

TE KOOP



Bloemendalsestraat 50

Amersfoort

Midden in het hart van Amersfoort bieden wij deze charmante en stijlvol gerenoveerde stadswoning aan. Een woning met karakter en comfort: een lichte living, royale woonkeuken, drie fijne slaapkamers, een moderne badkamer en als kers op de taart een zonnige tuin én een dakterras waar je volop kunt genieten.

Vraagprijs

€ 595.000 k.k.



Bloemendalsestraat 50 Amersfoort

Midden in het hart van Amersfoort bieden wij deze charmante en stijlvol gerenoveerde stadswoning aan. Een woning met karakter en comfort: een lichte living, royale woonkeuken, drie fijne slaapkamers, een moderne badkamer en als kers op de taart een zonnige tuin én een dakterras waar je volop kunt genieten.

De Bloemendalsestraat behoort tot een van de oudste straatjes van Amersfoort. Bij binnenkomst (noordzijde) is een bijzonder stukje stadsbeeld met de vroegere omwalling en water/singels met fraaie volwassen wilgenbomen. Op deze locatie leef je in het hart van de binnenstad, terwijl je letterlijk aan een stukje historische stadsgrens woon. Zodra je de deur uitstapt, word je omringd door historische gevels, schilderachtige grachten en gezellige pleinen met terrassen, boetieks en eetgelegenheden. Op een paar stappen afstand ligt een prachtig stadspark voor ontspanning of sportieve momenten.

Het station en de belangrijkste uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

PARKEREN

Met een bezoekersvergunning (€ 30,- per jaar) kun je de auto parkeren op het parkeerterrein achter de woning. Bezoekers kunnen parkeren in de parkeergarage waar een aparte bezoekersregeling geldt. Kijk voor meer informatie op amersfoort.parkeerservice.nl/vergunningen/

RONDLEIDING

Begane grond:

Via de stijlvolle voordeur de toegang tot de woning met hal met garderobe en de doorloop naar de woonkamer. De sfeervolle woonkamer straalt warmte en karakter uit dankzij de stijlvolle visgraatvloer en de eigentijdse houtkachel (Jøtul, 2020) die zorgt voor extra comfort tijdens de koudere dagen. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne woonkeuken van Blüm — een fijne plek met veel lichtinval door de dakkoepeel. De keuken is uitgevoerd in een fraaie eiken opstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Bosch, waaronder een 5-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuiging. In de strakke kastenwand vind je niet alleen extra bergruimte, maar ook de opstelling voor de cv-installatie (Remeha Tzerra, 2016, eigendom) en de wasmachine. Onder de trap is een modern afgewerkte toiletruimte gecreëerd.

Eerste verdieping:

Overloop, twee comfortabele slaapkamers, een praktische trapkast. Modern afgewerkte badkamer met inloopdouche, designradiator voor een warme handdoek, wastafelmeubel en zwevend toilet. Via twee openslaande deuren bereikt u het royale, zonnige dakterras, een ideale plek om al vroeg in het seizoen van de zon te genieten.

Tweede verdieping:

Via de comfortabele, vaste trap de toegang naar de tweede verdieping met veel ruimte door de brede dakkapel. Deze verdieping is verrassend veelzijdig en heeft een unieke indeling: de open slaapruimte beschikt over een vrijstaand ligbad, een sfeervolle aanvulling op de bestaande badkamer en ideaal voor een ontspannen start of afsluiting van de dag.

Buitenruimte/tuin:

De achtertuin is een zonnige en aantrekkelijke buitenruimte op het westen, perfect voor gezellige momenten in de middag- en avondzon. Compleet met een praktische houten berging en een handige achterom, die toegang geeft tot een parkeerterrein.

BIJZONDERHEDEN

- Stijlvol gerenoveerde stadswoning uit 1936;
- Grotendeels gladgestucte wanden;
- Volledig voorzien van dubbel glas behoudens de hal;
- Moderne meterkast met 8 groepen, 2 aardlek- en 1 hoofdschakelaar;
- Verwarming en warm water via combi CV-ketel van Remeha Tzerra (2016, eigendom);
- Energielabel D (opgesteld in oktober 2025 en geldig tot oktober 2035);
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdoms- alsmede een nimmer bewoond clause opgenomen, derhalve wordt er geen Vragenlijst noch Lijst van Zaken ingevuld;
- De woning valt onder het 'beschermde stadsgezicht' van Amersfoort;
- Woonoppervlakte circa 91 m²;
- Perceelgrootte 94 m² (eigen grond);
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

Voor een bezichtiging van deze stijlvolle stadswoning kunt u, of uw eigen NVM aankoopmakelaar, contact opnemen met ons kantoor.

U bent van harte welkom!



Kenmerken

Woonoppervlakte	91 m ²
Perceeloppervlakte	94 m ²
Inhoud	305 m ³
Bouwjaar	1936
Energie label	D

Vraagprijs

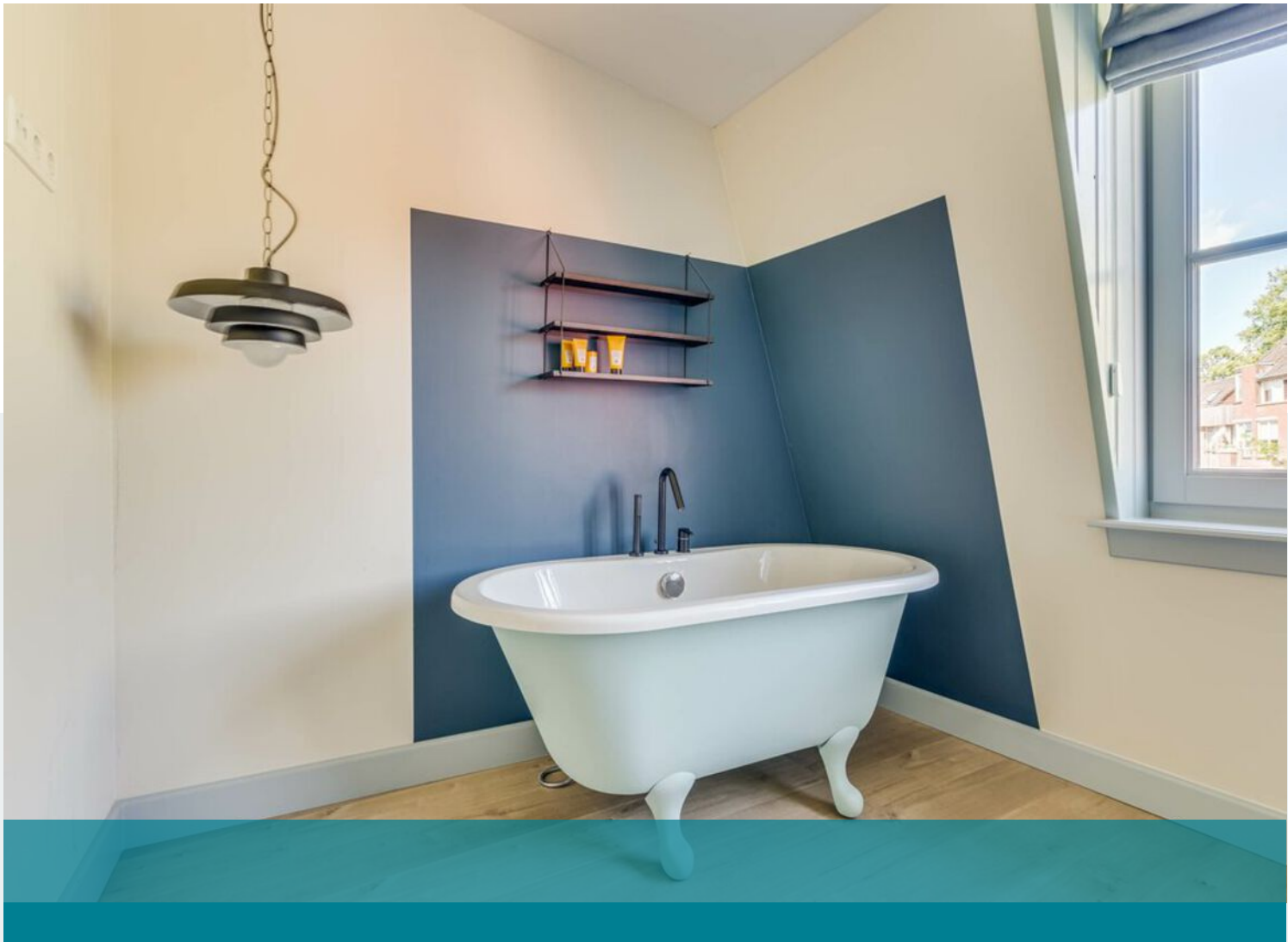
€ 595.000 k.k.









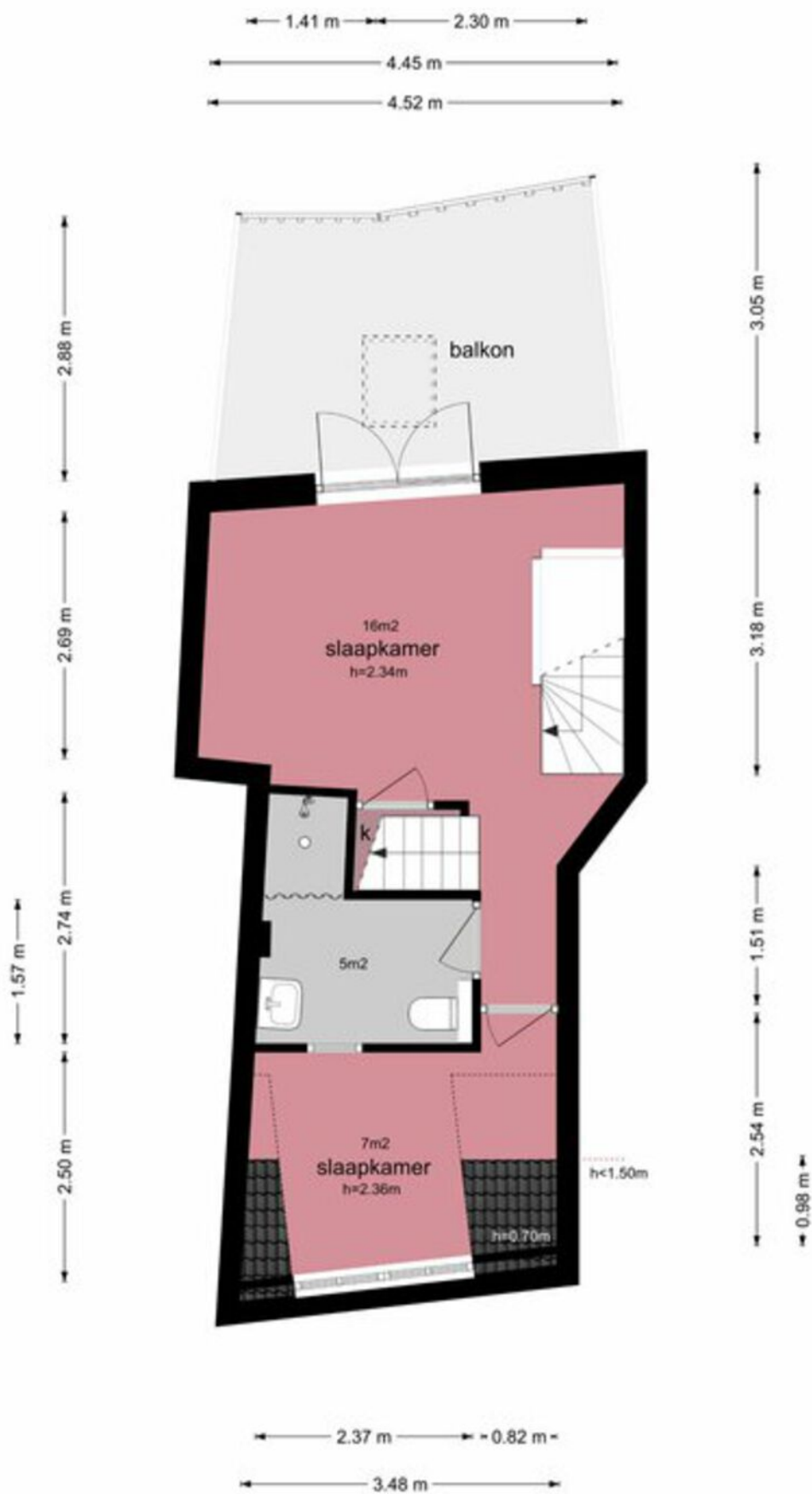








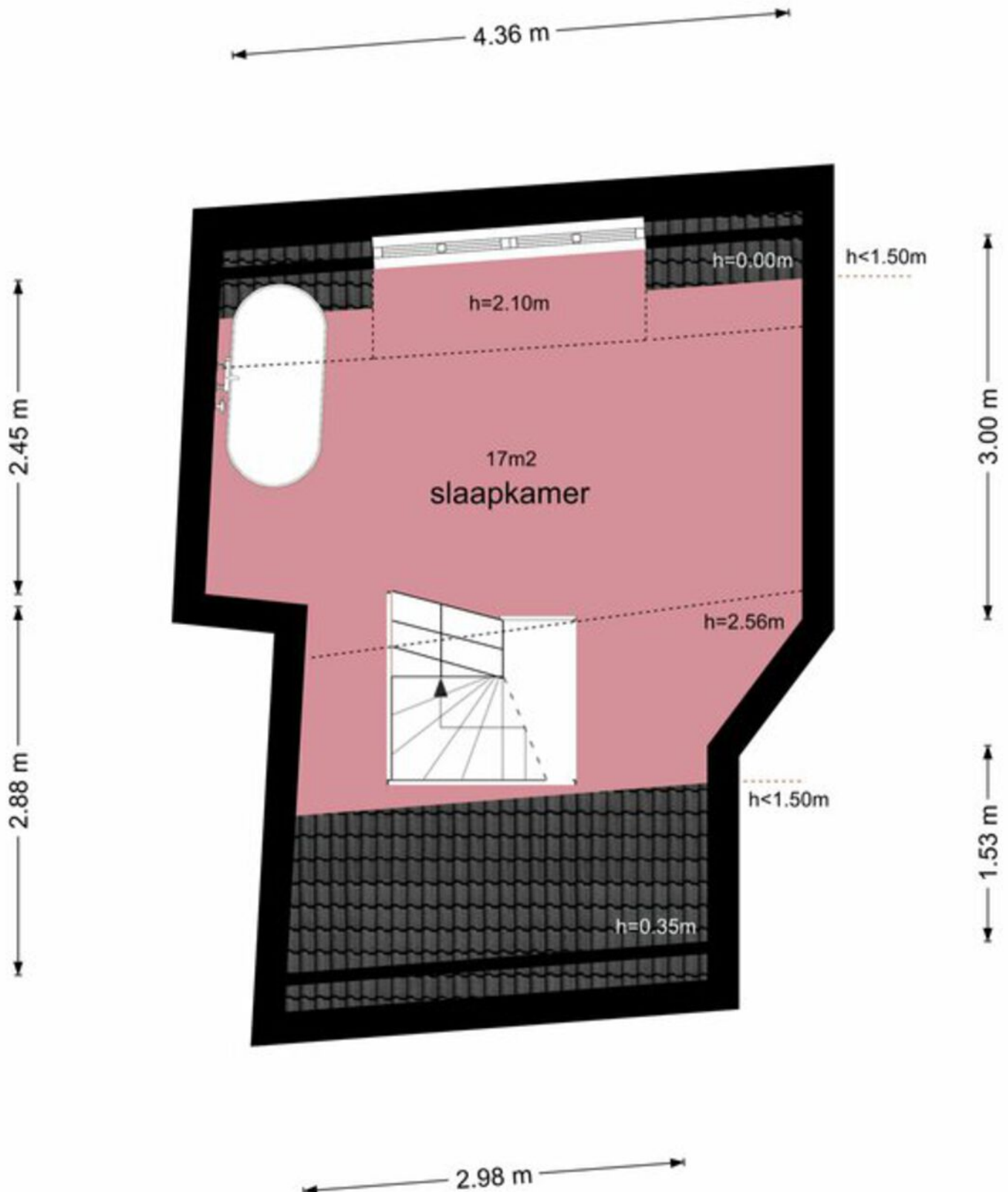
Bloemendalsestraat 50 - Amersfoort
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

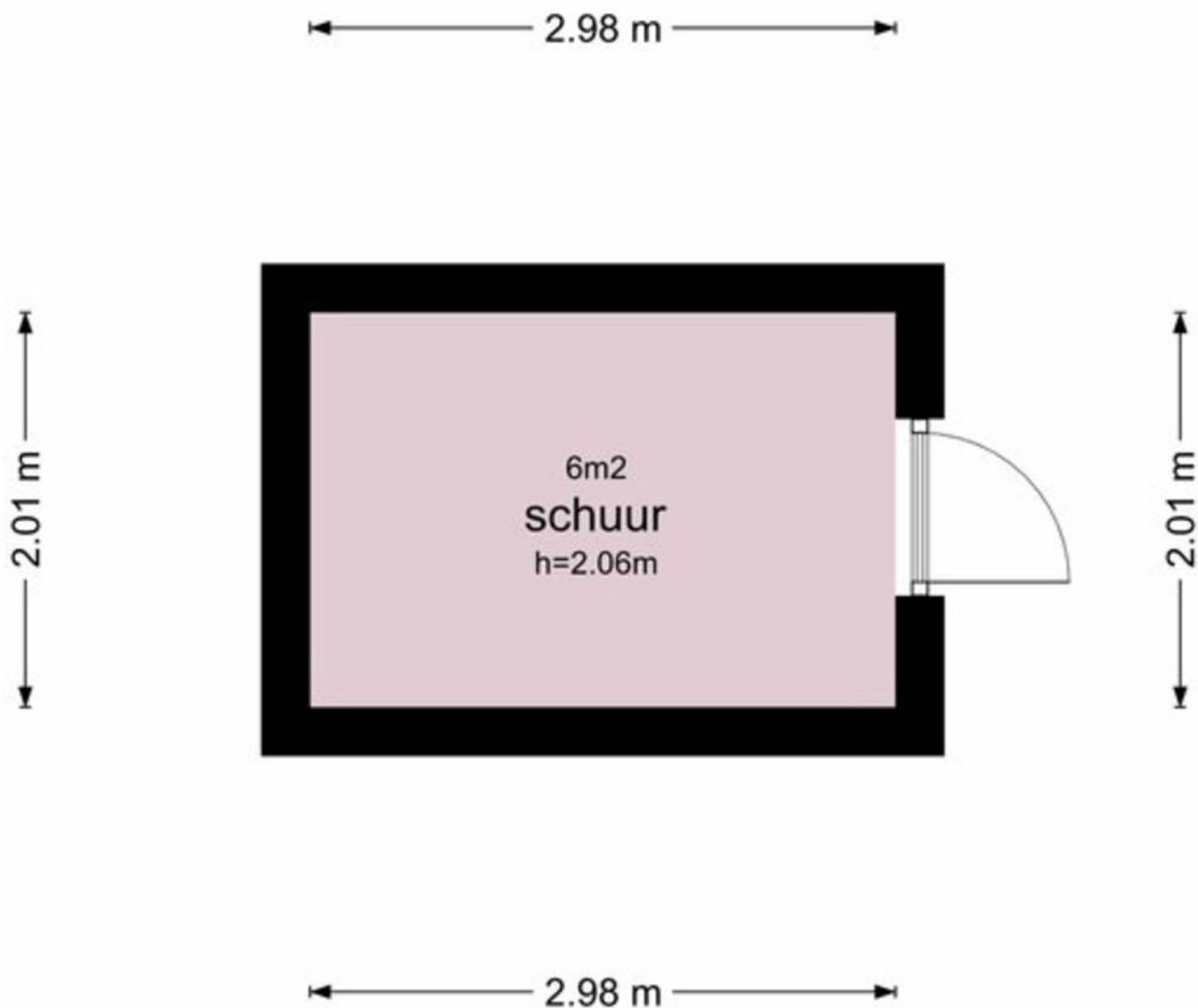
Bloemendalsestraat 50 - Amersfoort
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

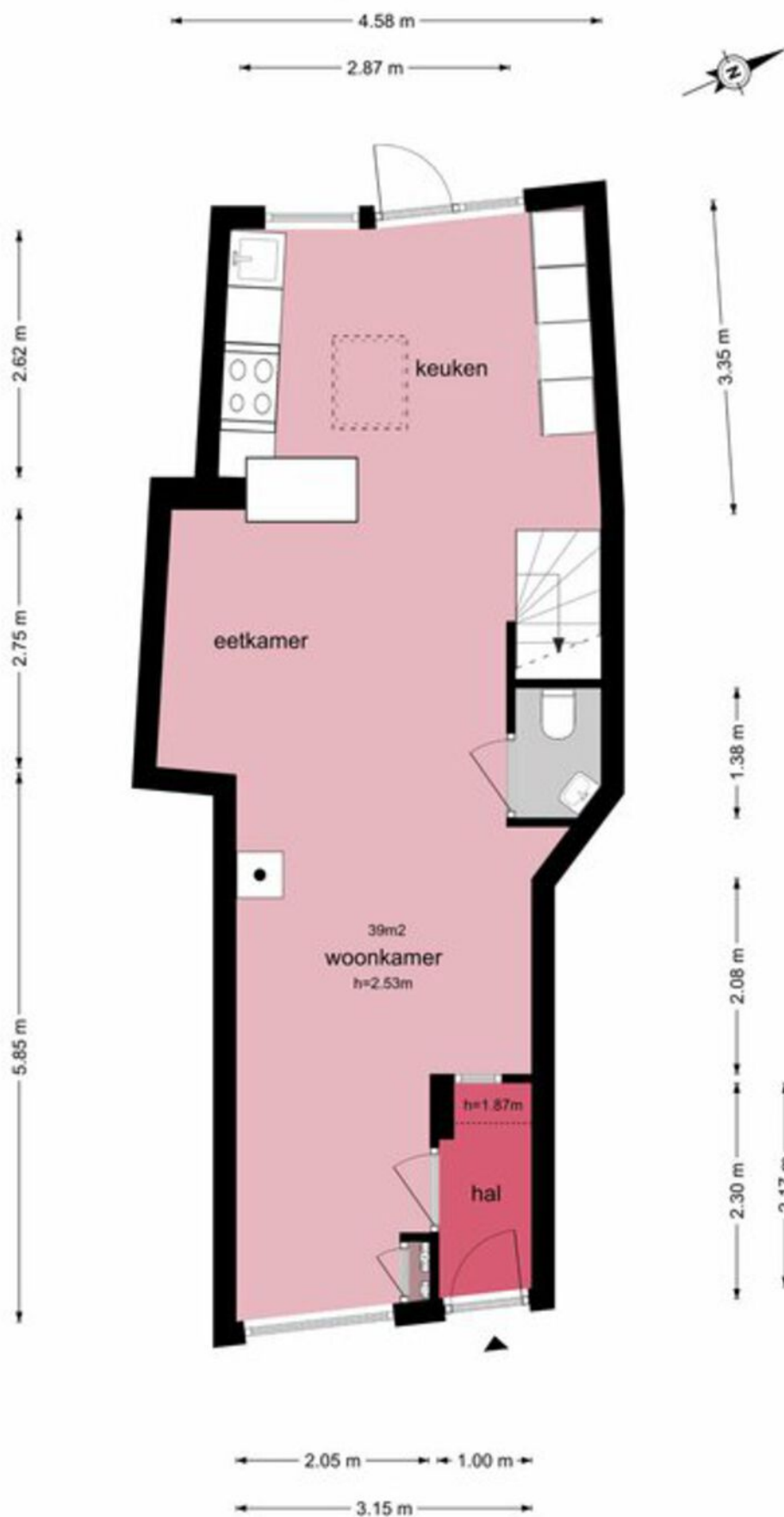
Bloemendalsestraat 50 - Amersfoort Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

Bloemendalsestraat 50 - Amersfoort
Begane Grond

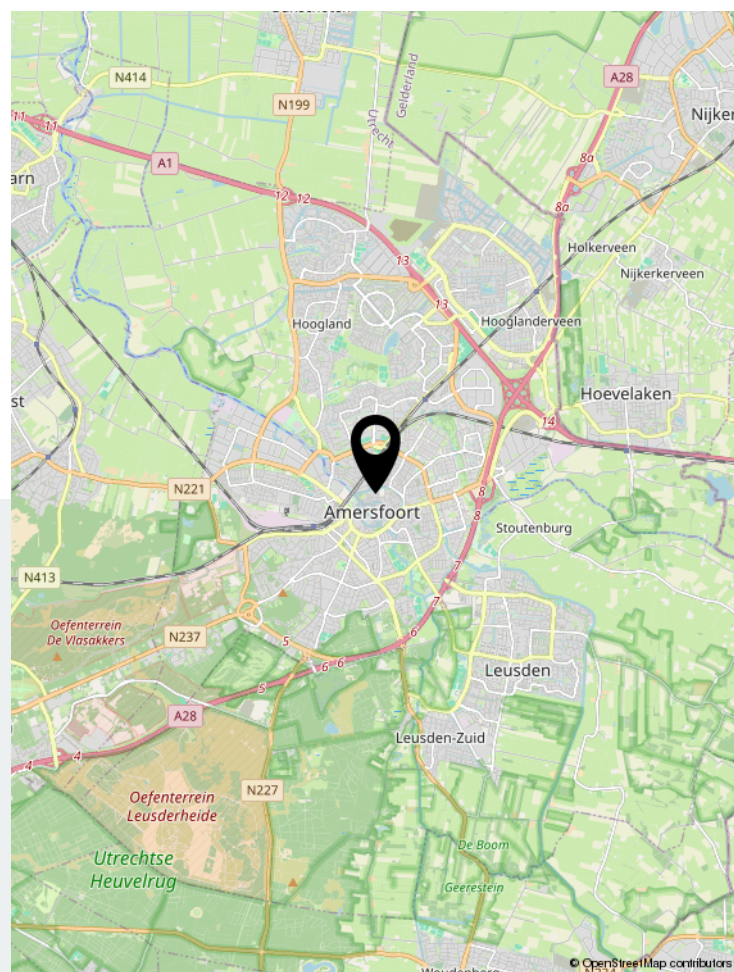
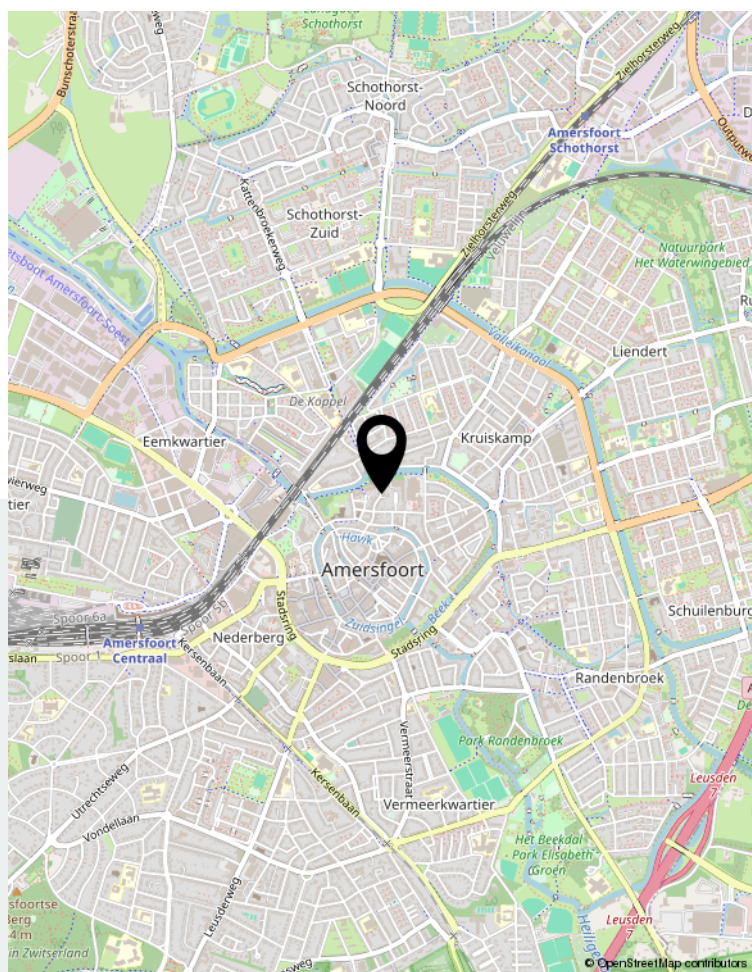
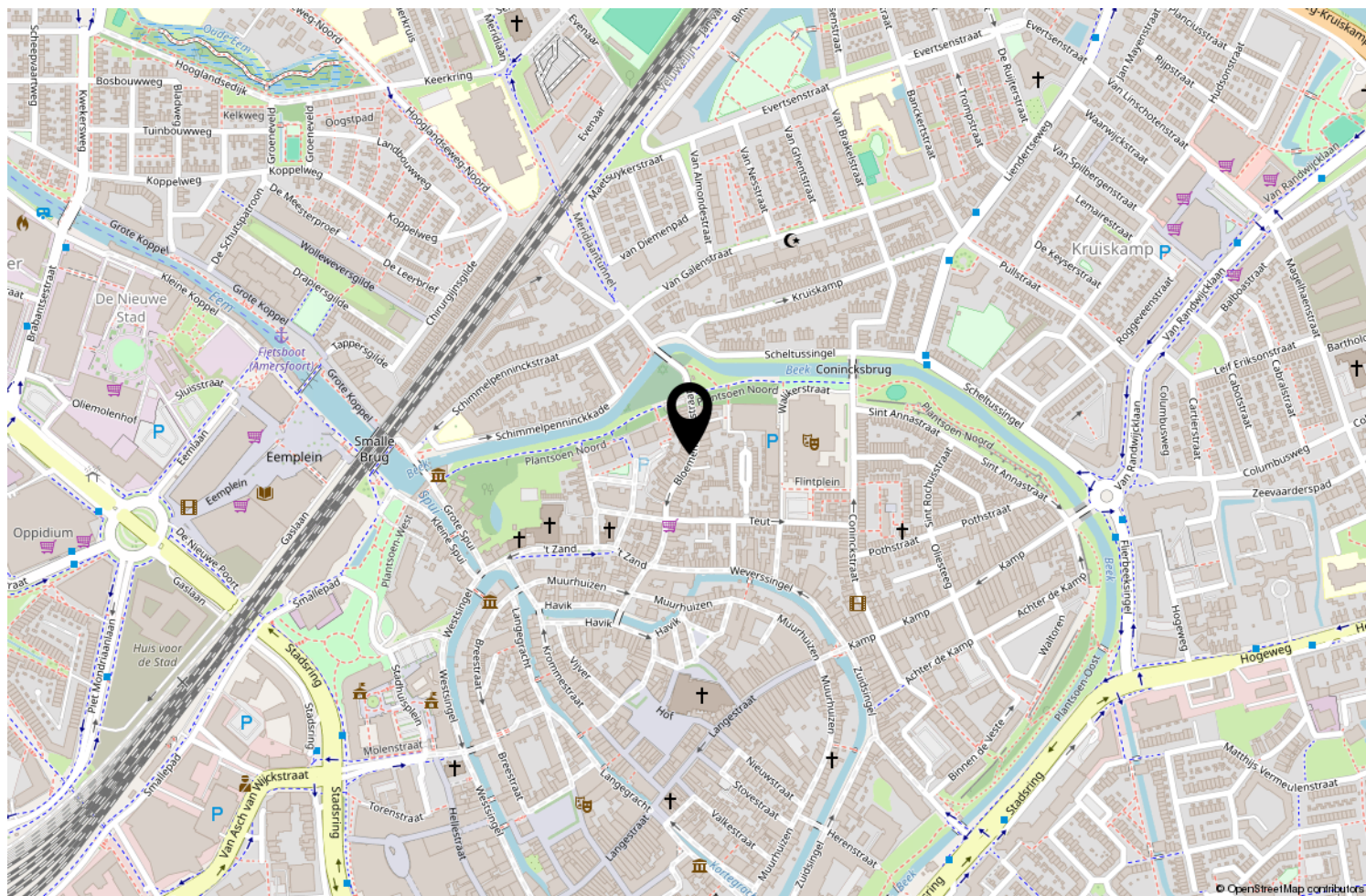


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Amersfoort
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7684
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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



Uw makelaar

Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd - Petra Niehaus



— SINDS 1919 —
NIENABER
MAKELAARS

Gijsbrecht van Amstelstraat 31 | 1213 CH Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichting of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of 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 komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 15 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig.

Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.