





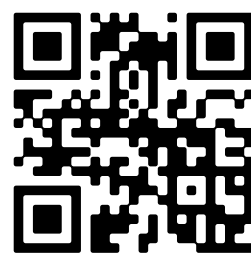





-  Knuppelweg 10, Amersfoort
-  Vraagprijs: € 425.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 95 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 136 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 2 kamers (1 slaapkamers)
-  Energielabel: A



 Scan Mij!

# Omschrijving

**Knuppelweg 10, 3823 GJ Amersfoort**

THUIS IN KATTENBROEK — ENERGIEZUINIG GENIETEN IN EEN VERZORGDE TUSSENWONING

Stel je voor: een vrijdagavond in april, de zon zakt achter de daken van Kattenbroek en jij zit nog comfortabel te genieten in de serre van Knuppelweg 10. Deze goed onderhouden tussenwoning aan de Knuppelweg 10 combineert een scherp energielabel A met een indrukwekkende lijst recente verbeteringen — en dat voor een vraagprijs die je als starter of stel direct aanspreekt.

## EEN WONING DIE ER KLAAR VOOR IS

Gebouwd in 1992 en door de huidige eigenaren de afgelopen vijf jaar stap voor stap vernieuwd. De kunststof kozijnen met HR++-glas (begane grond vernieuwd in 2023, inclusief voordeur en keukenraam), de dakkapel uit 2021 en het dakraam uit 2024 — allemaal met rolluiken — zorgen voor een woning die dicht, stil en comfortabel aanvoelt. Op beide woonlagen ligt een laminaatvloer.

## SLIM EN DUURZAAM LEVEN

Negen zonnepanelen (Longi 370 Wp, geplaatst in 2021) wekten het afgelopen jaar ruim 3.500 kWh op. Gecombineerd met de Remeha HR-ketel, volledige isolatie van dak, muur en vloer, en een gasverbruik van slechts 98 m<sup>3</sup> per jaar voor twee personen, zijn de vaste lasten bijzonder laag. Energielabel A is hier geen papieren belofte, maar dagelijkse werkelijkheid.

## RUIMTE EN INDELING

Met 95 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van 136 m<sup>2</sup> biedt de woning een slimme indeling. De begane grond heeft een open keuken aan de voorzijde van de woning en de woonkamer aan de achterzijde met aangrenzend de serre. De badkamer is ook op de begane grond en is voorzien van douche en wastafelmeubel. Het toilet is separaat bereikbaar vanuit de hal. Op de eerste verdieping vind je de ruime slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en dakraam aan de voorzijde, een was-/bergruimte en de stookruimte. De slaapkamer is ook makkelijk op te splitsen, zodat je twee kamers creëert. Via het dakraam — voorzien van rolluik — valt licht naar binnen. De achtertuin op het noordoosten met achterom, een vrijstaande stenen berging en verzorgde beplanting ronden het geheel af.

## KATTENBROEK: EEN WIJK DIE JE VERRAST

Wie Kattenbroek nog niet kent, staat voor een verrassing. De woning ligt in deze rustige, groene en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen dichtbij. Op loopafstand vind je winkelcentrum Emiclaer, scholen, kinderopvang en sportverenigingen. De bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen, NS-station Schothorst en het centrum van Amersfoort zijn snel te bereiken. In de buurt zijn volop speelplekken, parken en waterpartijen. Hier woon je veilig en prettig, met alles binnen handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A, volledig geïsoleerd
- 9 zonnepanelen, gasverbruik slechts 98 m<sup>3</sup>
- Slaapkamer eenvoudig te splitsen in twee kamers

- Kozijnen, dakkapel en dakraam recent vernieuwd
- Keuken, badkamer en toilet gemoderniseerd
- Verzorgde tuin met achterom en berging

## 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:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	95 m²
Perceeloppervlakte:	136 m²
Inhoud:	327 m³
Externe bergruimte:	8 m²

## Indeling

Aantal kamers:	2 kamers (1 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha hr combiketel gas gestookt uit 2011 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	28 m² (6.6 meter diep en 5.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

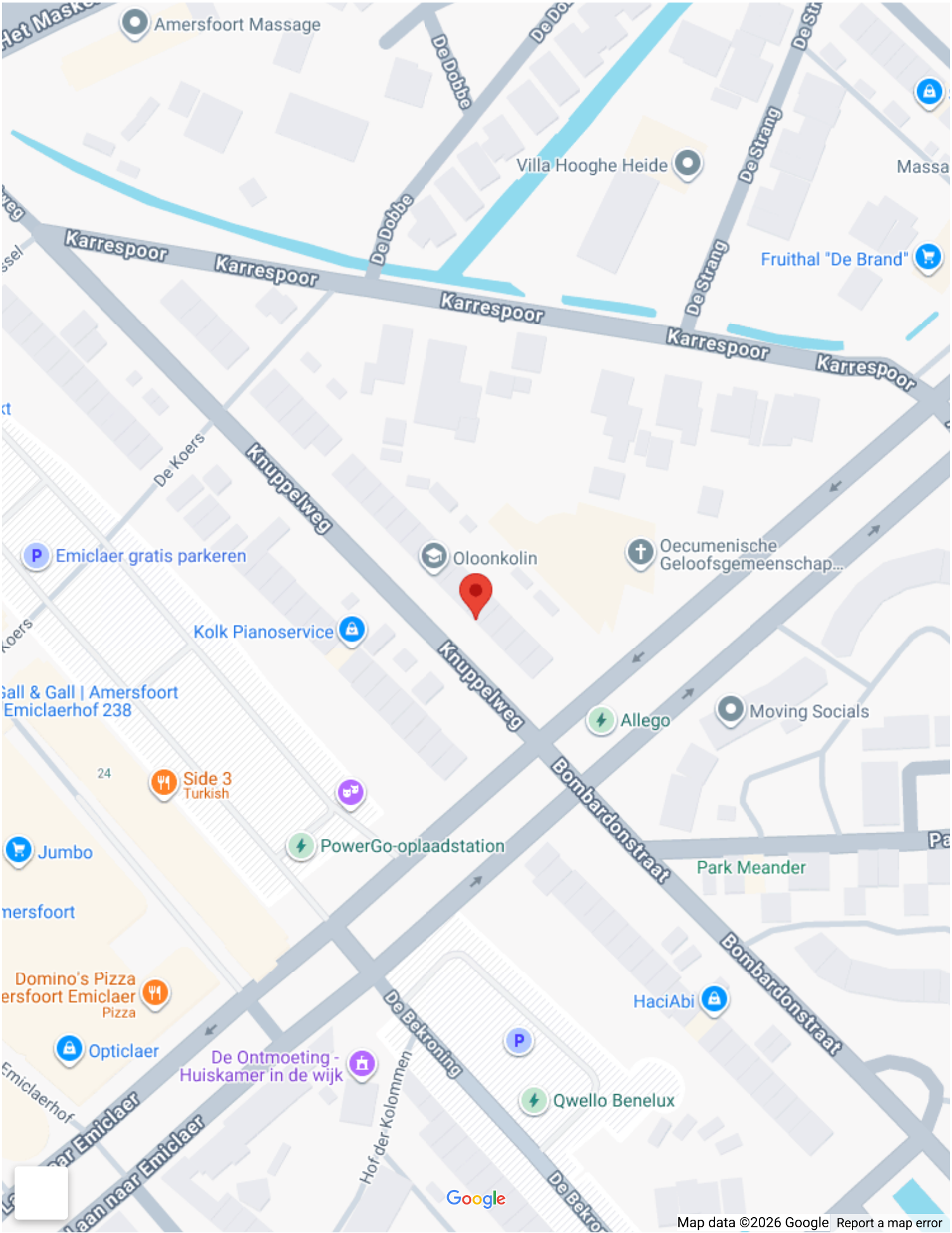
Schuur berging:	Vrijstaand steen
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

## Garage

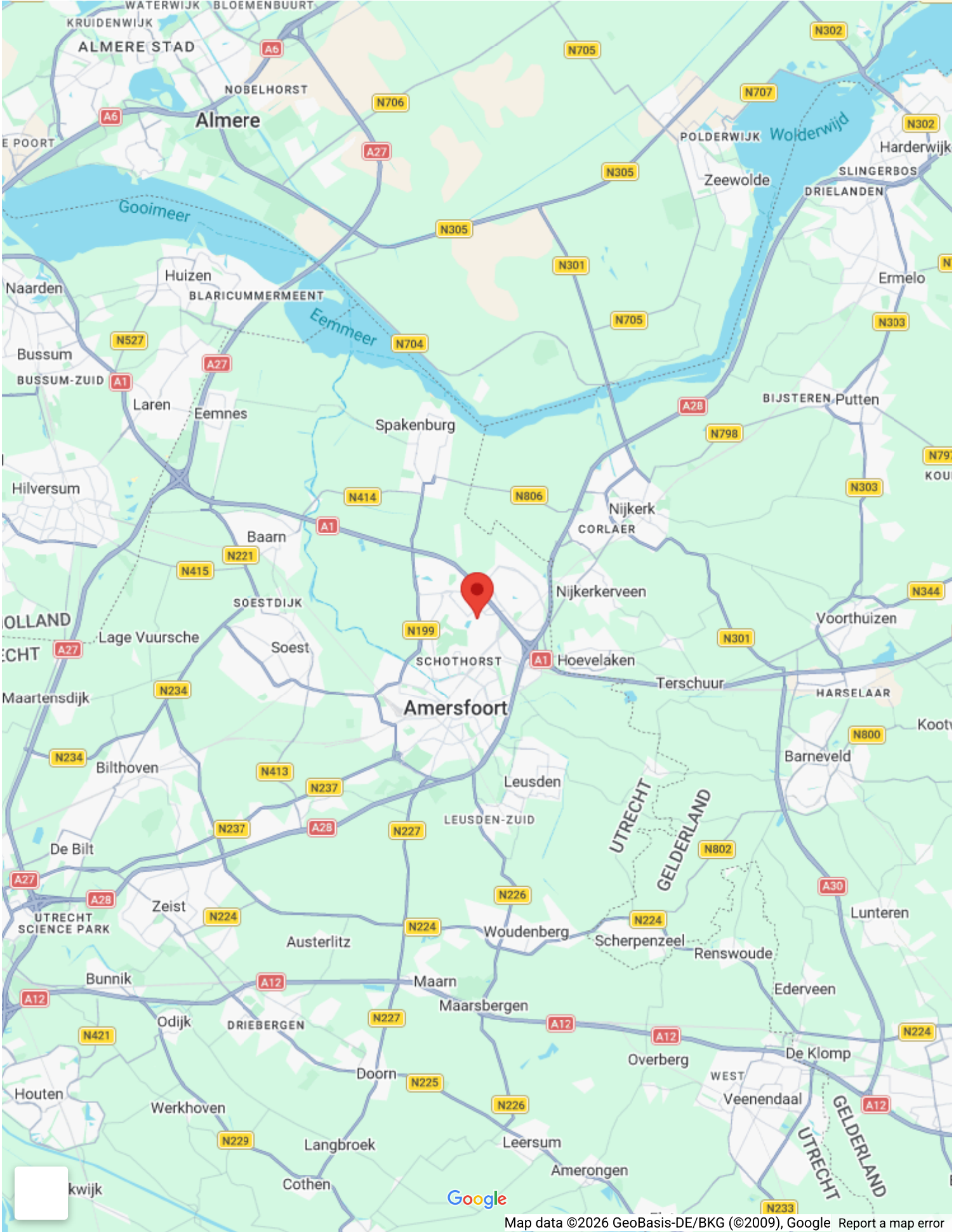
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------



# Op de kaart



# Op de kaart











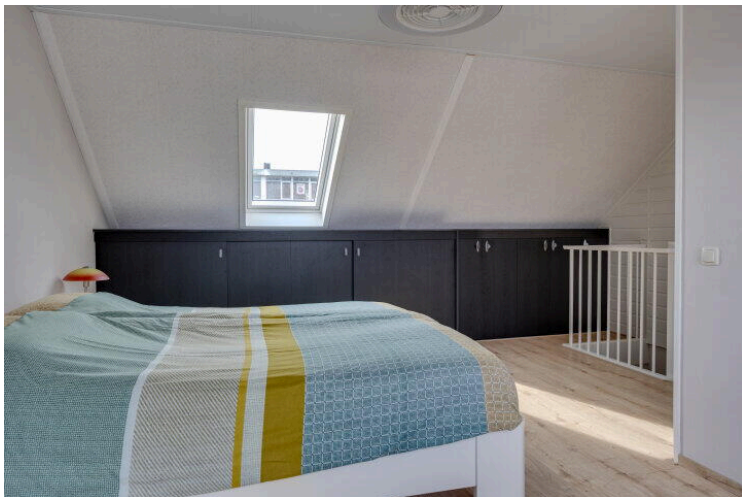
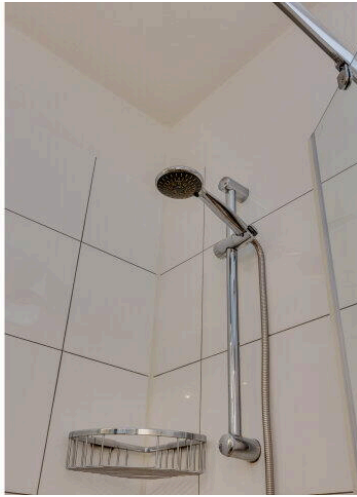














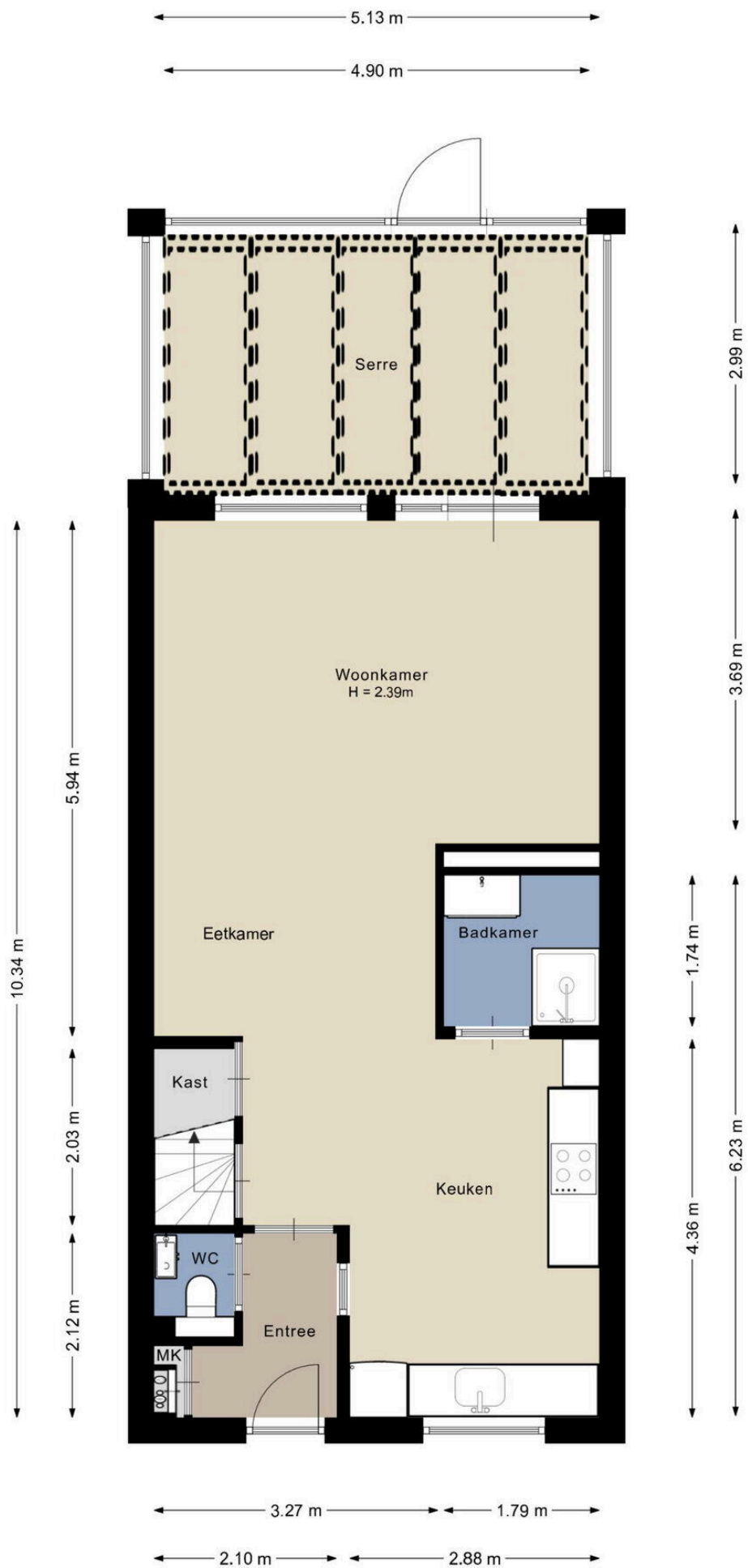


**"Een huis dat helemaal  
bij jullie past?"**

Kies een deskundig en betrokken  
NVM-aankoopmakelaar.

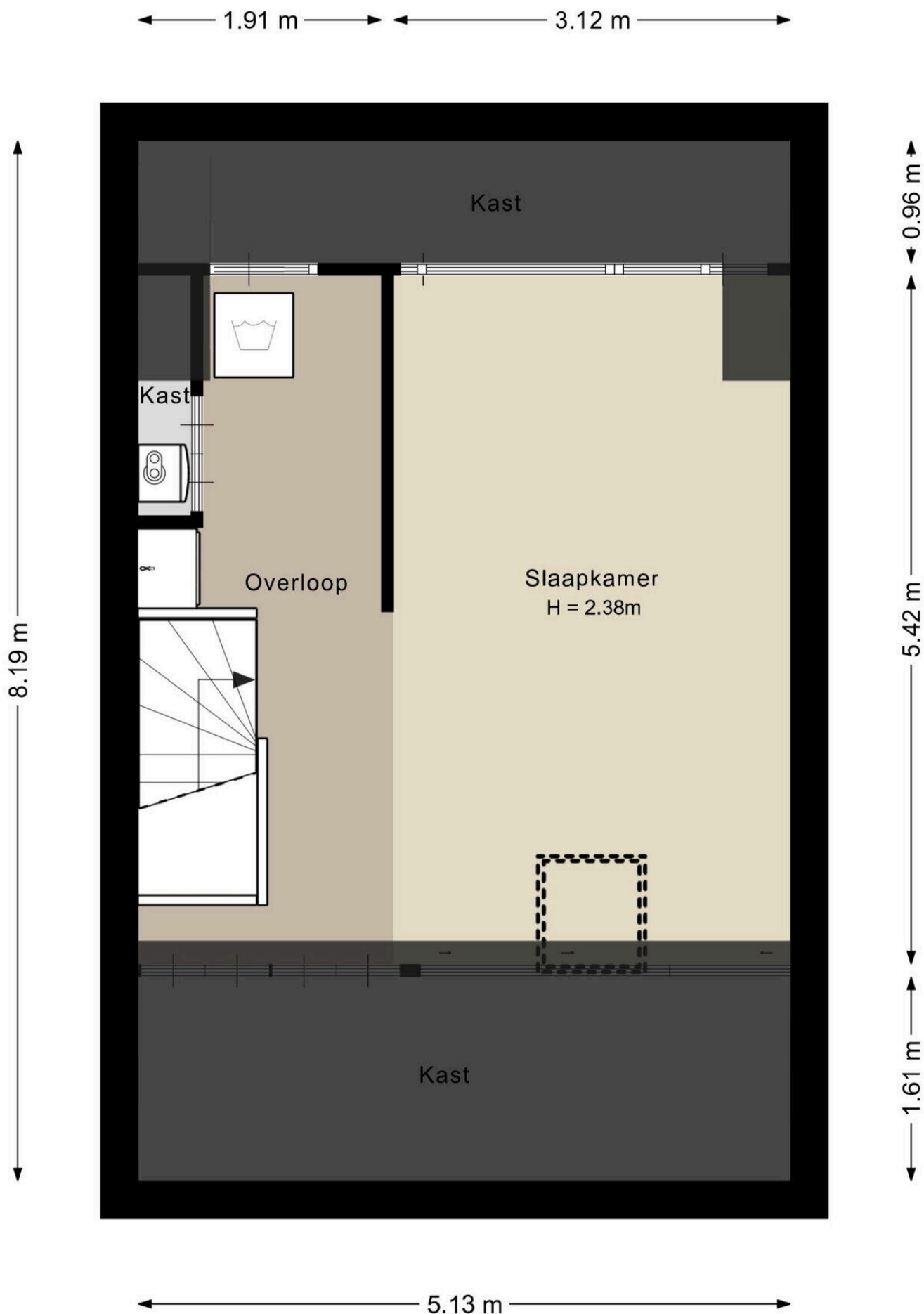
De beste plek voor jou



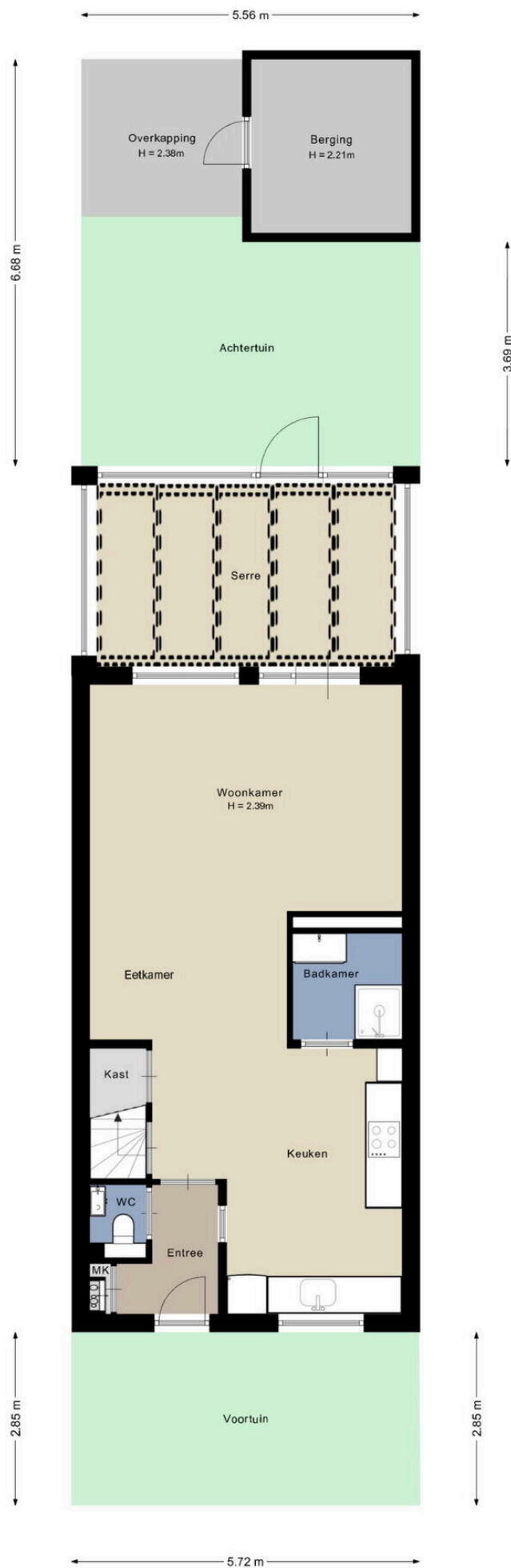


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

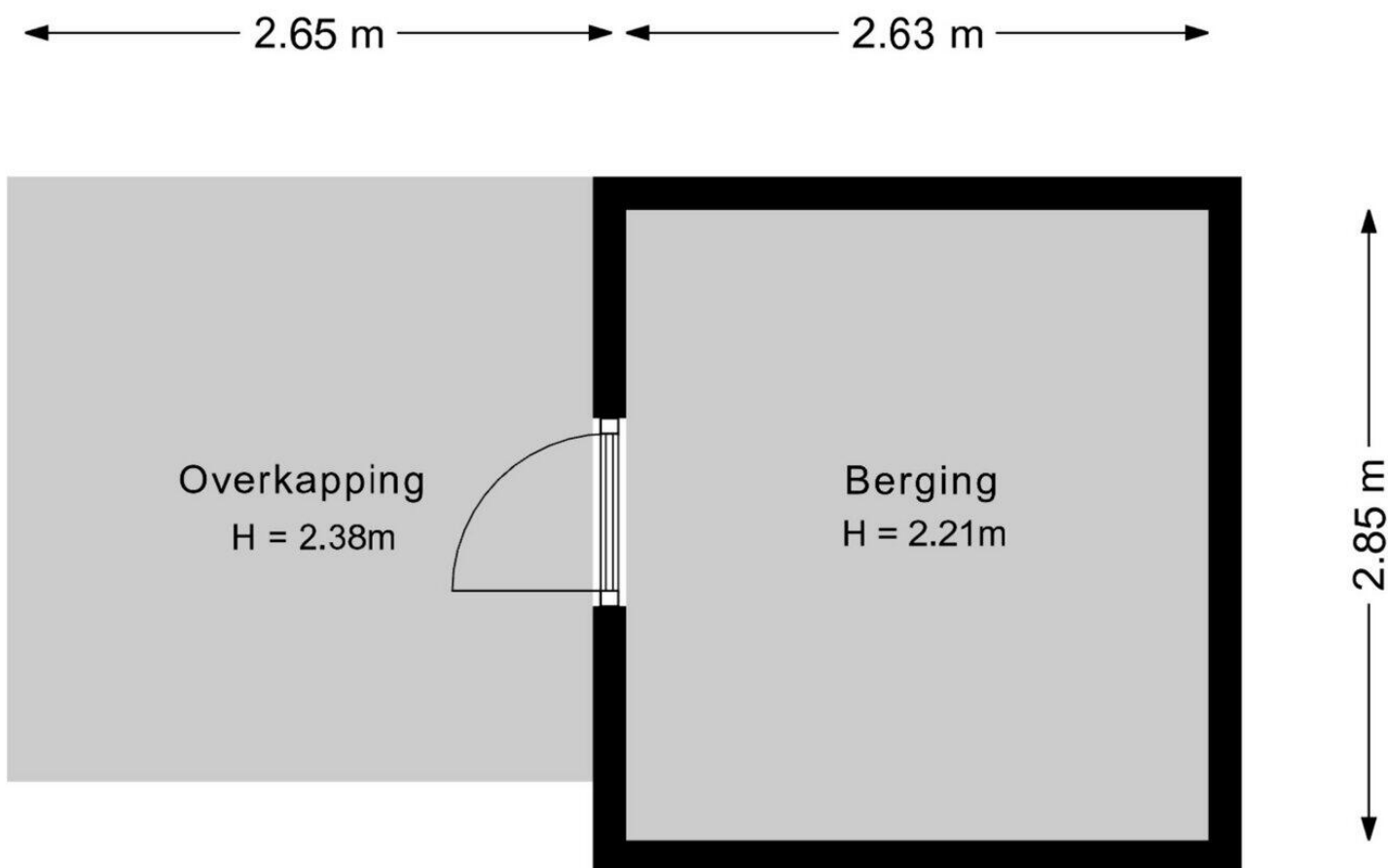




De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



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.



**Knuppelweg 10**

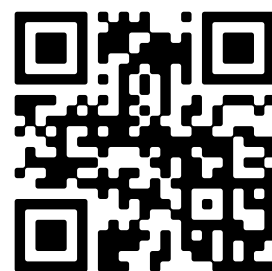
[www.knuppelweg10.nl](http://www.knuppelweg10.nl)



**Vlaming Makelaardij**

Utrechtseweg 40  
3818EM, Amersfoort

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



Scan Mij!