



Lijsterstraat 119

*Utrecht*

€ 575.000,- k.k.

**Stadsappartement  
met charme.**



Stadsplateau 27-29 | 3521 AZ Utrecht | (030) 711 4715 | [info@visiemakelaardij.nl](mailto:info@visiemakelaardij.nl) | [visiemakelaardij.nl](http://visiemakelaardij.nl)

Stadsring 147 | 3817 BA Amersfoort | (033) 204 8535 | [info@visiemakelaardij.nl](mailto:info@visiemakelaardij.nl) | [visiemakelaardij.nl](http://visiemakelaardij.nl)



# Welkom,

---

## Op zoek naar een nieuwe woning?

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

Ard, een telg uit een makelaarsfamilie, erkend makelaar en taxateur, 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.

**Partner / Makelaar & Taxateur**

**Ard Bax**



## Een mooie woning aan de **Lijsterstraat 119**

Waanzinnig wonen nabij de Utrechtse binnenstad?  
Welkom aan de Lijsterstraat 119!

Een twee-laags stadsappartement, kant-en-klaar voor  
nieuwe bewoners. Het appartement biedt een moderne  
woonkeuken met balkon, een lichte living, twee  
slaapkamers, een verzorgde badkamer en zonnig  
dakterras.

Dankzij de grote raampartijen en de gunstige lichtinval  
voelt het appartement opvallend licht en ruim aan. Tel  
daar nog eens de leuke ligging bij op en jij wilt de  
verhuisdozen inpakken!



# Kenmerken

---

**Type**  
appartement

**Soort**  
bovenwoning

**Kamers**  
4

**Woonoppervlakte**  
86 m<sup>2</sup>



---

**Hier geniet je**  
volop van stadse  
charm!

**Inhoud woning**  
298 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**  
1904

**Isolatie**  
dakisolatie, muurisolatie,  
dubbel glas





—

**Vanuit de hal** stap je binnen in de keuken, het hart van de woning. De keuken is in 2020 vernieuwd en past perfect in deze ruimte.





---

**De living vind je aan de**  
voorzijde, in de hoek van het  
appartement. Hier creëer je een  
knusse, sfeervolle zithoek om na een  
drukke dag fijn tot rust te komen.





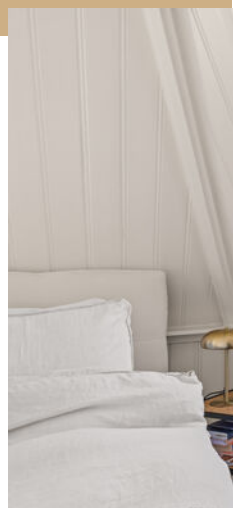




---

### **Wakker worden met uitzicht**

op de welbekende molen. Meer Utrechts dan dit wordt het bijna niet! Deze woning biedt twee ruime en karakteristieke slaapkamers. De robuuste balken zorgen voor een sfeervol en geborgen gevoel.









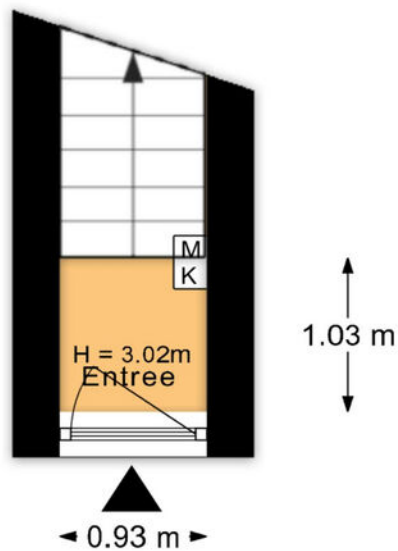
**Bij het zien van** het dakterras ben je verkocht! Met uitzicht op de molen, de watertoren en zelfs de Utrechtse Dom, is dit het



Plattegrond

# Begane grond

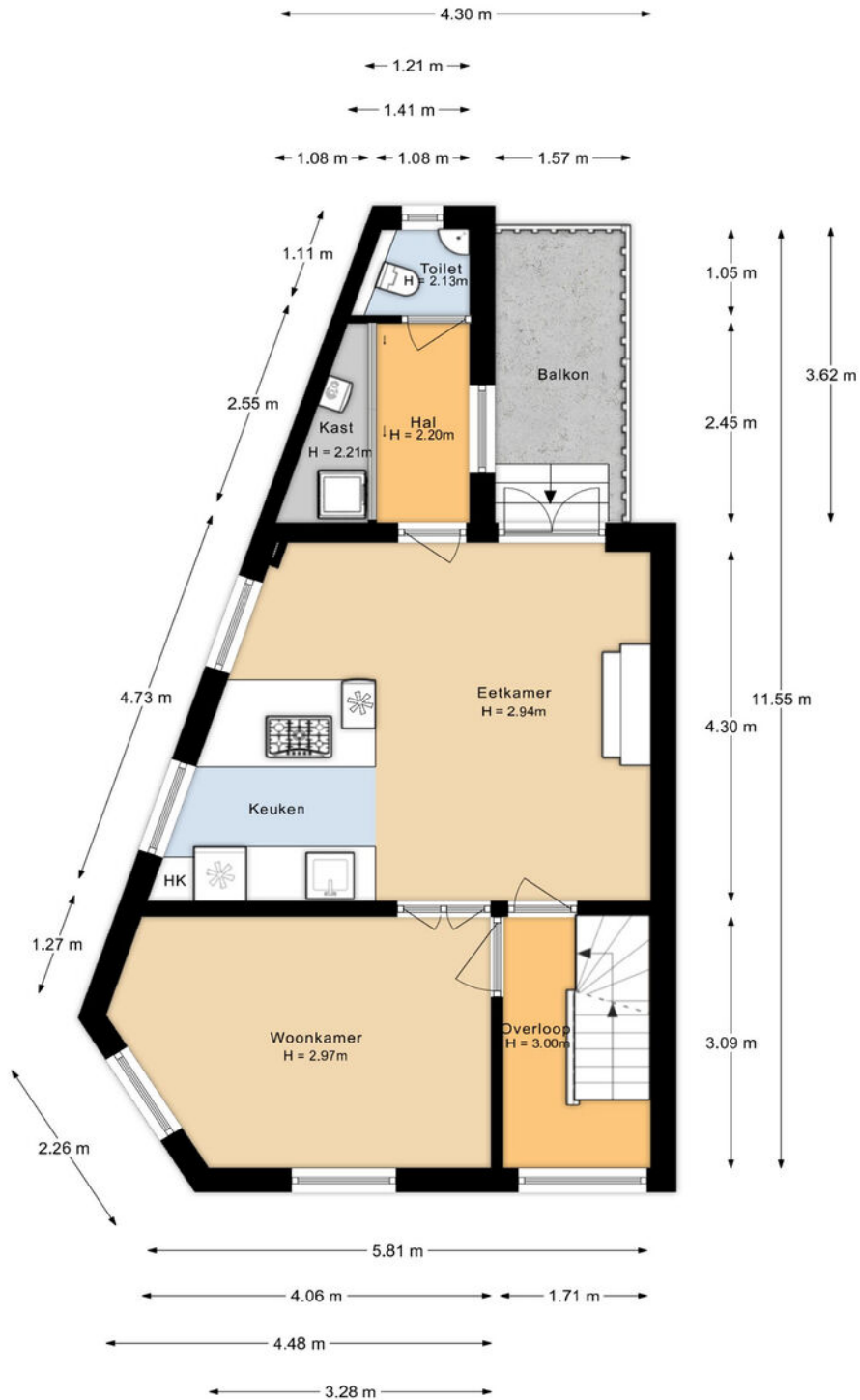
---



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond

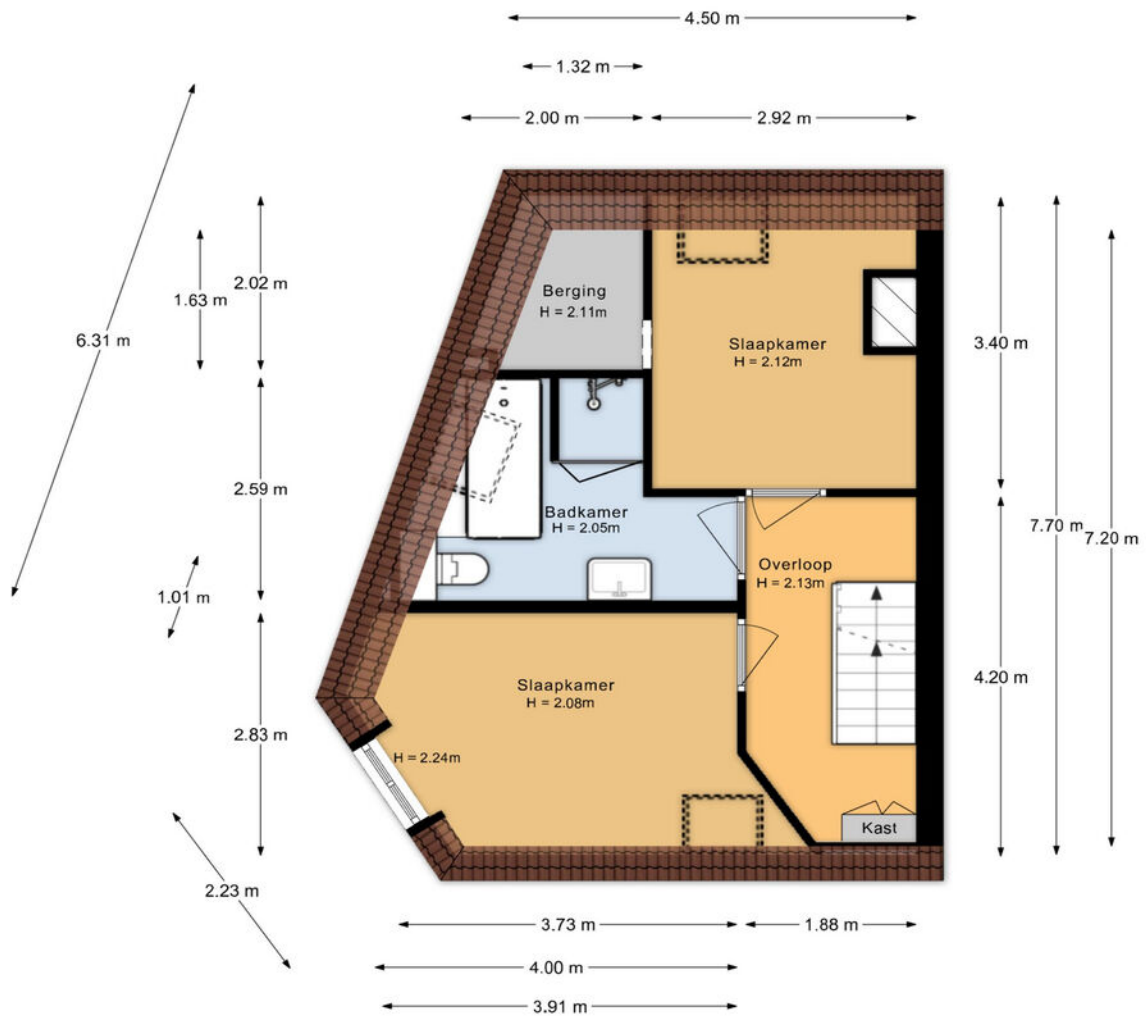
# 1e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond

# 2e verdieping

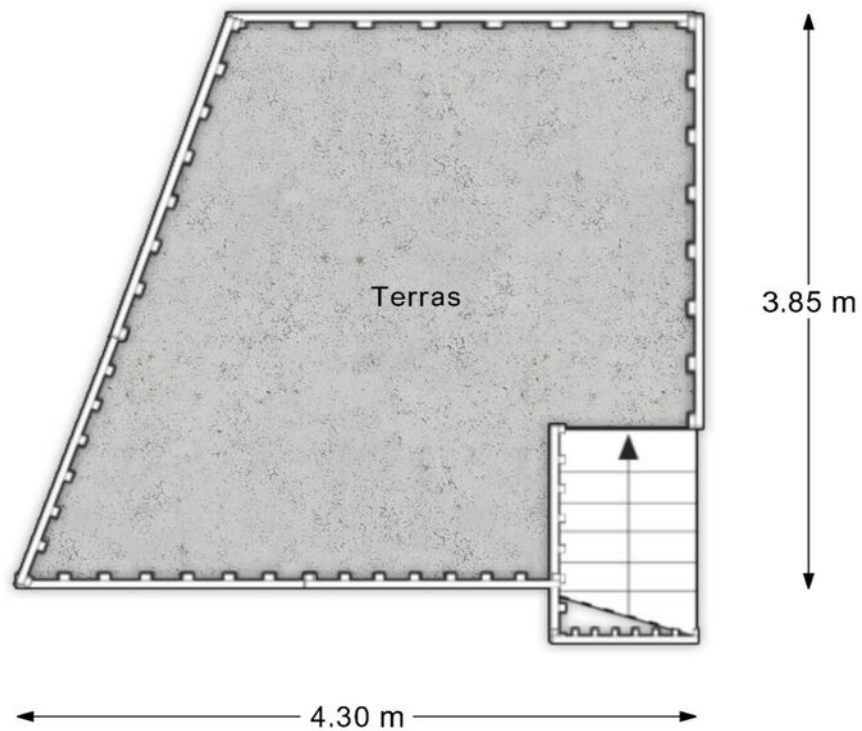


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## Plattegrond

# Terras

---



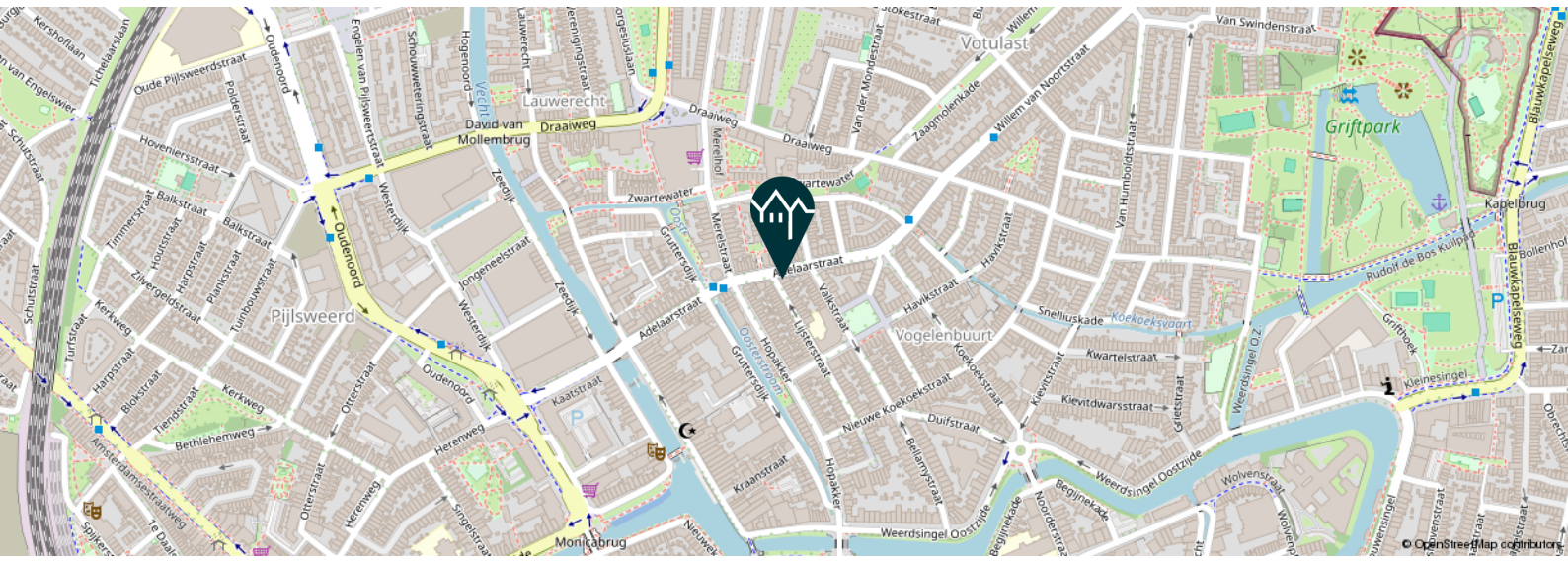
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Lijsterstraat 119

# Locatie

## De geliefde Vogelenbuurt

De Lijsterstraat 119 is gelegen in de geliefde Vogelenbuurt, op de hoek van de Lijsterstraat en de Adelaarsstraat. Speeltuinen, scholen en supermarkten vind je hier allemaal op loopafstand. 's Ochtends geniet je van een verse cappuccino in één van de hippe koffietentjes en ook voor een lunch buiten de deur vind je in de wijk diverse leuke restaurants. 's Avonds wandel je te voet richting de bruisende binnenstad om daar te genieten op één van de gezellige terrassen. Behoeftte aan een wandeling of uurtje fanatiek sporten? Daarvoor is het Griftpark dichtbij. Voor het reizen met het openbaar vervoer stopt de bus in de straat en met de auto rijd je binnen no time de snelweg op.





# 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

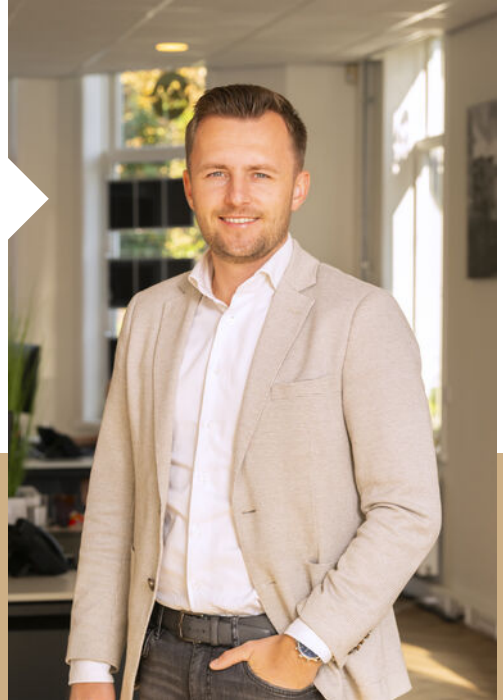
Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er, samen met de makelaar, een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek 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  
**Jasper van Beek**



Partner / Makelaar  
& Taxateur  
**Ard Bax**



Makelaar  
**Ewart Evers**



# De mensen achter Visie

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

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

Wendy van  
Dreven



Officemanager

Jantine van  
Woudenberg



Makelaar

Annemarie  
Mulder



*Meer  
over ons*

Scan de code



Volg ons op  
instagram



Wat je vraag ook is, wij geven jou

# eerlijk advies

*Kennismaken?*  
scan de code

Bij Visie Makelaardij draait alles om jou. Of je nu je droomhuis wilt vinden, je huidige woning wilt verkopen, of een betrouwbare taxatie nodig hebt, wij staan voor je klaar met een breed scala aan diensten. Wij geloven in helderheid, persoonlijke aandacht en een deskundige aanpak die naadloos aansluit bij jouw wensen.

Wat heb jij van ons nodig om de volgende stap te zetten? Neem dan gerust contact op en wij denken graag met je mee!



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

funda

NWWI

vastgoedcert



## visiemakelaardij

Stadsplateau 27-29 | 3521 AZ Utrecht | (030) 711 4715 | info@visiemakelaardij.nl | visiemakelaardij.nl

Stadsring 147 | 3817 BA Amersfoort | (033) 204 8535 | info@visiemakelaardij.nl | visiemakelaardij.nl