



Nieuwstraat 24 A

*Amersfoort*

€ 800.000,- k.k.

**CHARMANT  
& STATIG**





# 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.

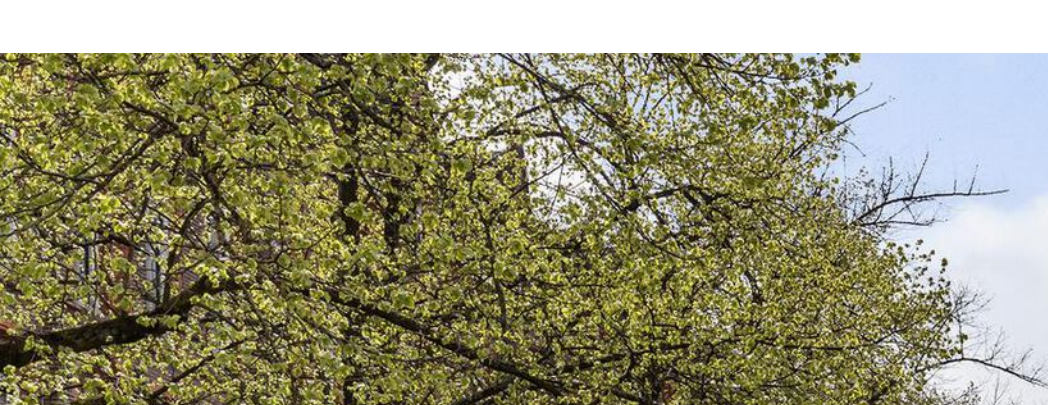
**Partner / Makelaar & Taxateur**

**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.





## Een unieke woning aan de Nieuwstraat 24 A

Buitengewoon wonen in de binnenstad? Welkom aan de Nieuwstraat 24A! Een statige twee-onder-één-kap woning met garage in hartje Amersfoort. Dit karakteristieke herenhuis vind haar oorsprong al in 1856 maar is in 1991 verbouwd tot twee unieke woonhuizen. Achter de voordeur van deze charmante gevel vind je maar liefst 131 m<sup>2</sup> aan woonplezier, met onder andere een lichte living, open keuken, twee slaapkamers, een verzorgde badkamer en een grote zolderverdieping. Uitzonderlijk voor de binnenstad, zijn de voor- en achtertuin, waar je in alle rust van buiten kunt genieten. De auto parkeer je in de (privé) garage en heb je vrijwel niet nodig. Alle hotspots van Amersfoort zijn te voet bereikbaar. Denk daarbij aan de sfeervolle winkelstraatjes, de Hof met haar gezellige terrassen, het Lieve Vrouwenplein, de Koppelpoort en het groene Plantsoen-Noord voor de dagelijkse wandeling. De Nieuwstraat 24A is werkelijk een droomwoning!



# Kenmerken

---

## Type

2-onder-1-kapwoning

## Soort

herenhuis

## Kamers

4

## Woonoppervlakte

131 m<sup>2</sup>

## Perceeloppervlakte

160 m<sup>2</sup>



---

**Dankzij het vele groen** zorgt de

voortuin voor extra privacy in de woning.

## Inhoud woning

163 m<sup>3</sup>

## Bouwjaar

1991

## Isolatie

Dak, vloer, gevel en dubbel glas

Energie label B



---

**Wauw! Wat direct opvalt,** bij binnenkomst in de living, zijn de grote ramen en hoge plafonds. De ideale basis voor een sfeervolle zithoek.





---

**Vanuit de living loop je zo de keuken in,** die zich bevindt aan de voorzijde van de woning. Geef jij deze keuken een moderne upgrade?



# Plattegrond 0

# wonen



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



---

**Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers te vinden.**

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.







---

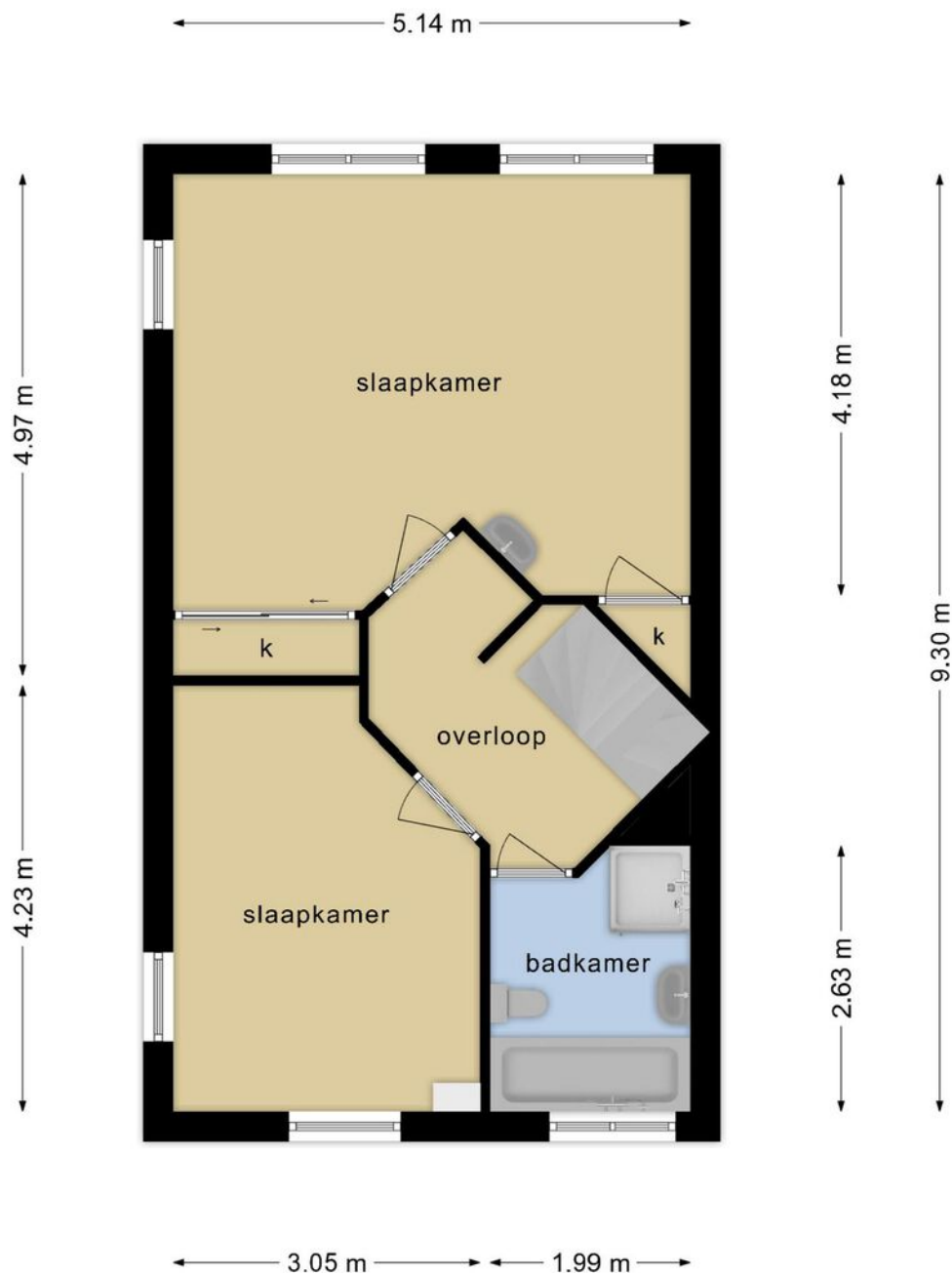
## **Baden 'with a view'.**

Zelfs dat is mogelijk aan de Nieuwstraat 24A.



# Plattegrond 1

# slapen

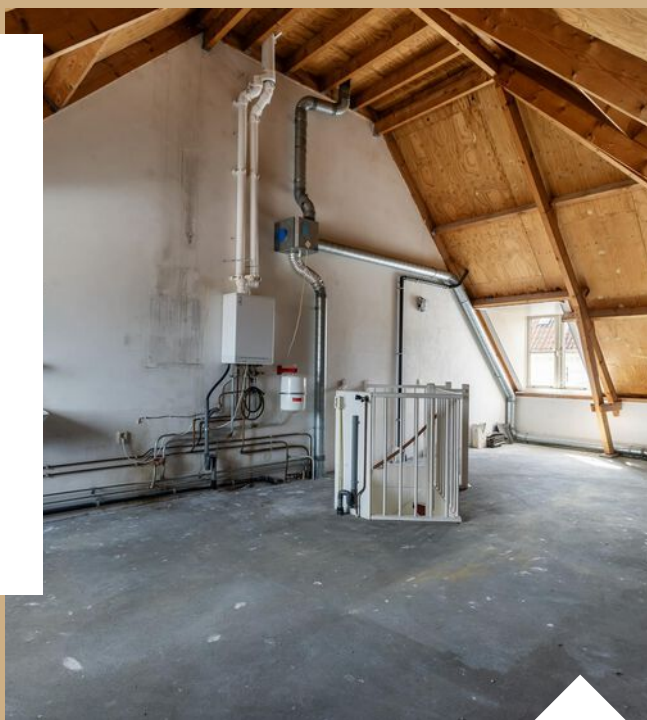


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



---

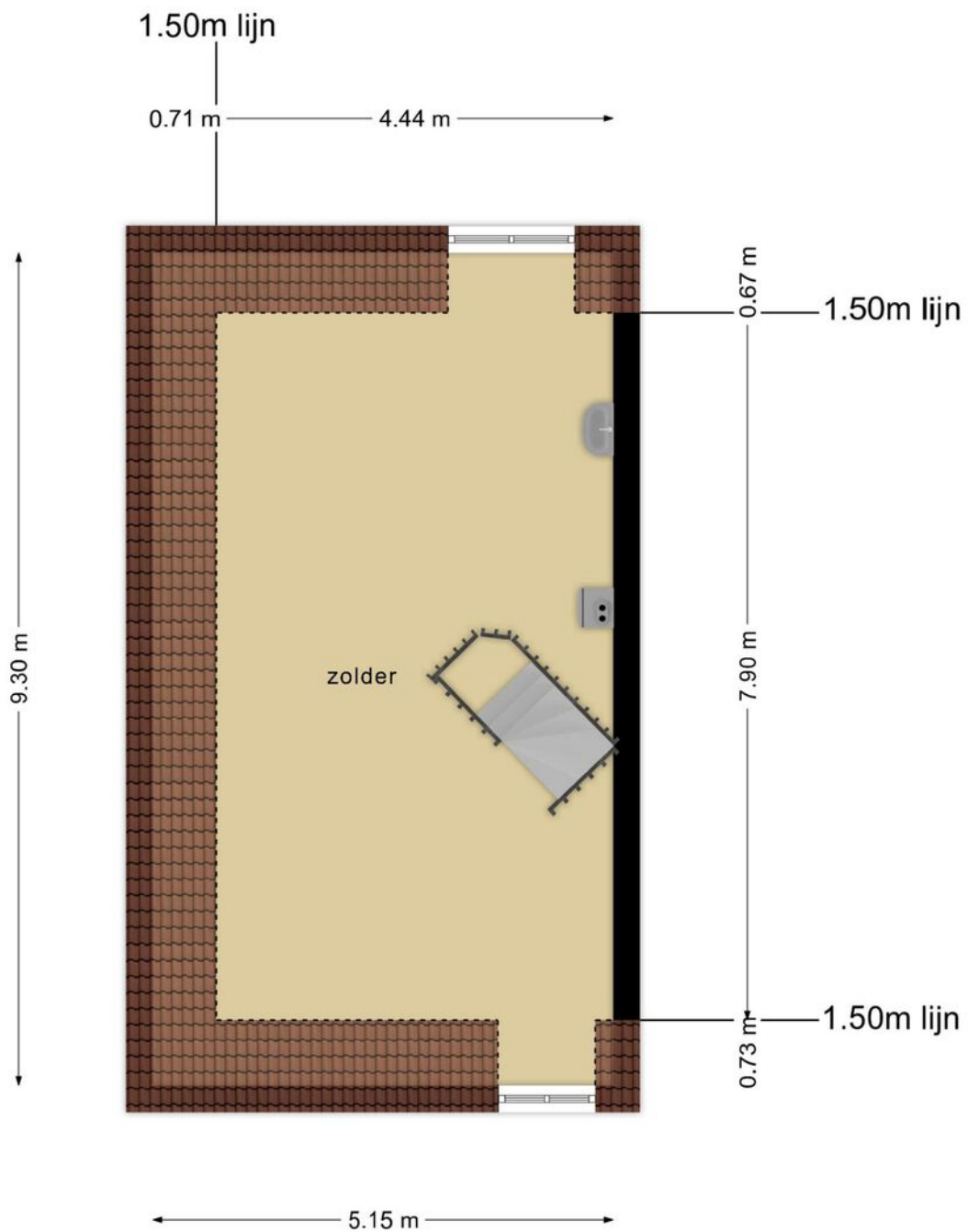
**Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping.** Een ruimte met volop mogelijkheden. Een extra slaapkamer of hobbyruimte. Het kan hier allemaal.



## Plattegrond 2

# creëren

---



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



# Plattegrond 0+

# tuin



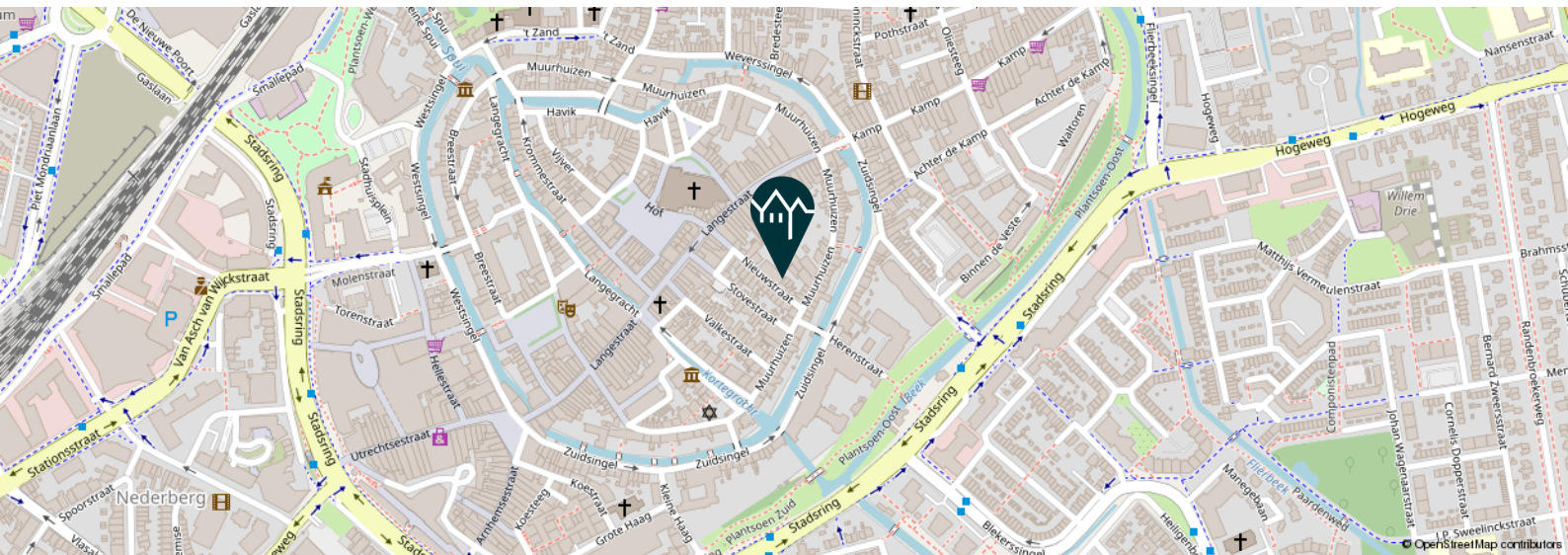
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nieuwstraat 24 A

# Buitenleven &

## locatie op de kaart

In de beschutte achtertuin, start jij je dag met een kopje koffie in de zon, terwijl je op de achtergrond geniet van het carillon van de Lieve Vrouwe toren. De tuin biedt de mogelijkheid voor een groot terras, het planten van verschillende bloemen en planten of zelfs een eigen moestuin. Vanuit de achtertuin heb je toegang tot de garage, waar je de auto droog kunt parkeren. Langs de zijkant van de woning loop je naar de voortuin.





---

**De auto parkeer je**  
in de (privé) garage.  
Deze is via de  
Nieuwstraat en  
achterom te bereiken.

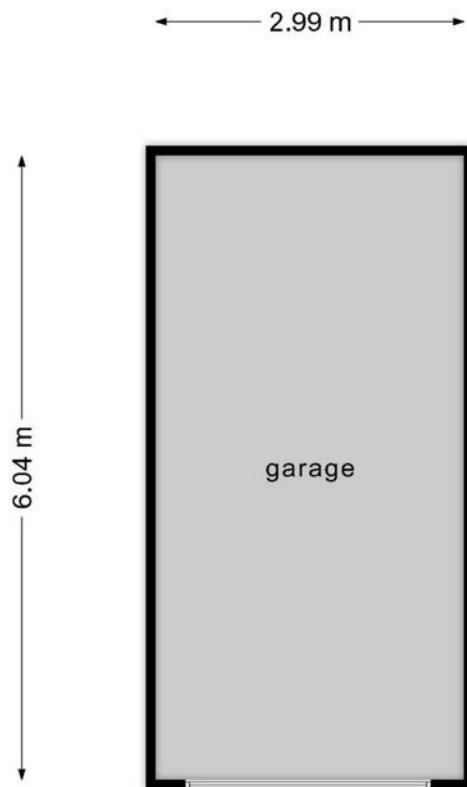




Plattegrond

# (privé) garage

---



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



# Binnenstad

Amersfoort

*Kom meer  
te weten*



## Van het Eemplein tot aan de Onze Lieve Vrouwetoren

De combinatie van historisch en eigentijds komt in de binnenstad van Amersfoort volop tot uiting. Aan de ene kant vind je er het oude centrum met overblijfselen van de stadsmuur zoals de Kamperbinnenpoort en de Onze Lieve Vrouwe Toren, die al sinds de 15e eeuw hoog boven de binnenstad van Amersfoort uit reikt. Aan de andere kant vind je in de binnenstad veel moderne voorzieningen. Denk aan het theater de Flint, een ruime keuze aan hippe winkels en het Eemplein met een bioscoop en diverse horecagelegenheden. Kortom, de ideale woonomgeving voor echte stadsmensen!

**Wat je  
als inwoner  
moet weten!**

De Nieuwe Stad is een bezoek meer dan waard. Deze voormalige Prodentfabriek is omgedoopt tot een stad in een stad, waar mensen werken, recreëren en leren. Er worden hier maandelijks diverse activiteiten georganiseerd.



**i** 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

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.



visiemakelaardij