



Kabof 19

Hoogland

€ 530.000,- k.k.

**Verrassend &
sfeervol**





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.

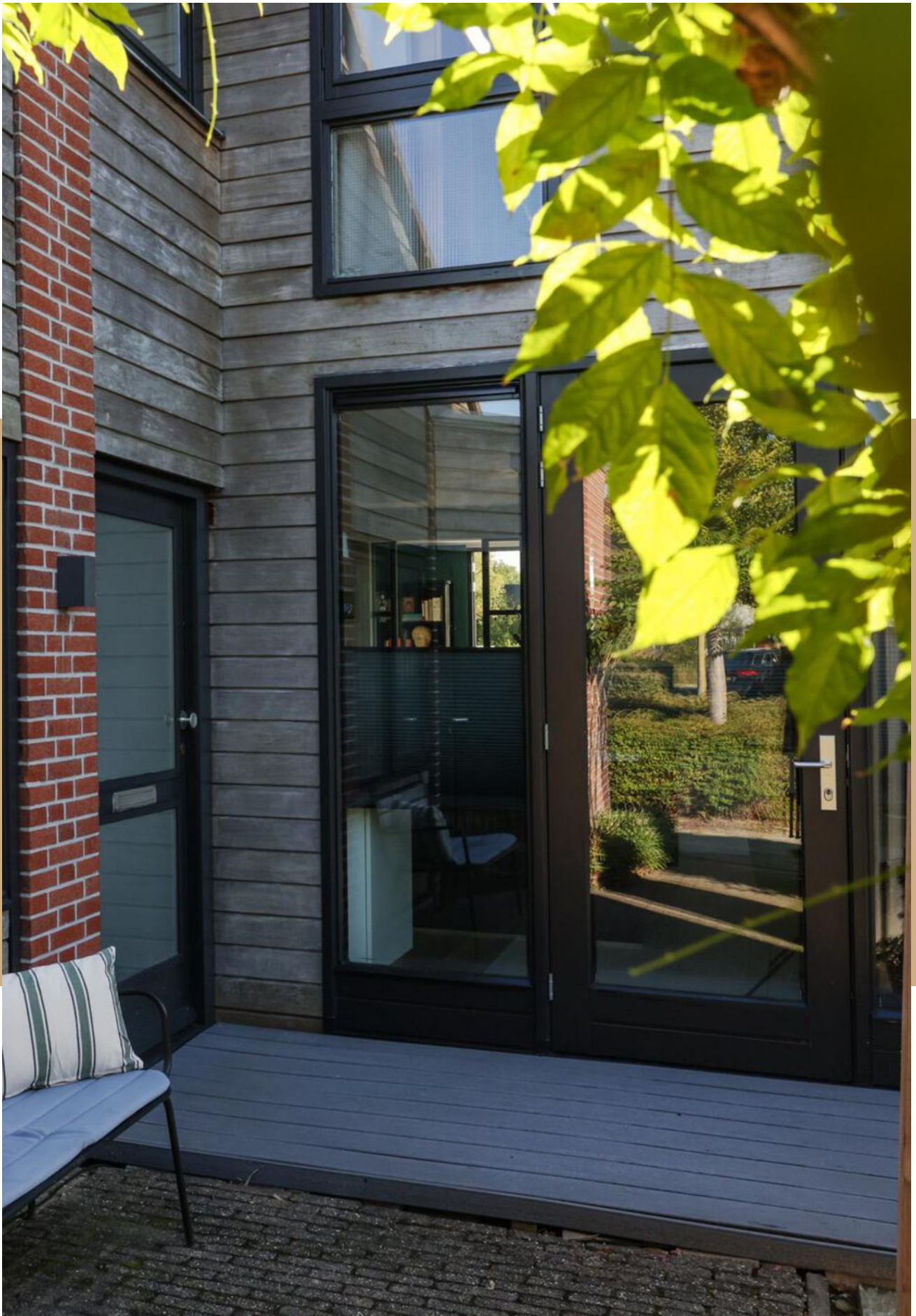
Makelaar

Mirjam de Groot

Jouw makelaar

Mirjam werkt sinds 2019 bij Visie en heeft daarvoor een opleiding afgerond als Management Assistent. Inmiddels heeft ze haar Assistent Makelaar papieren op zak en is ze ook al begonnen aan haar Makelaars opleiding. Ze is betrouwbaar, gedreven en helpt de klanten met veel plezier. De kans is groot dat je haar telefonisch spreekt of bij een bezichtiging tegenkomt!





Een mooie woning aan de Kabof 19

Waanzinig wonen aan het water? Welkom aan de Kabof 19! Een verrassende hoekwoning op een unieke locatie in Hoogland. Deze leuke eengezinswoning is het voorbeeld van een woning waar binnen- en buitenleven perfect samen komen! De woning biedt een droom van een keuken, een heerlijk lichte living, vier slaapkamers en een nette badkamer, verdeeld over drie woonlagen. Dankzij de hoekligging, wordt de woning aan drie zijden omringt door de tuin. Je ochtend starten met een kopje koffie in de zon? Daarvoor vind je een terras aan het water. Voor een gezellige barbecue is ruimte in de hippe zijtuin en 's avonds geniet je samen in de voortuin van de laatste avondzon. Kijken is gegarandeerd verliefd worden!



Kenmerken

Type

hoekwoning

Soort

eengezinswoning

Kamers

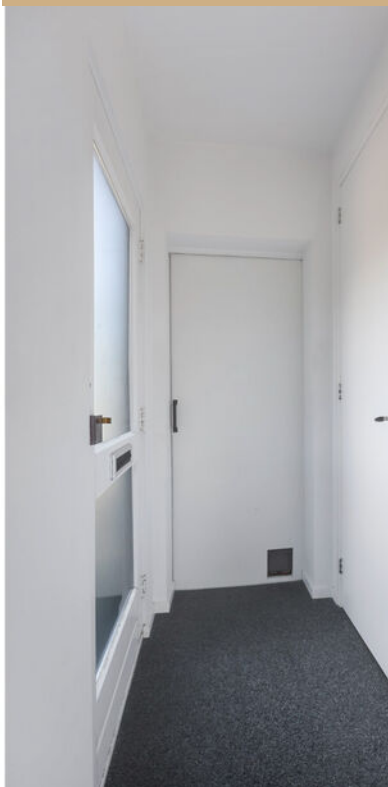
5

Woonoppervlakte

125 m²

Perceeloppervlakte

225 m²



**Je komt binnen in
de keuken,**
het hart van de woning.

Inhoud woning

496 m³

Bouwjaar

1979

Isolatie

muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas



Hier wordt gekookt,
geborreld, gelachen en
gegeten. Kortom,
geleefd.







De living vergroten?

Zet dan de tuindeuren maar open.
De tuin wordt jouw tweede woonkamer.





Plattegrond

begane grond



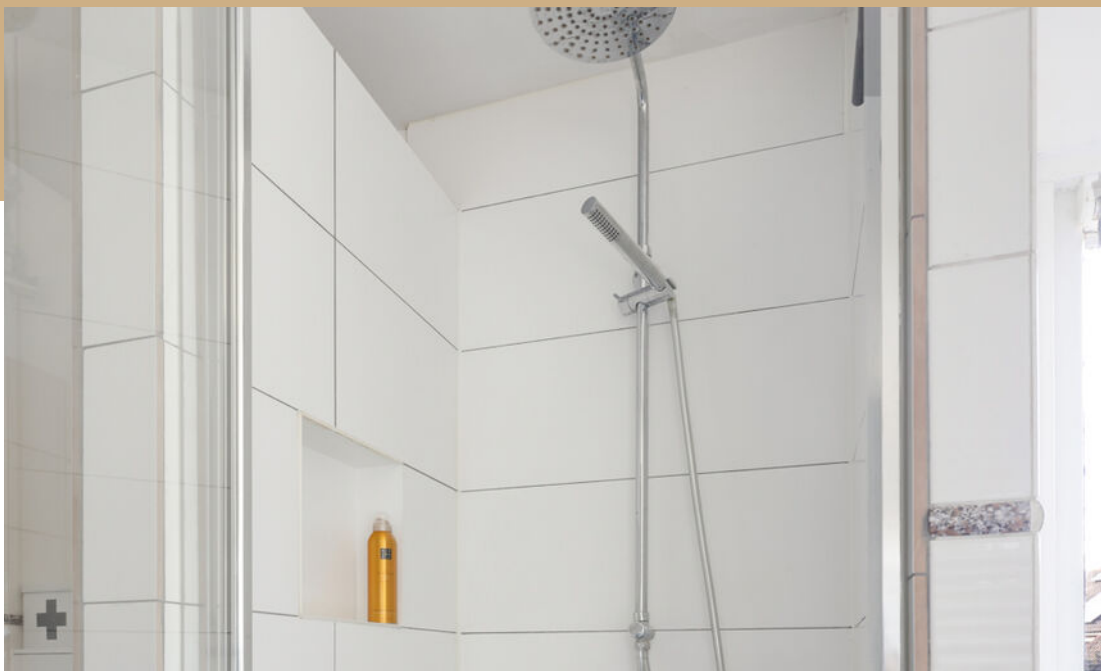
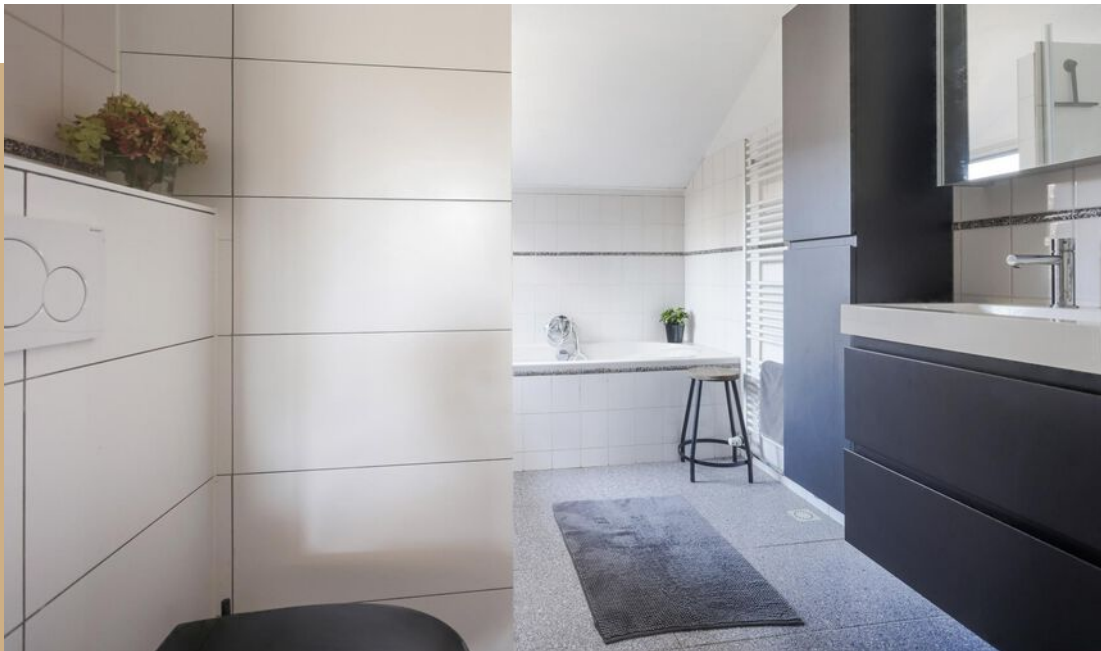
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



De Kabof 19 biedt vier slaapkamers.

Drie daarvan vind je op de eerste verdieping. Ook de badkamer vind je hier.





Plattegrond

1e verdieping



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

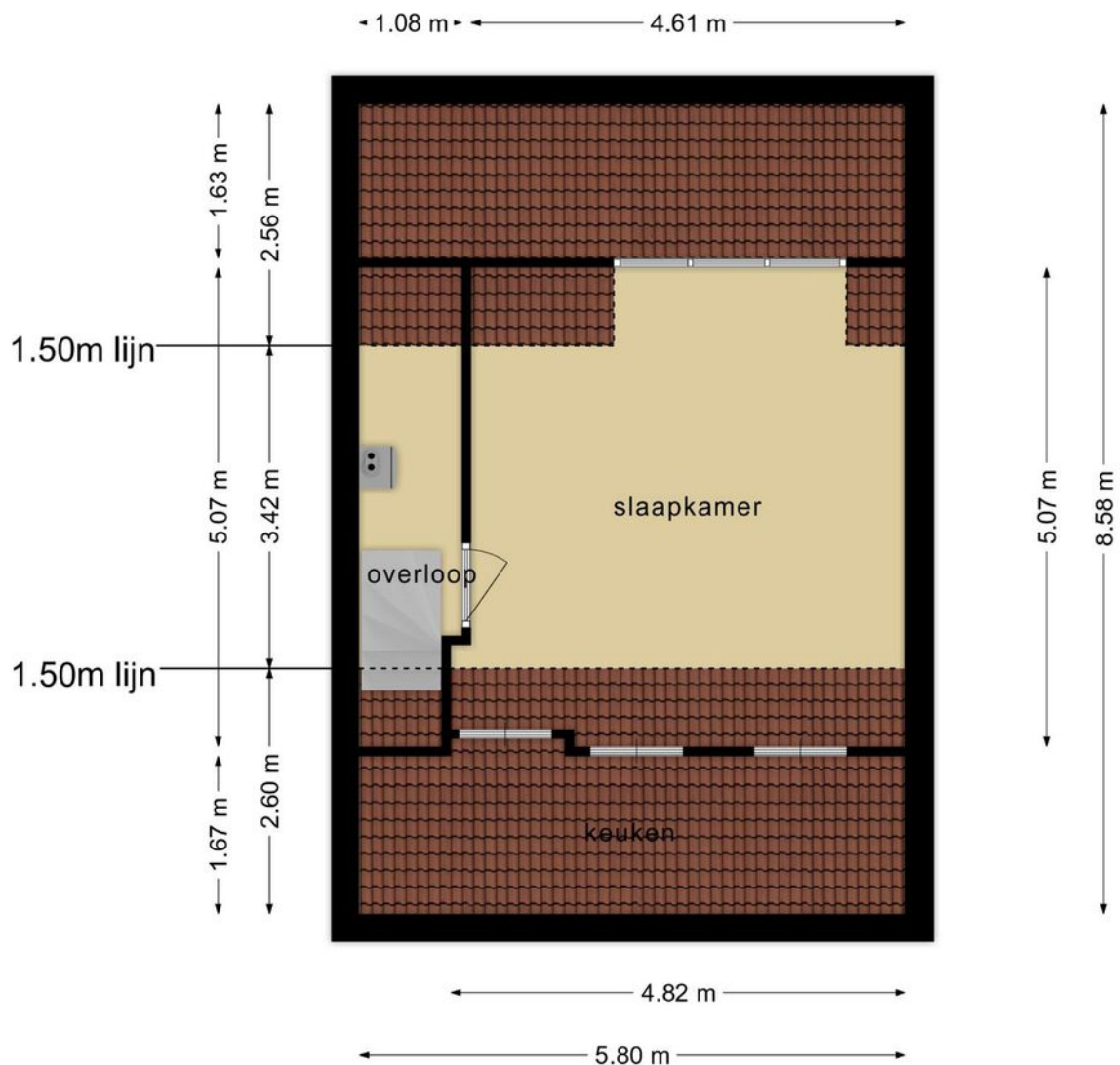


Een dakopbouw biedt op de zolderverdieping
ruimte voor een vierde slaapkamer.



Plattegrond

2e verdieping



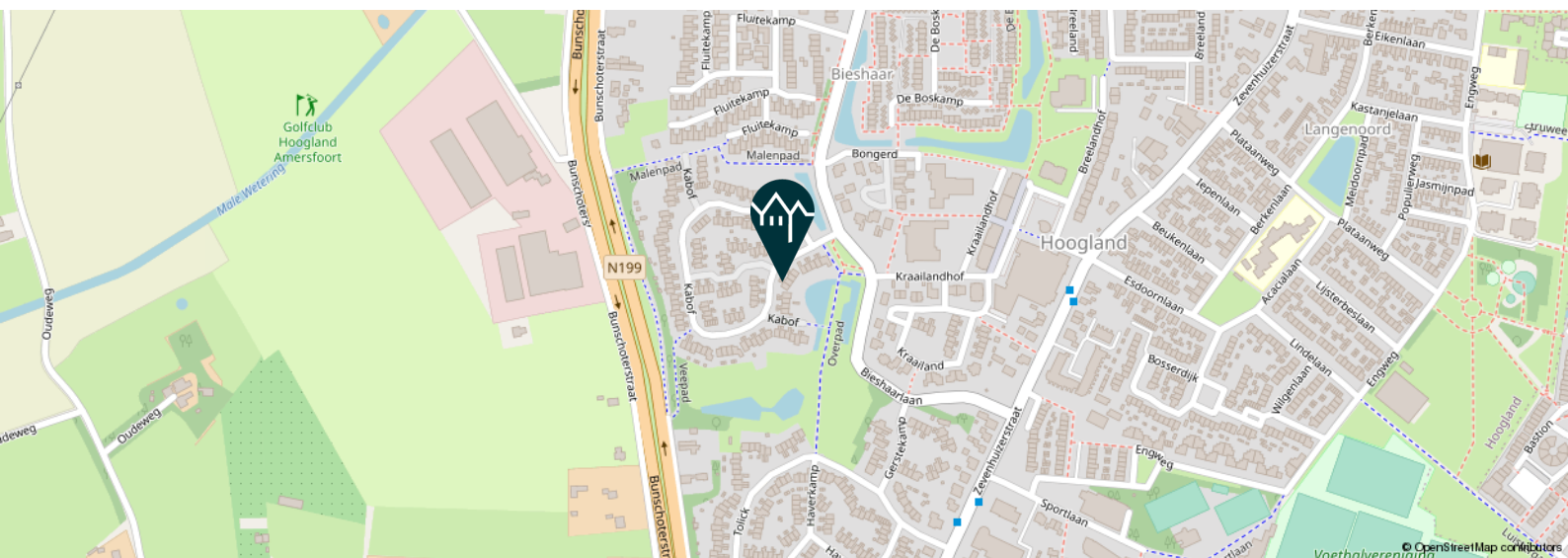
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

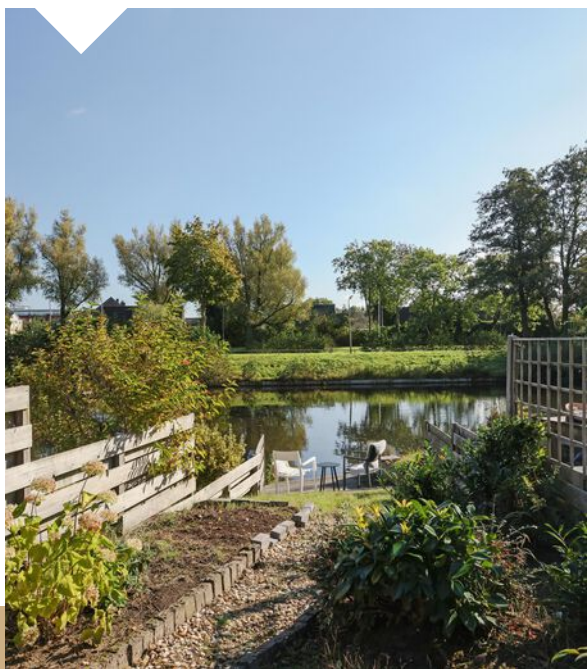
Kabof 19

aan het woord

& locatie op de kaart

"Twintig jaar geleden zijn wij met onze twee jonge kinderen naar De Kabof verhuisd. We hebben hier met zoveel plezier gewoond, fijne burens, veel groen en in de buurt is er van alles te beleven. Er zijn winkels, scholen, sportclubs en kroegen. Wij hebben ons echt heel erg thuis gevoeld in Hoogland. De combinatie van het dorpse karakter en de toegang tot de stad is geweldig. Op de fiets ben je zo in het centrum van Amersfoort, met de auto ben je in een dik half uur in Utrecht en Amsterdam. Naast de mooie ligging is het huis licht, ruim en biedt het veel privacy. Het weidse uitzicht op het water en het zicht op de lucht en de bomen zullen we beslist gaan missen."





Met de eerste zonnestralen buiten.

Dat is hier wonen. De achtertuin is 17 meter diep en biedt een verscheidenheid aan bloemen en planten.









Plattegrond

tuinoverzicht



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

Hoogland

*Kom meer
te weten*



Het dorpse karakter met de gemakken van de stad

'Handen af van Hoogland.' Onder dit motto vonden in 1973 diverse protestacties en demonstraties plaats, toen bekend werd dat het dorp Hoogland haar zelfstandigheid zou moeten opgeven. Omdat de stad Amersfoort een groeifunctie had gekregen, moest Hoogland verdeeld worden over Bunschoten en Amersfoort. Tegen alle protesten in werd op 1 januari 1974 Hoogland officieel onderdeel van de stad Amersfoort. Voor de inwoners is Hoogland tot op de dag van vandaag een zelfstandig dorp gebleven. Om dit gevoel te behouden worden er diverse activiteiten georganiseerd. Denk daarbij aan het jaarlijkse dorpsfeest, de carnaval, diverse jongerenactiviteiten en sportevenementen. In het westen van Hoogland wordt het dorp omgeven door de weilanden van het buitengebied. Aan de oostkant hebben weilanden plaatsgemaakt voor de wijken Schothorst, Kattenbroek en Nieuwland. Hoogland beschikt over diverse winkels, scholen en sportverenigingen. Houd je van het dorpse karakter, maar heb je de gemakken van de stad graag binnen handbereik? Kom dan wonen in Hoogland!

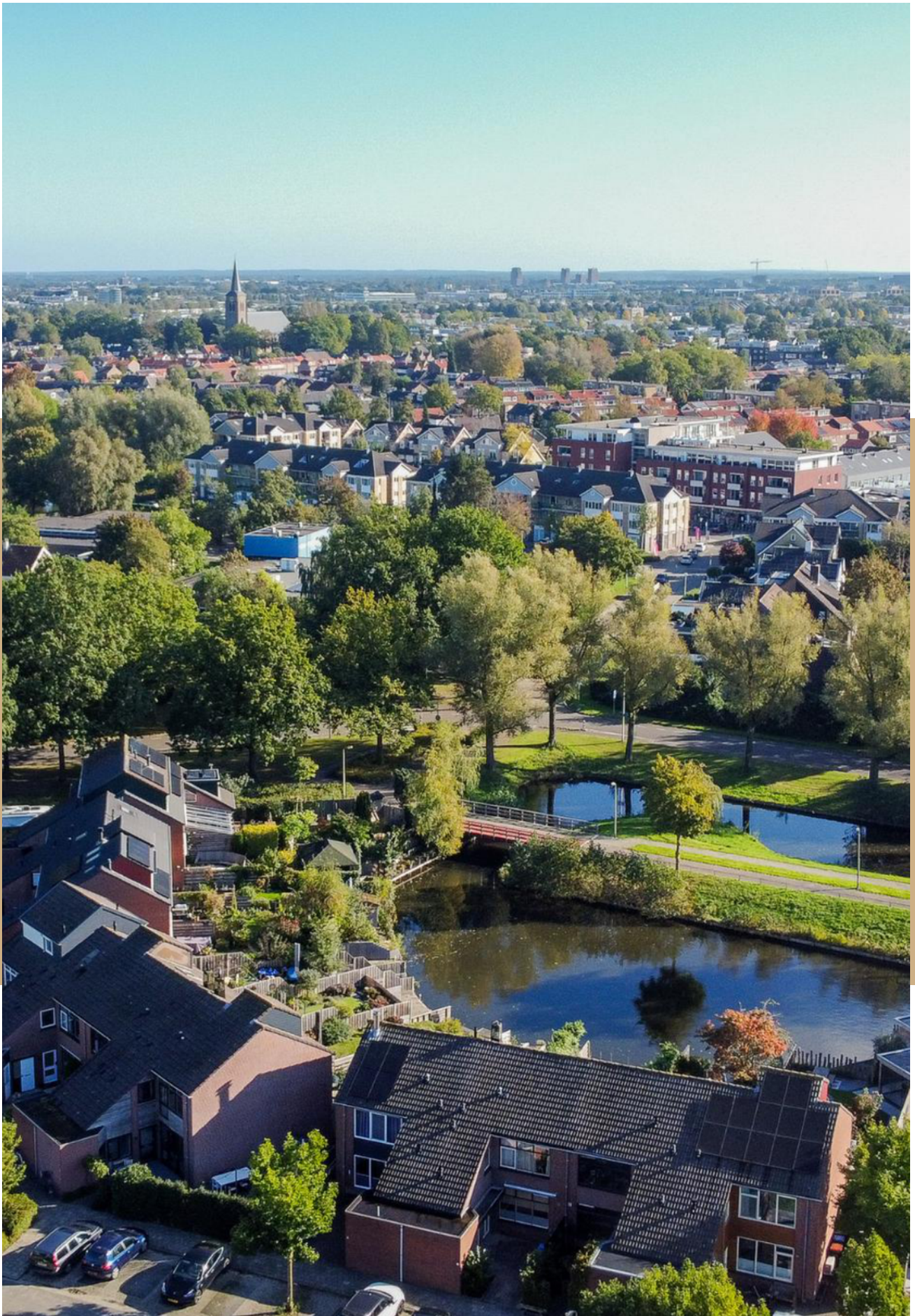
**Wat je
als inwoner
moet weten!**

De Eempolder biedt diverse recreatiemogelijkheden om te genieten van de natuur. Denk aan wandeltochten, vogels spotten, fietsroutes of ontdek de Eempolder vanaf het water of op een E-chopper.



 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

Makelaar - 2019

Mirjam de
Groot



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 is op Google of Funda.** Onze klanten geven ons een rapportcijfer van gemiddeld een 9,5!

Geef toe... Veel beter kan niet.



vastgoedcert



visiemakelaardij