

AMERSFOORT | Koekoekstraat 48

Vraagprijs € 260.000 k.k.

  
**VLAMING**  
makelaar & taxateur



Utrechtseweg 40 | 3818 EM Amersfoort | 033 - 285 04 76



**Sjoerd Vlaming**  
NVM Makelaar  
Taxateur oz



**Daniëlle IJzerman**  
Assistent Makelaar  
ARMT



**Herman Meijer**  
NVM Makelaar  
Taxateur oz



## Het team Vlaming Makelaardij



**Timo Ekhart**  
Office- en  
marketingmanager



**Marlouk Mulder**  
Interieur Ontwerper  
Stylist

Bij ons voelt u zich thuis als het gaat om de aankoop of verkoop of taxatie van uw huis!  
Veel tevreden opdrachtgevers gingen u voor.

Onze klanten waardeerden ons in 2020 met het cijfer 9,3 voor de verkoop van hun huis en het cijfer 9,5 voor de aankoop van hun nieuwe huis! De cijfers spreken voor zich, wij doen er alles aan om u zo goed mogelijk van dienst te zijn!

Een niet zo'n typisch makelaarskantoor waarbij persoonlijke aandacht, integriteit en resultaat voorop staan. Enthousiasme met oog voor detail. Vlaming makelaardij doet het nét even anders.

Vanuit ons fraaie pand aan de Utrechtseweg 40 bieden wij puur maatwerk.  
De snel veranderende woningmarkt en perceptie van dienstverlening vragen om een nieuwe, verfrissende aanpak.

Wij bieden u drempelloze service, korte lijnen en uitgekiende marketingtools.

Wij doen er alles aan om u te ontzorgen, zodat u zich op een ontspannen manier kunt voorbereiden op de toekomst.

Vlaming Makelaardij is een echt Amersfoorts makelaarskantoor, aangesloten bij de NVM.  
Met permanente educatie houden wij onze vakkennis up to date.  
Dit om u zo goed mogelijk van dienst te zijn!

We maken gebruik van de grootste en meest geavanceerde woningdatabase van Nederland.  
Hierdoor bepalen we gefundeerd de waarde van uw huidige of toekomstige woning.

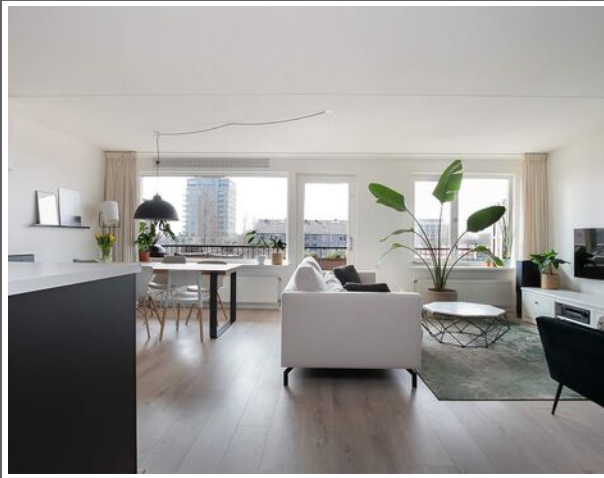
Met onze uitgebreide kennis en ervaring zetten wij ons elke dag 100% in voor uw belang.  
Doe er uw voordeel mee en nodig ons uit voor een persoonlijk gesprek!

Verhuizen begint bij Vlaming Makelaardij!



# Woning omschrijving

**Koekoekstraat 48 3815 SJ Amersfoort**



## KENMERKEN:

Vraagprijs:	€ 260.000 k.k.
Status:	beschikbaar
Aanvaarding:	in overleg
Aantal kamers:	3 (2 slaapkamers)
Bouwjaar:	1997
Soort dak:	plat dak
Inhoud:	234 m <sup>3</sup>
Woonopp:	78 m <sup>2</sup>
Perceel:	n.v.t.
Tuin:	geen tuin

Starters opgelet, dit fijne 3-kamer appartement wordt misschien wel jouw nieuwe huis!

Nog net in de wijk Liendert, maar omgeven door de bruisende nieuwbouwwijk het Hogekwartier. In de afgelopen jaren is deze stadse wijk nieuw ontwikkeld en nog steeds bouwen ze door.

Het kleinschalige appartementencomplex (bouwjaar 1997) aan de Koekoekstraat beschikt over een gezonde en actieve VvE, er zijn eigen bergingen voor de bewoners en er is ruim voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

### Indeling:

Entree in gemeenschappelijke hal, trappenhuis en lift, eigen entree op de 3de en tevens bovenste verdieping. Het gehele appartement is in 2019 gerenoveerd.

Entree, hal, toegang naar lichte woonkamer met open keuken en balkon over de gehele breedte van de woning. Het balkon ligt op het zuidwesten, dus je hebt hier de hele dag zon. Er liggen vlinderplanken en er is voldoende ruimte voor een leuk zitje.

De wanden in de woonkamer zijn voorzien van glad stucwerk, overal ligt dezelfde laminaatvloer. De moderne zwarte keuken mét eiland is geplaatst in 2019. Het werkblad is wit, er is ruim voldoende opbergruimte in de boven- en onderkasten en de volgende luxe inbouwapparatuur is aanwezig: koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en een vaatwasser.

Vanuit de hal zijn twee slaapkamers bereikbaar van 12m2 en 9m2.

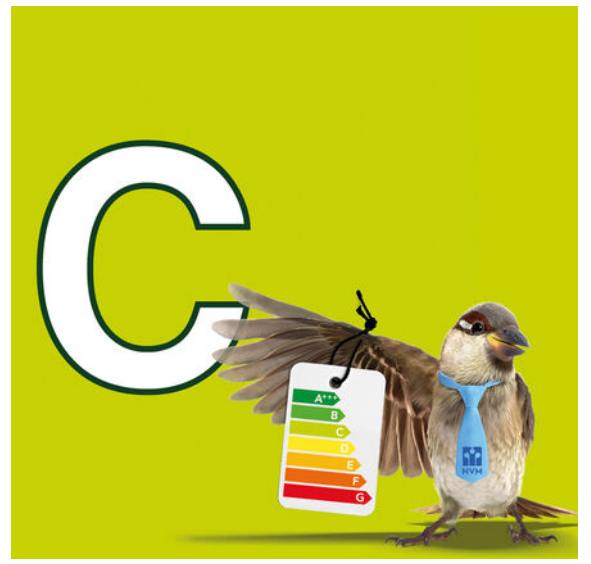
De badkamer en het toilet hebben de betegeling van het bouwjaar, dit ziet er nog keurig netjes uit. De ruimte boven de tegels is glad gestuukt. Verder zijn het glazen douchescherm, het wastafelmeubel en het fonteintje in 2019 vernieuwd.

### Bijzonderheden:

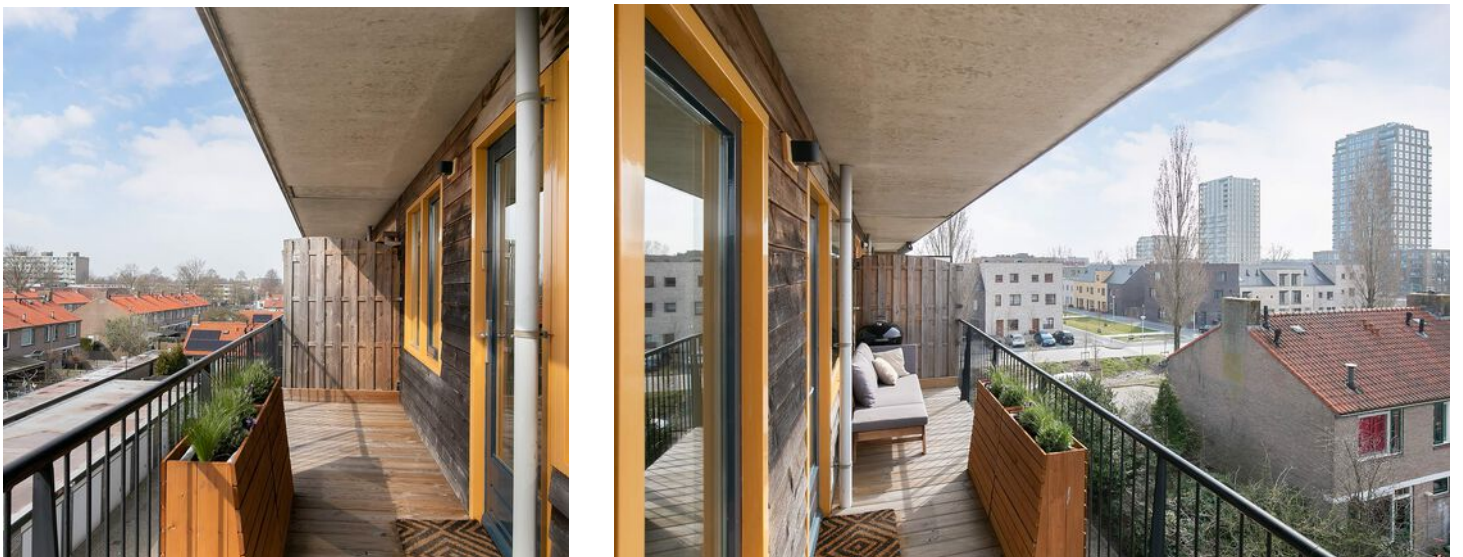
- Op loopafstand van de binnenstad!
- Lichte woonkamer en zonnig balkon op het zuidwesten
- Maandelijkse servicekosten €153,-
- Houten kozijnen en dubbel glas
- Eigen CV (Bosch bouwjaar 2012)
- Snelle oplevering is mogelijk















## Benieuwd naar de waarde van je huis?

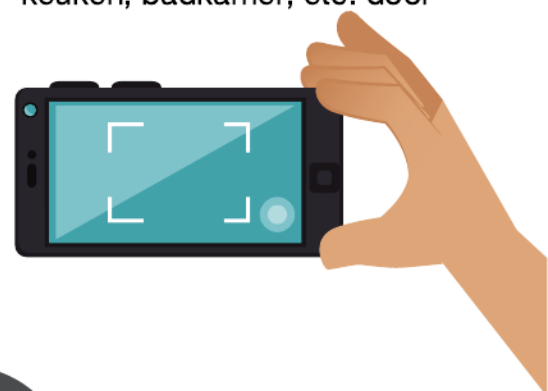
Ontvang makkelijk en snel een gratis eerste indicatie via Whatsapp!



Whatsapp jouw adresgegevens naar 033 - 285 04 76 of scan de QR-code



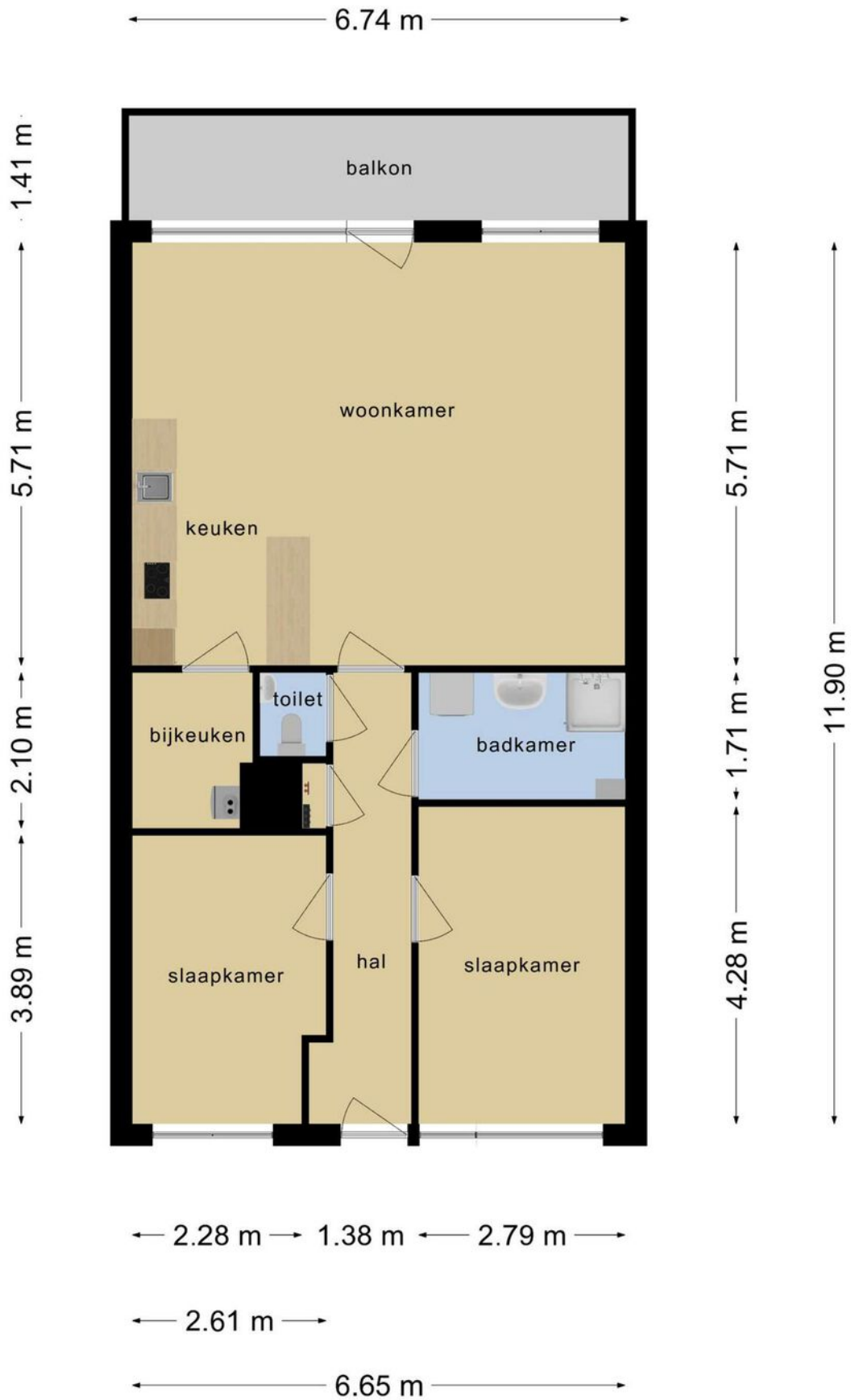
Voor een goede eerste indicatie stuur je ook een paar foto's van je woonkamer, keuken, badkamer, etc. door



Jij ontvangt van ons een eerste gratis waardeschatting. Misschien opent dit wel de deuren naar jouw nieuwe huis of zorgt dit voor renteverlaging in jouw maandelijkse hypotheeklasten.

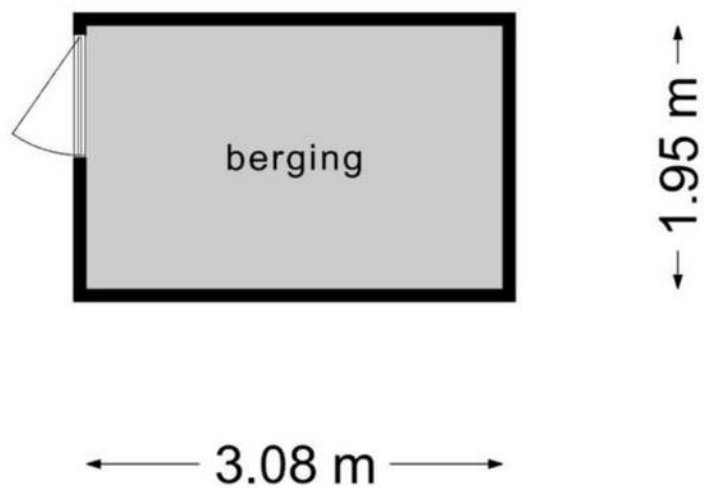


opent deuren



**Koekoekstraat 48 Amersfoort**






**Koekoekstraat 48 Amersfoort**

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: K48/T



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7141	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2021.  
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.



# Lijst van zaken

## Koekoekstraat 48

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplank wand in hal		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X

# Lijst van zaken

## Koekoekstraat 48

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



# Lijst van zaken

## Koekoekstraat 48

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- Wandplank	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegel	X			
-				X

# Lijst van zaken

## Koekoekstraat 48

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



# Lijst van zaken

## Koekoekstraat 48

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
Wandrails incl planken kelderbox -1	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Houten vlonderplanken en schuttingdelen balkon	X			
- 2x Houten plantenbak op balkon		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen				Nee

## **Namens de verkoper en Vlaming Makelaardij hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning. Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met ons. Wij helpen u graag!**

Bij deze woning treden wij op als verkopende makelaar. Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Graag geven wij u een compleet beeld over deze woning. Indien gewenst kunnen wij meer informatie opsturen zoals een NEN 2580 meetrapport of een NVM Vragenlijst.

### **Bezichtigd en dan?**

Het aanbod van deze woning geschiedt geheel vrijblijvend. Indien u een bod uitbrengt, betekent dit niet automatisch dat u in onderhandeling bent met de verkopende partij. Als de verkoper een tegenvoorstel doet, dan bent u wel in onderhandeling. De verkoper mag andere bezichtigingen toelaten totdat de woning is verkocht. Indien u interesse heeft, kunt u hierover meer informatie krijgen. Wij zijn u graag van dienst.

### **Aankoopmakelaar**

De gemiddelde Nederlander koopt eenmaal in de 7 jaar een nieuwe woning. De keuze voor een woning wordt vaak bepaald door gevoel of emotie. Hierdoor kunt u belangrijke zaken over het hoofd zien. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een eigen NVM makelaar in te schakelen. Die is dagelijks actief met vastgoed en heeft toegang tot de grootste woningdatabase van Nederland. Deze database strekt verder dan het kadaster.

Doe er uw voordeel mee en kies voor een NVM makelaar die bij u past.

### **Hypotheekadvies**

Voordat u een woning koopt, wilt u eerst weten waar u financieel aan toe bent. Er zijn veel aanbieders van hypotheek en grote prijsverschillen. Welke hypotheek past bij u? En hoe zit dat over 5 of 10 jaar? U heeft een adviseur nodig die u daarbij helpt. Een betrouwbare gesprekspartner, zodat u straks zorgeloos kunt wonen. Vlaming Makelaardij is geen bemiddelaar in hypotheek, maar kan u wel goed helpen met het vinden van de juiste hypotheekadviseur of financiële planner. Wij helpen u graag aan het juiste adres! Neem contact op voor meer informatie.

### **Koopakte**

Op grond van het Burgerlijk Wetboek moet een koopovereenkomst voor een woning schriftelijk worden aangegaan als de koper een particulier is. Die heeft dan 3 dagen bedenktijd. Vlaming Makelaardij werkt met het model koopovereenkomst dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### **Ontbindende voorwaarden**

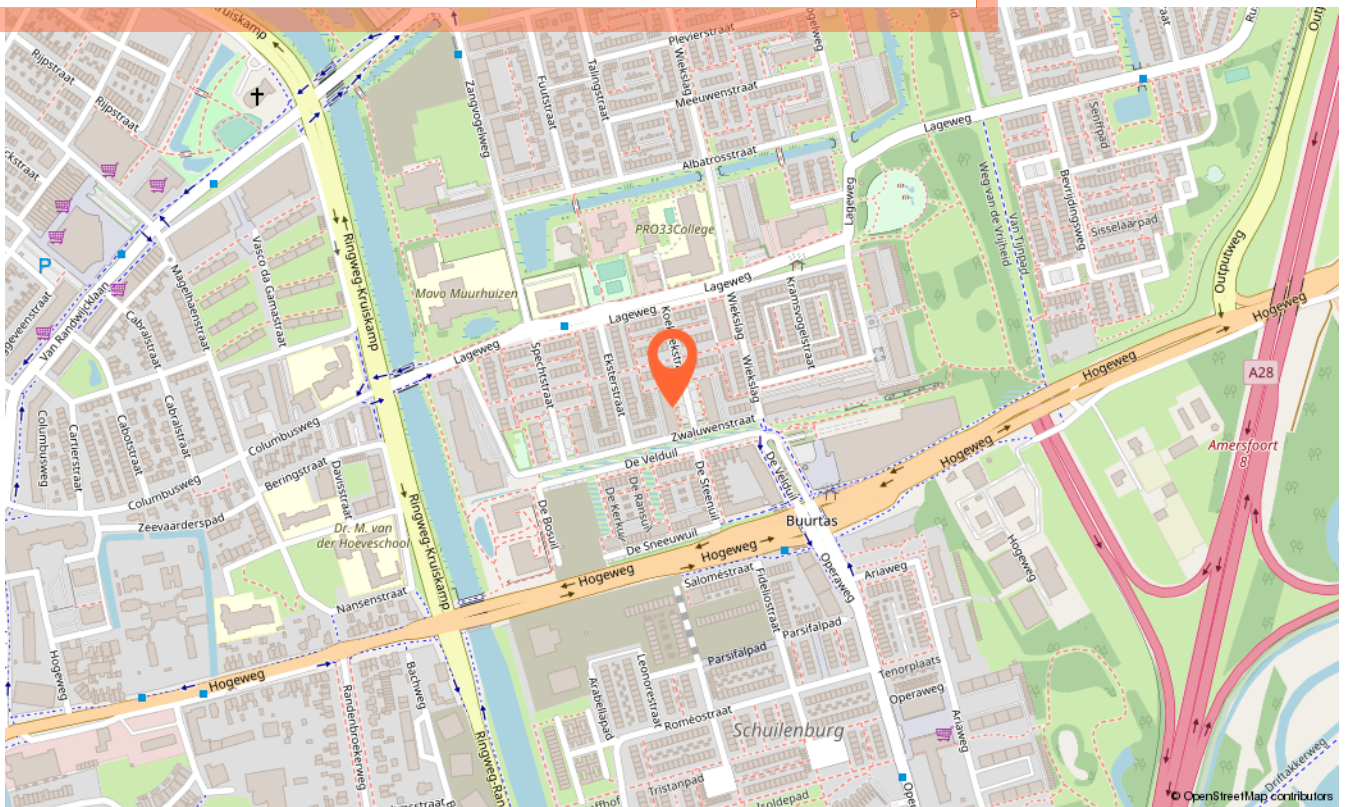
In de koopakte worden vaak ontbindende voorwaarden opgenomen, zoals het rondkrijgen van een financiering of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien u een ontbindende voorwaarde wenst, kunt u dit van tevoren aangeven. De standaard termijn voor de financiering is 5 weken en voor een bouwkundige keuring 1 week. Na het voorbehoud van de financiering wordt er van de koper een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Deze bedraagt 10% van de koopsom.

### **Notaris**

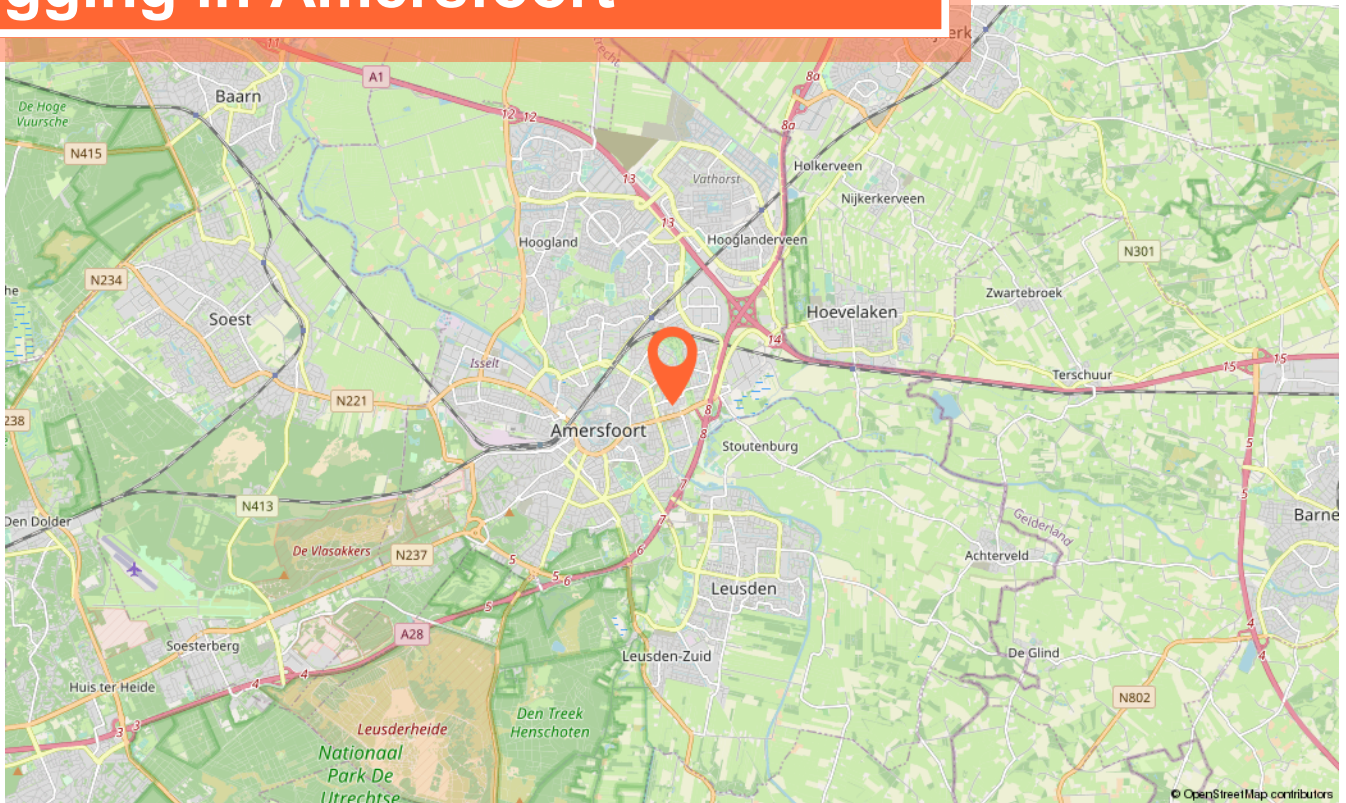
In de koopakte wordt ook de notaris vermeld. Die verzorgt o.a. de levering van de woning en de hypotheekakte. Na de 3 dagen bedenktijd sturen wij de koopakte naar de notaris. U als koper mag de notaris uitkiezen als er 'kosten koper' wordt gekocht. Wij adviseren u te kiezen voor een plaatselijke notaris.



# Ligging in de wijk Liendert



# Ligging in Amersfoort





Interesse? Neem contact op met ons kantoor!

