



🏠 Trosjespeergaarde 7, Amersfoort

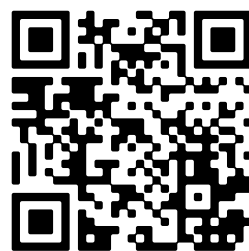
€ Vraagprijs: € 750.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 172 m<sup>2</sup>

📐 Perceeloppervlakte: 229 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Trosjespeergaarde 7, 3824 BA Amersfoort

ROYALE TWEE-ONDER-EEN KAP WONING MET GARAGE, ZONNIGE TUIN EN MAAR LIEFST 172 m<sup>2</sup> WOONOPPERVLAKTE

Verliefd worden op een huis? In de geliefde Amersfoortse wijk Nieuwland kan dat zomaar gebeuren! Met 172 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 229 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte, 4 ruime slaapkamers, een werk-/studeerkamer, een garage en een tweede badkamer biedt dit goed onderhouden huis alles wat je nodig hebt. Een zonnige tuin op het zuidwesten maakt dit huis perfect voor een comfortabel gezinsleven of een thuiswerker die ruimte én rust zoekt.

### EEN WONING MET KARAKTER EN MODERNE AFWERKING

Gebouwd in 1995 en door de jaren heen met zorg gemoderniseerd, combineert dit huis een statige uitstraling met eigentijds comfort. Beneden tref je een lichte hal die toegang biedt tot een ruime werkkamer aan de voorzijde én een royale master bedroom met eigen badkamer en suite, compleet met douche, toilet en wastafel. De garage met elektrische toegangsdeur biedt directe toegang vanuit de hal en is bovendien voorzien van elektra en water. De oprit voor de garage biedt ruimte voor een tweede auto. Bezoek kan verder ook vrij parkeren in de parkeervakken in de straat.

### HET HART VAN HET HUIS

De woonverdieping verrast direct: de ruime en sfeervolle open woonkeuken met complete inbouwapparatuur inclusief Quooker en wijnkoeler gaat naadloos over in de ruime zithamer met een prachtige eikenhouten vloer. De woonkamer ligt enkele treden lager, waardoor het plafond extra hoog aanvoelt en de grote raampartijen laten het daglicht volop binnen. Voor extra comfort op warme dagen is de woning voorzien van zonwering en screens. Zowel de achterom vanaf de begane grond als de woonverdieping is via de tuin bereikbaar. Een fijn detail als de lange zomeravonden eraan komen.

### DRIE SLAAPKAMERS EN EEN NIEUWE BADKAMER BOVEN

Op de tweede verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een leuke en handige entresol met vaste trap en zijn allebei ook voorzien van dakramen, zodat je ook daar geniet van natuurlijk daglicht. Dankzij deze entresol benut je de hoogte van het lessenaardak optimaal! De vernieuwde tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Een aparte stook- en wasruimte maakt deze verdieping compleet.

### NIEUWLAND: GROEN, RUSTIG EN GOED BEREIKBAAR

Nieuwland is een fijne, groene woonwijk met een rustige sfeer en goede voorzieningen op loopafstand. Denk aan winkelcentrum De Nieuwe Hof en diverse basisscholen. De natuur van Hoogland West om de hoek, nodigt uit voor een wandeling of fietstocht. De A1 en A28 zijn vlot bereikbaar, net als het bruisende centrum van Amersfoort.

### DUURZAAM GEBOUWD EN TUIN VAN RUIM FORMAAT

Met energielabel B, volledige isolatie vanuit de bouw en een nieuwe HR-ketel van Remeha (2022) woon je hier comfortabel én energiebewust. De bestrating naast het huis is inclusief de trap en poort in 2022 vernieuwd. De

achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en is bijna 9,50 meter breed en heeft een diepte van bijna 7 meter. Hier geniet je van lange zomeravonden, een barbecue met vrienden of een rustig moment met een goed boek. Wat verder nog opvalt is de ruimte rondom het huis.

#### BIJZONDERHEDEN

- Energielabel B, volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Keuken en sanitair zijn gemoderniseerd
- Zonnige en ruime achtertuin op het zuidwesten
- Inpandige garage met elektrische deur
- Voorkeur oplevering december 2026

#### 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:	€ 750.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1995
Soort dak:	Lessenaardak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	172 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	229 m <sup>2</sup>
Inhoud:	651 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	17 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel ligbad, toilet, dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha hr combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin



Achtertuint:	72 m² (6.86 meter diep en 9.47 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

**Garage**

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, stromend water, elektrische deur

# Op de kaart



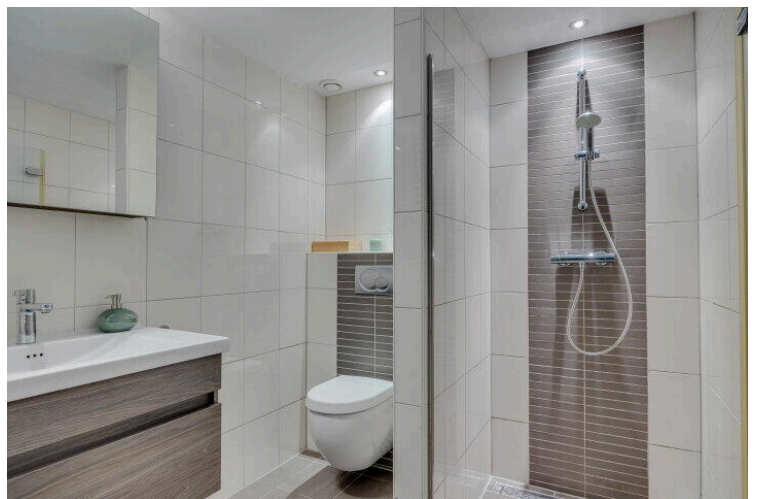
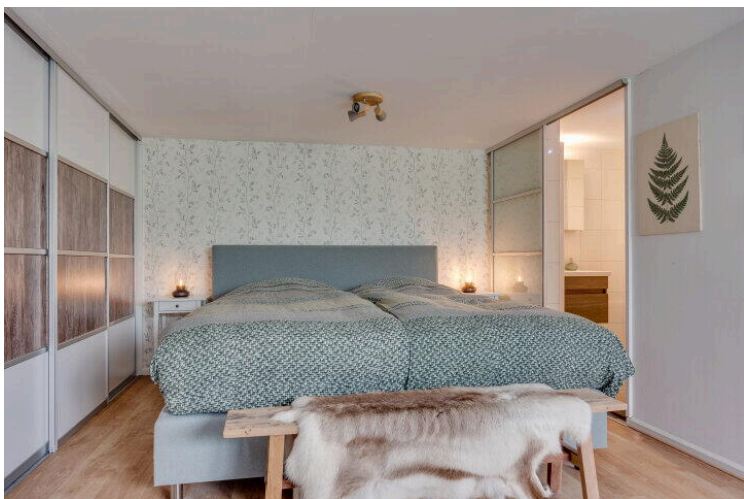
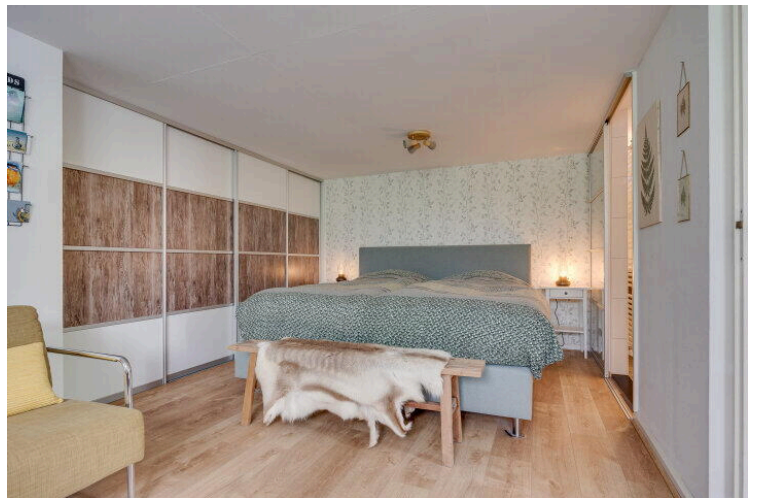
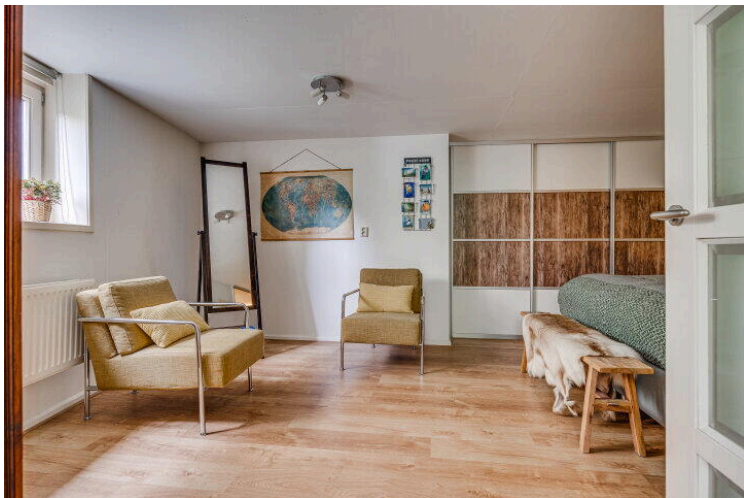
# Op de kaart



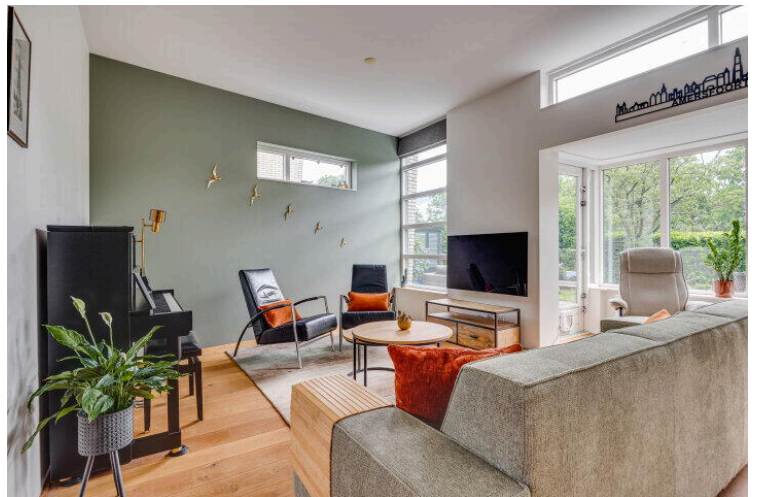
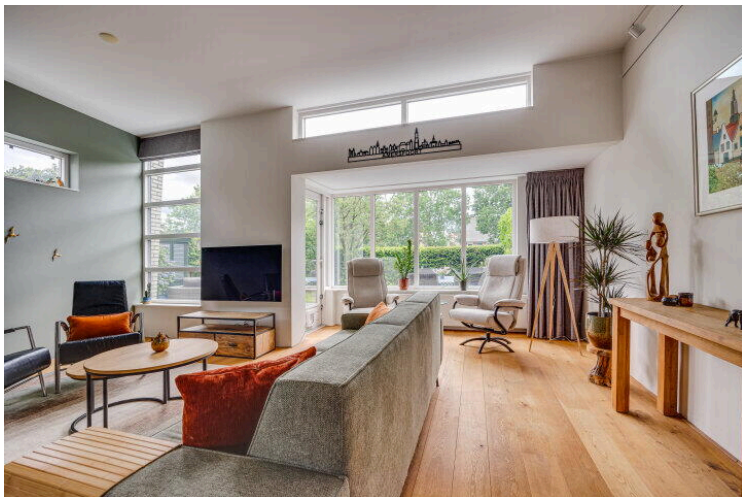
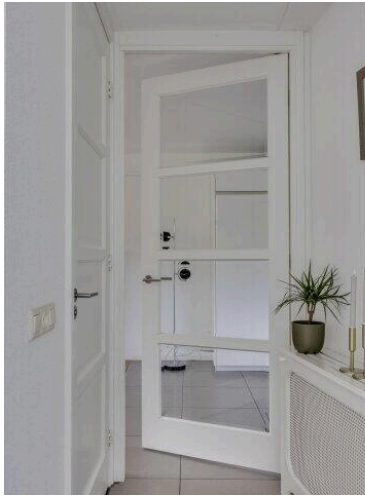




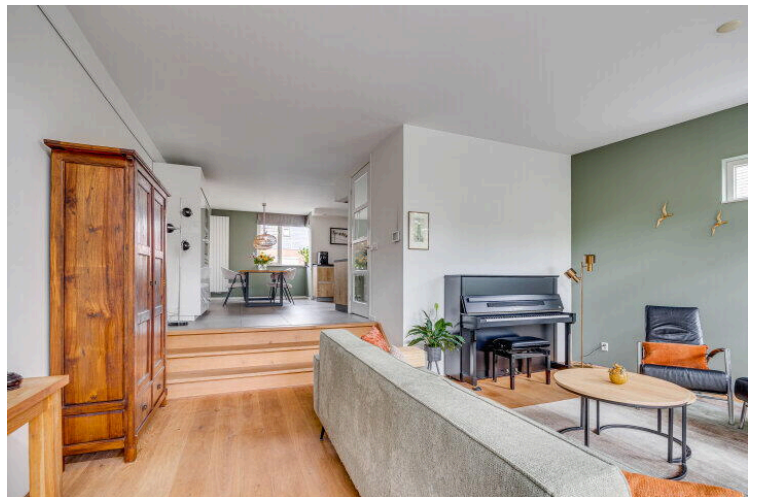




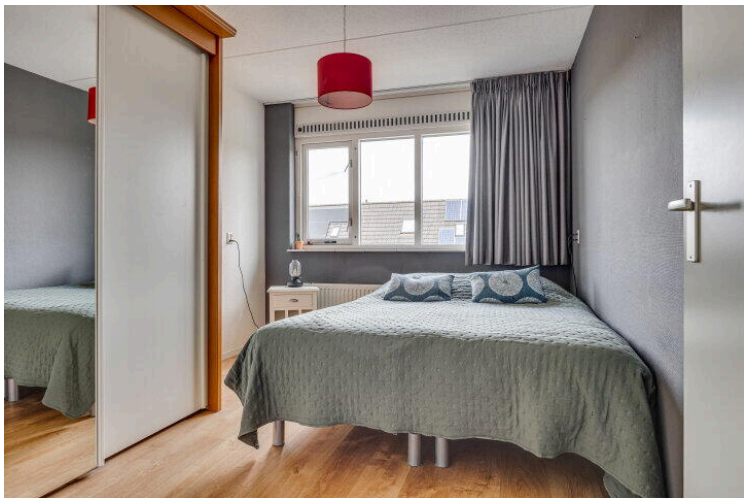












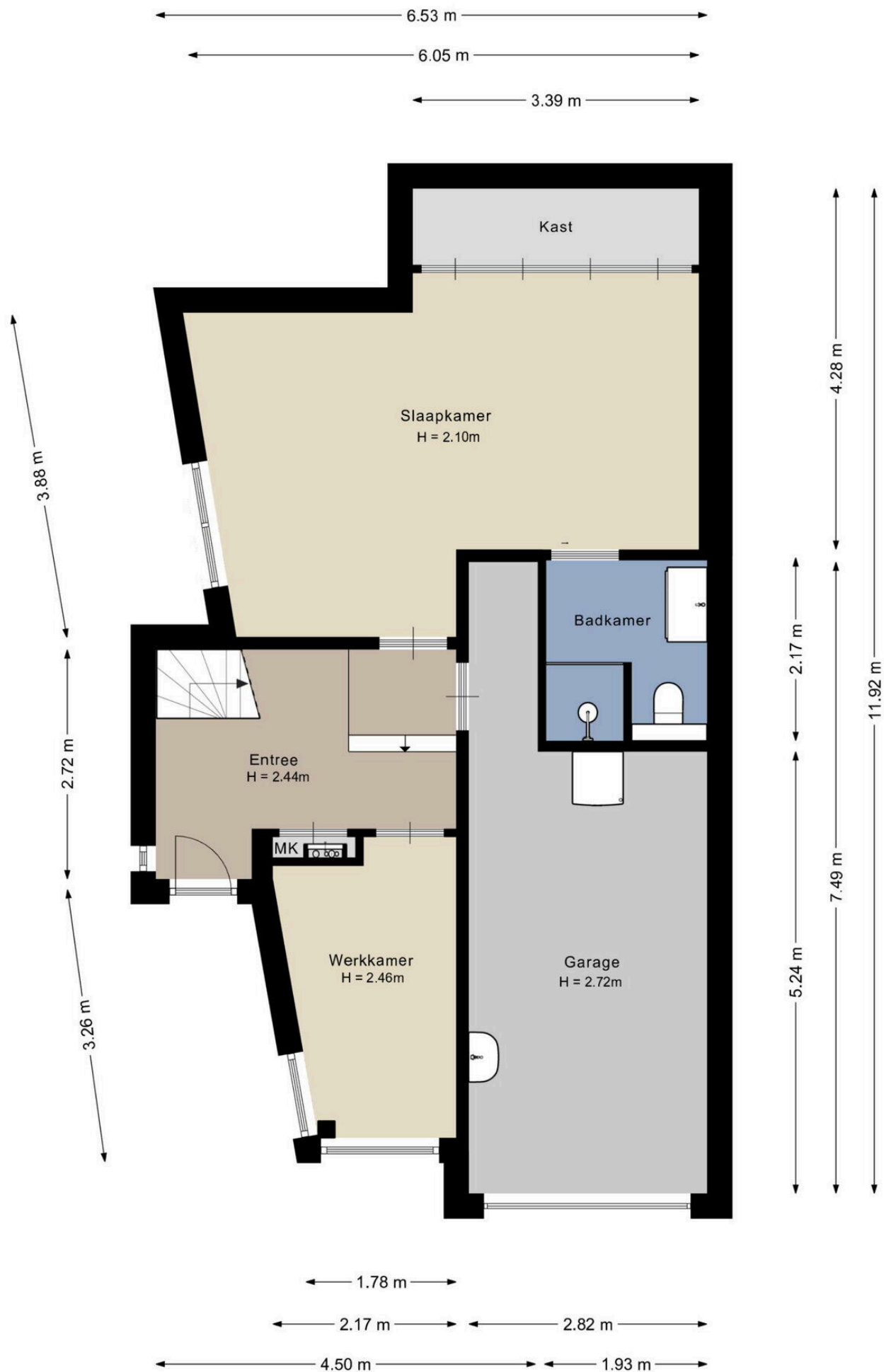




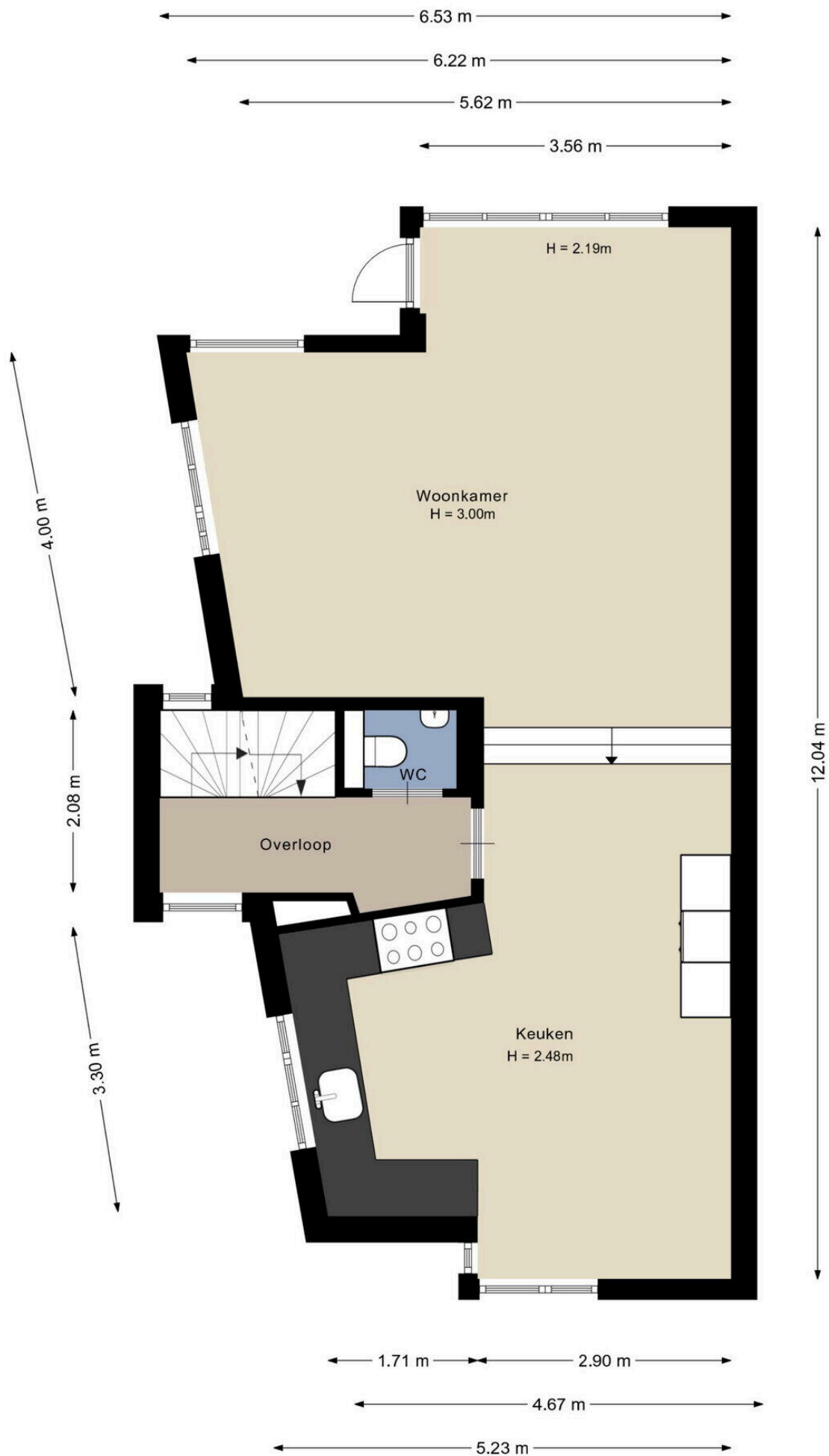








De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



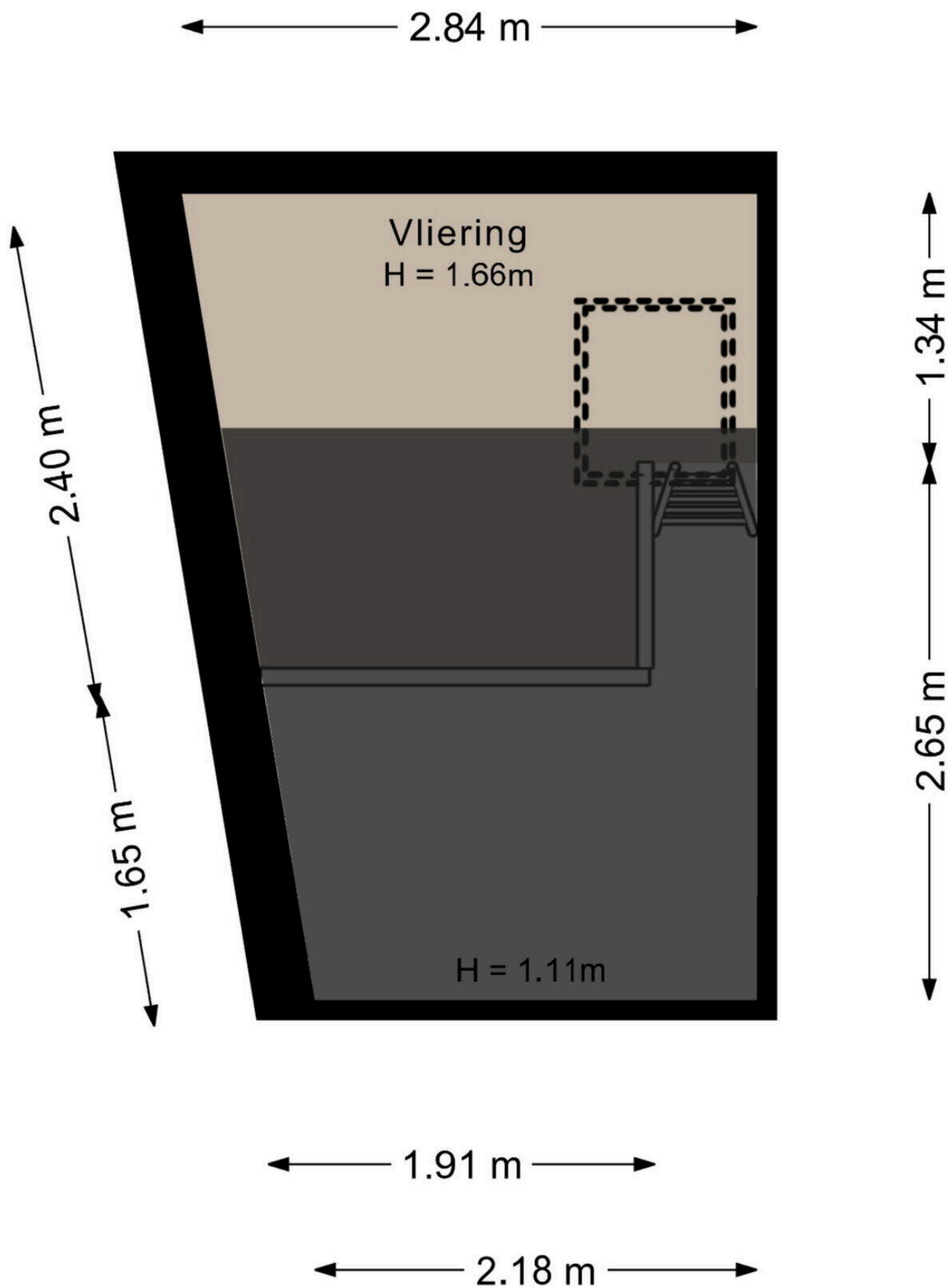
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





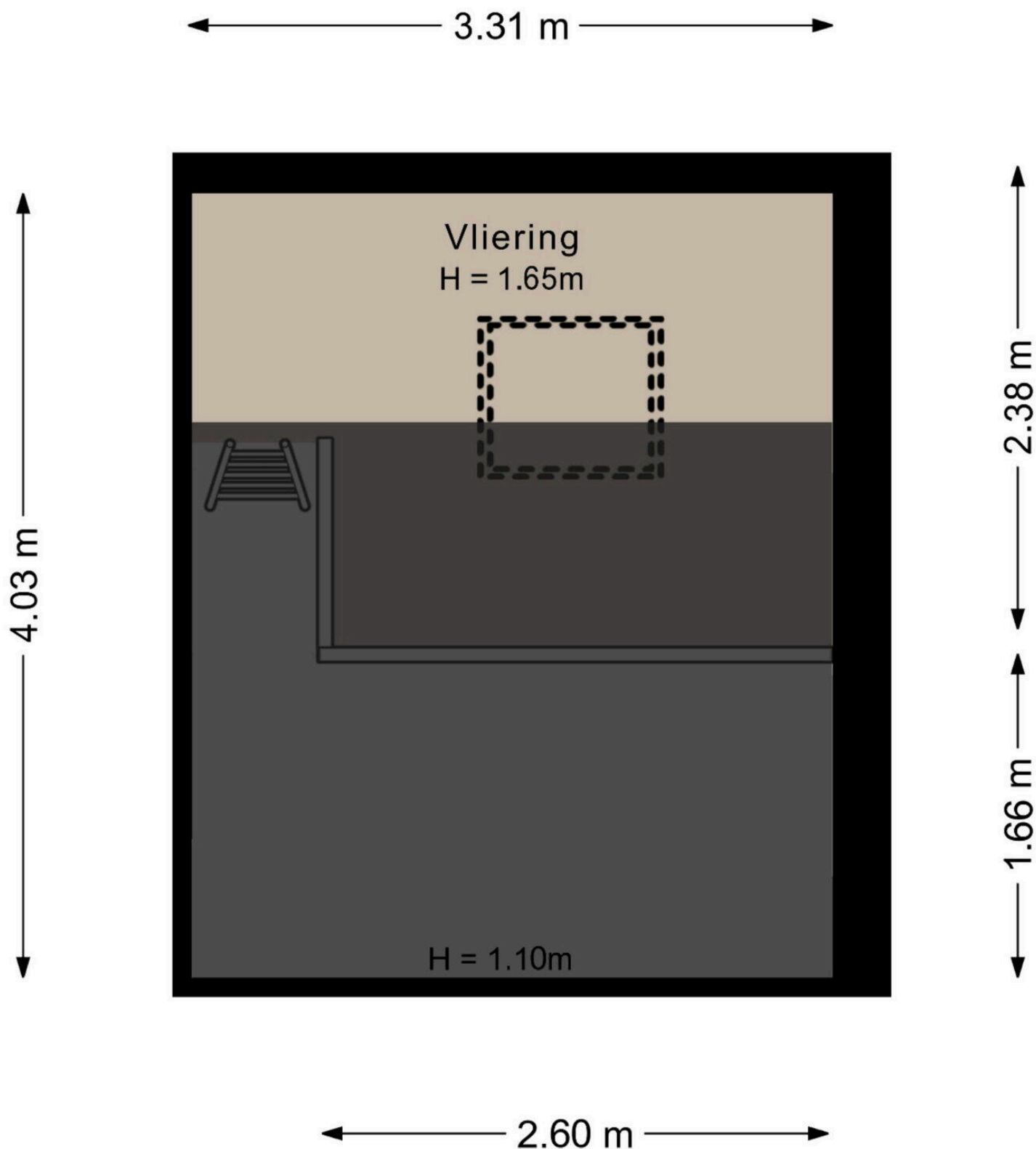
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





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





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.



# Trosjespeergaarde 7

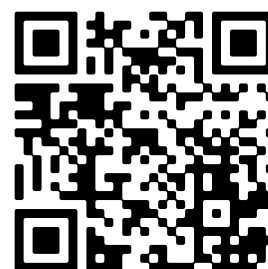
[www.trosjespeergaarde7.nl](http://www.trosjespeergaarde7.nl)



## Vlaming Makelaardij

Utrechtseweg 40  
3818EM, Amersfoort

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



Scan Mij!