



# Leeuwerikstraat 18

Amersfoort





# Leeuwerikstraat 18, Amersfoort

Ontdek dit charmante woonhuis op korte afstand van het centrum van Amersfoort, met een zonnige tuin op het zuidwesten.

Woonomgeving:

De wijk Liendert trekt vooral startende huizenkopers aan in Amersfoort vanwege zijn aantrekkelijke eigenschappen, zoals de aanwezigheid van diverse groengordels die de wijk omringen. Bovendien biedt het noordelijke gedeelte van de wijk een uitgestrekt groen recreatiegebied dat perfect is voor ontspannende wandelingen. Liendert beschikt over een breed scala aan eigen voorzieningen, waaronder lokale winkels, basisscholen, een wijkcentrum en zelfs een sporthal. Het centrum van Amersfoort, met al zijn faciliteiten, ligt ook binnen handbereik en is gemakkelijk bereikbaar. Bovendien zorgen uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de diverse snelwegen richting Amsterdam, Utrecht en Zwolle voor een moeiteloze bereikbaarheid.

De achtertuin, gesitueerd op het zuidwesten, is een ware oase van rust waar u kunt genieten van de warme middag- en avondzon. De aanwezigheid van een stenen berging, voorzien van elektra, biedt extra gemak en opslagruimte voor uw bezittingen.

**Aanvaarding: In overleg**





### **Woonkamer**

Afwerking wanden  
Afwerking vloer  
Afwerking plafond

Spachtelputz  
Laminaat  
Stucwerk

### **Keuken**

Afwerking wanden  
Afwerking vloer  
Afwerking plafond  
Uitrusting  
Kleur  
Modern  
Niveau  
Apparatuur

Spachtelputz  
Laminaat  
Stucwerk  
Wit  
Nee  
Normaal  
Inductiekookplaat  
Afzuiger  
Combi oven  
Magnetron  
Koel- vriescombinatie  
Vaatwasser







### **Slaapkamer 1**

Afwerking wanden  
Afwerking vloer  
Afwerking plafond

### **Slaapkamer 2**

Afwerking wanden  
Afwerking vloer  
Afwerking plafond

### **Slaapkamer 3**

Afwerking wanden  
Afwerking vloer  
Afwerking plafond

### **Badkamer**

Afwerking wanden  
Afwerking vloer  
Afwerking plafond

Kleur

Modern

Niveau

### **1e verdieping**

Spachtelputz  
Laminaat  
Stucwerk

Spachtelputz  
Laminaat  
Stucwerk

Spachtelputz  
Laminaat  
Stucwerk

Tegels

Tegels

Spuitwerk

Wit

Normaal

Nee

### **2e verdieping**

Vliering met vaste trap







#### Tuin

Ligging van de tuin	Zuidwest
Diepte van de tuin	8,85 m
Breedte van de tuin	6,10 m

## De wijk Liendert - Rustenburg

De eerste huizen in Liendert verrezen midden jaren 60. Destijds werd met name Liendert aangewezen als eerste uitbreidingswijk van Amersfoort. De rechte straten in de wijk met groenstroken vormden een nieuw concept. Veel straten zijn genoemd naar vogels of hebben daarmee te maken. Inmiddels is er volop aandacht voor sociale projecten en wordt er veel gerenoveerd. De bewoners spelen daarbij een actieve rol. Deze aanpak zorgt ervoor dat de woonomgeving als veilig en prettig wordt ervaren.

De omgeving van De Horsten heeft in voorgaande jaren vele veranderingen ondergaan. Voor is in Liendert is de ABC school met als doelstelling: Samenwerken voor een hele belangrijke doelgroep: alle kinderen van Amersfoort van nul tot en met twaalf jaar. In Amersfoort betekent dit op de eerste plaats een bundeling van de krachten van scholen, organisaties voor kinderopvang/buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en het wijkwelzijnswerk (waaronder kinder-, meiden- en tienerwerk). Samen combineren zij hun krachten om met een wijkgericht aanbod te komen voor kinderen en hun ouders. Samen werken ze aan doorlopende leerlijnen, gezamenlijke activiteiten, pedagogische afstemming en goede overdracht en begeleiding van kinderen. ABC is een voorziening voor kinderen en hun ouders. Maar de ABC's willen meer zijn dan dat. De ABC is voor, maar ook van kinderen en ouders. Professionals doen hun uiterste best om in te spelen op de wensen van bewoners en gebruikers. Daarbij wordt nadrukkelijk geluisterd naar wat er leeft in de wijk. Vanuit die visie benaderen we kinderen en hun ouders niet louter als consument van de ABC. Zij zijn co-producent van de ABC; zij bepalen mede wat er straks in hun wijk gebeurt.

In het verlengde van Liendert ligt de wijk Rustenburg. De woningen dateren uit de jaren 70. De wijk staat bekend als groen en rustig. Er zijn vooral eengezinswoningen met tuinen gebouwd, en er staan meer koop- dan huurwoningen. De Molendijkflat is de enige hoogbouw en vormt een belangrijk oriëntatiepunt. Op het braakliggende terrein bij het Verzetsplein staan nieuwbouwwoningen gepland. Rustenburg telt drie basisscholen, een sporthal en natuurlijk het Waterwingebied. Voor de boodschappen gaat men naar het Neptunusplein of de binnenstad. Dankzij inspanningen van de laatste jaren is de verbinding met het Waterwingebied, dat bij Rustenburg hoort, verbeterd.



# Kenmerken van de woning

## Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	88 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Externe bergruimte	Vrijstaand steen
Perceeloppervlak	145 m <sup>2</sup>
Inhoud van de woning	355 m <sup>3</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Bouwjaar	1964

## Staat van onderhoud

Binnen	Goed
Buiten	Goed

## Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 348,35 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 377,04 per jaar
Rioolheffing	€ 121,58 per jaar
Waterschapslasten	Niet bekend
Gas	Niet bekend
Elektra	Niet bekend
Opbrengst zonnepanelen	N.v.t.

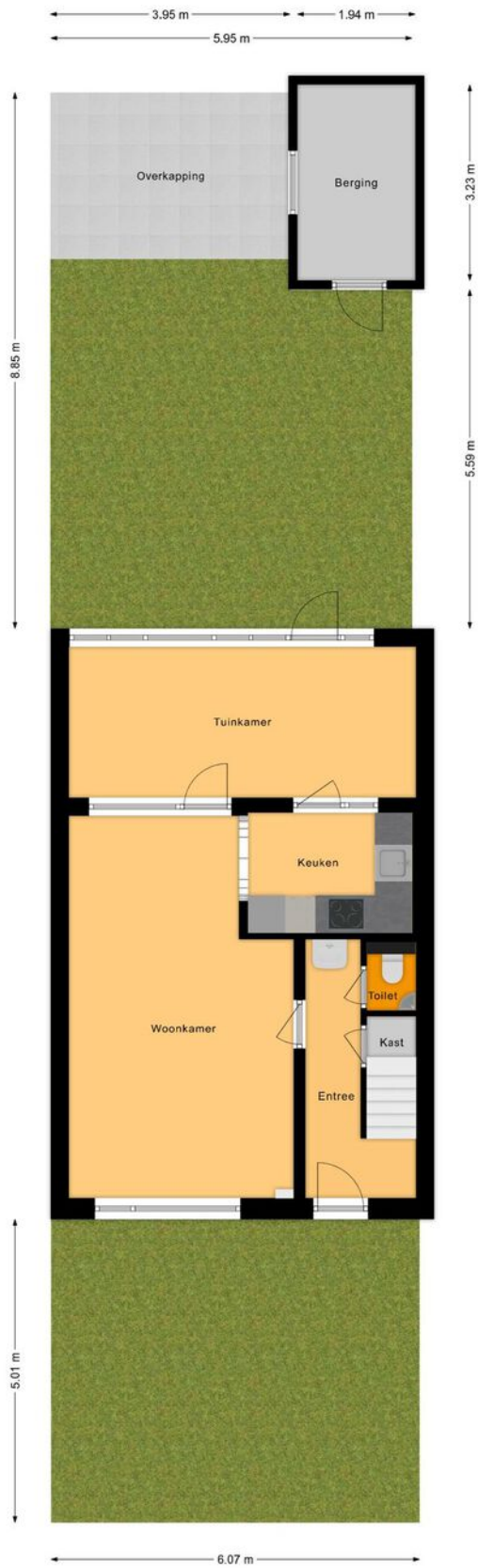
## Technische gegevens duurzaamheid

Dak geïsoleerd	Nee
Gevel geïsoleerd	Ja
Vloer geïsoleerd	Ja
Dubbelglas	Ja

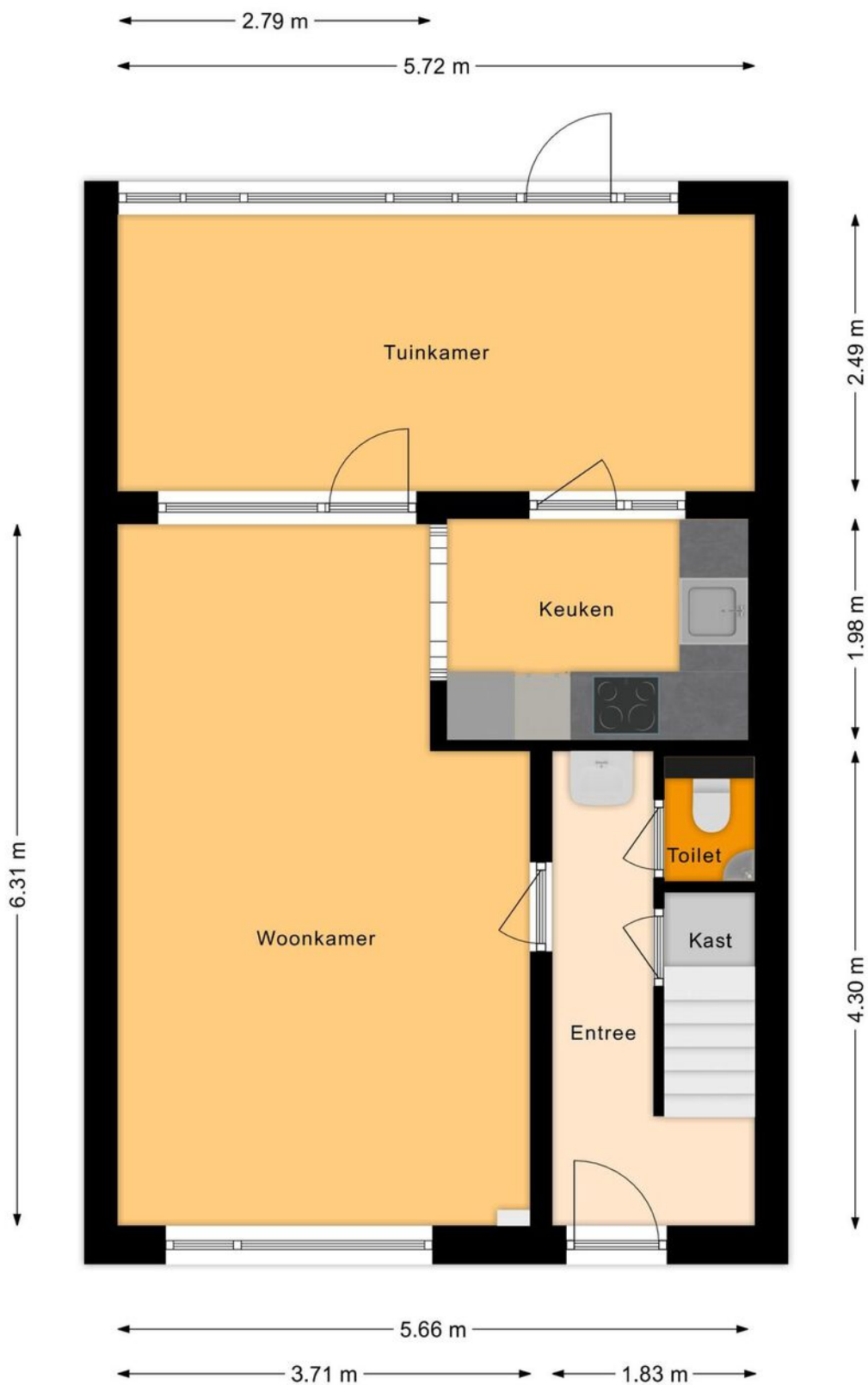
## Voorzieningen

Riolering	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	Cv ketel
Warmwatervoorziening	Cv ketel
Energie label	D
Bouwjaar CV ketel	2006/2007

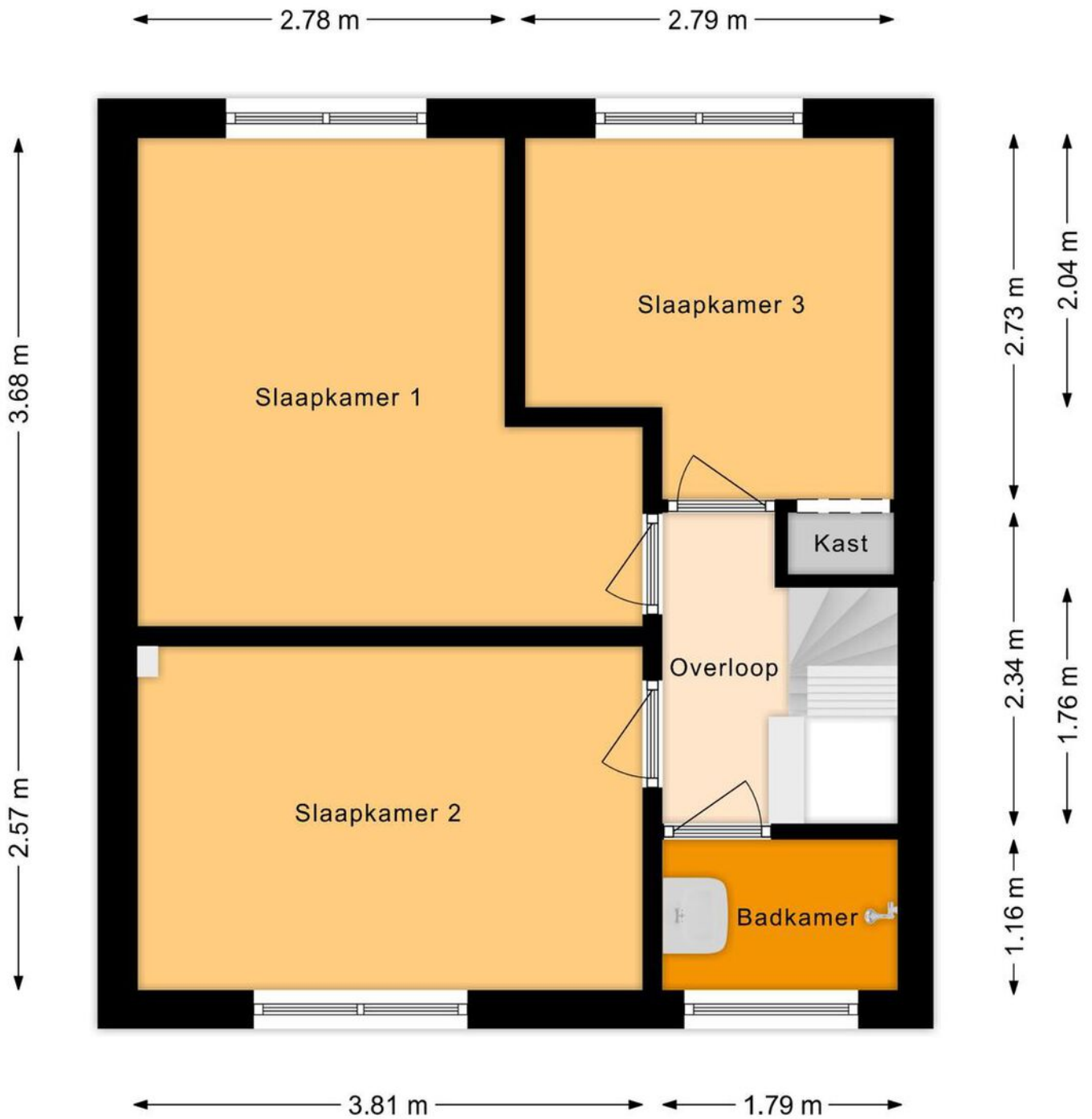
# Plattegrond



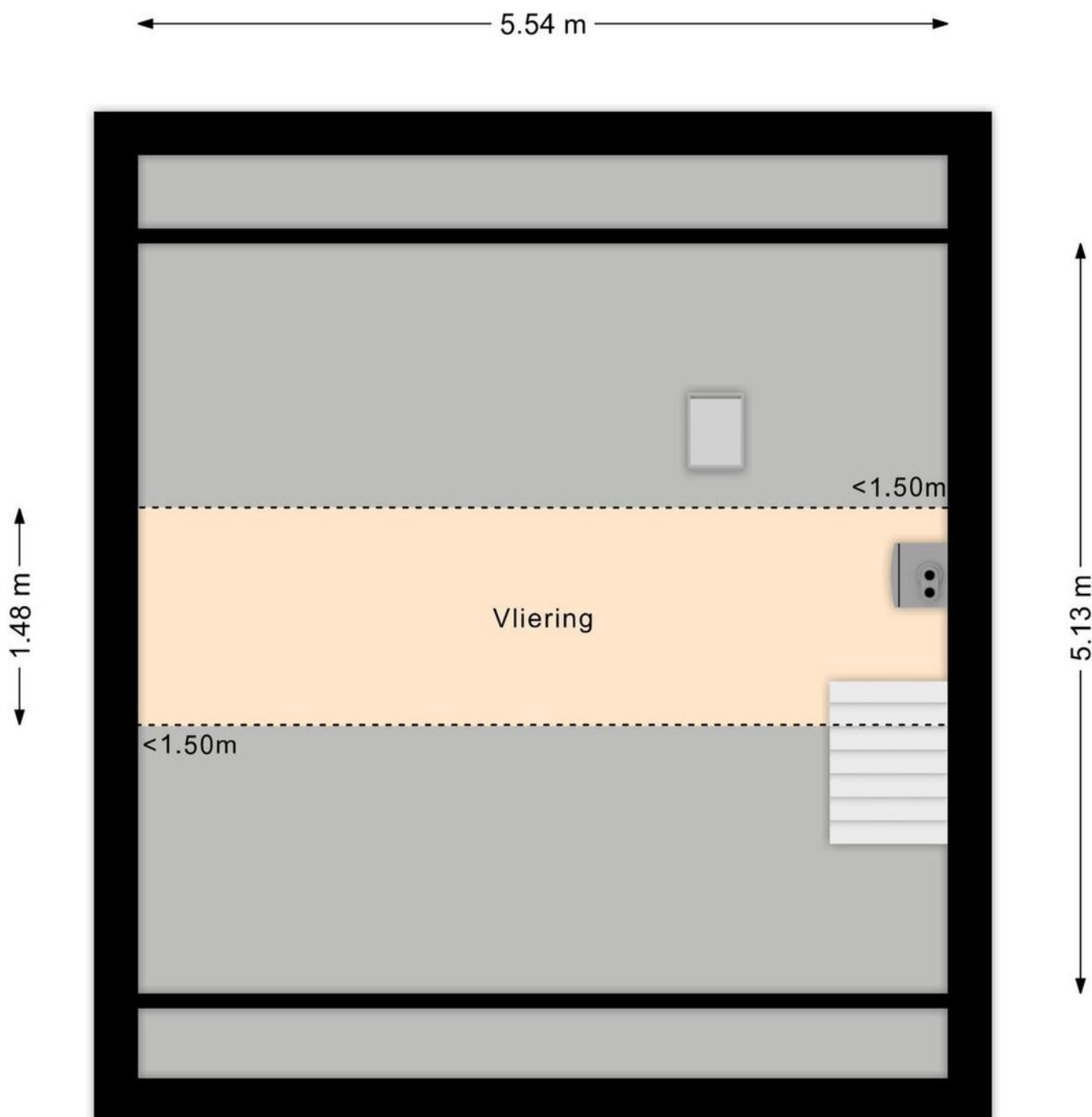
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Meetrapport

**BBMI Meetrapport**

Drenth Makelaars

## Meetcertificaat

### Conform Branchebrede meetinstructies

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Leeuwerikstraat 18
Plaats	Amersfoort
Opdrachtgever	Drenth Makelaars
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	08-05-2024

<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	m2	Ca.	<b>88,1</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte</b>	m2	Ca.	<b>8,2</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Gebouwbonden buitenruimte</b>	m2	Ca.	<b>0,0</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>	m2	Ca.	<b>6,3</b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	m3	Ca.	<b>355</b>

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys



# Kadastrale kaart

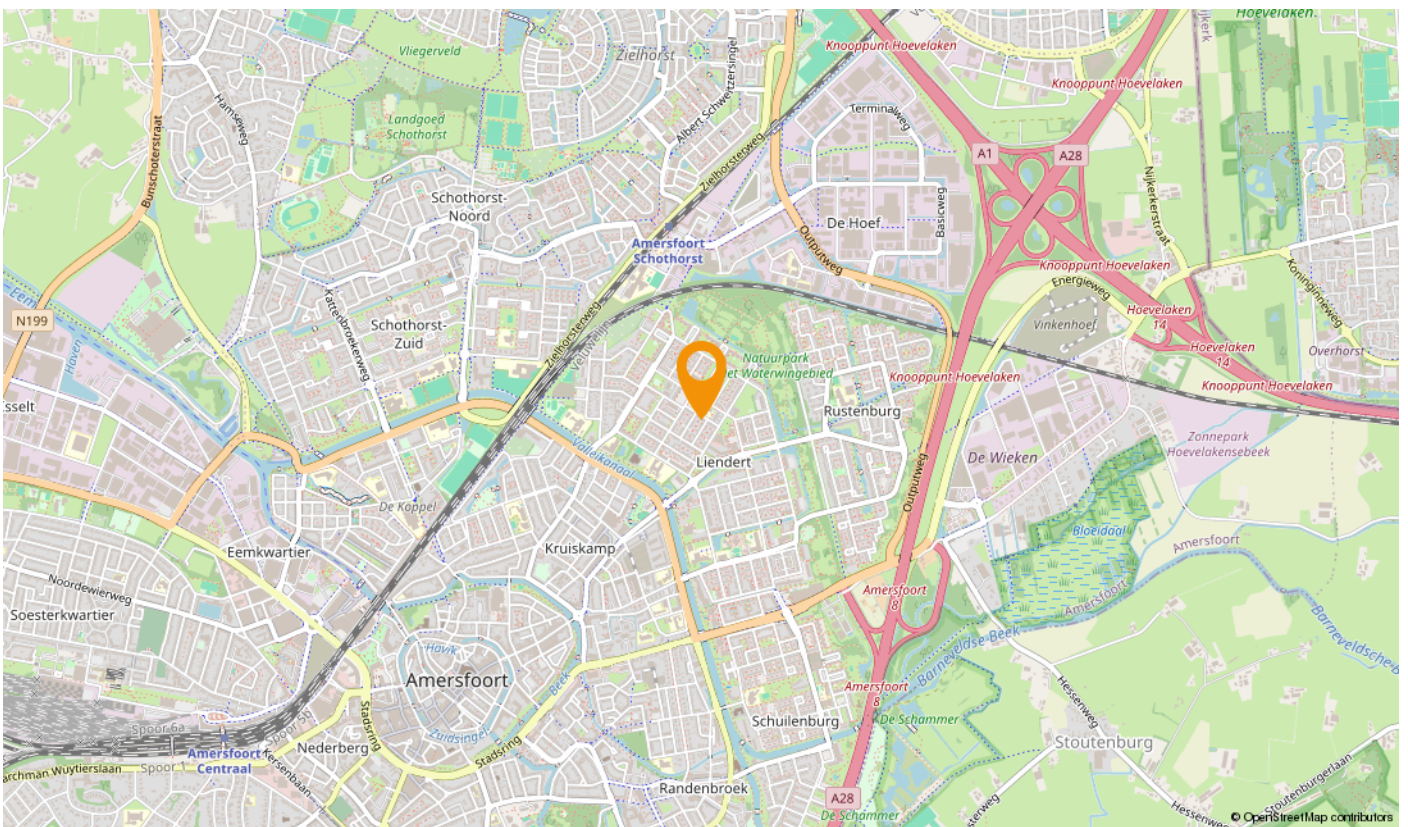
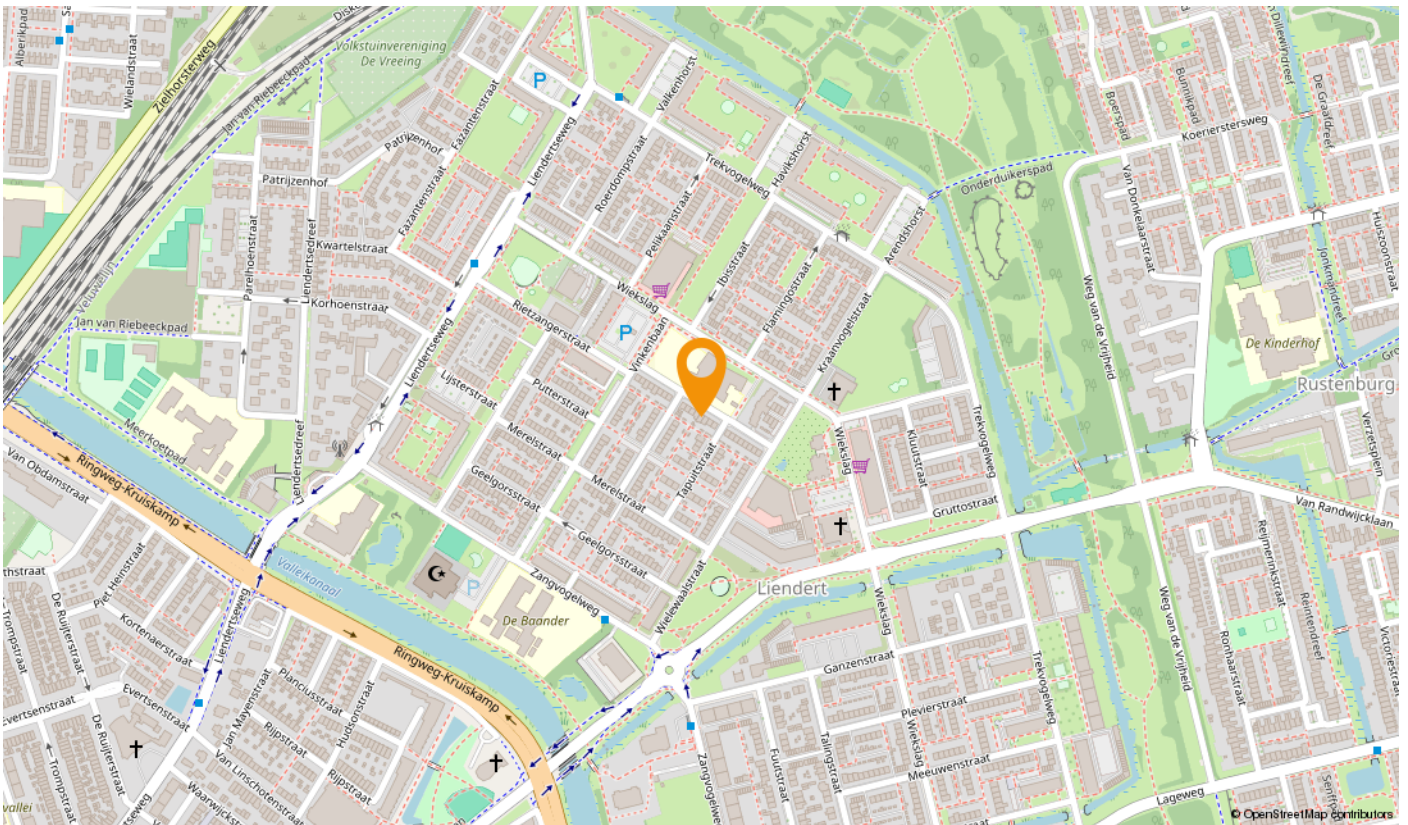


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Amersfoort	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Sectie A Perceel 6967	

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 2024  
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.amersfoort@rabobank.nl](mailto:financieeladvies.amersfoort@rabobank.nl).

### Vrijblijvende objectinformatie Drenth Makelaars

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheden worden 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