



🏠 Arnhemseweg-Zuid 296, Amersfoort

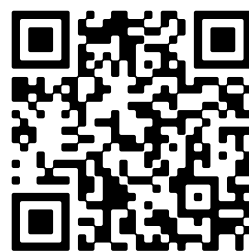
€ Vraagprijs: € 815.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 108 m<sup>2</sup>

📐 Perceeloppervlakte: 239 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: A++



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**Arnhemseweg-Zuid 296, 3817 CR Amersfoort**

**PRACHTIG VERBOUWDE 2/1 KAPWONING MET GROTE TUIN EN ENERGIELABEL A++!**

Verliefd worden op een huis? Bij deze prachtige twee-onder-een-kapwoning aan de Arnhemseweg-Zuid 296 kan dat in één oogopslag gebeuren. Gebouwd in 1926 en door de huidige eigenaren met oog voor detail en duurzaamheid volledig klaargemaakt voor de toekomst. Wie de karaktervolle sfeer van een jaren-30 woning zoekt, gecombineerd met modern wooncomfort en energie-efficiëntie, vindt hier het beste van twee werelden! De verbouwing van de zolder en plaatsing van de warmtepomp waren het sluitstuk, deze werkzaamheden zijn in 2025 uitgevoerd. Dankzij de indeling van het huis en de lichtinval voelt het huis heerlijk ruim aan. De ruim 19 meter diepe tuin is riant van formaat en rustig gelegen aan het bekende pon-lijntje. Achter in de tuin staat een fijne overkapping, hier geniet je 's avonds van de ondergaande zon. De huidige bewoners hebben hier veel gezellige diners en borrels gehad met familie, vrienden en burens!

## INDELING DIE KLOPT

De entree heeft een authentieke granito vloer, een ruim toilet en de woonkamer is voorzien van een warme parketvloer die het huis een stijlvolle en karaktervolle uitstraling geeft. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een rookkanaal waardoor het plaatsen van een kachel of haard mogelijk is. De moderne keuken, voorzien van vloerverwarming, Quooker en volledige inbouwapparatuur, grenst aan een fraai aangelegde tuin met achterom. De keukenaanbouw heeft een verhoogd plafond en biedt daardoor een prachtige lichtinval. Ook hier kun je dus heerlijk genieten van de zon, de rust en de ruime tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een apart toilet. De in 2017 vernieuwde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en vloerverwarming. De afgetimmerde zolderverdieping (2025) biedt een ruime vierde slaapkamer én extra bergruimte, ideaal voor een gezin of thuiswerker.

## WONEN IN HET LEUSDERSKWARTIER

De Arnhemseweg-Zuid ligt in het Leusderkwartier, een van de meest geliefde woonwijken van Amersfoort. Rustige straten, groene bermen en een hechte buurt vormen het decor voor het dagelijks leven. De binnenstad is op de fiets snel bereikbaar en nu de lente zijn intrede doet, zie je de wijk op zijn mooist: bloesem, spelende kinderen en buurtbewoners die elkaar groeten. Scholen, supermarkten, sportverenigingen en gezellige eetadresjes liggen allemaal op korte afstand. Dankzij de centrale ligging zijn de A28 en A1 snel bereikbaar, en sta je binnen een half uur in hartje Utrecht.

## DUURZAAMHEID ALS INVESTERING

In de tien jaar dat het huidige gezin hier nu woont, hebben zij met stijl en oog voor detail de woning verduurzaamd en verbouwd. In 2017 is er een nieuwe keuken en badkamer geplaatst en is er spouwmuurisolatie toegepast. De ruime overkapping is in 2020 geplaatst en in 2021 is de woning voorzien van 8 zonnepanelen. Verder is in 2025 de zolder nog verbouwd en is de Quatt hybride warmtepomp geïnstalleerd, waardoor het gasverbruik teruggebracht is tot slechts 232 m<sup>3</sup> per jaar voor een gezin van vier! De woning heeft dan ook energielabel A++ wat uniek is voor een jaren '30 woning.

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A++, volledig geïsoleerd
- Quatt Warmtepomp (2025) + Atag HR-ketel (2017)
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2017
- Zolder afgetimmerd en in gebruik (2025)
- Fraai aangelegde en rustig gelegen tuin met achterom, 19 meter diep
- Eigenaren hebben een stukje gemeentegrond van 35 m2 in bruikleen
- Tenslotte is recent een bouwkundig rapport opgesteld, zodat je weet wat je koopt

## KOM JE KIJKEN?

We snappen dat een huis kopen meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat om een thuis creëren, een plek waar je je écht op je gemak voelt. Daarom nemen we graag de tijd om samen met jou deze woning te bekijken tijdens een persoonlijke bezichtiging. Want wie weet? Misschien vind je hier wel het perfecte plekje om nieuwe herinneringen te maken. Bij Vlaming voel je je thuis, nog vóór je verhuist!

Neem gerust contact op met Vlaming Makelaardij voor een afspraak met Sjoerd Vlaming, Willeke van Munster of Anja van Ingen - we helpen je met plezier op weg naar je nieuwe thuis!

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 815.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar:    | 1926                                 |
| Soort dak:   | Samengesteld dak bedekt met pannen   |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 108 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:          | 239 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 419 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte:    | 8 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 16 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |  |
|------------------------|--|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)   |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer   |
| Badkamervoorzieningen: | Douche, wastafel, vloerverwarming  |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen  |
| Voorzieningen:         | Rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie |

## Energie

|               |   |
|---------------|---|
| Energielabel: | A++   |
| Isolatie:     | Muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas |
| Verwarming:   | Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp        |
| Warm water:   | Cv-ketel  |
| Cv ketel:     | Atag hr combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)       |

## Buitenruimte

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ligging:          | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht             |
| Balkon dakterras: | Balkon  |
| Tuin:             | Achtertuint, voortuin                                   |
| Achtertuint:      | 133 m <sup>2</sup> (18.9 meter diep en 7.9 meter breed) |
| Ligging tuin:     | Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom   |

**Bergruimte**

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Schuur berging:           | Aangebouwd steen                    |
| Voorzieningen schuur:     | Voorzien van elektra                |
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren, op eigen terrein |

**Garage**

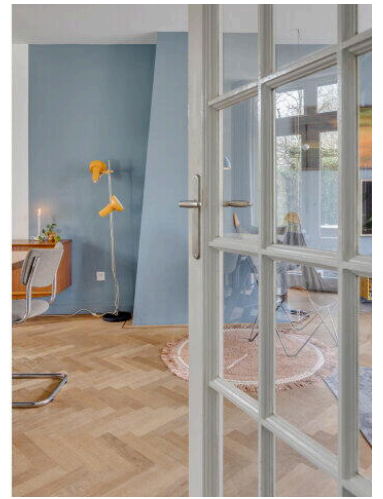
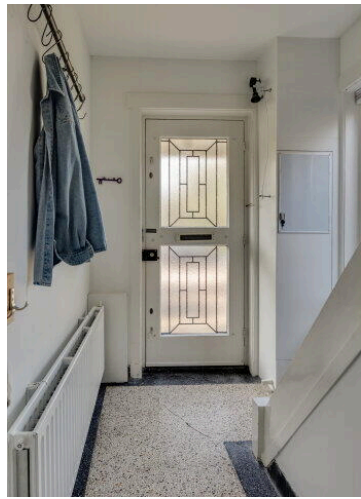
|               |               |
|---------------|---------------|
| Soort garage: | Parkeerplaats |
|---------------|---------------|

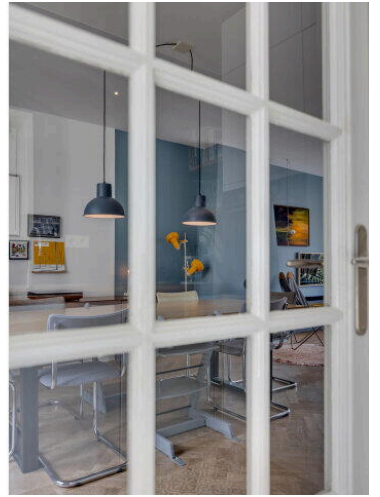
# Op de kaart

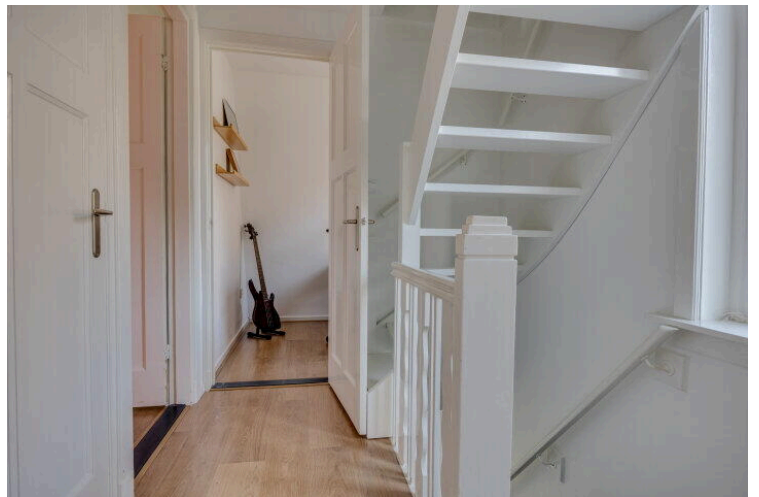
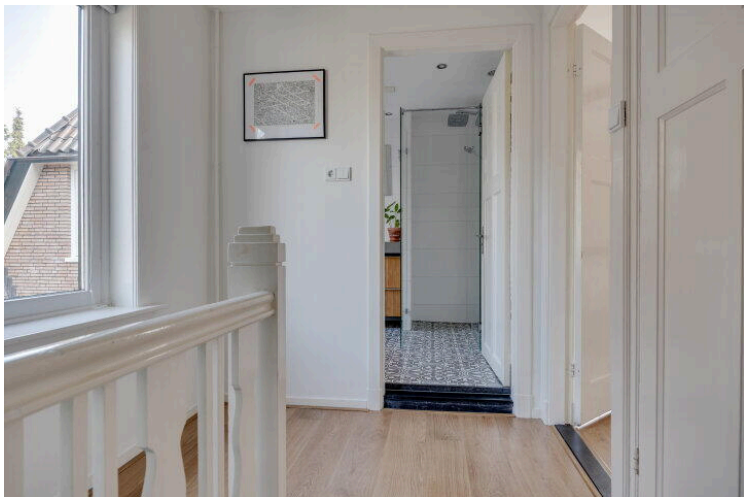
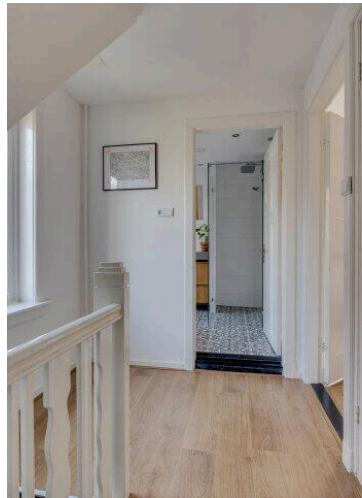
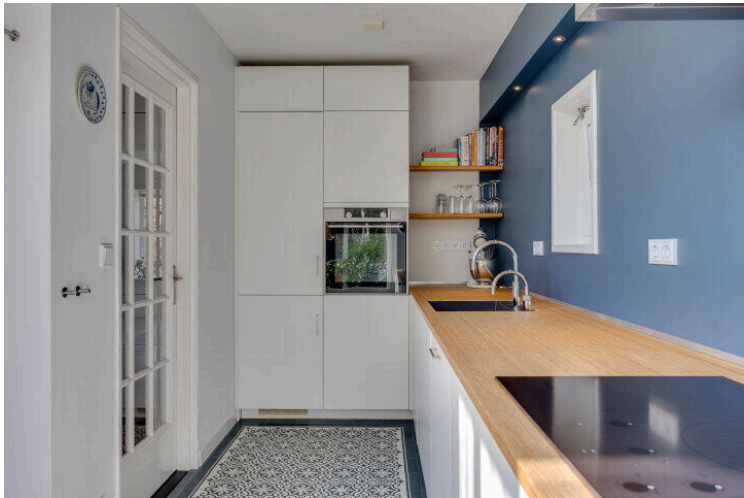
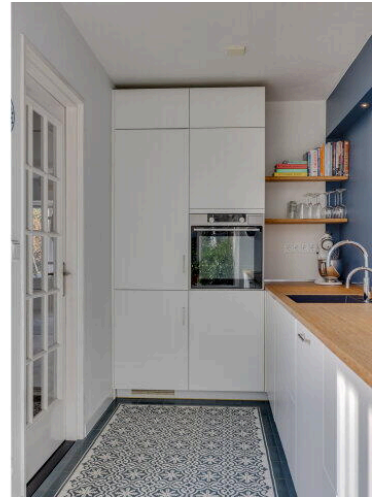


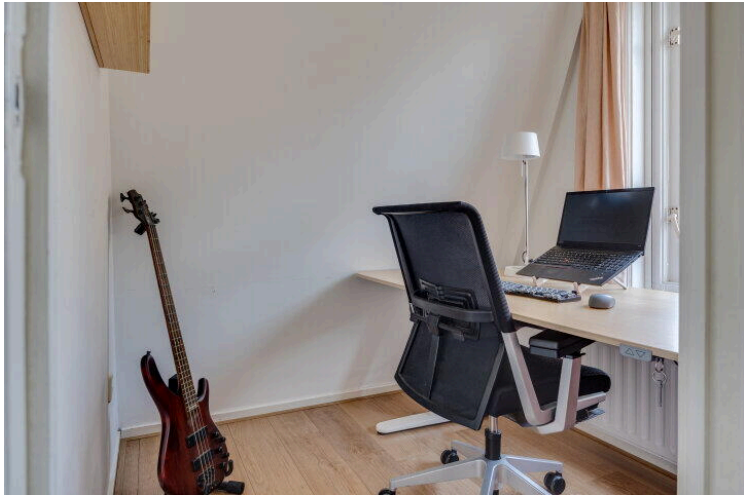
This map shows the Leusden area in the Netherlands. A red pin is placed in the center of Leusden. The map displays a network of roads, including major highways like the A1, A27, A28, and A12, as well as numerous national roads (N234, N237, N224, etc.). Water bodies such as the Gooimeer and Eemmeer are visible. Surrounding municipalities and regions are labeled, including Utrecht, Gelderland, and Zeeland. The map is sourced from Google Maps, as indicated by the logo at the bottom.

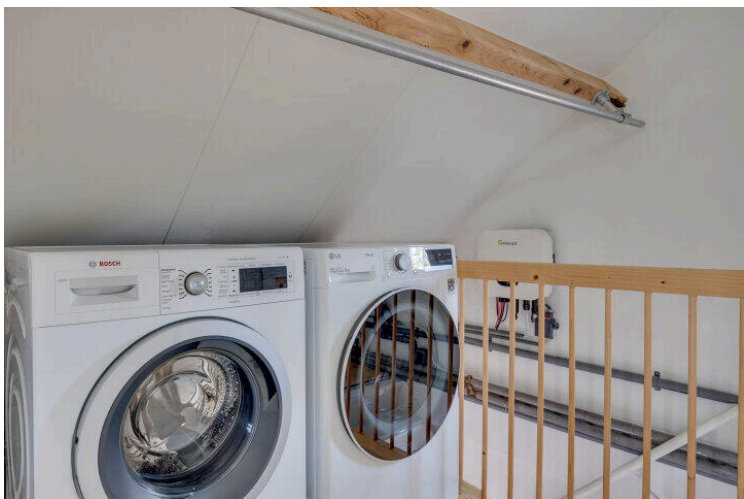
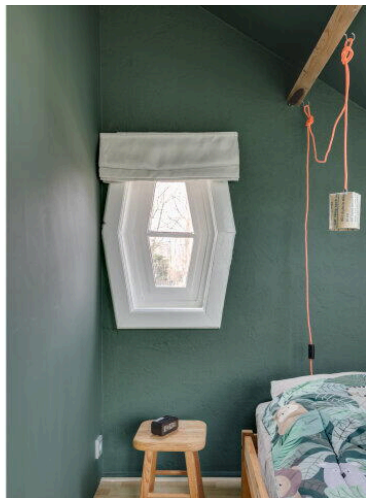












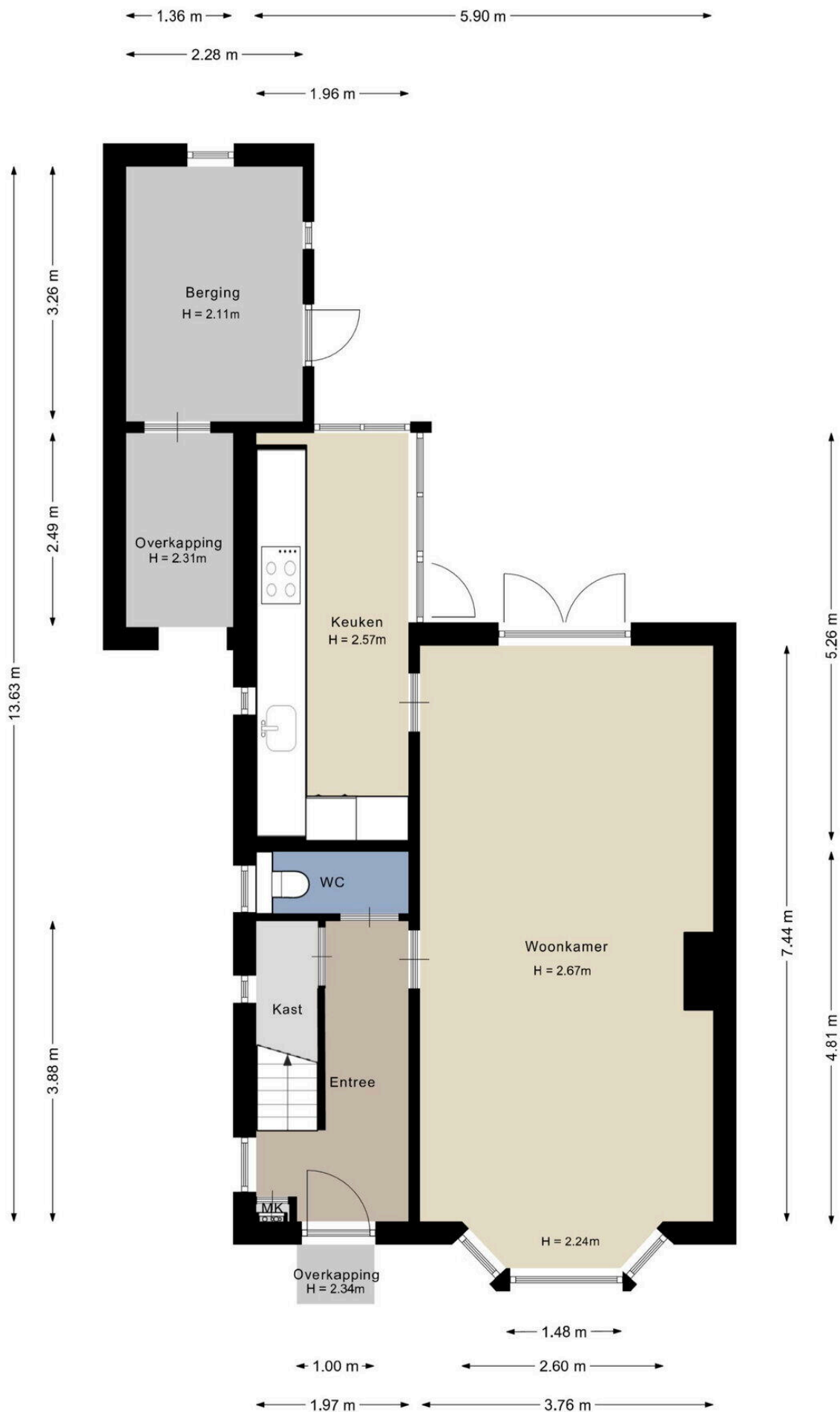


**"Een huis dat helemaal  
bij jullie past?"**

Kies een deskundig en betrokken  
NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou





De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Arnhemseweg-Zuid 296

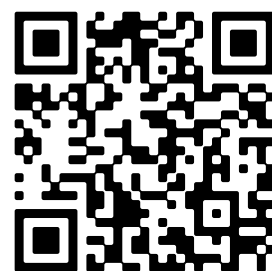
[www.arnhemseweg-zuid296.nl](http://www.arnhemseweg-zuid296.nl)



## Vlaming Makelaardij

Utrechtseweg 40  
3818EM, Amersfoort

[www.vlamingmakelaardij.nl](http://www.vlamingmakelaardij.nl)  
033 2850476



Scan Mij!