



ZADELMAKERSTRAAT 13

Hoogland

KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 1.150.000,- k.k.



ENERGIELABEL

A



TYPE WONING

VRIJSTAANDE WONING



WOONOPPERVLAKTE

230 M²



BOUWJAAR

1991



LIGGING TUIN

Tuin rondom



SLAAPKAMERS

7



PERCEELOPPERVLAKE

818 M²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een unieke woning met een tal van mogelijkheden en energielabel A?! Dan is deze vrijstaande villa op een fantastisch riant perceel aan de rand van "Park Schothorst" écht iets voor jou!

Een unieke kans... dat is deze vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 818 m²! Op de grens van het geliefde Hoogland en "Park Schothorst" staat deze veelzijdige woning. De woning biedt maar liefst 230 m² woonoppervlak verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een royale leefruimte, een extra werk-/slaapkamer en een grote garage. Op de verdiepingen bevinden zich in totaal nog 6 slaapkamers en een nette badkamer. Het bouwjaar van de woning is 1991, maar in de loop der jaren is deze op verschillende punten aangepast aan de hedendaagse woonwensen. Zo zijn er 30 zonnepanelen geplaatst, is er een warmtepomp en een zonneboiler geïnstalleerd, is er gedeeltelijk comfortabele vloerverwarming aangebracht en beschikt de woning volledig over HR-beglazing. Kortom; een huis met een zee van ruimte en mogelijkheden op een prachtige, groene locatie!

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal aan de zijkant van de woning, toiletruimte, vaste kast, trapopgang naar 1e verdieping, toegang tot de werkkamer en toegang tot zowel de bijkeuken als de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de royale en lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin, sfeervolle erker en houtkachel. De woonkamer heeft een open verbinding met de eetkamer aan de achterzijde van de woning en deze geeft toegang tot de dichte keuken. De keuken is in een lichte kleurstelling en beschikt over een elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast (2025), vaatwasser (2025), oven en spoelbak met kokend waterkraan. Vanuit de keuken is tevens de bijkeuken bereikbaar waar zich de wasmachine-aansluiting bevindt, een spoelbak en een praktische vaste kast. De bijkeuken geeft zowel toegang tot de tuin als tot de inpandige garage. Deze woonlaag beschikt over comfortabele vloerverwarming (warm water).

1e verdieping: ruime overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, twee in grootte variërende slaapkamers aan de voorzijde, beide v.v. vaste kasten en waarvan één met schuifpui naar het balkon en vanuit de overloop toegang tot de twee vergelijkbare slaapkamers aan de achterzijde eveneens beide met vaste kasten en een wastafel. De royale badkamer is v.v. ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming.

2e verdieping: overloop met nog twee vergelijkbare slaapkamers.

Tuin en garage: de tuin rondom de woning is verzorgd en biedt door de prettige hoeveelheid groene beplanting rondom veel privacy. Er is een terras aanwezig met zonnescherm, een groot gazon rondom het huis en verschillende borders met beplanting. Door het riante perceel en de ruimte is hier op zomerse dagen op elk moment van de dag wel een plek in zowel de zon als de schaduw te vinden!

De inpandige garage heeft een kantel- en loopdeur aan de voorzijde en is tevens vanuit de woning en de tuin te bereiken. De garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto en het stallen van o.a. fietsen en tuingereedschap. Hier bevindt zich tevens de warmtepomp-installatie en de zonneboiler. De oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN

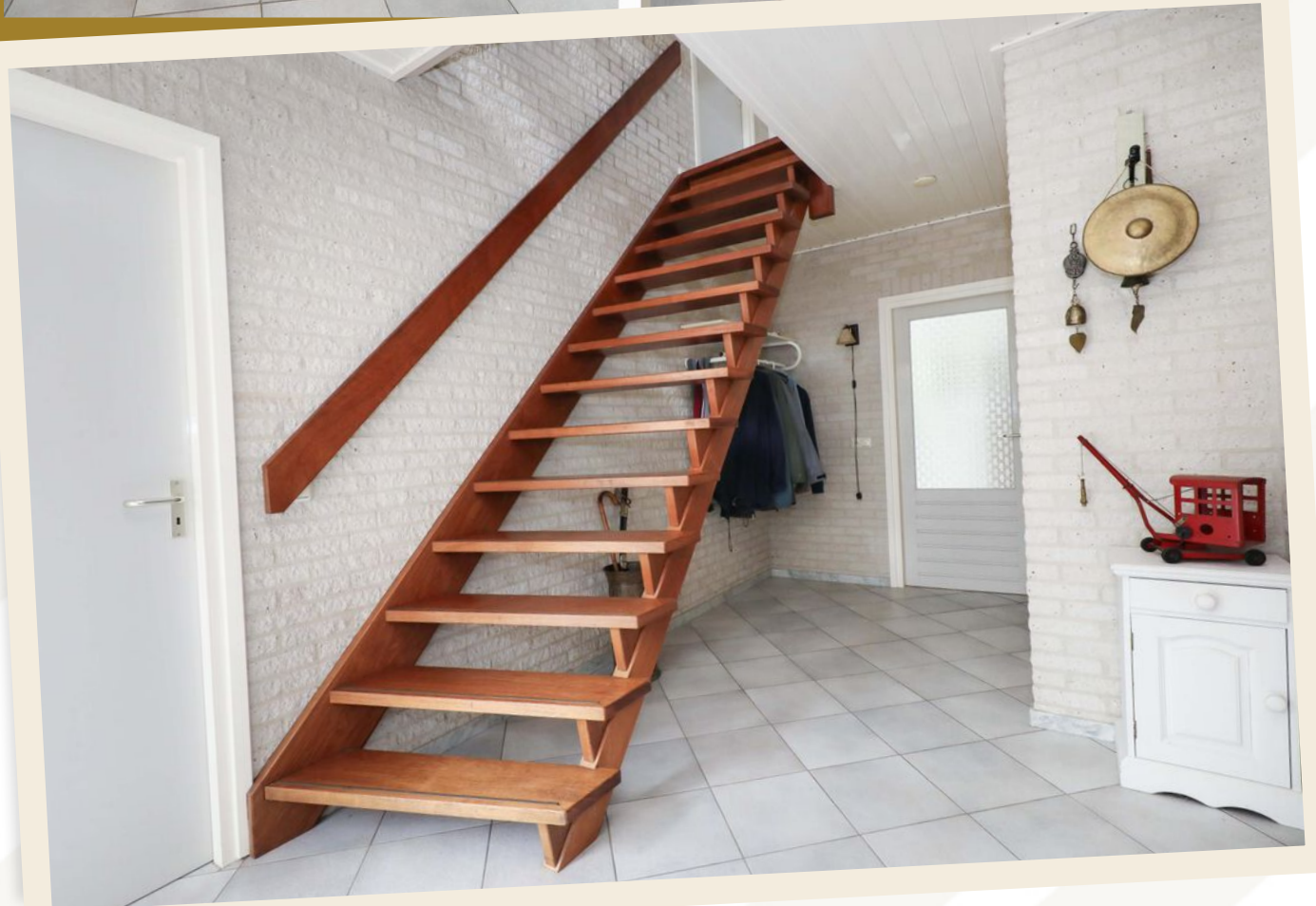


- Unieke vrijstaande villa.
- Royale en lichte leefruimte.
- Extra werk-/slaapkamer op de begane grond.
- Inpandige garage.
- Oprit met ruimte voor meerdere auto's.
- Maar liefst 6 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.
- Nette badkamer en keuken.
- Comfortabele vloerverwarming begane grond en badkamer.
- Volledig v.v. HR-beglazing.
- 30 zonnepanelen aanwezig.
- Warmtepomp- en zonneboilerinstallatie aanwezig.
- Verzorgde tuin rondom.
- Prachtige, vrije ligging.





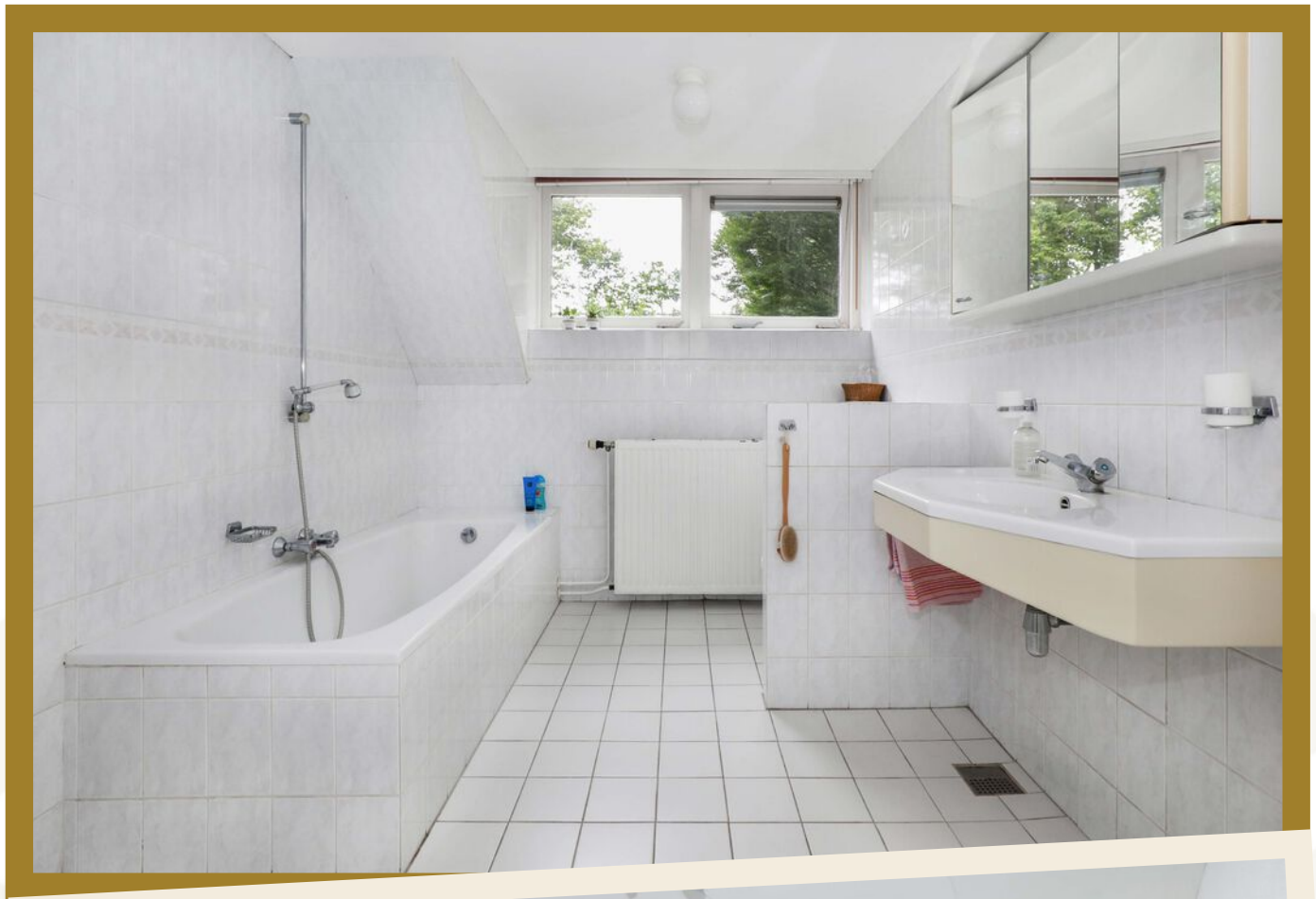










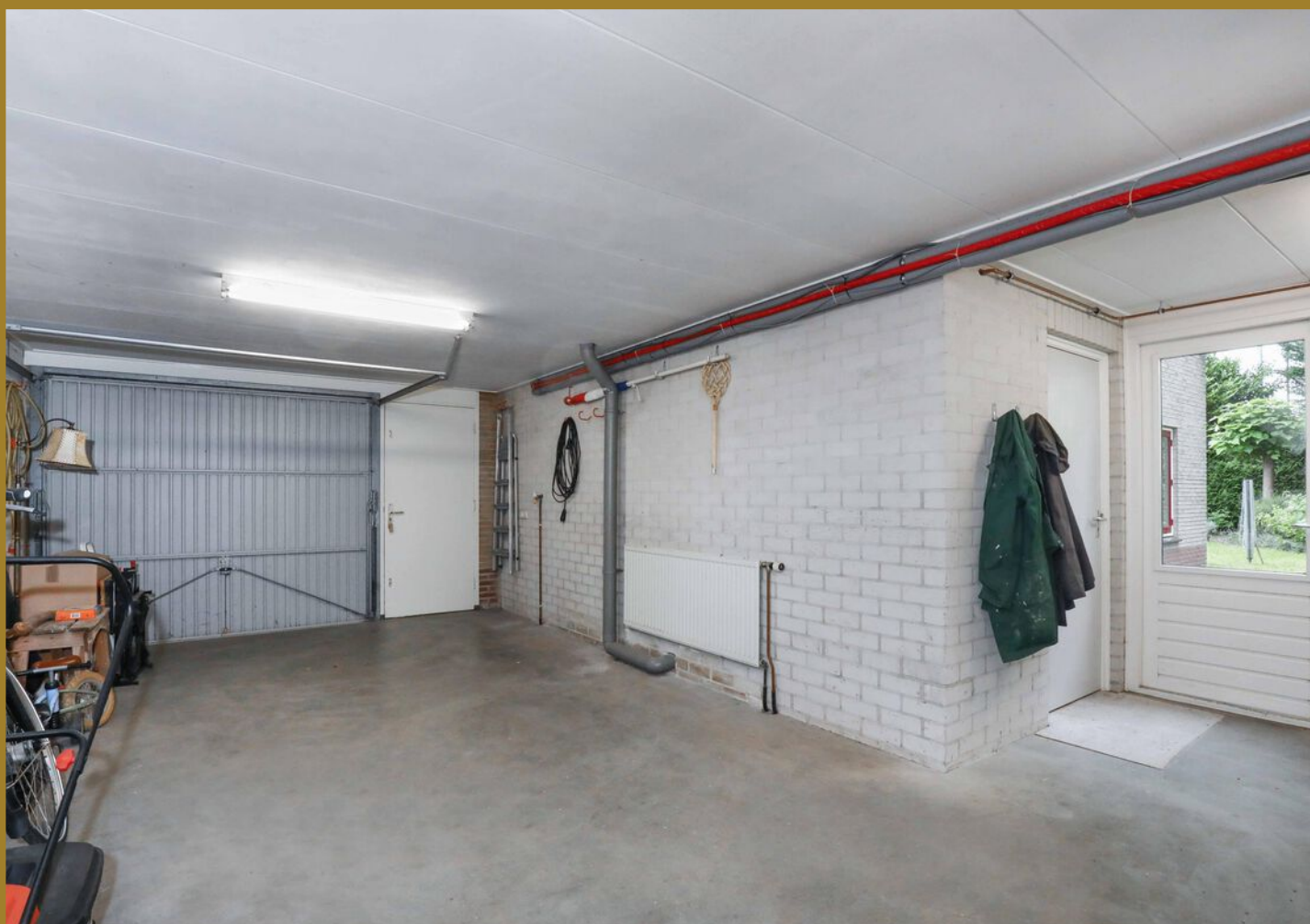
















PLATTEGROND

Begane grond



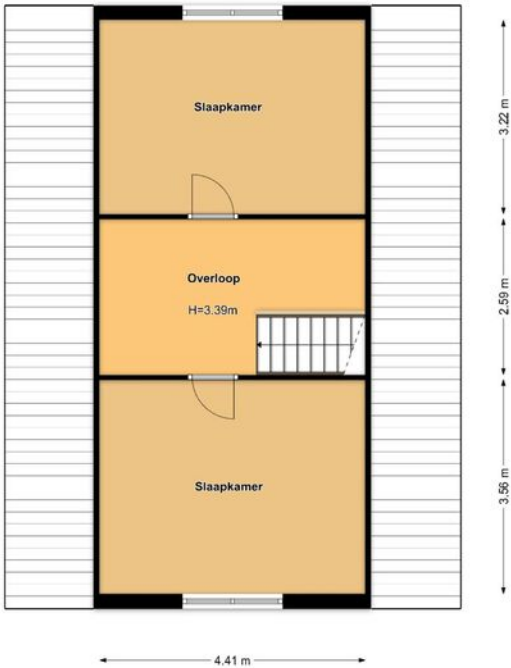
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

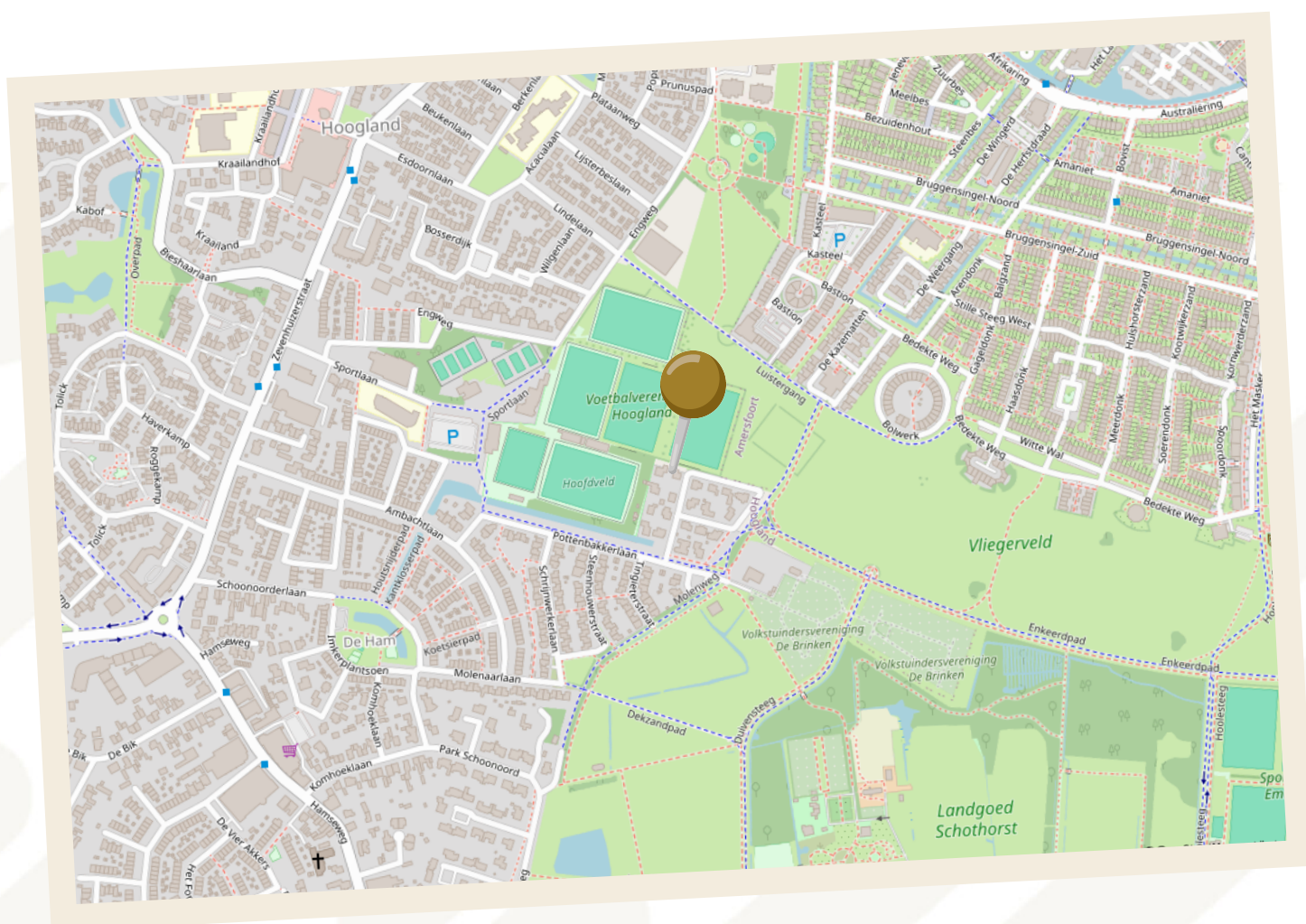
Tweede verdieping



LOCATIE OP DE KAART

Hoogland

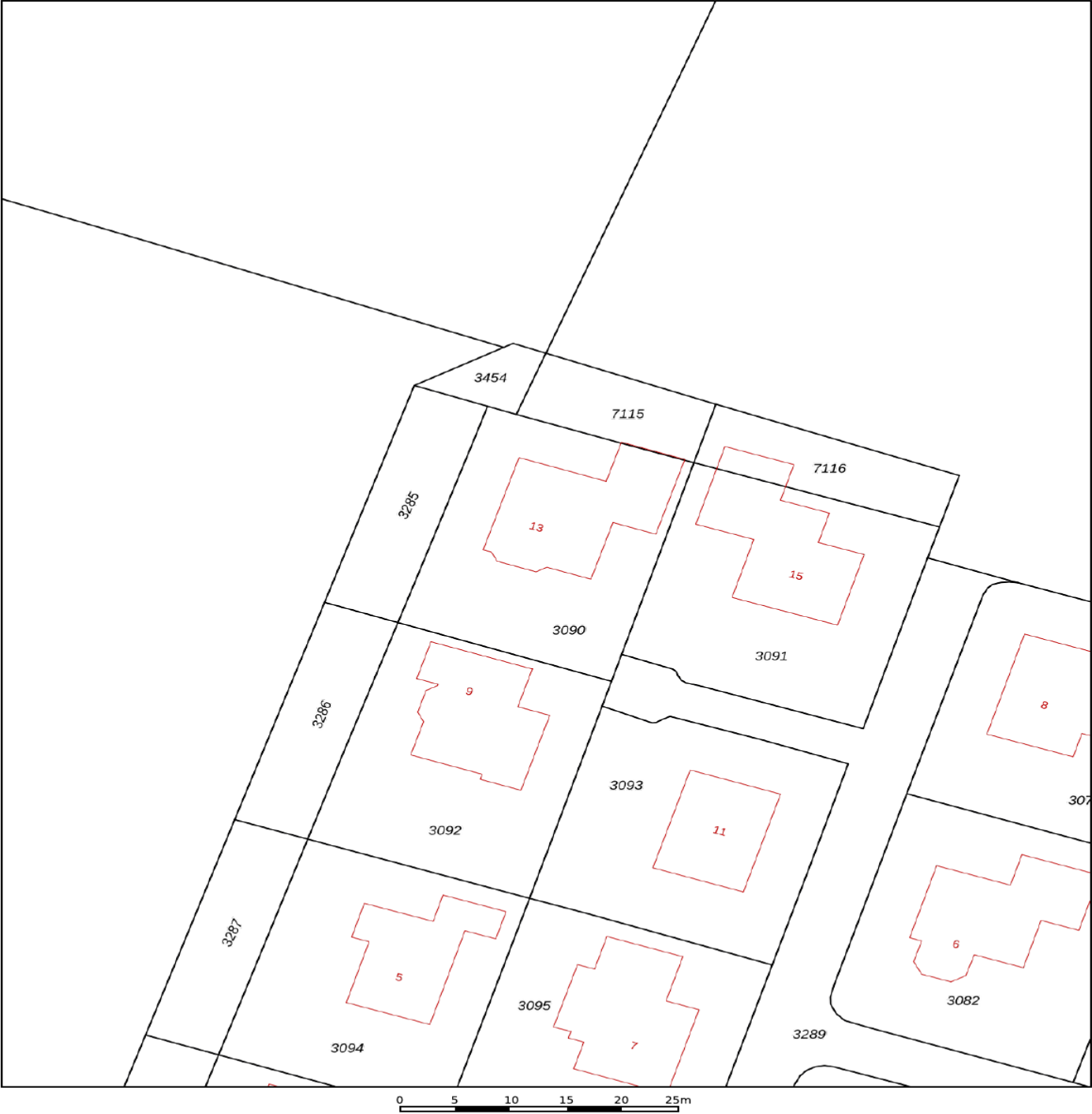
De locatie biedt de perfecte combinatie tussen rust en reuring. Winkelcentrum "Kraailandhof" bevindt zich op loopafstand en heeft een uitgebreid winkelaanbod, een gezondheidscentrum en de wekelijkse markt en ook winkelcentrum "Emiclaer" is te bereiken met 10 minuten wandelen. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer te vinden. Binnen 15 minuten fietsen bereik je het historische stadscentrum van Amersfoort en de uitvalswegen A1 en A28 zijn eveneens zeer goed bereikbaar. Wanneer je op zoek bent naar rust, bieden het letterlijk om de hoek gelegen "Park Schothorst" en natuurgebied "Coelhorst" prachtige wandel- en fietsroutes.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zadelmakerstraat 13



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoogland

D

3090

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast			X
- Kledingkast en schuifdeurkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- koelkast			X
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Spiegel en Spiegelkast	X		
Woning - Extérieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
zonwering uitvalscherf	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/ installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
werkbank in tuinhuis			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vlaggenmast(houder)	X		

OVER ONS

Meer dan zómaar een makelaar!

LinQ Makelaardij is een betrokken vrouwenkantoor in Hoogland met een passie voor het begeleiden bij de aankoop en verkoop van een woning. Met korte lijnen, jarenlange ervaring en een persoonlijke aanpak bieden wij full-service begeleiding van begin tot eind. Wij kiezen bewust voor kwaliteit boven kwantiteit en lopen altijd een stap harder. Als NVM-makelaar staan wij voor deskundigheid, betrokkenheid en een doortastende aanpak. LinQ staat voor verbinden, ontzorgen en service op het hoogste niveau!



RIVKA DE NIET
NVM REGISTER MAKELAAR -
TAXATEUR (RMT)



SARAH DE PAAUW
NVM ASSISTENT MAKELAAR
(A-RMT)



KELLY VAN DEN BERG
NVM ASSISTENT MAKELAAR
(A -RMT)



ANITA SMINK
FOTOGRAFIE | STYLISTE



BEOORDEELD MET EEN

9,8

MEER BEOORDELINGEN LEZEN? BEKIJK ONZE WEBSITE!

EXTRA INFORMATIE

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 bouwqualiteit 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.

EXTRA INFORMATIE

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.

DISCLAIMER

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.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Neem vrijblijvend contact met ons op!



LINQ MAKELAARDIJ

Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

033-3310031

info@linqmakelaardij.nl

www.linqmakelaardij.nl

