Rustig gelegen

Lisidunalaan 14 te Leusden

MOGEN WE ONS EVEN VOORSTELLEN?

Verhuizen is een flinke stap, dat begrijpen wij als geen ander. Verandering van woonomgeving heeft veel invloed op je dagelijkse leven en financiële situatie. Bij Succesmakelaars draait het daarom altijd in eerste instantie om mensen, het is onze uitdaging onze klanten echt te leren kennen zodat onze adviezen ook echt van toegevoegde waarde zijn. Dat we jarenlange ervaring hebben en aangesloten zijn bij de branchevereniging NVM mag vanzelfsprekend zijn, echter wel zo vertrouwd voor jouw. Ons ultieme doel is een hoge klantevredenheid, dat weten we mede te bereiken door 5 heldere garanties die het landelijke samenwerkingsverband van Garantiemakelaars jou biedt.

Woonplein

Bij een verhuizing komt erg veel kijken, er gaat dan ook veel tijd zitten in het aansturen van alle partijen die hier gebruikelijk een rol in spelen. Omdat we echt de tijd nemen om onze klanten te leren kennen in combinatie met alle disciplines onder een dak maakt het verkopen of kopen van een huis via Succesmakelaars tot een prettige ervaring. Zo kunnen we je op ons woonplein in Leusden helpen met; verkoop, aankoop, verhuur, hypotheken, financiële planning, verzekeringen, kredieten, belastingadvies en echtscheidingsmediation.

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de zorgvuldige samenstelling van deze brochure kan geen enkel recht worden ontleend aan enige gegevens en/of informatie die zijn gepubliceerd op deze brochure

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	94 m²
Perceeloppervlakte	171 m²
Inhoud	323 m³
Bouwjaar	1958
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

ALGEMENE INFORMATIE

Een sfeervolle 2-onder1 kap woning in de gewilde wijk Oud Hamersveld. Heerlijk rustig gelegen en toch in het centrum van Leusden!

Deze woning ligt op loopafstand van winkelcentrum De Hamershof en winkelcentrum De Biezenkamp. Wonend op deze locatie hoef je niet te kiezen waar je de boodschappen gaat doen je kunt lekker afwisselen. Op beide winkelcentra zijn talloze speciaalzaken aanwezig. Door de centrale ligging fiets je in 15 minuten naar de historische binnenstad van Amersfoort. Ook scholen en kinderdagverblijven zijn op loopafstand te bereiken.

Indeling:
Via de voordeur kom je in de hal die opvalt door de hoogte. Bij binnenkomst kunnen schoenen en tassen opgeborgen worden in de op maat gemaakte garderobekast. De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen aan de voorzijde van de woning. De keuken is recent vervangen en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er zicht op de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer en vloerverwarming.

Eerste verdieping:
Via de trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. De zijgevel heeft twee grote ramen waardoor de overloop heel licht is. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een inbouwkast met schuifdeuren. De ruime lichte badkamer heeft een ligbad, douchecabine wastafelmeubel en designradiator. Het toilet is vanaf de overloop te bereiken. Ook deze verdieping is volledig voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:
Oorspronkelijk hebben deze woningen alleen een vliering. Bij deze woning is middels een nokverhoging een volledige verdieping gecreëerd. De vlizotrap is vervangen voor een vaste trap. Op de voorzolder is ruimte voor de wasmachine en droger en er is veel bergruimte. Hier bevindt zich een prettige derde slaapkamer.

Voor de woning ligt een royale groenstrook, hierdoor rijden de auto's op ruime aftand van de woning door de straat. Vanuit de woonkamer heb je aan alle kanten zicht op hoge bomen. Door de grote oprit is het altijd mogelijk om een auto op het eigen terrein te zetten.
Via de poortdeur kom je in de gezellige achtertuin. Door de open ligging is hier vrijwel altijd zon of schaduw te vinden. Mocht het te warm worden of regenen dan kan je plaats nemen onder de overkapping. In de tuin staat een royale berging welke is voorzien van elektra en water.

Lisidunalaan 14 is een woning die bij het betreden van de woning direct heel prettig aanvoelt. Hier kan je zowel binnen als buiten genieten van het goed leven!

Aanbevelingen Succes Makelaar:

- voorzien van screens aan de voorzijde
- 8 zonnepanelen
- parkeren op eigen terrein
- kelder met bergruimte
- vrijwel onderhoudsvrije tuin

BEGANE GROND

Via de voordeur kom je in de hal die opvalt door de hoogte. Bij binnenkomst kunnen schoenen en tassen opgeborgen worden in de op maat gemaakte garderobekast. De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen aan de voorzijde van de woning. De keuken is recent vervangen en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er zicht op de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer en vloerverwarming.

1E VERDIEPING

Via de trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. De zijgevel heeft twee grote ramen waardoor de overloop heel licht is. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een inbouwkast met schuifdeuren. De ruime lichte badkamer heeft een ligbad, douchecabine wastafelmeubel en designradiator. Het toilet is vanaf de overloop te bereiken. Ook deze verdieping is volledig voorzien van een laminaatvloer.

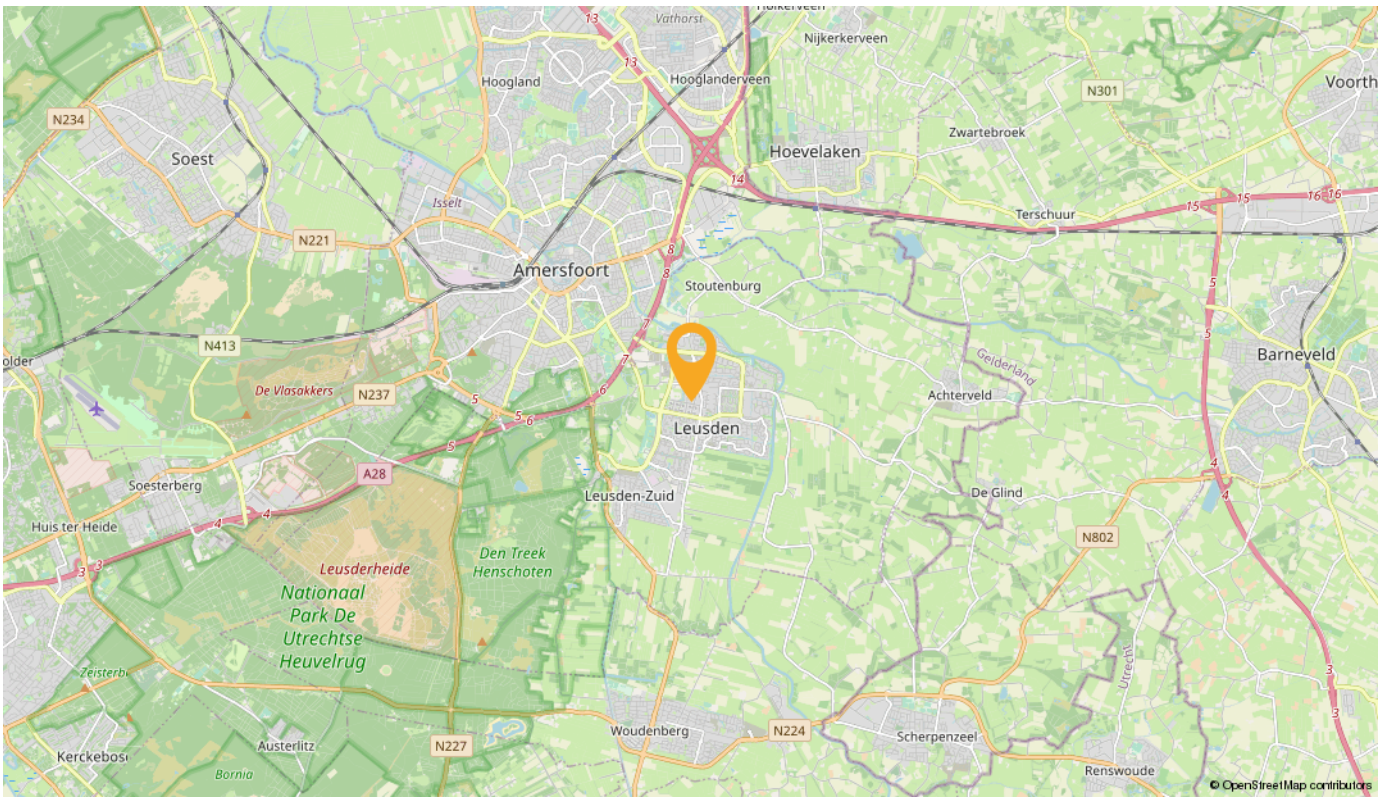
2E VERDIEPING

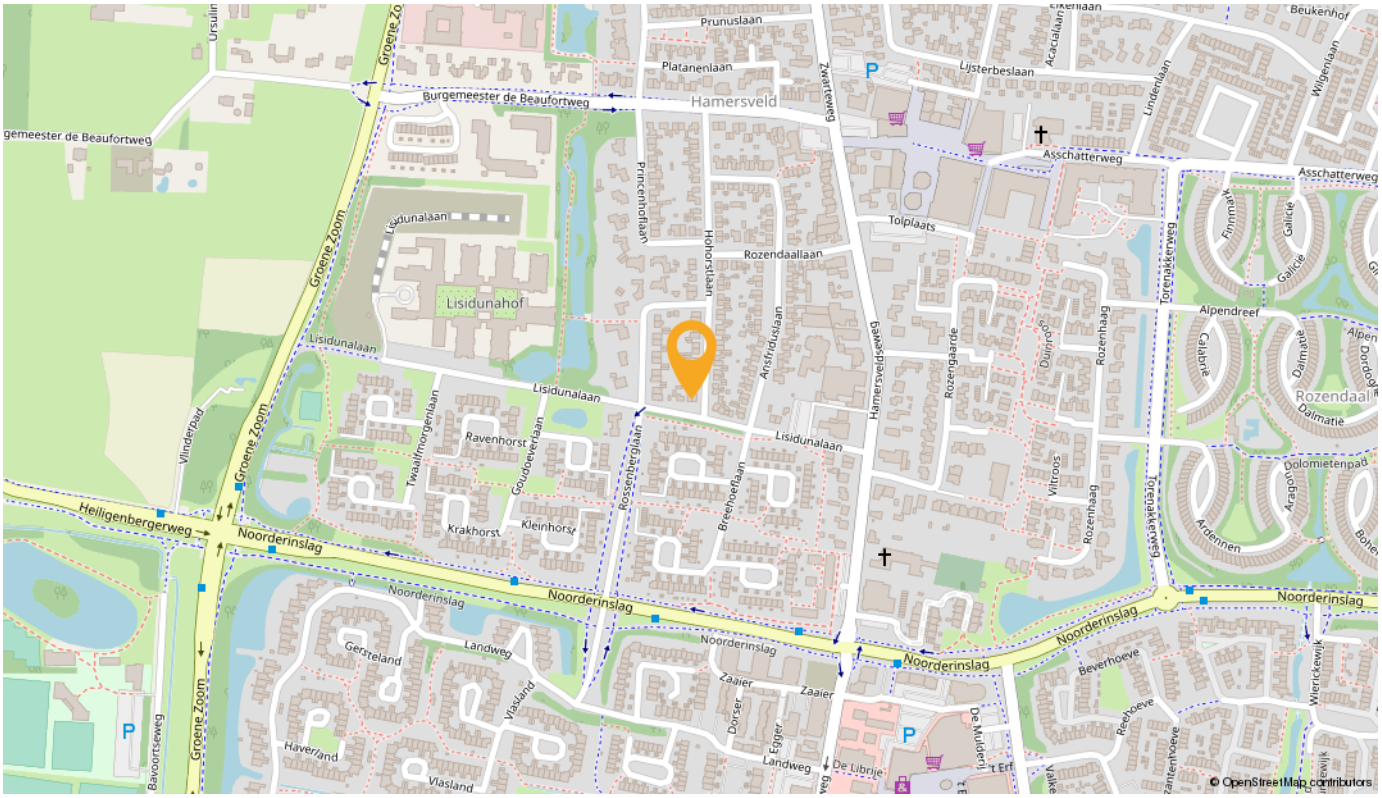
Oorspronkelijk hebben deze woningen alleen een vliering. Bij deze woning is middels een nokverhoging een volledige verdieping gecreëerd. De vlizotrap is vervangen voor een vaste trap. Op de voorzolder is ruimte voor de wasmachine en droger en er is veel bergruimte. Hier bevindt zich een prettige derde slaapkamer.

ALGEMEEN

Voor de woning ligt een royale groenstrook, hierdoor rijden de auto's op ruime aftand van de woning door de straat. Vanuit de woonkamer heb je aan alle kanten zicht op hoge bomen. Door de grote oprit is het altijd mogelijk om een auto op het eigen terrein te zetten.
Via de poortdeur kom je in de gezellige achtertuin. Door de open ligging is hier vrijwel altijd zon of schaduw te vinden. Mocht het te warm worden of regenen dan kan je plaats nemen onder de overkapping. In de tuin staat een royale berging welke is voorzien van elektra en water.

LOCATIE OP KAART





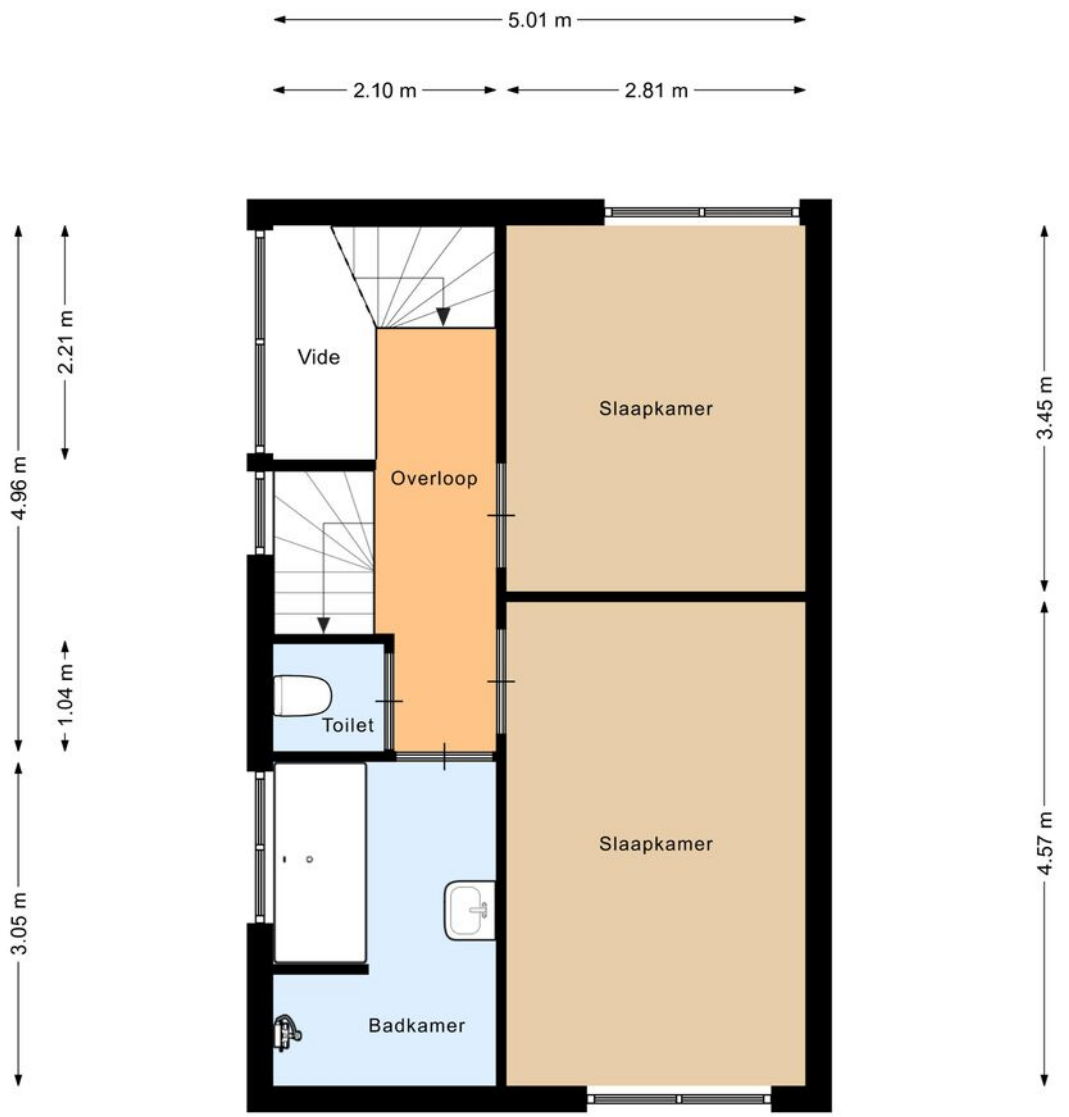
BEGANE GROND

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.

Begane Grond

1E VERDIEPING

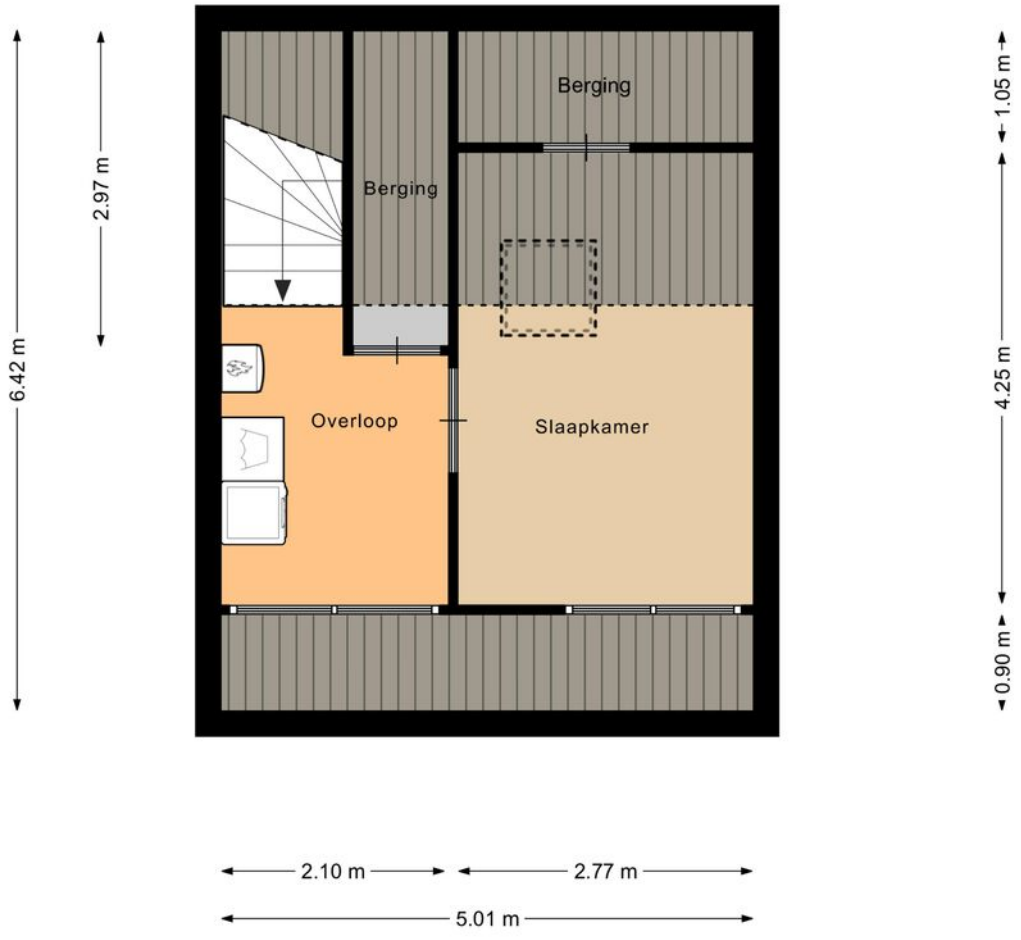
Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



1e Verdieping

2E VERDIEPING

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



2e Verdieping

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
Woning - Interieur				
(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	
- lamp met ventilator op slaapkamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- bruine kast met 6 laden en witte Billy boekenkast op zolderkamer			X	
- bruine kast met 4 lades en 3 legplanken op 2e slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- vouwgordijnen slaapkamers en zolderkamer	X			
- verduisteringsgordijn Veluxraam op zolderkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				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			
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- tafelmodel vriezer met 3 lades staat in de kelder			X	
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				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			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
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
Screens op alle ramen aan de voorzijde, beneden handmatig bediend, boven electrisch bediend				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
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter over name	NVT
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
witte schappenkast, kleine stellingen en zolder blijven achter in de schuur				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen				Nee

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? Nee → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? Nee → Kom vrijblijvend bij ons langs voor uw eigen financiële mogelijkheden.

Ja

Brengt u een bod uit? Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming? Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek kan via ons worden aangevraagd. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.
Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?
Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:
- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 biedingproces, 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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

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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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 inschrijvings-procedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 belang-stellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.
Een optie kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVER ONS

Hendrik-Jan Rinkel RM RT FFP CFP
Als fervent zeiler weet ik dat je op tijd overstag moet gaan om de wind in de zeilen te houden. Geen reis is hetzelfde. Een aan- of verkoop of hypotheekzaak evenmin. Dat avontuur beleef ik graag met onze klanten.

Lucienne van Ruitenbeek
“Reizen, lezen, puzzelen en ontdekken, dat zijn mijn grote passies. Juist deze eigenschappen zorgen er voor dat ik elke dag op pad ga om het leukste huis te vinden, uit te vinden wat je nu echt beweegt en oplossingen te vinden die écht aansluiten bij jouw wensen, hoe moeilijk het vraagstuk ook lijkt.

Ingeborg Vissers EFA
Als tennisspeler geef ik liever geen punten cadeau. Daarom zorg ik voor een perfecte service. Ook voor mijn klanten ga ik voor goud. Ik klaar de klus terwijl jij alleen maar hoeft te genieten van de leuke dingen van verhuizen.

Bianca van der Last – de Kruijff
Als echte regelaar voel ik mij als een vis in het water als ik alles op de beste manier kan stroomlijnen, zodat jij in alle rust kunt genieten van de reis van aan- tot verkoop tot aan de beste hypotheek om jouw wensen te realiseren.

Lysanne Hartogsveld
Als echte millennial ben ik zeer geïnteresseerd in alles wat met commercie en het internet te maken heeft. Social media kent voor mij geen geheimen en ik vind niets zo leuk om via de juiste kanalen, de beste koper voor jouw woning te vinden

Saskia de Goede
Als moeder van een jonge zoon zie ik het als mijn grootste passie om er ook voor te zorgen dat mijn relaties net zo’n fijn huis kunnen betrekken als ik thuis heb. Daar zal ik zoveel mogelijk voor doen, ik ben pas tevreden als jij dat ook bent.

Ook je woning verkopen? Wij staan voor je klaar en komen graag een keer langs, maar langskomen op ons Woonplein is zeker net zo leuk.

Hoe kunnen wij u nóg meer van dienst zijn

Verhuizen is een flinke stap, dat begrijpen wij als geen ander. Verandering van woonomgeving heeft veel invloed op je dagelijkse leven en financiële situatie. Bij Succesmakelaars draait het daarom altijd in eerste instantie om mensen, het is onze uitdaging onze klanten echt te leren kennen zodat onze adviezen ook echt van toegevoegde waarde zijn. Dat we jarenlange ervaring hebben en aangesloten zijn bij de branchevereniging NVM mag vanzelfsprekend zijn, echter wel zo vertrouwd voor jouw. Ons ultieme doel is een hoge klantevredenheid, dat weten we mede te bereiken door 5 heldere garanties die het landelijke samenwerkingsverband van Garantiemakelaars jou biedt.

Woonplein

Bij een verhuizing komt erg veel kijken, er gaat dan ook veel tijd zitten in het aansturen van alle partijen die hier gebruikelijk een rol in spelen. Omdat we echt de tijd nemen om onze klanten te leren kennen in combinatie met alle disciplines onder een dak maakt het verkopen of kopen van een huis via Succesmakelaars tot een prettige ervaring. Zo kunnen we je op ons woonplein in Leusden helpen met; verkoop, aankoop, verhuur, hypotheken, financiële planning, verzekeringen, kredieten, belastingadvies en echtscheidingsmediation.

Interesse?

makelaars
verhuurmakelaars
financieel adviseurs

Hamersveldseweg 72 | 3833 GS Leusden
(033) 494 77 07 | info@succesmakelaars.nl | www.succesmakelaars.nl