

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Mattenbies 76**

**Amersfoort**

**Ben je op zoek naar ruimte en  
comfort? Dan is deze (ruim) 9 meter  
brede woning absoluut een aanrader  
om eens te bekijken.**



**Reinerie Garantimakelaars**

Waterdreef 166  
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260

info@reinerieamersfoort.nl  
[www.reinerieamersfoort.nl](http://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!

"Comfort" in de zin van een moderne en hoogwaardige afwerking, maar ook de wijze waarop de woning gebouwd is. Traditioneel, met woningscheidende spouwmuren en hardhouten kozijnen. Kortom, degelijk!

Vraagprijs € 625.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

**Soort woning** Eengezinswoning  
**Type woning** Geschakelde woning  
**Bouwjaar** 2000

**Inhoud** 702 m<sup>3</sup>  
**Woonoppervlakte** 168 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte** 235 m<sup>2</sup>  
**Tuin** Achtertuin  
**Tuin oppervlakte** 95 m<sup>2</sup>

**Energie label** A  
**Aantal kamers** 6  
**Aantal slaapkamers** 5





# Omschrijving van de woning

## Begane grond:

Ruime entree met meterkast, praktische trapkast en modern zwevend toilet (2021). Vanuit de gang is de ruime inpandige garage toegankelijk welke in 2021 is voorzien van een elektrische roldeur. Bij binnenkomst van de woonkamer valt direct het grote pluspunt van deze woning op, namelijk de breedte. Dit zorgt voor een forse woonkamer aan de achterzijde, met een heerlijke zithoek en een separate speel-/werkhoeek. Aan de voorzijde ligt de luxe open keuken (2020), voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en een separaat eetgedeelte. De volledige begane grond is voorzien van een moderne visgraad pvc vloer met vloerverwarming. Zowel de voor- als achtergevel is voorzien van grote raampartijen wat zorgt voor veel daglicht en de dubbele openslaande deuren zorgen voor direct contact met de achtertuin.

## Eerste verdieping:

De U-vormige overloop rondom de trap geeft toegang tot maar liefst 5 slaapkamers van goed formaat. Dit in combinatie met hoge plafonds, maakt het een indrukwekkende bovenkomst! De overloop geeft eveneens toegang tot de wasruimte met c.v.-opstelling (bj. 2024). De badkamer dateert uit 2021 en is als ruim, modern en luxe te kwalificeren. De ruimte is voorzien van een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet, elektrische vloerverwarming en dubbele wastafel met meubel. Deze volledige verdieping is afgewerkt met een mooie lichte laminaatvloer.

## Zolderberging:

Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is een ruime zolderberging toegankelijk via een vlizotrap.

## Algemeen:

De woning is gebouwd in 2000 en voorzien van dak-, muur-, vloerisolatie en volledig dubbel glas. Daarnaast beschikt de woning over 25 zonnepanelen (2022), meerdere airco's en een hr-combiketel uit 2024. Een duurzaam huis kan dus gerust gesteld worden.

## Buitenruimte:

Ook in de achtertuin is de enorme breedte direct voelbaar. De term "ruime tuin" is hier dan ook zeker op zijn plaats. De tuin grenst direct aan het water en is voorzien van sierbestrating en een fijne veranda. Aan de voorzijde zijn er 2 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

## Pluspunten:

- Meerdere airco's
- 25 zonnepanelen
- Modern sanitair uit 2021
- Moderne keuken uit 2020
- 5 slaapkamers op 1 verdieping
- Inpandige garage
- 2 parkeerplaatsen
- Instapklare woning
- Grote tuin aan het water
- Elektrische rolluiken op de eerste verdieping



























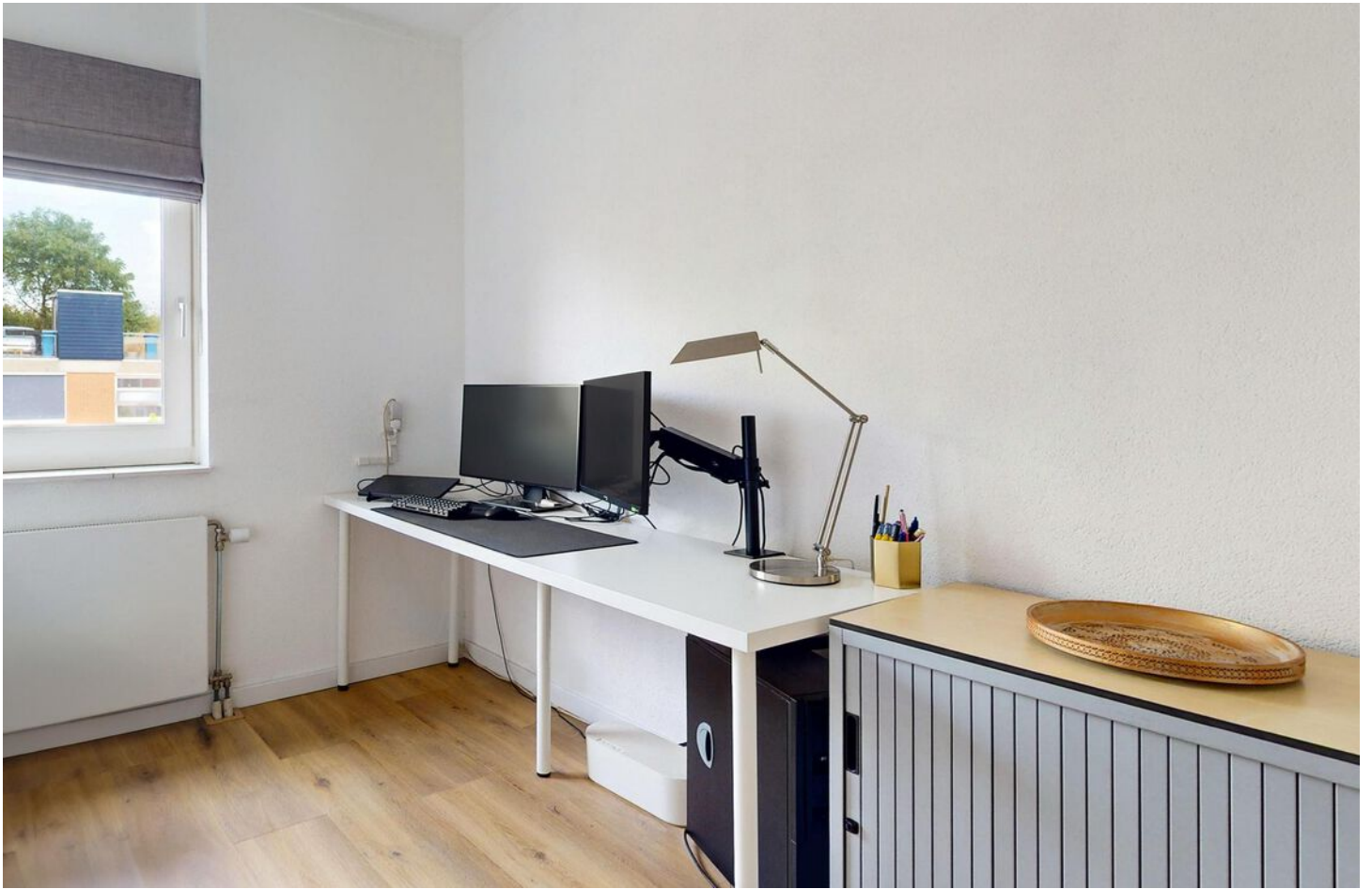










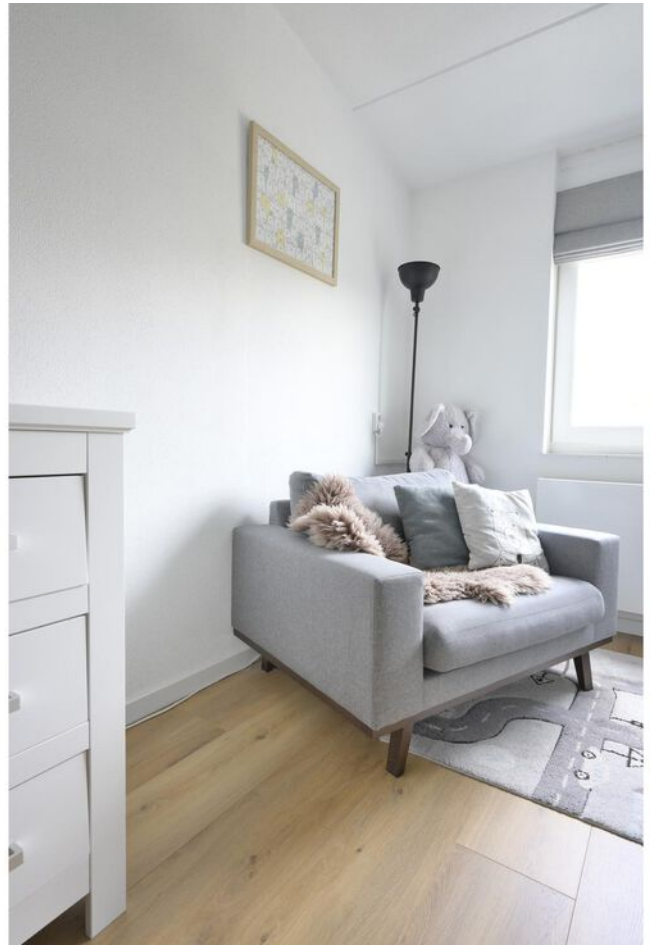










































# Plattegrond

## Begane Grond



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



# Plattegrond

## Eerste Verdieping



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





# Plattegrond



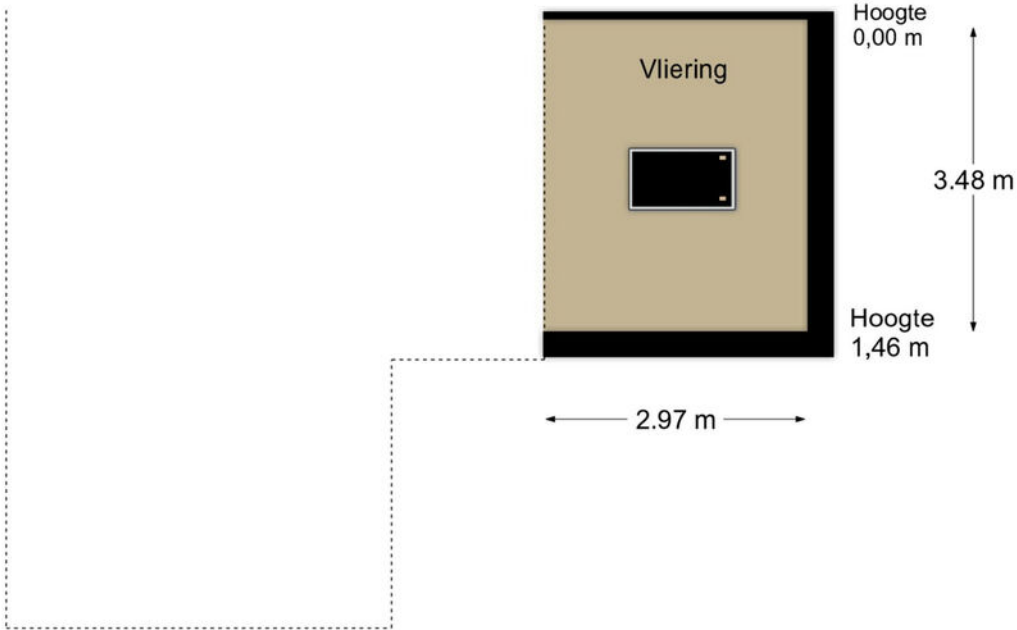
## Tuinsituatie

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





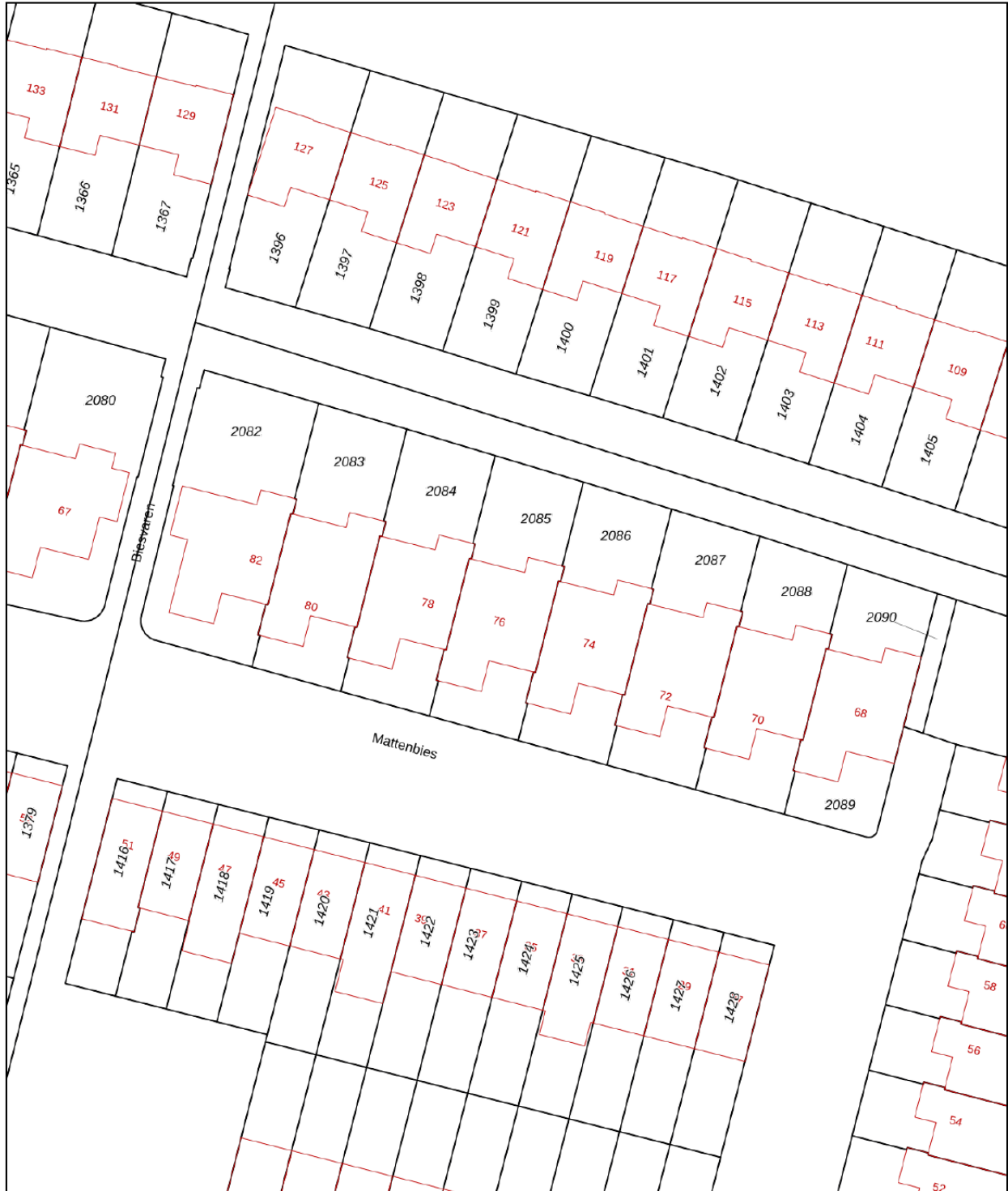
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mattenbies 76



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amersfoort</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2085</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Lijst van zaken

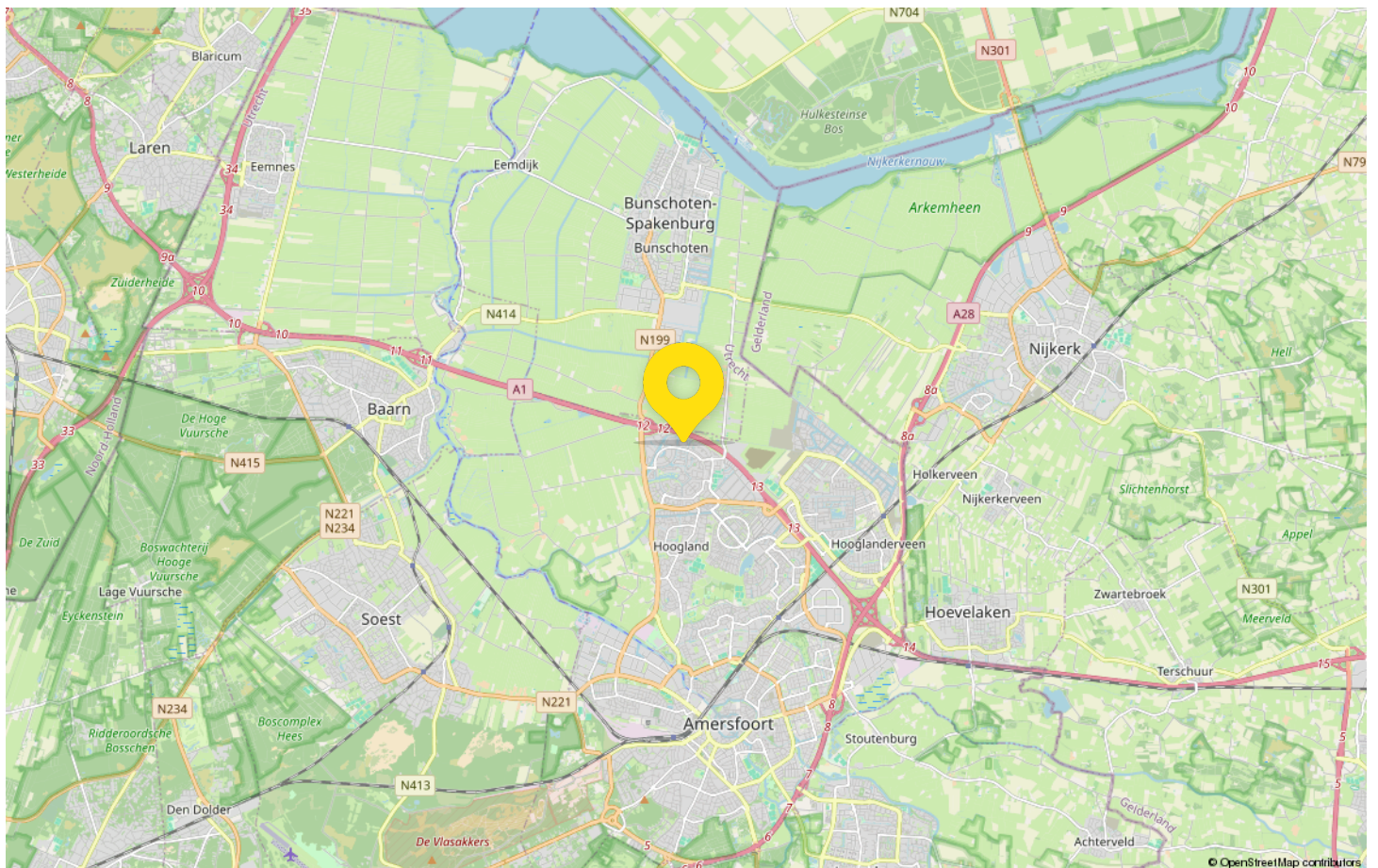
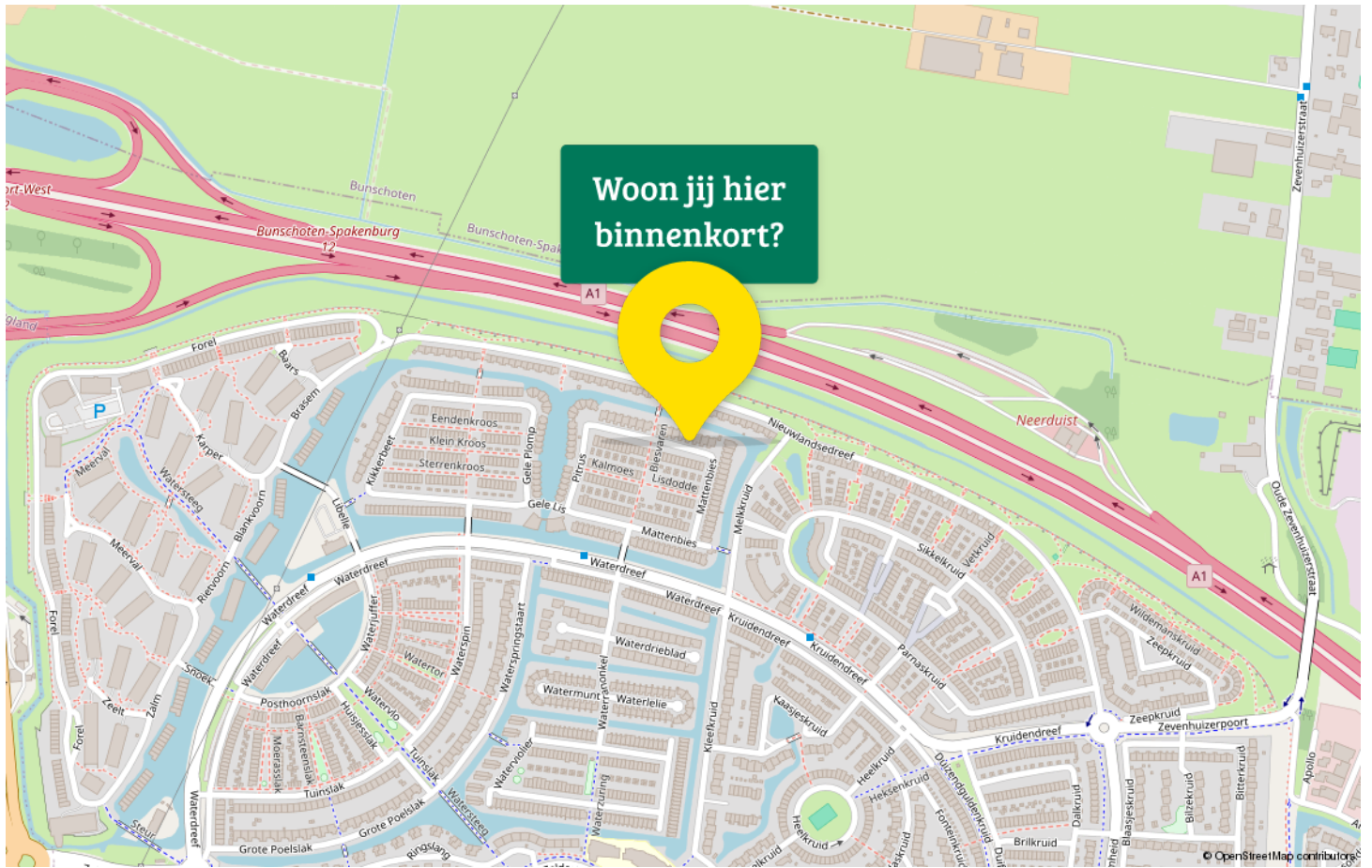
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- voordeur gevel lamp		X	
- master bedroom hang lamp en muurlamp kinderkamer, muurlamp woonkamer akupaneel	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Grote kledingkast			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Smart Rolluiken + internet bridge	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- Tado smart verwarming systeem	X		
- Ring Pro deurbel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Vriezer garage		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		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse plantenbak/pot		X	

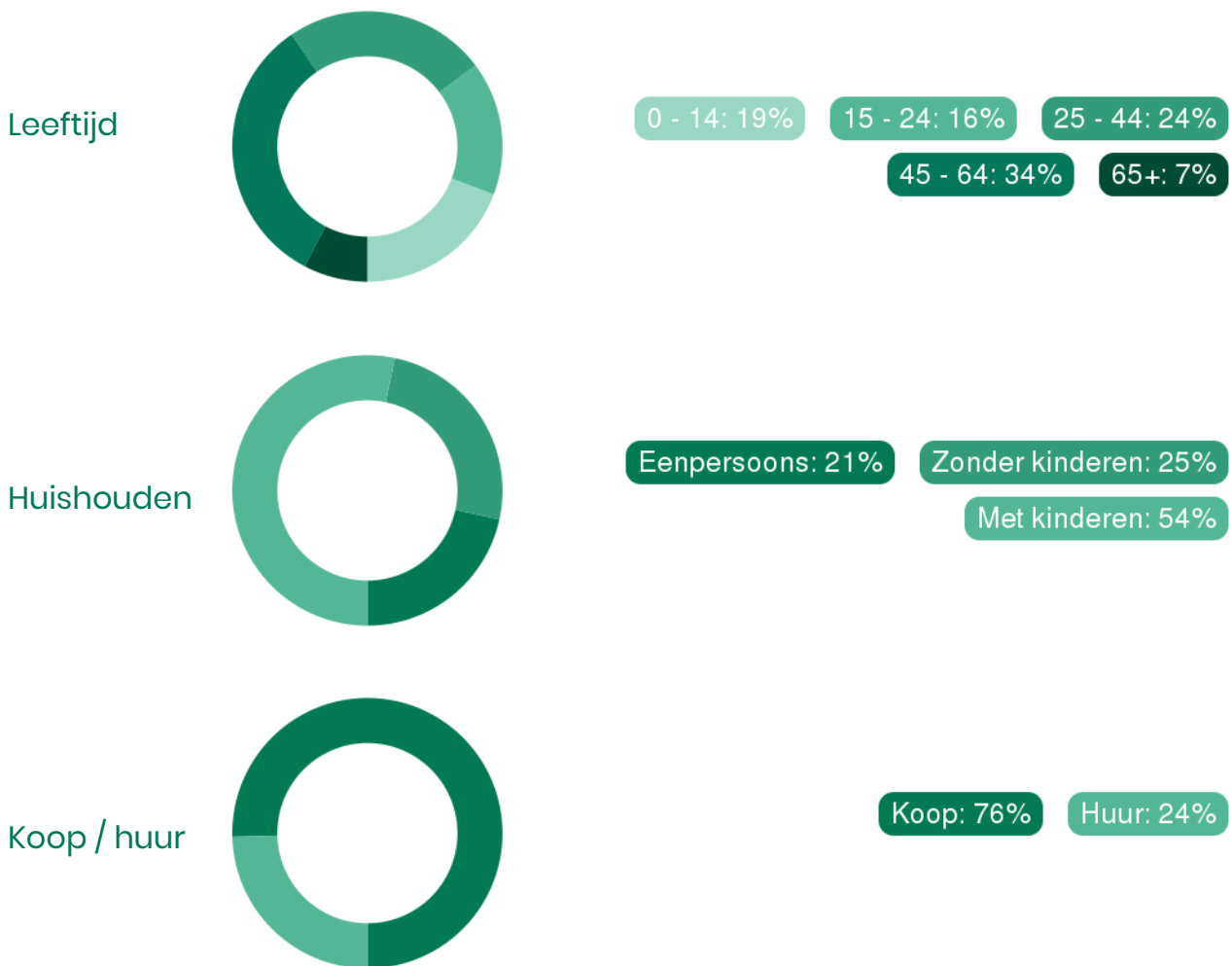


# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Amersfoort / Waterkwartier



50%  
man

50%  
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-





#### 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:

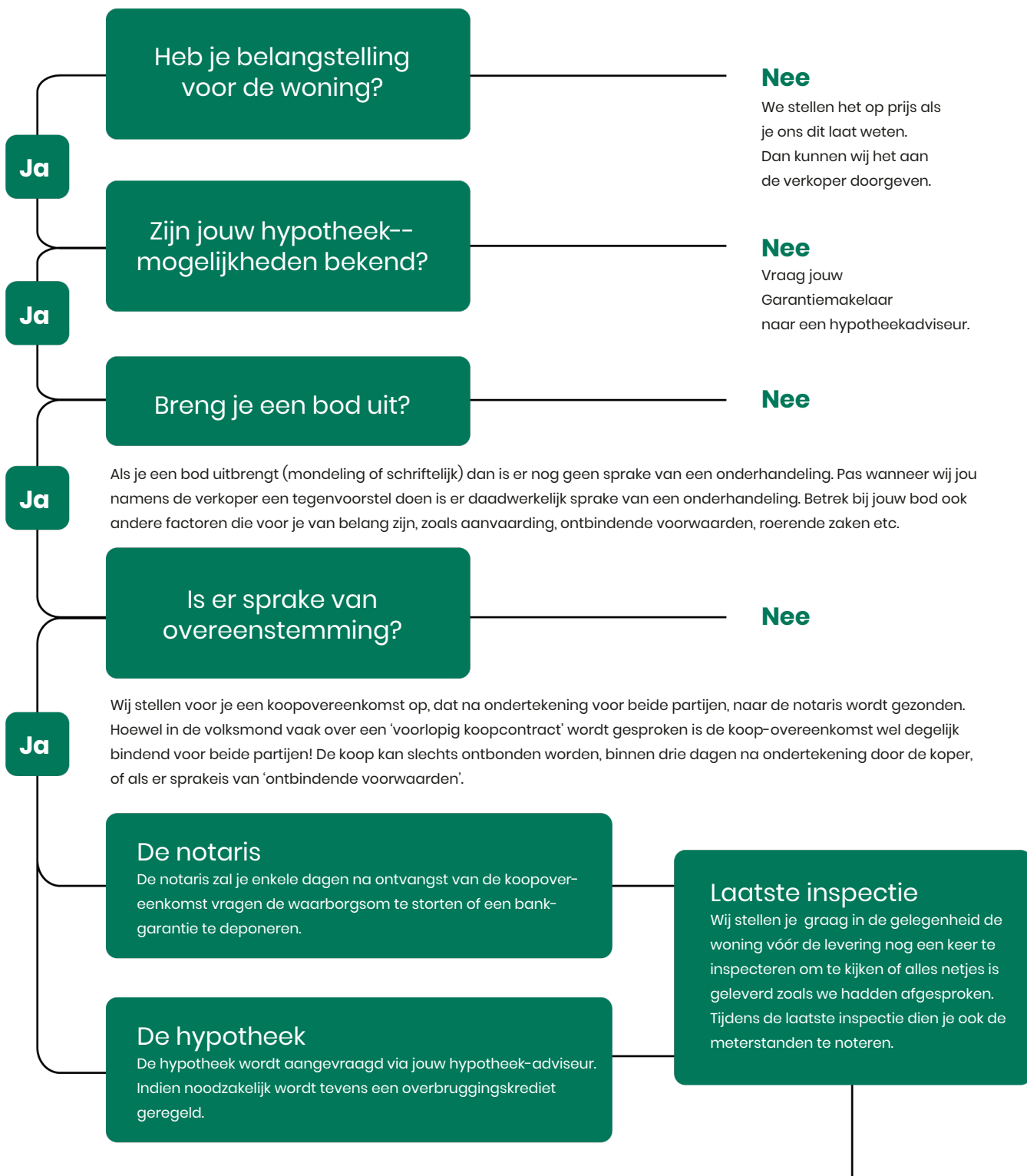
033 - 711 52 60

[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.







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**033 – 7115 260**

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

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