



Vraagprijs
€ 925.000 k.k.

ESCHBERG 20

AMERSFOORT

KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A+

BOUWJAAR:
2004

WOONOPPERVLAKTE:
174 m²

INHOUD:
663 m³

PERCELOPPERVLAKE:
318 m²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek ruimte, luxe en wooncomfort op een centrale locatie?! Dan is deze statige twee-onder-één-kapwoning met energielabel A+ en maar liefst 174 m2 woonoppervlak in de Amersfoortse wijk Vathorst écht iets voor jou!

Aan een rustig hofje, op een prachtige locatie aan het "Lint", vind je deze riante twee-onder-één-kapwoning. De woning ademt de charmante stijl van de jaren '30, maar is in 2004 gebouwd waardoor dit de perfecte combinatie is tussen karakter én comfort! Met maar liefst 174 m2 woonoppervlak, een royale, uitgebouwde leefruimte met aparte woonkeuken en woonkamer op de begane grond en vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Ook wat duurzaamheid betreft voldoet de woning aan de hedendaagse woonwensen. Het huis beschikt over HR++ beglazing, 23 zonnepanelen en comfortabele vloerverwarming. Het royale bijgebouw achterin de tuin is voor meerdere doeleinden geschikt en een unieke toevoeging! De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal aan de zijkant van de woning met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar 1e verdieping, trapkast en toegang tot de royale leefruimte. Aan de voorzijde is de woonkeuken gelegen met sfeervolle erker. De keuken heeft een lichte kleurstelling en een landelijke uitstraling welke passend is bij de bouwstijl, een prettige hoeveelheid bergruimte door de L-vorm en beschikt over een gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Middels karakteristieke kamer-en-suite deuren bereik je de woonkamer aan de achterzijde van de woning. Deze is eveneens royaal, licht en heeft praktische vaste kasten. Vanuit de woonkamer is de bijkeuken te bereiken waar zich een keukenblok met spoelbak en wasmachine-aansluiting bevinden.

Vanuit de bijkeuken is zowel de achtertuin als de garage te bereiken. De woonkamer en keuken is v.v. comfortabele vloerverwarming met een plavuizen vloer en recent vernieuwde raamdecoratie.

1e verdieping: overloop met trapopgang naar 2e verdieping, ruime master-bedroom aan de voorzijde met walk-in closet en twee slaapkamers aan de achterzijde en een complete badkamer v.v. ligbad, ruime douchecabine, toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator.

2e verdieping: overloop met toegang tot twee slaapkamers (waarvan 1 voorzien met airconditioner spilt-unit), beide met dakkapel en waarvan één met C.V.-ruimte met praktische bergvliering en praktische vaste kast.

Tuin en bijgebouw: de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, beschikt over een groot terras en borders met beplanting die zorgen voor een prettige, mediterrane sfeer. De ligging op het zuidwesten maakt dat je hier zomers kunt genieten tot in de laatste zonuurttjes! Het zonnescherm biedt op dit soort dagen een plek in de schaduw. Achterin de tuin is een prachtig bijgebouw gerealiseerd over de gehele breedte met openslaande deuren. Een heerlijke plek om te ontspannen, samen te eten of uitgebreid te borrelen.

Garage en oprit: de aangebouwde garage is zowel vanaf de voorzijde als vanuit de bijkeuken te bereiken. De vloer is geïsoleerd en er is een kruipruimte aanwezig waardoor de mogelijkheid bestaat om deze ruimte bij de woning te betrekken. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van vier auto's op eigen terrein en hier is een elektrische laadpaal aanwezig (ter overname).

Het "Lint" slingert door de wijk Vathorst en wordt gekenmerkt door oude bomenrijen. De buurt is rustig, kindvriendelijk en je komt er slechts bestemmingsverkeer tegen. In de directe omgeving bevinden zich meerdere speelvoorzieningen, (basis)scholen, kinderopvang, horeca en sportfaciliteiten. Winkelcentrum "Vathorst" met een uitgebreid winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen en NS-station Amersfoort-Vathorst bevinden zich eveneens op 10 minuten fietsafstand. Het historische stadscentrum van Amersfoort met haar gezellige restaurants en terrassen, de winkels van de Langestraat en de wekelijkse markt bereik je met 20 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen A1 en A28 zijn zeer goed bereikbaar.

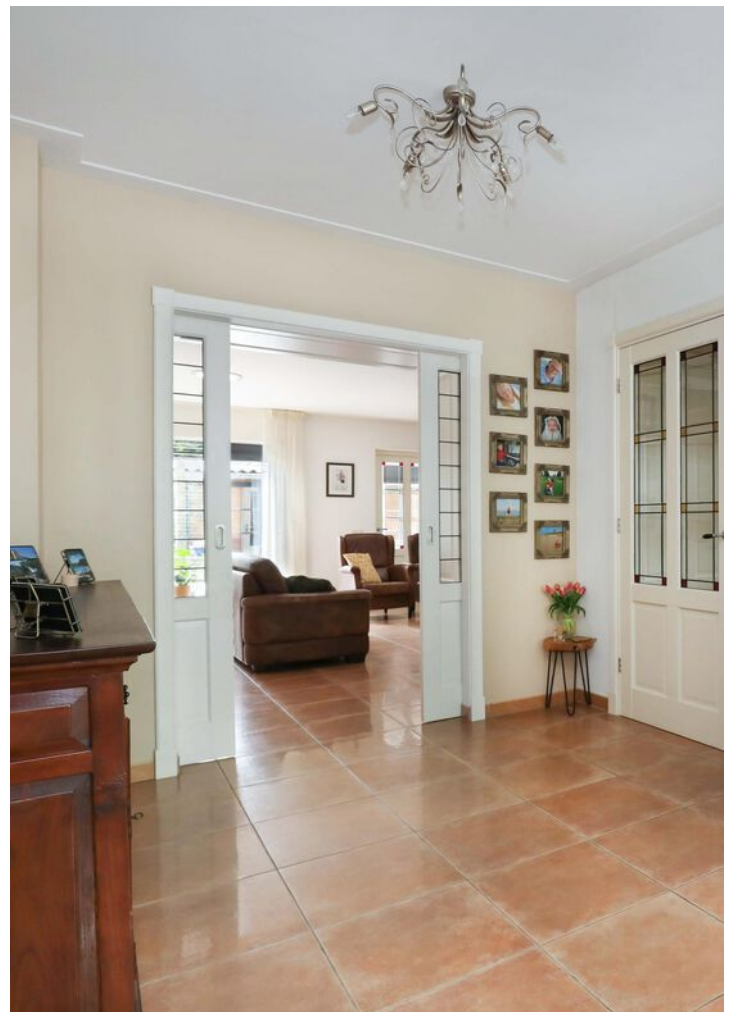
Bijzonderheden:

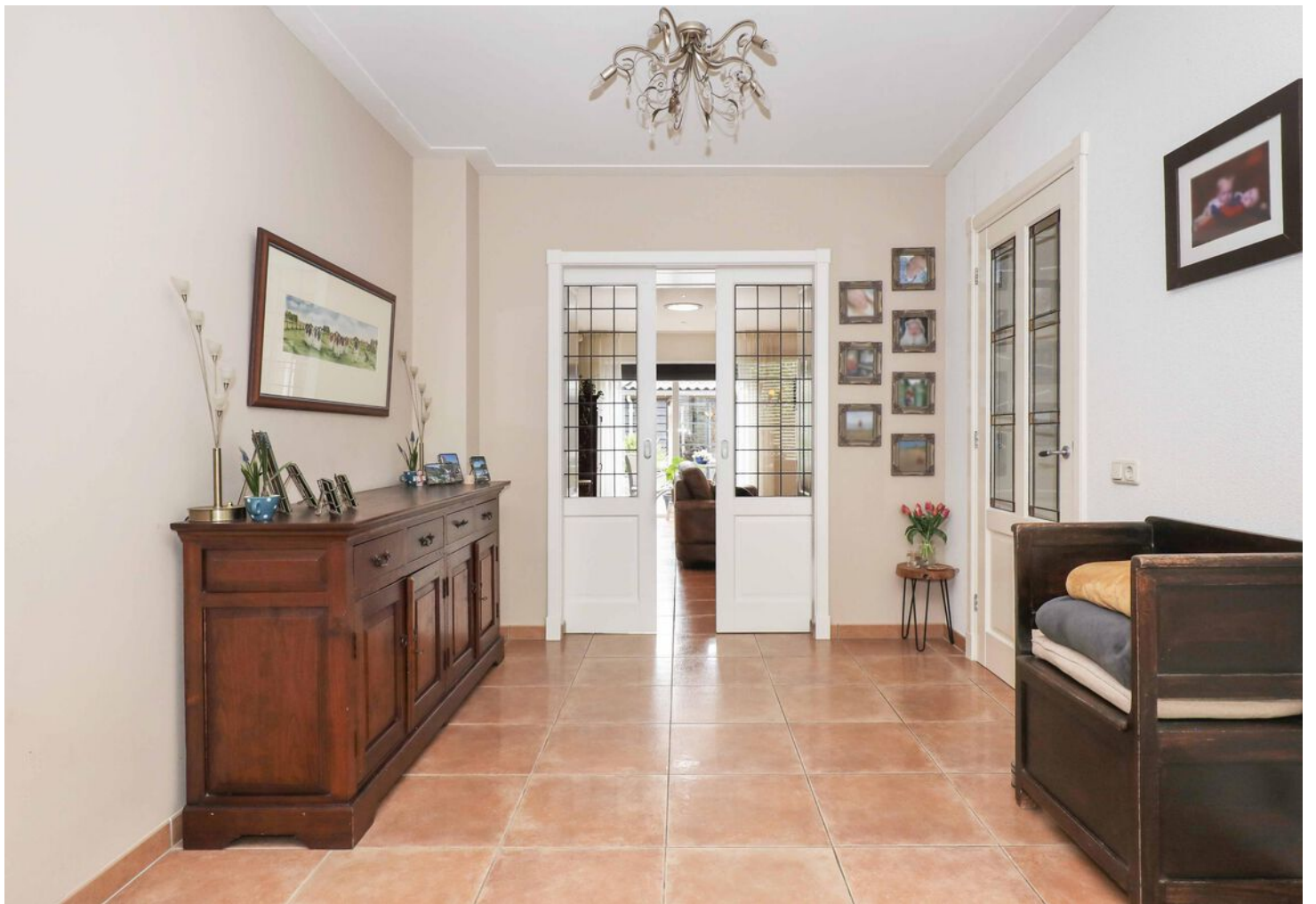
- charmante twee-onder-één-kapwoning met garage
- bouwjaar: 2004
- woonoppervlak: 174 m²
- perceeloppervlak: 318 m²
- energielabel: A+
- riante, uitgebouwde leefruimte
- aparte woonkamer en -keuken
- sfeervolle kamer-en-suite deuren
- keurige keuken en sanitair (2004)
- vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- comfortabele vloerverwarming
- 23 zonnepanelen (2023)
- multifunctioneel bijgebouw aanwezig
- achtertuin op het zuidwesten
- oprit voor vier auto's (met laadpaal ter overname)
- rustig hofje met slechts bestemmingsverkeer
- gelegen aan de boomrijke "Lint"
- alle benodigde voorzieningen nabij

Nieuwsgierig geworden naar deze riante woning?

Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en laat je verrassen. Rivka of Sarah laat je deze woning graag zien!

Aanvaarding in overleg.



































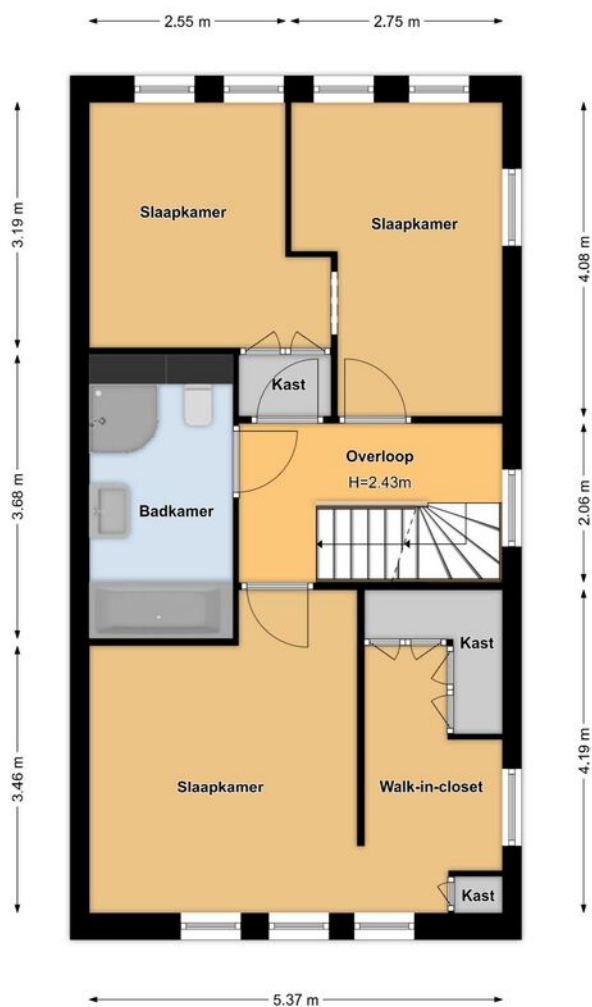




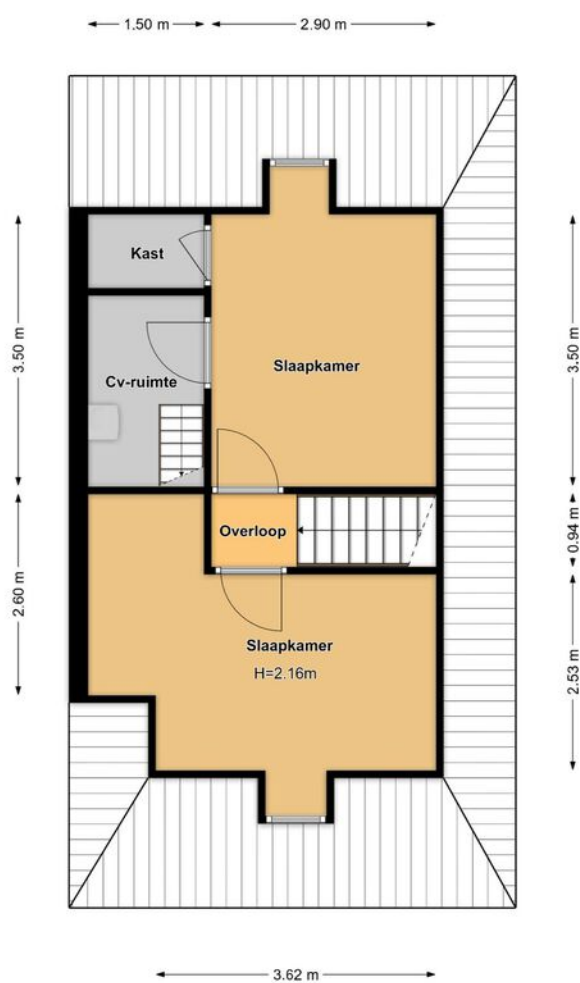
PLATTEGROND begane grond



PLATTEGROND 1e verdieping



PLATTEGROND 2e verdieping



PLATTEGROND bijgebouw



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eschberg



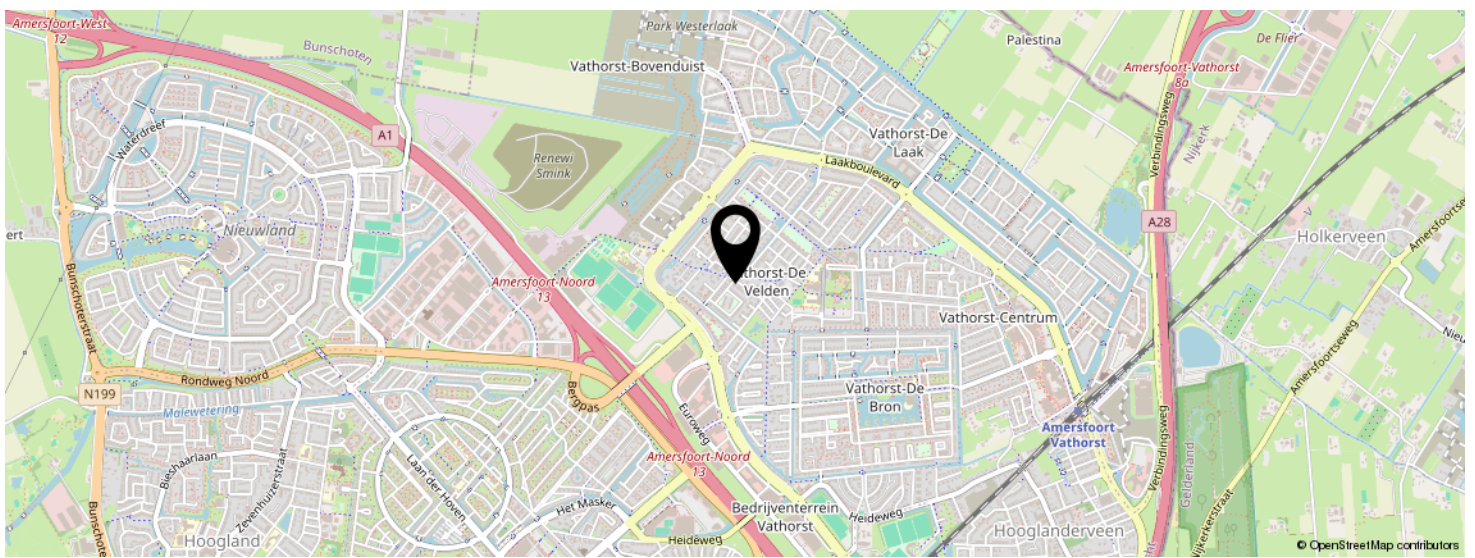
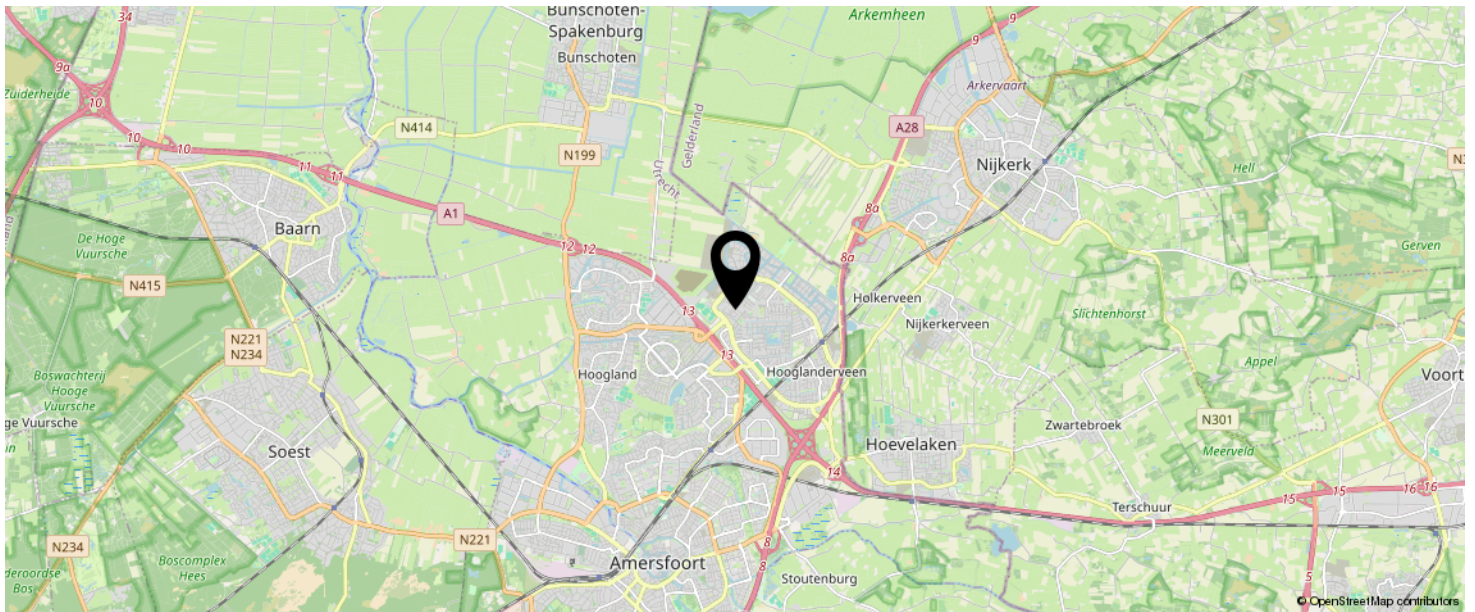
12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hoogland
Sectie O
Perceel 1361

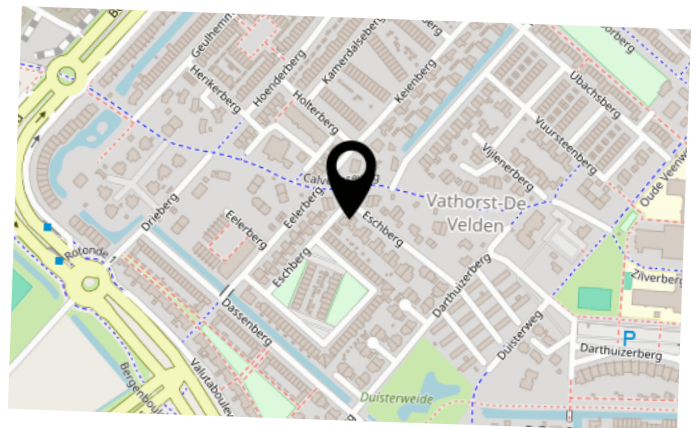


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | X | | |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - Lampen bij veranda kunnen worden overgenomen. | | | X | |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Losse kasten en kast boven vriezer. | | X | | |
| - Kast in nis op slaapkamer achterzijde blijft achter. Vaste kasten hoofdslaapkamer en op zolder blijven ook achter. | X | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | X | | | |
| - rolgordijnen | | | | X |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | X | | | |
| - oven | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | | | X |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |
| - vaatwasser | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - Keukenblok met bovenkasten in bijkeuken blijft achter. | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toilethouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | X | | | |
| Screens | X | | | |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | | |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | X | |

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| Beveiligingscamera | | X | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | | |
| Buitenlampen veranda kunnen worden overgenomen. | | | X | |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| Bar en krukken | | | X | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |
| - Poortdeur | X | | | |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

Brochure

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen aanbod, maar een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan na uitdrukkelijke acceptatie door verkoper en koper en nadat deze schriftelijk is vastgelegd in een door partijen ondertekende overeenkomst.

Energielabel

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud of uitkomst van dit energielabel.

Notaris

De keuze voor de notaris bij de eigendomsoverdracht is aan de koper. Omdat de koper de notariële kosten draagt, bepaalt hij of zij ook welke notaris wordt ingeschakeld.

Kosten koper

Wanneer een object wordt verkocht onder kosten koper (k.k.) betekent dit dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting, notariskosten, taxatiekosten, financieringskosten en eventuele kosten van een eigen makelaar.

Transportdatum

De datum van levering wordt in overleg tussen koper en verkoper vastgesteld tijdens de onderhandelingen. Deze datum is bindend en kan uitsluitend worden gewijzigd met wederzijdse instemming van beide partijen.

NVM

LinQ Makelaardij is aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken, gevestigd in Nieuwegein. Voor al onze werkzaamheden gelden de Algemene Voorwaarden NVM 2018. U kunt deze indien gewenst bij ons opvragen.

Extra informatie koopovereenkomst

De volgende extra clausules worden (indien van toepassing) verwerkt in de koopovereenkomst:

Waarborgsom

Partijen komen doorgaans overeen dat koper een waarborgsom van 10% van de koopsom voldoet. Deze dient vóór de in de koopakte vermelde datum te zijn gestort bij de notaris, tenzij in plaats daarvan een bankgarantie wordt verstrekt.

Ouderdomsclausule (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)

Het is de koper bekend dat de woning op of voor 1998 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak, voor risico van de koper.

Mogelijkheid asbest (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1994)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Verklaring niet zelf bewoond (bij onroerende zaken die niet of lange tijd niet door de verkoper zelf bewoond zijn)

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte de afgelopen jaar niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond.

Meetinstructie

De woning is ingemeten volgens de meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Deze methode dient om de gebruiksoppervlakte zo eenduidig mogelijk vast te stellen, maar kan meetverschillen niet volledig uitsluiten door afrondingen of interpretatieverschillen. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper is in de gelegenheid gesteld om de maten zelf te (laten) controleren en kan op eigen kosten een hermeting laten uitvoeren. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper akkoord te gaan met de vermelde maten.

AVG

De ondergetekende verklaren:

1. De makelaar toestemming te verlenen tot het bewaren van persoons- en andere gegevens nodig voor naleving van de opdracht tot dienstverlening en de uitvoering daarvan;
2. De toestemming geldt zowel voor de toepassing van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) alsmede voor de privacywetgeving Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswetgeving te dien aanzien.
3. De opgeslagen gegevens mogen voor zowel Wwft als AVG-doeleinden in één en hetzelfde bestand worden opgeslagen.

Buitensporige kosten van de notaris

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 23,- per telefonische overboeking;
- € 70,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - /kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 280,- per akte van gehele doorhaling;
- € 325,- per akte van gedeeltelijke doorhaling;

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad € 25,- (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Stukken van de notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar (en de aankoopmakelaar). De (aankoop- en) verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 c.q. 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht zowel door de koper als verkoper de verhuizing moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

LinQ Makelaardij

Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

+31 33 3310031

info@linqmakelaardij.nl

www.linqmakelaardij.nl

