



Watertor 4

*Amersfoort*

€ 475.000,- k.k.

**Thuiskomen in  
Nieuwland?**





# Welkom,

---

## Op zoek naar een nieuwe woning?

Een makelaar die naast taxateur ook marketeer is? Dat is Visie Makelaardij, een makelaarskantoor in Amersfoort. Juist die combinatie maakt het verfrissend en deskundig. Tel daarbij ongetemperd enthousiasme en u hebt de perfecte match! Visie Makelaardij breekt met de standaardaanpak in de traditionele makelaardij.

Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de vrije hand. Wij combineren passie met een dosis vakkennis en maken een makelaar weer persoonlijk.

## *Jouw makelaar*

Jasper heeft de HBO-opleiding Management Economie en Recht afgerond en werkt sinds 2017 in de makelaardij. Met zijn realistische aanpak stelt hij graag iedereen tevreden. Samen met Ard is Jasper "buiten" verantwoordelijk voor de aankoop en verkoop van de woningen. Daarnaast is Jasper bezig met de opleiding tot taxateur, zodat hij ook daarin met kennis en ervaring van waarde kan zijn.

**Partner / Makelaar**

**Jasper van Beek**





## Een mooie woning aan de **Watertor 4**

Deze goed onderhouden familiewoning staat klaar voor nieuwe bewoners. Verdeeld over 119 m2 vind je hier een lichte woonkamer, landelijke keuken, vier slaapkamers, een nette badkamer en een diepe achtertuin met veranda. Niet alleen de indeling, maar ook de locatie is perfect om hier als gezin fijn te wonen. De woning is gelegen in een rustig hofje met een speeltuintje vrijwel voor de voordeur. Zo kunnen de kinderen hier uren buitenspelen. Ook scholen, sportfaciliteiten en het winkelcentrum zijn dichtbij. Ben je vaak met de auto op pad? Ook dan is wonen in Nieuwland ideaal! Binnen no-time rijd je op de snelweg richting Amsterdam of Utrecht. Nieuwsgierig? Laat ons je meer vertellen!





# Kenmerken

---

**Type**

tussenwoning

**Soort**

eengezinswoning

**Kamers**

6

**Woonoppervlakte**

119 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

146 m<sup>2</sup>



---

**Via de hal kom je binnen in de keuken** die is aan de voorzijde van de woning.

**Inhoud woning**

422 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

1999

**Isolatie**

volledig geïsoleerd + energielabel A



—  
**De keuken, in  
landelijke stijl,** is ruim  
opgezet en beschikt  
over alle ingrediënten  
om hier uitgebreid te  
koken.







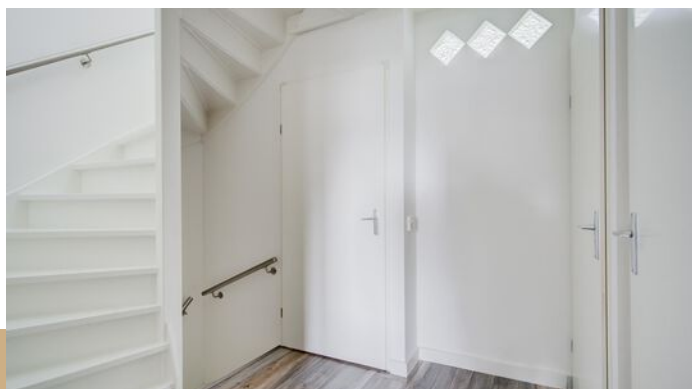
---

**De woonkamer** is in 2019 volledig gestuct, voorzien van nieuwe plinten en geverfd. De ideale basis voor het creëren van een sfeervolle zithoek.









---

**De Watertor 4  
beschikt over vier  
slaapkamers,**  
verdeeld over twee  
woonlagen.









---

**Met een inloop(regen)douche, wastafelmeubel** en (2e) toilet is deze badkamer van alle gemakken voorzien om te verfrissen.



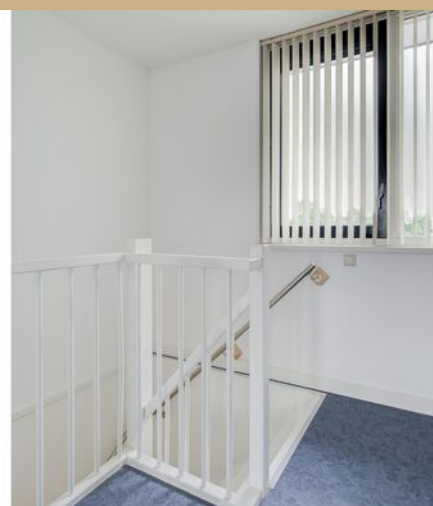
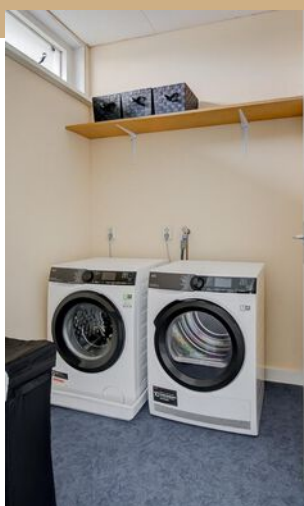




---

## Dankzij een opbouw

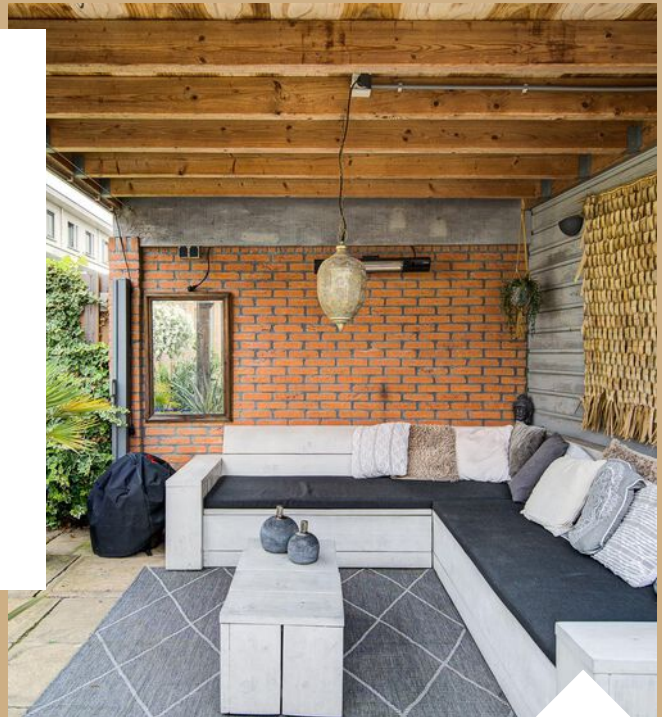
vind je op de tweede verdieping van de woning een vierde slaapkamer. Een praktisch puberdomein





---

**Wanneer je houdt van de warme zomeravonden, ben je bij het zien van deze tuin verkocht!**









## Watertor 4

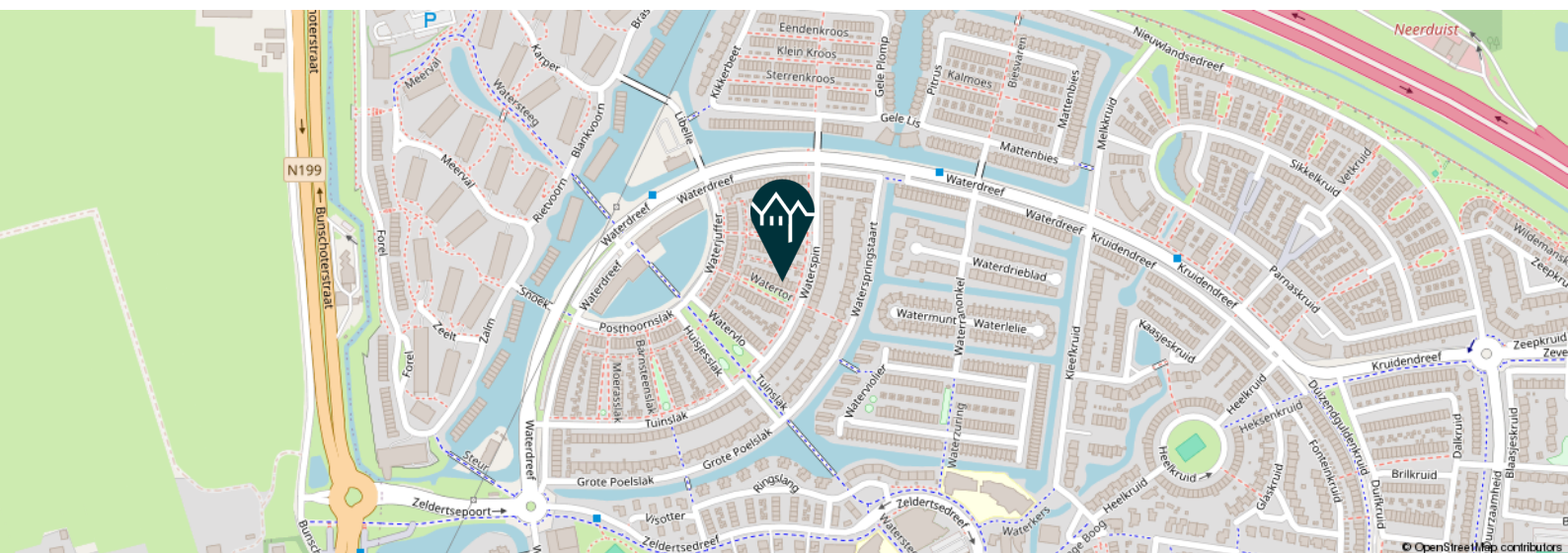
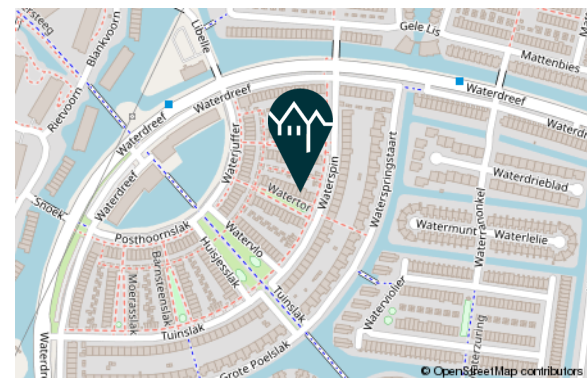
# Locatie

## Buitenleven

De tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt de ruimte om de hele familie uit te nodigen voor een zomerse barbecue. Onder de veranda zit je tot in de late uurtjes heerlijk buiten! Achter de veranda bevindt zich een praktische berging voor het tuingereedschap en de fietsen. De tuin is namelijk ook achterom te bereiken.

Wil jij de verhuisdozen al inpakken? Kom eens langs voor een bezichtiging!

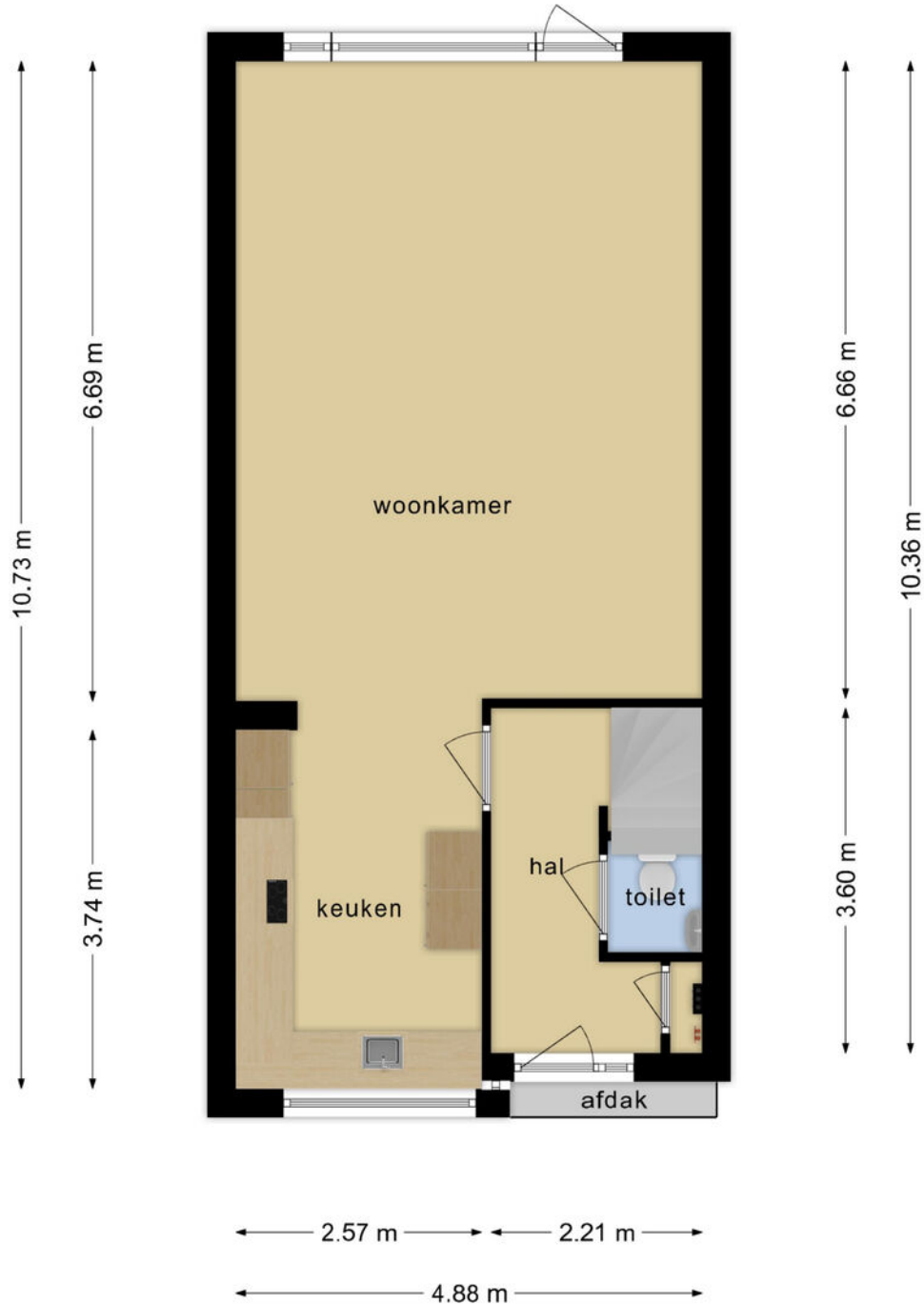
Oplevering: in overleg (voorkeur verkopers: 31 januari)





## Plattegrond

# begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

# 1e verdieping



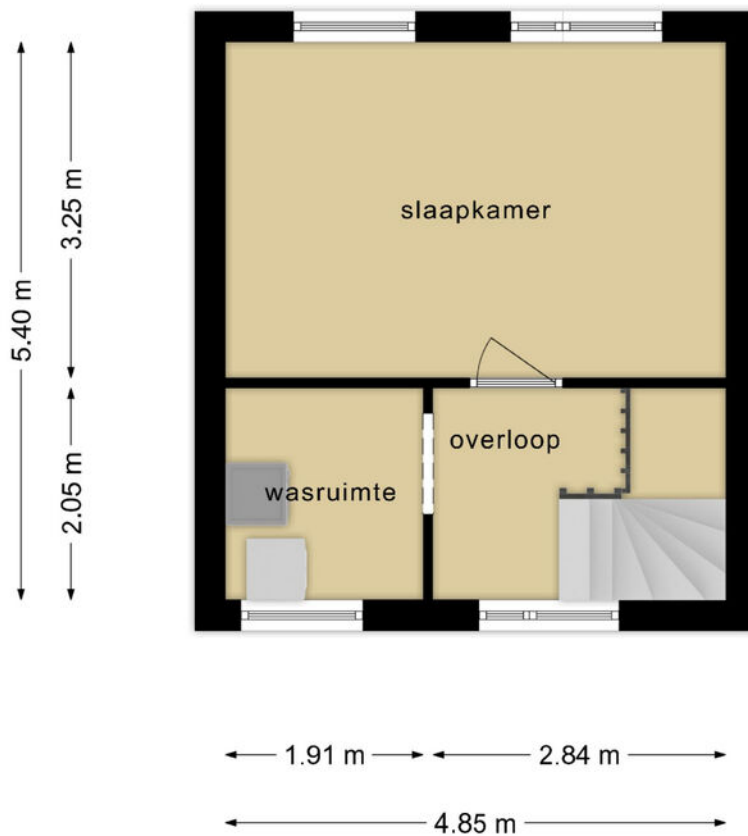
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Plattegrond

# 2e verdieping

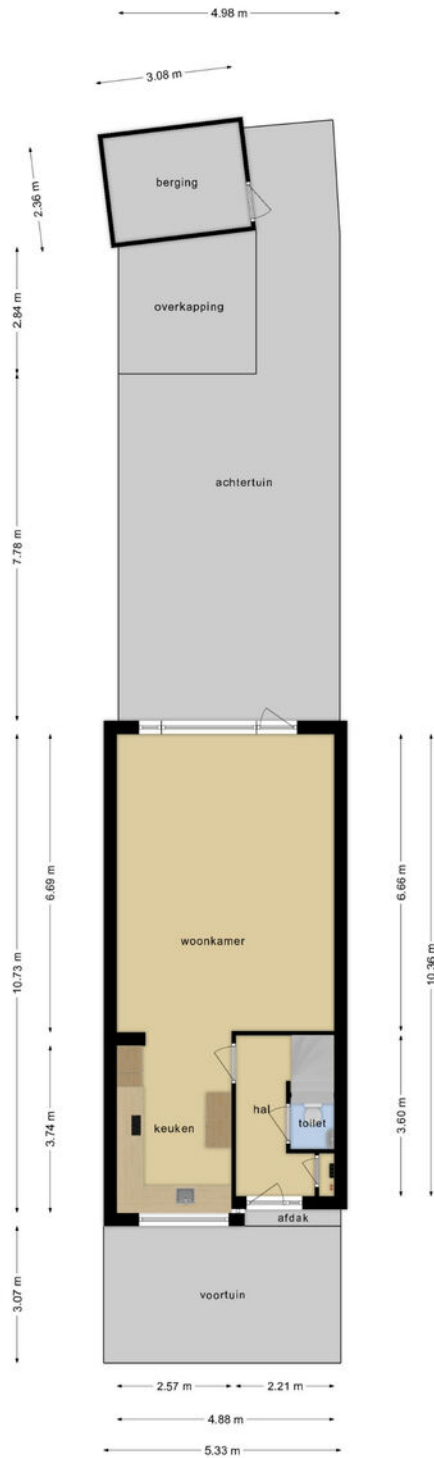
---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

# tuinoverzicht



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Nieuwland

Amersfoort

*Kom meer  
te weten*



## Aan de rand van Amersfoort

### groen & kindvriendelijk

Een groene, kindvriendelijke wijk aan de rand van Amersfoort. Dat is Nieuwland. De wijk is in 1995 ontstaan en door de jaren heen uitgegroeid tot de grootste woonwijk van Amersfoort. De wijk is gebouwd als één van de meest milieuvriendelijke wijken van Nederland. Geliefd zijn de woningen aan het water. In koude winters wordt er volop wordt geschaatst. In het hart van de wijk vind je winkelcentrum 'De Nieuwe Hof'. Hier vindt je supermarkten en diverse andere winkels voor dagelijkse boodschappen. Daarnaast vind je in de wijk meerdere basisscholen en sportvoorzieningen op loop-/fietsafstand. Met de auto rijd je binnen 15 minuten naar de Amersfoortse binnenstad. Daarnaast zijn de uitvalswegen (A1/A28) snel en makkelijk te bereiken.

**Wat je  
als inwoner  
moet weten!**

Het Waterpark is een van de eerste natuurspeelplaatsen van Amersfoort. In de grote waterplas zijn op diverse plekken speelplekken gecreëerd voor verschillende leeftijdscategorieën. Uren speelplezier gegarandeerd!



Meer weten over deze wijk?  
Scan de QR-code hierboven



# Uw droom- woning gezien?

# Bezichtigen!

---

## Bieding

**Direct na de bezichtiging een bod uitbrengen? Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding ook uit een opleverdatum en eventuele voorbehouden. Op grond van één van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst ontbinden. De meest voorkomende voorbehouden zijn:**

### 1. Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen, mits er een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van een nader te bepalen periode gelden. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

### 2. Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud van bouwkundige keuring werkt de verkoper uiteraard mee aan de keuring. De koper is vrij in het kiezen van een keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

## In onderhandeling

De makelaar gaat uw bod met de verkoper bespreken. U bent pas 'in onderhandeling' als de verkopende partij reageert op uw voorstel door

het doen van een tegenbod. U bent dus nog niet in onderhandeling op het moment dat wij aangeven dat wij uw bieding zullen bespreken met de verkoper.

Zodra wij in onderhandeling gaan met u of uw makelaar, wordt er onderhandeld totdat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

Stel dat er meerdere partijen interesse tonen, dan kunnen zij in de gelegenheid gesteld worden om eenmalig een eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht.

De verkoper beslist uiteindelijk wie hij de woning gunt. Is er geen overeenstemming bereikt? Dan wordt de onderhandeling afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te gaan.

Is de woning verkocht als de vraagprijs wordt geboden? Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Pas als een bod door de verkoper wordt geaccepteerd, of als de bieder het tegenbod van de verkoper accepteert, is er een mondelinge koopovereenkomst. Na deze overeenstemming wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld.

## Verkoop bij inschrijving

### Wat houdt verkoop bij inschrijving in?

Wanneer er veel belangstelling is voor een woning, kan in overleg met

de verkoper besloten worden om de woning te verkopen via inschrijving. Dit zal de makelaar aangeven op het moment dat iemand een bod wil doen. Alle geïnteresseerden krijgen een gelijke kans en mogen voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uitbrengen.

### Wordt een bod besproken met andere bidders?

Dit zal nooit gebeuren. Biedingen worden door de makelaar alleen besproken met de verkoper. Er wordt ook niet onderhandeld over biedingen.

### Moet de verkoper het hoogste bod accepteren?

Nee, als het hoogste bod voor de verkoper niet acceptabel is, kan hij beslissen om het niet te verkopen. Ook kan een verkoper bijvoorbeeld een bod zonder voorbehouden (voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, verkoop eigen woning) accepteren dat lager is dan een bod met voorbehouden.

### Wanneer is er sprake van een overeenkomst?

Als een particulier een woning koopt om zelf te gaan bewonen komt er een koopovereenkomst tot stand als alle betrokken partijen de koopovereenkomst getekend hebben. Wanneer een zakelijke koper of belegger een woning koopt, is een mondelinge overeenkomst al een koopovereenkomst.



## De koopovereenkomst

Op het moment dat de onderhandelingen zijn afgerond en er overeenstemming is bereikt, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van een standaard model koopovereenkomst. Alle mondelinge afspraken zijn hierin schriftelijk vastgelegd. Zodra alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopovereenkomst naar de gekozen notaris worden verzonden. Aan de hand van onder andere de koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opmaken.

### Bijkomende kosten: kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning krijgt u meestal te maken met een aantal bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering). De bijkomende kosten voldoet de koper. Aanvullend zijn er nog kosten die betrekking hebben op de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten voor een hypotheekakte en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een voordeel is dat deze financieringskosten over het algemeen aftrekbaar zijn voor de Inkomstenbelasting.

### Waarborgsom of bankgarantie

Het is gebruikelijk dat een koper enige tijd na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voort-

vloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is. Let wel: bijna alle notarissen rekenen momenteel een negatieve rente door aan de koper bij het storten van een waarborgsom.

## Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij/zij heeft de plicht om eventuele gebreken te melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

### Ouderdomsclausule

Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de betreffende bouwperiode kan het zijn dat de woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning.

De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

### Niet-bewonersclausule/ eigenarenclausule

Het is mogelijk dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. De verkoper kan dan niet alles van de woning weten. Zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden.

## De overdracht

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er, samen met de makelaar, een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt aansluitend op de leveringsakte, de hypotheekakte gepasseerd.



**Visie Makelaardij**  
breekt met de  
standaard aanpak  
in de traditionele  
makelaardij.





Partner / Makelaar  
& Taxateur - 2015

**Ard Bax**



Partner / Makelaar - 2017

**Jasper van Beek**



## De mensen achter Visie

**Een makelaar die naast taxateur ook  
marketeer is? Dat is Visie Makelaardij,  
een makelaarskantoor in Amersfoort.**

Juist die combinatie maakt het verfrissend en deskundig. Tel daarbij ongetemperd enthousiasme en u hebt de perfecte match! Visie Makelaardij breekt met de standaardaanpak in de traditionele makelaardij. Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de vrije hand



*Meer  
over ons*

Scan de code



Kandidaat Register  
Makelaar - 2024  
**Annemarie  
Mulder**



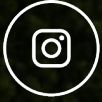
Tekstschrijver en  
makelaarsassistente - 2021

**Wendy van  
Dreven**



Marketing &  
communicatie - 2020

**Annelie  
Veldhuizen**



Volg ons op  
instagram



Beste makelaar in de regio

# Amersfoort?

*Kennismaken*  
scan de code

Je bent op zoek naar een makelaar in **Amersfoort, Soest, Soesterberg, Leusden, Achterveld, Hoevelaken, Nijkerk, Woudenberg, Scherpenzeel of Zeist**, dus stel je de vraag: "Wie is eigenlijk de beste makelaar van deze regio?" Heel eerlijk gezegd weten wij niet of wij dat zijn, al doen we erg ons best. Wèl durven we te beweren dat we behoren tot de beste makelaars van de regio Amersfoort. **De recensies van tevreden opdrachtgevers bewijzen het, bekijk ze eens op Google of Funda.** Onze klanten geven ons een rapportcijfer van gemiddeld een 9,5! Geef toe... Veel beter kan niet.



visiemakelaardij