



Van Marnixlaan 58

AMERSFOORT

Telman &  
Van Leeuwen  
makelaars



# Droomwoning gevonden?

## Lees hieronder hoe we verder gaan

1. Wij nemen uw bieding graag in ontvangst.

U kunt dit mondeling, schriftelijk of per email doen.

2. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- eventueel voorbehoud financiering,
- eventueel voorbehoud laten uitvoeren bouwtechnische keuring,
- gewenste datum van oplevering.

3. De makelaar gaat uw bieding met de verkoper bespreken en komt daar zo spoedig mogelijk bij u op terug.

4. Wanneer de koop tot stand is gekomen wordt er een NVM koopakte opgesteld, deze akte wordt uitvoerig met u doorgenomen.

5. Ook voor een deskundig hypotheekadvies kunt u bij ons terecht.

## U kunt ons bereiken per

1. Telefoon

Kantoor: 033 - 4650124

Hetty Telman, Makelaar/Taxateur: 06 - 38316977

Anouk van Leeuwen, Makelaar/Taxateur: 06 - 38317009

Pauline Valkman, Kandidaat Makelaar: 06 - 28980812

Gert Reijersen van Buuren, Hypotheekadviseur: 06 - 50603107

Ilona Ouwehand, Makelaar/Taxateur 06 - 18519287

2. Email via [info@telmanvanleeuwen.nl](mailto:info@telmanvanleeuwen.nl)

NB Ook is het mogelijk uw eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen

## BELANGRIJKE INFORMATIE

### Informatieplicht

De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Alle belangrijke informatie bij verkoop van een woning is opgesteld in een verkoopvragenlijst. Bij serieuze belangstelling is het verstandig om hiervan een kopie bij ons kantoor op te vragen. Daarnaast is het van belang om de ingesloten "lijst van zaken" te bestuderen om inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

### Onderzoeksplicht

De koper van deze woning heeft een onderzoeksplicht. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij bijvoorbeeld de gemeente en andere openbare diensten. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij

een tweede bezichtiging een aannemer of architect mee te nemen. Ook bestaat er de mogelijkheid dat koper zijn eigen "aankopend makelaar" inschakelt die de belangen voor de koper behartigt.

### Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bod uitbrengen bij de makelaar met eventueel voorbehouden zoals financiering of datum van oplevering. Als partijen het eens zijn over de prijs en voorwaarden zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. Het kan ook zijn dat er uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt. In dat geval worden de onderhandelingen beëindigd en is de makelaar vrij om met andere gegadigden in onderhandeling te treden.

### Schriftelijkheidsvereiste

Sinds september 2003 geldt dat een koopovereenkomst betreffende een onroerende zaak, waarbij de koper optreedt als natuurlijke persoon, niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf, slechts rechtsgeldig tot stand komt, indien en voorzover er sprake is van een door beide partijen getekende schriftelijke overeenkomst. Deze regel is geïntroduceerd om een peilmoment te kunnen bepalen waarop de eveneens in september ingevoerde bedenktijd van de koper (3 dagen, vanaf de dag volgend op die waarop de door beide partijen getekende akte ter hand is gesteld aan koper) dient in te gaan.

### Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties. Hiervoor kunt u terecht bij financieel en onafhankelijke specialisten waarmee wij werken. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven. Tevens zijn zij onafhankelijk en doen zaken met meerdere financiële instellingen en/of banken. U bent verzekerd van een objectief advies. Voor een vrijblijvende afspraak kunt u terecht bij ons kantoor.

### Waarborgsom of bankgarantie

Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort c.q. een bankgarantie gesteld welke 10% van de koopsom bedraagt. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### Tenslotte

Deze brochure is met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Van Marnixlaan 58  
Amersfoort  
€ 1.050.000,- k.k.

In het groene en geliefde Bergkwartier van Amersfoort ligt deze sfeervolle en ruime jaren '20 woning. De woning combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort en beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 162 m<sup>2</sup> op een perceel van 289 m<sup>2</sup>. De woning heeft muur- en vloerisolatie, HR++ beglazing en 9 zonnepanelen (geplaatst in 2022). Het buitenschilderwerk is zeer recent uitgevoerd in 2026. De woning beschikt over diverse originele stijlelementen die bijdragen aan de warme en authentieke uitstraling, gecombineerd met de ruimte en het comfort van nu.



Ruime entree/hal met garderoberuimte en toegang tot de woonkamer.



De woonkamer is licht en is voorzien van een houten vloer en houtkachel. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eetkameropstelling.





Door kamer-en-suite-deuren is de serre bereikbaar.



Deze beschikt over grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een prettige verbinding met de tuin en toegang tot het grote souterrain.



De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een fornuis met zes gaspitten, afzuigkap, grote oven en kleine oven, magnetron, ijskast, vaatwasser en Quooker.





Het souterrain vormt een praktische toevoeging aan de woning.



Hier bevinden zich twee separate werkkamers met ingebouwde kasten, ideaal voor thuiswerken of studeren.



Daarnaast beschikt de kelder over een toiletruimte en een aparte wasruimte.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen en de badkamer. De slaapkamers zijn licht en praktisch in te delen.





De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het terras.





De badkamer heeft een ligbad, wastafelmeubel, douche en toilet.





Ruime overloop met toegang tot de vierde slaapkamer. Deze verdieping is v.v. veel bergruimte en kan worden aangepast naar een extra slaapkamer.





De woning beschikt over een ruime tuin met volop privacy en verschillende mogelijkheden om van de zon en het groen te genieten.





Dankzij het royale perceel van 289 m<sup>2</sup> is er voldoende ruimte voor ontspanning, spelen of tuinliefhebbers.





Tevens zijn er een ruime voor- en zijtuin met overkapping voor fietsen opslag en een laadpaal voor de auto.

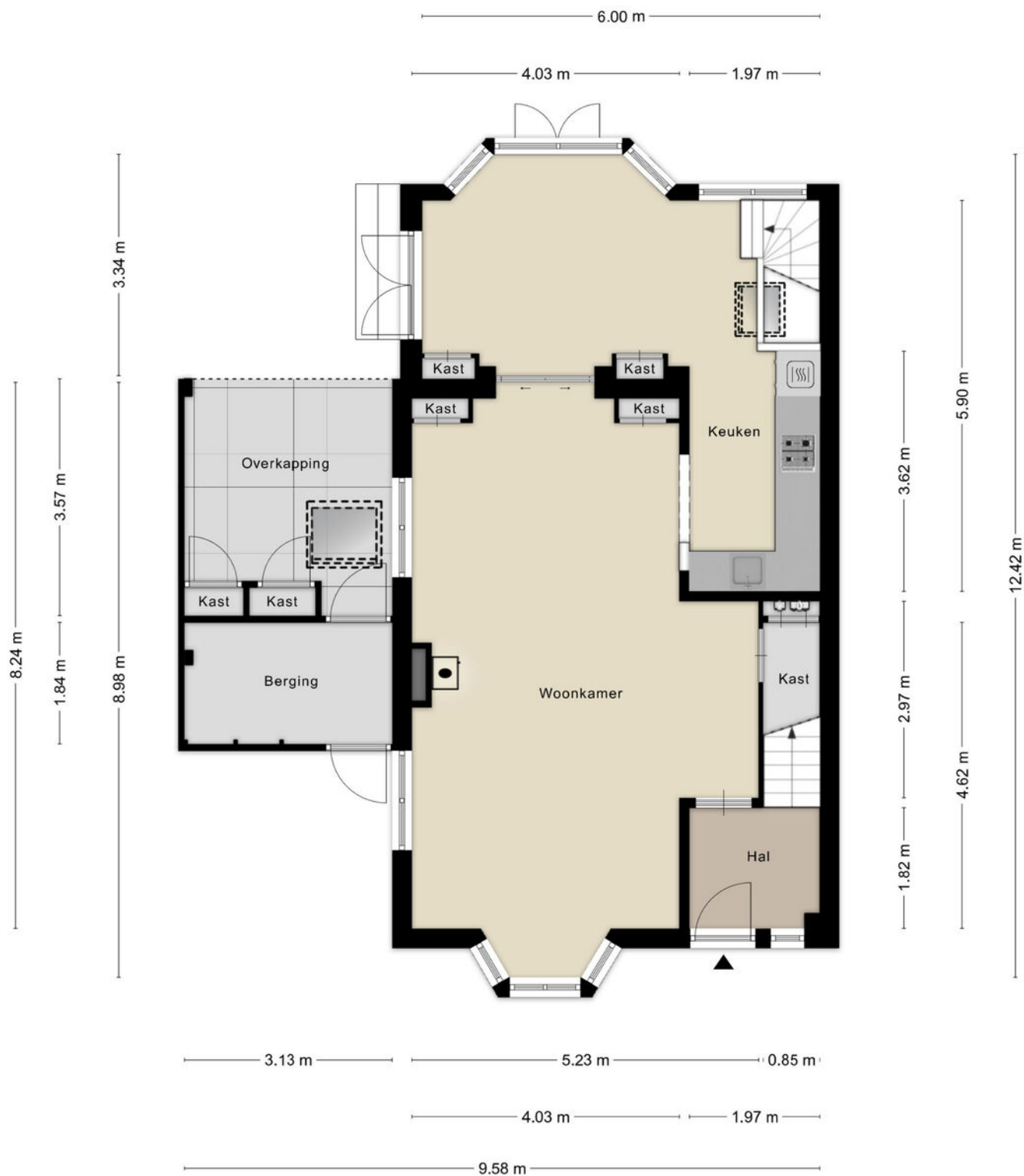




De woning ligt in het groene Bergkwartier. Deze buurt kenmerkt zich door een rustige, ruim opgezette woonomgeving met veel karakter en volwassen groen.



Op korte afstand bevinden zich bosgebied Nimmerdor en Landgoed Den Tree en het Historische stadscentrum van Amersfoort.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

1.87 m 2.81 m 1.10 m

4.98 m

3.39 m

1.49 m




2.10 m 1.56 m 1.08 m

6.08 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 892	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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.

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente: Amersfoort

Sectie: F 892

Perceeloppervlakte: 289 m<sup>2</sup>

#### KENMERKEN

- Bouwjaar: 1923
- Woonoppervlakte: 162 m<sup>2</sup>
- Energielabel D
- Muur- en vloerisolatie
- HR++ beglazing
- 9 zonnepanelen (geplaatst in 2022)
- Schilderwerk zeer recent uitgevoerd in 2026
- Gelegen in het geliefde Bergkwartier van Amersfoort
- Nabij natuurgebieden, voorzieningen en stadscentrum



Niels van den Top, Ilona Ouwehand, Hetty Telman, Anouk van Leeuwen, Gert Reijersen, Pauline Valkman.

## Welkom bij Telman & Van Leeuwen Makelaars

Wij realiseren ons goed dat het aankopen van een woning voor u een ingrijpende kwestie is. Zowel emotioneel als zakelijk komen er veel belangrijke zaken bij kijken. U kunt in ieder geval rekenen op onze professionele en doortastende begeleiding.

### Hypotheek op maat

Eén van de voornaamste aandachtspunten bij de aankoop van een huis, vormt de financiering van uw nieuwe woning. Onze hypotheekadviseur is u dan ook graag van dienst bij het vinden van een hypotheek die het beste aansluit bij uw persoonlijke situatie.

Wij kijken er naar uit om een plezierige en succesvolle samenwerking met u aan te gaan.

Hartelijke groeten, namens het team van Telman & Van Leeuwen Makelaars.





Prinses Julianaplein 72 | 3817 CS Amersfoort

Telefoon 033-4650124 | [www.telmanvanleeuwen.nl](http://www.telmanvanleeuwen.nl) | KvK nr. 32103176