



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.

KRAAILAND 38

HOOGLAND

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1979

WOONOPPERVLAKTE:
123 m²

INHOUD:
382 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
184 m²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een compleet gemoderniseerde gezinswoning op een geliefde én kindvriendelijke locatie in het gezellige Hoogland?! Dan is deze tussenwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein écht iets voor jou!

In een straat met slechts bestemmingsverkeer en een omgeving die de perfecte combinatie tussen rust en reuring biedt, vind je deze smaakvol gemoderniseerde tussenwoning. De woning is gebouwd in 1979, maar inmiddels volledig aangepast aan de huidige woonwensen wat betreft afwerking en verduurzaming. In 2020 is de gehele benedenverdieping aangepakt; de keuken is vernieuwd, er is comfortabele vloerverwarming aangebracht, het toilet is gemoderniseerd, de wanden zijn voorzien van glad stuukwerk en er is een fraaie eiken look PVC-vloer in visgraat gelegd. Op de 1e verdieping zijn drie ruime slaapkamers aanwezig en een recent vernieuwde badkamer (2025). Op de 2e verdieping is middels het plaatsen van een grote dakkapel een royale, 4e slaapkamer met ligbad gecreëerd. De achtertuin heeft een prettige, vrije ligging op het zuidoosten en hier is een fantastische tuinkamer gerealiseerd!

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal met moderne toiletruimte, meterkast, trapopgang naar 1e verdieping en toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de recent vernieuwde open keuken (2020) in donkere kleurstelling en v.v. hoge kastenwand met koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak en een (schier)kookeiland met inductiekookplaat met geïntrigeerde afzuiging en praktische lades met heel veel bergruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en grote raampartijen voor de nodige lichtinval. Hier bevindt zich tevens een praktische trapkast. De gehele begane grond is v.v. comfortabele vloerverwarming en een eiken

PVC-vloer in visgraat.

1e verdieping: overloop met trapopgang naar 2e verdieping, separaat toilet, twee in grootte variërende slaapkamers aan de achterzijde van de woning en een derde ruime slaapkamer aan de voorzijde. De badkamer is recent vernieuwd (2025) en beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel.

2e verdieping: overloop met ruimte voor wasmachine en droger, toegang tot de vierde slaapkamer brede nokverhoging aan de achterzijde, een dakraam aan de voorzijde, een vrijstaand ligbad én praktische vaste kasten waarvan één v.v. C.V.-installatie.

Tuin, aangebouwde stenen berging en tuinkamer: de achtertuin is met zorg aangelegd en gelegen op het zuidoosten. Er is een sfeervol terras aanwezig met elektrisch bedienbaar zonnescerm, borders met groene beplanting én als klap op de vuurpijl is er achterin de tuin een prachtig tuinhuis gerealiseerd waar het door de glazen schuifwand op elk moment van het jaar heerlijk vertoeven is! Hier is tevens een berging aanwezig voor het stallen van tuingereedschap.

Aan de voorzijde bevindt zich een aangebouwde stenen berging met ruimte voor o.a. het stallen van fietsen. Ook is er parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein.

De Kraailand is gelegen op een prettige locatie met alle benodigde voorzieningen letterlijk om de hoek. Winkelcentrum "Kraailandhof" heeft een uitgebreid winkelaanbod en hier bevindt zich tevens een gezondheidscentrum en de wekelijkse markt. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer te vinden. Binnen een kwartier fietsen bereik je het historische stadscentrum van Amersfoort en de uitvalswegen A1 en A28 zijn eveneens zeer goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- smaakvol gemoderniseerde tussenwoning
- woonoppervlak: 123 m²
- perceeloppervlak: 184 m²
- bouwjaar: 1979
- energielabel: B
- ruime en lichte leefruimte
- comfortabele vloerverwarming begane grond
- recent vernieuwde keuken (2020)
- recent vernieuwde badkamer (2025)
- dakkapel 2e verdieping
- vier slaapkamers
- dak-, vloer- en gevelisolatie aanwezig
- dak vernieuwd, geïsoleerd en nokverhoging geplaatst (2023)
- volledig v.v. HR++ beglazing
- airconditioning aanwezig
- achtertuin op het zuidoosten
- sfeervolle tuinkamer
- vrij uitzicht achterzijde
- parkeergelegenheid op eigen terrein
- aangebouwde stenen berging voorzijde
- om de hoek van winkelcentrum "Kraailandhof"
- meerdere basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer in nabije omgeving

Ben jij enthousiast geworden van dit unieke 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.

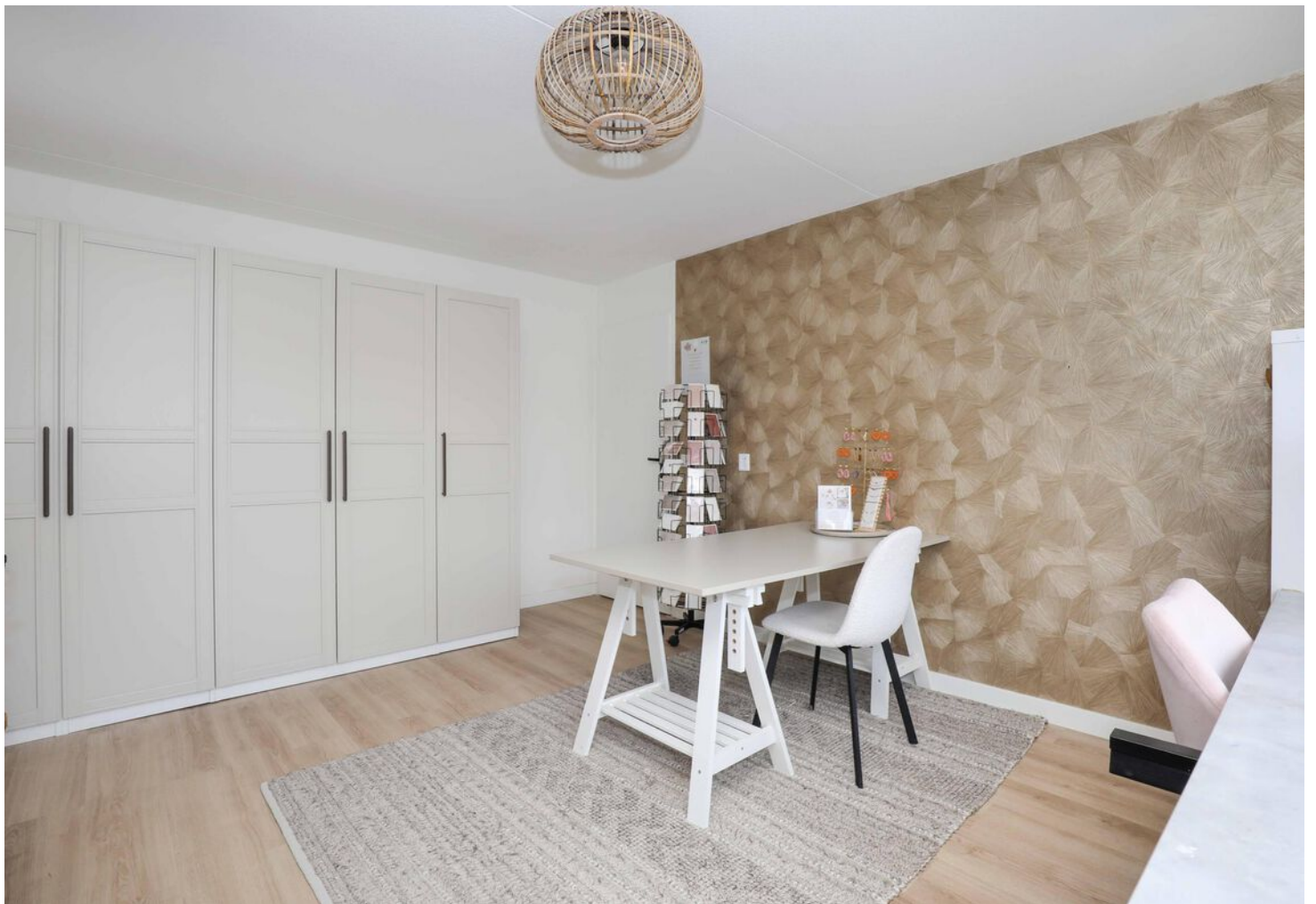












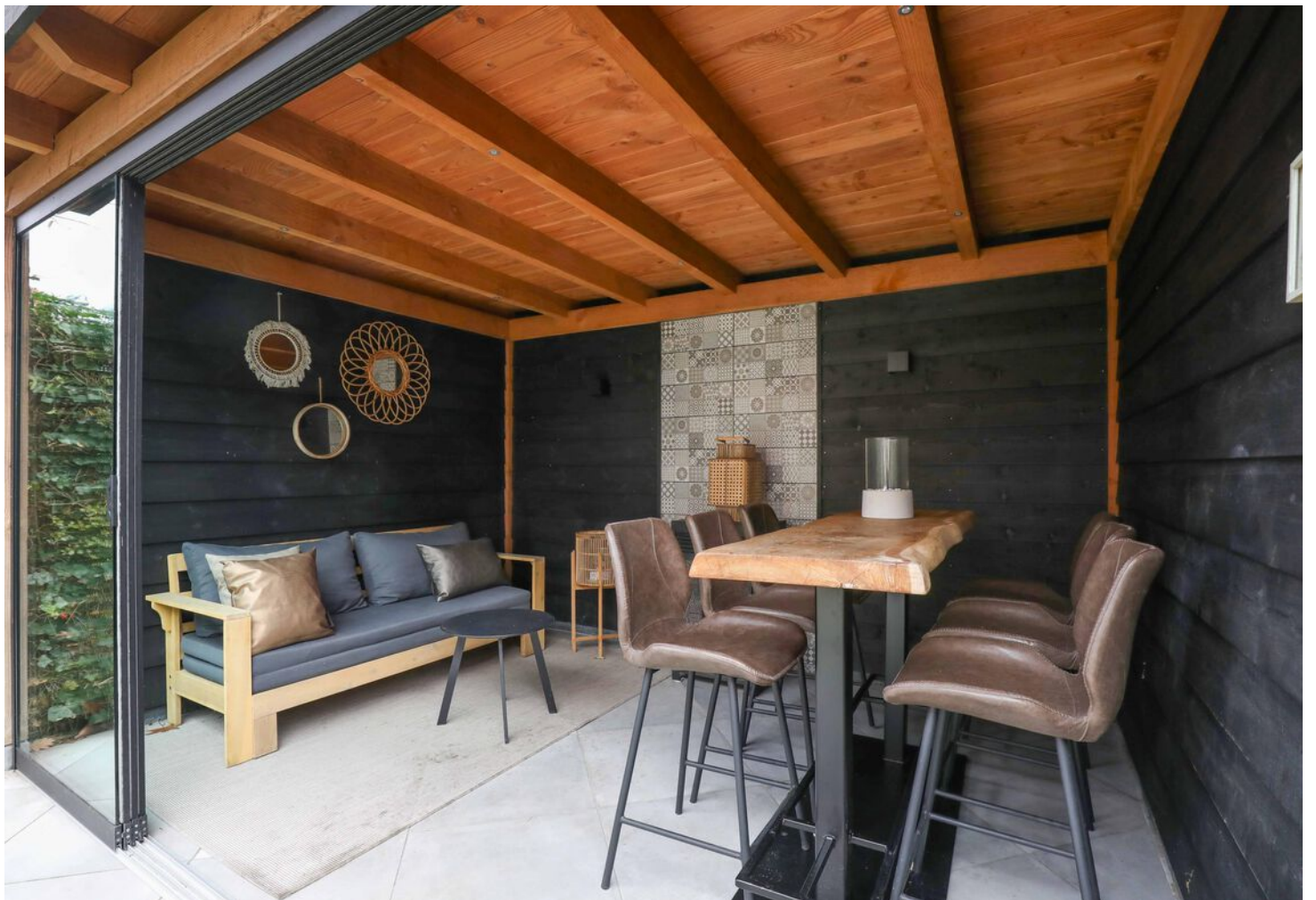




















"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

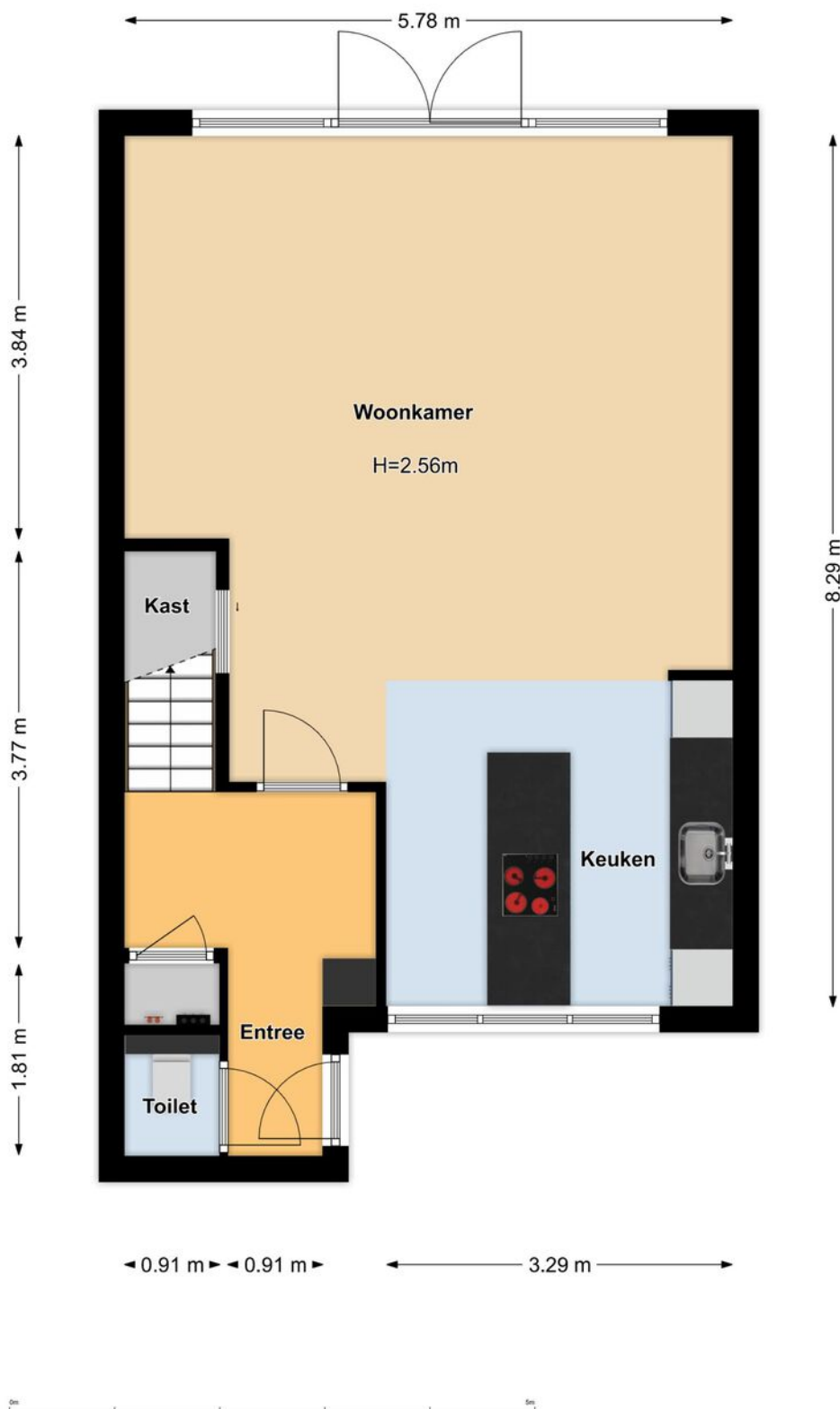
Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou

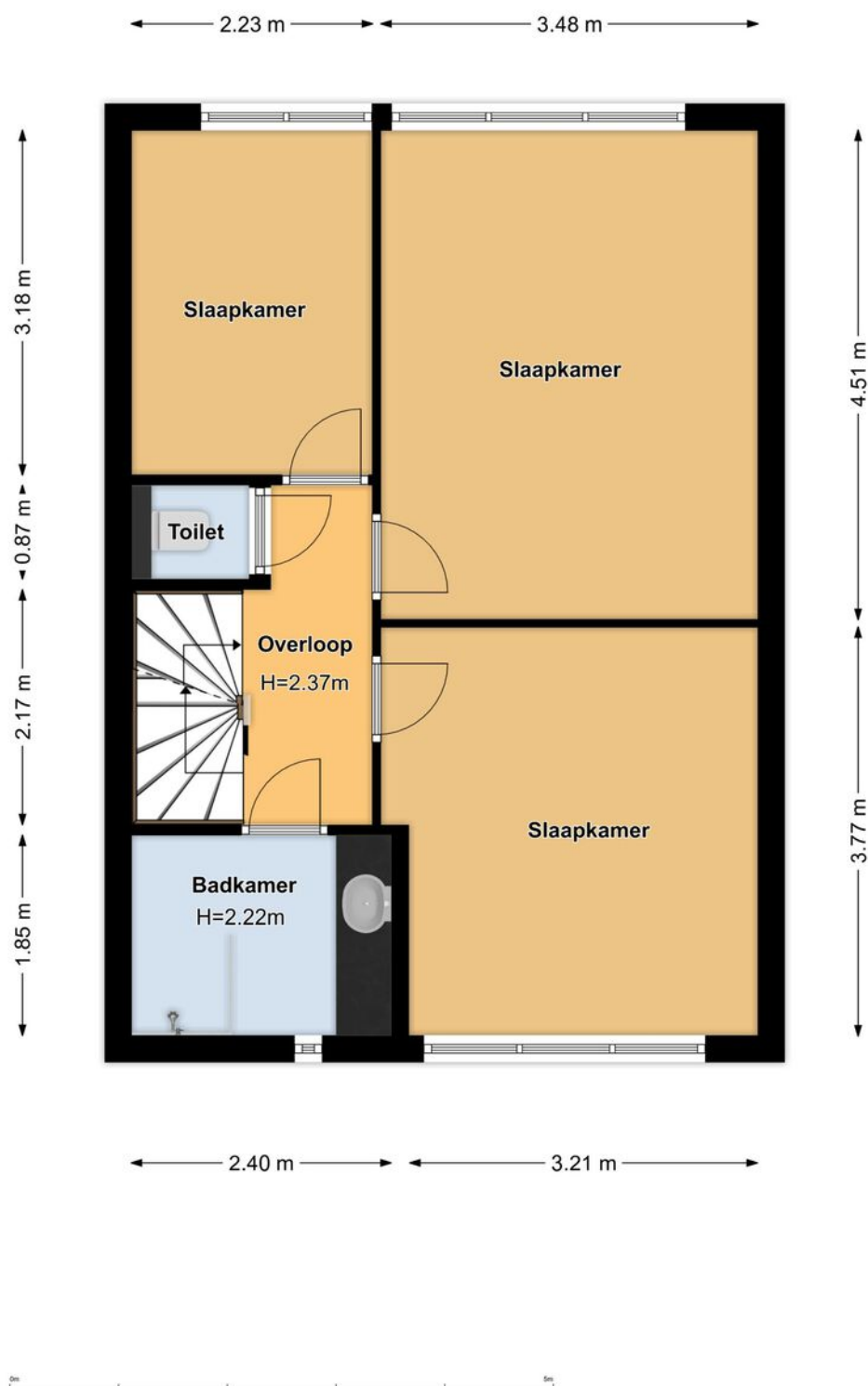


NVM

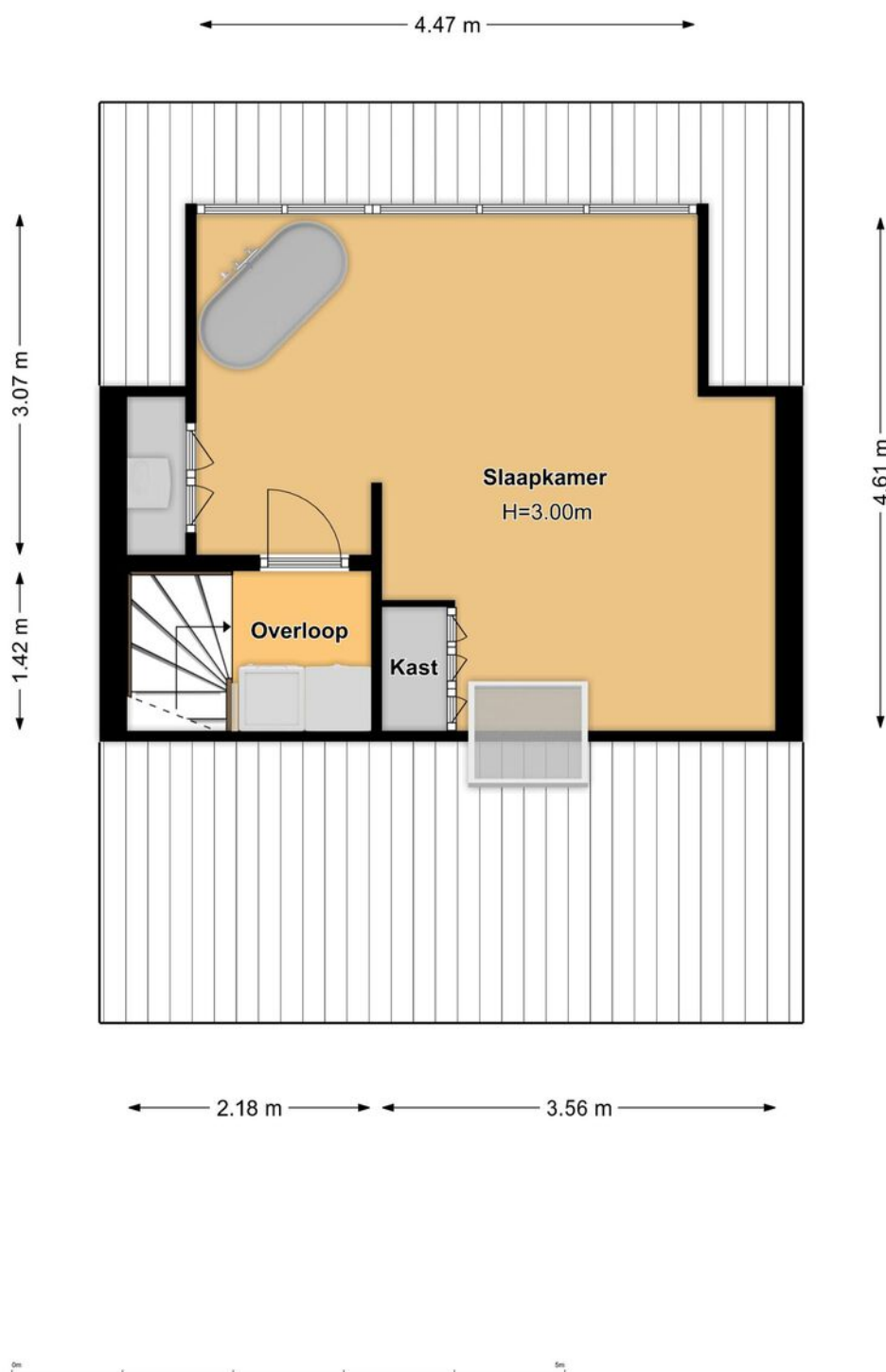
PLATTEGROND begane grond



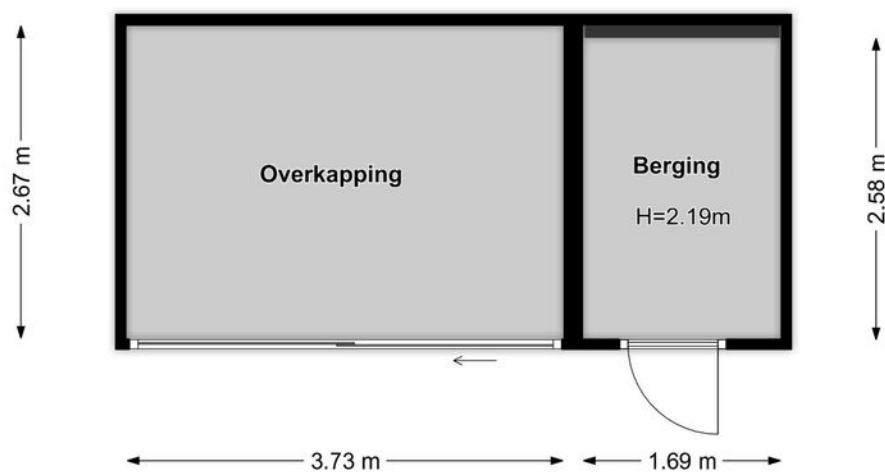
PLATTEGROND 1e verdieping



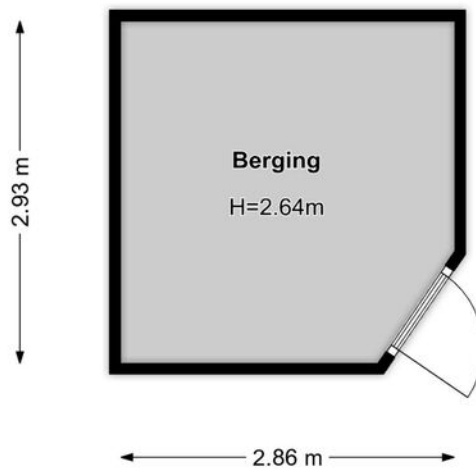
PLATTEGROND 2e verdieping



PLATTEGROND overkapping



PLATTEGROND berging



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraailand



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogland

Sectie E

Perceel 3155

kadaster



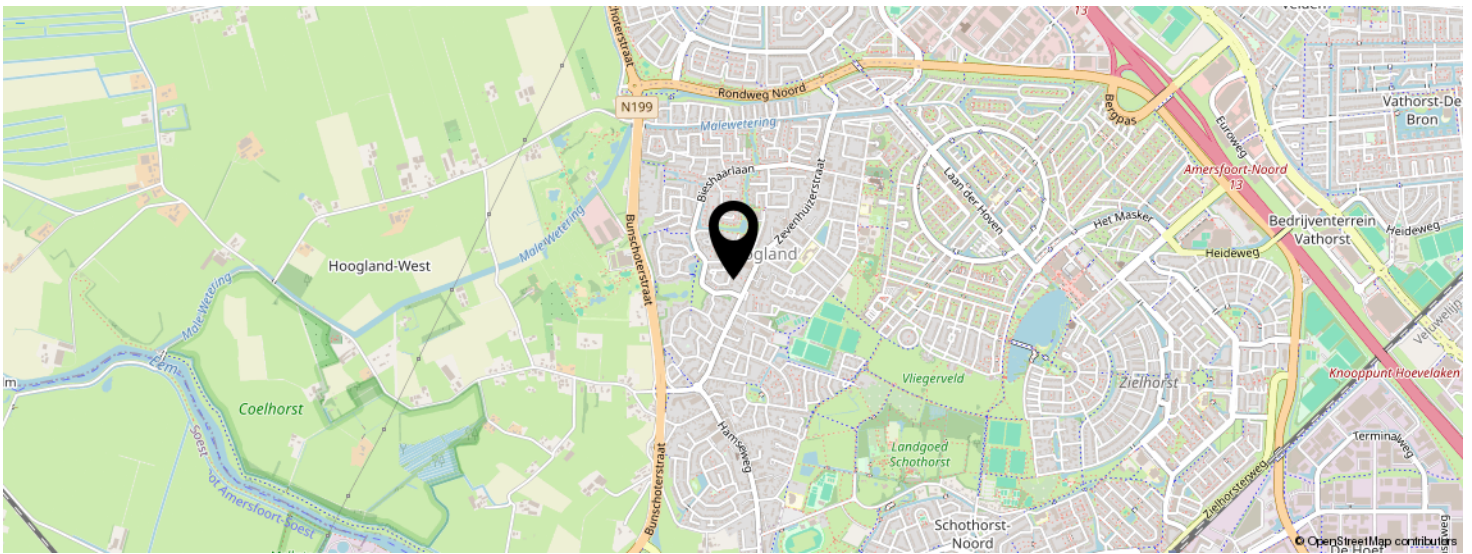
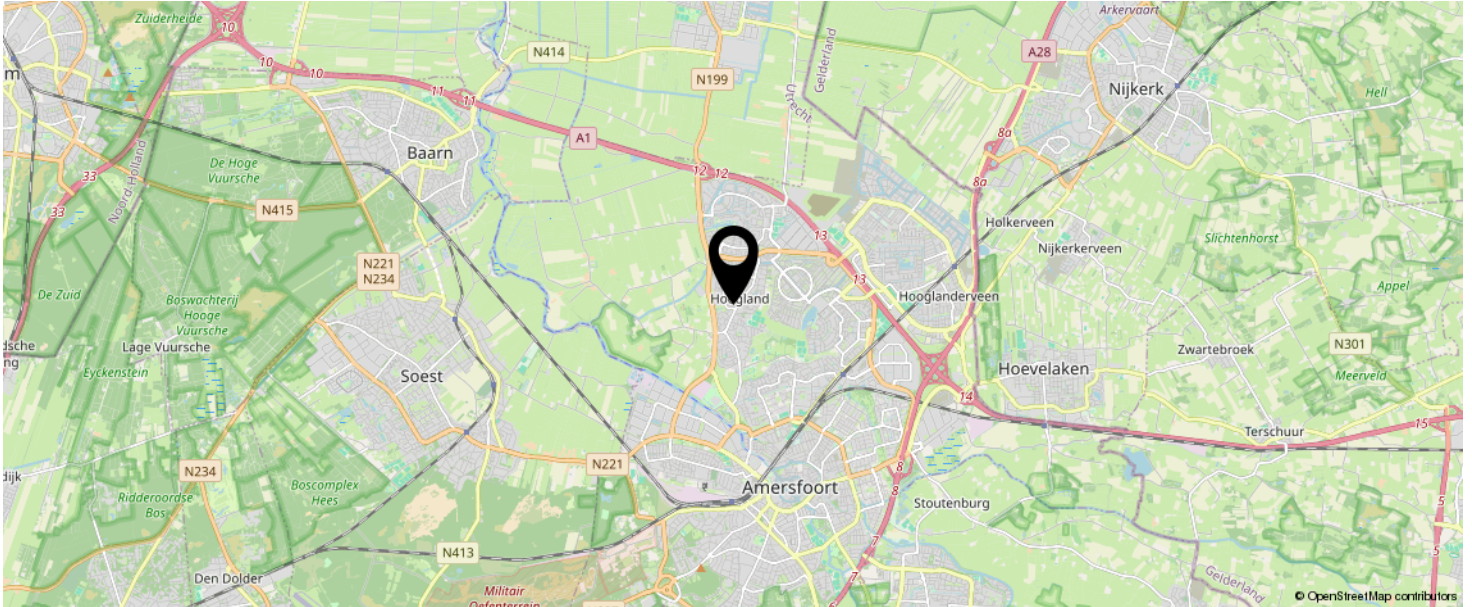
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

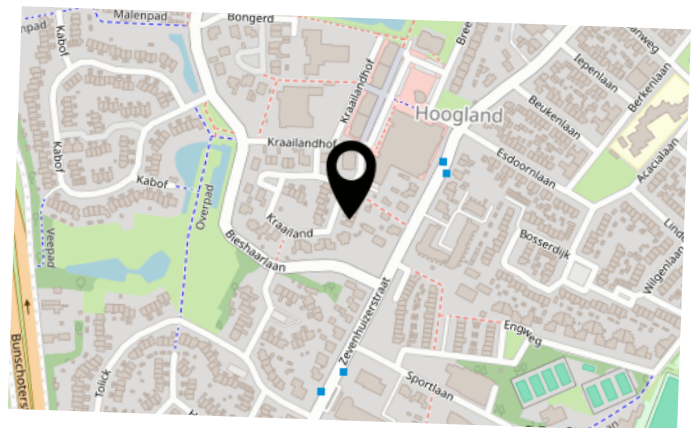
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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	
- Tuinverlichting		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Buffetkast			X	
- Tv meubel			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				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
- Vloerkleden		X		
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel				X
- Salontafels			X	
- Eettafel + 6 stoelen			X	
- Bank			X	
- Kapstok		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			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Hanglamp boven eiland		X		
- Barkrukken			X	
- Klok			X	
- Accessoires		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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Badkamer spiegel		X		
-				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
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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			
Bepanting	X			
Olijfbom/losse plantenbakken		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuys/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Gaskachel		X		
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Tuinmeubels		X		
- Glazen schuifwand veranda	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Brochure

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen aanbod, maar een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan na uitdrukkelijke acceptatie door verkoper en koper en nadat deze schriftelijk is vastgelegd in een door partijen ondertekende overeenkomst.

Energielabel

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud of uitkomst van dit energielabel.

Notaris

De keuze voor de notaris bij de eigendomsoverdracht is aan de koper. Omdat de koper de notariële kosten draagt, bepaalt hij of zij ook welke notaris wordt ingeschakeld.

Kosten koper

Wanneer een object wordt verkocht onder kosten koper (k.k.) betekent dit dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting, notariskosten, taxatiekosten, financieringskosten en eventuele kosten van een eigen makelaar.

Transportdatum

De datum van levering wordt in overleg tussen koper en verkoper vastgesteld tijdens de onderhandelingen. Deze datum is bindend en kan uitsluitend worden gewijzigd met wederzijdse instemming van beide partijen.

NVM

LinQ Makelaardij is aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken, gevestigd in Nieuwegein. Voor al onze werkzaamheden gelden de Algemene Voorwaarden NVM 2018. U kunt deze indien gewenst bij ons opvragen.

Extra informatie koopovereenkomst

De volgende extra clausules worden (indien van toepassing) verwerkt in de koopovereenkomst:

Waarborgsom

Partijen komen doorgaans overeen dat koper een waarborgsom van 10% van de koopsom voldoet. Deze dient vóór de in de koopakte vermelde datum te zijn gestort bij de notaris, tenzij in plaats daarvan een bankgarantie wordt verstrekt.

Ouderdomsclausule *(bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)*

Het is de koper bekend dat de woning op of voor 1998 gebouwd 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.

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.

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 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.

Meetinstructie

De woning is ingemeten volgens de meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Deze methode dient om de gebruiksoppervlakte zo eenduidig mogelijk vast te stellen, maar kan meetverschillen niet volledig uitsluiten door afrondingen of interpretatieverschillen. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper is in de gelegenheid gesteld om de maten zelf te (laten) controleren en kan op eigen kosten een hermeting laten uitvoeren. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper akkoord te gaan met de vermelde maten.

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.

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:

- € 23,- per telefonische overboeking;
- € 70,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - /kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 280,- per akte van gehele doorhaling;
- € 325,- 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 € 25,- (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.

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.

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

