

No. 35!

*Amersfoort*

€ 585.000,- k.k.

**CHARME &  
MODERN**





# 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 mooie woning aan de Schellingwoudegracht

De charmes van een grachtenpand in een modern jasje. Welkom aan de Schellingwoudegracht 35! Deze unieke eengezinswoning biedt maar liefst 140 m<sup>2</sup> aan woonplezier, verdeeld over drie woonlagen. Een ruime living en open keuken op de eerste verdieping, drie slaapkamers en de badkamer op de tweede verdieping en een vierde kamer/werkplek op de begane grond. Niet alleen de woning, maar ook de tuin kent een speelse indeling. Tel daar nog eens leuke ligging bij op en jij wilt de verhuisdozen inpakken. De Schellingwoudegracht 35 vind je in de Laak, een geliefde buurt in het hippe Vathorst. Of je nu kiest voor de gemakken van de stad, denk aan winkels, een keuze aan scholen, culturele voorzieningen en een Station of juist op zoek bent naar de rust van de natuur. In Vathorst komt dit perfect samen!

Aan de Schellingwoudegracht 35 is over alles nagedacht. Zo beschikt de woning zowel aan de voor- als achterzijde over een entree, waardoor het hier ook met kids heerlijk wonen is.



# Kenmerken

---

**Type**

tussenwoning

**Soort**

eengezinswoning

**Kamers**

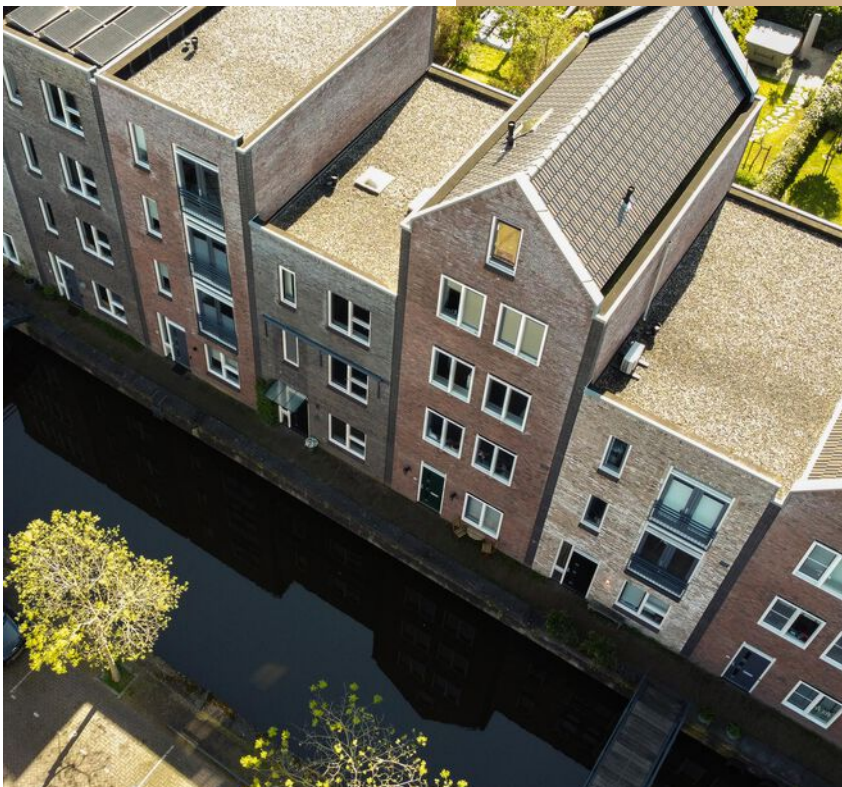
5

**Woonoppervlakte**

140 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

182 m<sup>2</sup>



---

**Uitgebreid koken  
en gezellig samen  
tafelen.** Daarvoor gaan  
we naar de 1e verdieping.

**Inhoud woning**

495 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

2008

**Isolatie**

volledig geïsoleerd

EnergieLabel: A



---

**Wat direct opvalt,**  
is de klassieke houten  
vloer. Een echte  
eyecatcher!

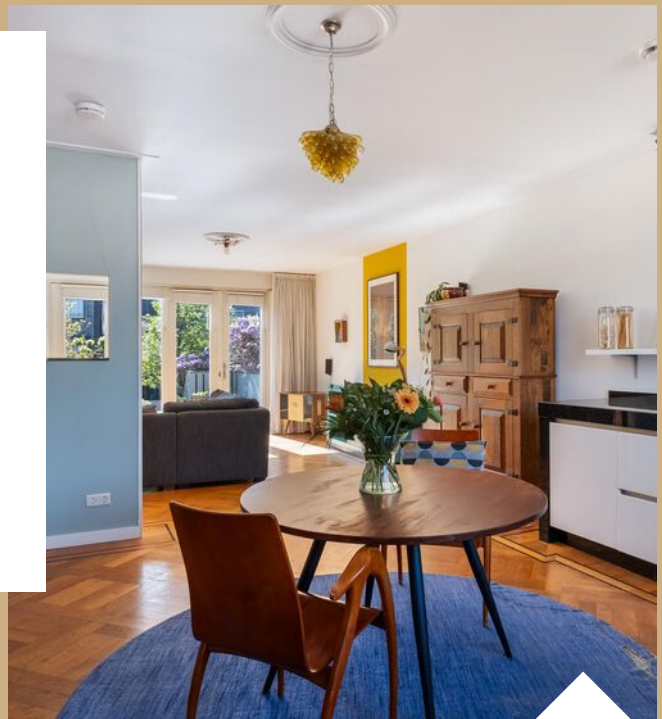






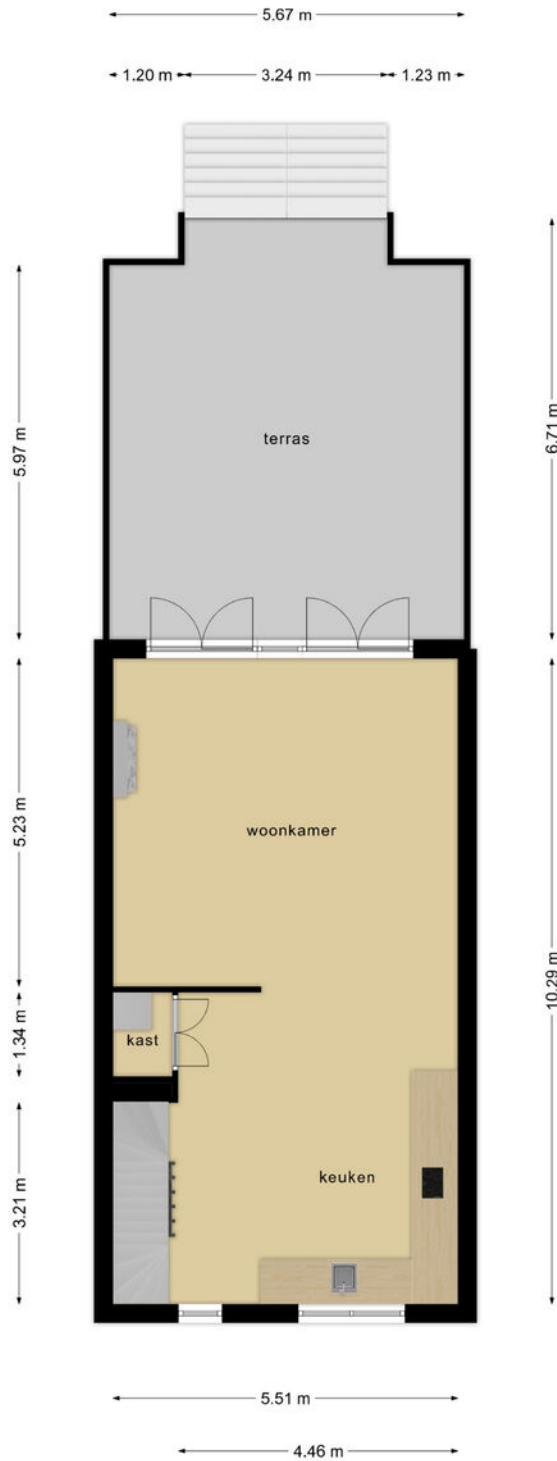
---

**De keuken**, in een ruime hoekopstelling, biedt een inductiekookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Grote raampartijen zorgen voor volop daglicht!



## Plattegrond 1e verdieping

# koken & wonen



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





---

**De woning biedt vier (slaap)kamers.**

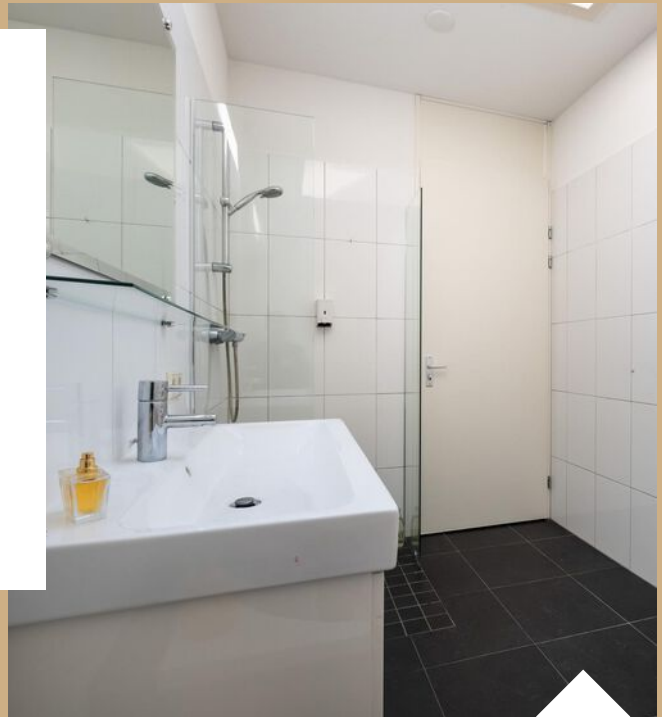
Drie daarvan zijn te vinden op de tweede verdieping van de woning.





---

**Om te verfrissen vind je** tussen de slaapkamers aan de voor- en achterzijde een verrassend lichte badkamer, voorzien van alle gemakken!



## Plattegrond 2e verdieping

# slapen & verfrissen



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



---

### **Een extra slaapkamer nodig?**

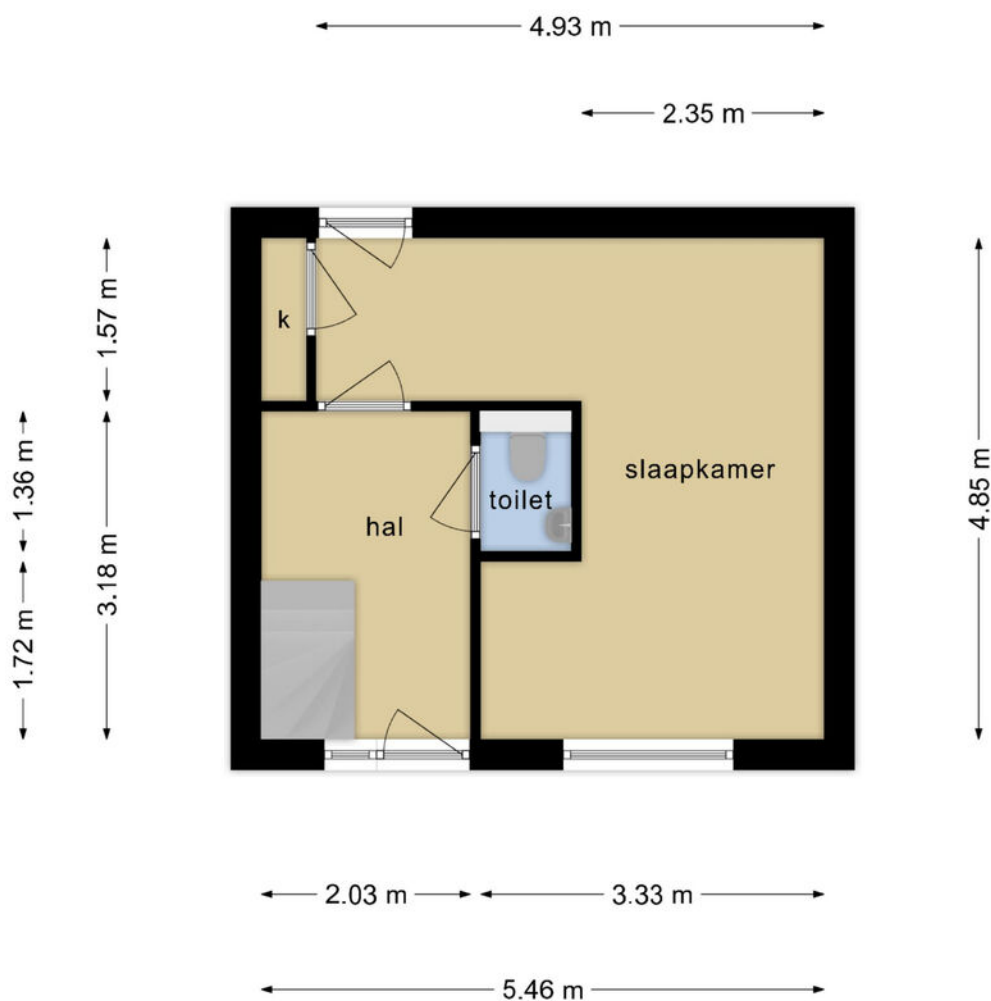
Een 4e kamer en toilet bevinden zich op de begane grond. Deze kamer is ook ideaal te gebruiken als kantoor.



Plattegrond begane grond

# slapen/werken

---



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



---

**Een tuin als deze**  
kom je maar weinig  
tegen!





## Schellingwoudegracht 35

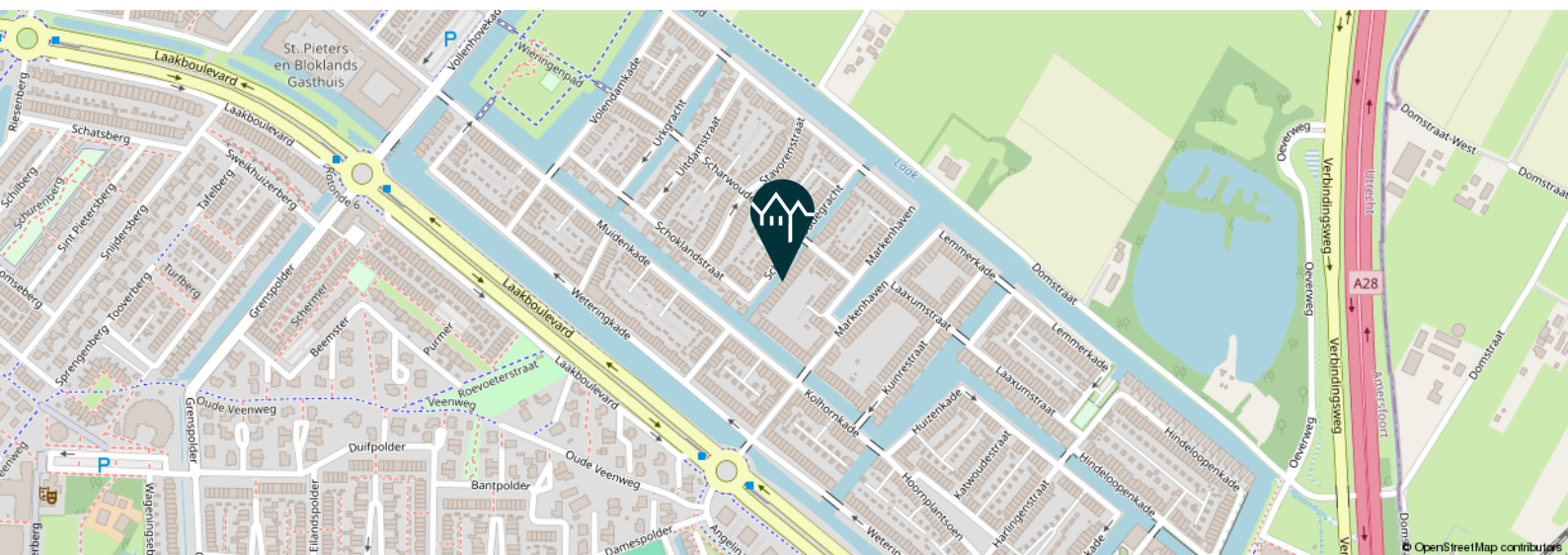
# Locatie

## Tuin & bijzonderheden

De tuin is ruim 16 meter diep en biedt via een trap zowel toegang tot het terras dat grenst aan de woning op de eerste verdieping, als aan de parkeerplaats op de begane grond. Onder de trap is het zelfs mogelijk een derde (kleine) auto of motor te parkeren. Op het terras van ruim 30 m<sup>2</sup> nodig jij de hele familie uit voor een zomerse barbecue. Ook geniet je hier al vroeg in de morgen van de ochtendzon. In de groene tuin vind je diverse zithoekjes, een variatie aan bloemen en planten en ruimte voor de kids om lekker buiten te kunnen spelen.

Twee privé parkeerplaatsen (voor de deur)

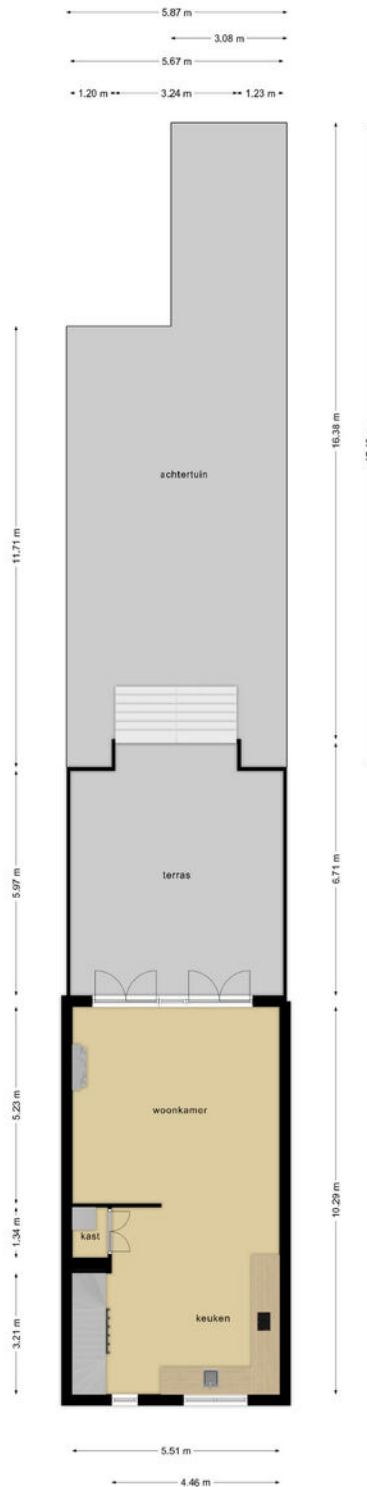
Oplevering: in overleg (voorkeur verkopers: medio augustus)





# Plattegrond tuinoverzicht

# buitenleven

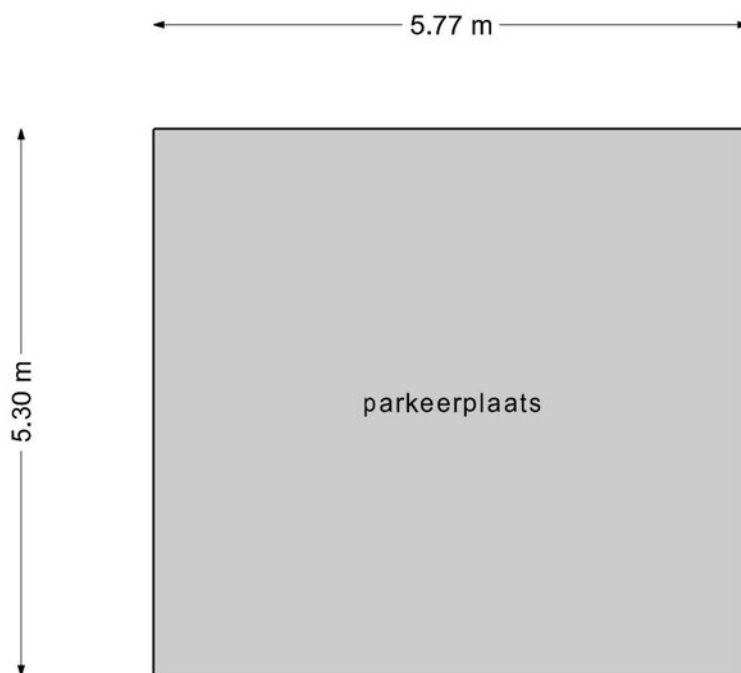


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

# parkeerplaats

---



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

# Vathorst

Amersfoort

Kom meer  
te weten



## Een wijk met aandacht voor wonen, werken & recreatie

Moderniteit, kwaliteit en verscheidenheid aan elkaar koppelen. Dat was en is het doel bij het realiseren van de wijk Vathorst. De wijk is uitgegroeid tot een populaire wijk in Amersfoort en dat snappen we maar al te goed! Deze jonge wijk wordt gekenmerkt door de diverse bouwstijlen en de aandacht voor wonen, werken en recreëren. Zo vind je er verschillende hofjes met eengezinswoningen, diverse woningen aan het water en ook luxe appartementen. Daarnaast beschikt Vathorst over een eigen winkelcentrum met ruim 50 winkels en een ruim aanbod aan restaurants en eetgelegenheden. Ook scholen, kinderopvang en speeltuintjes hebben hun plek in de wijk gekregen. Dankzij de praktische ligging aan de rand van Amersfoort, zijn steden als Utrecht en Amsterdam makkelijk te bereiken. Zo stap je op station Vathorst op de trein of rijd je met de auto binnen enkele minuten op de snelwegen A1/A28.

Wat je  
als inwoner  
moet weten!

Om een cultureel klimaat te stimuleren heeft Vathorst een eigen kunst- en architectuurroute. Met keuze uit een route van 3, 8 of 9 kilometer ontdek je te voet of op de fiets de diverse kunstwerken van Vathorst. Een ware kunstspeurtocht!



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