



Vraagprijs
€ 645.000 k.k.

KABOF 131

HOOGLAND

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1979

WOONOPPERVLAKTE:
161 m²

INHOUD:
570 m³

PERCELOPPERVLAKE:
347 m²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een unieke, royale gezinswoning mét slaap- en badkamer op de begane grond op een geliefde locatie in Hoogland?! Dan is deze keurig onderhouden en vrij gelegen hoekwoning écht iets voor jou!

Aan de het eind van de Kabof, een rustige straat met slechts bestemmingsverkeer, vind je deze royale hoekwoning gebouwd in 1979. De woning is door de jaren heen met liefde onderhouden en bewoond en uitgebreid aan de zijkant. In de uitbouw is een riante slaap- en badkamer gerealiseerd waardoor de woning voor meerdere doelgroepen (rolstoeltoegankelijk/toegankelijk voor ouderen) geschikt is; ideaal voor wie gedeeltelijk gelijkvloers wil wonen of mantelzorg verleend. Op de verdiepingen bevinden zich nog vier slaapkamers en een tweede badkamer. De ligging is prachtig, op een perceel van maar liefst 347 m², met een diepe achtertuin gelegen op het westen en omringd door het groen! Ook aan verduurzaming is gedacht want er zijn 10 zonnepanelen geplaatst, de vloer op de begane grond is na geïsoleerd en v.v. comfortabele vloerverwarming en alle beglazing is inmiddels vervangen voor een combinatie van HR-glas en dubbel glas.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang naar 1e verdieping en toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken (2008) v.v. inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron, vaatwasser, spoelbak en praktische trapkast. Aan de achterzijde bevindt zich de royale, lichte woonkamer met sfeervolle openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is ook multifunctionele ruimte welke momenteel is ingericht als slaap- en badkamer bereikbaar. De ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, heeft eveneens openslaande deuren naar de achtertuin en geeft toegang tot de eerste badkamer. Deze

badkamer is rolstoelvriendelijk, aangepast voor mindervaliden en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Hier is tevens toegang tot de bijkeuken/wasruimte aan de voorzijde van de woning waar zich de wasmachine-/drogeropstelling bevindt en welke ook vanaf buiten toegankelijk is. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping: overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, twee in grootte variërende slaapkamers aan de achterzijde van de woning waarvan één met praktische vaste kast en een derde slaapkamer aan de voorzijde. De keurige tweede badkamer is v.v. een ligbad met douche, toilet, wastafel en een handdoekradiator.

2e verdieping: voorzolder met C.V.-opstelling en dakraam. Hier is een ruime, extra slaapkamer gecreëerd met aan de achterzijde een dakraam en knieschotten met extra bergruimte.

Tuin en aangebouwde stenen berging: de verzorgde achtertuin is gelegen op het zonnige westen en biedt een fijne mix van groen en gemak. Geniet van het terras, de sfeervolle borders met groene beplanting en het charmante kippenhok – inclusief gezellige kippen! Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap. De berging is bereikbaar middels een handige achterom.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische, stenen berging. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen of het inrichten van een compacte werkplaats. Deze ruimte is van buitenaf bereikbaar. In de nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De ligging is zeer centraal te noemen, in een groene en kindvriendelijke buurt van het gezellige dorp Hoogland. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum "Kraailandhof" met een supermarkt, drogist, slijterij, slager, dierenspeciaalzaak en de wekelijkse markt. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, sportfaciliteiten, park Schothorst, het Schothorsterbos en horecagelegenheden. De binnenstad van Amersfoort bereik je met 20 minuten fietsen en natuurgebied Coelhorst biedt prachtige wandel- en fietsroutes. De uitvalswegen A1 en A28 zijn eveneens goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- met liefde onderhouden hoekwoning
- bouwjaar: 1979
- woonoppervlak: 161 m²
- perceeloppervlak: 347 m²
- energielabel: aangevraagd
- slaap- en badkamer begane grond
- rolstoelvriendelijke begane grond (drempelloos)
- lichte en ruime leefruimte
- 4 slaapkamers en tweede badkamer op de verdiepingen
- comfortabele vloerverwarming begane grond
- verzorgde achtertuin op het westen
- volledig v.v. isolerende beglazing (dubbel glas en HR-glas)
- vloer na geïsoleerd
- 10 zonnepanelen aanwezig
- groene en kindvriendelijke buurt
- op loopafstand van benodigde voorzieningen
- goede aansluiting openbaar vervoer
- uitvalswegen A1 en A28 op korte afstand gelegen

Ben jij enthousiast geworden van dit veelzijdige huis?! Plan snel een bezichtiging in en laat je verrassen door deze fijne plek. Sarah of Rivka laat je de woning graag zien!

Aanvaarding in overleg.





















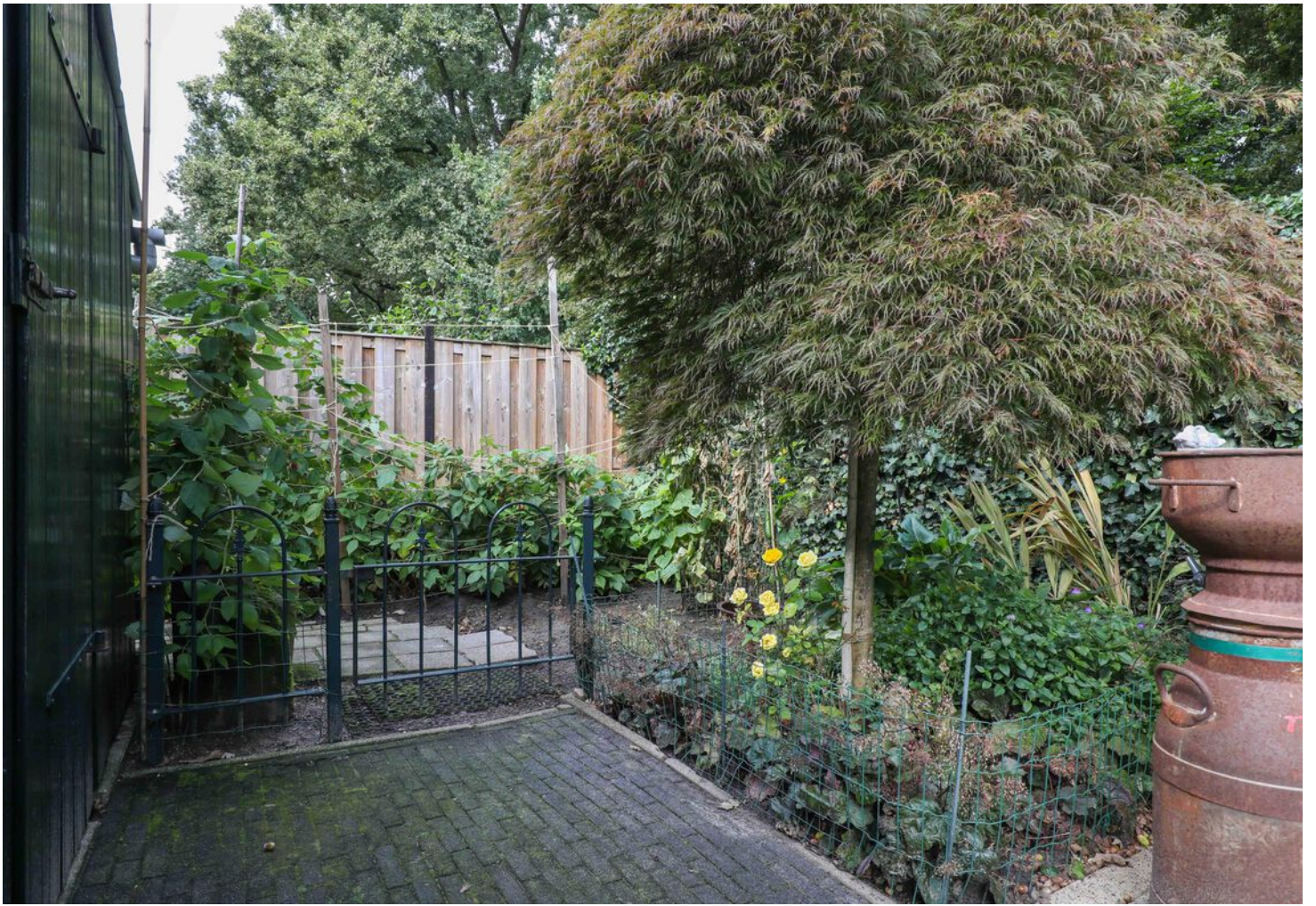




















A photograph of a man in a green t-shirt and blue jeans pouring coffee into a white cup. A woman in a purple top and blue jeans is sitting in a wicker chair, holding a white cup. In the foreground, two women are smiling. The background shows a modern patio with large glass windows and a dark sofa.

"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

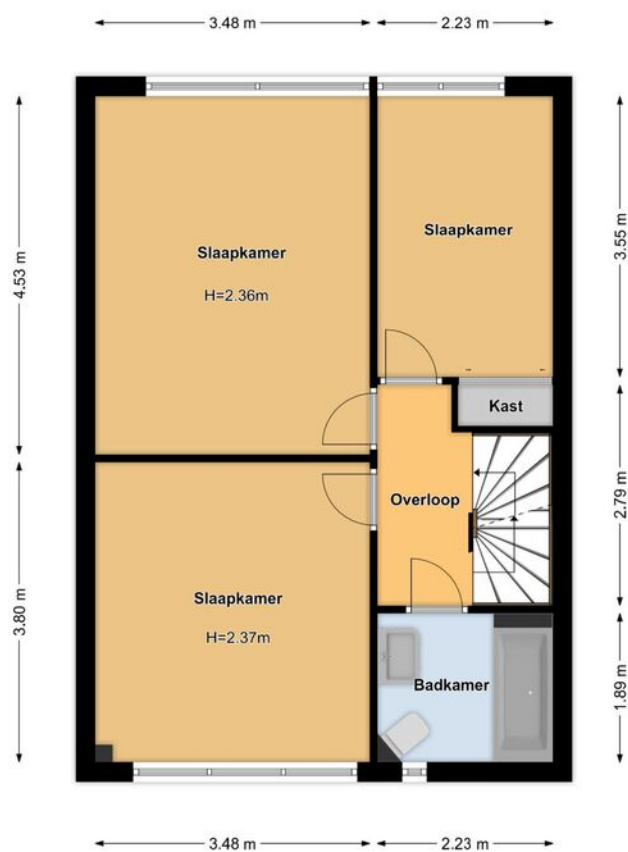
De beste plek voor jou



PLATTEGROND begane grond



PLATTEGROND 1e verdieping



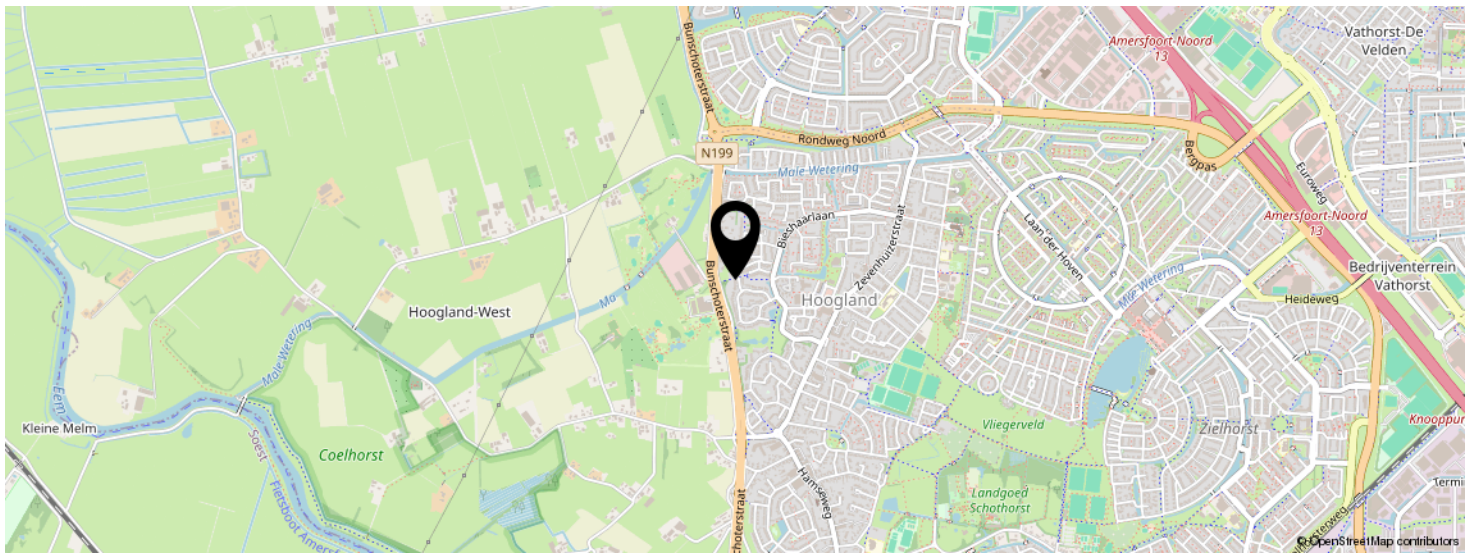
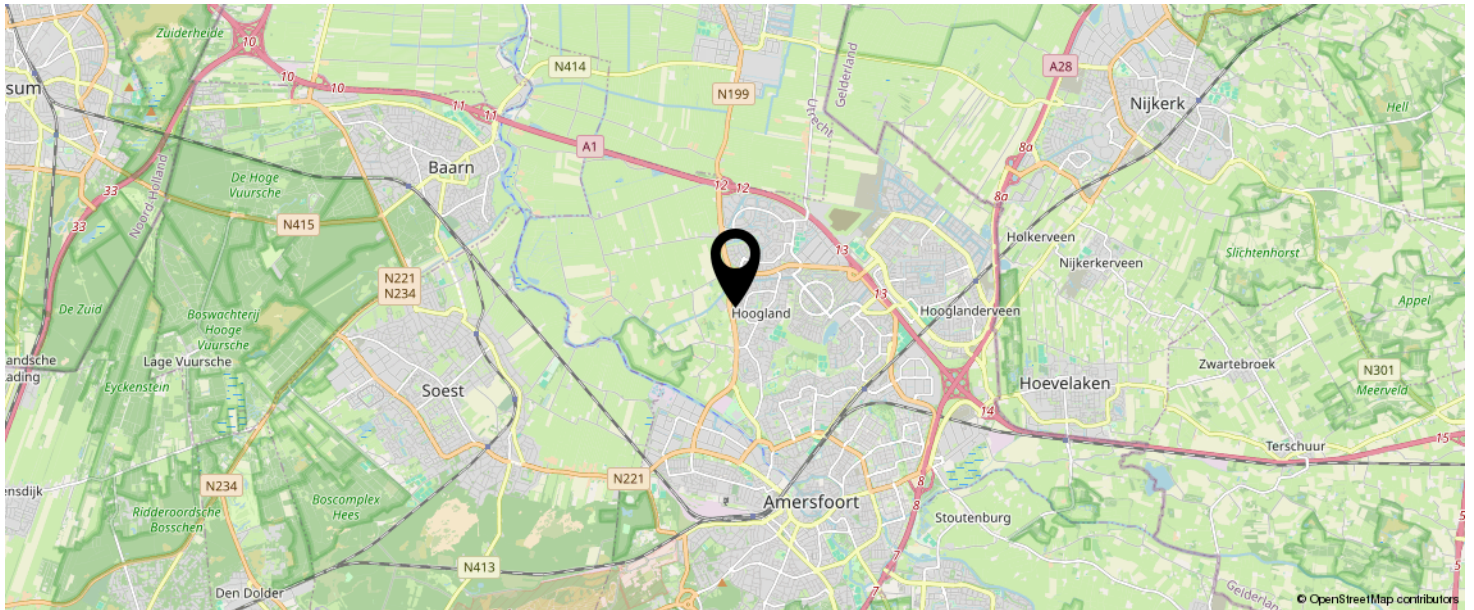
PLATTEGROND 2e verdieping



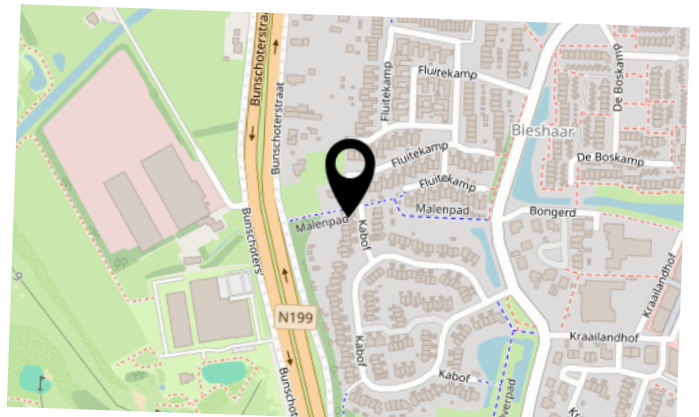
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(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				
- De hang/leg kast in de slaapkamer beneden blijft staan. Op de 1e etage staat ook een kast die blijft staan.	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			
- Plisé vouwgordijnen	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-		X		
-		X		
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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/scherf)	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- Douche kruk en toilet steunen		X		
- Douche krukje, toilet steunen, handdoeken ringen		X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Kippenhok, inclusief de 3 kippen	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Extra informatie koopovereenkomst

LinQ Makelaardij verwerkt de volgende extra clausules, indien van toepassing, in de koopovereenkomst:

1. *Ouderdomsclausule (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)*
Het is de koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 41 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak, voor risico van de koper.
2. *Mogelijkheid asbest (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1994)*
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.
3. *Verklaring niet zelf bewoond (bij onroerende zaken die niet of lange tijd niet door de verkoper zelf bewoond zijn)*
Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte de afgelopen 15 jaar niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond.
4. *Afmetingen*
De woning is professioneel ingemeten door Schröder&Schröder volgens de meetinstructie NEN2580. Koper mag voor eigen kosten en rekening een hermeting verrichten. Met ondertekening van deze akte accepteert koper de meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling van verkoper en makelaar.
5. *AVG*
De ondergetekende verklaren:
 1. De makelaar toestemming te verlenen tot het bewaren van persoons- en andere gegevens nodig voor naleving van de opdracht tot dienstverlening en de uitvoering daarvan;
 2. De toestemming geldt zowel voor de toepassing van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) alsmede voor de privacywetgeving Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswetgeving te dien aanzien.
 3. De opgeslagen gegevens mogen voor zowel Wwft als AVG-doeleinden in één en hetzelfde bestand worden opgeslagen.

6. *Buitensporige kosten van de notaris*

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 17,50 per telefonische overboeking;
- € 45,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - /kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 175,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 230,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling;

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad € 21,00 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

7. *Stukken van de notaris*

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar (en de aankoopmakelaar). De (aankoop- en) verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 c.q. 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

8. *Nutsbedrijven*

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht zowel door de koper als verkoper de verhuizing moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

LinQ Makelaardij

Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

+31 33 3310031

info@linqmakelaardij.nl

www.linqmakelaardij.nl

