

Wordt dit jouw droomhuis?



Wielewaalstraat 108

Amersfoort

**Hoekwoning met royale woonkeuken,
garage en zonnige tuin in de wijk
Liendert.**



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is in 2016 uitgebouwd en beschikt daardoor over een ruime en lichte woonkeuken — een plek die direct de sfeer van het huis bepaalt. Verder zijn er drie slaapkamers, een praktische bergzolder en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de hoekligging geniet je hier van extra privacy, veel licht en meerdere buitenruimtes. De woning grenst direct aan de "natuurtuin Liendert", wat zorgt voor een groene beleving.

Vraagprijs € 550.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1964

Inhoud	355 m ³
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	182 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	43 m ²

Energie label	D
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

De wijk Liendert biedt een prettige mix van groen, voorzieningen en bereikbaarheid. Winkels, scholen, openbaar vervoer en het Eemplein liggen allemaal in de buurt, terwijl je met de fiets zo in de binnenstad staat.

Indeling

Begane grond

Via de zijtuin kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast, een kelderkast met wasmachineaansluiting, de trapopgang en een modern toilet met fonteintje bevinden.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en voelt door de ramen en hoekligging licht en ruim aan. De afwerking is netjes, met een PVC-vloer en strak gestucte wanden.

De uitgebouwde woonkeuken (2016) is een echte blikvanger. Hier vind je een schiereiland, diverse Siemens-inbouwapparatuur, een Belling gasfornuis met oven en een praktische koel-/vriescombinatie. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin vormt dit een fijne plek om te koken, te eten en te genieten van het buitengevoel.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allen licht en praktisch in te delen.

De badkamer is neutraal ingedeeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel en designradiator.

Bergzolder

Een vlizotrap leidt naar de bergzolder, waar de CV-combiketel staat opgesteld. De ruimte biedt volop opslagmogelijkheden en heeft mogelijkheden voor uitbreiding, bijvoorbeeld via een nokverhoging.

Buitenruimte en garage

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin ligt op het zuidwesten en is een fijne, zonnige plek met een terras en een praktische berging.

De stenen garage en separate berging grenzen aan de tuin. De garage is voorzien van elektra en openslaande deuren. Ideaal als opslag, klusruimte of parkeerplek.

Even alles op een rij:

*Verzorgde hoekwoning met veel licht en privacy

*Bouwjaar 1964

*Uitbouw woonkeuken in 2016

*Woonoppervlakte 87 m²

*Perceel 182 m²

*Inhoud 335 m³

*Drie slaapkamers + bergzolder met mogelijkheden

*Verzorgde hoekwoning met veel licht en privacy

*Zonnige achtertuin op het zuidwesten

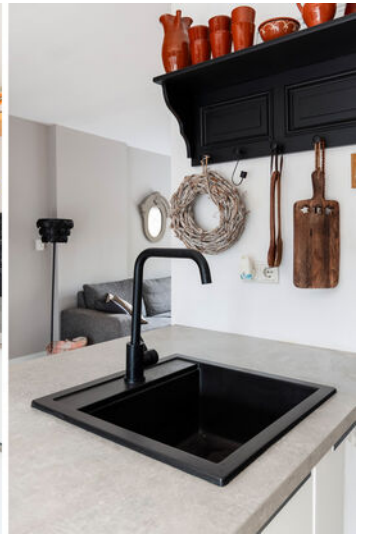
*De woning is goed onderhouden en recent voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

























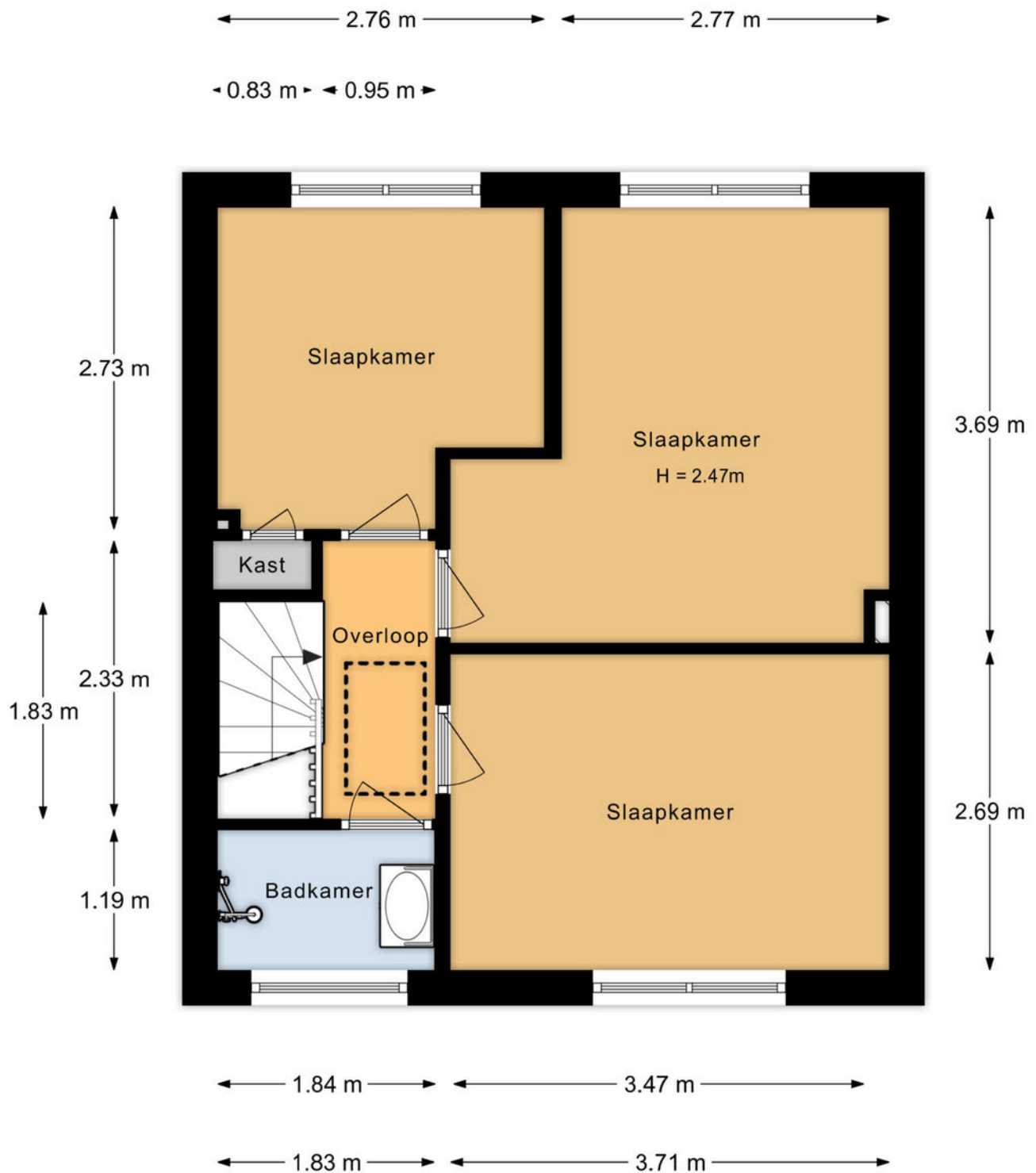








Plattegrond



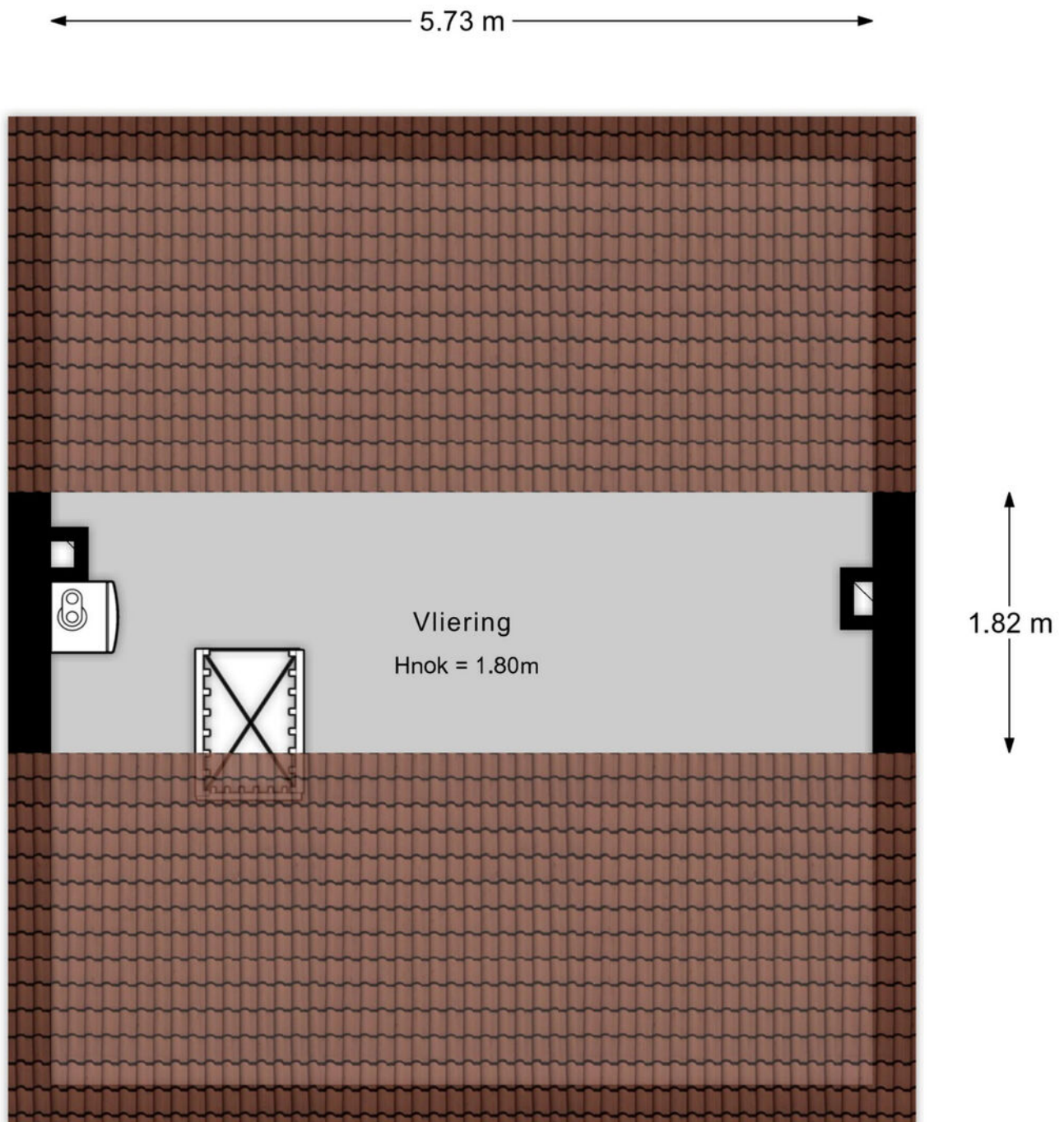
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

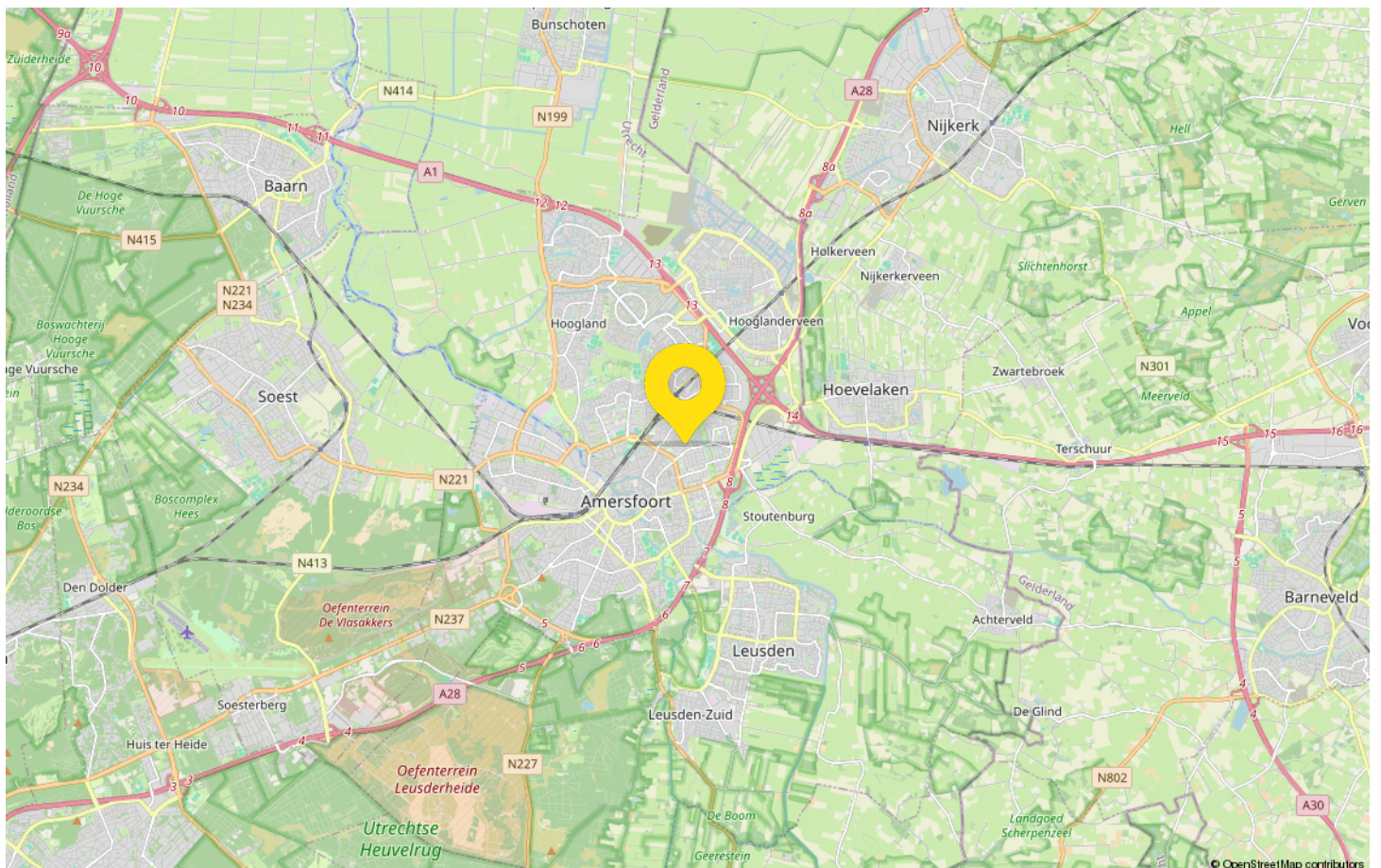
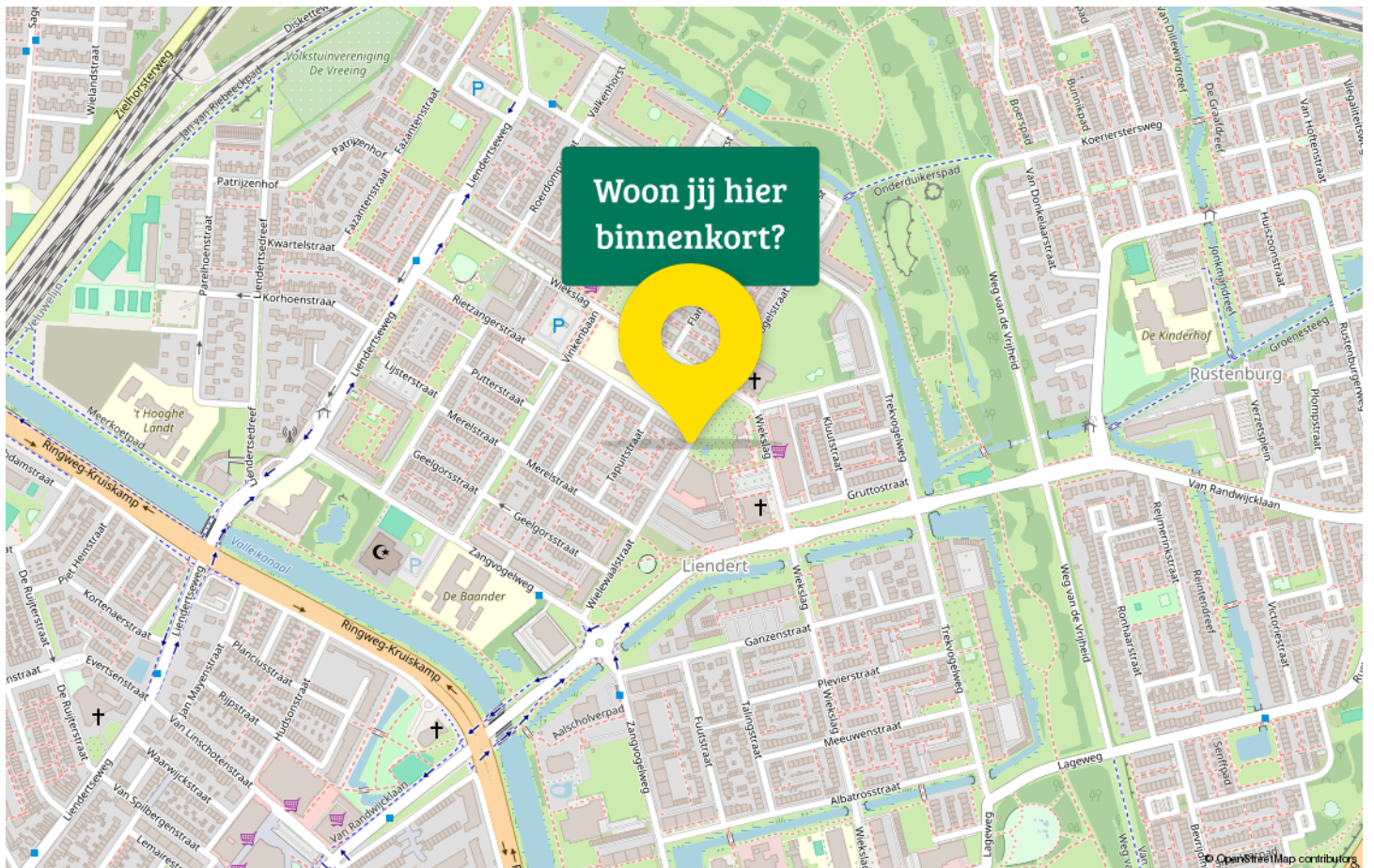
Kadastrale kaart

Uw referentie: Wielewaalstraat 108



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Amersfoort Sectie A Perceel 7685 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 
---	---	--

Locatie op de kaart



Liendert

Groen en gevarieerd

Liendert ligt in Amersfoort-Noord en combineert een stedelijke ligging met veel groen en ruimte. De wijk grenst aan het Waterwingebied en de Heiligenbergerbeek, waardoor bewoners volop kunnen wandelen en fietsen in de natuur. Het woningaanbod is divers: van appartementen en eengezinswoningen tot moderne nieuwbouw. De centrale ligging en goede verbindingen maken Liendert aantrekkelijk voor een breed scala aan bewoners, van jonge gezinnen tot ouderen.

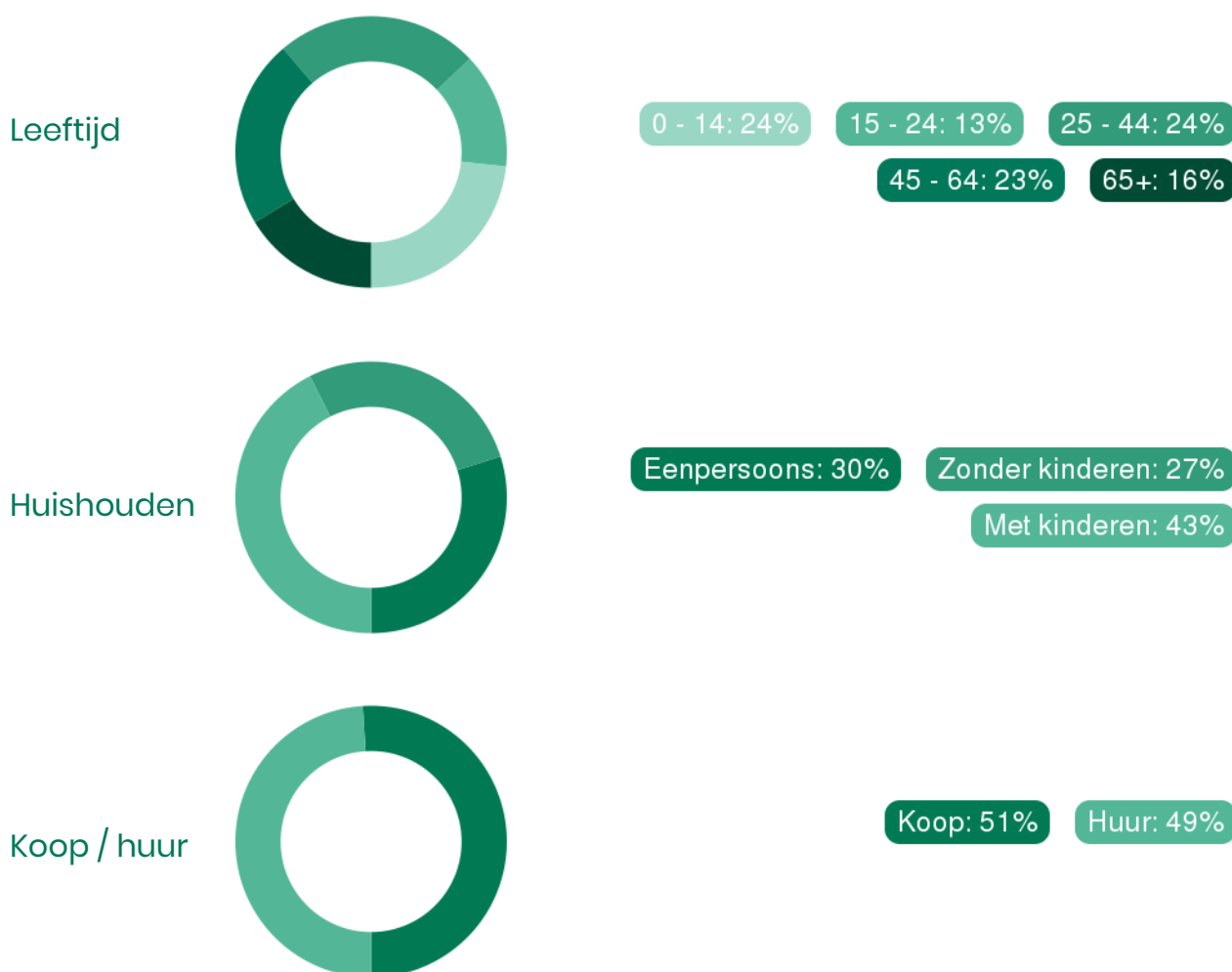


Voorzieningen zijn ruim aanwezig: er zijn basisscholen, sportvelden en kleine winkelcentra binnen handbereik. Bewoners maken veel gebruik van de groene zones in de wijk en de speelplaatsen voor kinderen. Dankzij de nabijheid van het centrum en de uitvalswegen is Liendert uitstekend bereikbaar. De wijk heeft daarnaast aandacht voor verduurzaming, met initiatieven voor energiebesparing en vergroening.

Liendert kent een actieve en betrokken gemeenschap. Buurtverenigingen organiseren activiteiten, beheren moestuinen en zetten zich in voor een veiligere en schonere woonomgeving. De diversiteit in bewoners zorgt voor een levendig karakter, terwijl de groene ligging rust en ontspanning biedt. Liendert ontwikkelt zich steeds meer tot een wijk waar duurzaamheid, leefbaarheid en sociale verbinding samenkomen.

Statistieken

Buurtinformatie – Amersfoort / Liendert-Noord



49%

man

51%

vrouw



0,9 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk

Beëdigd NVM makelaar & taxateur / Directeur

Telefoon: 06-50222573

E-mail: barry@nul33makelaars.nl

Nathalie Lam-Srijker

Commercieel medewerker binnendienst

Telefoon: 033-7115260

E-mail: info@nul33makelaars.nl

Thijs Bobeldijk

NVM makelaar

Telefoon: 033-7115260

E-mail: thijs@nul33makelaars.nl

OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur

BEREIKBAARHEID:

Telefonisch 24/7

Live chat 9.00 - 21.00 uur

AFSPRAKEN: Buiten kantooruren op aanvraag



Adresgegevens

Waterdreef 166

3824 HB, Amersfoort

Wij zijn bereikbaar via:

033 - 711 52 60

info@NUL33makelaars.nl

www.NUL33makelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bidder 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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 inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

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 belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

033 – 71 15 260

info@nul33makelaars.nl

www.NUL33makelaars.nl