

Rietgedekte halfvrijstaande villa met eigen oprit



PAULUS BUYSLAAN 9
AMERSFOORT

vraagprijs € 925.000,- k.k.



Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	172 m ² (incl. bijkeuken/ keuken en berging)
Perceeloppervlakte	440 m ²
Inhoud	609 m ³
Bouwjaar	1917
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk

Op een fraaie locatie in het Bergkwartier

Schitterende, rietgedekte halfvrijstaande villa met eigen oprit, ruime en deels geïsoleerde berging, voldoende slaapkamers, uitbouw aan de achterkant en wijnkelder gelegen in het Bergkwartier aan een lommerrijke laan met een diversiteit van zeer fraaie woningen.

Woning

In 2008 is de woning volledig gerenoveerd met behoud en deels herstel van oude stijlkenmerken, o.a. de ramen/kozijnen zijn vernieuwd (bijna overal dubbelglas met glas-inlood), alle muren zijn gerenoveerd en gestuukt, uitbouw keuken, nieuwe keuken en badkamer, aparte geïsoleerde bijkeuken, de tuin is opgehoogd en een groot terras aangelegd.

Locatie

Perfect gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen zoals de buurtwinkels aan de Utrechtseweg, het centraal Station (200 meter!), scholen en het historische stadscentrum met haar restaurants, winkels, musea en andere vormen van ontspanning. Het gezellige winkelgebied 'Leusderweg' is slechts 5 fietsminuten van de woning verwijderd.





Entree

Entree (overdekt), hal met trappenhuis, toegang tot de kelder, vrijhangend toilet met fontein.







Woonkamer

Royale woonkamer (circa 45 m²) met eiken parket vloer in visgraat met ebbenhouten bies, open haard, openslaande deuren naar de diepe privacy volle tuin, serre en erker.











Keuken

De handgemaakte eiken keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. De luxe keuken is voorzien hoogwaardige keukenapparatuur, o.a. Solitaire-gasfornuis met 6 pitten, Quooker, afzuigkap, koelkast en vriezer. De vloer is van natuursteen met vloerverwarming.







Tuin

De diepe privacy volle tuin is fraai aangelegd, gelegen op het oosten met de mogelijkheid om elk gewenst moment van de dag van de zon te genieten.







Eerste verdieping

Royale lichte overloop met erker, 3 slaapkamers (circa 16, 16 en 8 m²) waarvan de ouderslaapkamer beschikt over openslaande deuren naar ruim balkon. Deze is net als de slaapkamer aan de voorzijde voorzien van vaste kasten.









Badkamer

Moderne badkamer (2008) met wastafelmeubel, ligbad, separate douche en vrijhangend toilet.





Tweede verdieping

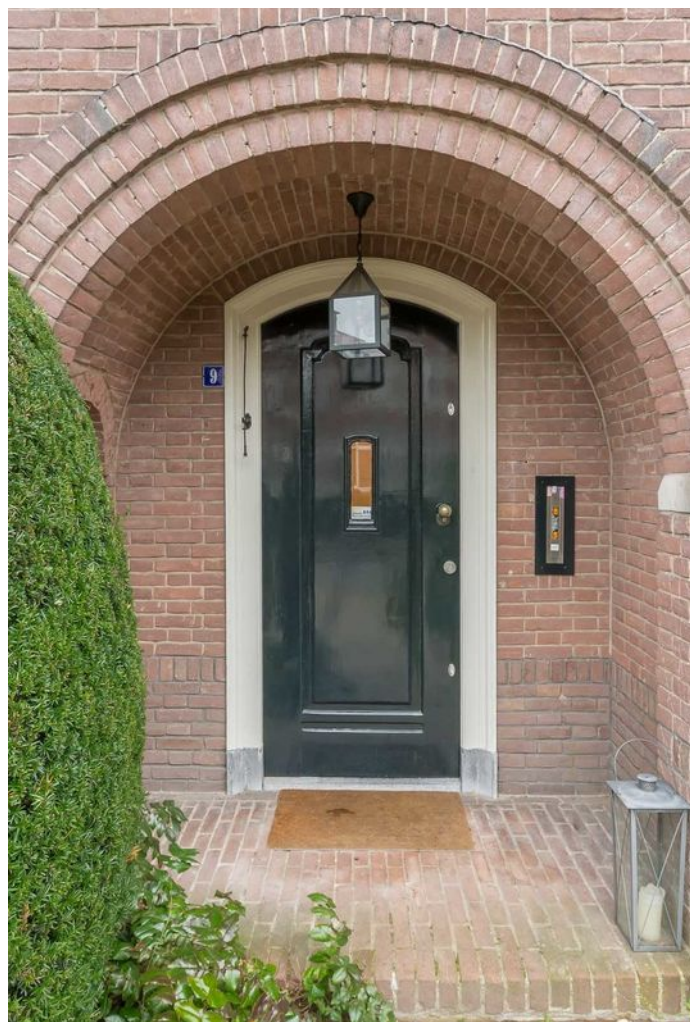
De ruime zolderverdieping beschikt over een praktische bergvliding. Deze verdieping is uitermate geschikt om 2 slaapkamers te creëren.



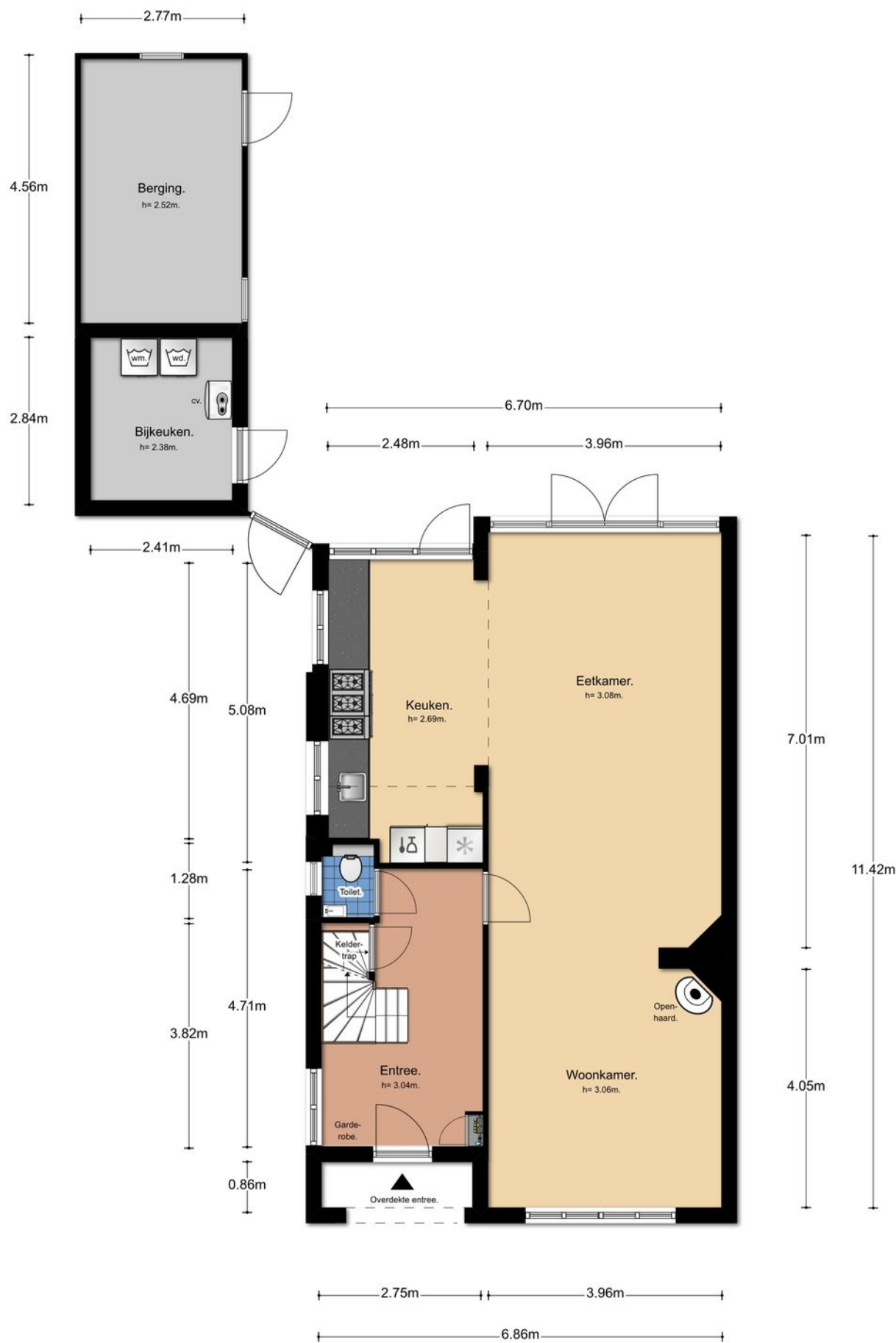


Bijzonderheden

- Stijlvol, rietgedekt woonhuis met karakteristieke uitstraling;
- Woonoppervlakte circa 172 m² (incl bijkeuken/berging en kelder);
- Perceeloppervlakte 440 m²;
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd (2008);
- Goed onderhouden;
- Uitgebouwde, luxe keuken (2008);
- Moderne badkamer en toilet;
- In 2005 is het rieten dak deels vernieuwd en gerenoveerd;
- Diverse binnenwanden zijn geïsoleerd evenals de begane grond vloer;
- Zeer gunstig gelegen op de Berg nabij het centrum, winkels uitvalswegen en het station.



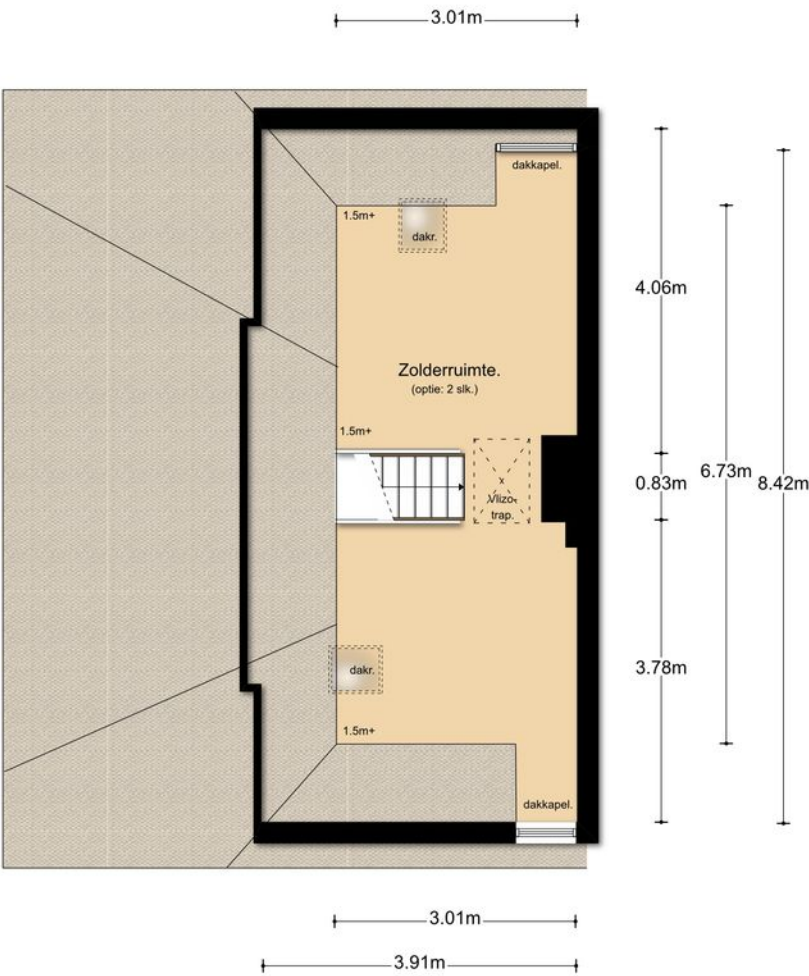
Begane grond



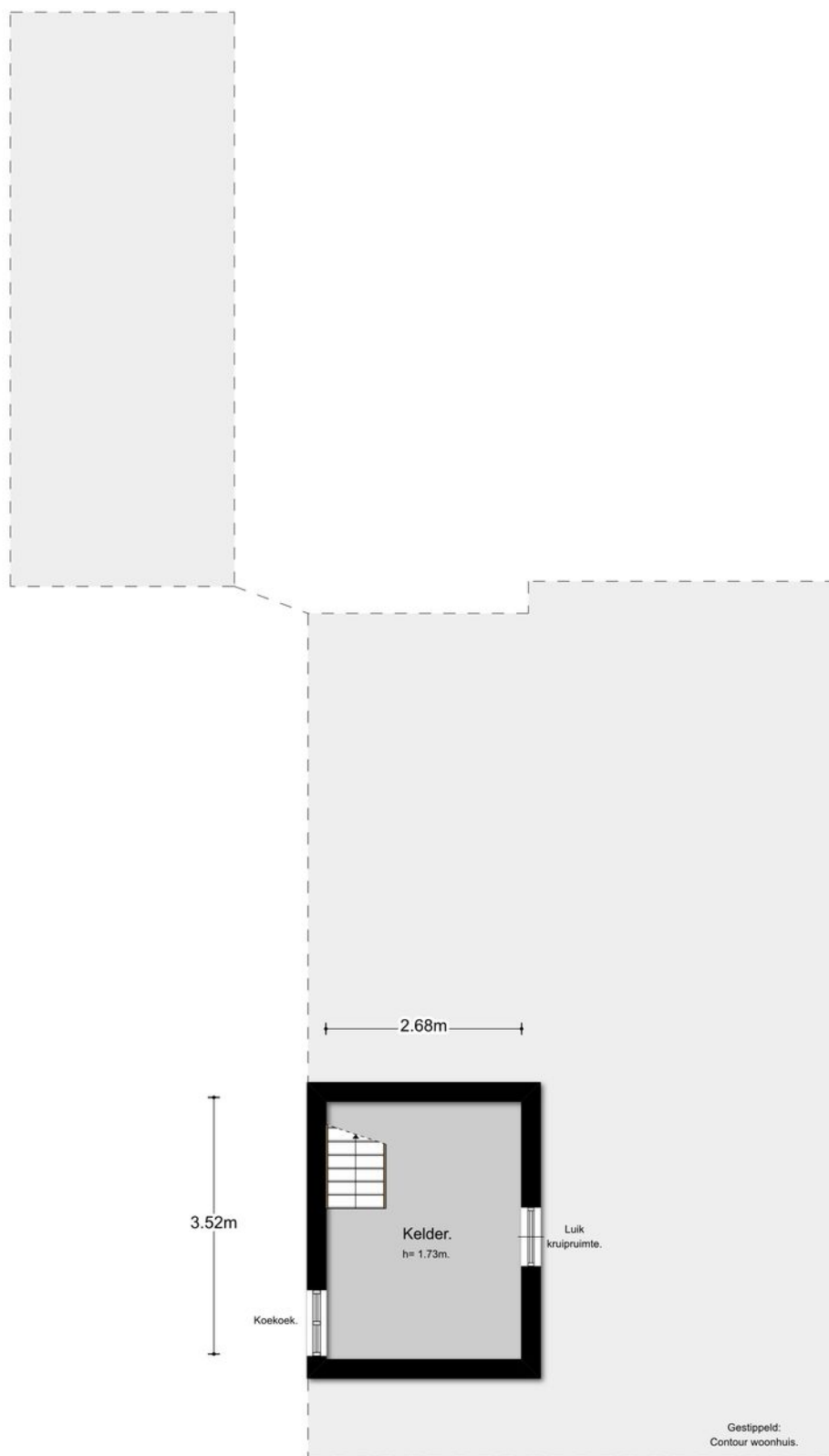
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kelder



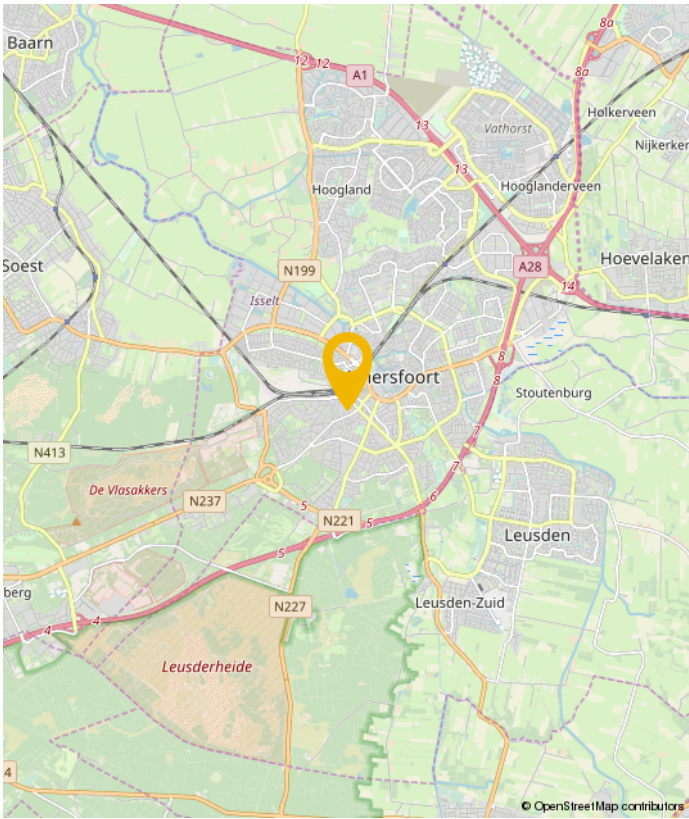
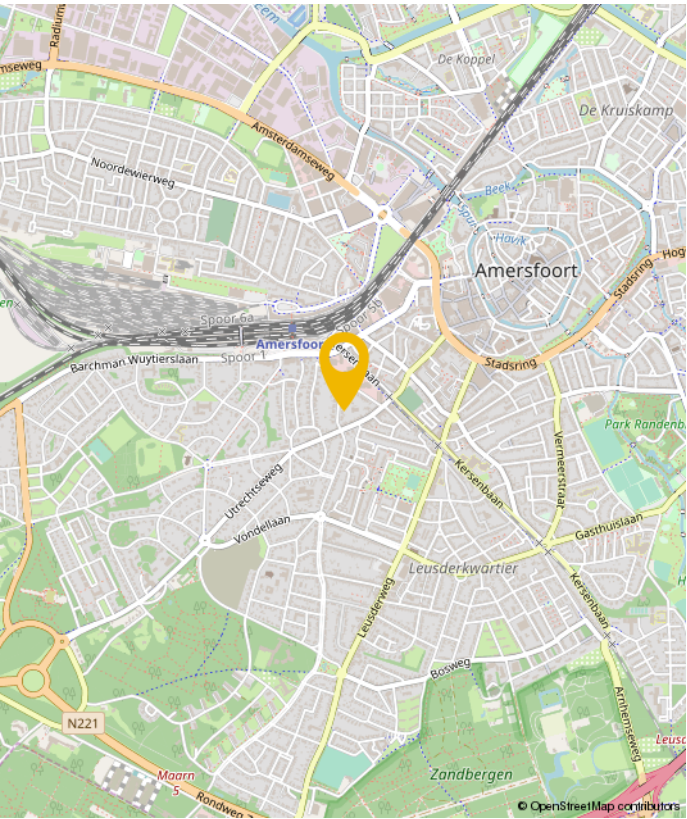
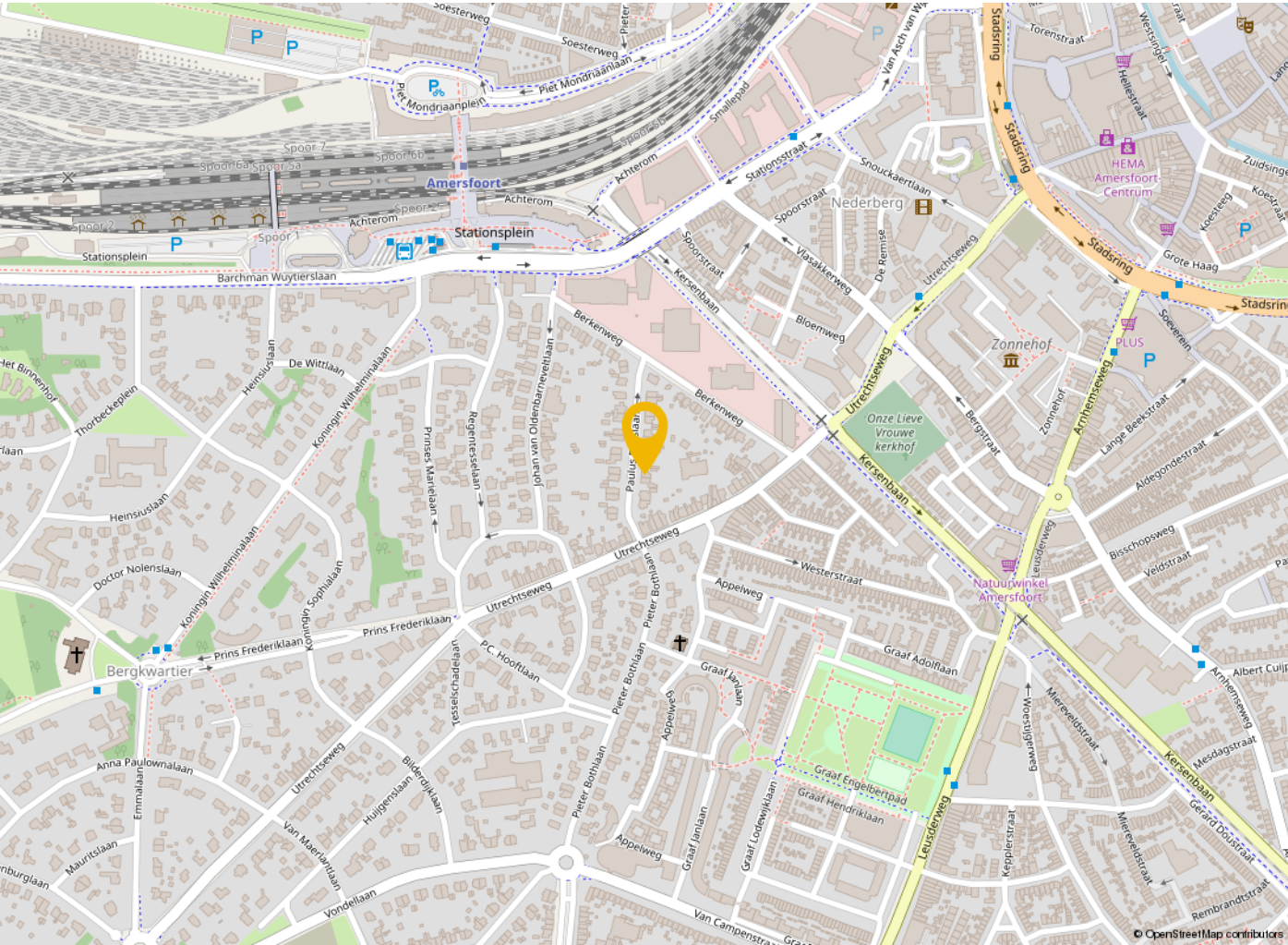
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages			X
Losse horren/rolhorren	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Kachels	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Fornuis, 90-cm oven Solitaire	X		
Koel-vriescombinatie Liebherr	X		
Vaatwasser Gaggenau	X		
Keukenaccessoires			

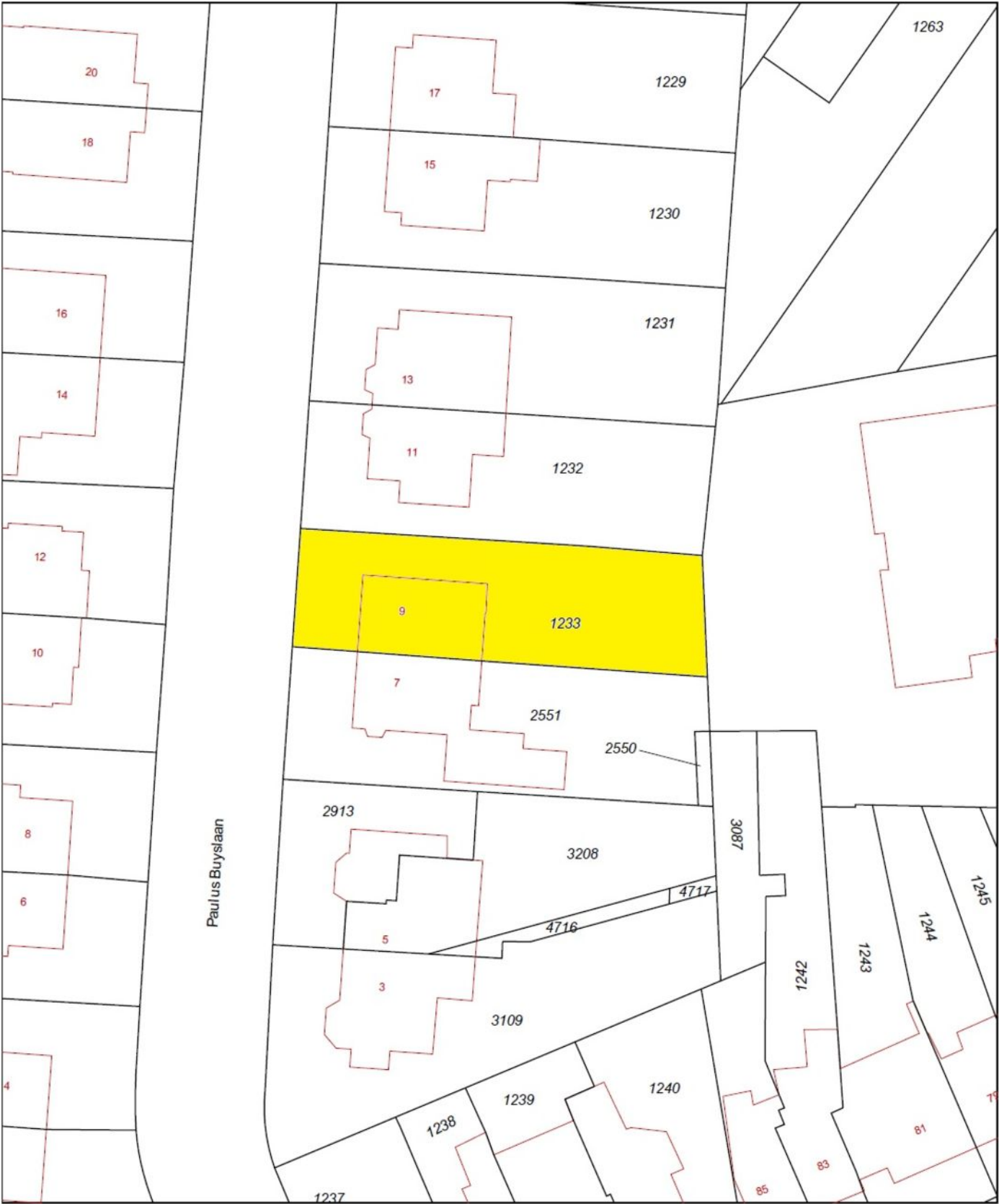
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	X		
Losse kasten legplanken			
Wand-boekenkast huiskamer			X
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	X		
Spiegelwanden	X		
Wastafels met accessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		

Locatie



Kadastrale kaart



Wonen in regio Eemland, 't Gooi of Utrechtse Heuvelrug

Vanuit onze kantoren in Amersfoort en Soest is Buijs Regiomakelaars werkzaam in een prachtige, groene omgeving in het midden van Nederland. De omgeving kenmerkt zich door veel natuur met bossen, heide en weilanden. Ook zijn er grote, populaire steden zoals Utrecht, Amersfoort en Hilversum.

De centrale ligging in het land en uitstekende bereikbaarheid -zowel met de auto als ook met openbaar vervoer- spreekt aan. Werkgelegenheid en goede scholen zijn ook een veel gehoorde keuze van mensen om hier te willen wonen en werken!



Het team van Buijs Regiomakelaars



Vanuit 2 kantoren -Amersfoort en Soest- werkt Buijs Regiomakelaars met een zeer ervaren team van 4 NVM-makelaars ondersteund door een uitstekende binnendienst.

Wat in 1998 bij Buijs thuis vanuit een slaapkamertje begon is uitgegroeid tot een succesvol en kwalitatief hoogstaand makelaarskantoor. Succesvol omdat Buijs Regiomakelaars vaak voorop loopt met nieuwe initiatieven die uitsluitend als doel hebben u beter van dienst te zijn. Voorbeelden daarvan zijn ondermeer; verkoop- en aankoopstrategie op maat, gevalideerde taxaties (NWWI) en Qualis (unieke marketing voor het hogere segment).

Een hoekhuis, een droomhuis, een huis-voor-als-je-twee-linkerhanden-hebt, het je-moet-er-wel-even- doorheen-kijken-huis of het je-hebt-er-altijd-al-in-willen-wonen-huis.

Wat voor huis u ook zoekt of wilt verkopen, Buijs Regiomakelaars zorgt ervoor dat u het maximale eruit haalt. Door te luisteren naar uw wensen en onze kennis van de markt met u te delen. Om ons succes te bewijzen zouden we vele voorbeelden kunnen geven van huizen die we goed hebben verkocht of aangekocht. Maar dat zegt lang niet zoveel als de cijfers die we kregen van klanten in een onafhankelijk onderzoek: een 9 en een 8,7!

Meest gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij voor u op een rij gezet. Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met ons op.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen; b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

5. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak tot koop is dus niet voldoende.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld om u meer inzicht te geven. Buijs Regiomakelaars en/of verkoper zijn niet aansprakelijk voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Eventuele plattegronden trachten hoofdlijnen weer te geven. Voor juiste maatvoering, indeling, situering van ramen en deuren etc. dient u ter plaatse te kijken. Alle door Buijs Regiomakelaars verstrekte informatie moet alleen gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding.



Vestiging: Amersfoort

Arnhemseweg 13
3811 NN Amersfoort
Tel: 033-4228050
amersfoort@buijsregiomakelaars.nl



Vestiging: Soest

Burgemeester Grothestraat 13
3761 CJ Soest
Tel: 035-6032737
soest@buijsregiomakelaars.nl

