



De Dobbe 13

*Amersfoort*

€ 700.000,- k.k.

**ROYAAL EN  
INSTAPKLAAR.**



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

Stadsplateau 27-29 | 3521 AZ Utrecht | (030) 711 4715 | [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*

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 De Dobbe 13

Zo'n woning waar je alleen nog maar de verhuisdozen hoeft uit te pakken? Welkom aan De Dobbe 13! Deze ruime twee-onder-een-kapwoning staat kant-en-klaar voor nieuwe bewoners. De woning is de afgelopen jaren grondig aangepakt en uitgebreid, waardoor je nu geniet van een moderne, instapklare woning met maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkeuken en volop leefruimte zowel binnen als buiten.

Je vindt De Dobbe 13 in themagebied De Boerderijenkamer in Kattenbroek. In de jaren '90 is hier plaats gemaakt voor moderne woonhuizen, met een knipoog naar de voormalige boerderijen. Zo zijn deze twee-onder-een-kap woningen met hoge kolommen en brede overstekken geïnspireerd op de vroegere hooischuren. Het is hier als gezin heerlijk wonen!



# Kenmerken

---

## Type

2-onder-1-kapwoning

## Soort

eengezinswoning

## Kamers

7

## Woonoppervlakte

135 m<sup>2</sup>

## Perceeloppervlakte

216 m<sup>2</sup>



**In deze verrassende familiewoning** is het heerlijk ruim wonen!

## Inhoud woning

483 m<sup>3</sup>

## Bouwjaar

1992

## Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





---

**Aan de voorzijde** vind je de woonkamer, een heerlijk lichte ruimte voor een grote, gezellige zithoek. Ook vind je hier openslaande deuren, die ervoor zorgen dat je zo de (besloten) voortuin in stapt.







---

## **De XL-woonkeuken**

is meer dan een plek om te koken. Dankzij de uitbouw in 2022 is hier een ruime keuken gecreëerd waar geleefd









---

**De Dobbe 13** biedt maar liefst 5 slaapkamers. Drie daarvan bevinden zich op de eerste verdieping. Zo vind je twee slaapkamers aan de voorzijde. Perfect voor twee leuke kinderkamers. De master bedroom is gelegen aan de achterzijde.









—  
**Op de zolder-  
verdieping** vind je nog  
twee kamers een ruime  
slaapkamer en een extra  
kamer die ideaal is als  
logeerkamer of speel-  
kamer voor de kids.



---

## **Vanuit de woonkamer**

stap je direct de beschutte voortuin in, waar je 's middags in jouw hangmat van de zon geniet, terwijl de kids lekker in de speeltuin











# Plattegrond

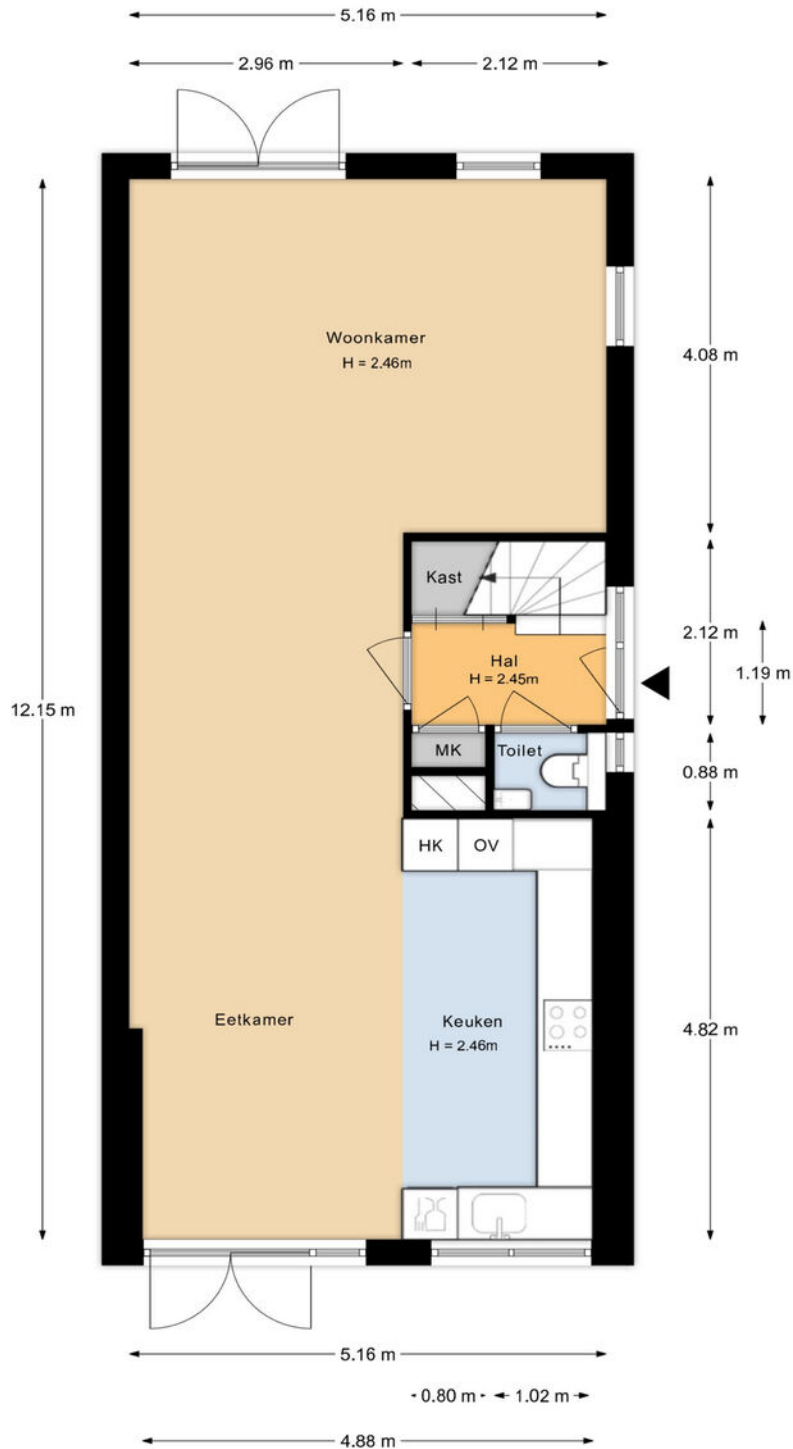
# Perceel



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

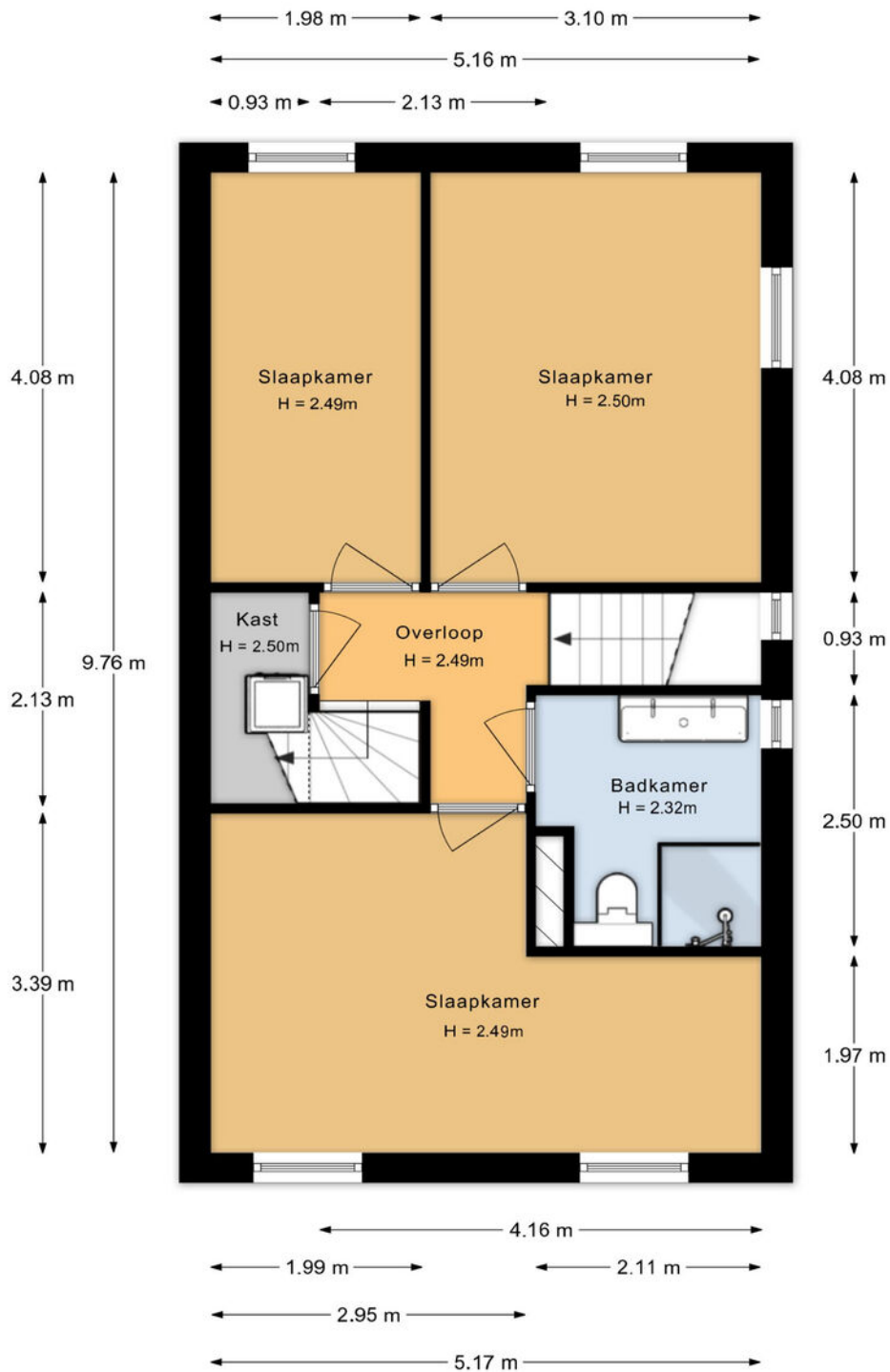
# Begane grond



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

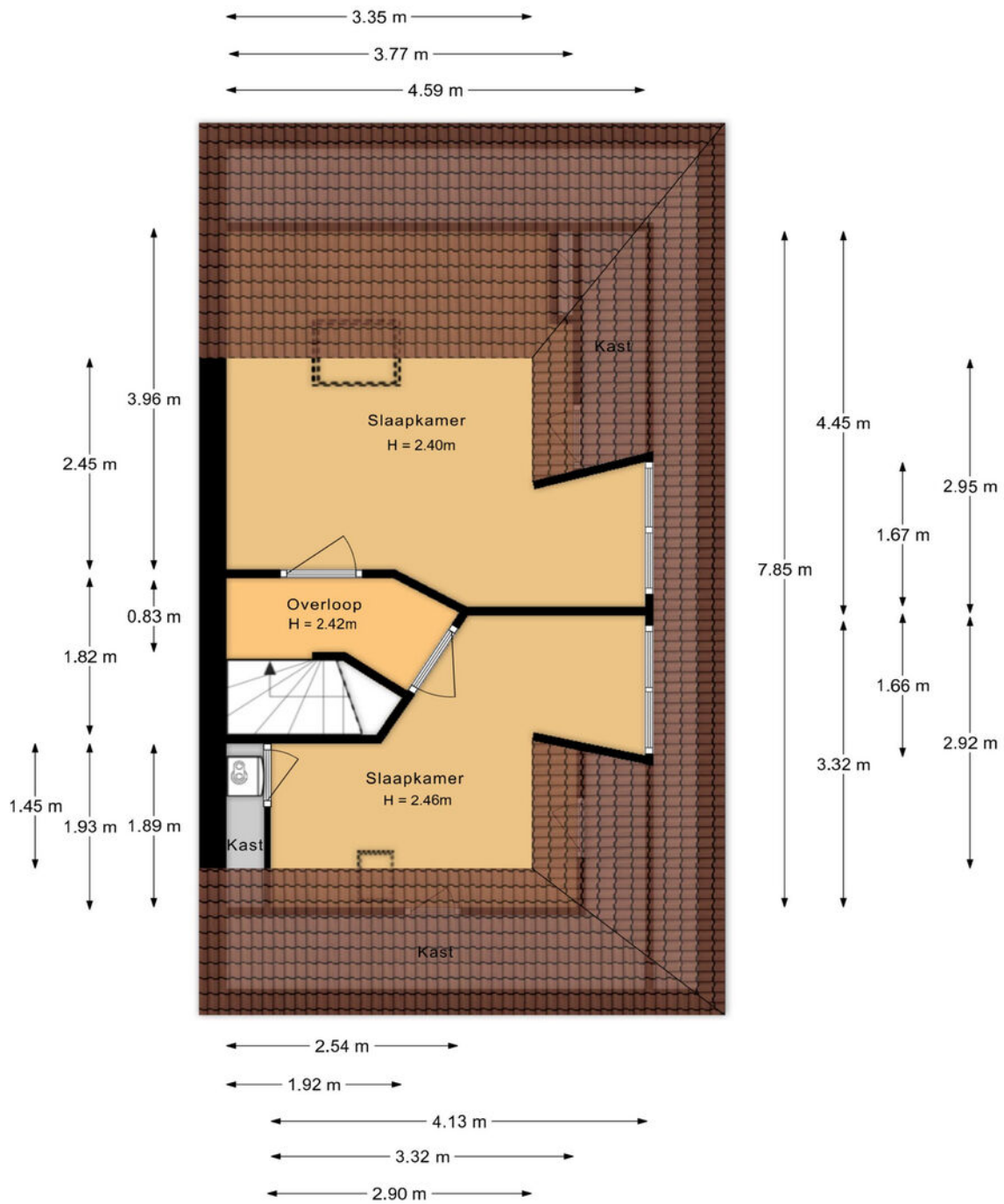
# 1e verdieping



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



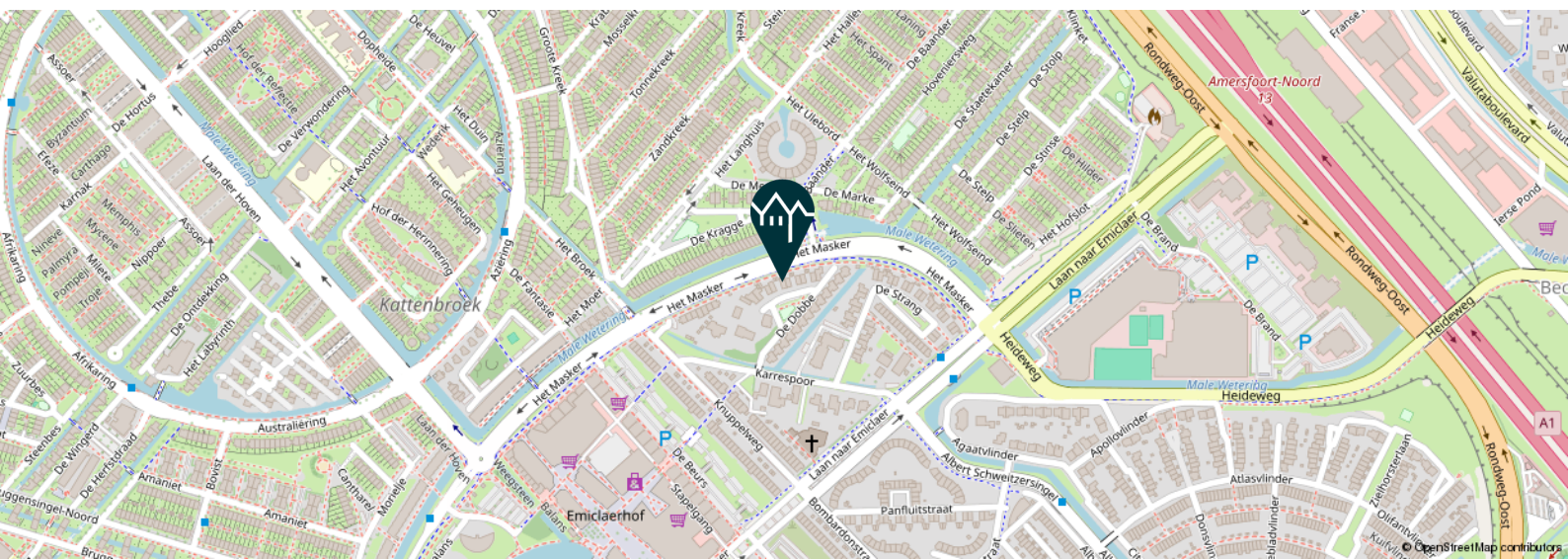
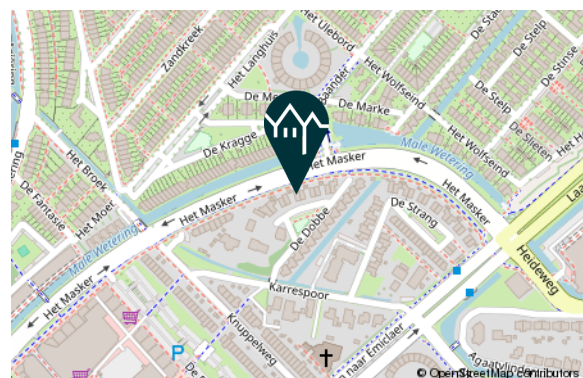
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

De Dobbe 13

# Locatie

## Wonen in Kattenbroek

De woning is gelegen aan een rustig hofje met een speeltuin voor de kids voor de deur. Het winkelcentrum Emiclaer bevindt zich op loopafstand en biedt een verscheidenheid aan winkels voor dagelijkse boodschappen. Nog dichterbij is op iedere donderdag de weekmarkt. Daarnaast vind je in de buurt diverse scholen en bieden de omliggende wijken een ruime keuze aan sportfaciliteiten. Ook op de snelwegen (A1/A28) zit je binnen een paar minuten. Nieuwsgierig? Laat ons je meer vertellen!



# 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 nabouwd. 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

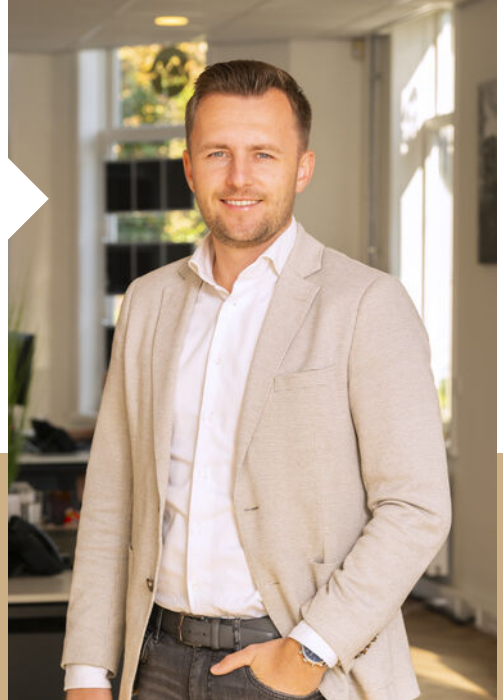
Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er, samen met de makelaar, een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek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



Makelaar

Annemarie  
Mulder



Officemanager

Jantine van  
Woudenberg



*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 contact op en wij denken graag met je mee!



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

funda

NWWI

vastgoedcert



## visiemakelaardij

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

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