

Wordt dit jouw droomhuis?



Van Brakelstraat 22 C

Amersfoort

**Comfortabel wonen nabij het centrum
van Amersfoort**



NUL33 Garantiemakelaars

Waterdreef 166
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260

info@NUL33makelaars.nl
www.NUL33makelaars.nl



**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!

Dit ruime appartement aan de Van Brakelstraat 22C ligt in de levendige wijk Kruiskamp, op loopafstand van winkelcentrum Neptunusplein en slechts enkele minuten fietsen van de historische binnenstad van Amersfoort. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1955

Inhoud	306 m ³
Woonoppervlakte	64 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	E
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Het appartement

De woning bevindt zich op de tweede verdieping van een verzorgd complex en beschikt over twee balkons, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide zijn bereikbaar vanuit de woonkamer, waardoor je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon of juist de schaduw kunt opzoeken. Aan de voorzijde heb je een fijn uitzicht over het plein.

De woonkamer is licht en prettig van formaat, met grote ramen die zorgen voor veel daglicht. De keuken is apart gelegen, eenvoudig uitgevoerd maar netjes onderhouden en voorzien van de benodigde aansluitingen.

Slaapkamers en badkamer

Het appartement beschikt over twee slaapkamers van goed formaat. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, kast of werkhoek. Op de bovenste verdieping bevindt zich een ruime bergzolder (via vlizotrap toegankelijk), die bij behoefte kan worden omgebouwd tot één of zelfs twee extra slaapkamers, waardoor het woonoppervlak aanzienlijk kan worden vergroot.

De badkamer is basic maar netjes uitgevoerd met wit tegelwerk en voorzien van een douche en wastafel. Het separate toilet is netjes afgewerkt in een moderne kleurstelling en bevindt zich naast de badkamer.

Buitenleven en omgeving

Naast de twee balkons is er in de directe omgeving volop gelegenheid om te wandelen of te ontspannen. De ligging is gunstig ten opzichte van winkels, supermarkten, scholen en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen A1 en A28 zijn snel bereikbaar, waardoor je binnen enkele minuten op weg bent richting Utrecht of Zwolle.

De V.V.E. heeft een professionele administrateur en de servicekosten bedragen € 185,23 per maand.

Pluspunten:

- Nabij het centrum van Amersfoort
- Winkelcentrum Neptunusplein op loopafstand
- Twee balkons aan voor- en achterzijde (beide via de woonkamer)
- Mogelijkheid voor één of twee extra slaapkamers op de ruime zolderverdieping (16 m²)
- Centrale ligging met goede bereikbaarheid

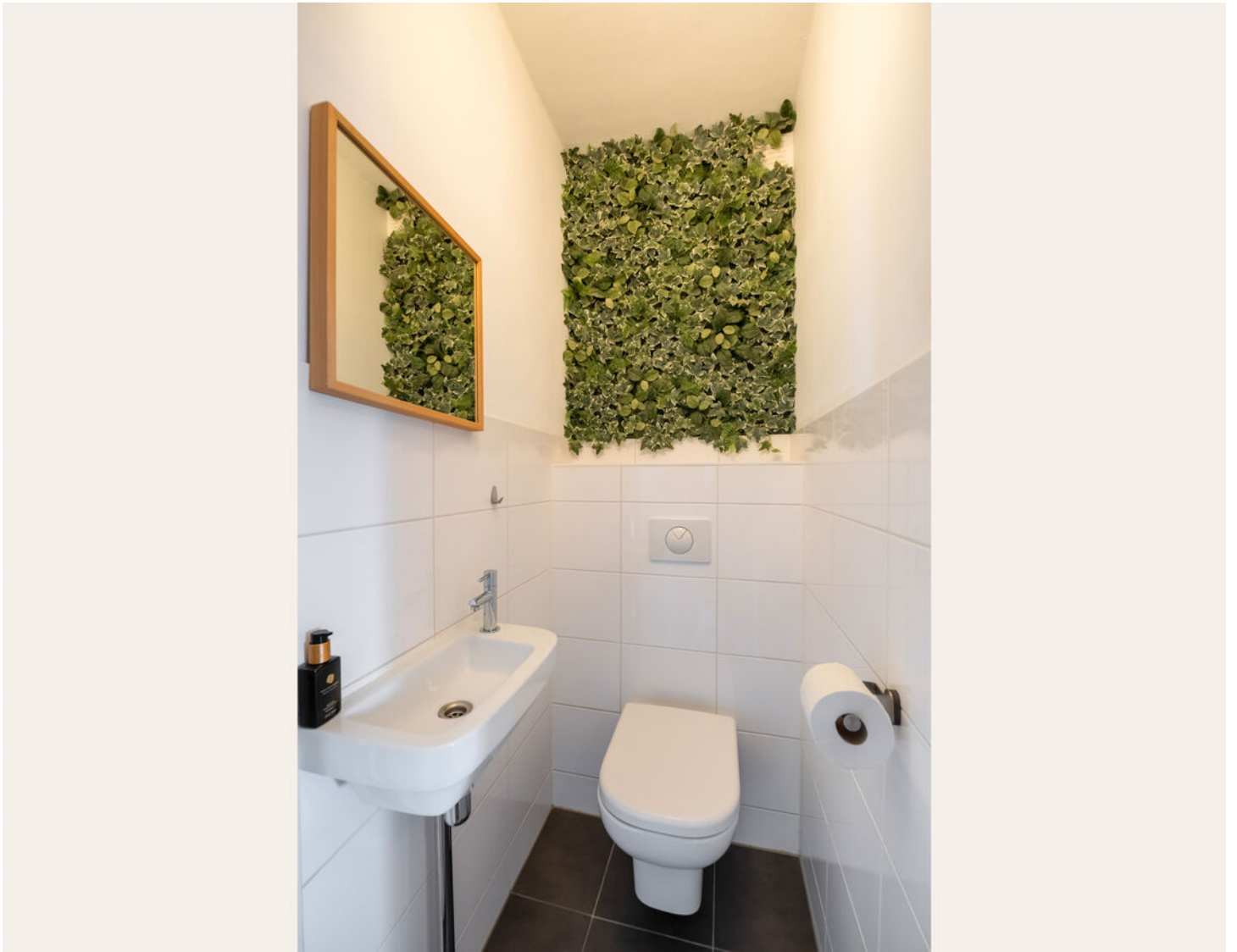


















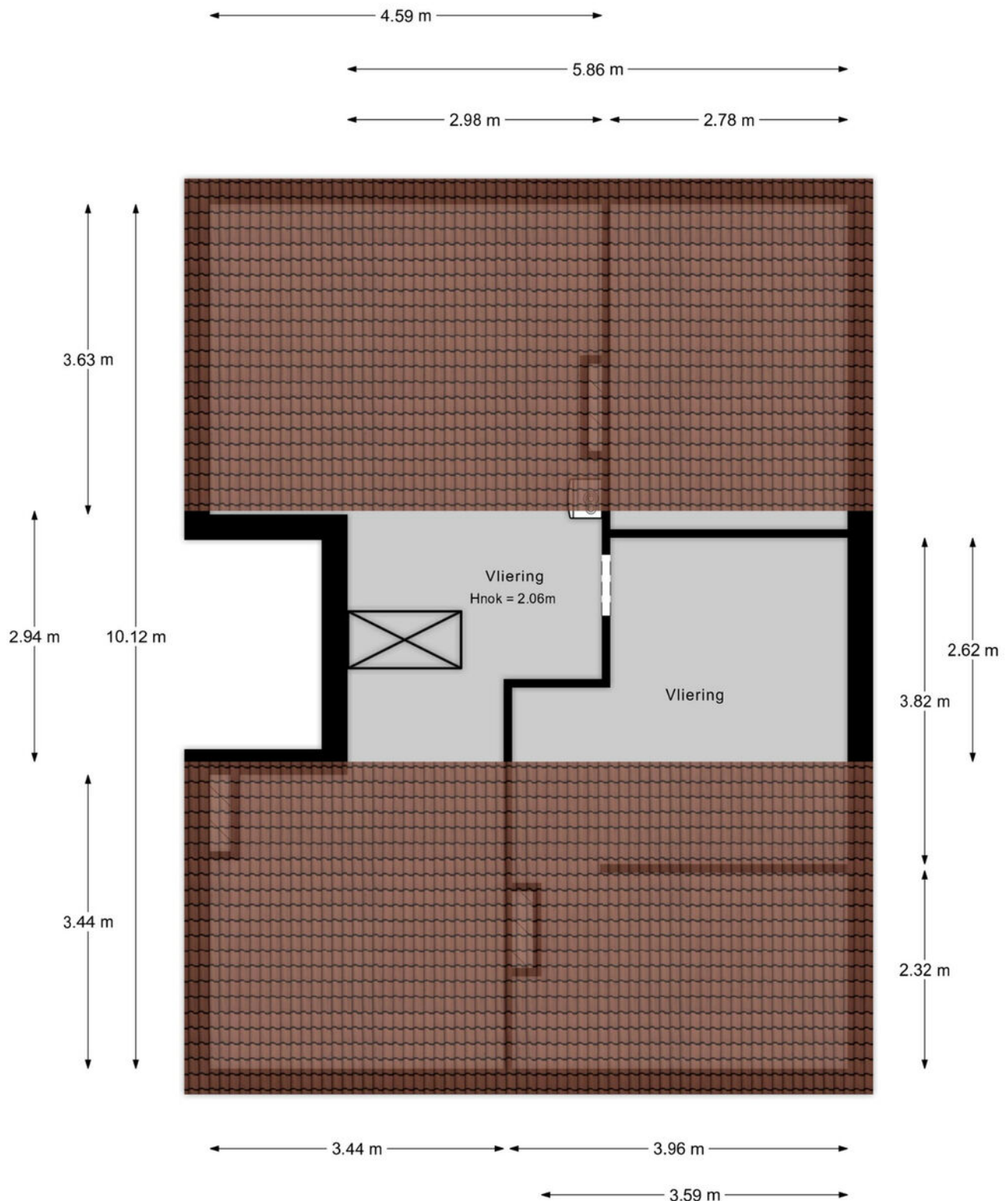


Plattegrond appartement



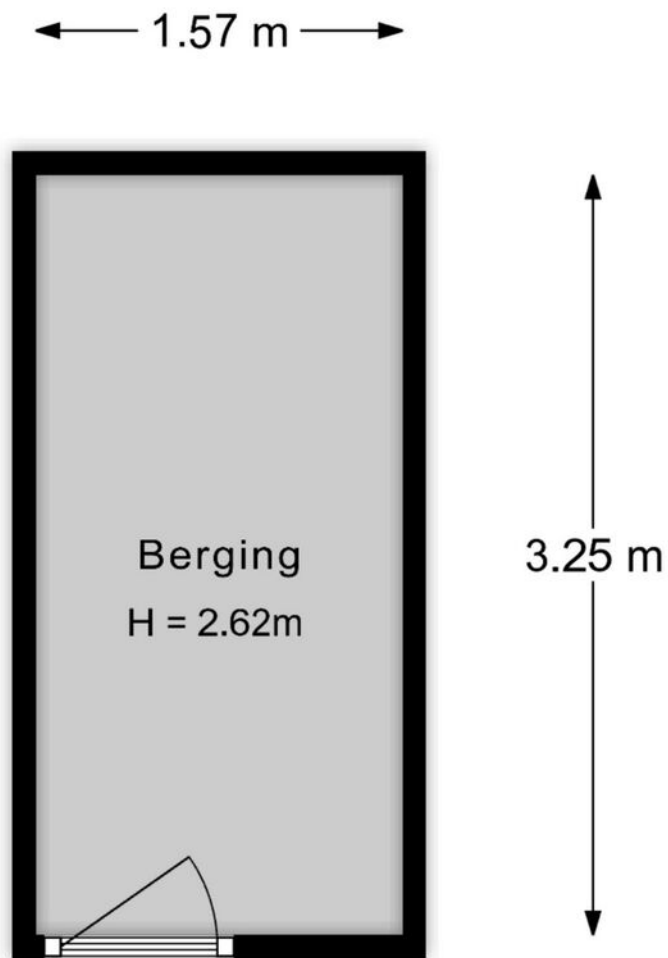
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Brakelstraat 22C



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Amersfoort
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4148
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

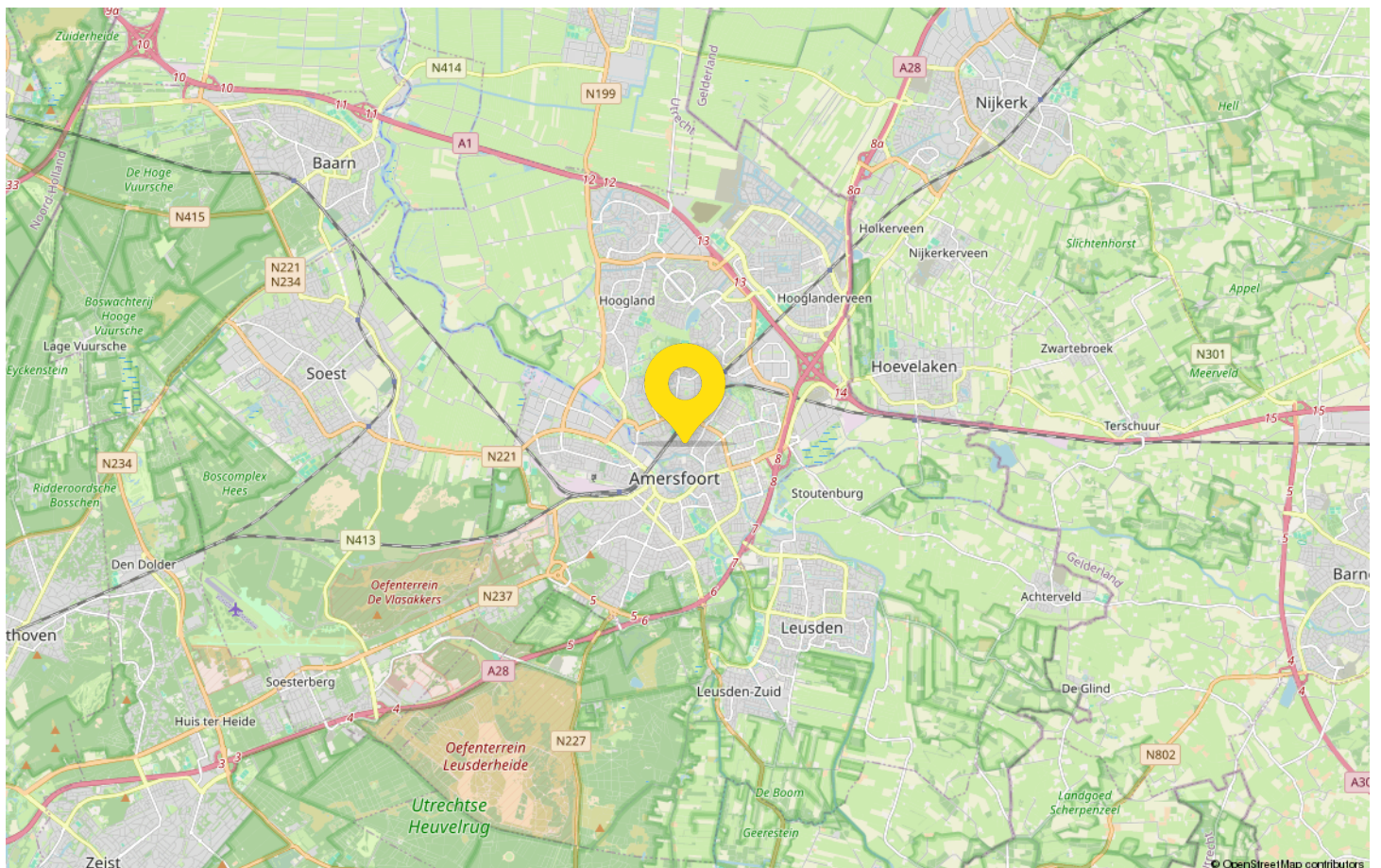
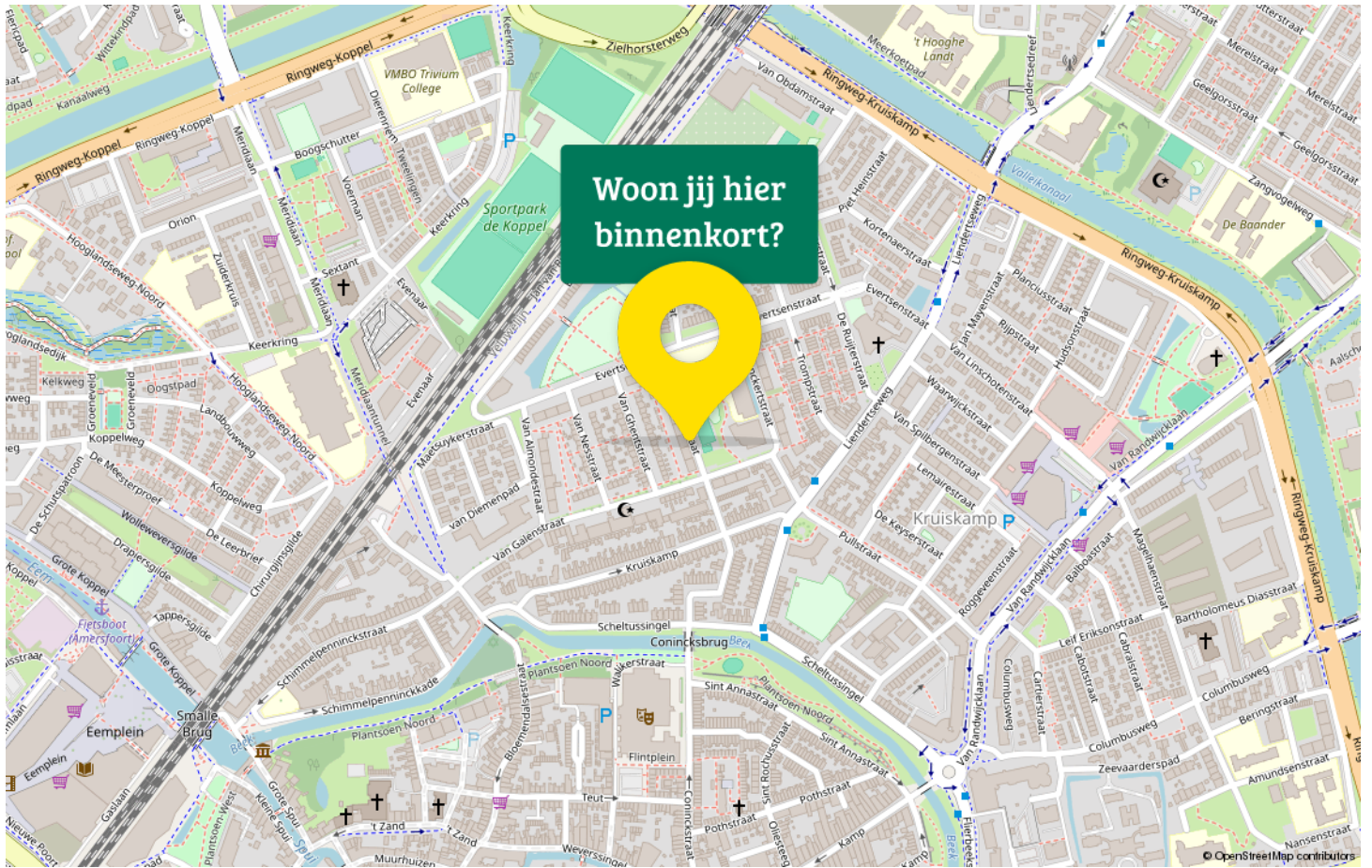
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- Alle plafonniers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 losse kastjes met lades in keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- gordijnroedes	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- wasmachine	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Betreft kleine vriezer en kleine vaatwasser.	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Locatie op de kaart



Kruiskamp

Dynamisch en centraal

Kruiskamp ligt ten westen van de binnenstad en is een levendige en centraal gelegen wijk. De wijk heeft een divers woningaanbod: van portiekwoningen en appartementen tot eengezinswoningen. De centrale ligging en de snelle verbindingen naar station en uitvalswegen maken Kruiskamp aantrekkelijk voor bewoners die dichtbij de stad willen wonen.



Voorzieningen zijn ruim aanwezig. Winkelcentrum Neptunusplein vormt het hart van de wijk, met supermarkten en diverse speciaalzaken. Daarnaast zijn er basisscholen, sportvelden en buurthuizen die de sociale structuur versterken. De nabijheid van het Eemplein en de binnenstad maakt dat bewoners volop kunnen genieten van cultuur, horeca en evenementen.

Kruiskamp kent een mix van culturen en generaties. Deze diversiteit geeft de wijk een dynamisch en levendig karakter. Buurtinitiatieven en verenigingen dragen bij aan saamhorigheid en veiligheid. Dankzij stedelijke vernieuwing en verduurzaming ontwikkelt de wijk zich voortdurend tot een modern en toekomstgericht woongebied.



ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk

Beëdigd NVM makelaar & taxateur / Directeur

Telefoon: 06-50222573

E-mail: barry@nul33makelaars.nl

Nathalie Lam-Strijker

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