



JULIANALAAN 18 HOEVELAKEN

Vraagprijs € 485.000 k.k.

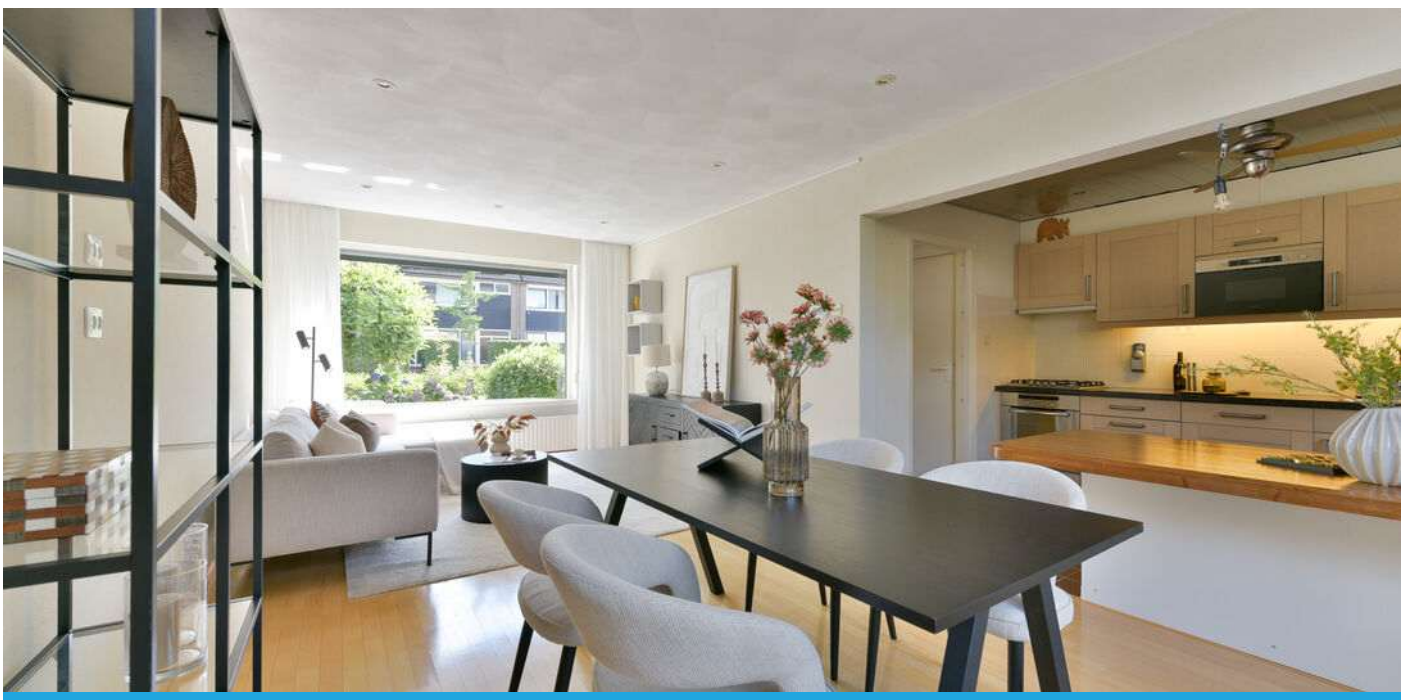


www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	107 m2
Perceeloppervlakte	160 m2
Inhoud	424 m3
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1968
Energie label	C
Isolatie	Dak en muur



Beschrijving / Description

Zeer lichte en praktische hoekwoning van net geen 110m² met garage, aanbouw en zonnige tuin in Hoevelaken.

Op een fijne locatie in Hoevelaken staat deze ruime hoekwoning met garage, extra aanbouw en een zonnige achtertuin op het westen. Met vier slaapkamers, extra keukenruimte en meerdere praktische ruimtes is dit een woning die veel mogelijkheden biedt voor een gezin met (jonge) kinderen. De woning is altijd goed onderhouden en beschikt daarnaast over een garage en een stenen schuur met achterom, uitkomend op een autovrij speelveldje.

Via de hal kom je in de lichte woonkamer met open keuken. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en zicht op de voor- en achtertuin. Het keukenblok is voorzien van kwalitatief goede inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser en staat in verbinding met de aanbouw die toegang geeft tot de achtertuin.

De aanbouw is momenteel ingericht als extra keukenruimte en beschikt over een inbouwkoelkast en de wasmachineaansluiting. Een praktische ruimte dus voor extra keukenapparatuur, voorraad en huishoudelijke werkzaamheden.

De achtertuin op het westen is een fijne en sfeervolle plek om na werk of school buiten te zijn en op zonnige dagen tot in de avond van de zon te genieten. De garage (18 m²) biedt ruimte voor de auto, fietsen en opslag. Daarnaast is er een stenen schuur (10 m²) met achterom, wat extra praktisch is voor een gezin met fietsen en buitenspullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De tweede verdieping biedt nog meer ruimte, met een vierde slaapkamer met dakkapel en een eigen wastafel. Daarnaast is er een kleine hobby- of werkkamer. Extra bergruimte is aanwezig onder de schuine kap.

FIJN WONEN IN HOEVELAKEN

Hoevelaken is een dorp net onder de rook van Amersfoort waar veel voorzieningen voor gezinnen binnen handbereik zijn. Scholen, kinderopvang, ruim winkelaanbod, sportverenigingen en speelvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook voor sport en ontspanning zijn er in het dorp en de directe omgeving volop mogelijkheden.

Daarnaast is Hoevelaken centraal gelegen in Nederland. Via de A1 en A28 zijn Amersfoort, Utrecht en Apeldoorn goed bereikbaar. Het eigen treinstation biedt daarnaast een praktische verbinding voor wie met het openbaar vervoer reist.

Een fijne plek dus voor wie rustig en dorps wil wonen, maar voorzieningen en belangrijke uitvalswegen graag dichtbij heeft.

Beschrijving / Description

Goed om te weten:

Hoekwoning;
4 slaapkamers;
Altijd goed onderhouden;
Extra keukenruimte in de aanbouw;
Wasmachineaansluiting in de aanbouw;
Garage;
Stenen schuur met achterom;
Achtertuin op het westen;
Hobby-/werkkamer op de tweede verdieping;
Scholen, winkels en sportverenigingen op korte afstand;
Centrale ligging in Nederland;
Ouderdomsclausule van toepassing.

INDELING (zie plattegronden)

Begane grond: Entree, hal, toilet met fontein, trapkast, keuken met bijkeuken, woonkamer en achtertuin voorzien van schuur en garage.

Eerste verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping: overloop, slaapkamer met wastafel, werkkamer en bergruimte.

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- Energielabel C geldig tot 31-12-2030;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting mogelijk van toepassing;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Very bright and practical corner house of just under 110 m², with garage, extension and sunny garden in Hoevelaken

Located in a pleasant part of Hoevelaken, this spacious corner house offers a garage, an additional extension and a sunny west-facing rear garden. With four bedrooms, extra kitchen space and several practical rooms, it is a comfortable family home with plenty of possibilities, particularly for a family with young children. The house has always been well maintained and also benefits from a garage and a brick storage room with rear access, leading onto a car-free play area.

Through the entrance hall you reach the bright living room with open-plan kitchen. The large windows provide plenty of natural light and views of both the front and rear gardens. The kitchen is fitted with good-quality built-in appliances, including a gas hob, extractor hood, oven and dishwasher. The kitchen connects to the extension, which provides direct access to the rear garden.

The extension is currently used as an additional kitchen area and includes a built-in refrigerator and washing machine connection. A practical space for additional kitchen appliances, storage and household activities.

The west-facing rear garden is a lovely place to spend time outdoors after work or school and, on sunny days, enjoy the afternoon and evening sun. The 18 m² garage provides space for a car, bicycles and storage. There is also a 10 m² brick storage room with rear access, which is particularly convenient for bicycles and other outdoor equipment. The rear access leads directly onto a car-free play area.

On the first floor there are three bedrooms and a bathroom with walk-in shower, washbasin unit and second toilet. The second floor offers additional space, with a fourth bedroom featuring a dormer window and its own washbasin. There is also a small room that can be used as a study or hobby room, as well as additional storage space under the sloping roof.

A great place to live in Hoevelaken

Hoevelaken is a village just outside Amersfoort, offering a pleasant combination of peace, space and convenience. Schools, childcare, a good range of shops, sports clubs and playgrounds are all close by. There are also plenty of opportunities for sports and recreation in the village and surrounding area.

Hoevelaken is also centrally located in the Netherlands. The A1 and A28 provide easy access to Amersfoort, Utrecht and Apeldoorn. The local railway station offers a convenient alternative for travelling by public transport.

In short, this is a great place for those looking for a quiet village environment while still wanting everyday amenities and major roads within easy reach.

Beschrijving / Description

Good to know:

Corner house;
4 bedrooms;
Always well maintained;
Additional kitchen area in the extension;
Washing machine connection in the extension;

Garage;
Brick storage room with rear access;
West-facing rear garden;
Study/hobby room on the second floor;
Schools, shops and sports clubs nearby;
Centrally located in the Netherlands;
Old age clause applies.
Layout

(See floor plans)

Ground floor: Entrance, hallway, toilet with washbasin, under-stairs cupboard, kitchen with utility area, living room and rear garden with storage room and garage.

First floor: Landing, 3 bedrooms and bathroom with shower, washbasin unit and toilet.

Second floor: Landing, bedroom with washbasin, study/hobby room and storage space.

Particulars

Measured in accordance with BBMI standards;
Energy label C, valid until 31 December 2030;
First-time buyer transfer tax exemption may apply.

Ownership

The property is situated on freehold land.

Sustainability

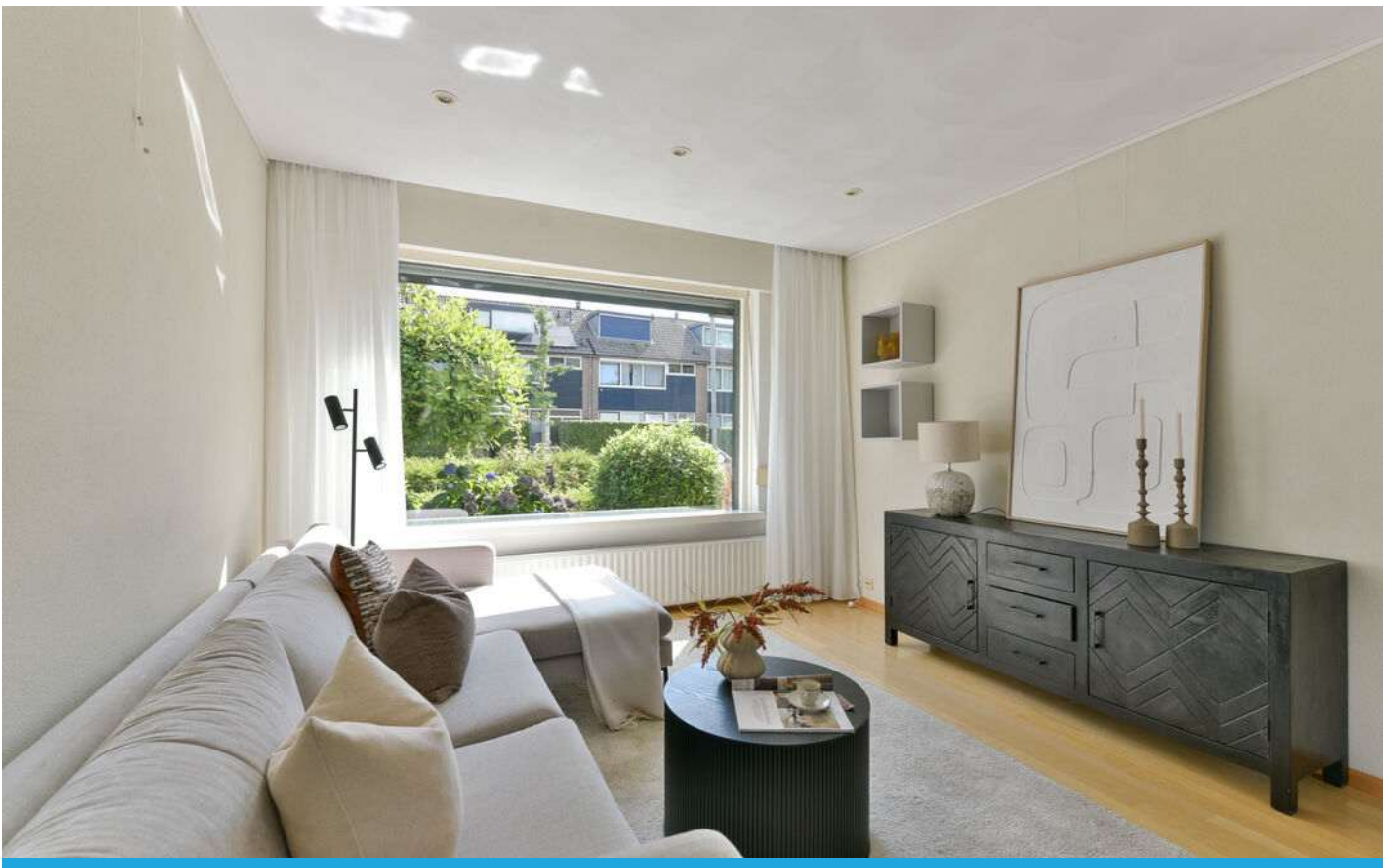
The property has an energy label C.

Would you like to know how the property could be made more energy efficient? Further on in the brochure, you will find information about possible improvements and options. Please note that some mortgage lenders offer a discount for properties with an energy label A or B.

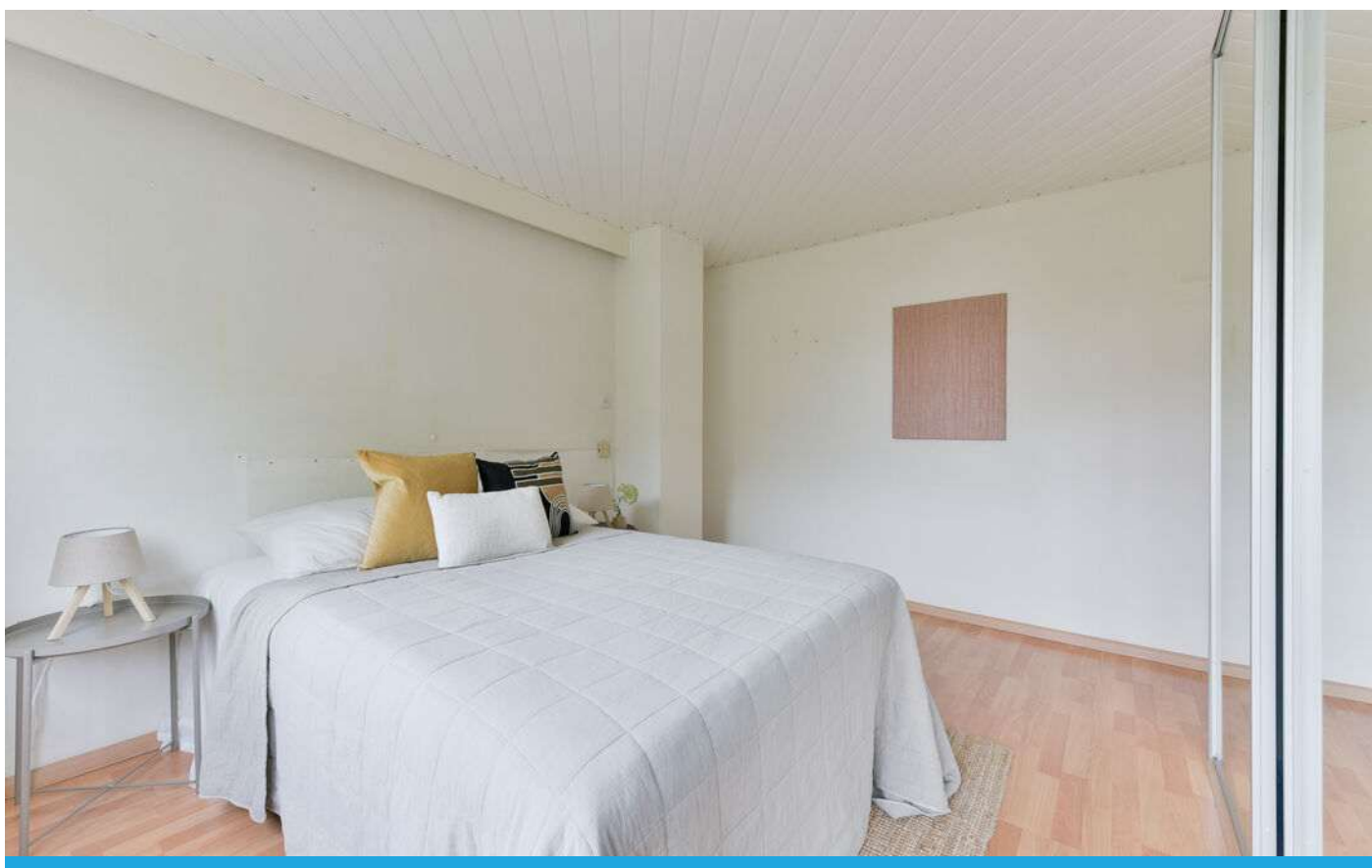
Clauses

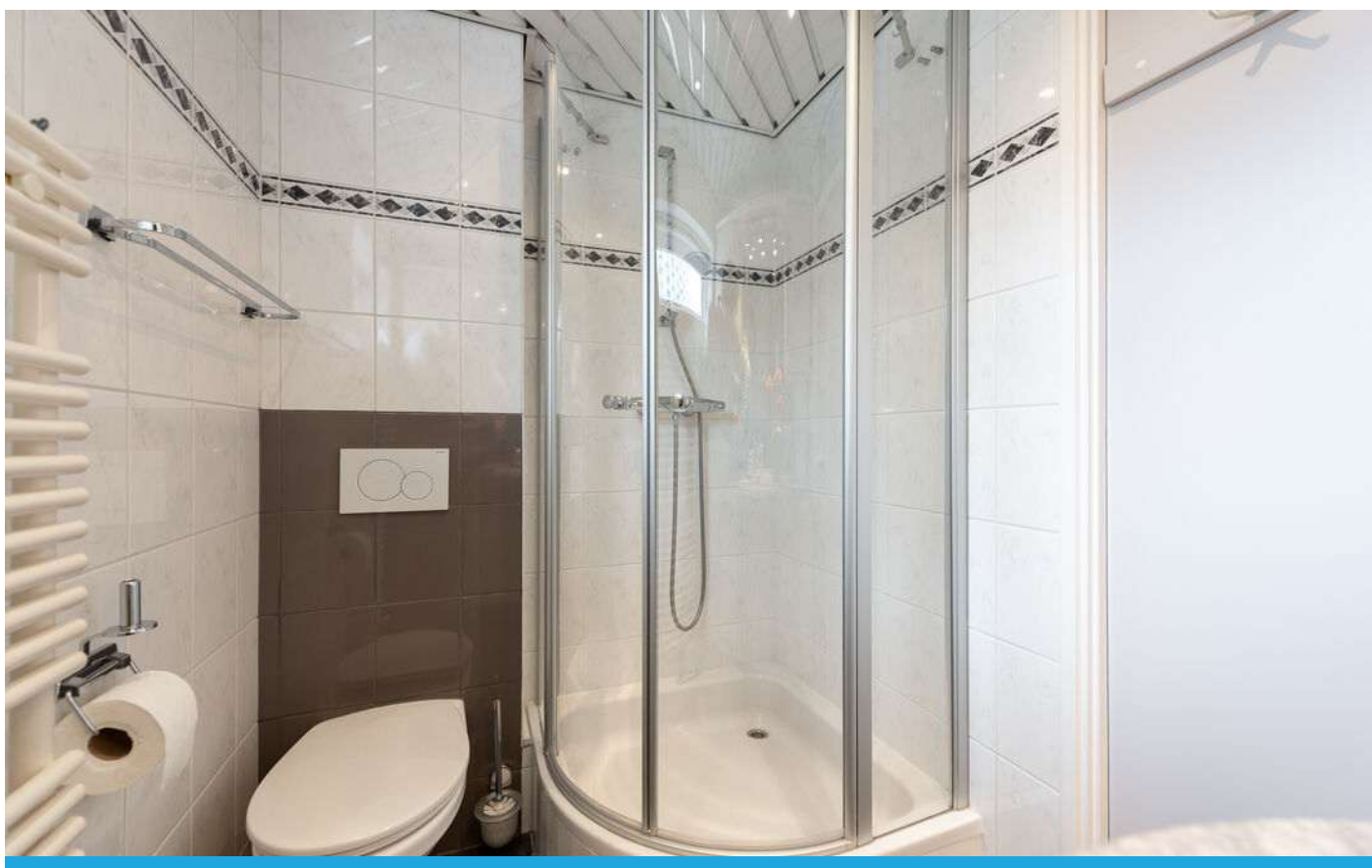
Old age clause applies;
Asbestos clause applies.

Foto's / Photos











Plattegrond / Floorplan

Julianalaan 18, Hoevelaken Begane grond



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

Plattegrond / Floorplan

Julianalaan 18, Hoevelaken Berging

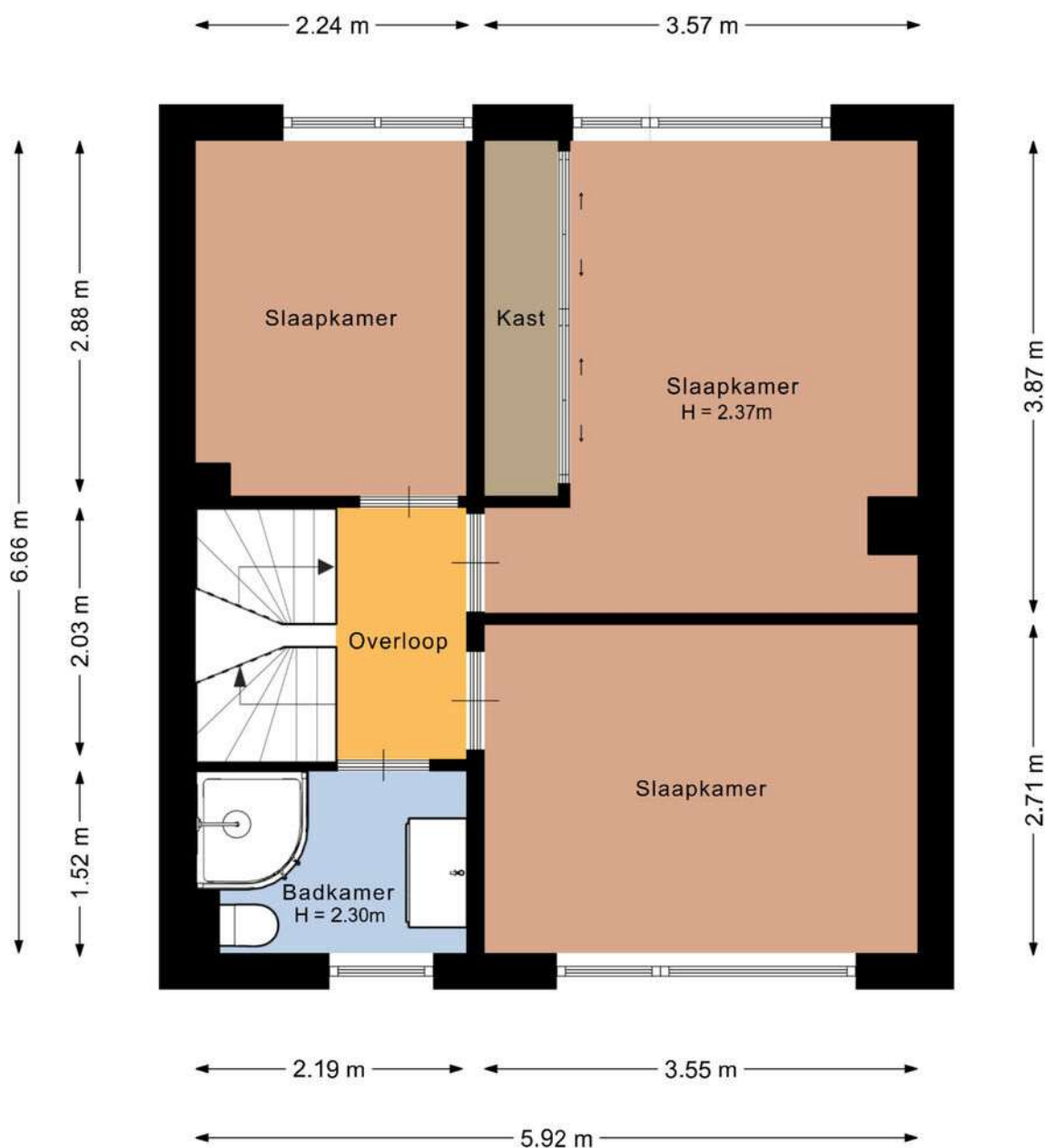


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl

Plattegrond / Floorplan

Julianalaan 18, Hoevelaken Eerste verdieping



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

Plattegrond / Floorplan



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

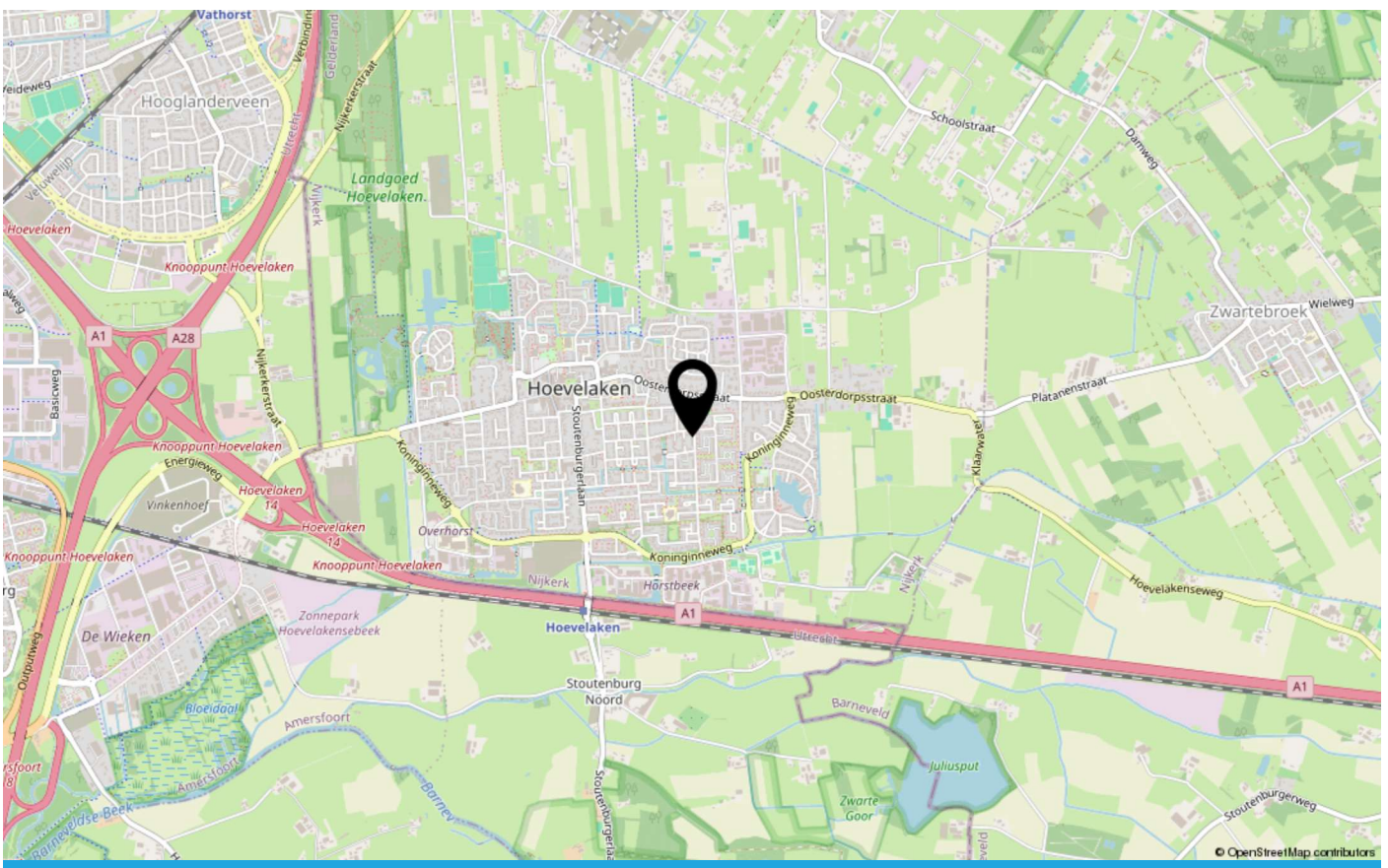
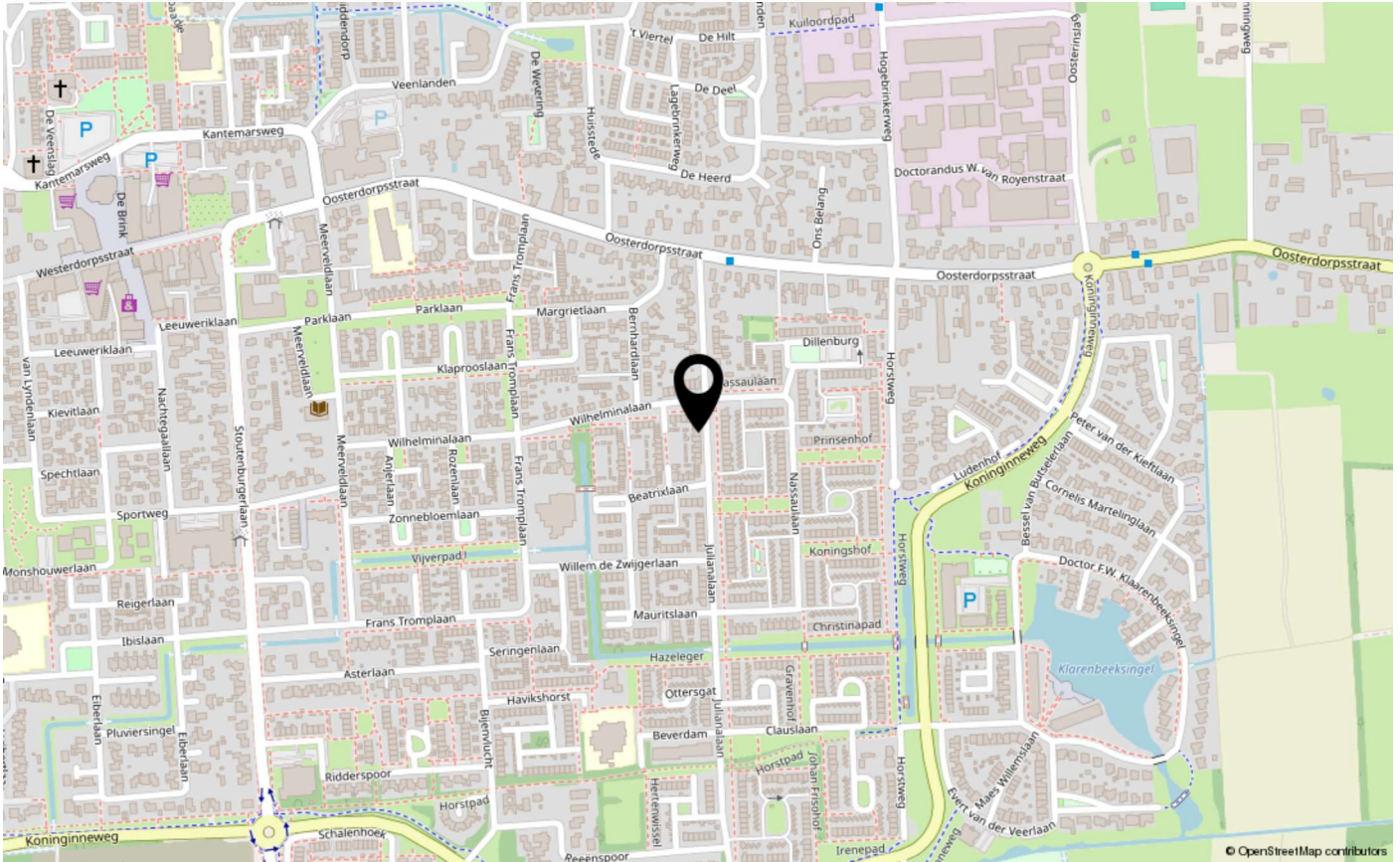
Plattegrond / Floorplan

Julianalaan 18, Hoevelaken Tweede verdieping



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

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Noordoostkwadrant Indische buurt

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 36%

45 - 64: 25%

65+: 13%

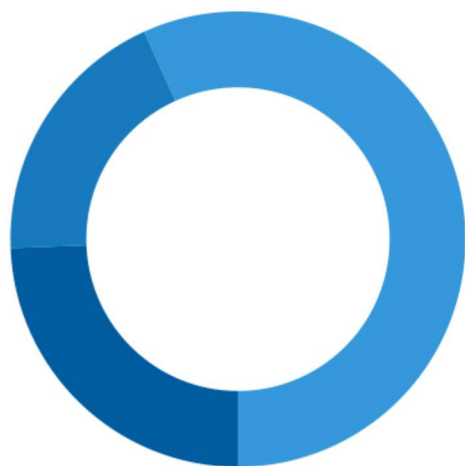
Koop / huur



Koop: 20%

Huur: 80%

Huishoudens



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 24%

 50%

 50%

 0,4 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedeelden dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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 kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-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 geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan 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 (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u 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 uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Een 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 NVM-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 vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl