



**BRASEM 28**

*Amersfoort*

# KENMERKEN



## VRAAGPRIJS

€ 535.000,- k.k.



## ENERGIELABEL

A



## TYPE WONING

TUSSENWONING



## WOONOPPERVLAKTE

155 M<sup>2</sup>



## BOUWJAAR

2000



## LIGGING TERRAS

ZUIDOOST



## SLAAPKAMERS

4



## PERCEELOPPERVLAKTE

62 M<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

---

Ben jij op zoek naar een royale en speels ingedeelde woning mét garage?! Dan is deze moderne tussenwoning met maar liefst 155 m<sup>2</sup> woonoppervlak aan het water in de groene en kindvriendelijke wijk Nieuwland écht iets voor jou!

Aan de rand van de Amersfoortse wijk Nieuwland, middenin de gemeenschappelijke "Stadstuinen", vind je deze instapklare woning. De woning is gebouwd in 2000, beschikt over energielabel A, is volledig geïsoleerd en voldoet compleet aan de huidige maatstaven. In 2022 is de woning grotendeels gemoderniseerd en is zowel de keuken als de badkamer vernieuwd, zijn de wanden voorzien van glad stucwerk en zijn de vloeren vervangen. De woning heeft een speelse indeling met een grote garage, een multifunctionele ruimte en een terras aan het water (ZO) op de begane grond, een riante leefruimte met aan beide zijden een balkon op de 1e verdieping en drie in grootte variërende slaapkamers en een luxe badkamer op de 2e verdieping. De brug aan de voorzijde biedt gelegenheid voor het parkeren van een auto op eigen terrein en is v.v. een laadpaal (ter overname). Kortom: een fijn (t)huis waar je werkelijk zó in kunt!

De indeling is als volgt:


Begane grond: entree/hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, praktische wasruimte, toegang tot de inpandige garage aan de voorzijde en een multifunctionele ruimte aan de achterzijde met toegang tot het terras.


1e verdieping: overloop met trapopgang naar 2e verdieping, toiletruimte, toegang tot de riante leefruimte met aan de voorzijde de moderne keuken (2022) in donkere kleurstelling en v.v. schiereiland met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, kastenwand met koelkast, combi-oven, vaatwasser en spoelbak. De keuken heeft een open verbinding met het eetgedeelte en sfeervolle openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde (NW). Aan de achterzijde is de royale woonkamer gelegen met grote raampartij en een prachtig vrij uitzicht over het water. De woonkamer geeft eveneens toegang tot het balkon aan de achterzijde (ZO) middels openslaande deuren en heeft een wenteltrap naar het terras op de begane grond. Deze woonlaag is grotendeels v.v. comfortabele vloerverwarming met een nette PVC-vloer in visgraat.

2e verdieping: overloop met lichtkoepel, vaste kast met C.V.-installatie, toiletruimte, twee in grootte variërende slaapkamers aan de achterzijde en een derde royale ouderslaapkamer aan de voorzijde. De badkamer is luxe, vernieuwd in 2022 en beschikt over een ligbad, inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en eveneens een lichtkoepel met daglicht.


# BIJZONDERHEDEN



 Punt 1

 Punt 2

 Punt 3

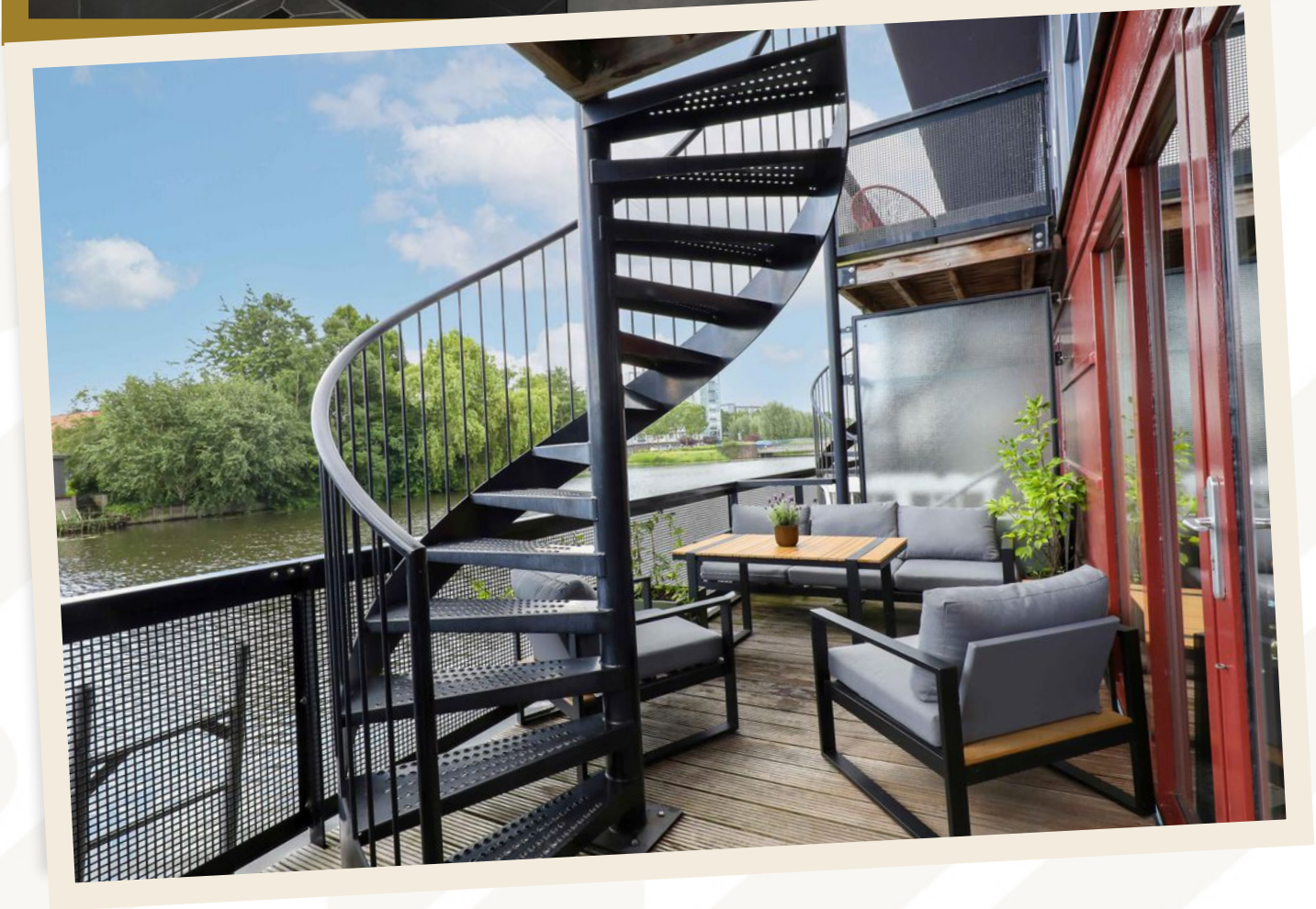
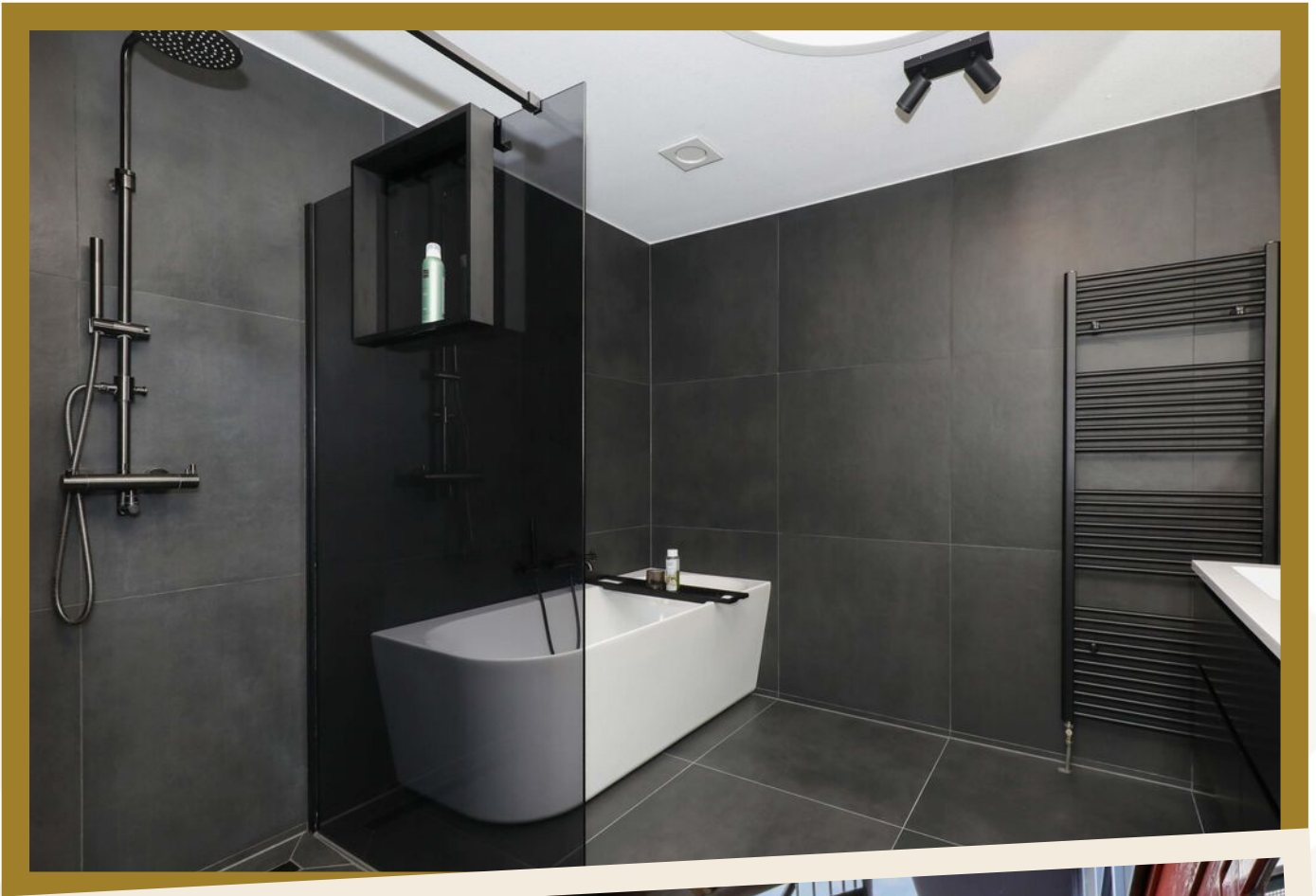
 Punt 4

 Punt 1

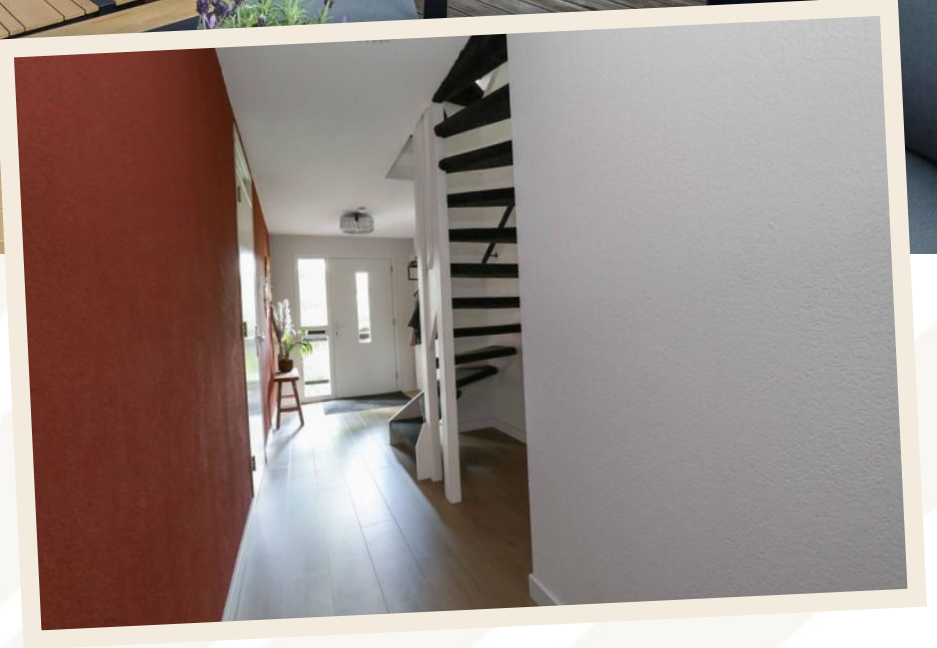
 Punt 2

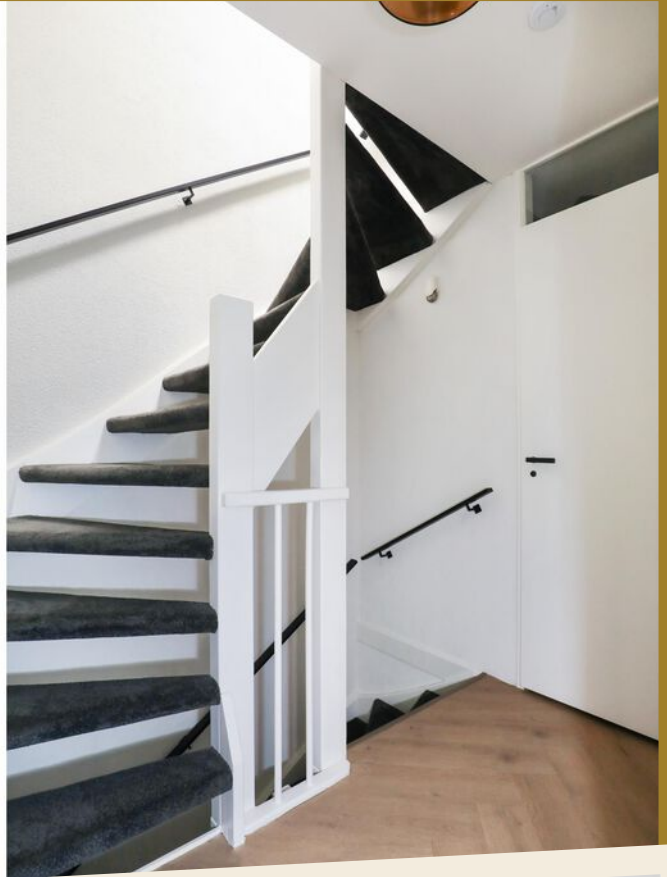
 Punt 3

 Punt 4





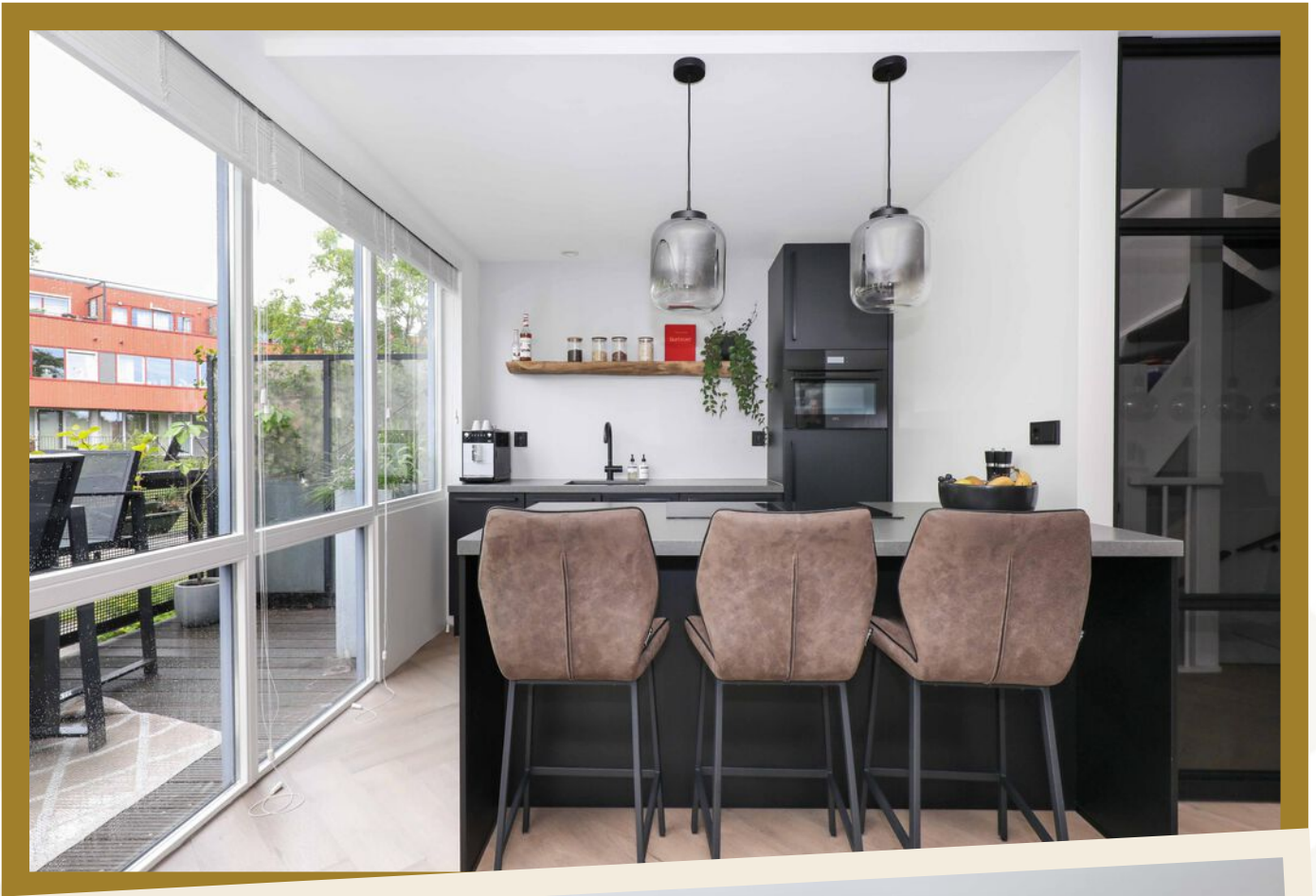












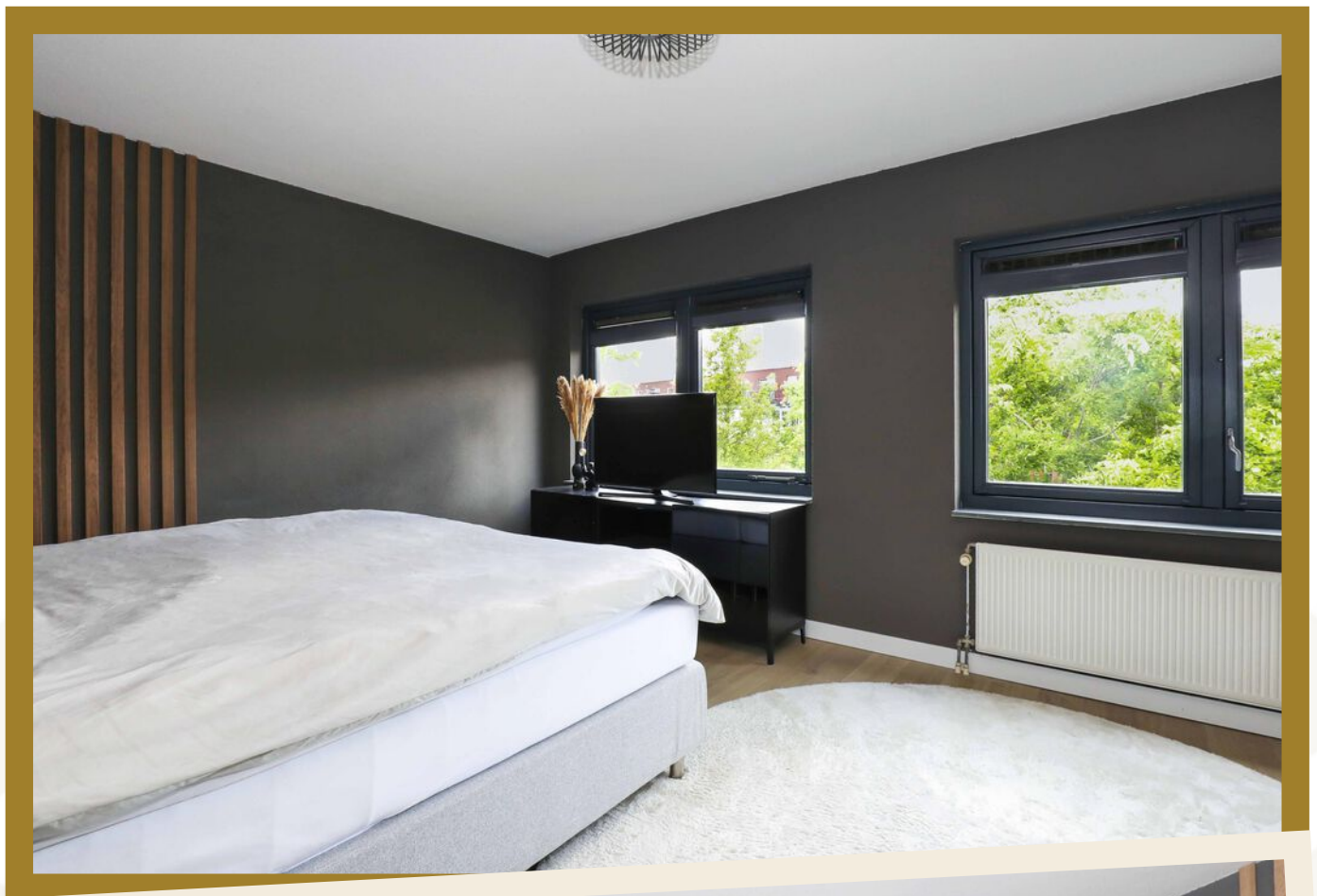








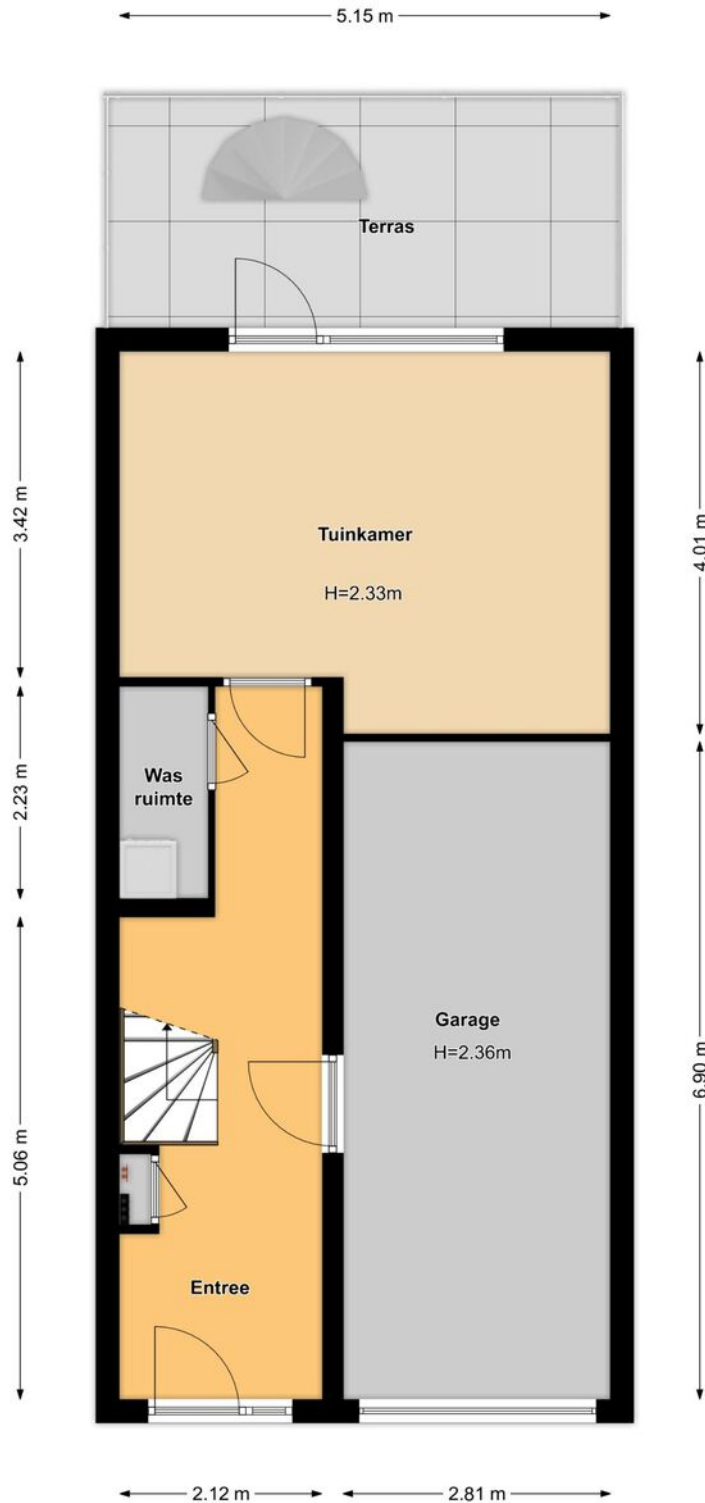






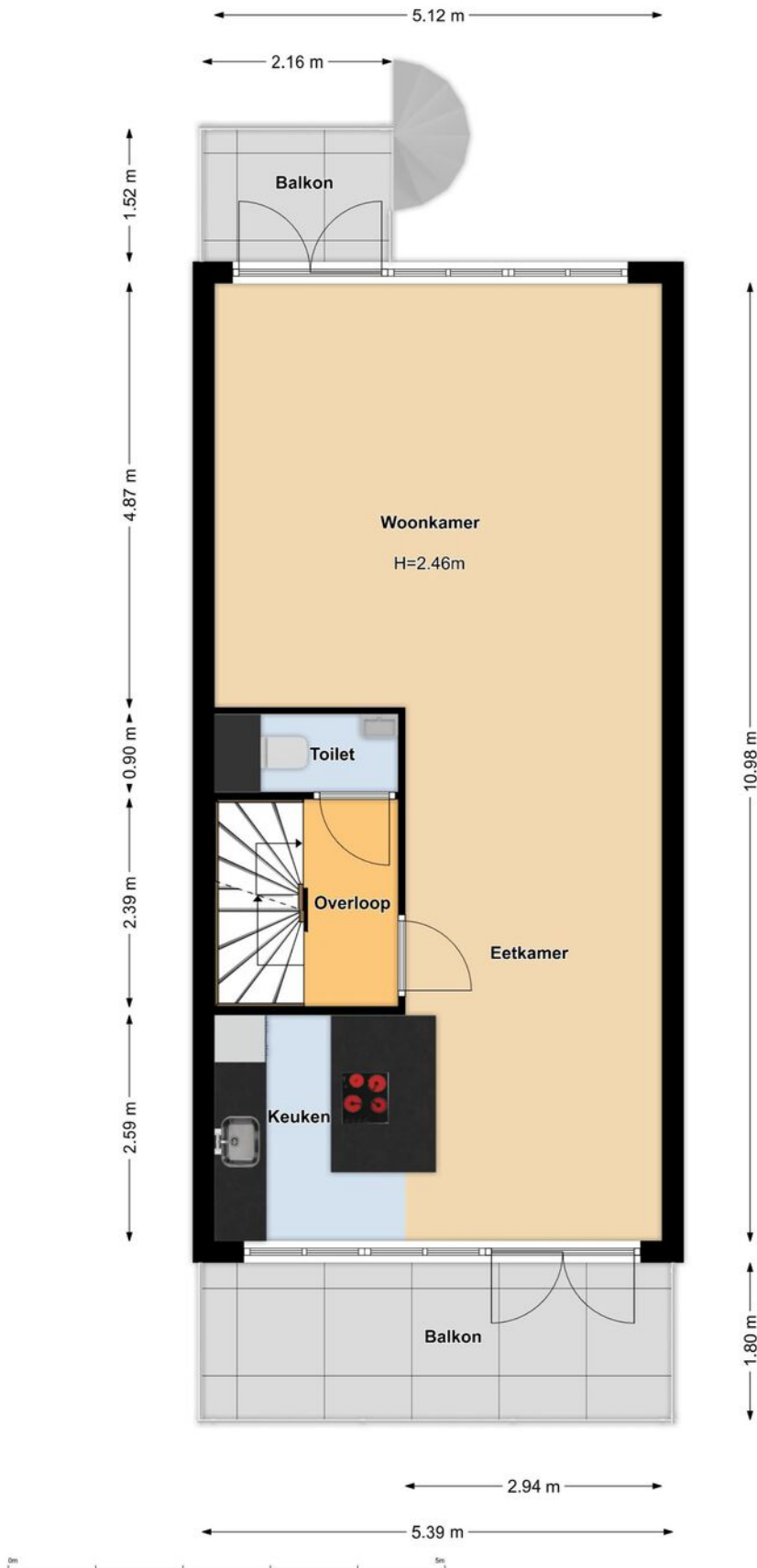
# PLATTEGROND

## *Begane grond*



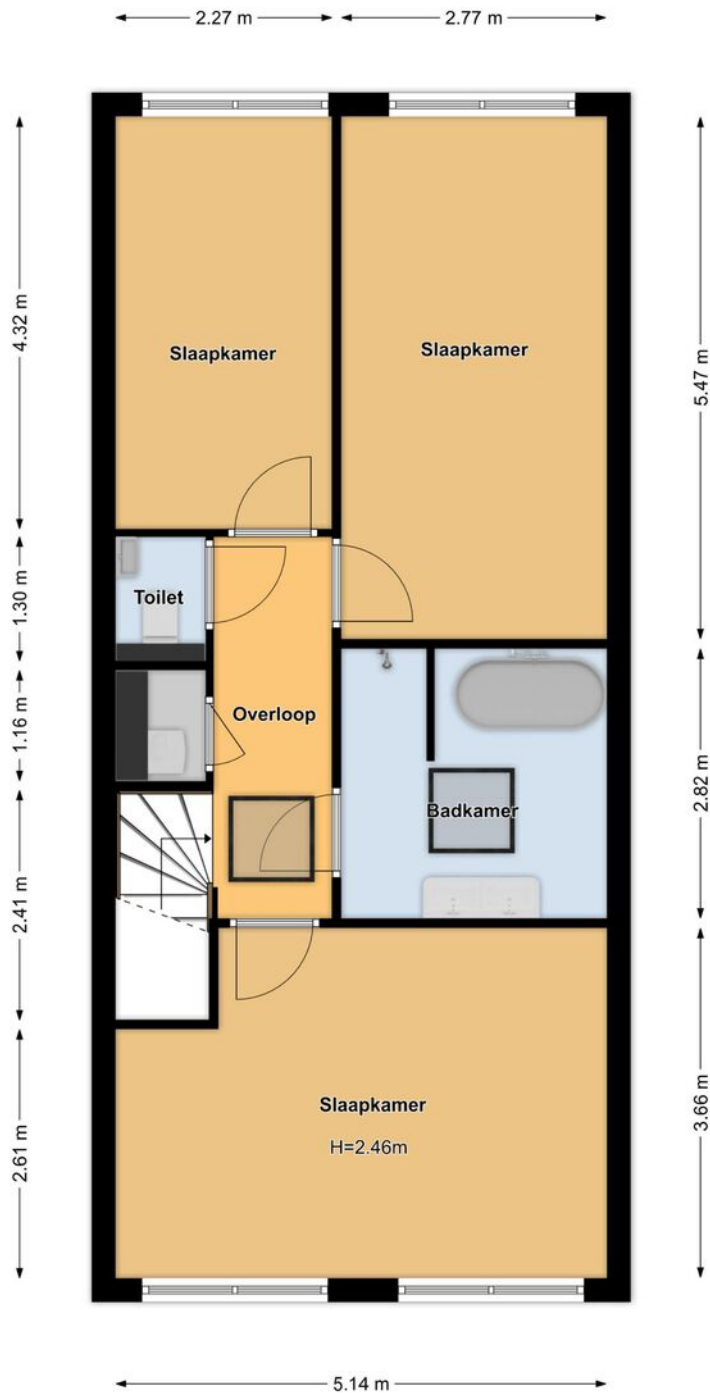
# PLATTEGROND

## *Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

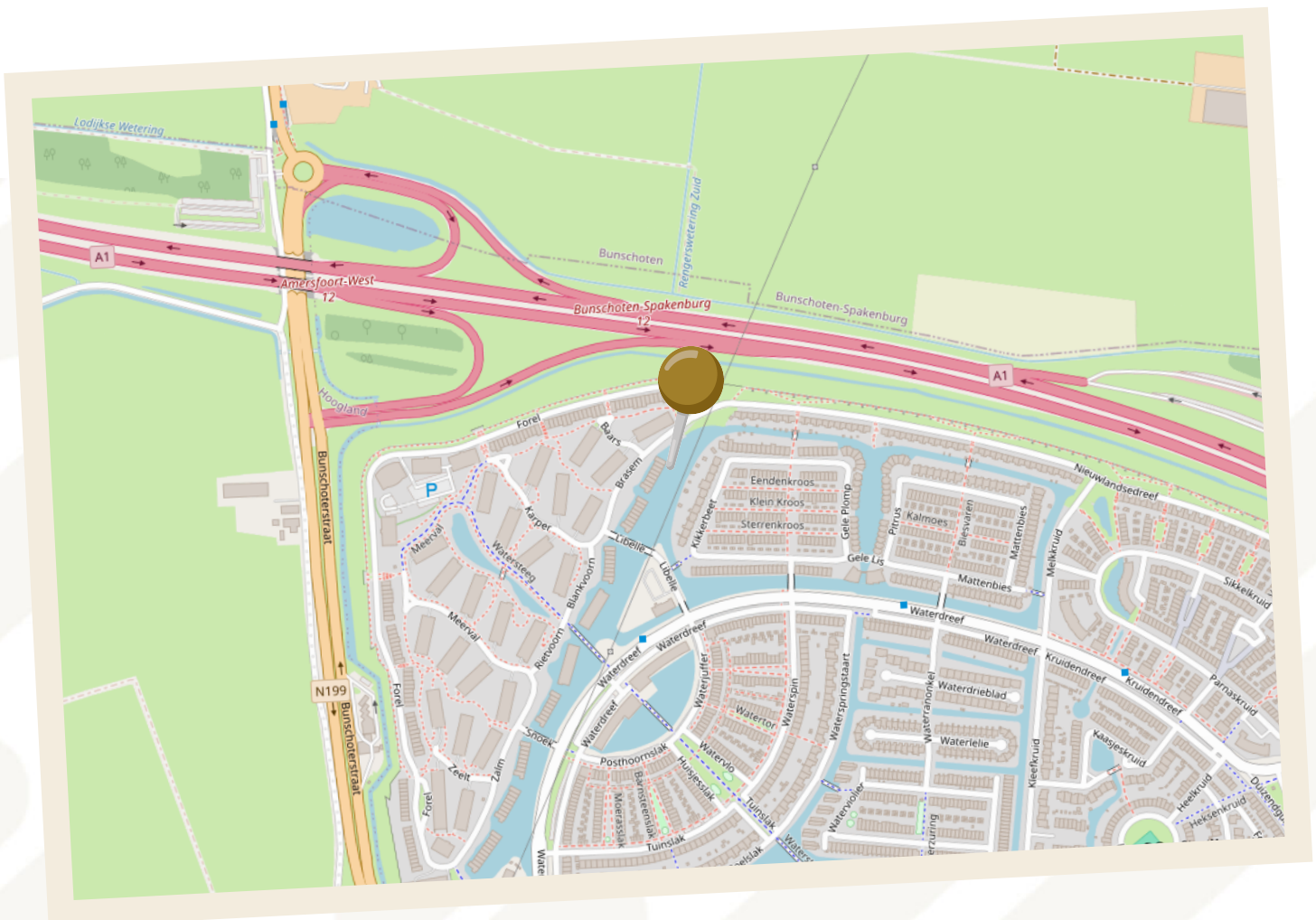
## *Tweede verdieping*



# LOCATIE OP DE KAART

## *Amersfoort - Nieuwland*

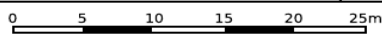
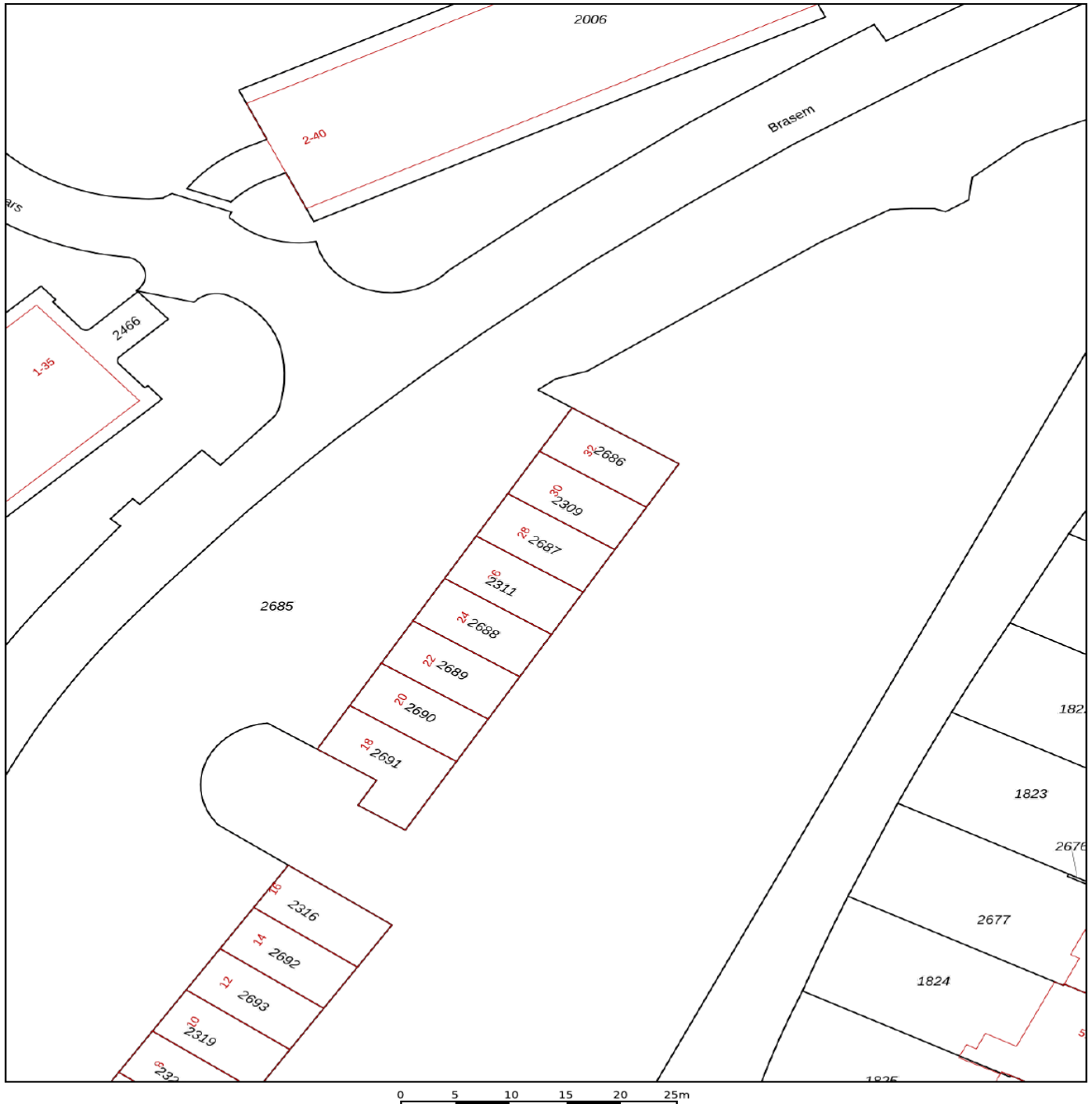
De Brasem is een autoluwe straat met slechts bestemmingsverkeer aan de rand van de wijk "Nieuwland". De wijk biedt alle benodigde voorzieningen zoals een winkelcentrum met een uitgebreid winkelaanbod (letterlijk om de hoek), meerdere basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten, gezondheidscentra en openbaar vervoer. Voor ontspanning kun je terecht in het poldergebied met prachtige wandel- en fietsroutes, onder andere langs rivier de Eem. Het historische stadscentrum van Amersfoort, met gezellige restaurants, terrassen, winkels en de wekelijkse markt, ligt op 15 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen A1 en A28 zijn goed bereikbaar, waardoor steden zoals Utrecht, Amsterdam en Rotterdam gemakkelijk te bereiken zijn.



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3901741\_3



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2687	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026  
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

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/ armaturen/lampen/ dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel	X		
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- Plissé gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Houtenplank en ophangstelsel keuken			X
- Servieskast glaswerk			X
- Tv meubel			X
<b>Woning - Keuken</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/ combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/ scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel	X		
- Glazen douchewand	X		

# LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/ installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

# OVER ONS

*Meer dan zómaar een makelaar!*

LinQ Makelaardij is een betrokken vrouwenkantoor in Hoogland met een passie voor het begeleiden bij de aankoop en verkoop van een woning. Met korte lijnen, jarenlange ervaring en een persoonlijke aanpak bieden wij full-service begeleiding van begin tot eind. Wij kiezen bewust voor kwaliteit boven kwantiteit en lopen altijd een stap harder. Als NVM-makelaar staan wij voor deskundigheid, betrokkenheid en een doortastende aanpak. LinQ staat voor verbinden, ontzorgen en service op het hoogste niveau!



**RIVKA DE NIET**  
NVM REGISTER MAKELAAR -  
TAXATEUR (RMT)



**SARAH DE PAAUW**  
VASTGOED ADVISEUR



**KELLY VAN DEN BERG**  
NVM ASSISTENT MAKELAAR -  
TAXATEUR (A -RMT)



**ANITA SMINK**  
FOTOGRAFIE | STYLISTE



BEOORDEELD MET EEN

**9,8**

MEER BEOORDELINGEN LEZEN? BEKIJK ONZE WEBSITE!

# EXTRA INFORMATIE

---

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 bouwqualiteit 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.

# EXTRA INFORMATIE

---

## **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 NRV, 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.

# DISCLAIMER

---

## **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.

# ENTHOUSIAST GEWORDEN?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*



## LINQ MAKELAARDIJ

Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

033-3310031

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

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

