

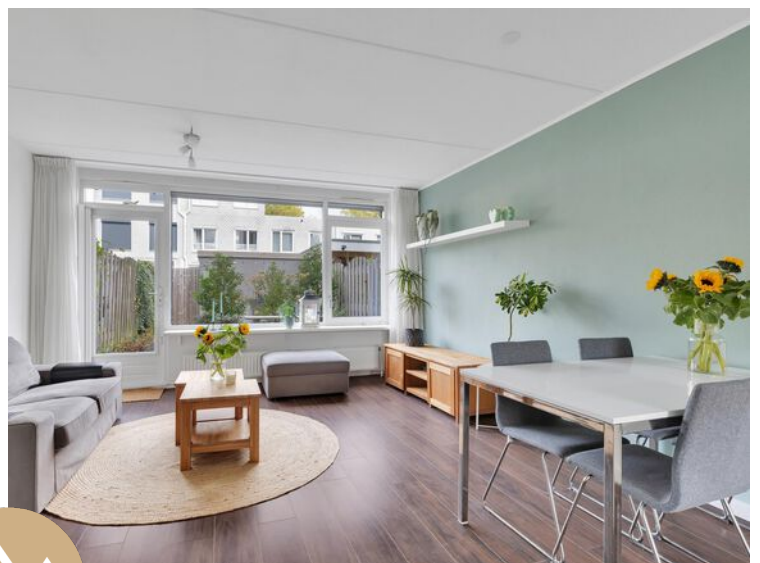


De Verwondering 11

Amersfoort

€ 389.000,- k.k.

**Gezellig &
centraal**





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.

Partner / Makelaar & Taxateur

Ard Bax

Jouw makelaar

Ard, een telg uit een makelaarsfamilie, erkend makelaar en taxateur en lid van het algemeen bestuur van VBO, is in 2015 vanuit Rotterdam zijn vrouw gevolgd naar Amersfoort. Hij heeft ervaring met alle soorten vastgoed en kent de stad inmiddels als zijn broekzak. Ard is een uitstekend netwerker en blijkt bovendien sterk in het selecteren van de allerbeste medewerkers.



Een mooie woning aan

De Verwondering 11

Op zoek naar een leuke eengezinswoning met uitbreidingsmogelijkheden? Welkom aan De Verwondering 11! Met een moderne keuken, gezellige woonkamer, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin biedt deze tussenwoning alles wat je nodig hebt om het begrip 'woonplezier' leven in te blazen. Want dat is wat wonen aan De Verwondering 11 betekent! De woning is te vinden in het hart van de wijk Kattenbroek. Scholen, speeltuintjes en ook winkels voor de dagelijkse boodschappen vind je dichtbij! Met de auto rijd je binnen 10 minuten de snelweg (A1/A28) op. Nieuwsgierig? Laat ons je meer vertellen!

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Cv-ketel (Remeha, 2023)
- Dak vernieuwd (bitumen; 2024)
- Parkeren voor de deur
- Oplevering: in overleg



Kenmerken

Type
tussenwoning

Soort
eengezinswoning

Kamers
4

Woonoppervlakte
75 m²

Perceeloppervlakte
100 m²



Kom binnen in een heerlijke lichte entree.

Inhoud woning
265 m³

Bouwjaar
1992

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

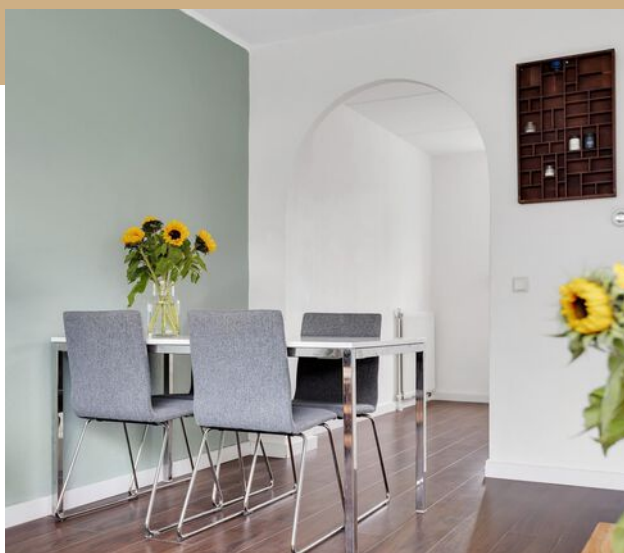
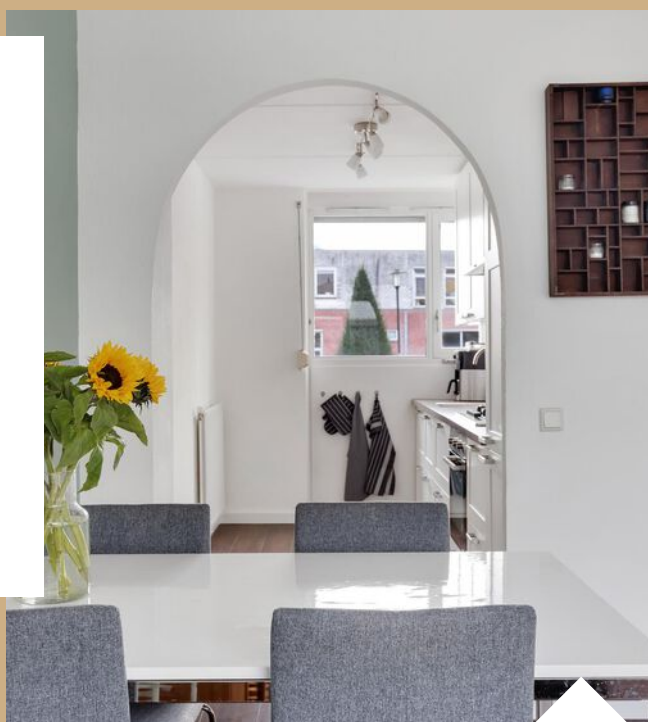


In de woonkamer
creeër je een knusse
zithoek, waar je tot rust
komt na een drukke
werkdag! Ook loop je
hier zo de tuin in!





Om gezellig samen te eten,
is in de woonkamer ook ruimte voor
een eethoek.





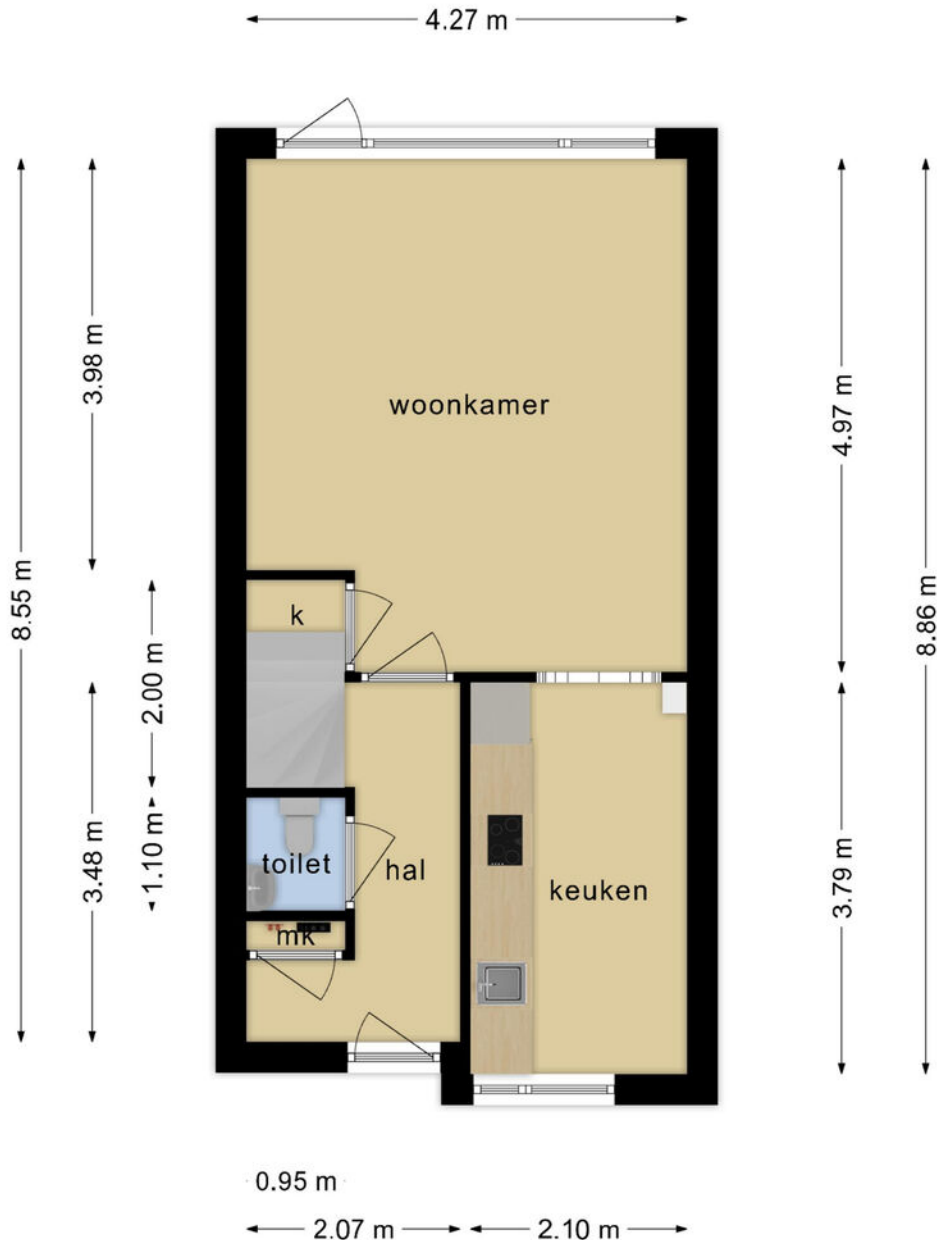
De plek voor kookliefhebbers!

Deze (half) open keuken uit 2018, beschikt over alle apparatuur voor het koken van de lekkerste maaltijden.



Plattegrond

Begane grond



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



Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers.

Ook kun je deze gebruiken als hobbyruimte of praktische werkplek.



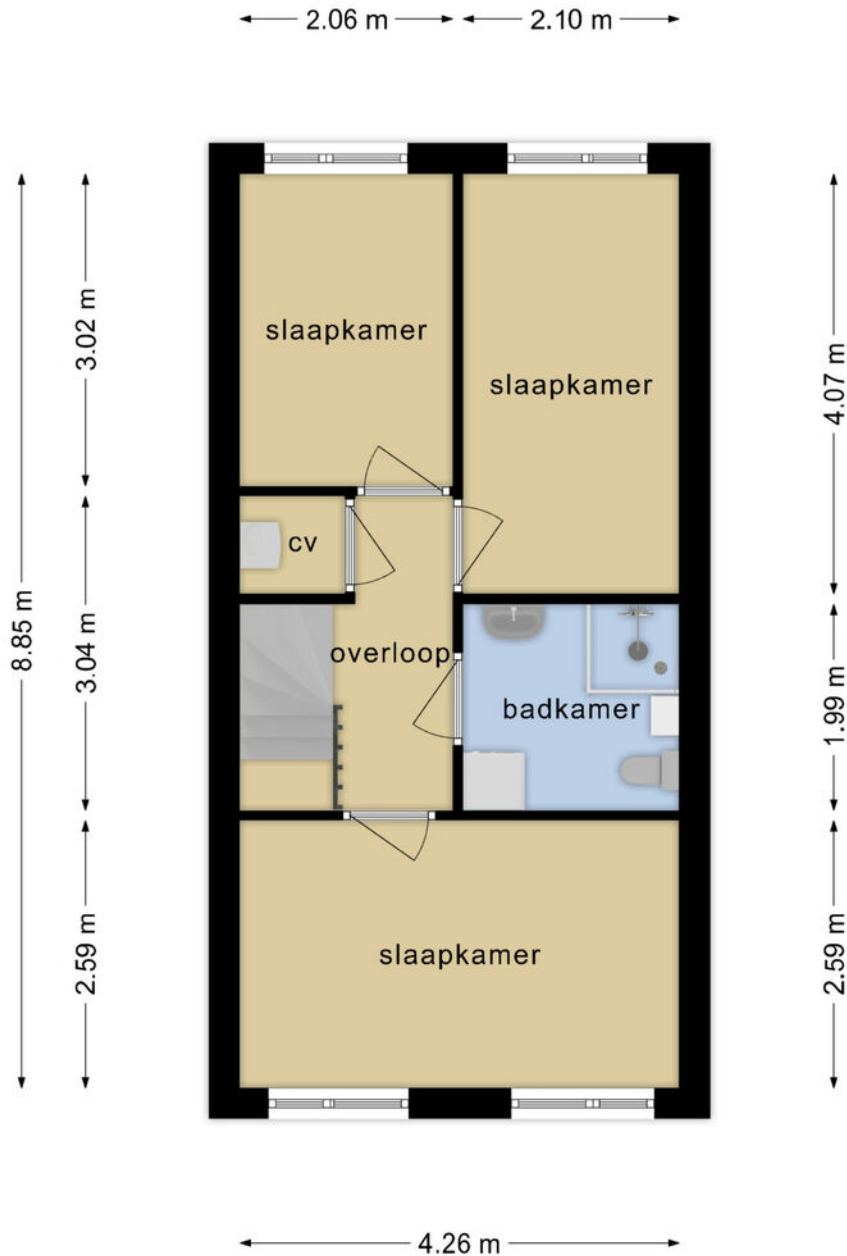


Je dag starten met een frisse douche? Daarvoor vind je tussen de slaapkamers aan de voor- en achterzijde van de woning de badkamer.



Plattegrond

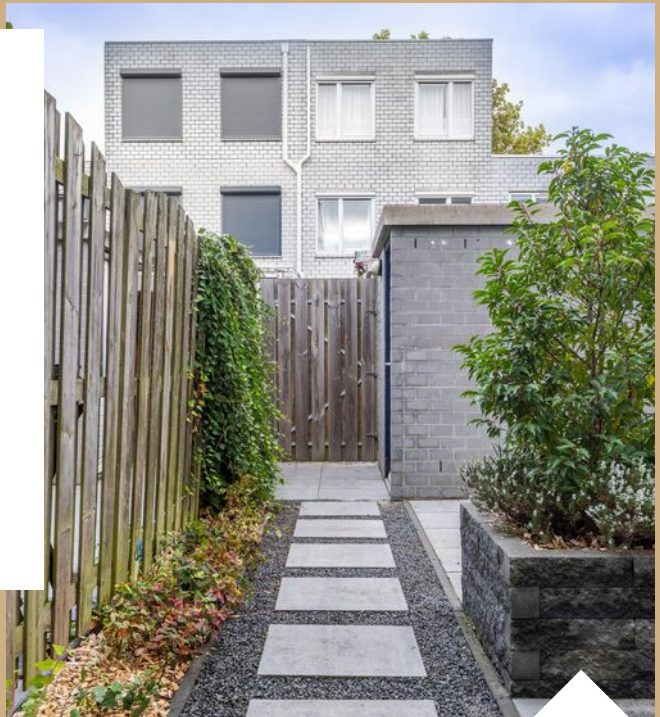
Eerste verdieping



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



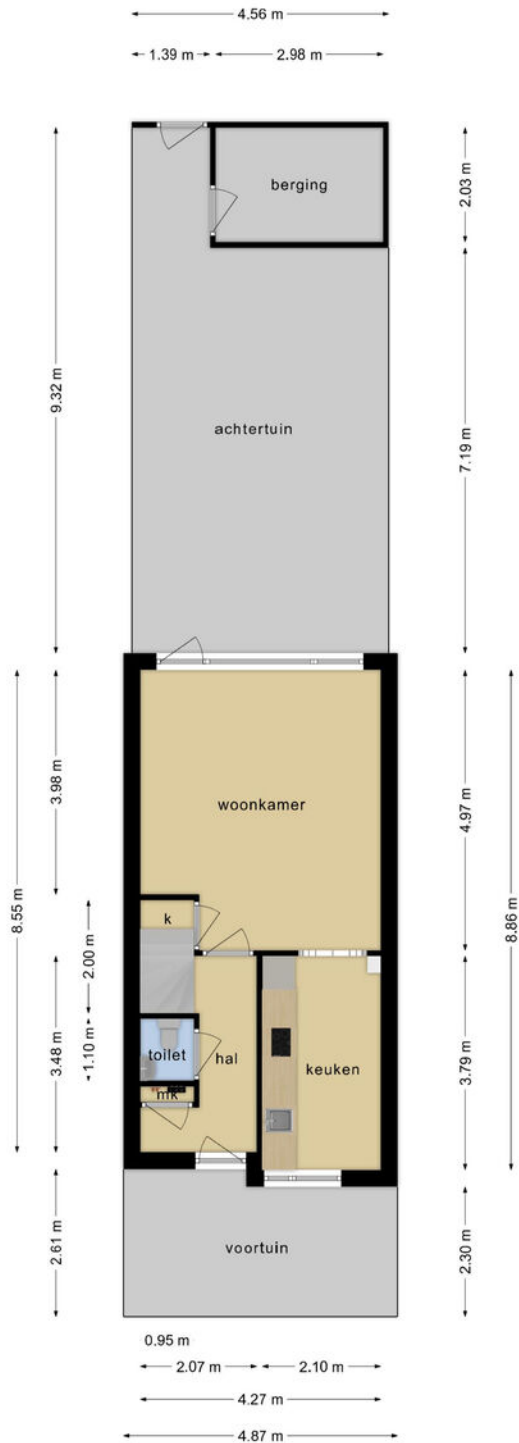
Bij het zien van de tuin ben je verkocht! Vernieuwd in 2020 en gelegen op het zuidwesten vind je hier twee terrassen! Ruimte genoeg voor een zomerse barbeque.





Plattegrond

Tuinoverzicht



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

Kattenbroek

Amersfoort

*Kom meer
te weten*



Durf te dromen

alles behalve standaard

'Een gezonde, veilige en vrolijke omgeving, waar mensen zich thuis voelen en durven dromen.' Dat was het uitgangspunt van ontwerper Ashok Bhalotra voor het ontwerpen van de wijk Kattenbroek. Door in de architectuur gebruik te maken van opvallende vormen is Kattenbroek alles behalve een standaard woonwijk. Kattenbroek is kunst! Iedere donderdag vind je hier een gezellige weekmarkt met maar liefst 70 kramen. Het winkelcentrum 'Emiclaer' biedt een ruime keuze aan winkels voor de dagelijkse boodschappen, horeca gelegenheden en meer. Ook wanneer je woont of werkt buiten Amersfoort, is wonen in Kattenbroek ideaal. Binnen enkele minuten rijdt je met de auto op de A1 richting Amsterdam. Ga jij niet voor standaard? Kom dan wonen in Kattenbroek!

**Wat je
als inwoner
moet weten!**



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

Een leuk feitje, de wijk Kattenbroek is ook in China te vinden. In Shanghai is een deel van de wijk nabgebouwd. Het schijnt dat het toch niet zo goed gelukt is als in Amersfoort!



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.

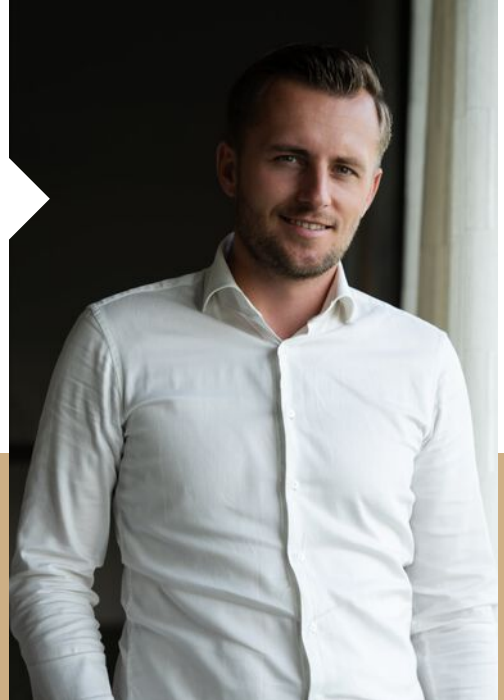


Visie Makelaardij
breekt met de
standaard aanpak
in de traditionele
makelaardij.



Partner / Makelaar - 2017

Jasper van Beek



Partner / Makelaar
& Taxateur - 2015

Ard Bax



Kandidaat Register Makelaar - 2024

Annemarie Mulder



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.

Assistent Makelaar
- 2024

Jasper
Quaak



Assistent Makelaar
- 2021

Wendy van
Dreven



Assistent Makelaar
- 2020

Annelie
Veldhuizen



*Meer
over ons*

Scan de code





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