



Van Hardenbroeklaan
huisnummer 25
€ 1.165.000,-

**WONEN AAN
HET WATER!**





Uitzonderlijk wonen in Leusde-Zuid?

Welkom!

Een verrassende semibungalow met een droom van een tuin. Je bent gewaarschuwd, want bij het zien van de foto's ben je verkocht. Deze goed onderhouden woning biedt maar liefst 194 m² aan woonplezier, verdeeld over twee woonlagen. Met een slaap- en badkamer op de begane grond is het een heerlijke woning om er vele jaren met plezier te kunnen wonen. Was je nog geen tuinliefhebber? Dan word je dat wel in deze tuin. De woning wordt omringd door een verzorgde tuin van 1.029 m² met een rijk aanbod aan bloemen, planten en bomen. Je woont hier zelfs aan het water!

De Van Hardenbroeklaan is een rustige autoluwe straat in Leusden-Zuid, van waaruit je 's ochtends binnen enkele minuten naar de supermarkt, sportschool of bushalte wandelt. Vanuit huis wandel of fiets je ook zo de bossen van landgoed Den Treek-Henschoten in, onderdeel van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Met de auto rijd je via de Arnhemseweg snel en makkelijk de uitvalswegen op.





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.



Kenmerken

Type

vrijstaande woning

Soort

bungalow

Kamers

6

Woonoppervlakte

194 m²

Perceeloppervlakte

1029 m²



**Al voor de
voordeur** valt het vele
groen op, wat maakt dat
er volop beschutting is.

Inhoud woning

826 m³

Bouwjaar

1965

Isolatie

muurisolatie, dubbel glas



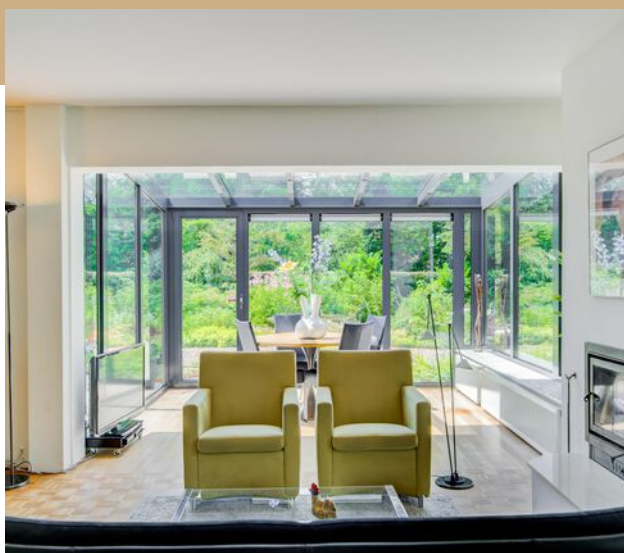
Je komt binnen in een ruime en lichte hal, van waaruit je direct toegang hebt tot de woonkamer en keuken.





—

De woonkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning, met als middelpunt een sfeervolle haard. Hier creëer je een knusse zithoek!





In 2003 hebben de huidige bewoners

aan de woonkamer een serre laten bouwen. Misschien wel direct jouw favoriete plek in het huis!





**Wanneer je houdt van koken
ben je hier aan het juiste
adres!** De keuken beschikt over
diverse moderne apparatuur.





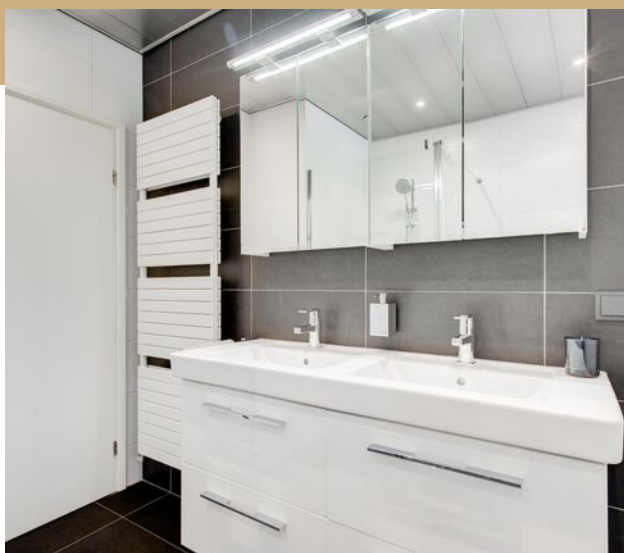
—

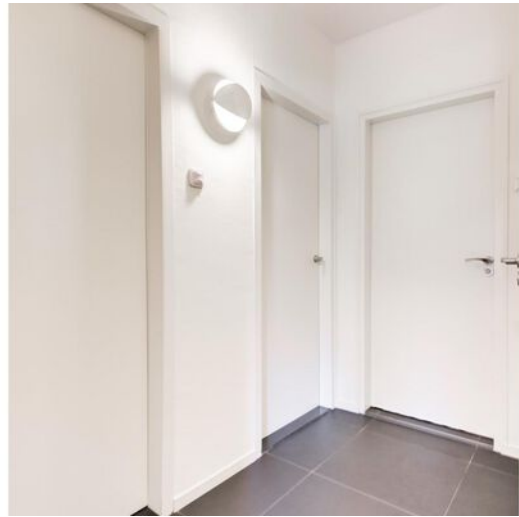
Terwijl jij uitgebreid staat te koken,
kunnen gasten aan de bar alvast gezellig borrelen.





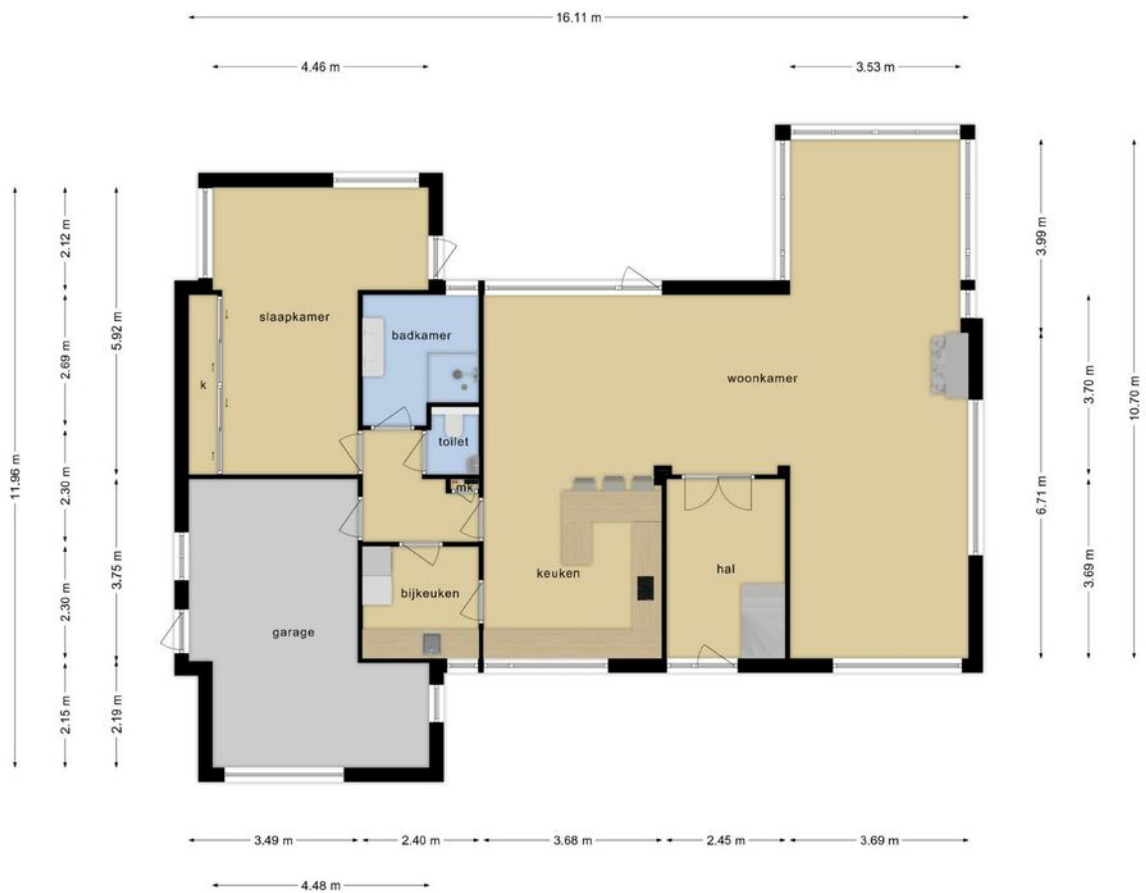
De masterbedroom met eigen badkamer bevindt zich op de begane grond, direct achter de garage.



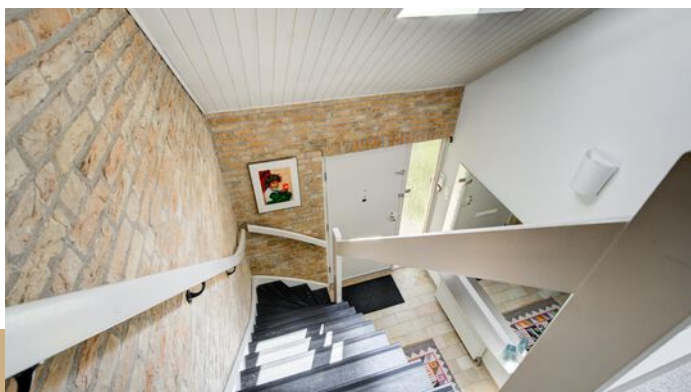


Plattegrond

begane grond



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



Op de eerste verdieping bevinden zich vier kamers.

Op de beide hoeken van de woning vind je een grote slaapkamer.





—
Speelse ramen maken de kamers lekker licht en ook bieden de kamers veel opbergruimte.





Met een douche, ligbad en toilet

beschikt ook deze
badkamer over alle
gemakken om te
verfrissen. En nu gaan
we door naar buiten!



Plattegrond

1e verdieping



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



De Van Hardenbroeklaan 25

wordt omringd door een groene
tuin met diverse bloemen en
planten.





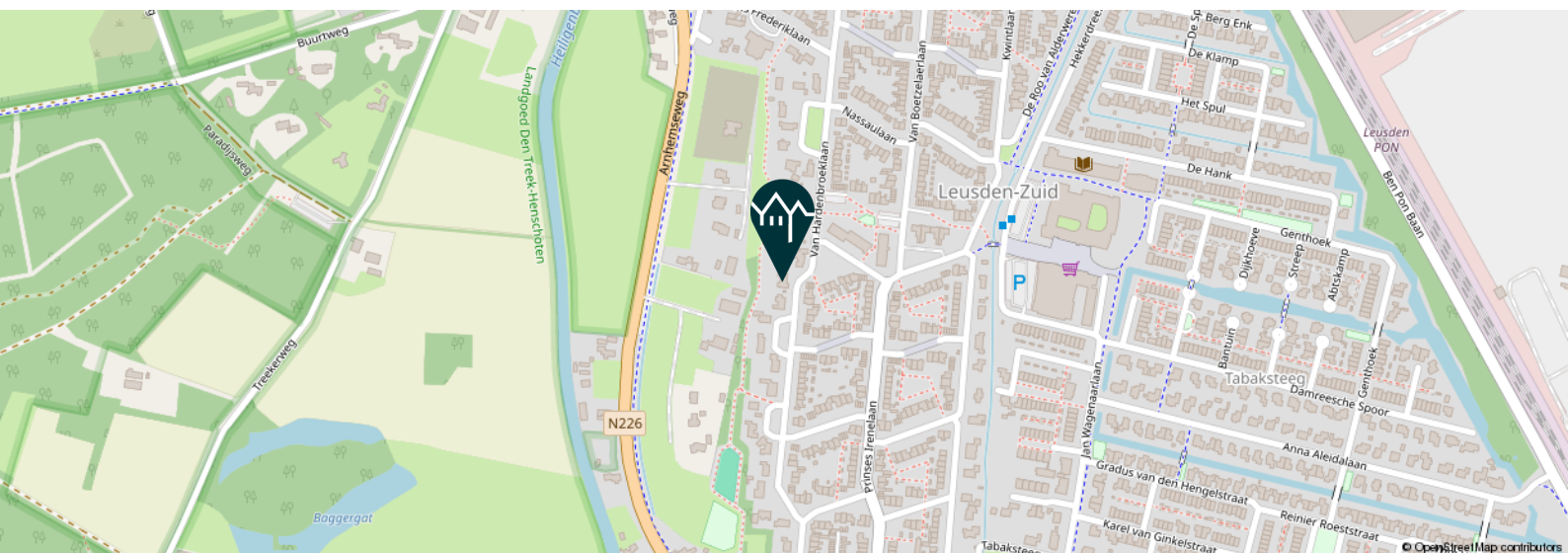


Van Hardenbroeklaan 25

Locatie

Buitenleven

Hierdoor is er in deze tuin ieder seizoen weer wat nieuws te ontdekken. Grenzend aan de woning vind je een ruim terras en ook in de tuin zijn op diverse plekken sfeervolle zitjes te vinden. Zo kun je 's ochtends lekker beschut van je eerste kopje koffie genieten en is het terras bij het water perfect voor een glas wijn op een warme zomeravond. Waar zie jij jezelf al helemaal zitten? De mensen met groene vingers komen deze tuin niet meer uit. Je vindt er diverse soorten fruit, ruimte voor een moestuin en een kas voor het zaaien van groenten, kruiden en bloemen. Een praktische berging in de tuin biedt de ruimte voor al het tuingereedschap. En ook is er een houthok te vinden.



Plattegrond overzicht



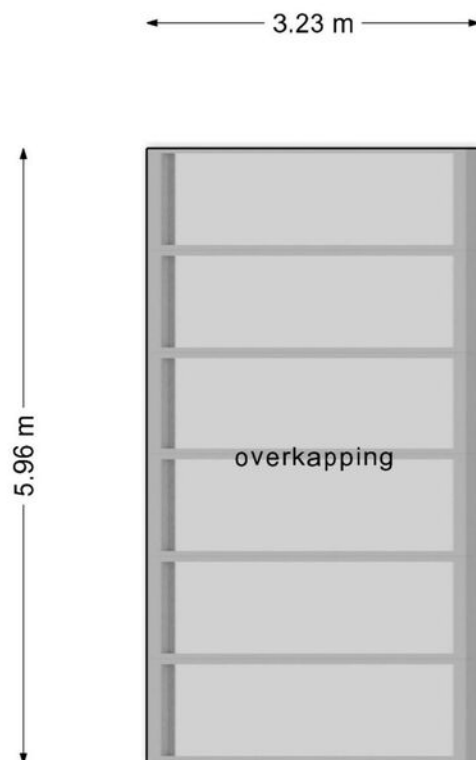
Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een dubbele oprit, waardoor er meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.



Plattegrond overkapping



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

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 - 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 eens op Google of Funda.** Onze klanten geven ons een rapportcijfer van gemiddeld een 9,5! Geef toe... Veel beter kan niet.



vastgoedcert



visiemakelaardij