

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Genemuidengracht 138**

**Amersfoort**

**Modern hoekappartement met vrij  
uitzicht op loopafstand van het station  
en winkelcentrum Vathorst.**



**NUL33 Garantiemakelaars**

Waterdreef 166  
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260

info@NUL33makelaars.nl  
[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ben je op zoek naar een instapklaar en hoogwaardig afgewerkt appartement op een centrale locatie? Aan de Genemuidengracht 138 bieden wij dit lichte 3-kamer hoekappartement aan. Dit moderne appartement uit 2008 kenmerkt zich door een uitstekende lichtinval, een zonnig balkon op het zuidwesten en een (extra grote) eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.

Vraagprijs € 400.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Galerijflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	2008
<b>Inhoud</b>	215 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	
<b>Tuin oppervlakte</b>	Undefined m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van de woning

## Wonen met licht en sfeer

Via de centrale entree met lift bereikt u het appartement op de tweede verdieping. Bij binnenkomst treft u een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken. De woonkamer is dankzij de hoekligging en de grote raampartijen opvallend licht. Een glazen schuifpui geeft toegang tot het ruime balkon, die door de solide vlinderplanken fungeert als een sfeervol verlengstuk van de leefruimte.

De moderne open keuken is in 2021 vernieuwd en zeer compleet uitgevoerd met alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een brede kookplaat, combi-oven/magnetron, stoomoven, koelkast, vriezer en een quooker. Het gehele appartement is voorzien van een nette, drempelloos doorgelegde pvc visgraad vloer en strak afgewerkte wanden.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De ruime ouderslaapkamer is voorzien van een Frans balkon en een hoogwaardige afgewerkte inbouwkast. De tweede kamer is eveneens van goed formaat en uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer. Deze kamer is eveneens voorzien van een praktische inbouwkast. De badkamer is in 2021 gemoderniseerd en voorzien van inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Het separate toilet is eveneens in 2021 gemoderniseerd. Er is een praktische inpandige berging aanwezig met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

## Parkeren en berging

In de afgesloten parkeerkelder onder het complex heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats van maar liefst 43m<sup>2</sup> en een separate berging voor de fietsen.

Het complex beschikt over een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, waardoor de servicekosten slechts € 174,- per maand bedragen.

## Omgeving

De Genemuidengracht ligt in een waterrijke en parkachtige omgeving met grachten en bruggetjes. U wandelt zo naar het nabijgelegen stadspark of het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met zowel het treinstation als de uitvalswegen (A1 en A28) in de directe nabijheid.

## Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 65 m<sup>2</sup>
- Zonnige loggia (8 m<sup>2</sup>) op het zuidwesten
- Hoogwaardig afwerkingsniveau en instapklaar
- Eigen parkeerplaats (43 m<sup>2</sup>) en berging in de onderbouw
- Energiezuinig door volledige isolatie en bouwjaar 2008
- Centrale ligging nabij station, winkels en uitvalswegen
- Gasloos appartement, verwarming middels stadsverwarming.























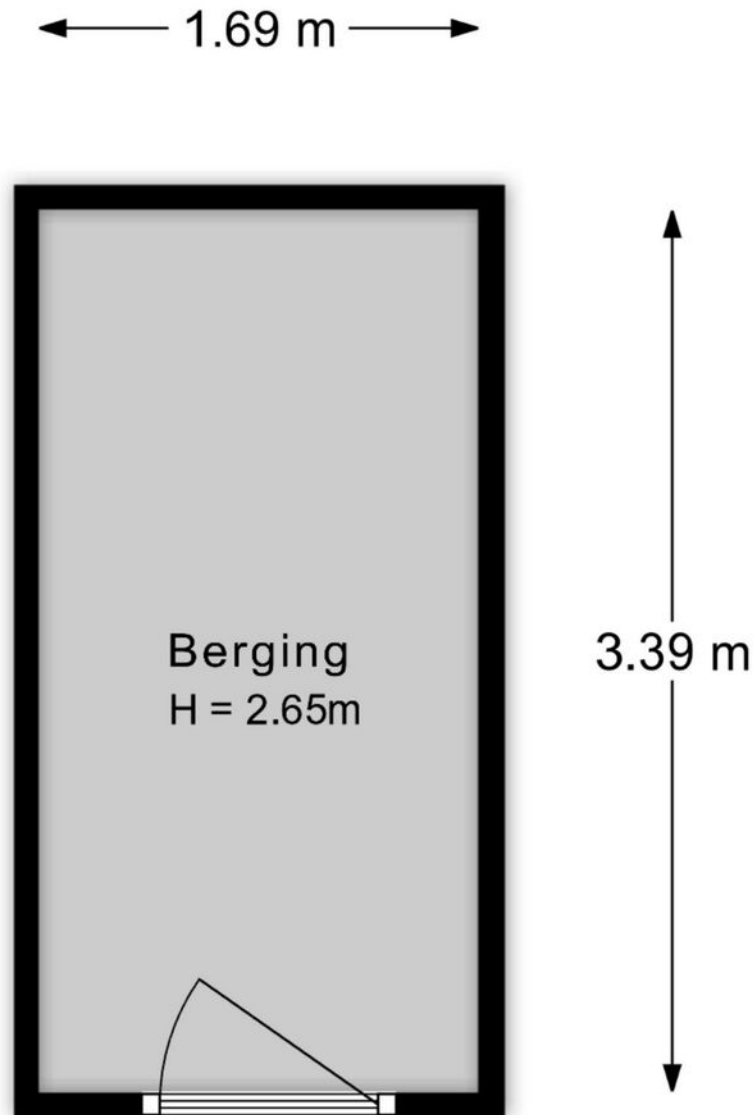


# Plattegrond



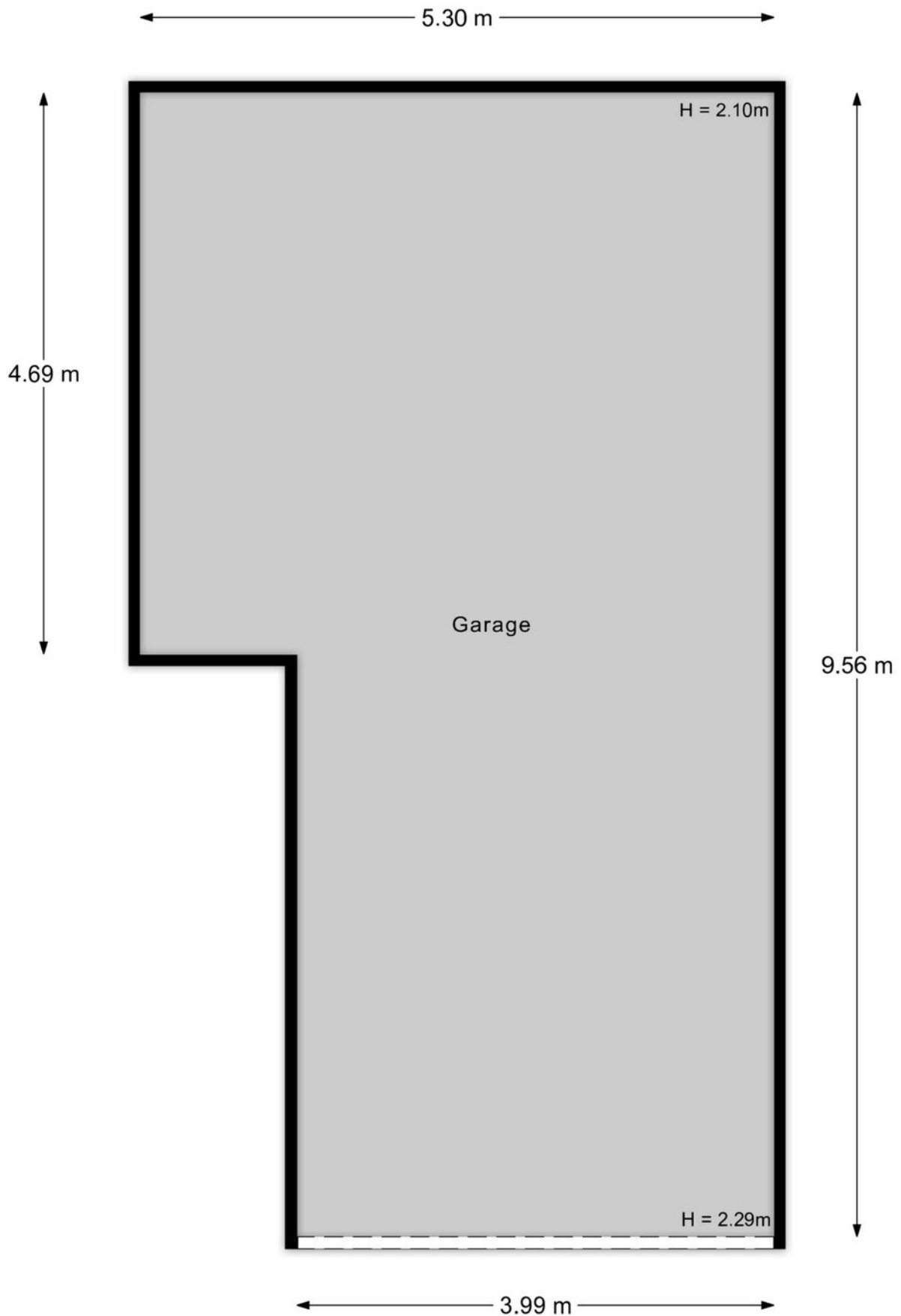
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

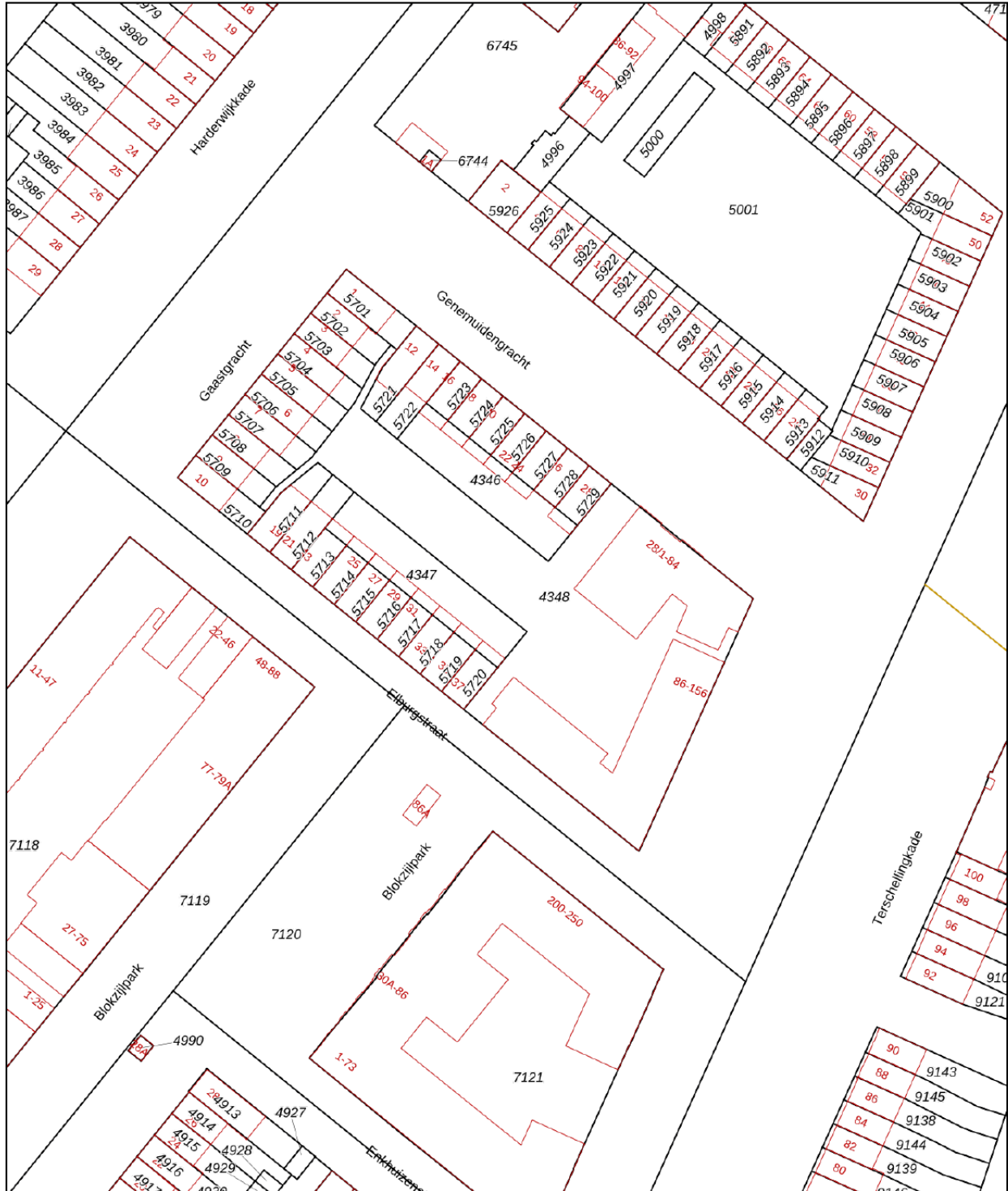



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Genemuidengracht



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4346</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 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.

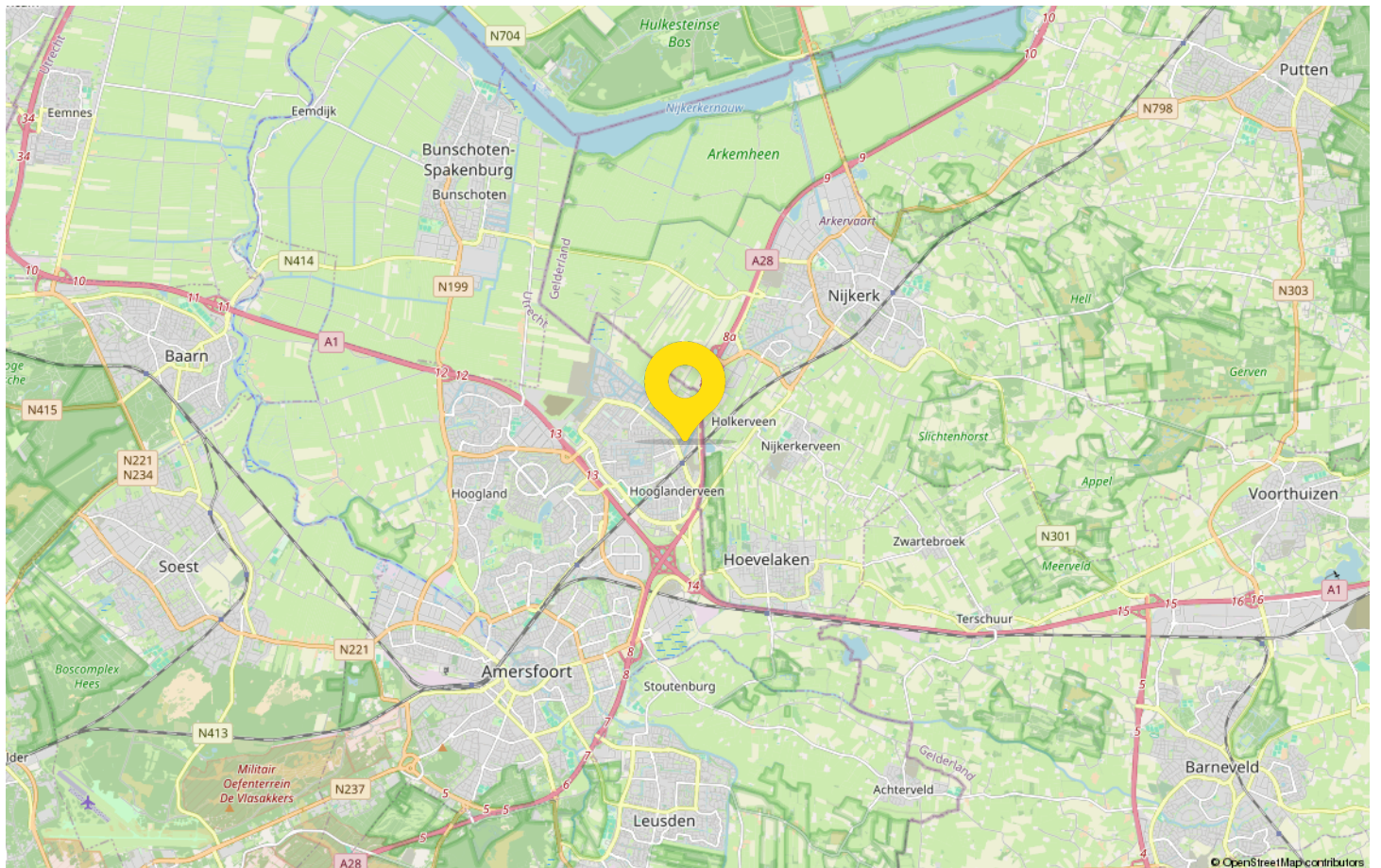
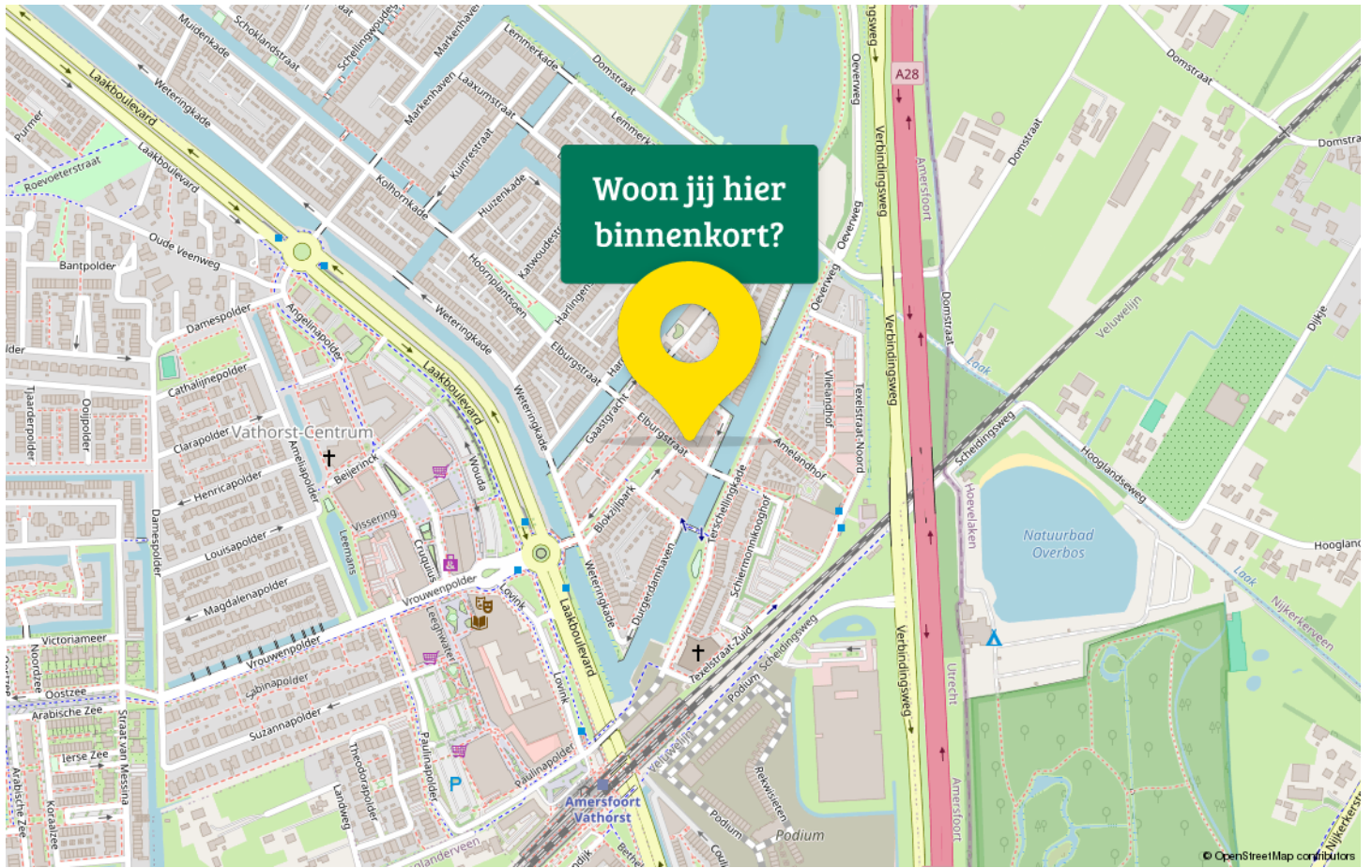
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Losse Hue lampen	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- PVC vloer	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel	X		
- Wandspiegel klein hal	X		
- Plankje onder spiegel hal	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
- Plankje boven fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Locatie op de kaart





ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk  
Beëdigd NVM makelaar & taxateur / Directeur  
Telefoon: 06-50222573  
E-mail: [barry@nul33makelaars.nl](mailto:barry@nul33makelaars.nl)

Nathalie Lam-Strijker  
Commercieel medewerker binnendienst  
Telefoon: 033-7115260  
E-mail: [info@nul33makelaars.nl](mailto:info@nul33makelaars.nl)

Thijs Bobeldijk  
NVM makelaar  
Telefoon: 033-7115260  
E-mail: [thijs@nul33makelaars.nl](mailto:thijs@nul33makelaars.nl)

OPENINGSTIJDEN:  
Maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur

BEREIKBAARHEID:  
Telefonisch 24/7  
Live chat 9.00 - 21.00 uur

AFSPRAKEN: Buiten kantooruren op aanvraag



**Adresgegevens**

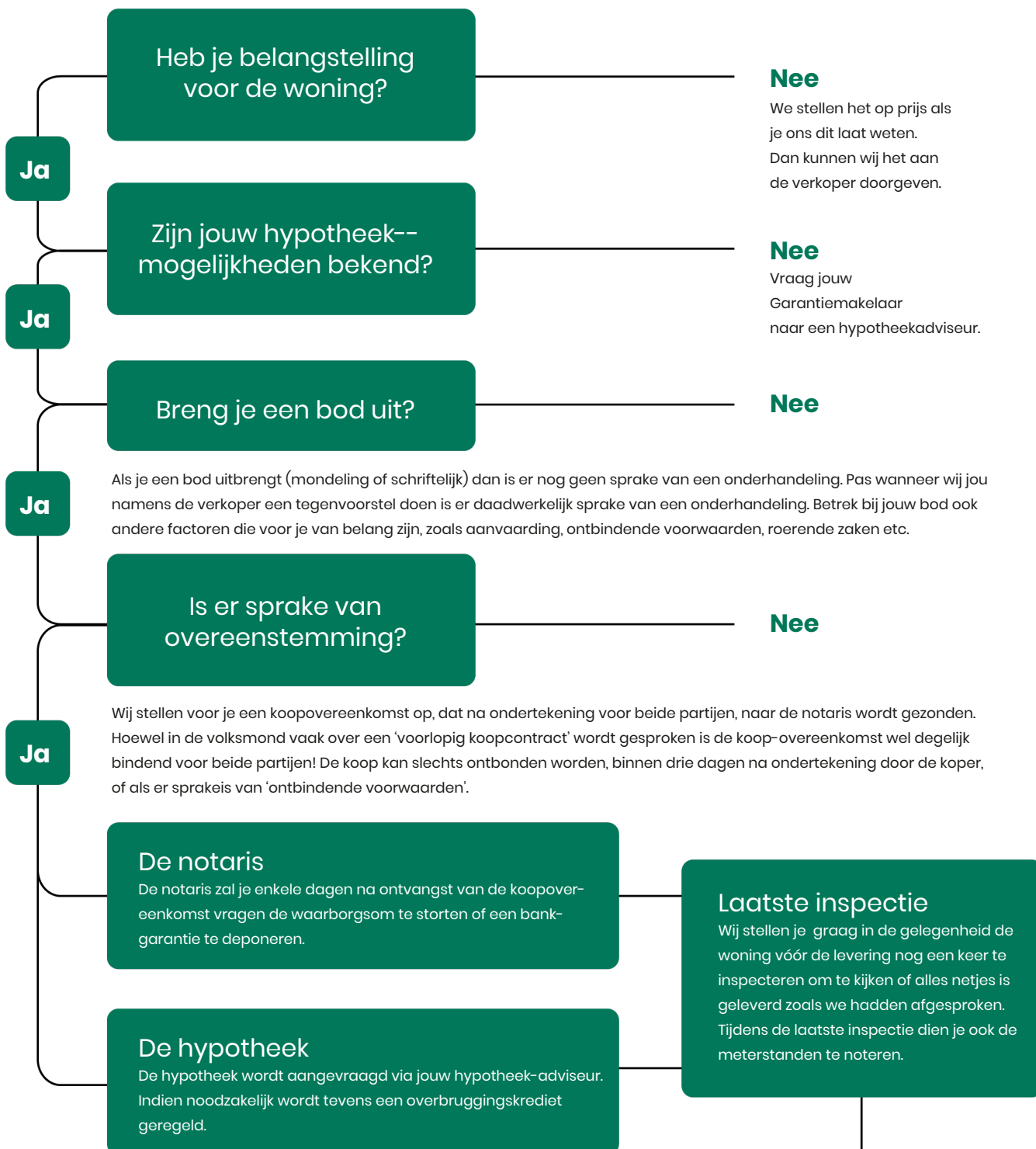
Waterdreef 166  
3824 HB, Amersfoort

**Wij zijn bereikbaar via:**

033 - 711 52 60  
[info@NUL33makelaars.nl](mailto:info@NUL33makelaars.nl)  
[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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 biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**033 – 71 15 260**

[info@nul33makelaars.nl](mailto:info@nul33makelaars.nl)

[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)



**NUL33 Garantiemakelaars**  
Waterdreef 166  
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260  
[info@NUL33makelaars.nl](mailto:info@NUL33makelaars.nl)  
[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)

