





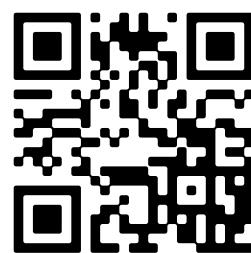



-  Geernoutstraat 9, Amersfoort
-  Vraagprijs: € 700.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 154 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 145 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: B



 Scan Mij!

# Omschrijving

**Geernoutstraat 9, 3813 BV Amersfoort**

## ONTDEK GEERNOUTSTRAAT 9: EEN THUIS MET EIGEN KARAKTER

Soms heeft een woning iets wat je niet meteen kunt benoemen, maar wel direct voelt. Geernoutstraat 9 in het groene Schothorst-Zuid is zo'n plek: een goed onderhouden royale stadswoning met een unieke, vrije ligging aan het park langs het Valleikanaal.

## EEN INDELING DIE VERRAST

Met 154 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een multifunctioneel souterrain van ruim 32 m<sup>2</sup>, een zonnige achtertuin én een dakterras van 33 m<sup>2</sup> biedt deze woning uit 1993 ontzettend veel ruimte en woonplezier! De begane grond heeft een ruime woonkamer met open haard en een extra hoog plafond van 3,50 meter. De glazen pui aan de achterzijde zorgt voor enorm veel lichtinval en via de schuifpui heb je toegang op de zonnige achtertuin op het zuiden. Het loft-achtige gevoel maakt deze woonkamer een heerlijke plek om je thuis te voelen. De iets hoger gelegen open woonkeuken, recent voorzien van geheel nieuwe inbouwapparatuur (2023), loopt over de volle diepte van de woning en biedt uitzicht op zowel de tuin en het park aan de achterzijde als de straat aan de voorzijde. Een fijn gevoel van openheid, ook in de aankomende zomerse maanden.

## SOUTERRAIN MET ALLE MOGELIJKHEDEN

Vanuit de garage kun je naar de tuin of naar het ruime souterrain. Het souterrain met laminaat (2022), twee raampjes en verwarming is veelzijdig inzetbaar. Denk aan een werkkamer, hobbyruimte, gym of thuisbioscoop.

## 4 RUIME (SLAAP)KAMERS

De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Op de tweede verdieping vind je een vierde slaapkamer / werkkamer met toegang tot het zonnige dakterras op het zuiden, plus een ruime wasruimte met een wastafel, opstelling voor wasapparatuur en CV-ketel. Ideaal voor een gezin met opgroeiende kinderen of thuiswerkers die rust zoeken op een eigen etage.

## SCHOTHORST-ZUID: RUSTIG EN CENTRALE LIGGING

Wie de wijk nog niet kent: Schothorst-Zuid is een kindvriendelijke, groene wijk aan de rand van het park. Geen doorgaand verkeer, wel op slechts 5 tot 10 minuten fietsafstand van de gezellige binnenstad, het station, scholen, winkelcentrum Schothorst en Meander Medisch Centrum. De woning ligt letterlijk naast het park — via het tuinhek sta je direct in het groen – perfect voor een ochtendwandeling. Wil je een mooie fietstocht of wandeling maken langs het buitengebied bij de Eem? Ook daar ben je binnen een paar minuten.

## DUURZAAM EN GOED ONDERHOUDEN

De woning heeft energielabel B, maar dat label is opgesteld voordat de 8 zonnepanelen in 2023 zijn geplaatst (380 wattpiek per paneel), de Remeha cv-ketel komt uit 2013 en is regelmatig onderhouden. De hele buitenzijde van het huis is in juni 2026 opnieuw geschilderd door een erkend schildersbedrijf.

## BIJZONDERHEDEN

- Toplocatie: veel groen, ruimte en vrijheid en alle voorzieningen lopend of fietsend

binnen 5 à 10 min te bereiken

- Grote raampartijen, veel lichtinval
- Zonnig dakterras op het zuiden
- 8 zonnepanelen, 25 jaar garantie
- Inpandige garage met elektrische roldeur
- Oplaadpunt voor elektrische auto
- Ruim multifunctioneel souterrain met daglicht en verwarming
- Kozijnen/deuren juni 2026 geschilderd
- Uitvalswegen A1 en A28 goed bereikbaar

#### 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:	€ 700.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1993
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	154 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	145 m <sup>2</sup>
Inhoud:	739 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	64 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	33 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, schuifpui, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2013 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Balkon dakterras:	Dakterras
Tuin:	Achtertuintuin, zonneterras
Achtertuintuin:	60 m² (7 meter diep en 9.1 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

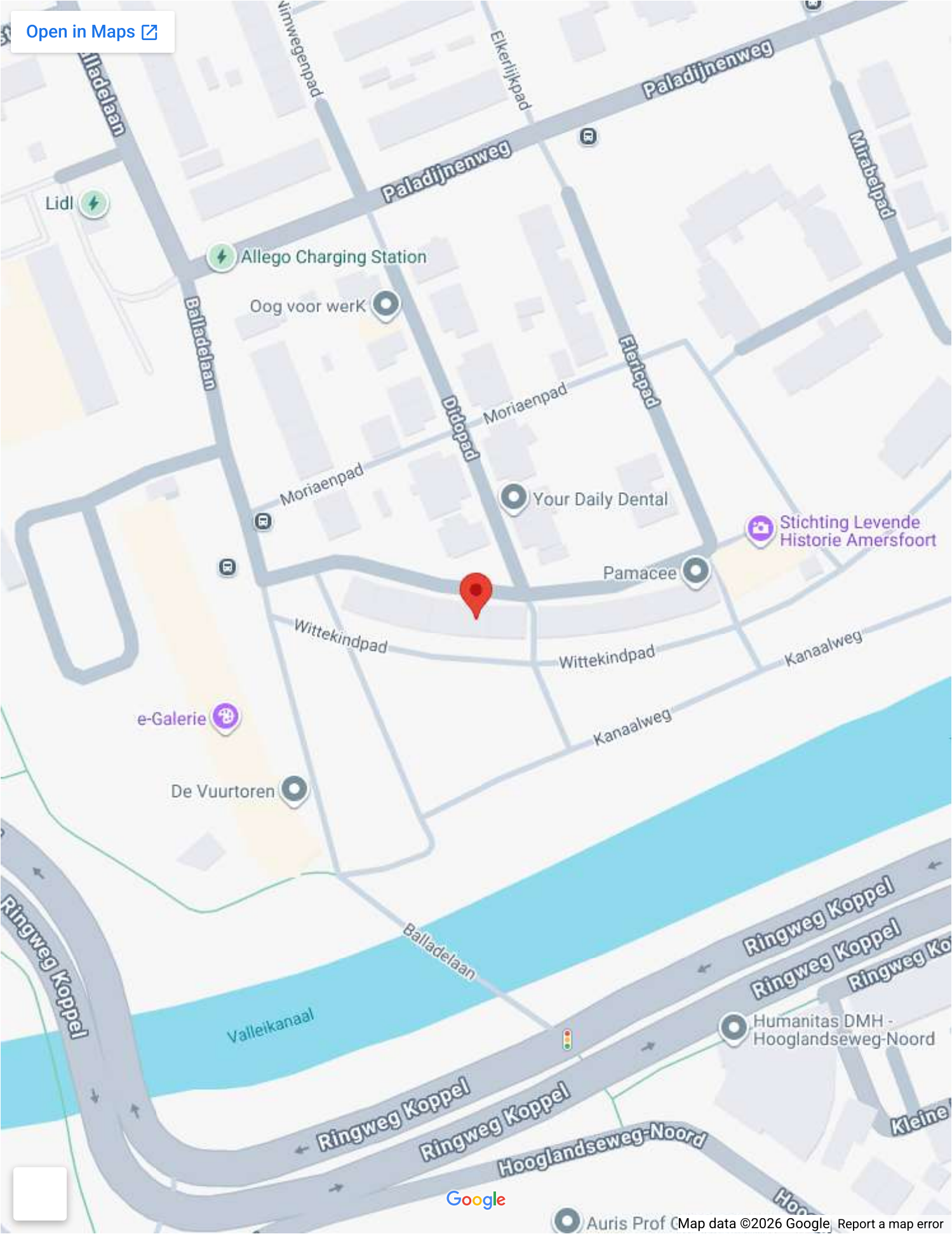
Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

**Garage**

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

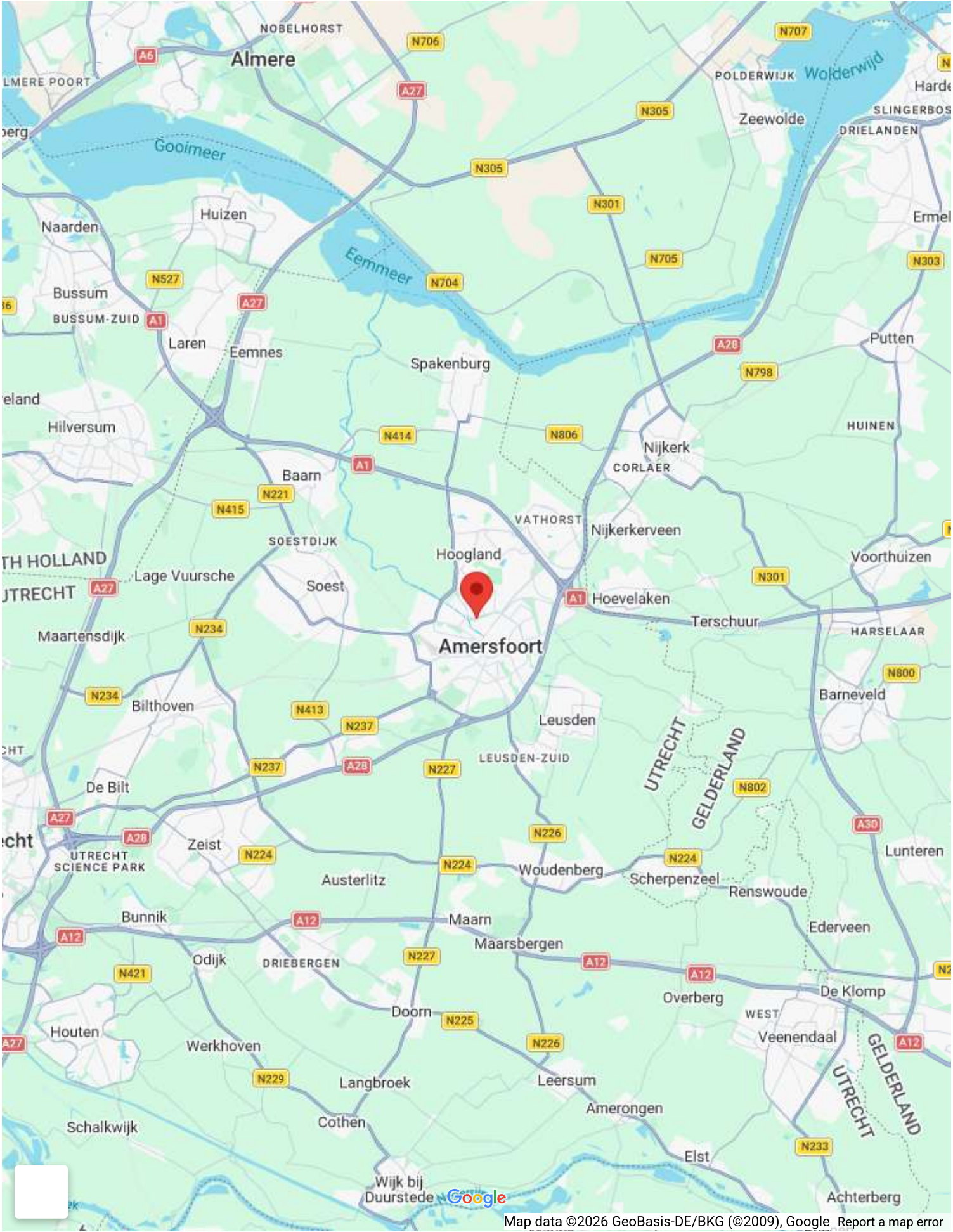


# Op de kaart





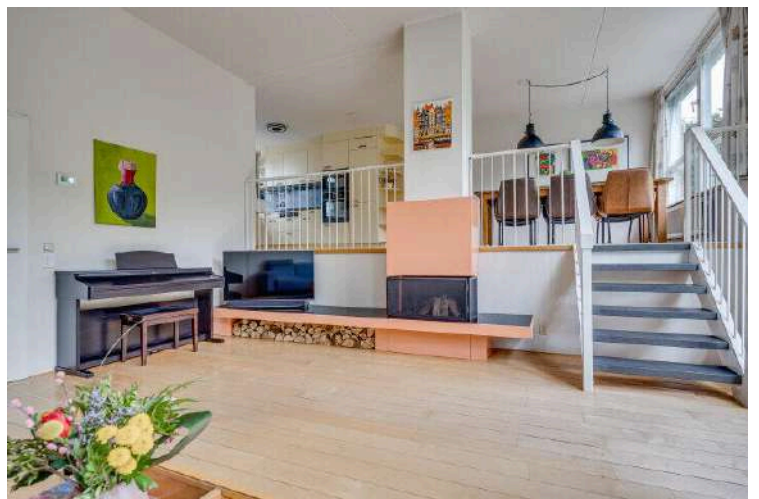
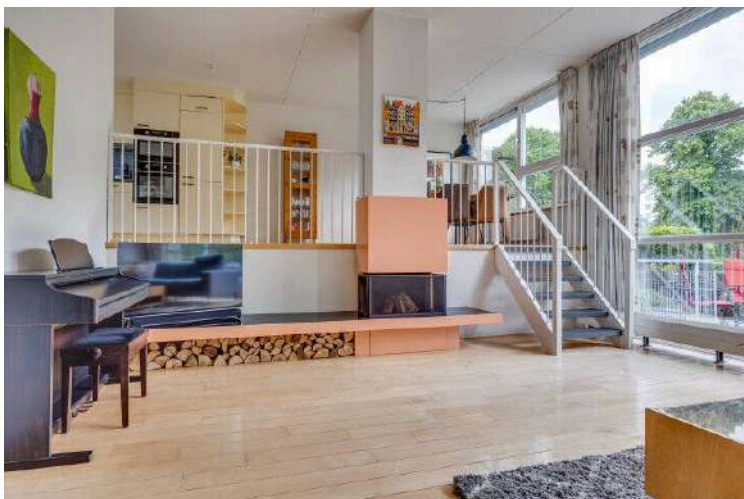
# Op de kaart











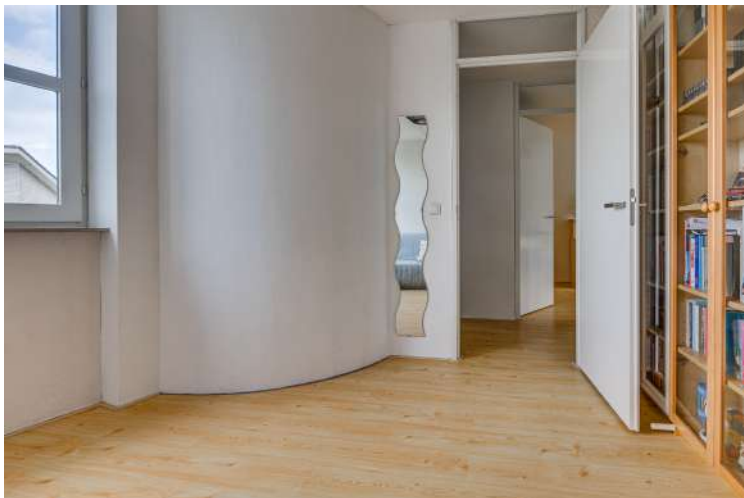
























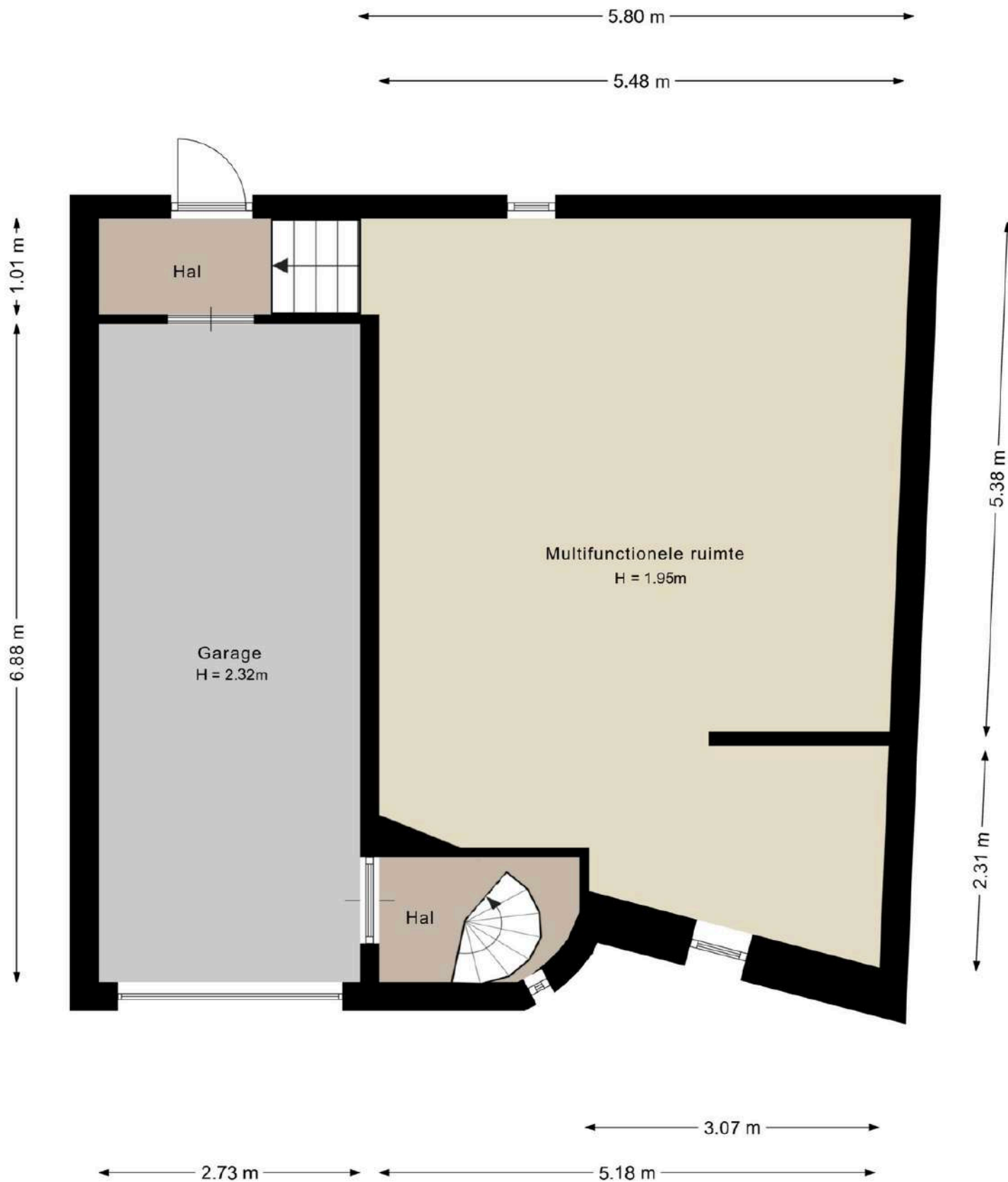
**"Een huis dat helemaal bij jullie past?"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou







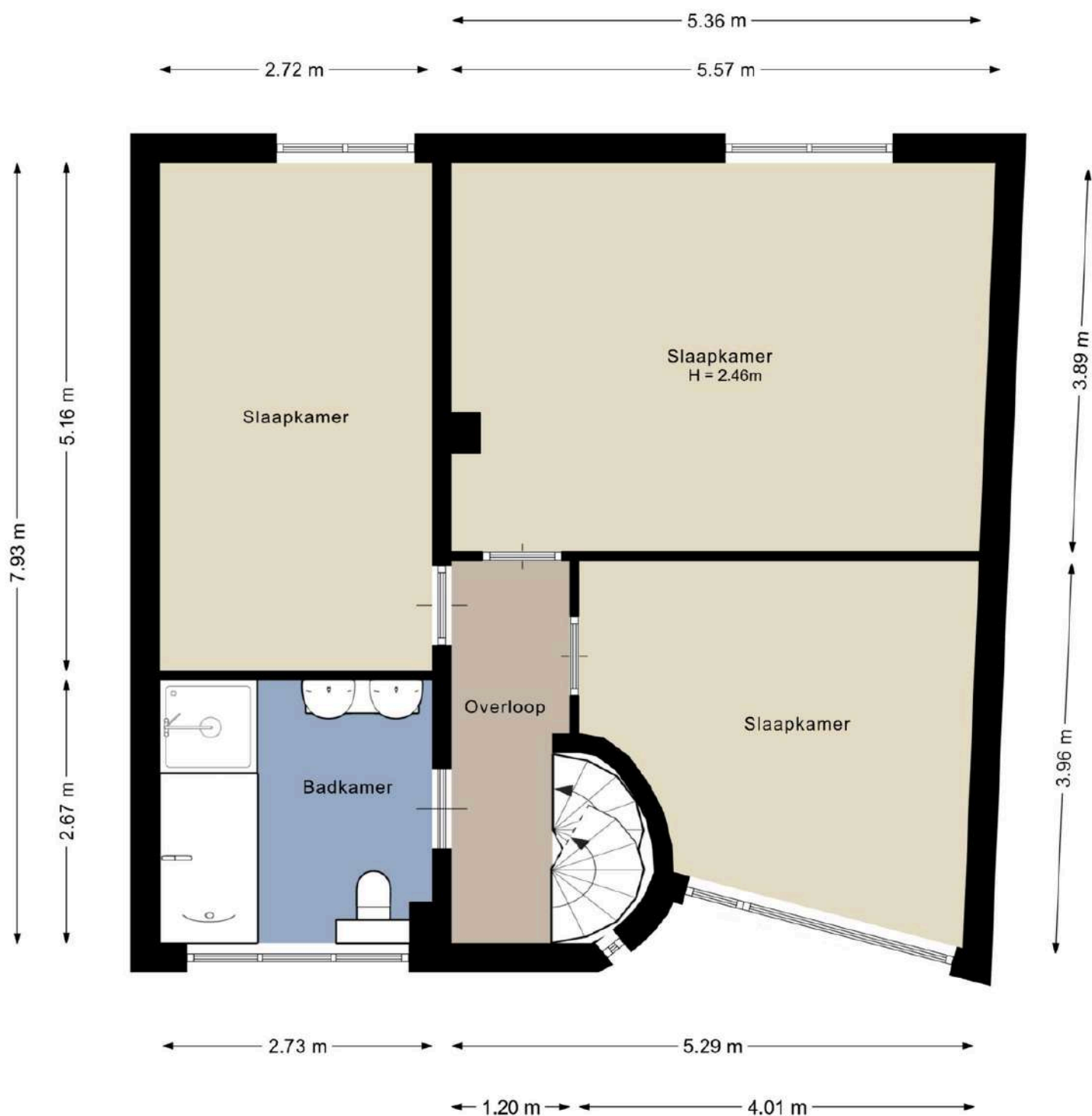
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





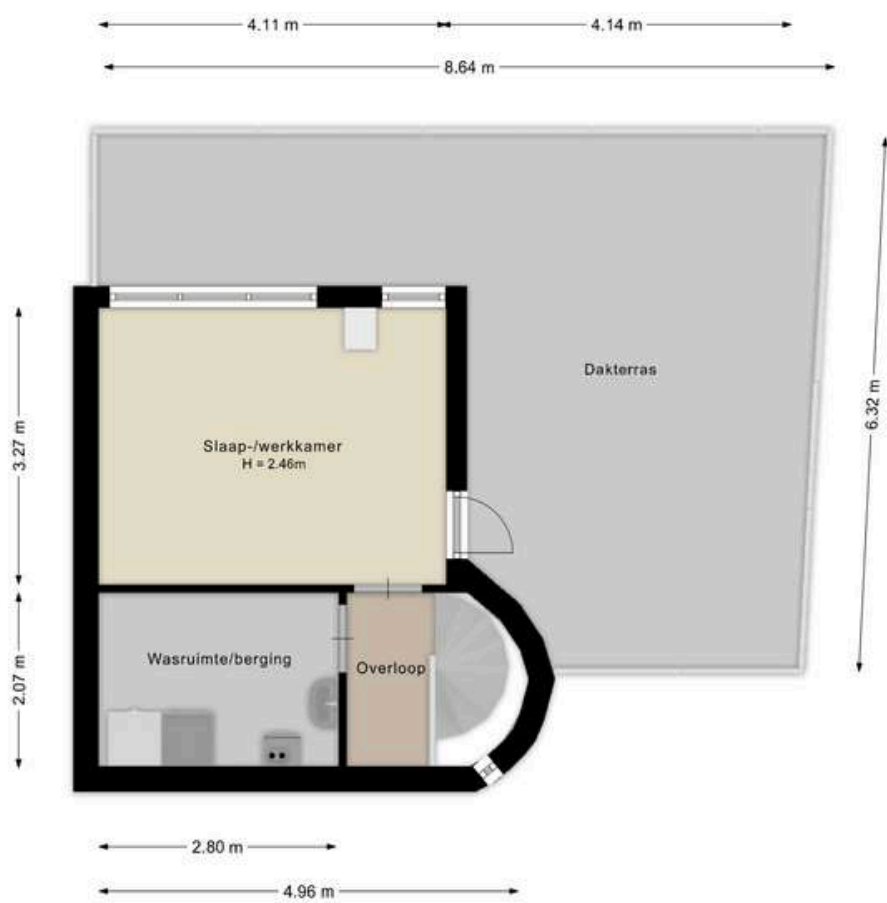
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





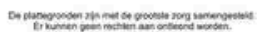
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





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





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



# Geernoutstraat 9

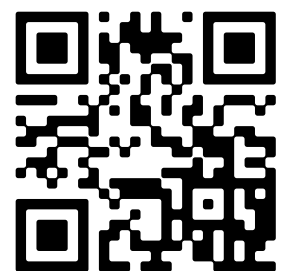
[www.geernoutstraat9.nl](http://www.geernoutstraat9.nl)



## Vlaming Makelaardij

Utrechtseweg 40  
3818EM, Amersfoort

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



Scan Mij!