SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

ROOKE-ERF 5 TE HOOGLAND

Rustig gelegen, nabij winkelcentrum Kraailand en diverse uitvalswegen.

Energielabel A, 20 zonnepanelen aanwezig.

Beschut gelegen achtertuin georiënteerd op het westen.

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT

NVM

WELKOM BIJ

NIENABER MAKELAARS

UW SPECIALIST

MARIKE VAN KAAM

Register Makelaar Register Taxateur

035-6945674 / 06-19745653
marike@nienaber.nl

In 2007 ben ik begonnen in de makelaardij als binnendienstmedewerkster, waarna ik in 2010 mijn HBO opleiding makelaardij succesvol heb afgerond. Na een kort uitstapje in de interieur branche, ben ik sinds 2015 weer met veel plezier terug in de makelaardij als assistent makelaar! Ik ben inmiddels vele jaren in 't Gooi werkzaam. Na een leerzame tijd als assistent voelde ik dat het tijd was voor de volgende stap. Ik ben terug de boeken in gegaan en ben in 2020 beëdigd als Register Makelaar en Register Taxateur.

LOCATIE

Goed onderhouden, geschakelde tussenwoning met garage gelegen in het rustieke Hoogland.

Gelegen in de boomrijke wijk ''De Biezen', aan een zijstraat van de Pastoor Pieckweg, ligt deze ruime, energiezuinige tussenwoning. De locatie is zeer centraal aan de rand van de oude dorpskern van Hoogland. Op korte afstand vindt u o.a. winkelcentrum Kraailand, sportvoorzieningen, lagere scholen en diverse uitvalswegen. Door het beperkte bestemmingsverkeer kunnen kinderen hier rustig en veilig buiten spelen.

KENMERKEN

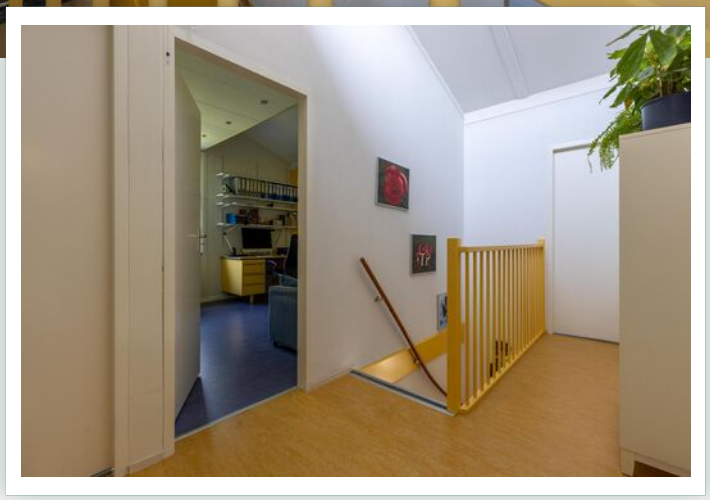
Soort object	eengezinswoning
Type object	tussenwoning
Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	132 m²
Inhoud	530 m³
Perceel	258 m²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Achtertuin	111 m²
Ligging Achtertuin	west
Energieklasse	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

VRAAGPRIJS: € 575.000,- k.k.

INDELING

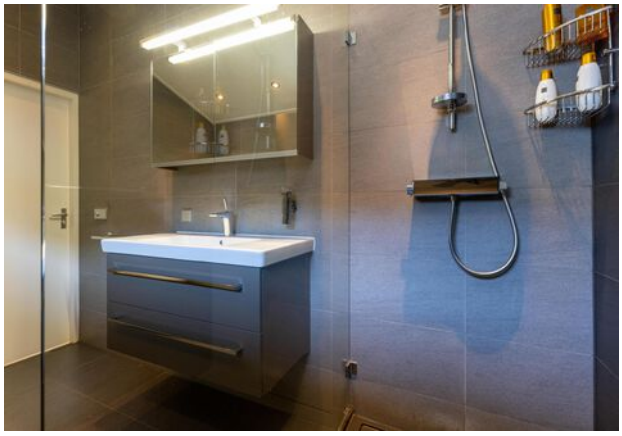
Entree, hal met meterkast en toiletruimte. Ruime woon-/ eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Aansluitend de halfopen keuken v.v. diverse inbouwapparatuur. De woonkamer beschikt over een airco (koelen en verwarmen).

PLATTEGROND BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

Overloop, vier in grootte variërende slaapkamers, ruime badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en zwevend toilet. Cv-ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting.



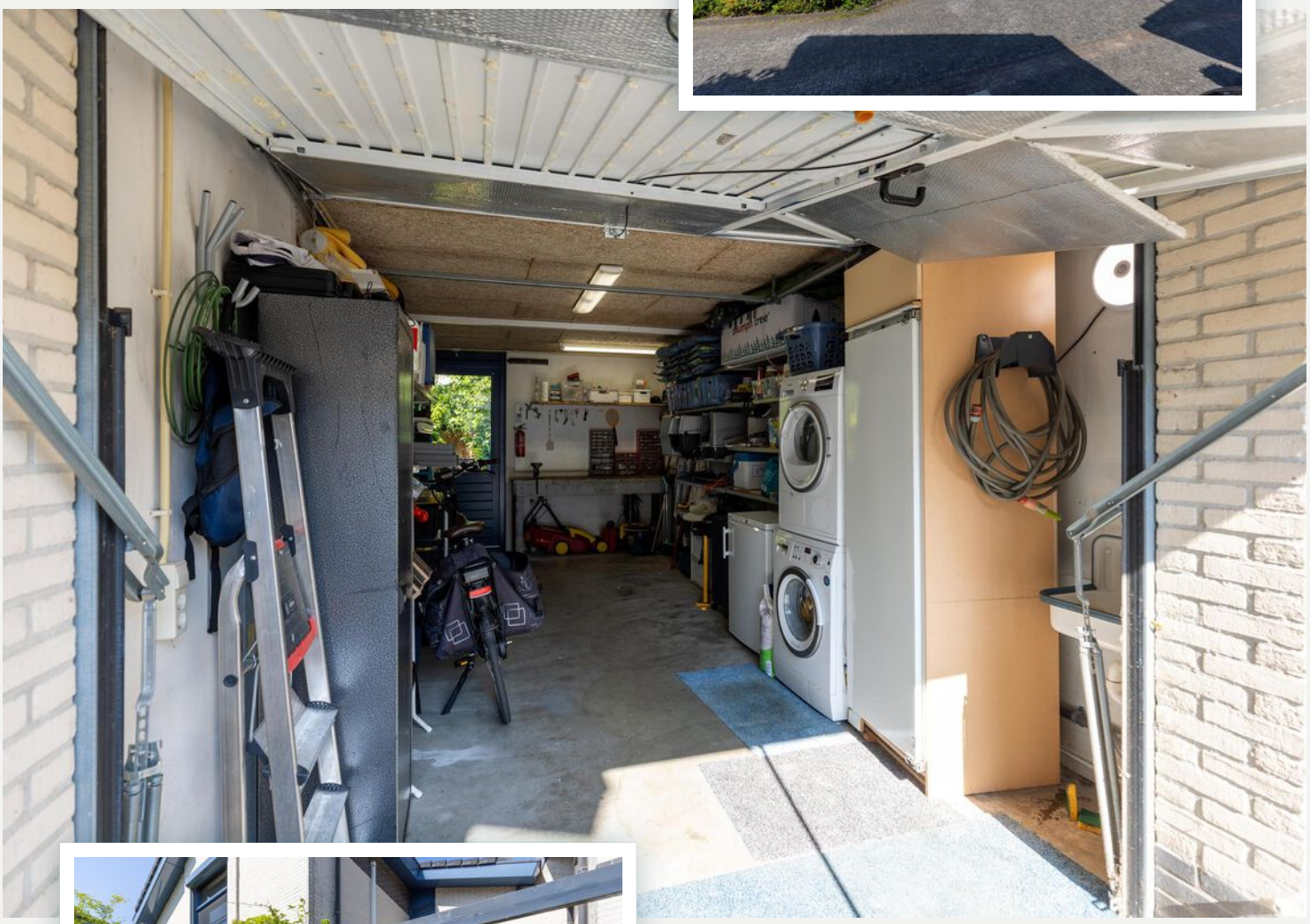
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

TUIN

De fraai aangelegde achtertuin biedt zeer veel privacy en is op het westen gelegen. Er zijn meerdere terrassen en een vijver waar u kunt genieten van de serene sfeer die er hangt.
In de voortuin bevindt zich naast een siertuin een eigen parkeergelegenheid. De voorbereidingen voor een laadpaal zijn getroffen in de meterkast.

BIJZONDERHEDEN

- Rustig gelegen, nabij winkelcentrum Kraailand en diverse uitvalswegen;
- Woonoppervlakte 132 m²;
- Perceeloppervlakte 258 m²;
- 20 zonnepanelen aanwezig;
- Energielabel A;
- Airconditioning aanwezig in woonkamer en een slaapkamer;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en pvc-vloer (2022);
- Ruime garage (19 m²) v.v. water en elektra.



Kadastrale kaart

Uw referentie: jvl

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amersfoort
Sectie	O
Perceel	5694

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Amersfoort / De Biezen

Leeftijd

0 - 14: 8%
15 - 24: 18%
25 - 44: 11%
45 - 64: 42%
65+: 21%

Koop / huur

Koop: 98%
Huur: 2%

Huishoudens

Eenpersoons: 17%
Zonder kinderen: 41%
Met kinderen: 41%

48%

52%

1,3 per huishouden

LOCATIE

OP DE KAART

WONEN IN

DE BIEZEN - HOOGLAND

Tussen een aantal grote steden in, is Hoogland een mooi en rustig dorp wat valt onder de gemeente Amersfoort. Naast de vele natuur die er te vinden is, is het zeer centraal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar onder andere Utrecht, Amsterdam en Zwolle.

De boomrijke wijk de "De Biezen" is gelegen aan de bekende Pastoor Pieckweg. Diverse sportvoorzieningen, winkelcentrum Kraailand, lagere scholen en kinderopvang liggen op korte afstand.

EEN MOOI EN RUSTIG DORP ONDER DE ROOK VAN AMERSFOORT

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

"kosten koper"?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom
Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule
In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule
Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond
Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd
De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze
Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

ERIK NIENABER

Senior - Makelaar/ Adviseur

EWOUD REHE

Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur

MARIKE VAN KAAM

Register Makelaar
Register Taxateur

BERNDT VAN DER EIJK

Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur

PIEN RESING

Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur

JACQUELINE VAN LOO

Office manager

ANNE DE GROOT

Binnendienst medewerker

LISA-BELLA KRIEK

Binnendienst medewerker

SINDS 1919

NIENABER MAKELAARS

Woningmakelaardij:

Vestiging Bussum
Nienaber Makelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 694 56 74
E. info@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp
Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden
Nienaber Muiden B.V.
Sluisstraat 9
1398 AS Muiden
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Bedrijfsmakelaardij:

Vestiging Bussum
Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 695 56 74
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere
Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp
Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl

Scan de QR-code met de camera van je telefoon en bekijk onze website!

NVM funda