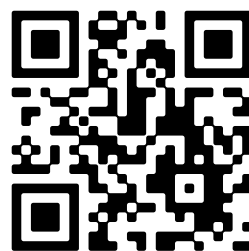




-  Almeerderhout 5, Amersfoort
-  Vraagprijs: € 995.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 165 m²
-  Perceeloppervlakte: 470 m²
-  Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
-  Energielabel: A



 Scan Mij!

Omschrijving

Almeerderhout 5, 3823 CK Amersfoort

STILTE, RUIMTE EN LICHT IN EN OM DIT PRACHTIGE VRIJSTAANDE HUIS IN KATTENBROEK

Vrijstaand wonen op één van de mooiste plekjes in de architectuurwijk Kattenbroek? Dit door de architect Rudy Uytenhaak ontworpen herenhuis aan de Almeerderhout is een bezoek waard! Gebouwd in 1993 en door de huidige eigenaren met grote zorg verder verfijnd, is dit een woning die je direct het gevoel geeft: hier wil ik wonen.

EEN BEGANE GROND MET HEEL VEEL RUIMTE

De uitgebouwde begane grond verrast direct. De massief beuken parketvloer geeft deze verdieping een warme, tijdloze uitstraling. De glazen pui aan de achterzijde en de grote raampartijen met schuifpuien in de zij-uitbouw trekken het daglicht vol naar binnen, terwijl de vloerverwarming in de uitbouw ook zorgt voor aangenaam comfort. De royale open woonkeuken met eiland en volledige inbouwapparatuur sluit hier naadloos op aan. Op de begane grond bevindt zich nog een multifunctionele kamer. Ga je deze gebruiken als slaapkamer of als aparte studeerkamer, werkkamer of speelkamer? Aan jou de keuze!

DE VERDERE INDELING

Op de eerste verdieping vind je een zeer ruime slaapkamer van 15 m² en de in 2022 volledig vernieuwde strakke en comfortabele badkamer met gietvloer, inloopdouche, solid surface ligbad en dubbele wastafel en toilet. De tweede verdieping telt twee slaapkamers. Boven beide kamers is nog een ruime bergvliering. Deze is toegankelijk vanuit de kamer aan de voorzijde en biedt veel extra opslagruimte. Mooi detail: In deze slaapkamer en in de slaapkamer op de eerste verdieping zijn binnenluiken aangebracht die 's zomers de warmte buiten houden en 's winters binnen. Het hele huis is in 2017 gestuukt, het toilet op de begane grond is volledig vernieuwd, de binnenkozijnen en deuren op de begane grond en eerste verdieping zijn vervangen door stompe houten exemplaren met rvs paumelle scharnieren en rvs beslag. Details die het verschil maken.

TUIN: FRAAI EN PRIJSWAARDIG GENOMINEERD

De tuin rondom het huis is in 2018 volledig herontworpen en aangelegd. Met een gevarieerde beplanting die in elk seizoen verrast, werd de voortuin in de zomer van 2026 zelfs genomineerd door Groei & Bloei Amersfoort. De royale achtertuin met spiegelvijver en kas biedt maximale privacy en beschikt over verschillende terrassen in de zon en schaduw. De ruim zeven meter diepe vrijstaande en goed geïsoleerde garage doet nu dienst als berging en wasruimte. De oprit biedt twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

GOED ONDERHOUDEN EN TOEKOMSTBESTENDIG

Met energielabel A, 19 zonnepanelen (in 2015 en 2023 geplaatst, 3.460 kWh opgewekt in 2025), goede isolatie vanuit de bouw, HR-glas en een Vaillant HR-ketel uit 2017 is deze woning klaar voor de toekomst. De meterkast werd in 2022 verzwaaard naar driefasen, inclusief laadpaal voor de elektrische auto. Alle platte daken van het huis en de garage zijn in november 2022 vervangen en extra geïsoleerd. In de garage is een dakkoepel aangebracht die voor extra daglicht zorgt.

KATTENBROEK: EEN WIJK MET UITSTRALING

Kattenbroek is geen doorsnee woonwijk. In de jaren negentig ontworpen als blauwdruk voor een inspirerender en gedurfder stedenbouw, heeft deze wijk in Amersfoort-Noord een geheel eigen karakter met gevarieerde architectuur, veel openbaar groen en rust. Het autoluwe straatje Almeerderhout is gelegen in het Villabos, een deel van de wijk met huizen in het hogere segment op de grens met het dorpse Hoogland. In de zomer geniet je hier van de lommerrijke omgeving en de aanwezigheid van de groengordel met wandel en sportfaciliteiten. Een veilige fietsroute brengt je in tien minuten in de aantrekkelijke historische binnenstad van Amersfoort met zijn faciliteiten. NS-station Schothorst is binnen een paar minuten te bereiken en ook de A1/A28 zijn op enkele minuten afstand.

BIJZONDERHEDEN

- Met stijlgevoel afgewerkte vrijstaande villa op 470 m² eigen grond
- Energielabel A met 19 zonnepanelen
- Alle platte daken vernieuwd november 2022
- Zeer verzorgde tuin rondom met maximale privacy
- Laadpaal en verzwaarde 3 fasen meterkast aanwezig

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:	€ 995.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1993
Soort dak:	Lessenaardak bedekt met leisteen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	165 m ²
Perceeloppervlakte:	470 m ²
Inhoud:	600 m ³
Externe bergruimte:	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant hr combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	Tuin rondom
Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom

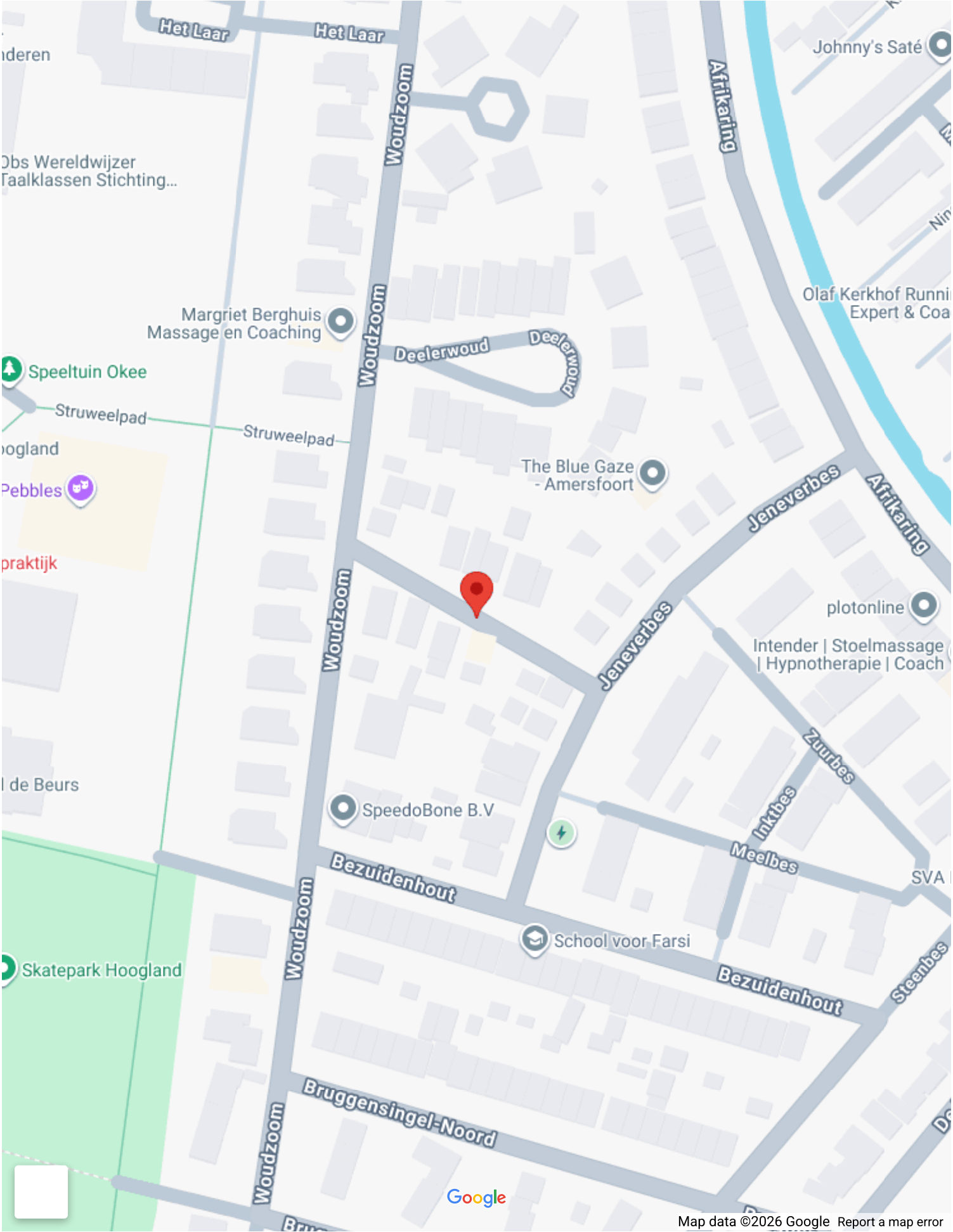
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra, voorzien van water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Garage

Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra, stromend water

Op de kaart

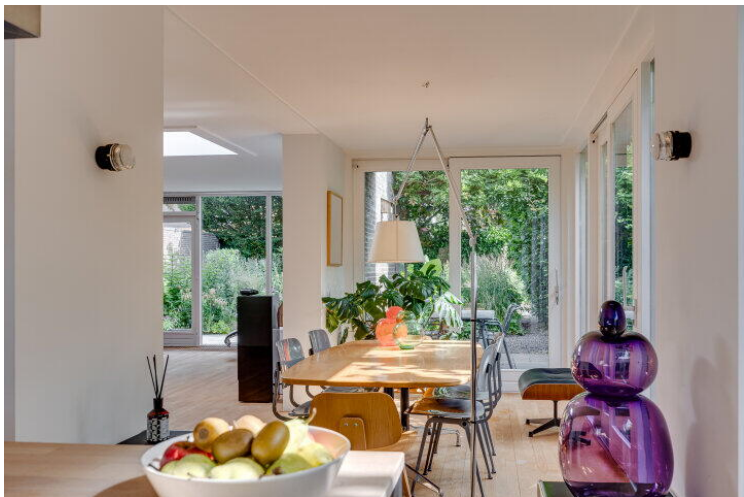


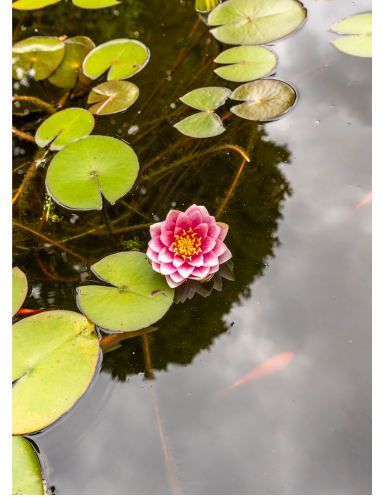
Op de kaart



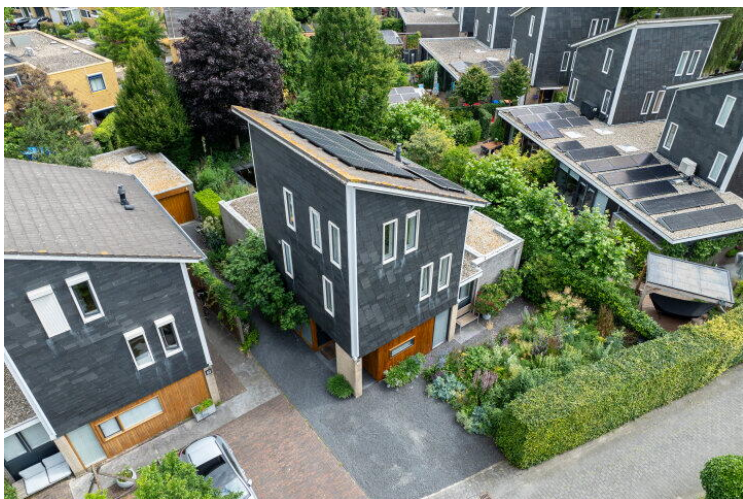








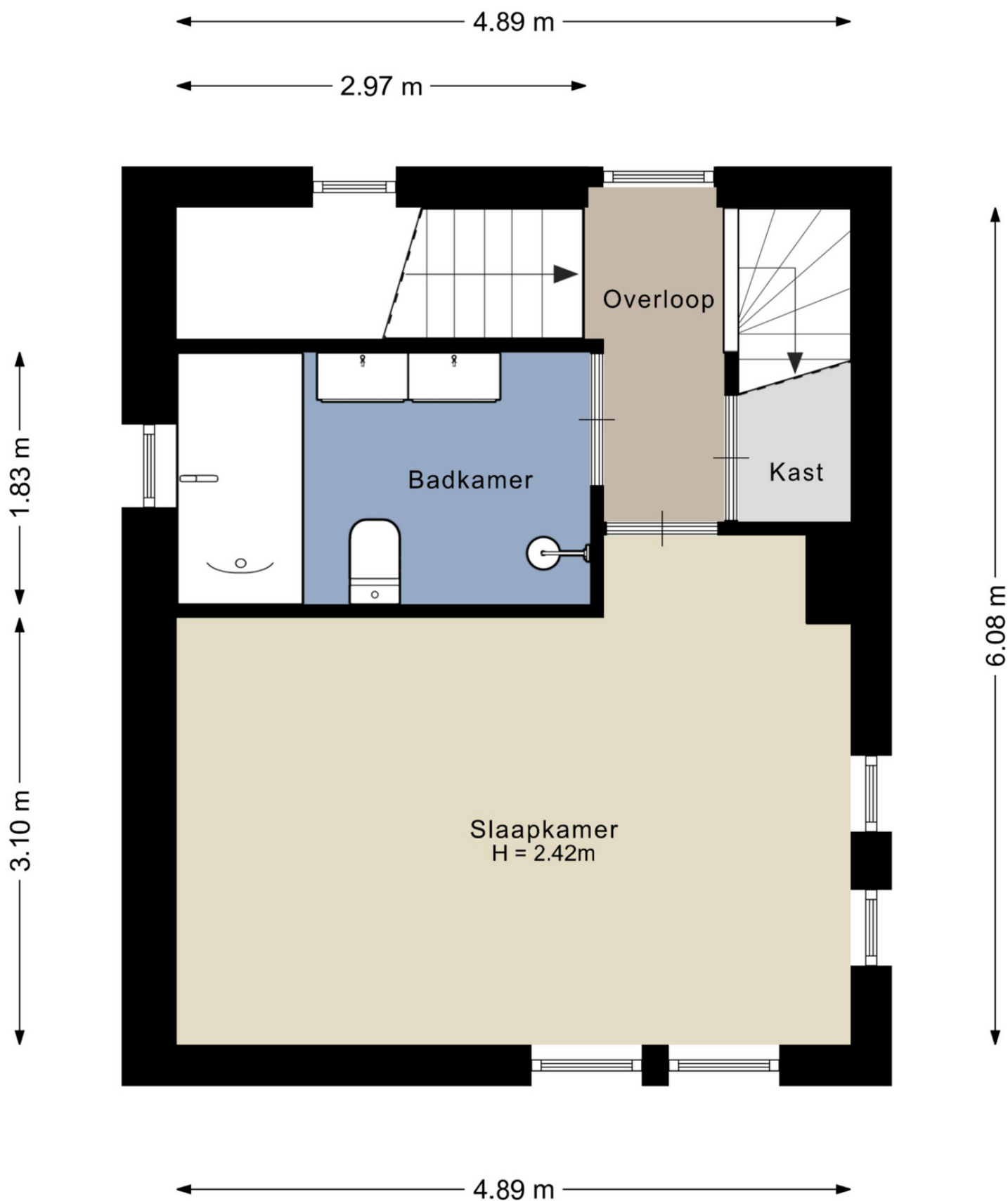






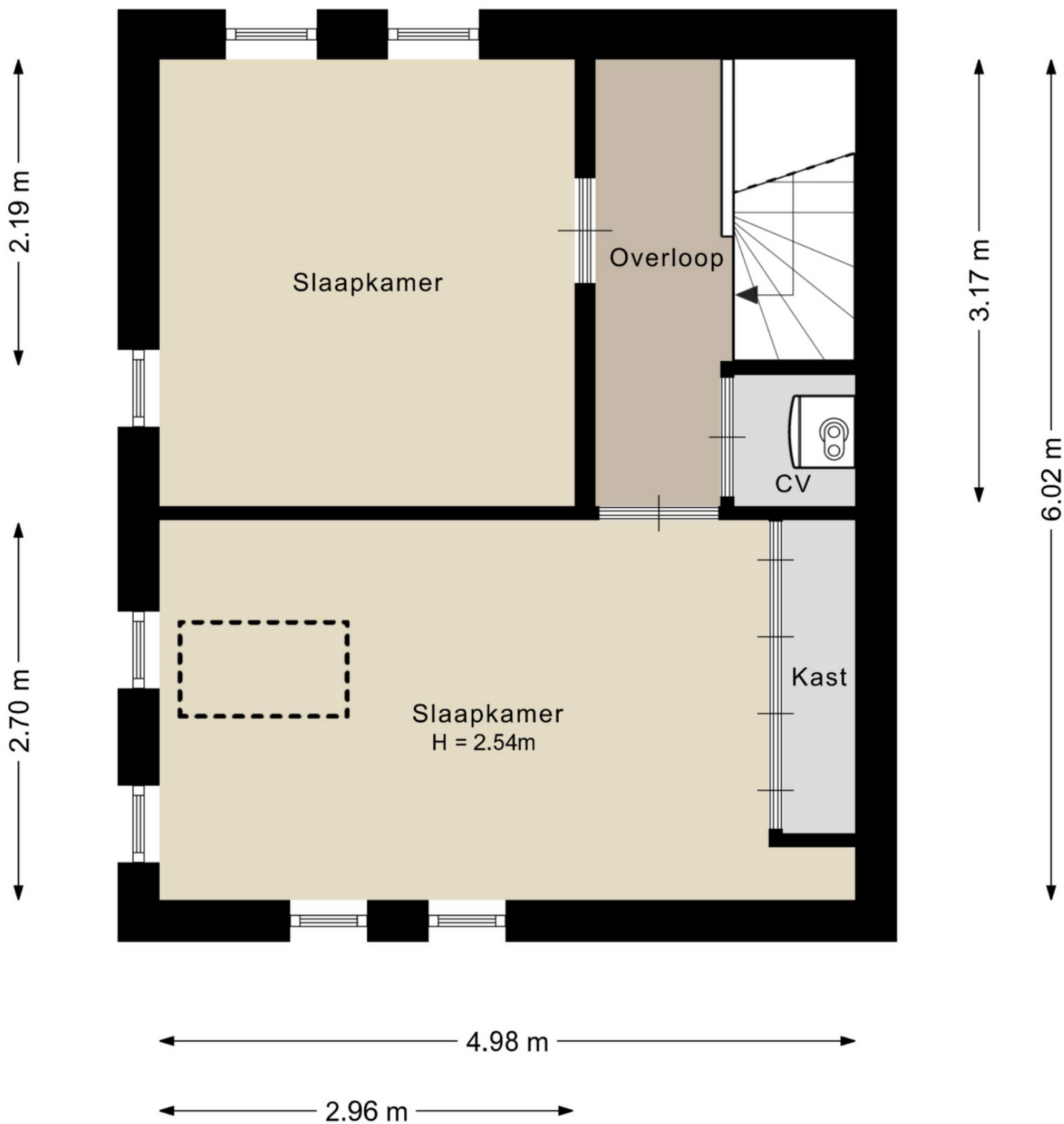
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



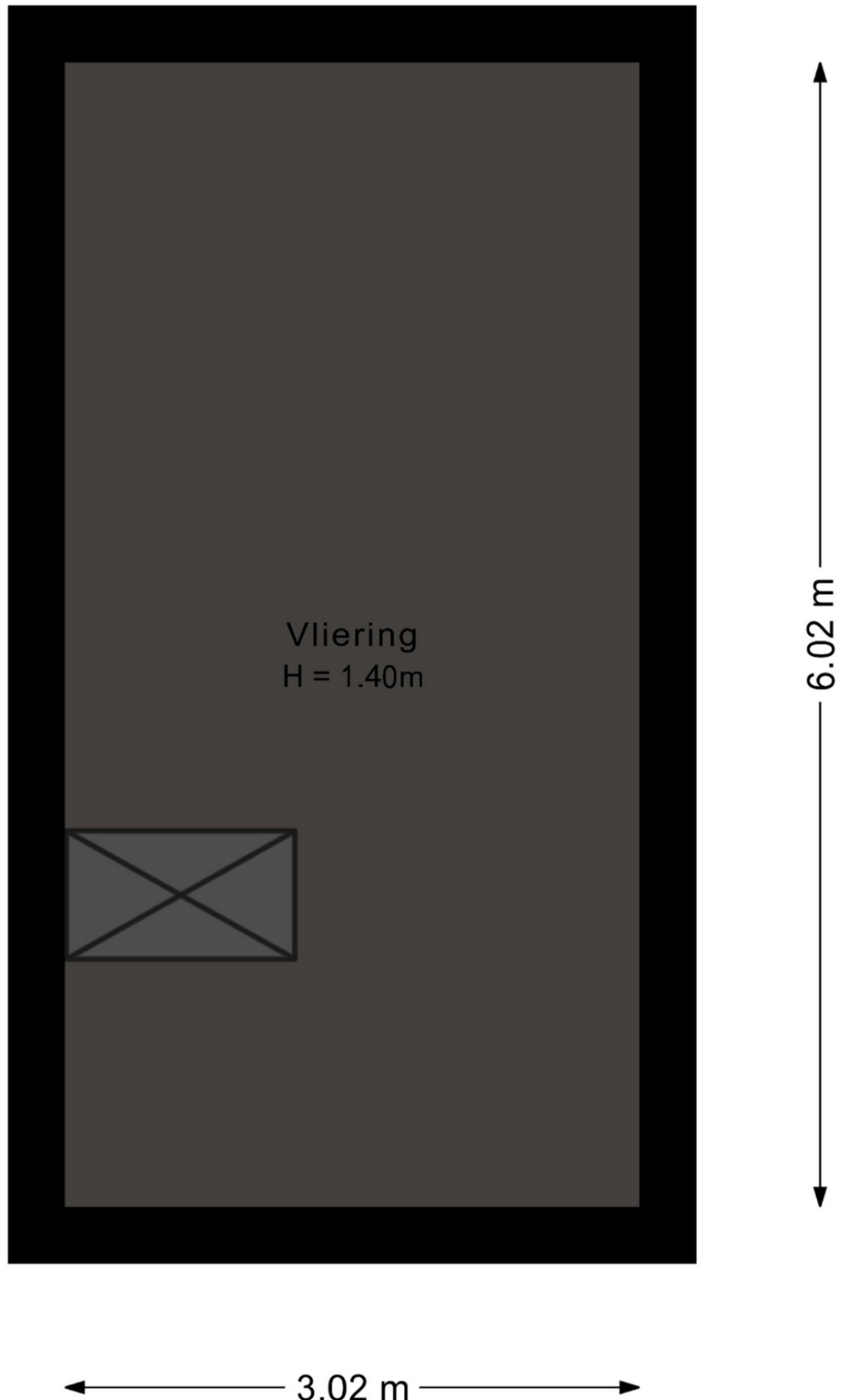
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

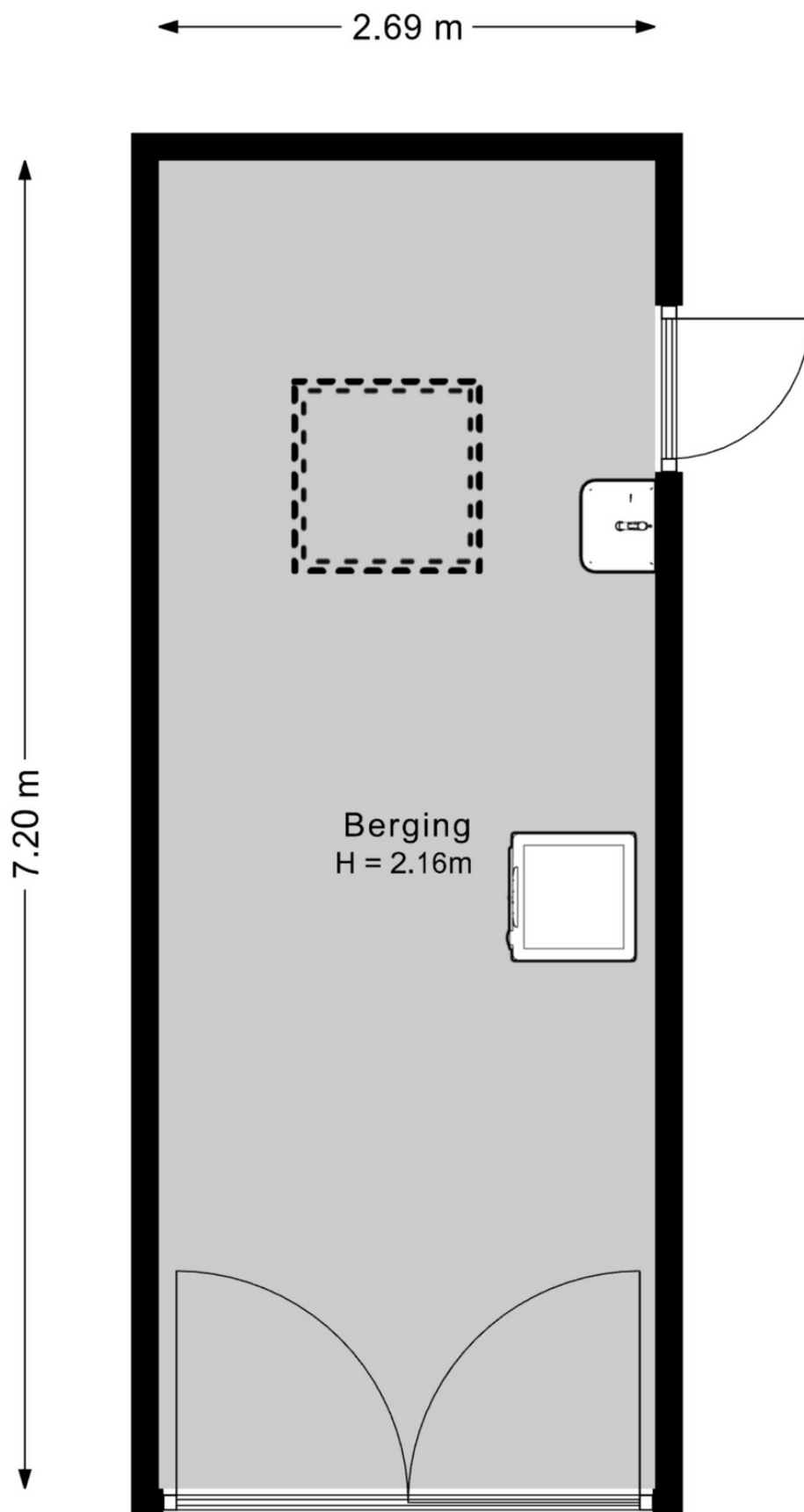


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

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.

Almeerderhout 5

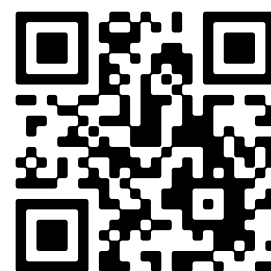
www.almeerderhout5.nl



Vlaming Makelaardij

Utrechtseweg 40
3818EM, Amersfoort

www.vlamingmakelaardij.nl
033 2850476



Scan Mij!