LINQ
MAKELAARDIJ



KRAAILAND 6

Hoogland

KENMERKEN

VRAAGPRIJS
€ 895.000,- k.k.

ENERGIELABEL
C

TYPE WONING
TWEE ONDER EEN KAPWONING

WOONOPPERVLAKTE
156 M²

BOUWJAAR
1982

LIGGING TUIN
NOORD

SLAAPKAMERS
5

PERCEELOPPERVLAKTE
287 M²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een veelzijdige woning met een tal van mogelijkheden?! Dan is deze unieke twee-onder-één-kapwoning op een rustig en besloten hofje écht iets voor jou!

Een (t)huis met alle ruimte voor het hele gezin... dat is deze fijne twee-onder-één-kapwoning! De woning is gelegen aan een rustig en besloten hofje met alle benodigde voorzieningen letterlijk om de hoek. Het huis is gebouwd in 1982, maar is in de afgelopen jaren goed onderhouden. uitgebreid en aangepast aan de hedendaagse woonwensen. Zo is er een dakkapel geplaatst op de 2e verdieping en een tweede badkamer gerealiseerd (2012/2013), zijn de kozijnen en het houtwerk aan de zijgevel op de 1e en 2e verdieping vervangen (2022), is de badkamer op de 1e verdieping vernieuwd (2024) en is er een multifunctionele ruimte (tuinkamer) gecreëerd op de begane grond die ruimte biedt voor een kantoor of praktijk aan huis (2026). De woning beschikt over een royale en lichte leefruimte op de begane grond met woonkeuken, een garage aan de voorzijde, vijf slaapkamers en twee badkamers verdeeld over de twee verdiepingen en een praktische bergvliering. De achtertuin is verzorgd en beschikt over een sfeervolle overkapping. Aan de voorzijde is ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal met meterkast en toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met grote raampartij en een gezellige openhaard. De woonkamer heeft een open verbinding met de keuken welke aan de achterzijde is gelegen en ruimte biedt voor een ruime eettafel. De keuken (2006) beschikt over een eiland met spoelbak, Quooker, vaatwasser en praktische hoge kasten v.v. inbouw koffiezetapparaat, combi-oven, koelkast en vriezer. Tevens is er vanuit de woonkeuken een tweede hal te bereiken met toiletruimte, trapkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de woonkeuken is de garage toegankelijk. Hier is ook de doorgang naar de recent gerealiseerde tuinkamer (2026) met daklicht en toegang tot de achtertuin. De woonkamer en keuken beschikken over comfortabele vloerverwarming en een warme grindvloer.

1e verdieping: overloop met trapopgang naar 2e verdieping, twee in grootte variërende slaapkamers, waarvan 1 aan de voorzijde v.v. dakkapel en de masterbedroom v.v 3 rolluiken en doorgang naar een inloopkast. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer en een moderne badkamer (2024) v.v. douche, dubbel wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming.

2e verdieping: overloop met losse trap naar bergvliering, bergruimte v.v. wasmachine-/drogeropstelling en C.V.-installatie, toegang tot nog twee slaapkamers waarvan één v.v. dakkapel en beide met vaste kasten. Hier is tevens een tweede badkamer gerealiseerd (2013) v.v. douche en wastafel.

Tuin: de achtertuin is verzorgd, onderhoudsvriendelijk aangelegd en gelegen op het noorden. Hier bevindt zich een prettig terras, borders met groene beplanting, veel privacy door het groen rondom, een sfeervolle overkapping met houtkachel en een houthok. De voortuin is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd, hier is een zitje gecreëerd op het zuiden en hier is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN



- veelzijdige twee-onder-één-kapwoning met inpandige garage
- royale en lichte leefruimte
- woonkeuken
- vijf slaapkamers
- twee badkamers (2024 en 2013)
- grotendeels v.v. HR+ en HR++ beglazing
- gedeeltelijk v.v. vloerverwarming
- ruimte voor kantoor en/of praktijk aan huis gerealiseerd (2026)
- hoogwaardig afwerkingsniveau
- kozijnen en houtwerk zijgevel 1e en 2e verdieping vervangen (2022)
- prettige tuin met sfeervolle overkapping (N)
- parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein







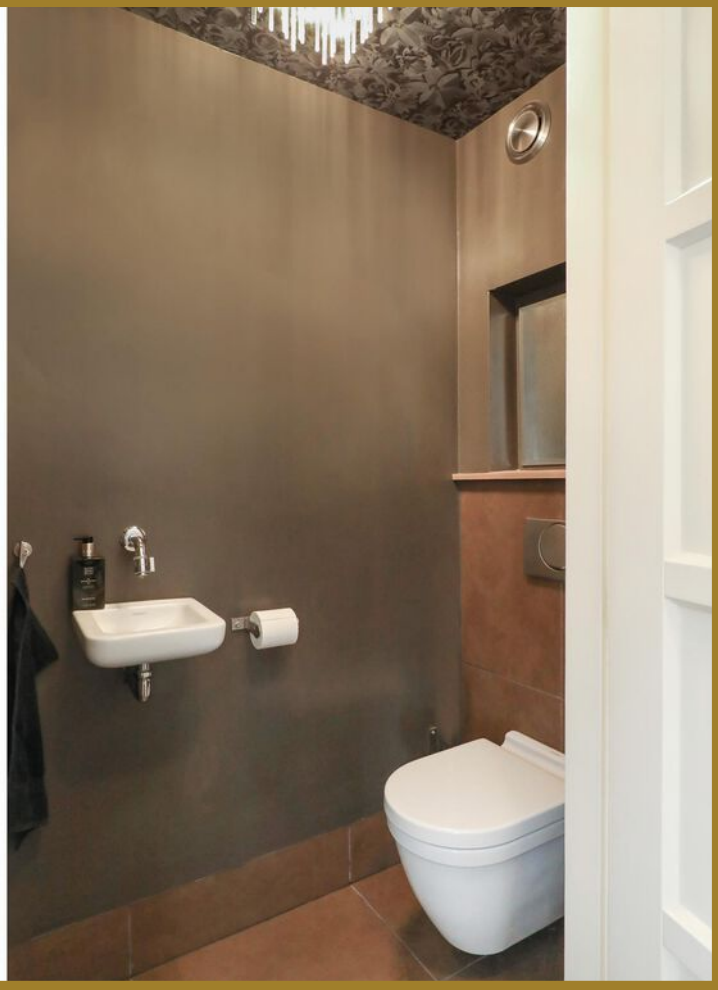














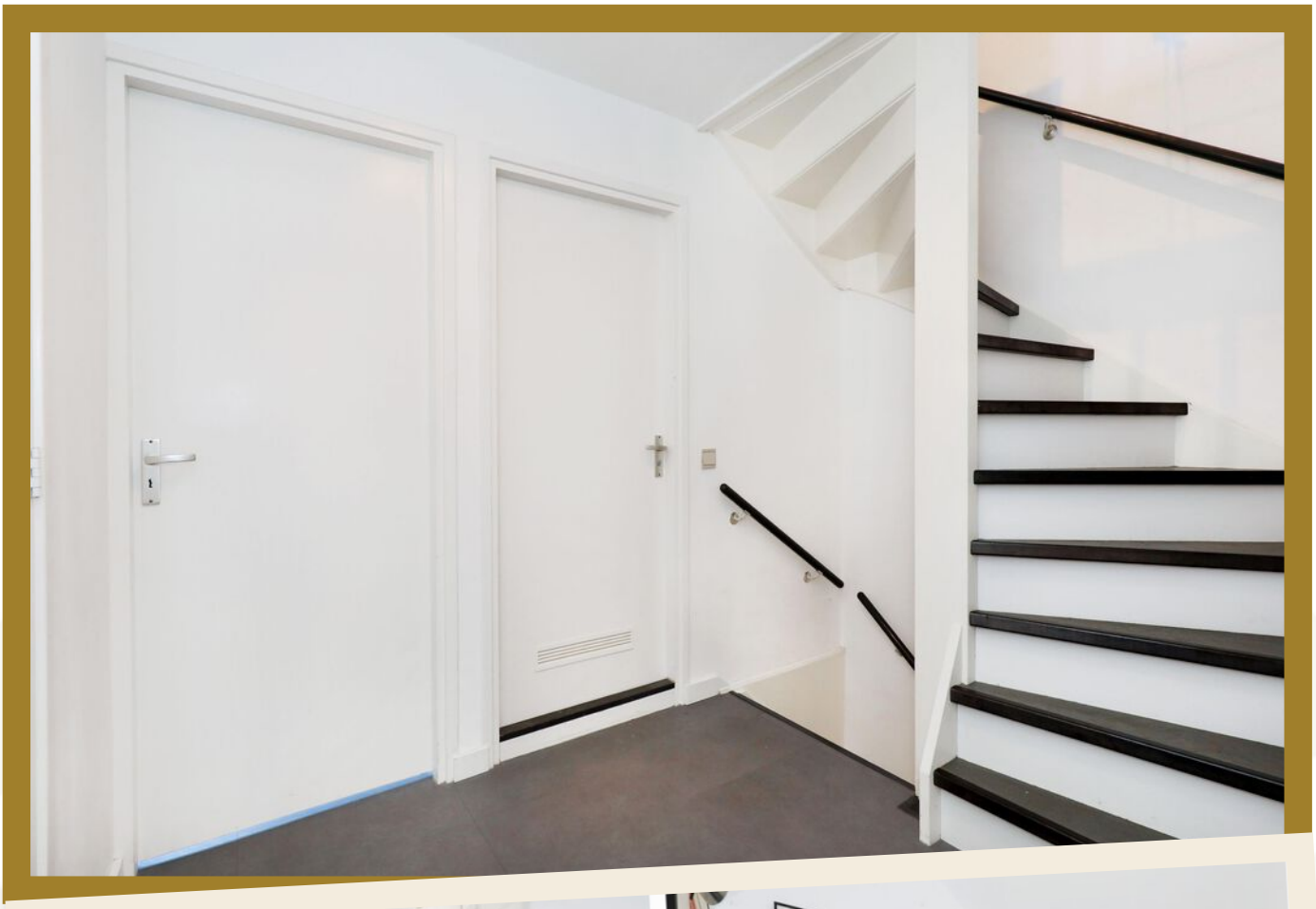


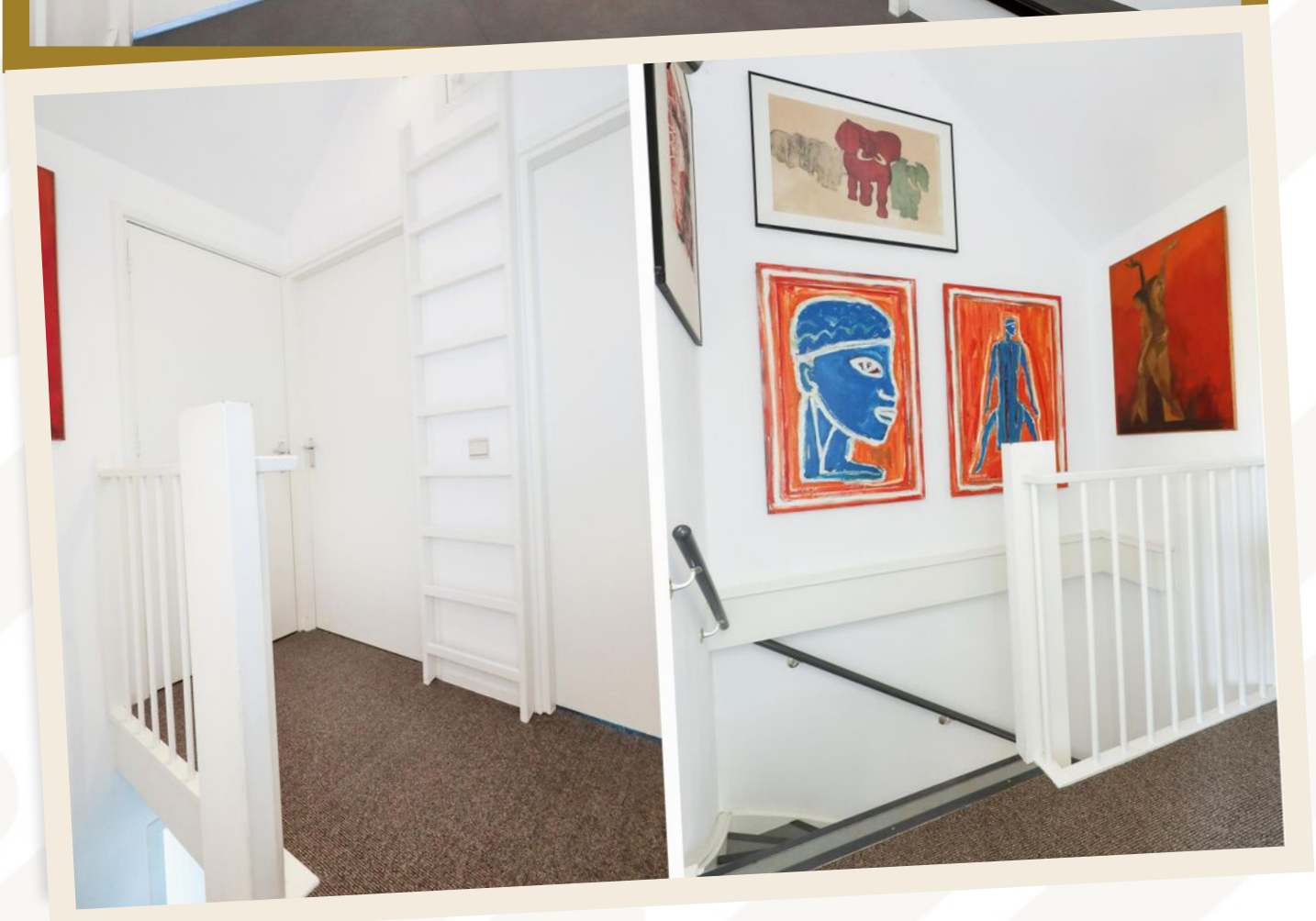

































CHIANTI
RISERVA




handle with
this side
extra sterk
this side
extra sterk
this side
DEWALT








6

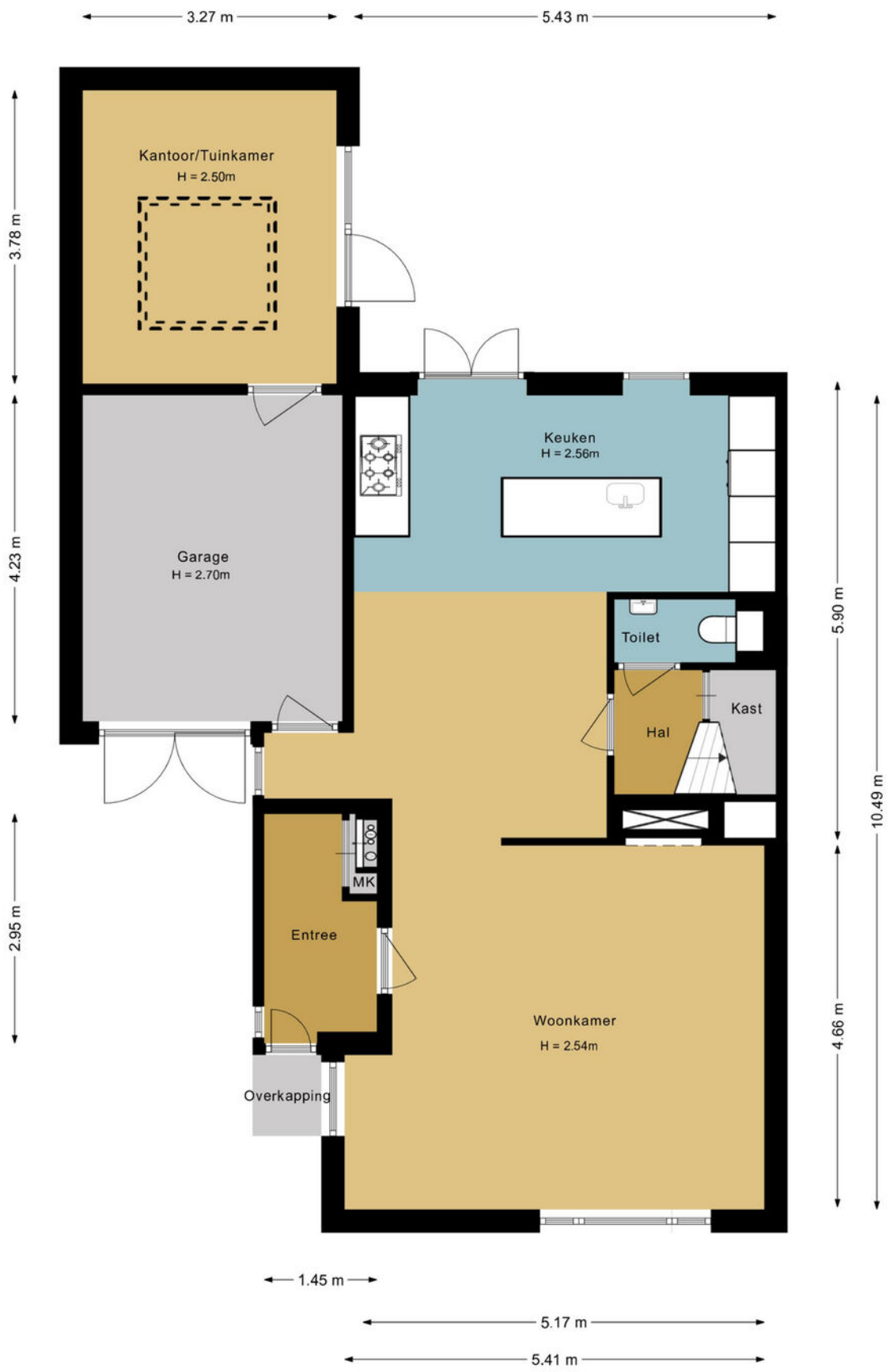






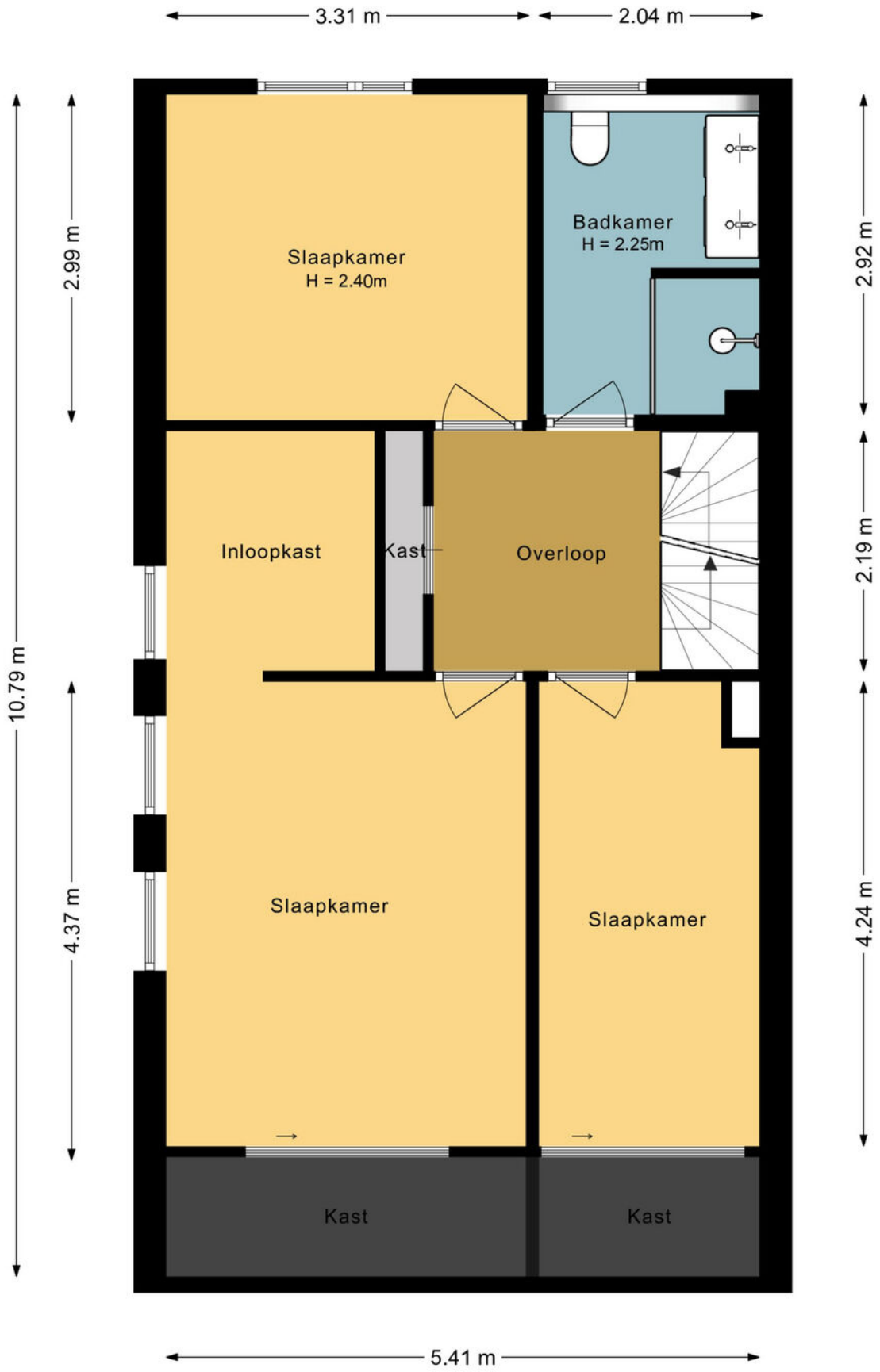
PLATTEGROND

Begane grond



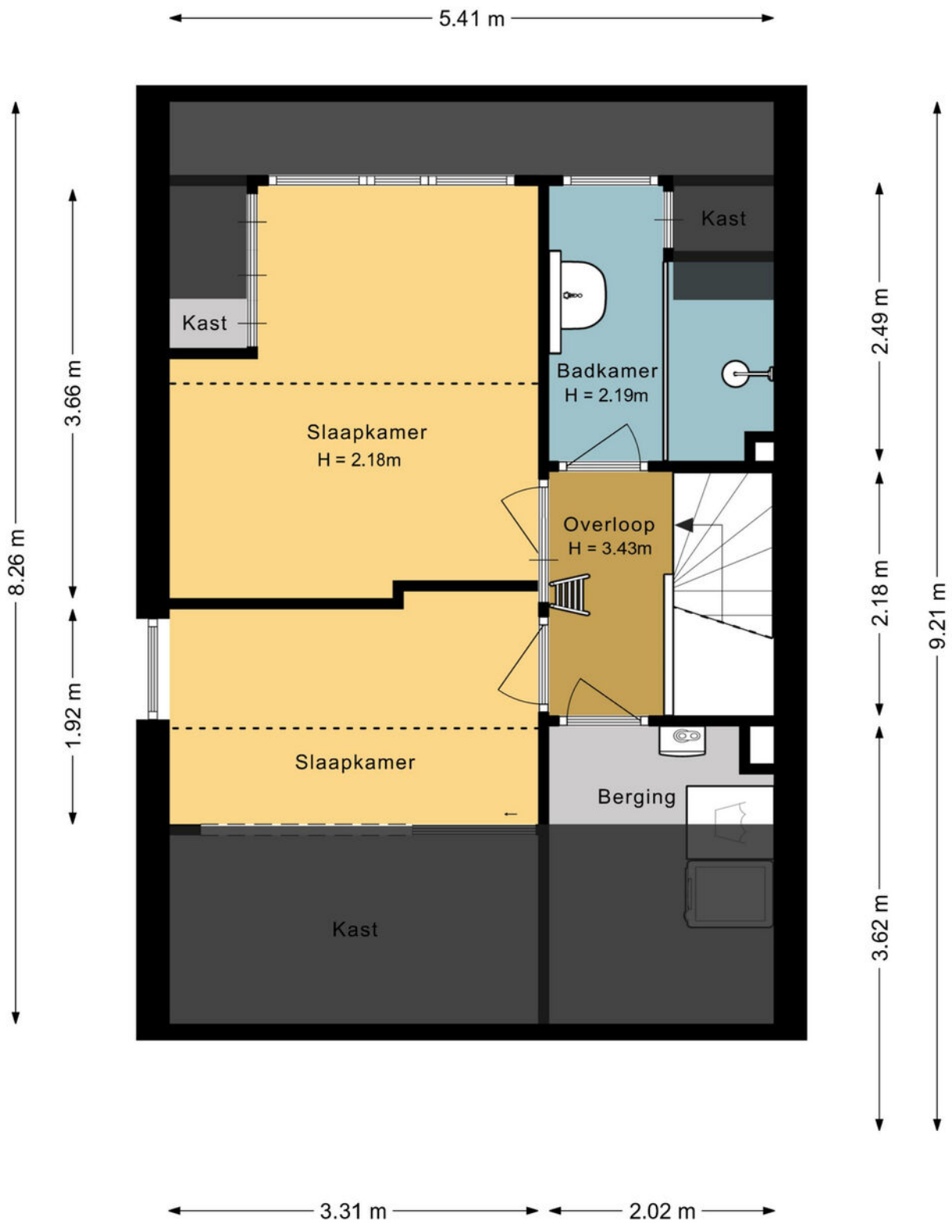
PLATTEGROND

Eerste verdieping



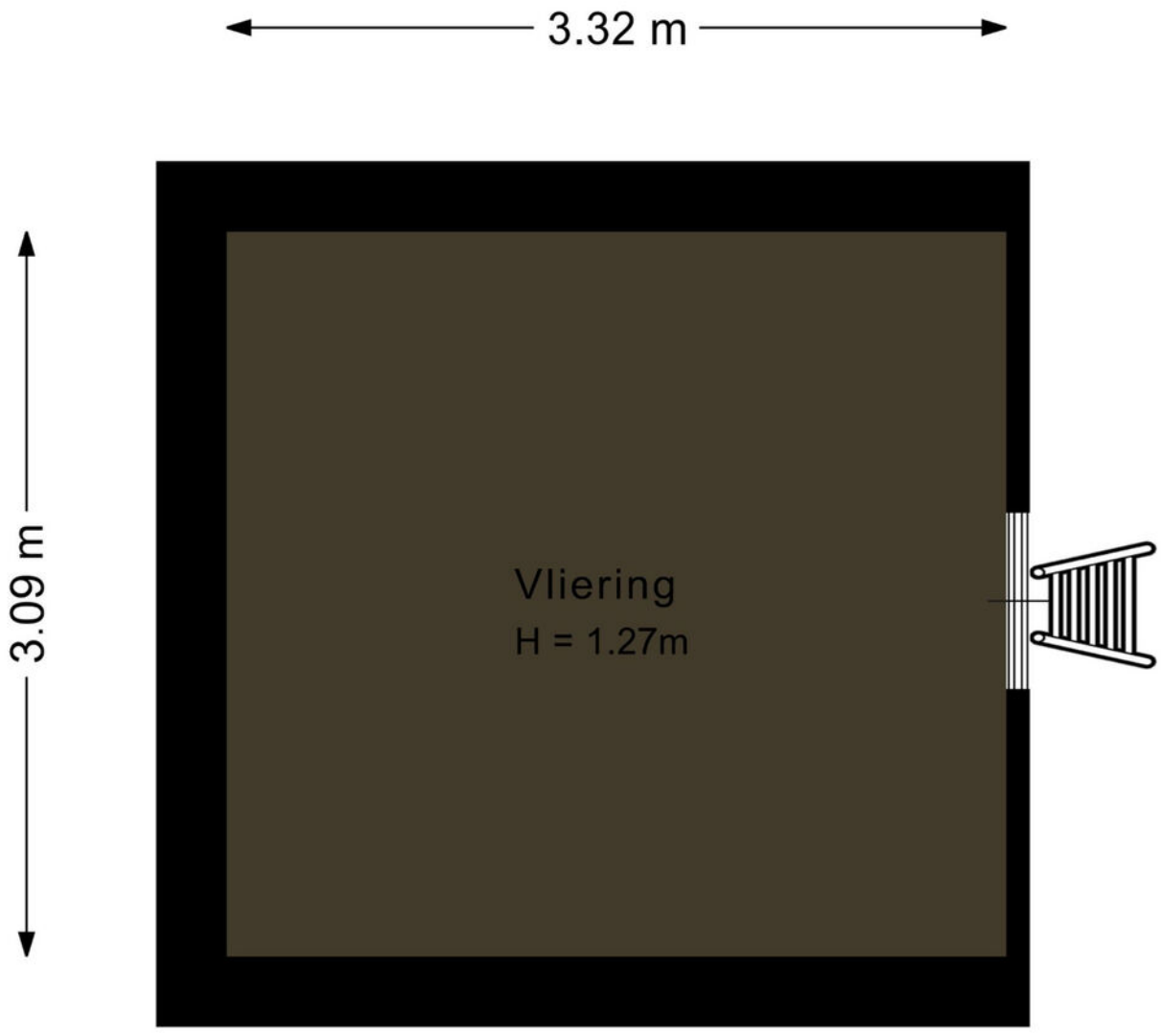
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Vliering



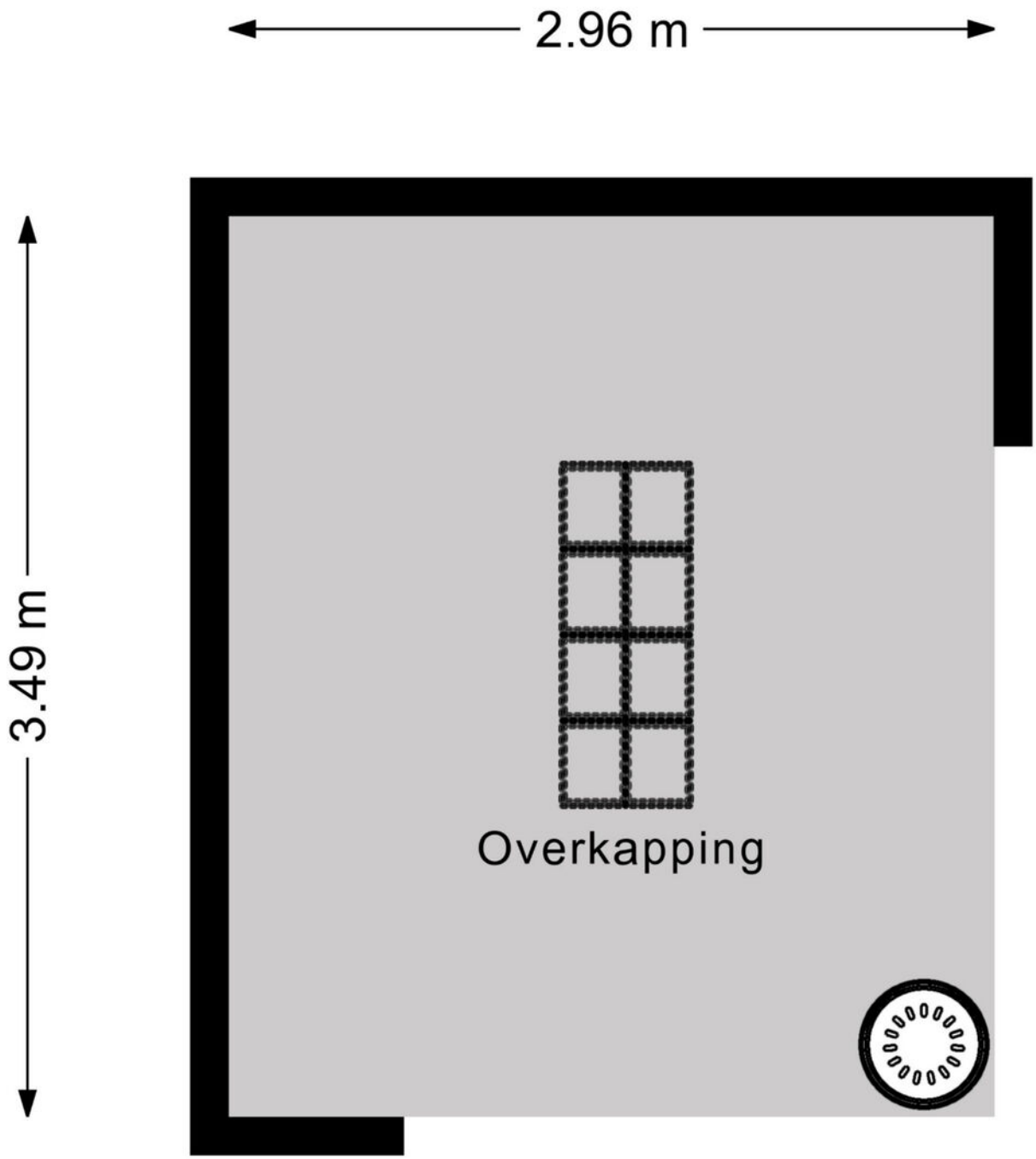
PLATTEGROND

Overzicht tuin



PLATTEGROND

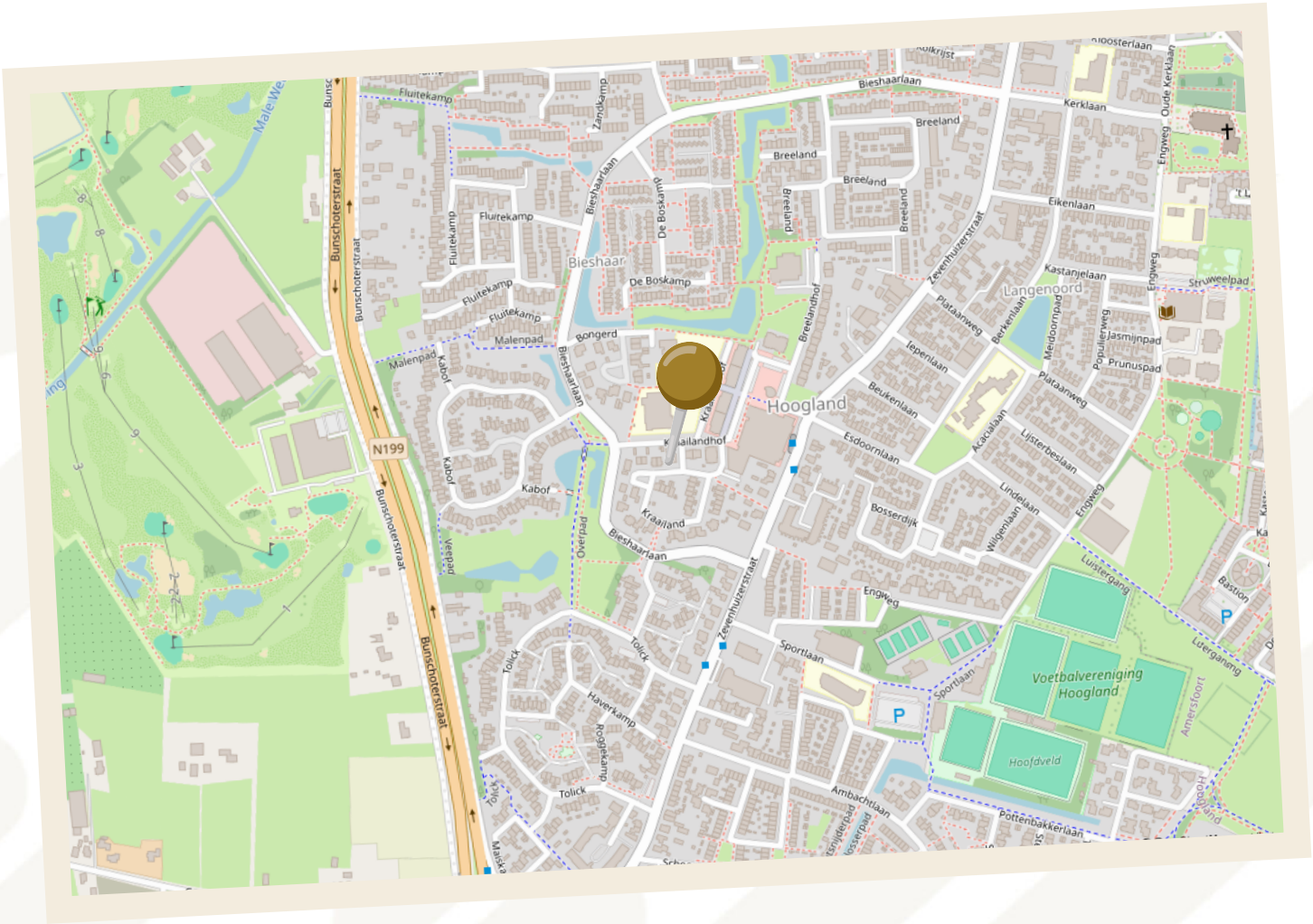
Overkapping



LOCATIE OP DE KAART

Hoogland - Bieshaar-Zuid

Letterlijk om de hoek bevindt zich winkelcentrum “Kraailandhof” met een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, drogist, slijterij, slager, dierenspeciaalzaak en de wekelijkse markt. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, sportfaciliteiten, park Schothorst, het Schothorsterbos en horecagelegenheden. De binnenstad van Amersfoort bereik je met 20 minuten fietsen en natuurgebied Coelhorst biedt prachtige wandel- en fietsroutes voor de nodige ontspanning. De uitvalswegen A1 en A28 en het openbaar vervoer zijn eveneens goed bereikbaar.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraailand



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoogland
Sectie	E
Perceel	3482

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen	x		
Hanglampen in de woonkamer blijven hangen. Hanglampen in de slaapkamers gaan mee	x		
Plafonieres in de hallen en toilet op begane en 1ste gaan mee. Slaapkamerlampen gaan mee		x	
Raamdecoratie/ zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Grindvloer en pvc tegels blijven achter	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/ combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Grote spiegelkast blijft achter	x		
Exterieur/installaties/ veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
er is 1 klein boompje met een dierbare herinnering. Wellicht gaat dat mee.		x	
Buitenverlichting	x		
De veranda is een bouwconstructie met een dragende buis waarin een pizza oven en haard zit blijft achter	x		
Het houthok met vier vakken waarvan 2 met deuren blijft staan. Inclusief het resterende haardhout. Een ingebouwde container onder een houtenbank die wij gebruikten voor ligstoelenopslag.	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Loungebank in de veranda inclusief kussens en hardhouten ronde tafel is ter overname			x

OVER ONS

Meer dan zómaar een makelaar!

LinQ Makelaardij is een betrokken vrouwenkantoor in Hoogland met een passie voor het begeleiden bij de aankoop en verkoop van een woning. Met korte lijnen, jarenlange ervaring en een persoonlijke aanpak bieden wij full-service begeleiding van begin tot eind. Wij kiezen bewust voor kwaliteit boven kwantiteit en lopen altijd een stap harder. Als NVM-makelaar staan wij voor deskundigheid, betrokkenheid en een doortastende aanpak. LinQ staat voor verbinden, ontzorgen en service op het hoogste niveau!



RIVKA DE NIET
NVM REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR (RMT)



KELLY VAN DEN BERG
NVM ASSISTENT MAKELAAR (A -RMT)



SARAH DE PAAUW
NVM ASSISTENT MAKELAAR



JENNIE VAN HIJKOOP
COMMERCIEEL MEDEWERKER



ANITA SMINK
FOTOGRAFE
STYLISTE

funda

BEOORDEELD MET EEN

9,8

MEER BEOORDELINGEN LEZEN? BEKIJK ONZE WEBSITE!

EXTRA INFORMATIE

De volgende extra clausules worden **(indien van toepassing)** verwerkt in de koopovereenkomst

Waarborgsom
Partijen komen doorgaans overeen dat koper een waarborgsom van 10% van de koopsom voldoet. Deze dient vóór de in de koopakte vermelde datum te zijn gestort bij de notaris, tenzij in plaats daarvan een bankgarantie wordt verstrekt.

Ouderdomsclausule *(bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)*
Het is de koper bekend dat de woning op of voor 1998 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak, voor risico van de koper.

Mogelijkheid asbest *(bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1994)*
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Verklaring niet zelf bewoond *(bij onroerende zaken die niet of lange tijd niet door de verkop.1er zelf bewoond zijn)*
Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte de afgelopen .... jaar niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond.

Meetinstructie
De woning is ingemeten volgens de meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Deze methode dient om de gebruiksoppervlakte zo eenduidig mogelijk vast te stellen, maar kan meetverschillen niet volledig uitsluiten door afrondingen of interpretatieverschillen. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper is in de gelegenheid gesteld om de maten zelf te (laten) controleren en kan op eigen kosten een hermeting laten uitvoeren. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper akkoord te gaan met de vermelde maten.

AVG
De ondergetekende verklaren:
1. De makelaar toestemming te verlenen tot het bewaren van persoons- en andere gegevens nodig voor naleving van de opdracht tot dienstverlening en de uitvoering daarvan;
2. De toestemming geldt zowel voor de toepassing van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) alsmede voor de privacywetgeving Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswetgeving te dien aanzien.
3. De opgeslagen gegevens mogen voor zowel Wwft als AVG-doeleinden in één en hetzelfde bestand worden opgeslagen.

EXTRA INFORMATIE

Buitensporige kosten van de notaris
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 23,- per telefonische overboeking;
- € 70,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - / kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 280,- per akte van gehele doorhaling;
- € 325,- per akte van gedeeltelijke doorhaling;

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad € 25,- (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

Stukken van de notaris
Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar (en de aankoopmakelaar). De (aankoop- en) verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 c.q. 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Nutsbedrijven
Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht zowel door de koper als verkoper de verhuizing moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

EXTRA INFORMATIE

Funderingsrisico

Aan deze woning is geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Dit betekent niet dat funderingsproblemen zijn uitgesloten. Verkoper en makelaar geven geen garanties over de staat van de fundering. Koper wordt geadviseerd om indien gewenst zelfstandig funderingsonderzoek te (laten) uitvoeren.

DISCLAIMER

Brochure
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen aanbod, maar een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan na uitdrukkelijke acceptatie door verkoper en koper en nadat deze schriftelijk is vastgelegd in een door partijen ondertekende overeenkomst.

Energielabel
Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud of uitkomst van dit energielabel.

Notaris
De keuze voor de notaris bij de eigendomsoverdracht is aan de koper. Omdat de koper de notariële kosten draagt, bepaalt hij of zij ook welke notaris wordt ingeschakeld.

Kosten koper
Wanneer een object wordt verkocht onder kosten koper (k.k.) betekent dit dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Denk hierbij aan overdrachtsbelasting, notariskosten, taxatiekosten, financieringskosten en eventuele kosten van een eigen makelaar.

Transportdatum
De datum van levering wordt in overleg tussen koper en verkoper vastgesteld tijdens de onderhandelingen. Deze datum is bindend en kan uitsluitend worden gewijzigd met wederzijdse instemming van beide partijen.

NVM
LinQ Makelaardij is aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken, gevestigd in Nieuwegein. Voor al onze werkzaamheden gelden de Algemene Voorwaarden NVM 2018. U kunt deze indien gewenst bij ons opvragen.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Neem vrijblijvend contact met ons op!



LINQ MAKELAARDIJ
Pastoor Pieckweg 38 F
3828 PR, Hoogland
033-3310031
info@linqmakelaardij.nl
www.linqmakelaardij.nl

LINQ
MAKELAARDIJ