

Wordt dit jouw droomhuis?



Spakenburgkade 43

Amersfoort

Ruime twee-onder-een-kapwoning met prachtig vrij uitzicht over water en groen. Energielabel A+ en twee eigen parkeerplaatsen met laadpaal op het binnenterrein.



**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!

Aan de geliefde en rustige Spakenburgkade, direct grenzend aan het water van de Laak en de uitgestrekte landerijen, staat deze instapklare twee-onder-een-kapwoning. De vrije ligging aan de voorzijde zorgt voor een blijvend groen uitzicht en een heerlijk gevoel van ruimte en privacy. De woning is gebouwd in 2010 en dankzij de aanwezigheid van 9 zonnepanelen beschikt deze over energielabel A+. Stijlvol en energiezuinig wonen aan het water, met alle voorzieningen dichtbij

Vraagprijs € 850.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2010

Inhoud	567 m ³
Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	228 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	83 m ²

Energie label	A+
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Ruimte, comfort en een vrij uitzicht, zonder afstand te doen van de voorzieningen van de stad. Aan de rustige Spakenburgkade staat deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin en twee eigen parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats beschikt over een laadpaal met load balancing wat ideaal is in combinatie met de aanwezige zonnepanelen. De woning ligt direct aan het water van de Laak en kijkt aan de voorzijde prachtig uit over het groen en de omliggende landerijen. Een bijzonder vrije ligging, met scholen, winkels, horeca, sportvoorzieningen, station Amersfoort Vathorst en uitvalswegen allemaal binnen handbereik.

De woning is gebouwd in 2010, uitstekend onderhouden en voorzien van negen zonnepanelen. Met energielabel A+ is dit een comfortabel en toekomstgericht huis waar je zo in kunt.

Wonen in De Laak:

De Laak is een van de meest geliefde delen van Vathorst. De brede kades, het vele water, de bruggetjes en de gevarieerde architectuur geven de buurt een sfeervol en bijna dorps karakter. Tegelijkertijd profiteer je hier van alles wat modern stads wonen aantrekkelijk maakt. De dagelijkse boodschappen, een goede kop koffie, scholen, sportclubs en het station liggen dichtbij. Met de trein, fiets of auto ben je bovendien snel in de binnenstad van Amersfoort. Thuiskomen voelt hier echter direct als ontsnappen aan de drukte: voor de deur liggen water, groen en een weids uitzicht.

Met vier slaapkamers en twee badkamers is het huis flexibel in te delen. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, een eigen verdieping voor opgroeiende kinderen, een logeerkamer of ruimte voor hobby's.

De belangrijkste kenmerken:

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Vrij uitzicht over de Laak en de landerijen
- Gelegen in het geliefde en waterrijke deelgebied De Laak
- Vier ruime slaapkamers
- Twee complete badkamers
- Royale woonkeuken met kook-/spoeleiland
- Uitgebouwde en lichte woonkamer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Brede achtertuin op het zuidwesten
- Energietabel A+
- Negen zonnepanelen uit 2021
- Twee eigen parkeerplaatsen op het binnenterrein
- Eigen laadpaal met load balancing uit 2022
- Verzwaarde meterkast, geschikt voor elektrisch laden en toekomstige uitbreidingen
- Ruime, separate berging
- Buitenschilderwerk volledig uitgevoerd in 2026
- Instapklaar en uitstekend onderhouden

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met de (vernieuwde) meterkast, praktische bergkast, trapopgang en een modern zwevend toilet. Aan de voorzijde bevindt zich de royale open keuken met kook-/spoeleiland en diverse inbouwapparatuur. Door de grote ramen kijk je tijdens het koken vrij uit over de Laak en de landerijen. Een uitzicht dat ieder seizoen blijft verrassen. De keuken loopt over in het ruime eetgedeelte en de uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde. Hier is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel voor lange avonden met vrienden of familie. De brede raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en verbinden de woonkamer op een natuurlijke manier met de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers. De moderne badkamer is direct vanuit de bouw vergroot en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en een zwevend toilet.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers, een tweede badkamer met douche, wastafel en zwevend toilet, en een praktische ruimte voor de cv-installatie, wasmachine en droger.

Zonnige en brede achtertuin:

De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Dankzij de breedte van het perceel voelt de tuin royaal aan en zijn er meerdere plekken om buiten te zitten. Via de achterom bereik je de ruime, vrijstaande berging en het binnenterrein met de twee eigen parkeerplaatsen. Eén daarvan is voorzien van een laadpaal met load balancing.























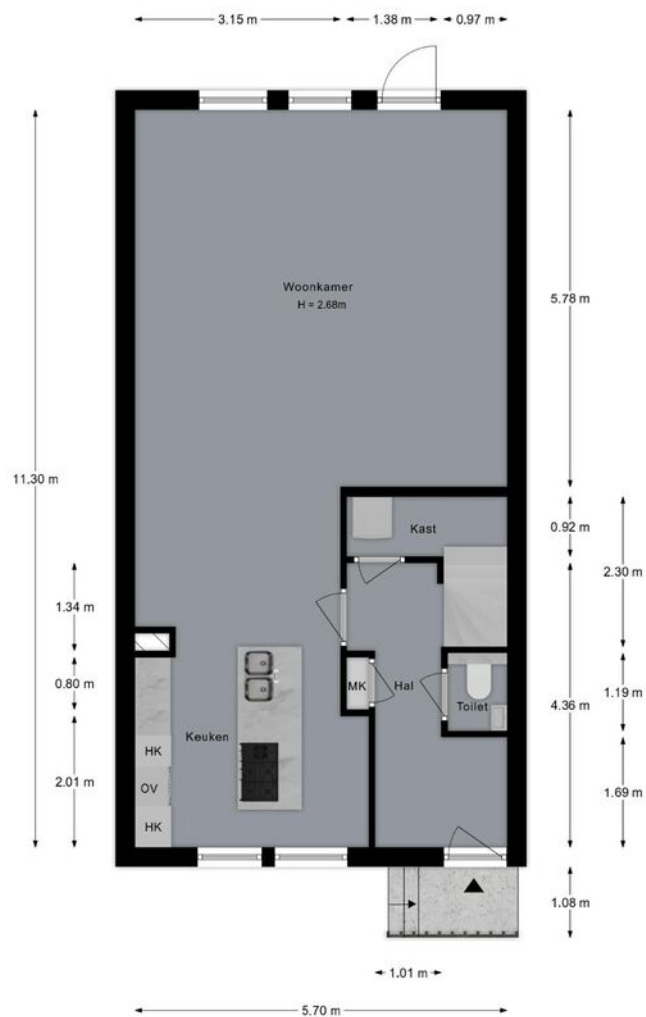








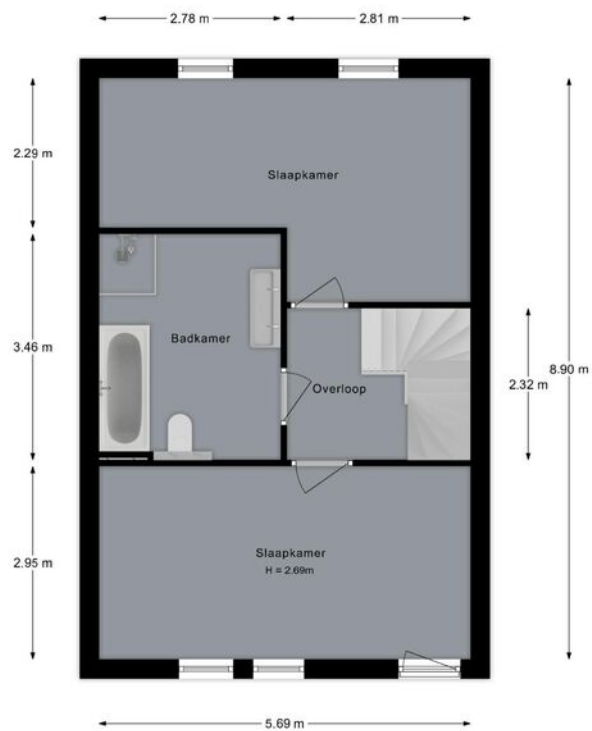
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



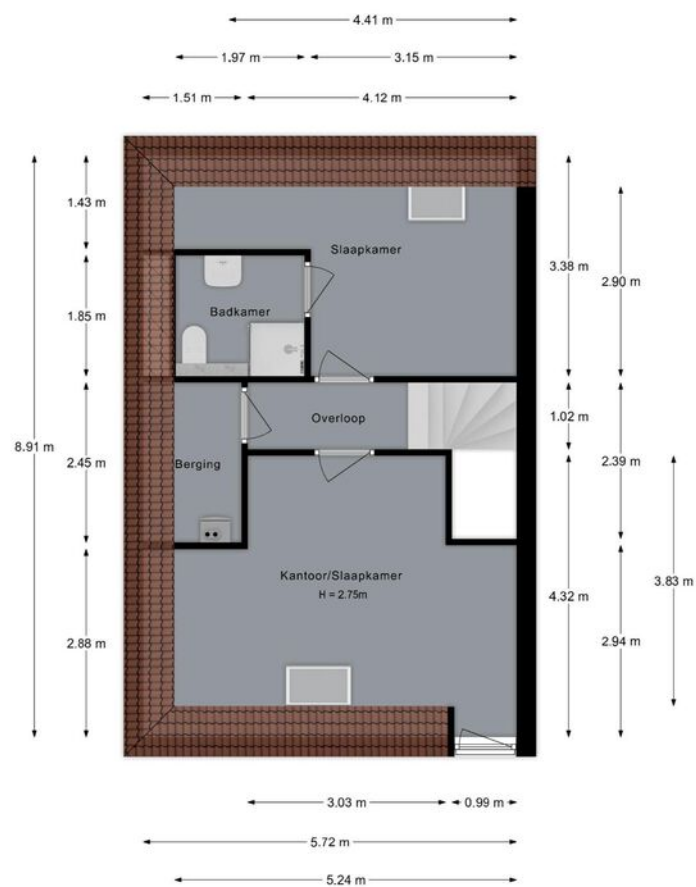
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



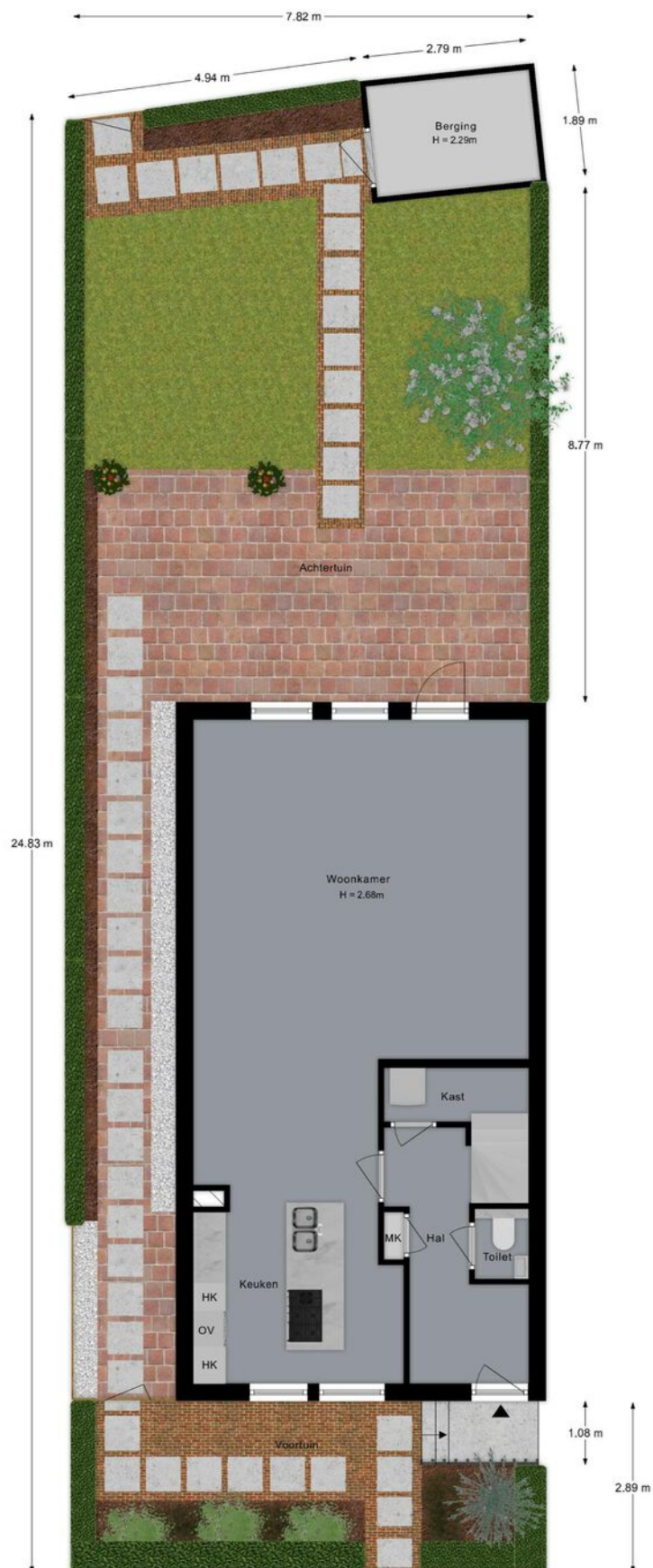
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Spakenburgkade 43, 3826CN Amersfoort

Referentie: 67b72d3d02d37a82c0f2ac23



6466
43

Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebauwing

Kadstrale gemeente:
Gemeentecode:
Sectie:
Perceelnummer:
Perceelgrootte (m2):

Hoogland
HLD02
B
6466
203

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 20-02-2025 om 14:26.**

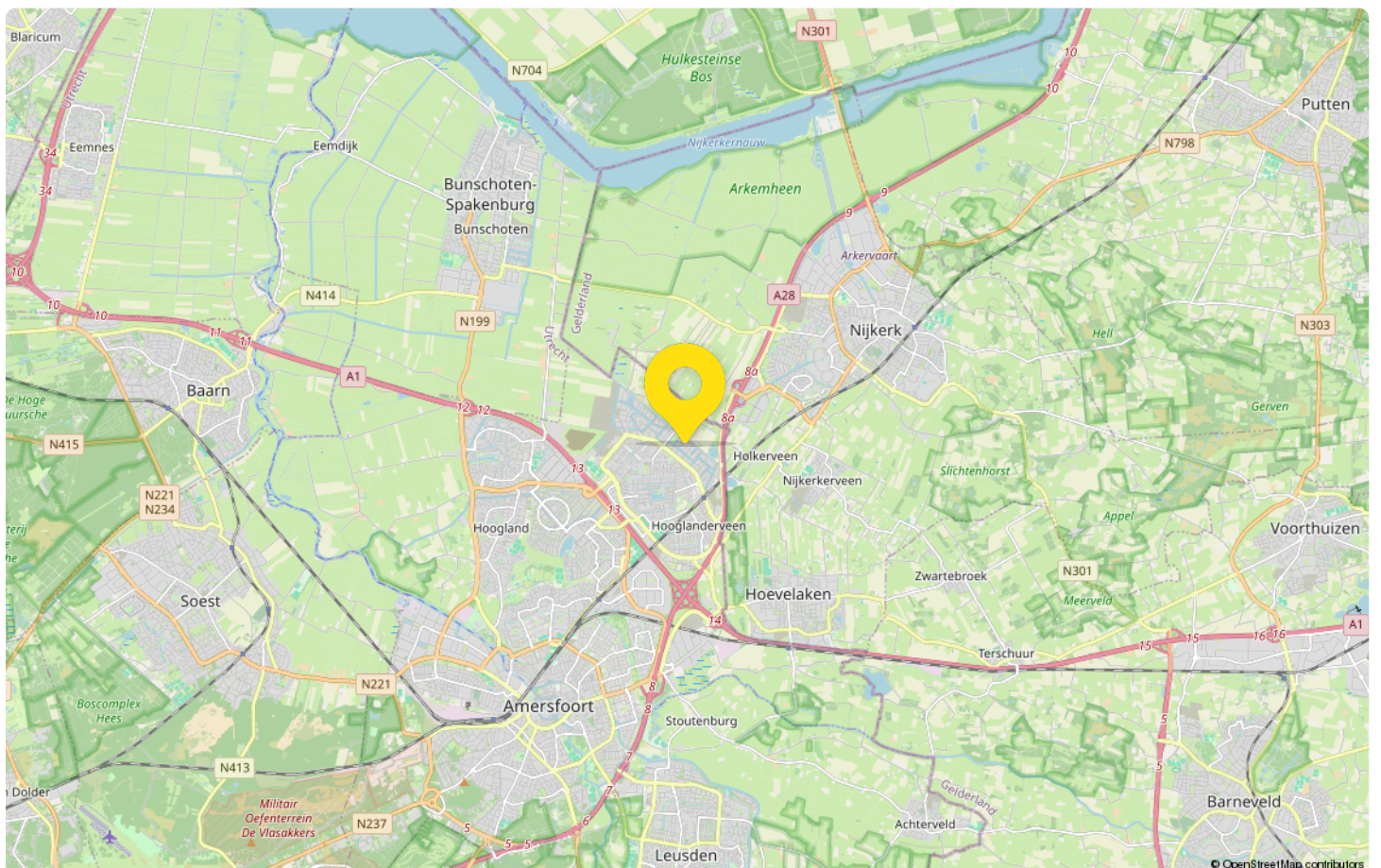
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Losse koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart



Vathorst

Modern en veelzijdig

Vathorst is een van de jongste en grootste uitbreidingswijken van Amersfoort. De wijk is veelzijdig en bestaat uit verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter: van moderne nieuwbouw tot sfeervolle grachtenwoningen. Vathorst staat bekend om de ruime opzet, veel groen en waterpartijen. De wijk is nog volop in ontwikkeling en biedt daardoor veel mogelijkheden voor nieuwe bewoners.

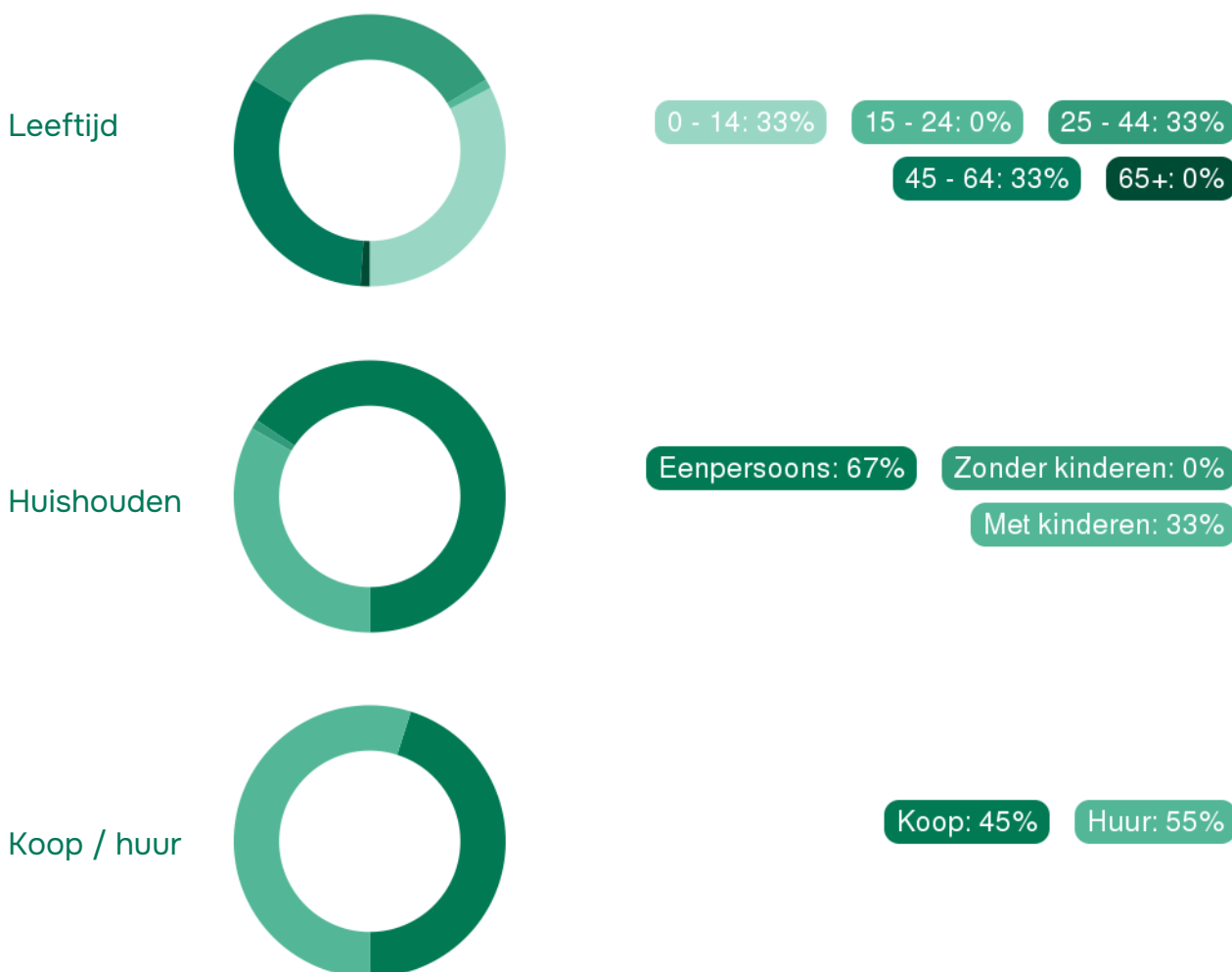


Voorzieningen zijn uitstekend geregeld: winkelcentrum Vathorst, meerdere basisscholen, sportclubs en een eigen NS-station maken de wijk compleet. Daarnaast zijn er veel speelplekken, parken en wandelroutes die de wijk een open en groene uitstraling geven. Voor zorg en welzijn zijn er moderne voorzieningen dichtbij huis.

Vathorst heeft een actief verenigingsleven en een sterke betrokkenheid van bewoners. Buurtinitiatieven, sportactiviteiten en evenementen versterken de sociale cohesie. De wijk trekt zowel gezinnen als jonge professionals die kiezen voor modern wonen met alle gemakken in de buurt. Vathorst is daarmee een veelzijdige en toekomstbestendige wijk.

Statistieken

Buurtinformatie - Amersfoort / Over de Laak



50%
man

50%
vrouw



—

Gemiddelde woningwaarde:
€ 783.000



ONZE MEDEWERKERS:

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

Nathalie Lam-Strijker
Commercieel medewerker binnendienst
Telefoon: 033-7115260
E-mail: info@nul33makelaars.nl

Thijs Bobeldijk
NVM makelaar
Telefoon: 033-7115260
E-mail: 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

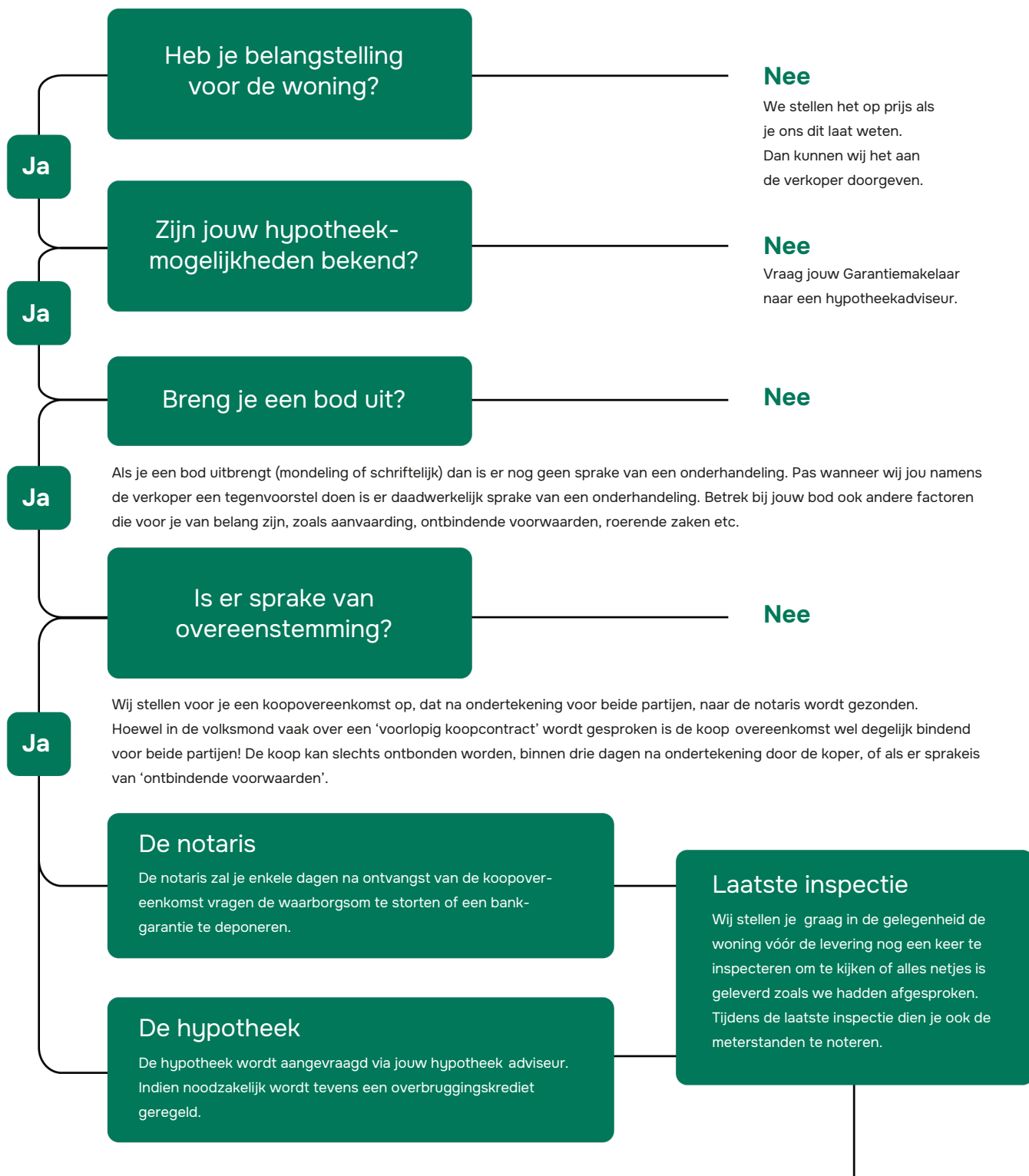
Waterdreef 166
3824 HB, Amersfoort

Wij zijn bereikbaar via:

033-7115260
info@NUL33makelaars.nl
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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

033-7115260

info@NUL33makelaars.nl

www.NUL33makelaars.nl