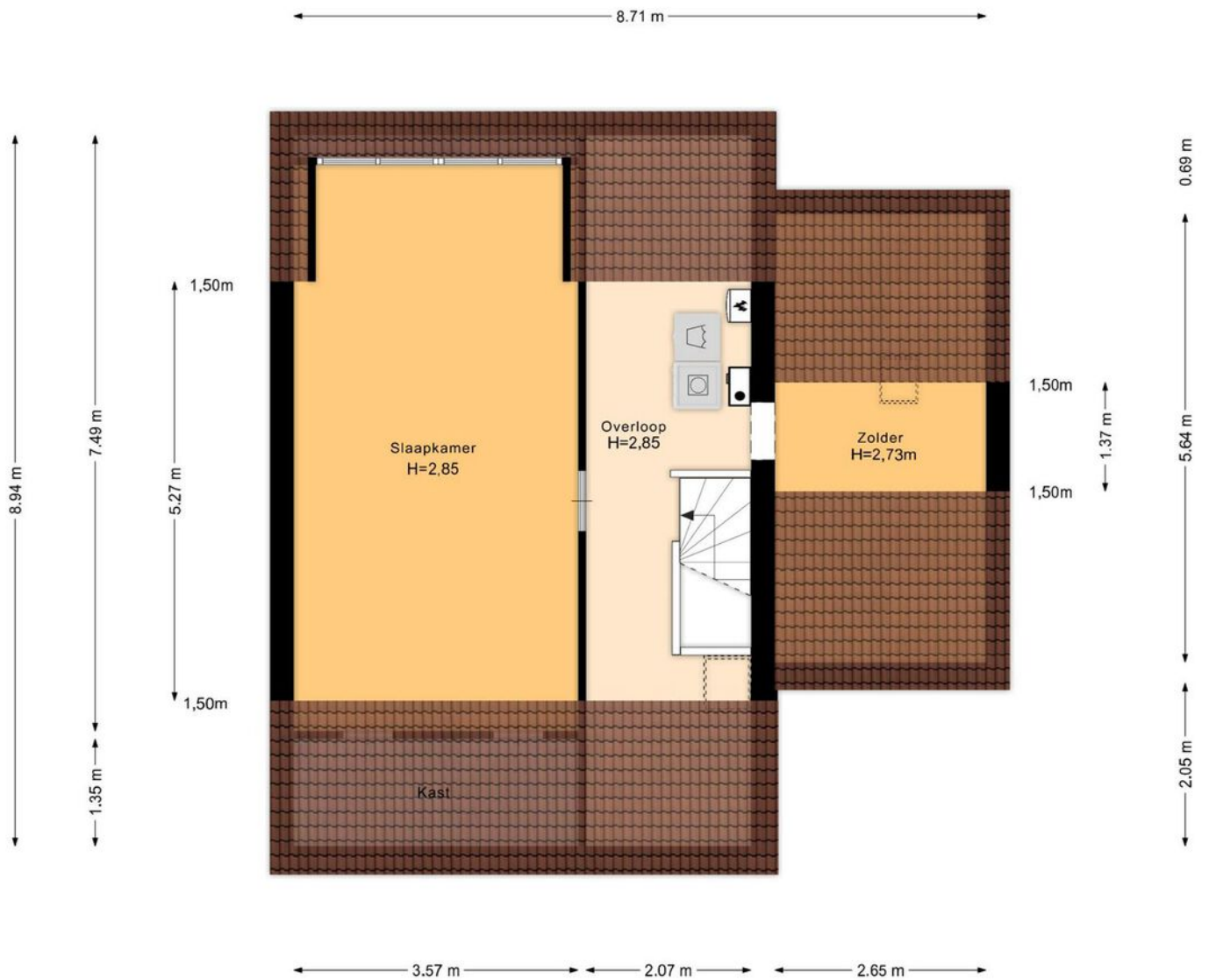
Plattegrond



Plattegrond



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	Poortersdreef 105
Postcode/plaats	3824DM, Amersfoort
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	466678
Status	Definitief
Datum meetopname	12-11-2024
Datum meetrapport	13-11-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	181.30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	20.20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	44.00	M ²
Externe bergruimte	0.00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	302.80	M ²
Bruto inhoud woning	713.65	M ³

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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Poortersdreef 105

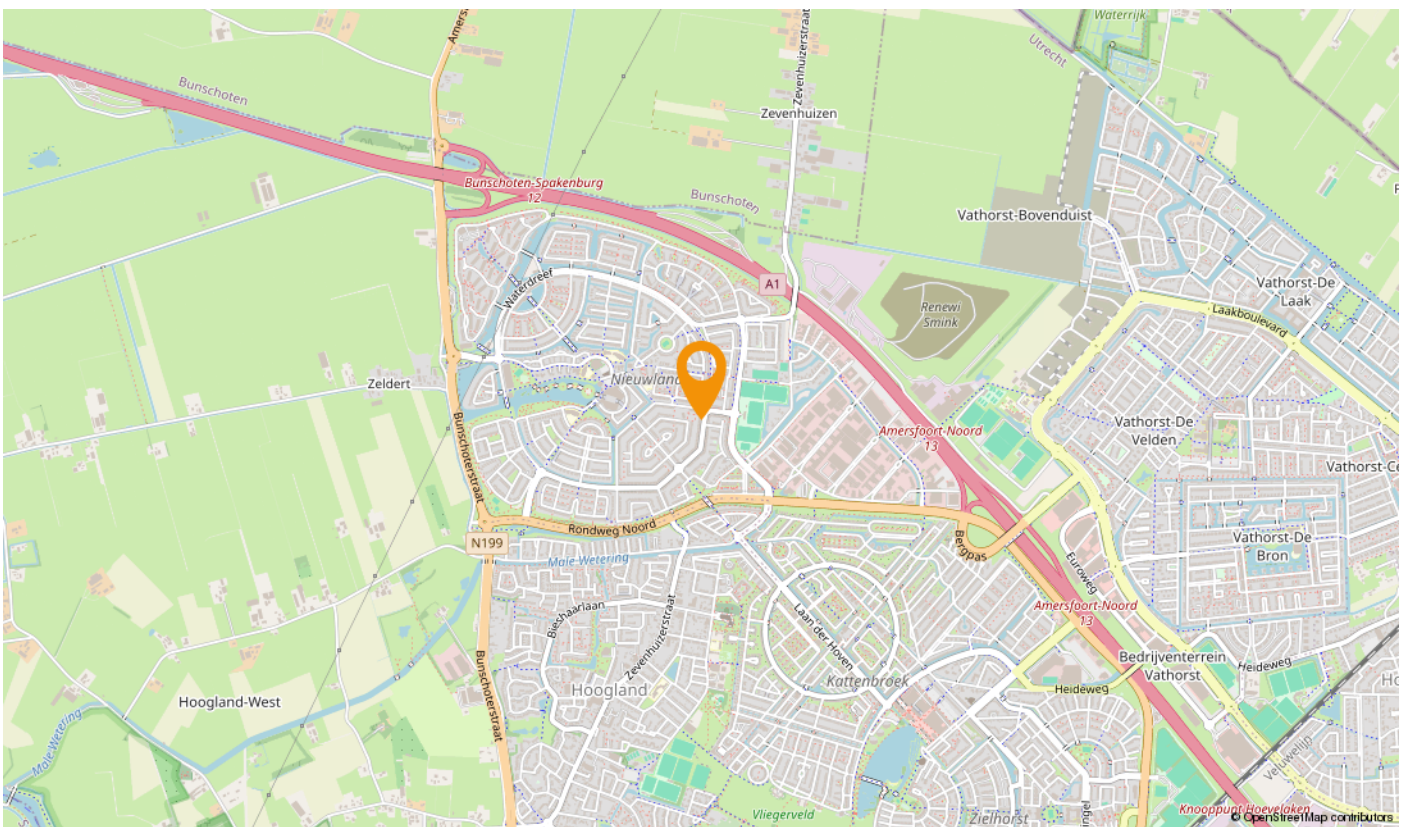
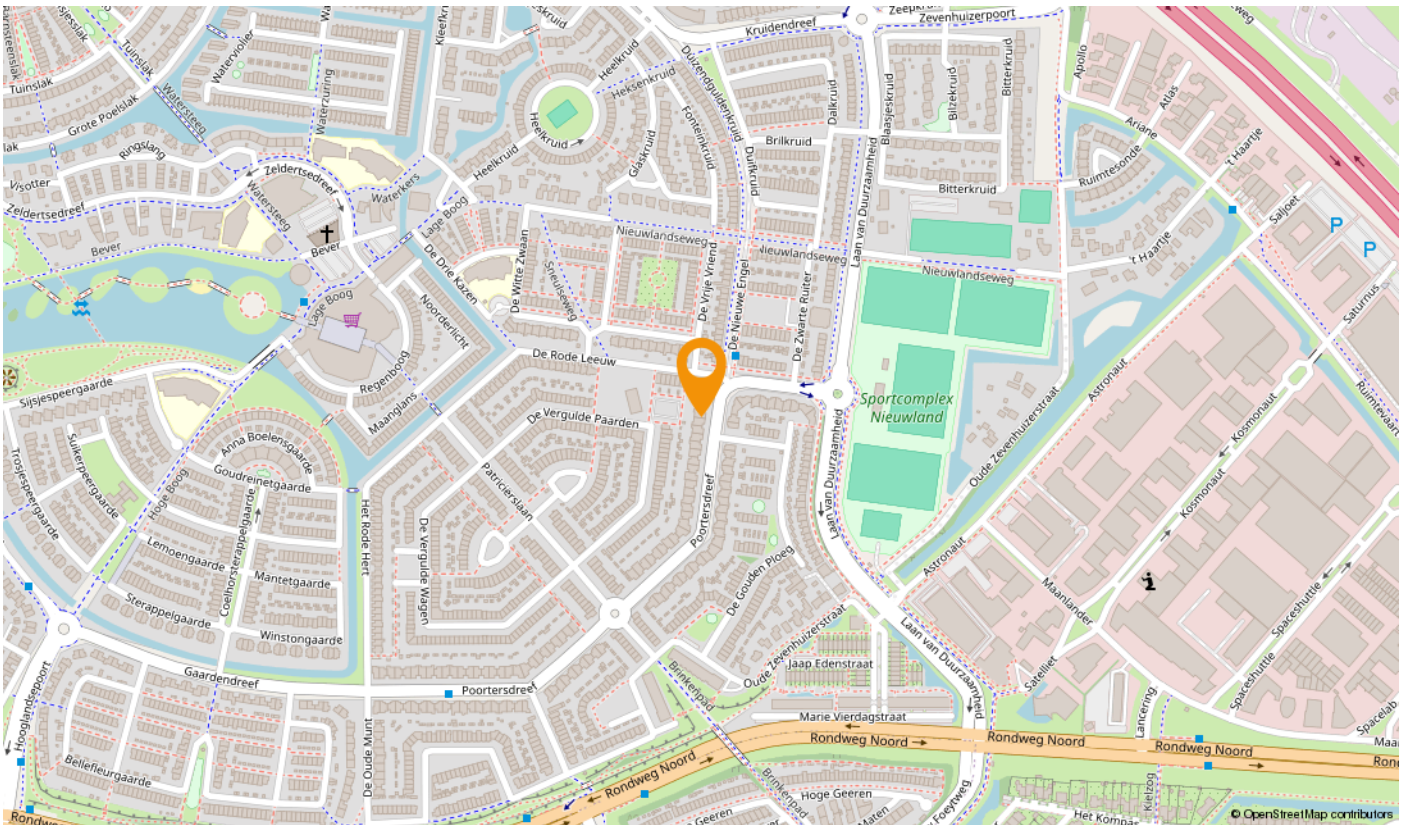


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Amersfoort	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 5877	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2024
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 databankrecht.

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. 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

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



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