



Van Randwijcklaan 107 A

AMERSFOORT

**Telman** & **Van Leeuwen**  
makelaars



# Droomwoning gevonden?

Lees hieronder hoe we verder gaan

1. Wij nemen uw bieding graag in ontvangst.

U kunt dit mondeling, schriftelijk of per email doen.

2. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- eventueel voorbehoud financiering,
- eventueel voorbehoud laten uitvoeren bouwtechnische keuring,
- gewenste datum van oplevering.

3. De makelaar gaat uw bieding met de verkoper bespreken en komt daar zo spoedig mogelijk bij u op terug.

4. Wanneer de koop tot stand is gekomen wordt er een NVM koopakte opgesteld, deze akte wordt uitvoerig met u doorgenomen.

5. Ook voor een deskundig hypotheekadvies kunt u bij ons terecht.

U kunt ons bereiken per

1. Telefoon

Kantoor: 033 - 4650124

Hetty Telman, Makelaar/Taxateur: 06 - 38316977

Anouk van Leeuwen, Makelaar/Taxateur: 06 - 38317009

Pauline Valkman, Kandidaat Makelaar: 06 - 28980812

Gert Reijersen van Buuren, Hypotheekadviseur: 06 - 50603107

Ilona Ouwehand, Makelaar/Taxateur 06 - 18519287

2. Email via [info@telmanvanleeuwen.nl](mailto:info@telmanvanleeuwen.nl)

NB Ook is het mogelijk uw eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen

## BELANGRIJKE INFORMATIE

### Informatieplicht

De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Alle belangrijke informatie bij verkoop van een woning is opgesteld in een verkoopvragenlijst. Bij serieuze belangstelling is het verstandig om hiervan een kopie bij ons kantoor op te vragen. Daarnaast is het van belang om de ingesloten "lijst van zaken" te bestuderen om inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

### Onderzoeksplicht

De koper van deze woning heeft een onderzoeksplicht. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij bijvoorbeeld de gemeente en andere openbare diensten. Mocht

de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede bezichtiging een aannemer of architect mee te nemen. Ook bestaat er de mogelijkheid dat koper zijn eigen "aankopend makelaar" inschakelt die de belangen voor de koper behartigt.

### Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bod uitbrengen bij de makelaar met eventueel voorbehouden zoals financiering of datum van oplevering. Als partijen het eens zijn over de prijs en voorwaarden zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. Het kan ook zijn dat er uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt. In dat geval worden de onderhandelingen beëindigd en is de makelaar vrij om met andere gegadigden in onderhandeling te treden.

### Schriftelijkheidsvereiste

Sinds september 2003 geldt dat een koopovereenkomst betreffende een onroerende zaak, waarbij de koper optreedt als natuurlijke persoon, niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf, slechts rechtsgeldig tot stand komt, indien en voorzover er sprake is van een door beide partijen getekende schriftelijke overeenkomst. Deze regel is geïntroduceerd om een peilmoment te kunnen bepalen waarop de eveneens in september ingevoerde bedenktijd van de koper (3 dagen, vanaf de dag volgend op die waarop de door beide partijen getekende akte ter hand is gesteld aan koper) dient in te gaan.

### Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties. Hiervoor kunt u terecht bij financieel en onafhankelijke specialisten waarmee wij werken. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven. Tevens zijn zij onafhankelijk en doen zaken met meerdere financiële instellingen en/of banken. U bent verzekerd van een objectief advies. Voor een vrijblijvende afspraak kunt u terecht bij ons kantoor.

### Waarborgsom of bankgarantie

Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort c.q. een bankgarantie gesteld welke 10% van de koopsom bedraagt. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### Tenslotte

Deze brochure is met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Van Randwijcklaan 107 A  
Amersfoort  
€ 485.000,- k.k.

Deze instapklare en verrassend royale hoekwoning is tot in de puntjes afgewerkt! De woning is volledig geïsoleerd, gekwalificeerd met een energielabel A en er is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Op de begane grond vind je een moderne woonkeuken met toegang tot de tuin en een extra werk-/slaapkamer, op de eerste verdieping een zeer ruime woonkamer en de tweede verdieping heeft een luxe badkamer en drie slaapkamers. Daarnaast beschik je over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage.



Entree met garderobe, de meterkast, het luxe toilet en een ruime berging voor de wasmachine en droger.



De royale woonkeuken met schuifpui naar de tuin. De luxe strakke Tulp keuken is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met 5 zones, afzuigkap, oven én een combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.





Door de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval en heb je een fraai zicht op de besloten en sfeervolle tuin.



De tuin biedt veel privacy en door de gunstige ligging op het zuidoosten is dit een heerlijke plek om de hele dag te genieten van de zon en rust. De huidige bewoners zijn helemaal fan van de prachtige Ginkgo boom.





De huidige bewoners gebruiken de extra kamer op de begane grond als muziekstudio maar deze is uiteraard uitstekend in te richten als extra werk-/slaap- of speelkamer, fitnessruimte of een praktijk aan huis.

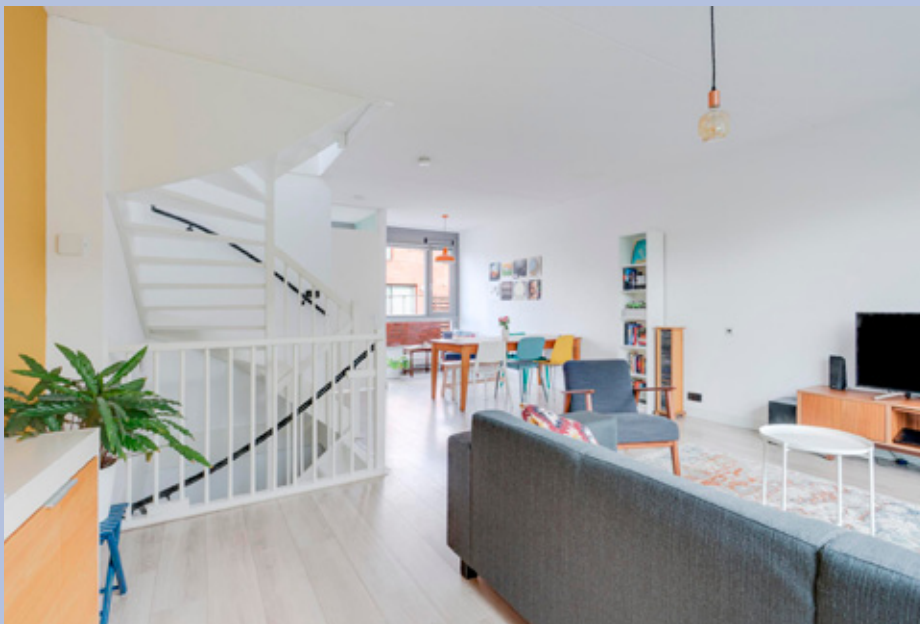


Eerste verdieping: Op deze verdieping vind je een tweede entree hal met garderobe/berg-ruimte en een royale woonkamer met veel lichtinval en een Frans balkon. Deze verdieping is eveneens te bereiken vanuit de gezamenlijke entree en het binnenplein.



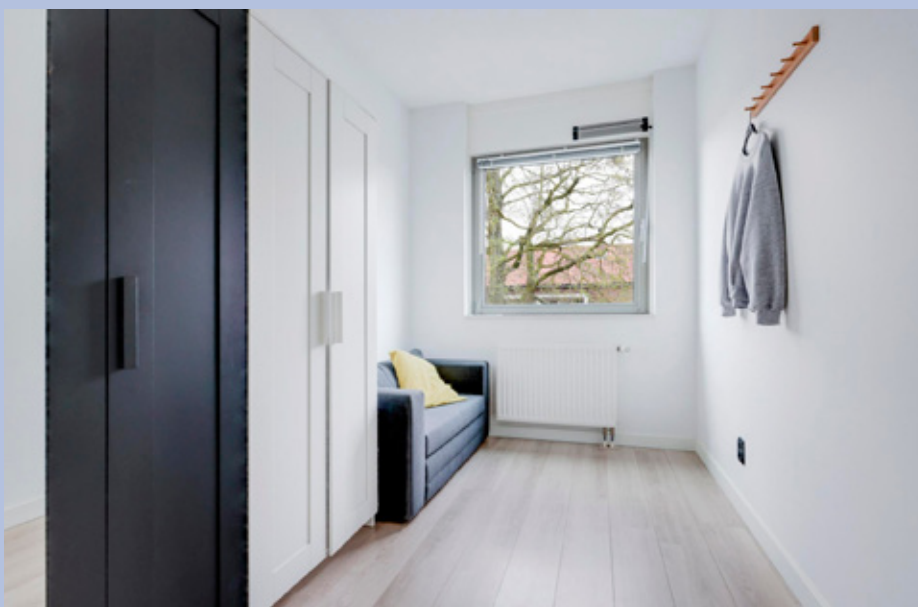
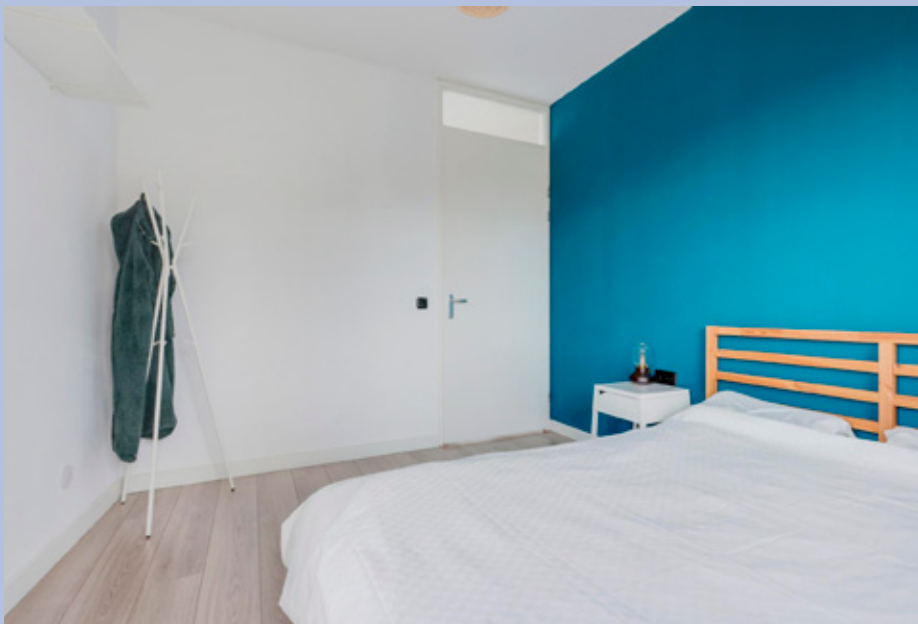


Royale woonkamer met Frans balkon.





Tweede verdieping: Door de hoekligging en de vele raampartijen is ook deze verdieping heerlijk licht. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers waarvan twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde en één slaapkamer aan de voorzijde met uitzicht op de Lieve Vrouwetoren.





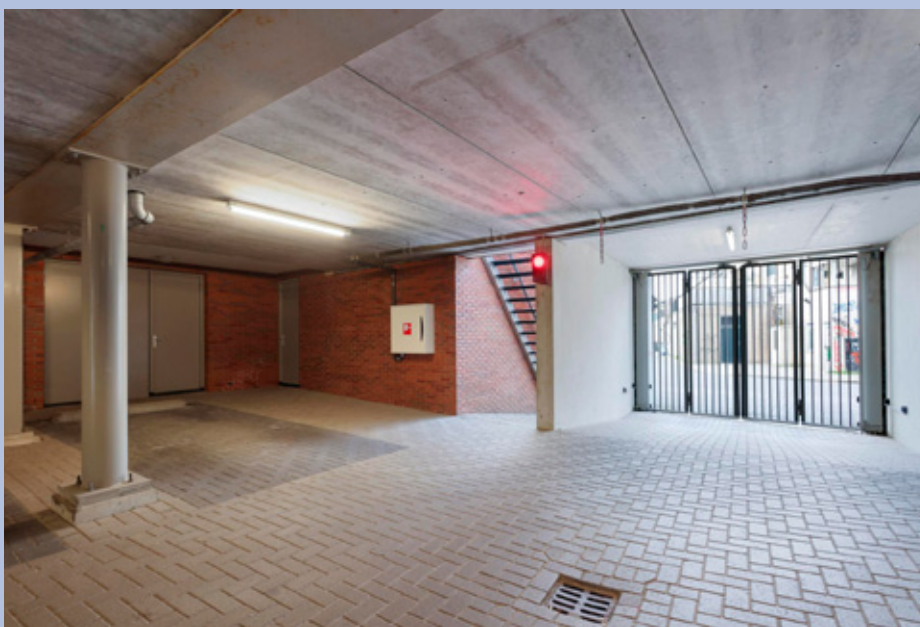


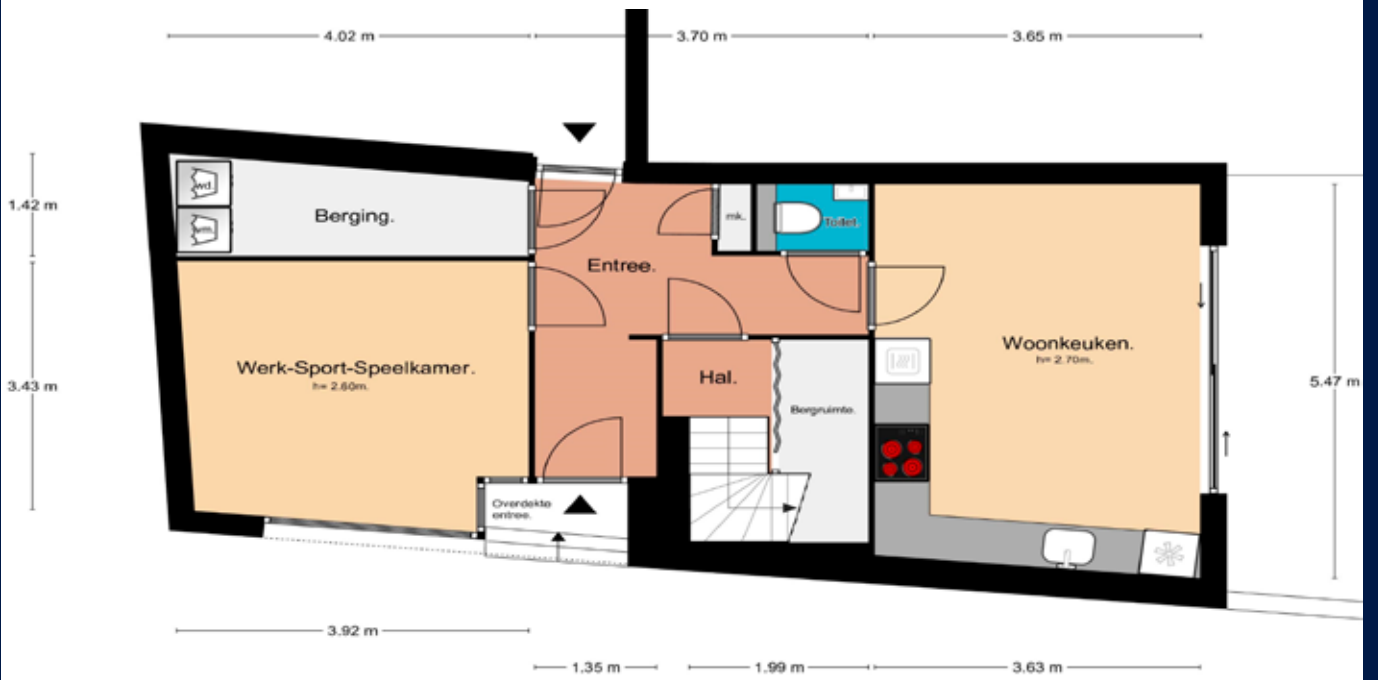
Aan de voorzijde bevindt zich de luxe en moderne badkamer voorzien van een ruime inloopdouche, brede wastafel met twee kranen, ligbad, designradiator en een tweede toilet.

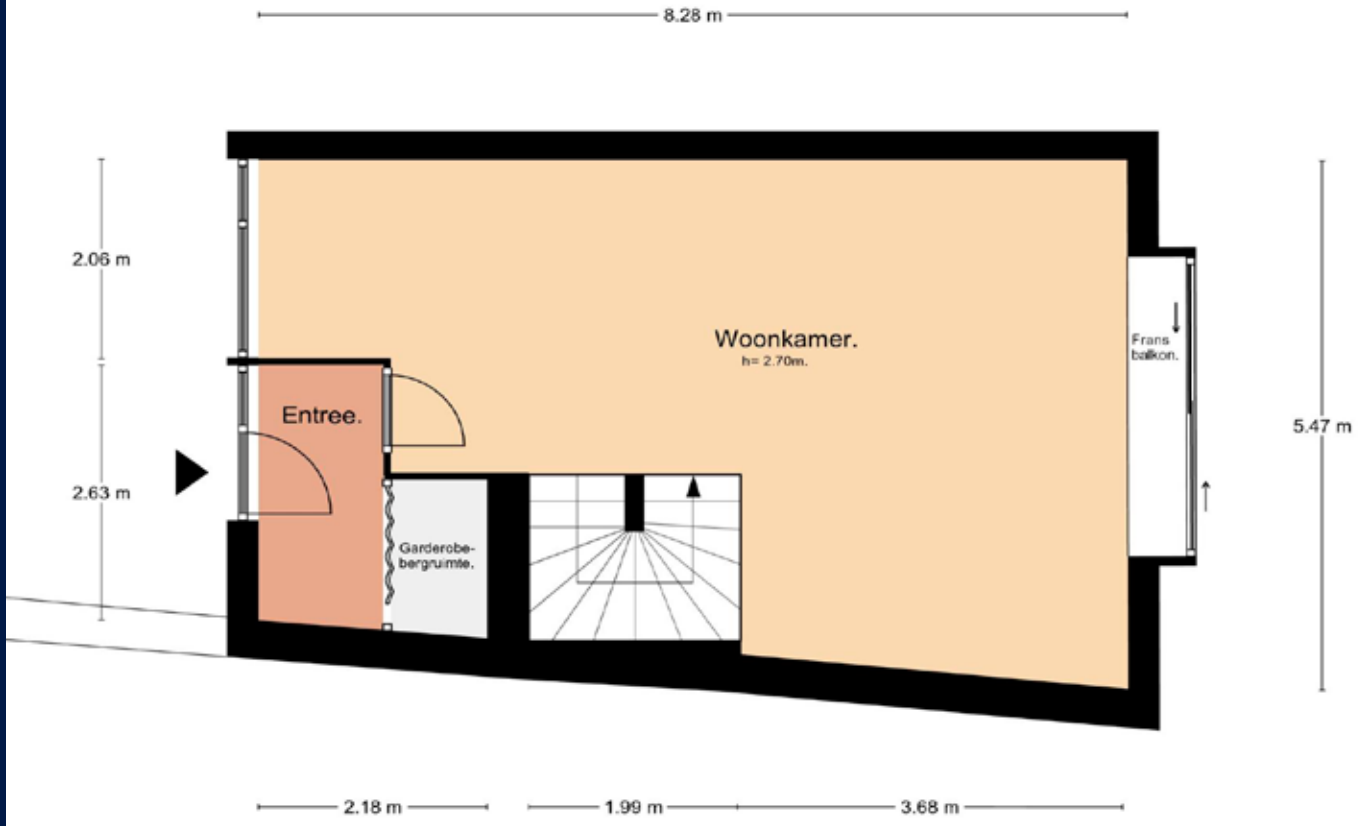




Entree woning en toegang tot de parkeergarage.









# Kadaster en lijst van zaken

## Kadaster

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente Amersfoort

Sectie G 4579

Perceeloppervlakte 125 m<sup>2</sup>



- bouwjaar 2011
- woonoppervlakte 142 m<sup>2</sup>
- cv-ketel vernieuwd in 2021
- drie slaapkamers
- energielabel A
- multifunctionele ruimte op de begane grond
- parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- Losse (hang)lampen

Losse)kasten, legplanken, te weten:

- Opbergsysteem berging
- Planken trapkast, cv-kast en slaapkamer

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails
- Gordijnen
- Rolgordijnen

- Jaloezieën

- (Losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten:

- Laminaat
- Sportvloer benedenkamer
- Designradiator(en)

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat + Afzuigkap
- Oven + Vaatwasser
- Combi-oven/combimagnetron
- Koelkast + Vriezer
- Koffiezetapparaat

Keukenaccessoires, te weten:

- (Kookboeken)plankje boven aanrecht

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet
- Toilethouder
- Toiletborstel(houder)
- Fontein

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad
- Wastafel
- Wastafelmeubel
- Toilet

- Toilethouder

- Toiletborstel(houder)

- Brabantia prullenbak naast wastafel

(Voordeur)bel + Brievenbus

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Warmwatervoorziening, te weten:

- CV-installatie

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Tuinaanleg/bestrating/beplanting

Buitenverlichting

Overige tuin, te weten:

- Picknicktafel dakterras

gaat mee  
blijft achter  
ter overname  
n.v.t.

	gaat mee	blijft achter	ter overname	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers			X	
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- Losse (hang)lampen	X			
Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Opbergsysteem berging			X	
- Planken trapkast, cv-kast en slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails			X	
- Gordijnen	X			
- Rolgordijnen			X	
- Jaloezieën			X	
- (Losse) horren/rolhorren			X	
Vloerdecoratie, te weten:				
- Laminaat			X	
- Sportvloer benedenkamer			X	
Designradiator(en)			X	
Keukenblok (met bovenkasten)			X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat + Afzuigkap			X	
- Oven + Vaatwasser			X	
- Combi-oven/combimagnetron			X	
- Koelkast + Vriezer			X	
- Koffiezetapparaat		X		
Keukenaccessoires, te weten:				
- (Kookboeken)plankje boven aanrecht			X	
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet			X	
- Toilethouder			X	
- Toiletborstel(houder)		X		
- Fontein			X	
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad			X	
- Wastafel			X	
- Wastafelmeubel			X	
- Toilet			X	
- Toilethouder			X	
- Toiletborstel(houder)	X			
- Brabantia prullenbak naast wastafel				X
(Voordeur)bel + Brievenbus			X	
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat			X	
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie			X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	
Tuinaanleg/bestrating/beplanting			X	
Buitenverlichting			X	
Overige tuin, te weten:				
- Picknicktafel dakterras				X



Ilona Ouwehand, Linda Prinsen, Pauline Valkman, Hetty Telman, Anouk van Leeuwen.

## Welkom bij Telman & Van Leeuwen Makelaars

Wij realiseren ons goed dat het aankopen van een woning voor u een ingrijpende kwestie is. Zowel emotioneel als zakelijk komen er veel belangrijke zaken bij kijken. U kunt in ieder geval rekenen op onze professionele en doortastende begeleiding.

### Hypotheek op maat

Eén van de voornaamste aandachtspunten bij de aankoop van een huis, vormt de financiering van uw nieuwe woning. Onze hypotheekadviseur is u dan ook graag van dienst bij het vinden van een hypotheek die het beste aansluit bij uw persoonlijke situatie.

Wij kijken er naar uit om een plezierige en succesvolle samenwerking met u aan te gaan.

Hartelijke groeten, namens het team van Telman & Van Leeuwen Makelaars.





Prinses Julianaplein 72 | 3817 CS Amersfoort

Telefoon 033-4650124 | [www.telmanvanleeuwen.nl](http://www.telmanvanleeuwen.nl) | KvK nr. 32103176