

Koolzaadland 23 | LEUSDEN

Ruim wonen in een rustig, kindvriendelijk hofje in Leusden met ruime garage en zowel voor als achter uitzicht op het groen



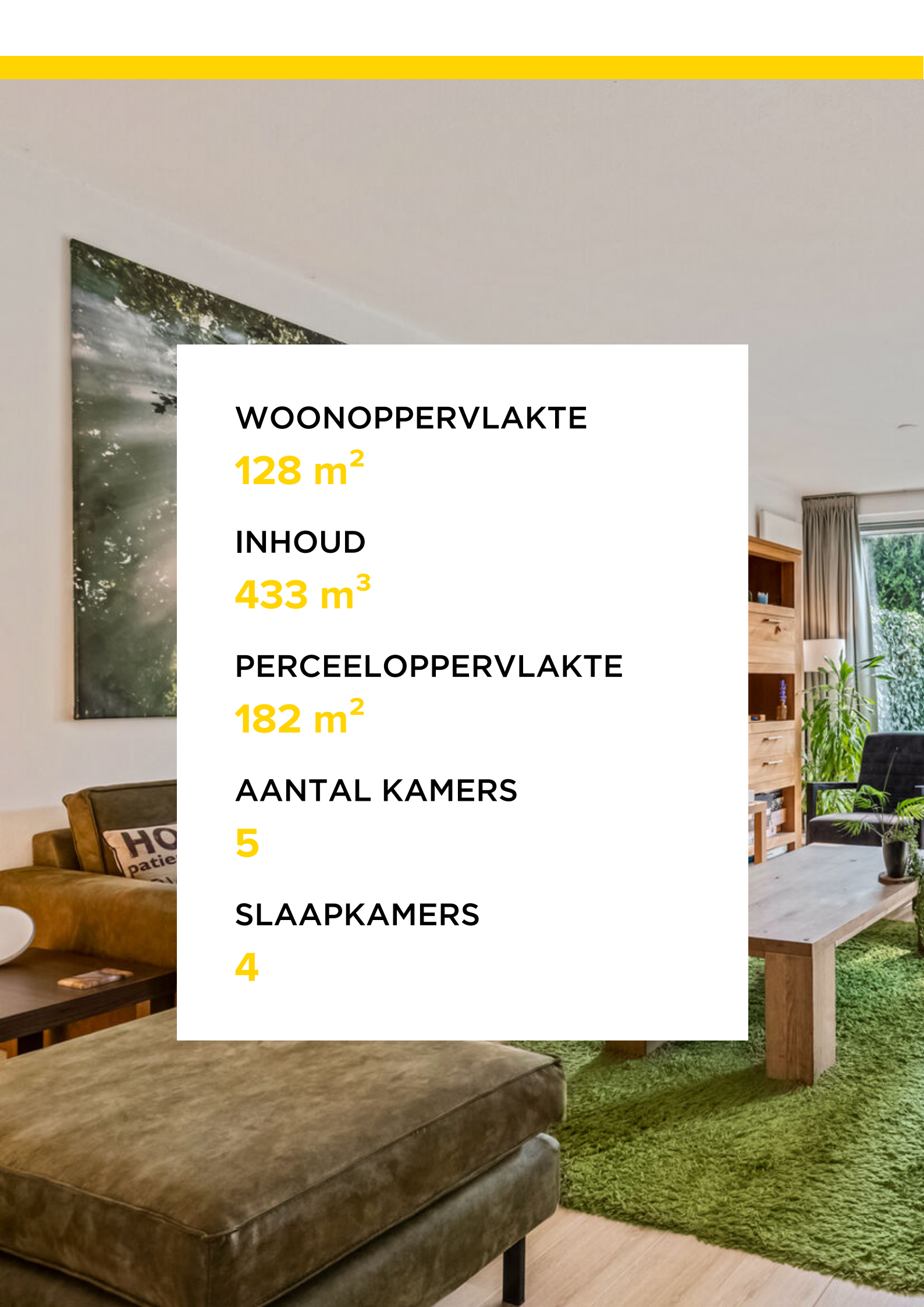
VRAAGPRIJS

€ 550.000 k.k.

domicilie[®]
makelaars voor wonen en werken



Domicilie Nijkerk ■ Molenplein 23 ■ 3862 JL Nijkerk ■ 033 20 00 181 ■ nijkerk@domicilie.nl
Domicilie Ede ■ Notaris Fischerstraat 24 ■ 6711 BD Ede ■ 0318 69 35 02 ■ ede@domicilie.nl

A modern living room with a large abstract painting on the wall, a green leather sofa, a wooden coffee table, and a large window with a view of greenery.

WOONOPPERVLAKTE

128 m²

INHOUD

433 m³

PERCEELOPPERVLAKE

182 m²

AANTAL KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Tussenwoning
Energielabel:	B
Bouwjaar:	1975

VOORZIENINGEN

Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	aangebouwd steen, voorzien van elektra
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	muurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas, driedubbelglas

Ruim wonen in het rustige, kindvriendelijke Leusden



In de groene wijk Groenhouten, op loop afstand van het gezellige centrum, staat deze ruime en prettige gezinswoning met garage, uitgebouwde woonkamer en maar liefst vier royale slaapkamers, met een mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer.

Het huis voelt direct warm en sfeervol aan dankzij de speels ingedeelde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een moderne keuken met alle gewenste inbouwapparatuur.

Ook de badkamer en het toilet zijn recent vernieuwd in een stijlvolle, eigentijdse look.

De zonnige achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen, met uitzicht op een groen plantsoen met een speelveld. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fijne speelplek voor kinderen.

Bijzonderheden:

- Gevel-, dak-, muur- en vloerisolatie;
- Inpandig te bereiken garage/berging;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel;
- Vier slaapkamers, waarvan een met een dakkapel;
- Mooie ligging in een rustig woonhofje;
- Tuin op het zonnige zuiden, met uitzicht op een prachtige boom, grenzend aan een plantsoen met speelgelegenheid;
- Energielabel B.

B

Begane grond

De entree ligt prettig beschut tussen het groen. In de ruime L-vormige hal vind je een grote kastenwand met garderobe en meterkast.

Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, het moderne toilet en de garage. Parkeer je de auto of fiets binnen, dan stap je zo je huis in.

De woonkamer met halfopen keuken voelt direct ruim en licht aan. Aan de voorzijde is alle plek voor een grote eettafel, terwijl je aan de achterzijde een heerlijk royaal zitgedeelte hebt met grote ramen, en een vernieuwde pui wat zorgt voor veel lichtinval. Ook bevindt er zich een ruime trapkast voor extra opslag.

Het deel bij de achtertuin wordt nu gebruikt als thuiswerkplek en kijkt prachtig uit op het groen. De combinatie van de laminaatvloer en de paneeldeuren geeft de ruimte een fijne, huiselijke sfeer.

De keuken is een echte blikvanger: een royale houtlook U-opstelling met een stijlvol, fraai afgewerkt werkblad en sfeervolle inbouwverlichting. Hier kook je met alle gemak dankzij de complete set inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Dankzij het extra raam op het zuiden is dit een heerlijke, lichte leefkeuken waar je graag tijd doorbrengt.













1

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, momenteel ingericht als master bedroom, kleedkamer en werkkamer. De afwerking is verzorgd, met verschillende wandafwerkingen en vloerbekledingen per kamer. De master bedroom beschikt over triple glas en een prachtig groen uitzicht.

De recent vernieuwde badkamer is sfeervol en modern uitgevoerd, met grote tegels, een inloofdouche, tweede toilet, brede wastafel en een radiator. Het HR++ raam zorgt voor prettig daglicht en er is goede natuurlijke en mechanische ventilatie aanwezig.















2

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping met een vierde ruime slaapkamer en een handige wasruimte waar ook de HR-ketel en ventilatie-unit zijn geplaatst.

Daarnaast is er ruimte voor het realiseren van een eventuele vijfde slaapkamer.

Achter de schuifdeuren in de knieschotten is volop opbergruimte.

Dankzij twee dakramen aan de achterzijde en een brede dakkapel aan de voorzijde is deze verdieping verrassend licht en ruim.





E

Exterieur

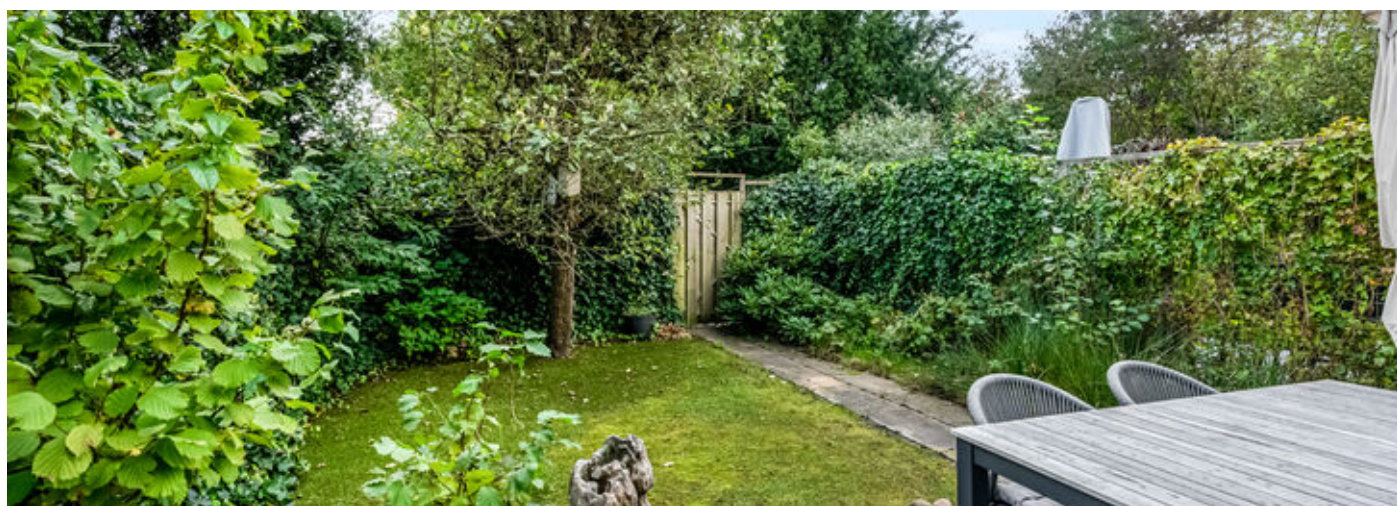
Via de openslaande deuren in de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in, gelegen op het zuiden.

Het terras is een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl de hoge beplanting ook zorgt voor prettige schaduw op warme dagen.

Direct achter de poort ligt een pad dat uitkomt op een groot, groen plantsoen met een fijn speelveld.

Aan de voorzijde zorgt het groen in de voortuin voor veel privacy in huis. Het pad naar de voordeur start bij de oprit, waar je gemakkelijk je auto kunt parkeren.

Daarnaast is er in het hofje openbare parkeergelegenheid, ideaal voor een tweede auto of voor familie en vrienden die op bezoek komen in het mooie Leusden!









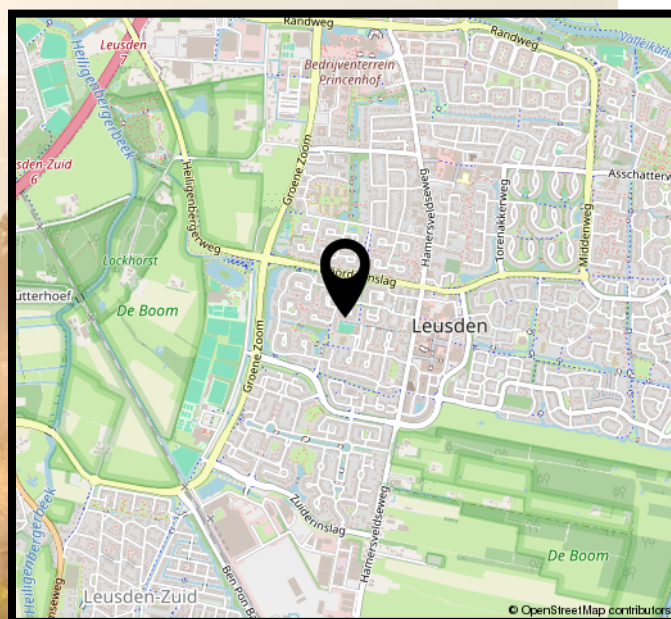
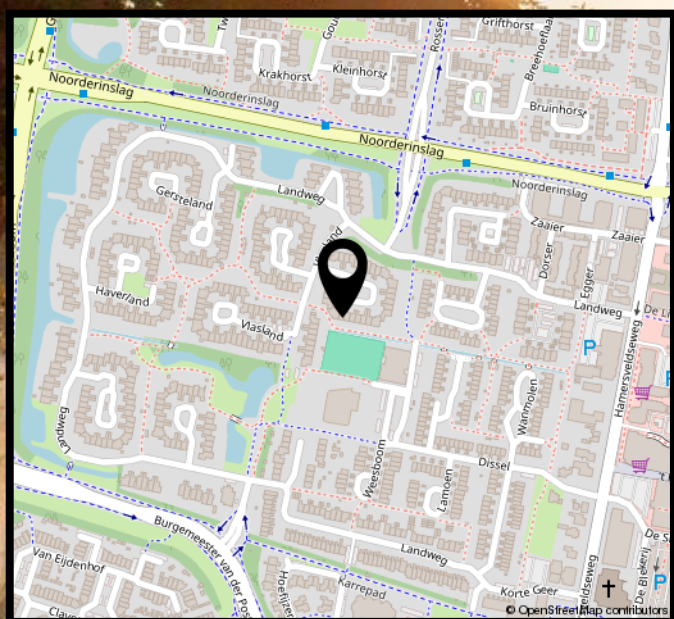
Over de buurt

Met de fiets ben je zo bij de winkels, speciaalzaken, restaurants en andere horecagelegenheden in het centrum.

Verder woon je op korte afstand van scholen, Sportpark Buiningpark, poppodium Fort33 en het Bikepark.

Leusden heeft een uitstekende ligging op fietsafstand van Amersfoort en de snelwegen A1/A28 zijn in de nabijheid.

Leusden heeft alles wat je zoekt: een fijne en rustige plek om te wonen, veel groen, de stad op fietsafstand en de snelweg is maar 3 kilometer rijden.



Wonen in Leusden

Omgeving



Verken deze groene parel met haar prachtige natuur, rijke historie en bruisende activiteiten. Dit dorp aan het Valleikanaal combineert een groene en kindvriendelijke woonomgeving met prima voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Cultuur



Beleef de Valeiconcerten of plan een cultureel bezoek aan Fort33 en Theater De Tuin voor een inspirerend bezoek. Verder ligt Leusden dichtbij de Grebbelinie en het mooie historische centrum van Amersfoort.

Historie



Het karakter van Leusden is 'dorps'. Toch heeft Leusden zowel moderne als historische architectuur. Op landgoed Den Treek staan nog oude panden uit 1887, welke een bezichtiging zeer zeker waard zijn.

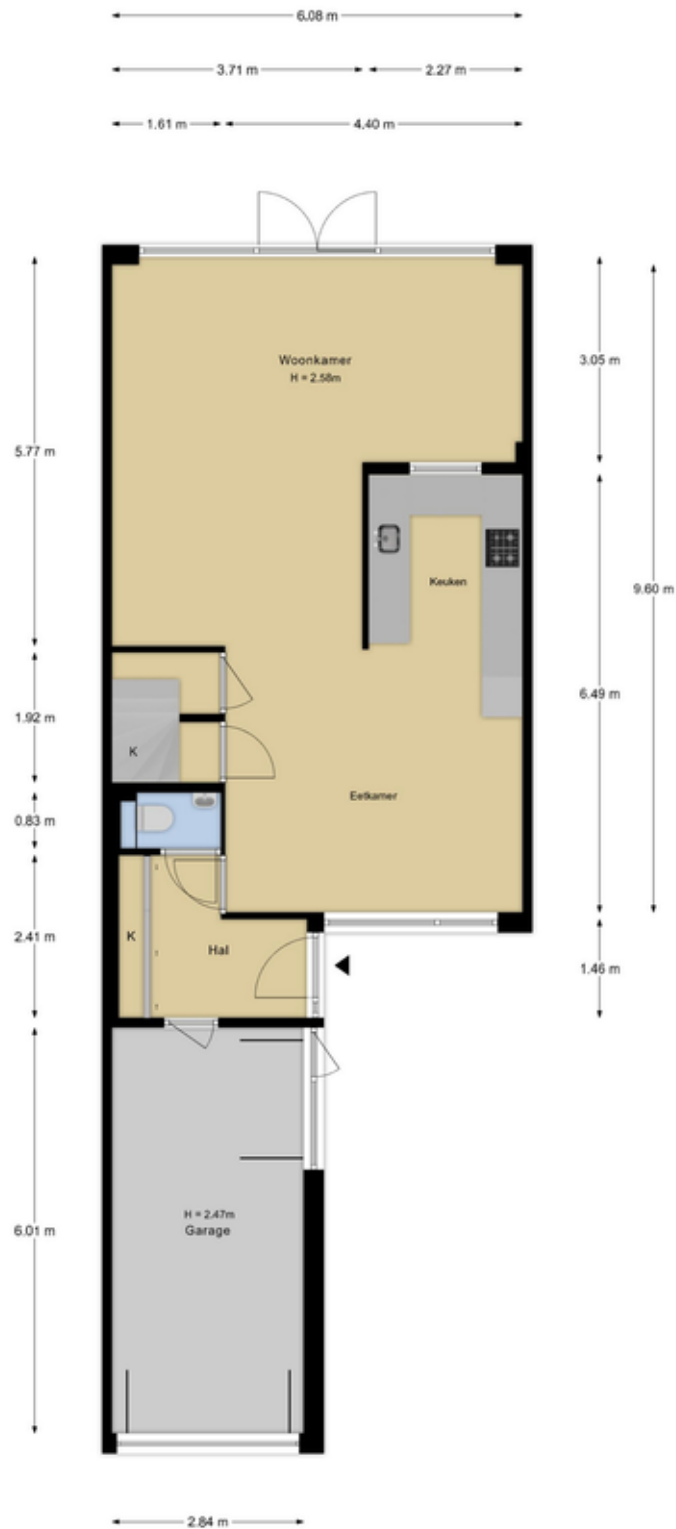
Eten, drinken & winkelen



Uitgebreid dineren, een lekkere lunch of even bijpraten met een kop koffie? Door het dorp heen zitten verschillende restaurants, lunchrooms en cafe's. In het winkelcentrum De Biezenkamp en De Hamershof kan je je zeker een dagje vermaken.

B

Begane grond



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1

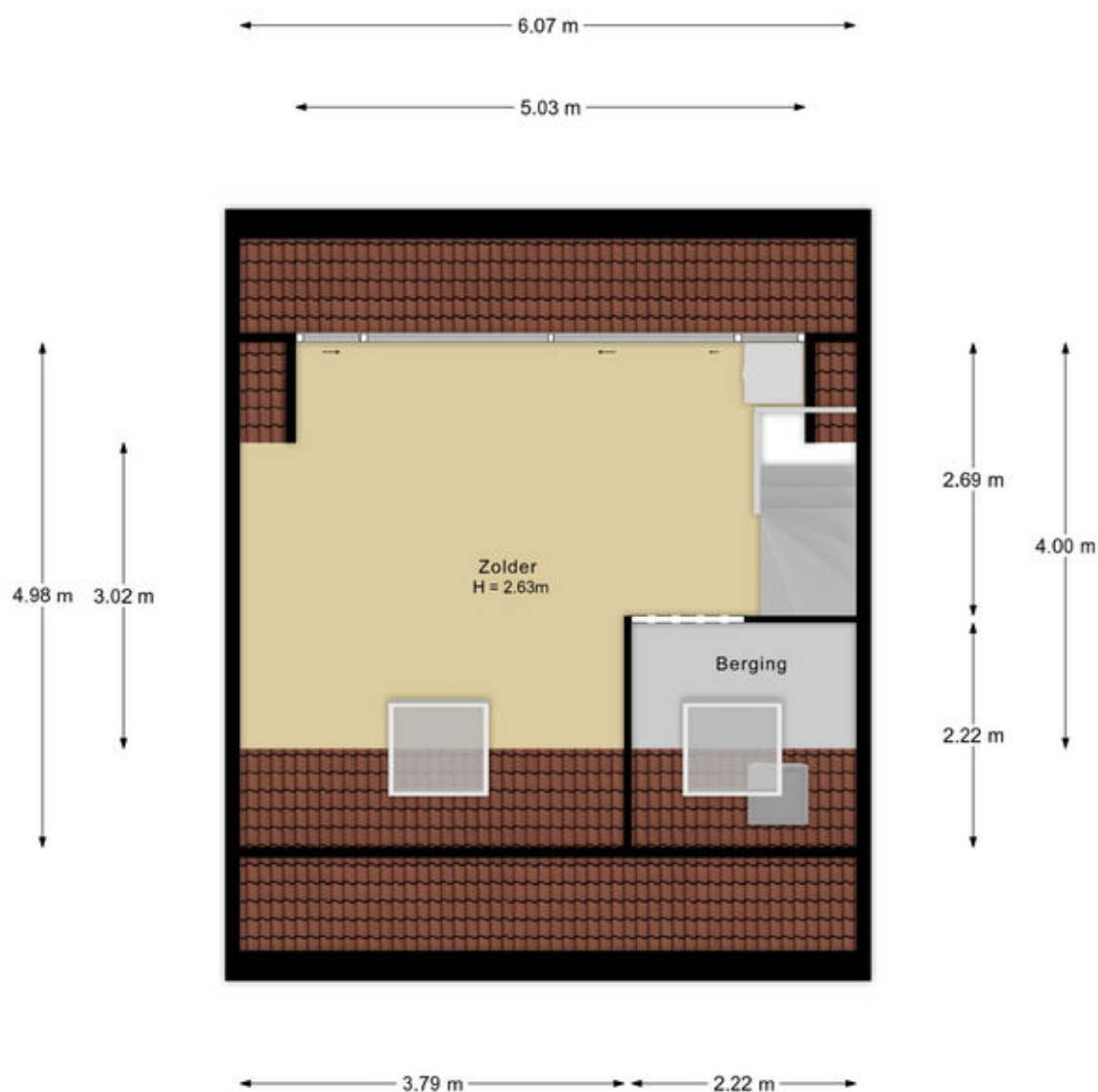
Eerste verdieping



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2

Tweede verdieping



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

S

Situatie



Maatvoering is indicatief ter oriëntatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

huurwoningen ■ nieuwbouw ■ exclusief wonen ■ bedrijfshuisvesting ■ taxaties



Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling mits de koopsom onder de €525.000,- blijft. Voor beleggers geldt een overdrachtsbelasting van 10,4%

Erfdienstbaarheden

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

Bestemmingsplan

Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

Aanvullende clausules

In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:

- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak.

Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

Notariskeuze

De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.

Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

Verantwoording

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Veelgestelde vragen

1

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2

MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS ONDERHANDELINGEN VERHOGEN?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij.

4

WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?

Niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Dat mag. Eén van de partijen mag onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure.

6

ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING, DE WONING BEZICHTIGT OF EEN BOD UITBRENGT, MOET DE MAKELAAR IN DEZE GEVALLEN OOK HET EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

7

KAN IK EEN 'OPTIE' OF EEN VOORKEUR EISEN?

Nee, een 'optie'/voorkeur kunt u niet afdwingen en/of eisen. De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Daarnaast heeft de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop immers het belang van de verkoper, dus niet die van de koper.

9

KAN IK NOG EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK AFSLUITEN?

Ja, dit is mogelijk tot (over het algemeen) maximaal 50% van de waarde van de woning. Was er al een hypothecaire lening op 31 december 2012? Dan is het zeer waarschijnlijk dat de rente aftrekbaar is. Wij adviseren u graag over de mogelijkheden!

10

IK HEB MIJN WONING NOG NIET VERKOCHT; HOE WERKT EEN OVERBRUGGINGSLENING?

Als er sprake is van een overwaarde op de huidige woning en deze is nodig voor de aankoop van een andere woning, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. De overbruggingslening moet bij de overdracht van de huidige woning worden afgelost. De mogelijkheden verschillen per geldverstrekker. Laat u hierover goed adviseren!



Over Domicilie

Bent u op zoek naar een goede makelaar in de omgeving Nijkerk voor het kopen of verkopen van een woning? Schakel dan de ervaren makelaars van Domicilie in.

Als full service makelaarskantoor ondersteunen wij u graag optimaal bij de verkoop of aankoop van uw woning. Onze deskundige makelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Professionaliteit, betrouwbaarheid en flexibiliteit zijn voor ons vanzelfsprekend. Zeggen wat je doet en (meer) doen dan wat je zegt, dat is onze mentaliteit.

U vindt ons aanbod onder andere in Nijkerk, Hoevelaken, Putten, Barneveld, Amersfoort, Ede, Veenendaal, Lunteren, Bennekom, Wekerom, Harskamp, Otterlo en Edeveen.

VERKOOPMAKELAAR

Wilt u uw huis verkopen, dan heeft u waarschijnlijk twee vragen: hoe lang duurt het en wat levert het op? De verkoopmakelaars van Domicilie weten uw woning en de locatie op waarde te schatten. Dankzij onze jarenlange ervaring kennen wij de beste kanalen voor de verkoop van uw woning.

Wij nemen u alle zorgen rondom de verkoop van uw woning uit handen:

- opstellen individueel marketingplan
- bezichtigings- en onderhandelingsproces
- verzorgen koopakte
- onderhouden van contact met de notaris
- controleren van de aktes
- begeleiding bij de overdracht

AANKOOPMAKELAAR

Wanneer u uw droomhuis heeft gevonden en over wilt gaan tot aankoop, begeleidt Domicilie u graag bij alle stappen van het aankoopproces.

- beoordelen van de woning op bouwkundige en milieu-aspecten, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen, marktwaarde, financiële aspecten en juridische consequenties
- voeren van de onderhandelingen
- controleren van het koopcontract en de officiële stukken
- onderhouden van contact met de notaris
- regelen eindinspectie voor de overdracht
- verzorgen verhuisberichten

Interesse in een gratis en vrijblijvende waardebepaling en verkoopadvies van uw woning?
Neem dan contact met ons op. U bent van harte welkom!



Het allerbeste hypotheekadvies is dichterbij dan je denkt

Een huis (ver)kopen is spannend. Het is dan logisch dat je allerlei vragen hebt over je huidige hypotheek en de aankoop en financiering van jouw droomwoning. Is het voordelig om mijn huidige hypotheek mee te nemen? Welke fiscale regels zijn er omtrent het meenemen van leningen naar een volgende woning? Wat kan ik doen met een eventuele restschuld of overwaarde? De erkend financieel adviseurs van Domicilie Hypotheken kunnen je vragen beantwoorden én jou helpen in je keuze.

Kies voor de zekerheden van de DomicilieMethode[®]

- 1** Onafhankelijk advies - keuze uit vrijwel alle geldverstrekkers.
- 2** Transparante werkwijze - je weet vooraf precies waar je aan toe bent.
- 3** Betaalbare maandlasten die passen bij je persoonlijke situatie en levensstijl.
- 4** Tijdens en na het afsluiten van de hypotheek kun je op ons rekenen.

Een hypotheek op maat

Bij het afsluiten van een hypotheek moet je nadenken over veel aspecten, zoals de maandlasten, hypotheekvorm, rentevast periode en verzekeringen. Om je daarbij te helpen gaat de adviseur van **Domicilie Hypotheken & Verzekeringen** stap voor stap te werk. Geen overhaaste beslissingen, maar een zorgvuldig, weloverwogen en transparant traject met een persoonlijke benadering.

Ons deskundige team staat voor je klaar!



Robert-Jan
Erkend Financieel Adviseur
Register Executeur



Robert
Erkend Financieel Adviseur



Renée
Financieel Adviseur



Brenda
Commercieel Medewerker
Hypotheken

Het eerste gesprek is altijd kosteloos!

domicilie®

makelaars voor wonen en werken

De betrouwbare partner voor bedrijfshuisvesting in de Foodvalley regio

Wilt u uw bedrijfspand, winkel- of kantoorruimte verhuren of verkopen? Of bent u op zoek naar een geschikte locatie voor uw onderneming? Domicilie Bedrijfshuisvesting is dé makelaar voor bedrijfshuisvesting in de regio Ede-Wageningen tot Nijkerk-Amersfoort. Ook voor vastgoedbeleggingen, financiering en advies bent u bij ons aan het juiste adres. Zo kunnen wij bijvoorbeeld met u kijken hoe u kunt besparen op uw huisvestingslasten.

Meer dan bemiddelen tussen vraag en aanbod

Bij het verhuren of verkopen van uw bedrijfsruimte is het prettig om een makelaar aan uw zijde te hebben met een groot netwerk die precies weet wat er speelt in de commerciële vastgoedmarkt. De bedrijfsmakelaars van Domicilie kunnen u al in een vroeg stadium adviseren over de te nemen stappen. Wij nemen u graag zoveel mogelijk werk uit handen, zodat u zich kunt concentreren op uw dagelijkse bezigheden.

Actief, deskundig en betrokken

Heldere communicatie en oprechte aandacht staan bij ons hoog in het vaandel. Onze bedrijfsmakelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Al onze medewerkers zijn gecertificeerd en blijven hun kennis verbreden. Domicilie is aangesloten bij de businessgroep van de NVM. Dit betekent dat we ons houden aan de richtlijnen van onze beroepsorganisatie en ons onderscheiden op grond van kwaliteit, dienstverlening, advies en vak kennis.



■ verkoop & verhuur ■ aankoop & aanhuur ■ beleggingen ■ financiering ■ advies

domiciliebedrijfshuisvesting.nl

bedrijven@domicilie.nl
085-06 700 70

do

Bekijk ons complete woningaanbod op
domicilie.nl

