

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Klein Kroos 17

Amersfoort

Deze fijne hoekwoning is gelegen op een kindvriendelijke plek in de jonge wijk Nieuwland met diverse voorzieningen op korte afstand.



Reinerie Garantimakelaars  
Waterdreef 166  
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260  
info@reinerieamersfoort.nl  
www.reinerieamersfoort.nl



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is in 1999 gebouwd en goed onderhouden. Het energielabel is B, echter in 2024 is de c.v.-ketel vernieuwd en zijn de meeste kozijnen vervangen door kunststof ramen met HR++ glas. Dit in combinatie met de aanwezigheid van de zonnepanelen maakt het een energiezuinig huis.

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1999

<b>Inhoud</b>	327 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	51 m <sup>2</sup>

<b>Energie label</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

## Begane grond:

Entree met meterkast en verzorgd zwevend toilet. De tuingerichte woonkamer is lekker ruim en voorzien van een moderne pvc-vloer. De grote ramen zorgen voor veel licht en de openslaande deuren geven direct toegang tot de ruime achtertuin. De L-vormige keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

## Eerste verdieping:

Overloop met bergkast voorzien van c.v.-opstelling (2024) en de wasmachineopstelling. Er zijn 3 slaapkamers aanwezig van goed formaat, welke zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en vaste wastafel.

## Buitenruimte:

Er is een voor- en achtertuin aanwezig, welke beide keurig zijn aangelegd. De achtertuin beschikt over een ruime berging welke via een achterom te bereiken is. De zonligging (zuid) van de woning is als gunstig te kwalificeren.

## Algemeen:

De woning is gebouwd in 1999 en is goed onderhouden. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De woning beschikt over een energielabel B, wat is opgemaakt voor het vernieuwen van de kunststof kozijnen en de c.v.-ketel in 2024.

De woonoppervlakte bedraagt 95 m<sup>2</sup> en heeft goede groeipotentie doordat er nog een dakopbouw geplaatst kan worden.

## Ligging:

De woning ligt direct naast een fijne speeltuin, ideaal voor jonge gezinnen. In de wijk Nieuwland zijn diverse voorzieningen als scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik.

## Pluspunten:

- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas
- HR-combiketel uit 2024
- Zonnepanelen
- Hoekwoning
- Tuin op het zuiden
- Optie voor een dakopbouw

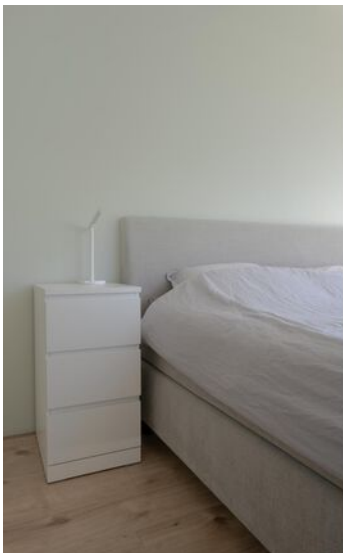








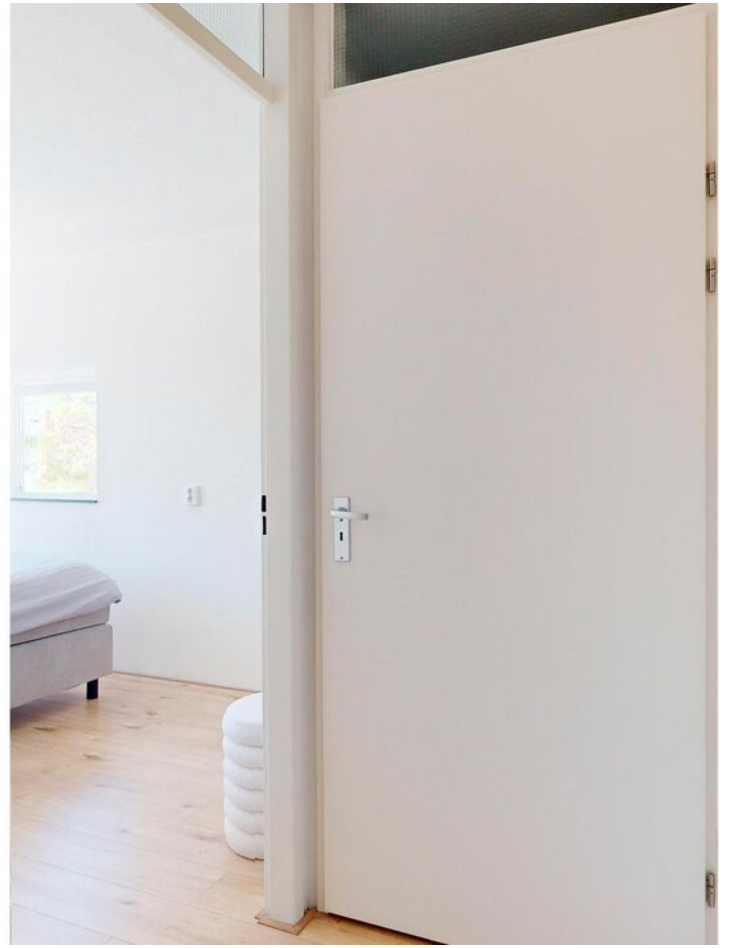






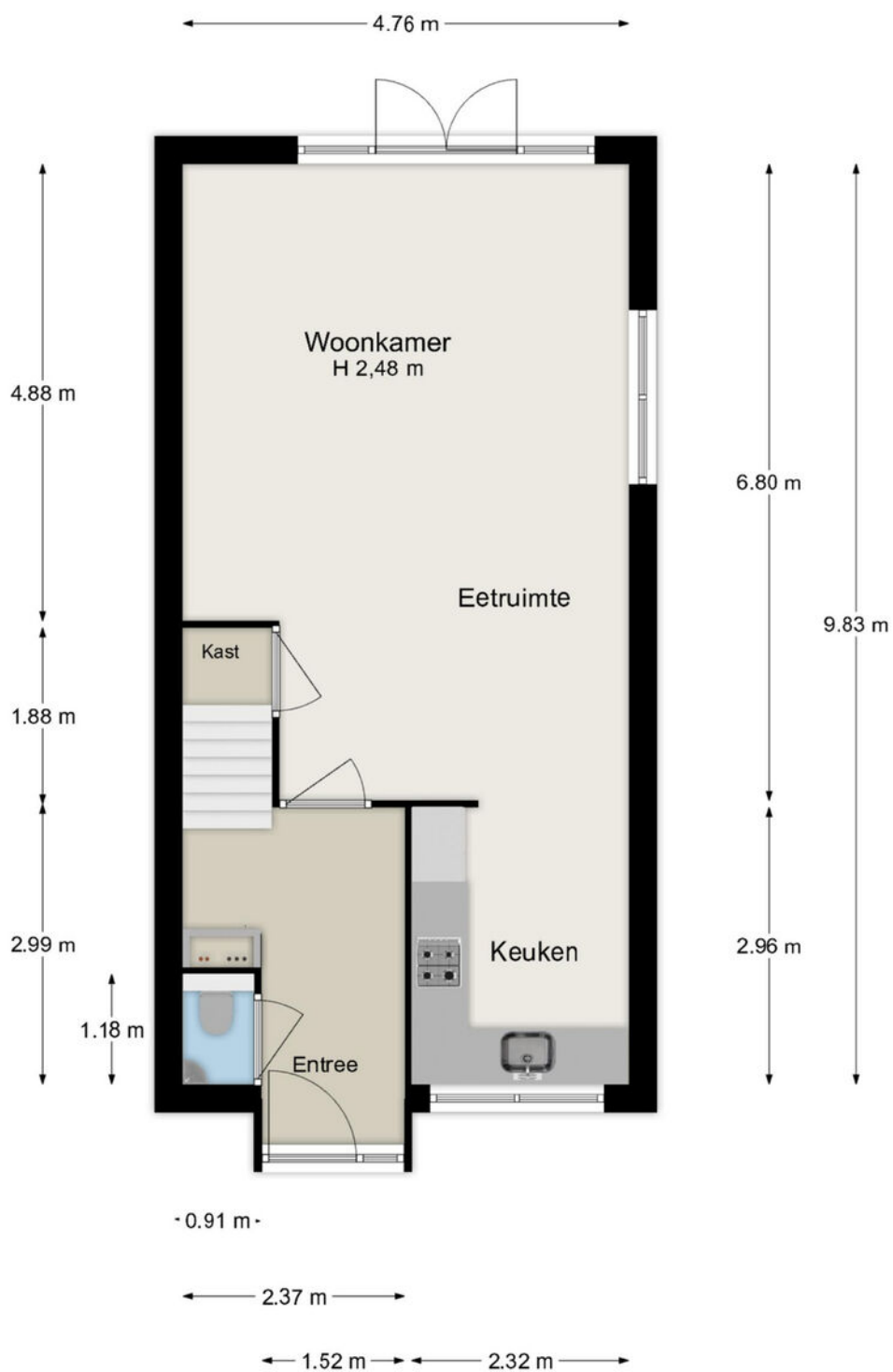






# Plattegrond

## Klein Kroos 17, Amersfoort Begane Grond

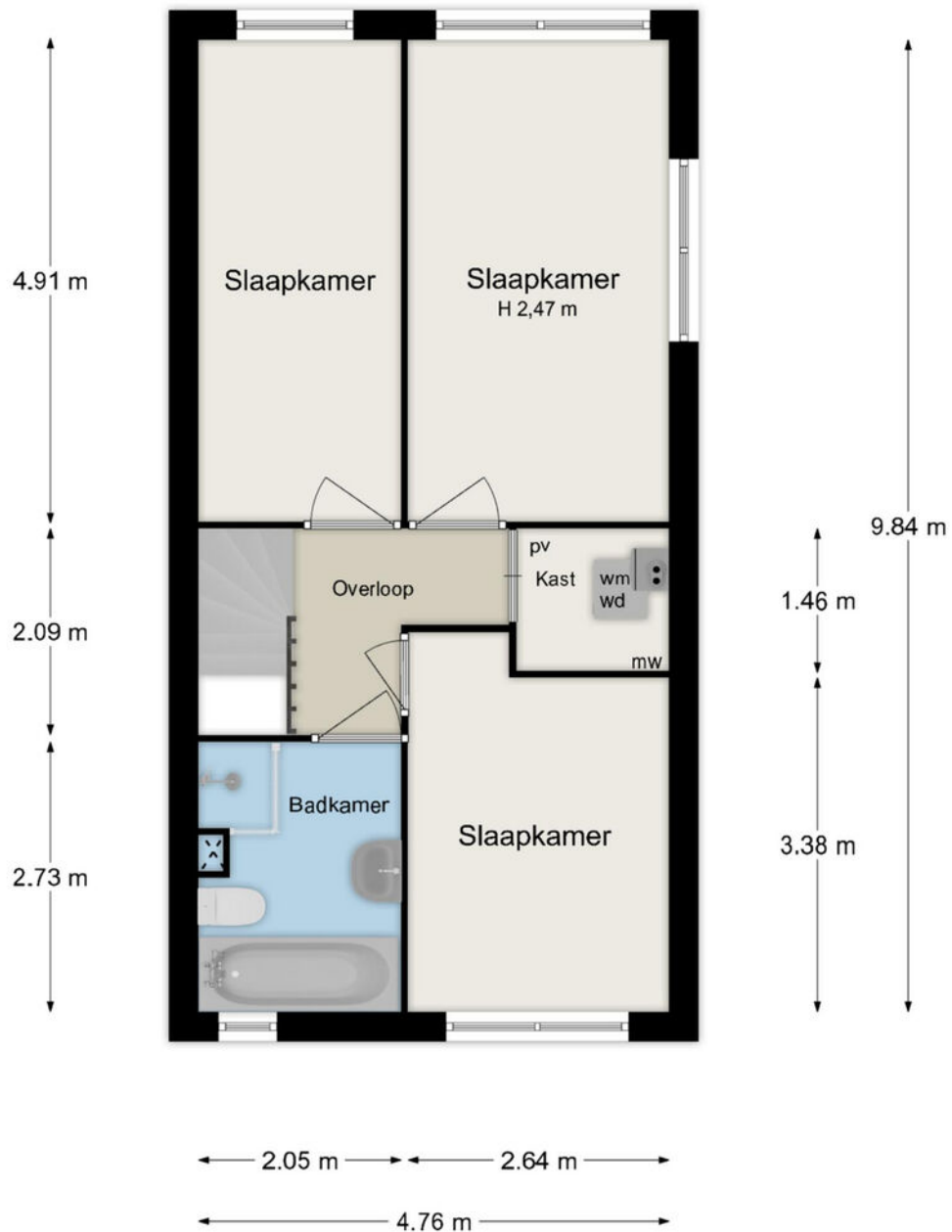


De plattegronden zijn geproduceerd ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
[www.inpandig.nl](http://www.inpandig.nl)



# Plattegrond

## Klein Kroos 17, Amersfoort Eerste Verdieping

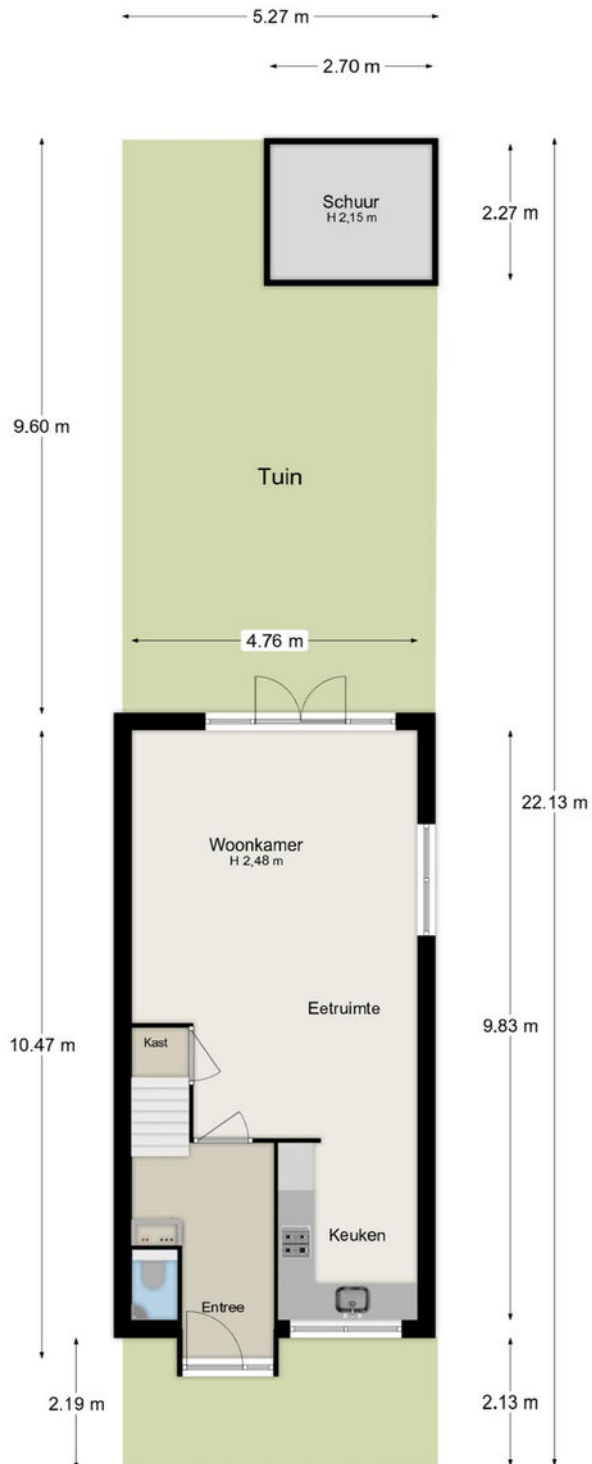


De plattegronden zijn geproduceerd ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
[www.inpandig.nl](http://www.inpandig.nl)





# Plattegrond



## Klein Kroos 17, Amersfoort Tuinsituatie

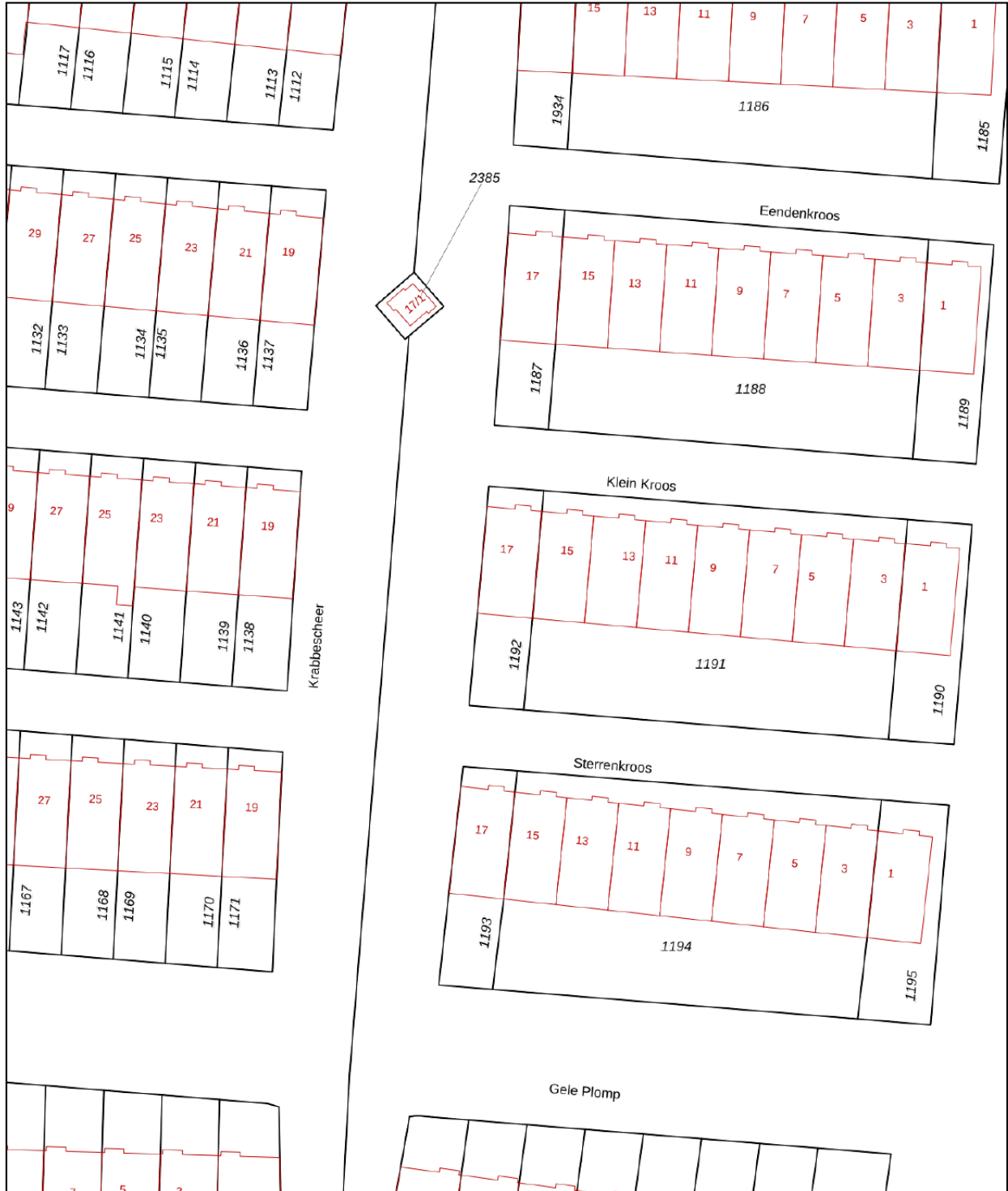
De plattegronden zijn geproduceerd ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
[www.inpandig.nl](http://www.inpandig.nl)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klein Kroos 17



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voer een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1192</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

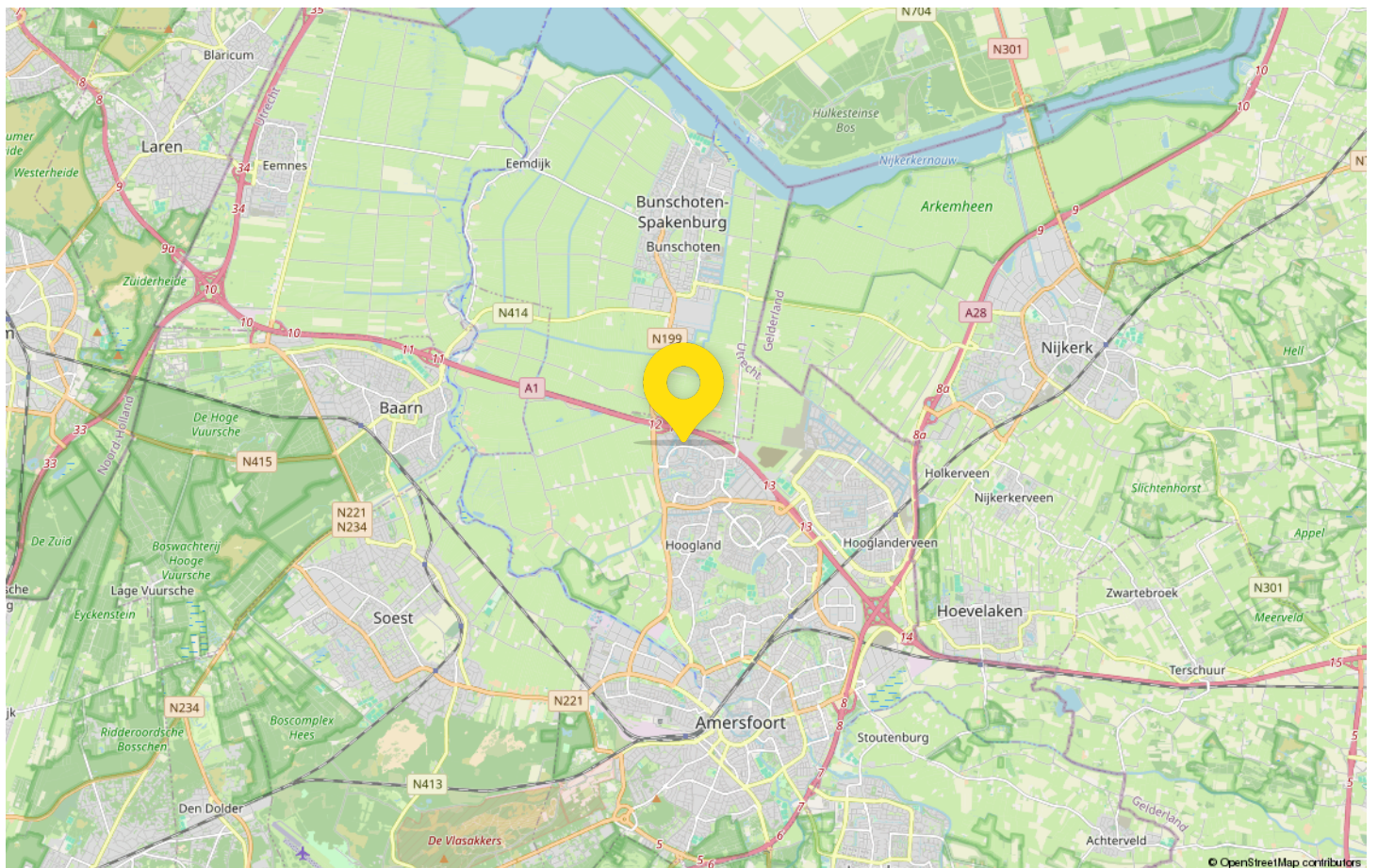
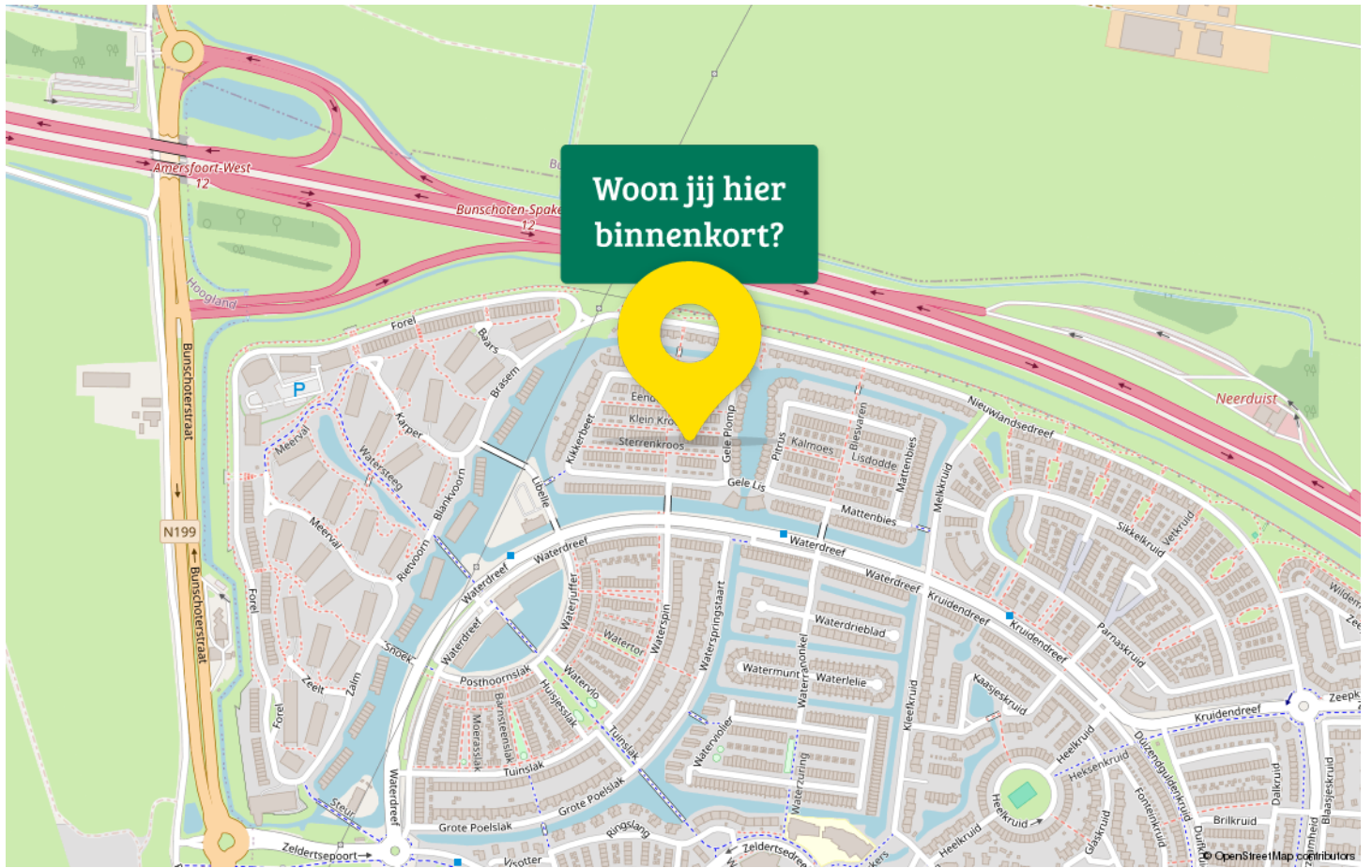
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kledingkast			X
- Overige kasten		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- Pvc vloer (beneden)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>			
	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Loungeset en deel beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Locatie op de kaart





#### ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk

Beëdigd makelaar & Taxateur / Directeur

Telefoon: 06-50222573

E-mail: [bbobeldijk@reinerieamersfoort.nl](mailto:bbobeldijk@reinerieamersfoort.nl)

Nathalie Lam-Strijker

Commercieel medewerker / binnendienst

Telefoon: 033-7115260

E-mail: [info@reinerieamersfoort.nl](mailto:info@reinerieamersfoort.nl)

Thijs Bobeldijk

Marketing- & communicatiemedewerker

Telefoon: 033-7115260

E-mail: [thijs@reinerieamersfoort.nl](mailto:thijs@reinerieamersfoort.nl)

#### OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur

#### BEREIKBAARHEID:

Telefonisch 24/7

Live chat 9.00 - 21.00 uur

AFSPRAKEN: Buiten kantooruren op aanvraag



#### Adresgegevens

Waterdreef 166

3824 HB, Amersfoort

#### Wij zijn bereikbaar via:

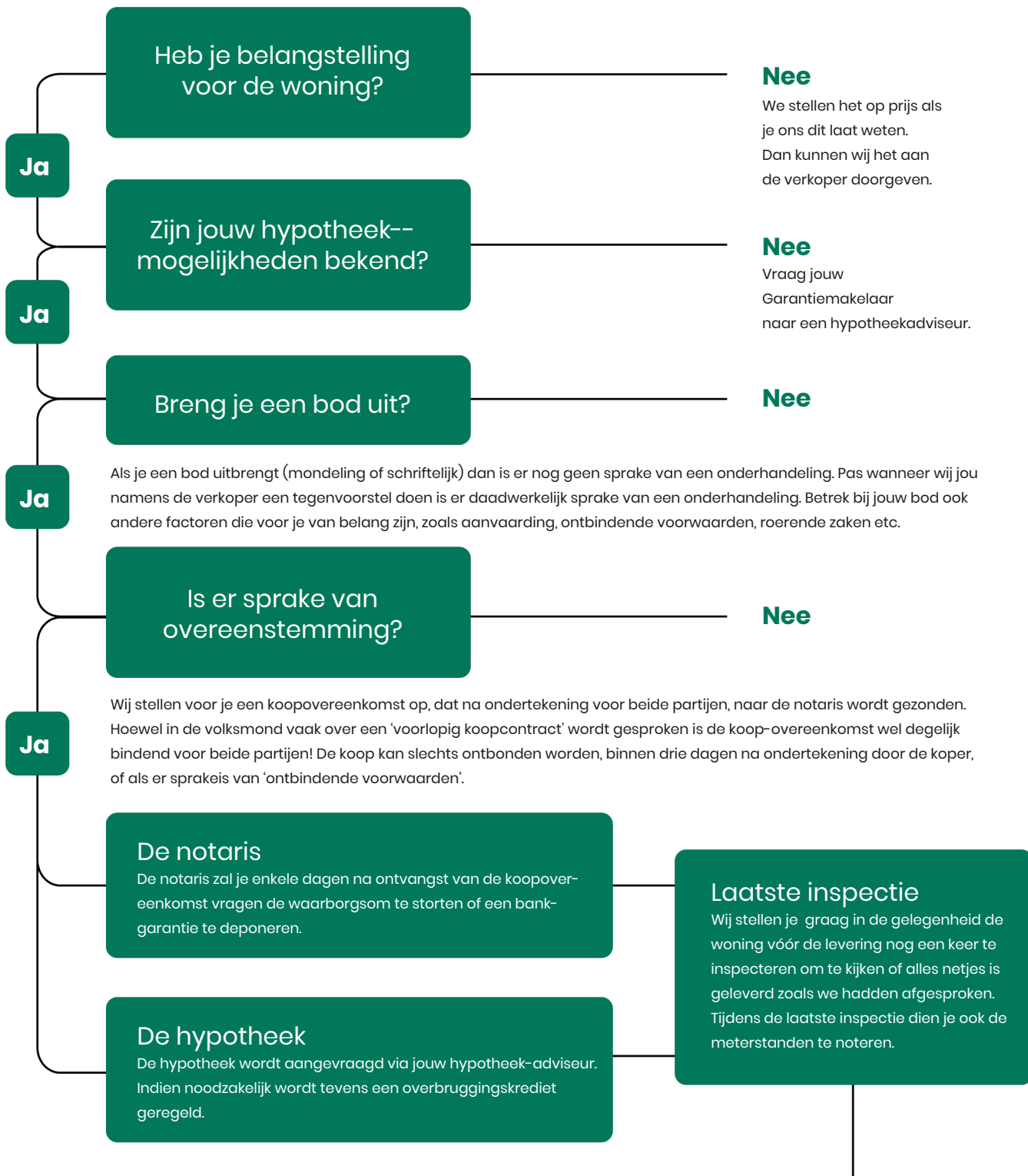
033 - 711 52 60

[info@reinerieamersfoort.nl](mailto:info@reinerieamersfoort.nl)

[www.reinerieamersfoort.nl](http://www.reinerieamersfoort.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Aantekeningen

Lined writing area for notes.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**033 – 71 15 260**

[info@reinerieamersfoort.nl](mailto:info@reinerieamersfoort.nl)

[www.reinerieamersfoort.nl](http://www.reinerieamersfoort.nl)