

# Sfeervolle woning

Klaprooslaan 59 te Hoevelaken







Verhuizen is een flinke stap, dat begrijpen wij als geen ander. Verandering van woonomgeving heeft veel invloed op je dagelijkse leven en financiële situatie. Bij Succesmakelaars draait het daarom altijd in eerste instantie om mensen, het is onze uitdaging onze klanten echt te leren kennen zodat onze adviezen ook echt van toegevoegde waarde zijn. Dat we jarenlange ervaring hebben en aangesloten zijn bij de branchevereniging NVM mag vanzelfsprekend zijn, echter wel zo vertrouwd voor jouw. Ons ultieme doel is een hoge klanttevredenheid, dat weten we mede te bereiken door 5 heldere garanties die het landelijke samenwerkingsverband van Garantiemakelaars jou biedt.

### Woonplein

Bij een verhuizing komt erg veel kijken, er gaat dan ook veel tijd zitten in het aansturen van alle partijen die hier gebruikelijk een rol in spelen. Omdat we echt de tijd nemen om onze klanten te leren kennen in combinatie met alle disciplines onder een dak maakt het verkopen of kopen van een huis via Succesmakelaars tot een prettige ervaring. Zo kunnen we je op ons woonplein in Leusden helpen met; verkoop, aankoop, verhuur, hypotheke, financiële planning, verzekeringen, kredieten, belastingadvies en echtscheidingsmediation.

# KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	88
Perceeloppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Inhoud	320 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1963
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR-glas



# ALGEMENE INFORMATIE

Deze sfeervolle woning kenmerkt zich door een heerlijk ruime woonkamer met grote woonkeuken. Door de uitbreiding aan de achterzijde van de woning is de woonoppervlakte verdubbeld! Zowel aan de voor- als achterzijde is er veel lichtinval. De gehele woning is in uitstekende staat en is volledig voorzien van dubbel glas. Het centrum van Hoevelaken ligt op loopafstand en diverse scholen liggen in de directe omgeving. Kortom een heerlijke woning voor gezinnen die in een rustige en groene wijk willen wonen en zo het centrum van Amersfoort in kunnen fietsen.

We nemen je mee door de woning:

De woonkamer en hal zijn voorzien van een lichte pvc vloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte met een gezellige houtkachel. De lichte keuken is riant te noemen waar een kookenthousiasteling zijn of haar hart kan ophalen. Er is een groot SMEG 6-pits gasfornuis met grote oven waar heerlijke gerechten in bereid kunnen worden. Er is meer dan voldoende ruimte voor een enorme eettafel met zes stoelen. Naast de opbergruimte in de keuken zijn er ook nog twee opbergkasten, die vanuit de woonkamer te bereiken zijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ook hier ligt over de gehele verdieping een mooie nieuwe vloer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De badkamer heeft een inloopdouche met schuifwand en een wasmeubel met wastafel. Het toilet bevindt zich niet in de badkamer, maar is apart te bereiken via de overloop. Alle kozijnen zijn vervangen en voorzien van dubbelglas met draai-kiep functie.

Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Deze ruimte is alleen geschikt voor het opbergen van spullen. Hier hangt ook de CV ketel.

De huidige bewoners hebben van de tuin een heerlijke plaats gemaakt met een grote veranda achterin de tuin. Door de heerlijke ligging van de tuin, kan je overal een plekje in de zon of schaduw vinden. De tuin is vanaf de weg bereikbaar met een poortdeur. Aan de achterzijde van de tuin staat een grote schuur.

Wil je graag in Hoevelaken wonen in een netjes afgewerkte woning met een grote woonkamer en een fijne tuin? Dan is een bezichtiging bij deze woning zeker de moeite waard!

- prettige woonomgeving
- grote woonkeuken
- gezellige veranda
- speelvelden in de omgeving



## BEGANE GROND

De woonkamer en hal zijn voorzien van een lichte pvc vloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte met een gezellige houtkachel. De lichte keuken is riant te noemen waar een kookenthousiasteling zijn of haar hart kan ophalen. Er is meer dan voldoende ruimte voor een enorme eettafel met zes stoelen. Naast de opbergruimte in de keuken zijn er ook nog twee opbergkasten, die vanuit de woonkamer te bereiken zijn.

















## 1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ook hier ligt over de gehele verdieping een mooie nieuwe vloer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De badkamer heeft een inloopdouche met schuifwand en een wasmeubel met wastafel. Het toilet bevindt zich niet in de badkamer, maar is apart te bereiken via de overloop. Alle kozijnen zijn vervangen en voorzien van dubbelglas met draai-kiep functie.











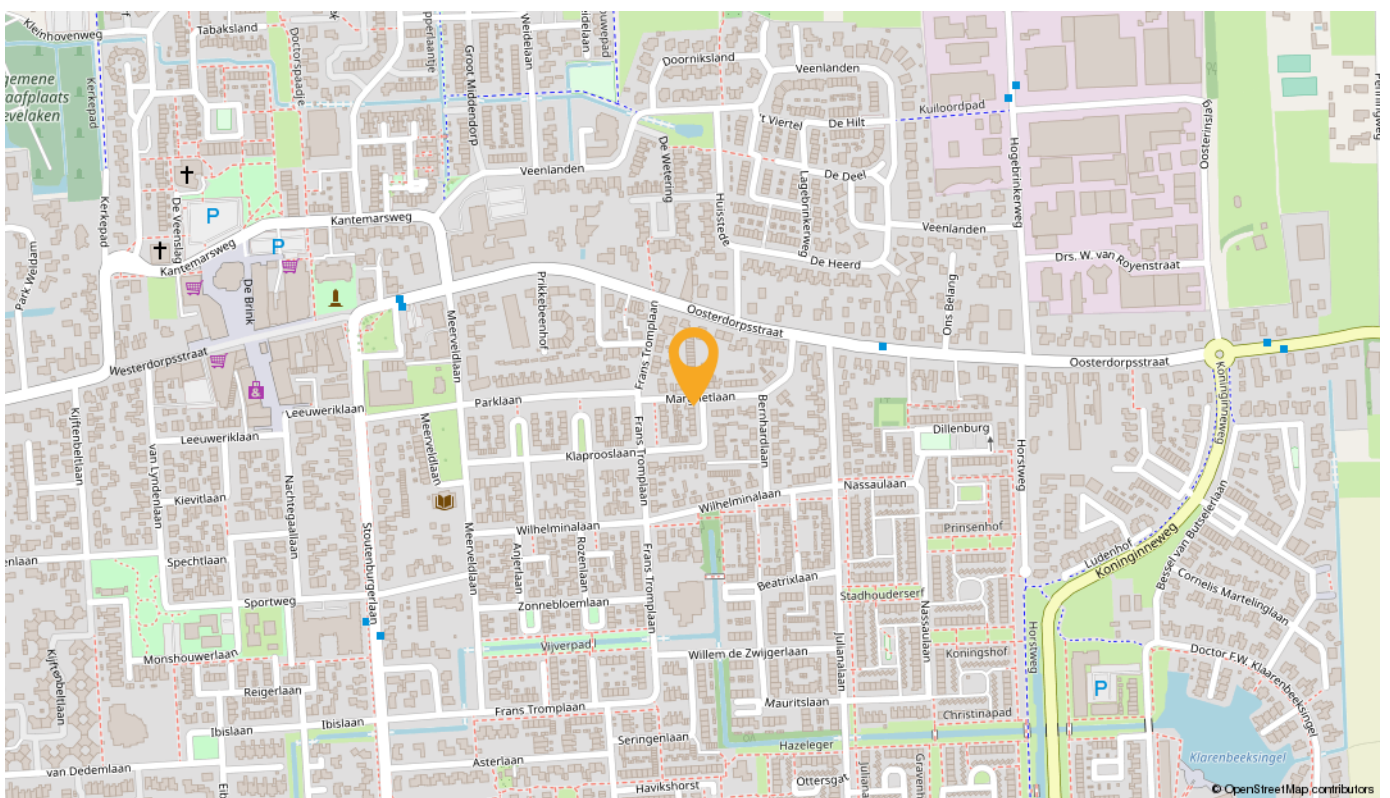
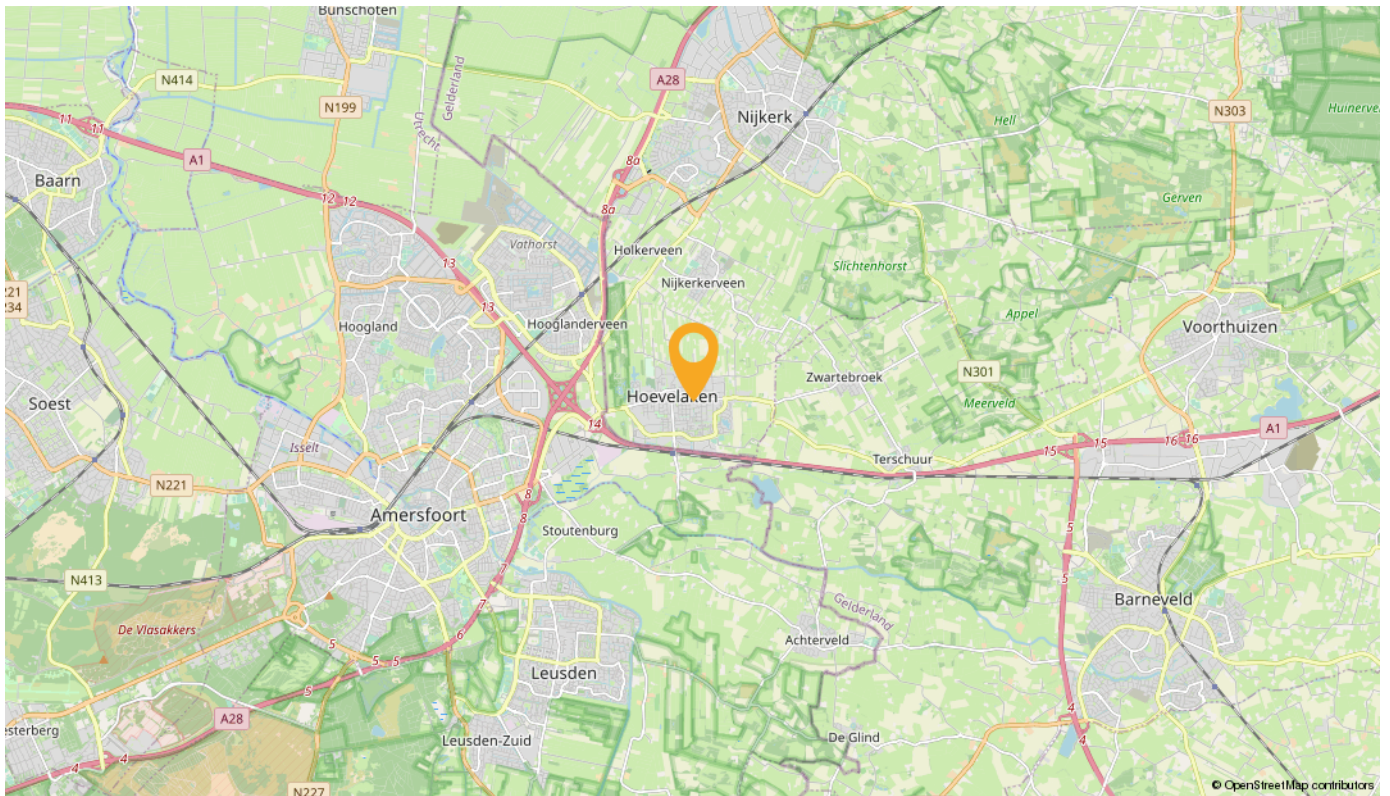
## ALGEMEEN

Deze sfeervolle woning kenmerkt zich door een heerlijk ruime woonkamer met grote woonkeuken. Door de uitbreiding aan de achterzijde van de woning is de woonoppervlakte verdubbeld! Zowel aan de voor- als achterzijde is er veel lichtinval. De gehele woning is in uitstekende staat en is volledig voorzien van dubbel glas. Het centrum van Hoevelaken ligt op loopafstand en diverse scholen liggen in de directe omgeving.





# LOCATIE OP KAART



# BEGANE GROND

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



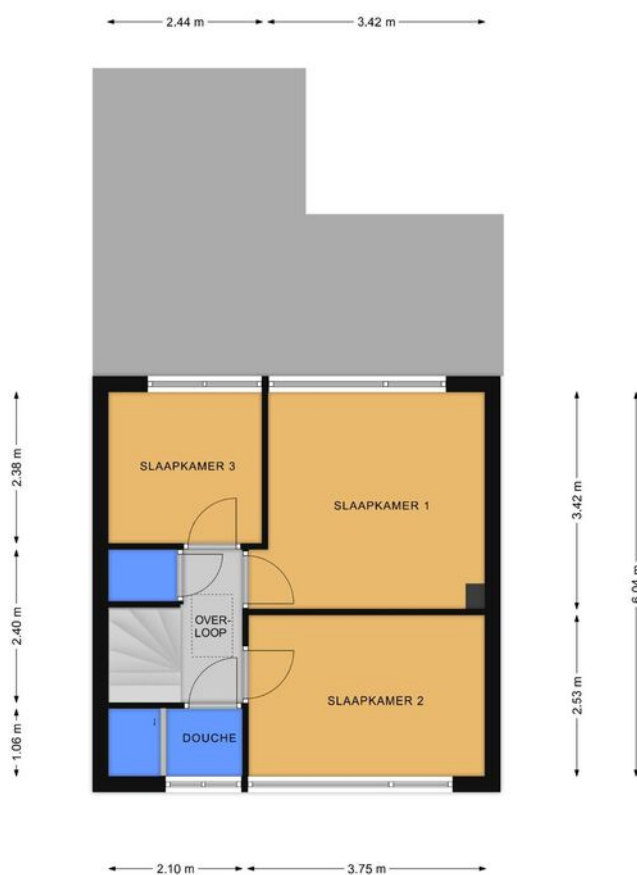
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

2.09 m 3.75 m



# 1E VERDIEPING

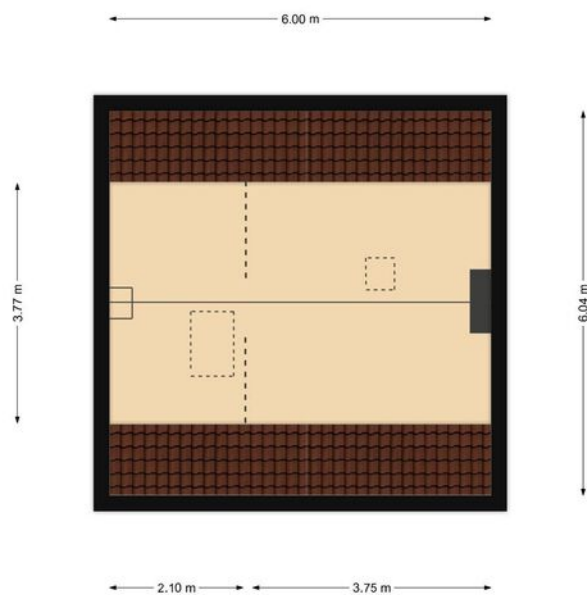
Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

# ZOLDER

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken keuken, woonkamer, hal			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat		X		
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.  
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Kom vrijblijvend bij ons langs voor  
uw eigen financiële mogelijkheden.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

**De notaris.** De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

**De hypotheek.** De hypotheek kan via ons worden aangevraagd. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

## Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

## De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

# VEELGESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 eersteieder 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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

## 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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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.

## 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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



# OVER ONS



## **Hendrik-Jan Rinkel RM RT FFP CFP**

Als fervent zeiler weet ik dat je op tijd overstag moet gaan om de wind in de zeilen te houden. Geen reis is hetzelfde. Een aan- of verkoop of hypotheekzaak evenmin. Dat avontuur beleef ik graag met onze klanten.



## **Lucienne van Ruitenbeek**

“Reizen, lezen, puzzelen en ontdekken, dat zijn mijn grote passies. Juist deze eigenschappen zorgen er voor dat ik elke dag op pad ga om het leukste huis te vinden, uit te vinden wat je nu echt beweegt en oplossingen te vinden die écht aansluiten bij jouw wensen, hoe moeilijk het vraagstuk ook lijkt.



## **Ingeborg Vissers EFA**

Als tennisspeler geef ik liever geen punten cadeau. Daarom zorg ik voor een perfecte service. Ook voor mijn klanten ga ik voor goud. Ik klaar de klus terwijl jij alleen maar hoeft te genieten van de leuke dingen van verhuizen.



## **Bianca van der Last – de Kruijff**

Als echte regelaar voel ik mij als een vis in het water als ik alles op de beste manier kan stroomlijnen, zodat jij in alle rust kunt genieten van de reis van aan- tot verkoop tot aan de beste hypotheek om jouw wensen te realiseren.



## **Lysanne Hartogsveld**

Als Benjamin van ons team, is geen uitdaging te groot en pak ik alles aan om onze relaties zo goed mogelijk te helpen. Problemen oplossen voor ze zelfs ontstaan is mijn sterke punt, op deze manier ben ik u elke dag graag van dienst.



## **Saskia de Goede**

Als moeder van een jonge zoon zie ik het als mijn grootste passie om er ook voor te zorgen dat mijn relaties net zo'n fijn huis kunnen betrekken als ik thuis heb. Daar zal ik zoveel mogelijk voor doen, ik ben pas tevreden als jij dat ook bent.

Ook je woning verkopen? Wij staan voor je klaar en komen graag een keer langs, maar langskomen op ons Woonplein is zeker net zo leuk.

# Hoe kunnen wij u **nóg meer van dienst zijn**

Verhuizen is een flinke stap, dat begrijpen wij als geen ander. Verandering van woonomgeving heeft veel invloed op je dagelijkse leven en financiële situatie. Bij Succesmakelaars draait het daarom altijd in eerste instantie om mensen, het is onze uitdaging onze klanten echt te leren kennen zodat onze adviezen ook echt van toegevoegde waarde zijn. Dat we jarenlange ervaring hebben en aangesloten zijn bij de branchevereniging NVM mag vanzelfsprekend zijn, echter wel zo vertrouwd voor jouw. Ons ultieme doel is een hoge klanttevredenheid, dat weten we mede te bereiken door 5 heldere garanties die het landelijke samenwerkingsverband van Garantiemakelaars jou biedt.

## **Woonplein**

Bij een verhuizing komt erg veel kijken, er gaat dan ook veel tijd zitten in het aansturen van alle partijen die hier gebruikelijk een rol in spelen. Omdat we echt de tijd nemen om onze klanten te leren kennen in combinatie met alle disciplines onder een dak maakt het verkopen of kopen van een huis via Succesmakelaars tot een prettige ervaring. Zo kunnen we je op ons woonplein in Leusden helpen met; verkoop, aankoop, verhuur, hypotheek, financiële planning, verzekeringen, kredieten, belastingadvies en echtscheidingsmediation.





# Interesse?



**makelaars**  
**verhuurmakelaars**  
**financieel adviseurs**

Hamersveldseweg 72 | 3833 GS Leusden  
(033) 494 77 07 | [info@succesmakelaars.nl](mailto:info@succesmakelaars.nl) | [www.succesmakelaars.nl](http://www.succesmakelaars.nl)