



Paulus Borstraat 14

*Amersfoort*

€ 695.000,- k.k.

**MÉT EEN  
ATELIER!**





# Welkom,

---

## Op zoek naar een nieuwe woning?

Een makelaar die naast taxateur ook marketeer is? Dat is Visie Makelaardij, een makelaarskantoor in Amersfoort. Juist die combinatie maakt het verfrissend en deskundig. Tel daarbij ongetemperd enthousiasme en u hebt de perfecte match! Visie Makelaardij breekt met de standaardaanpak in de traditionele makelaardij.

Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de vrije hand. Wij combineren passie met een dosis vakkennis en maken een makelaar weer persoonlijk.

**Partner / Makelaar & Taxateur**

**Ard Bax**

## *Jouw makelaar*

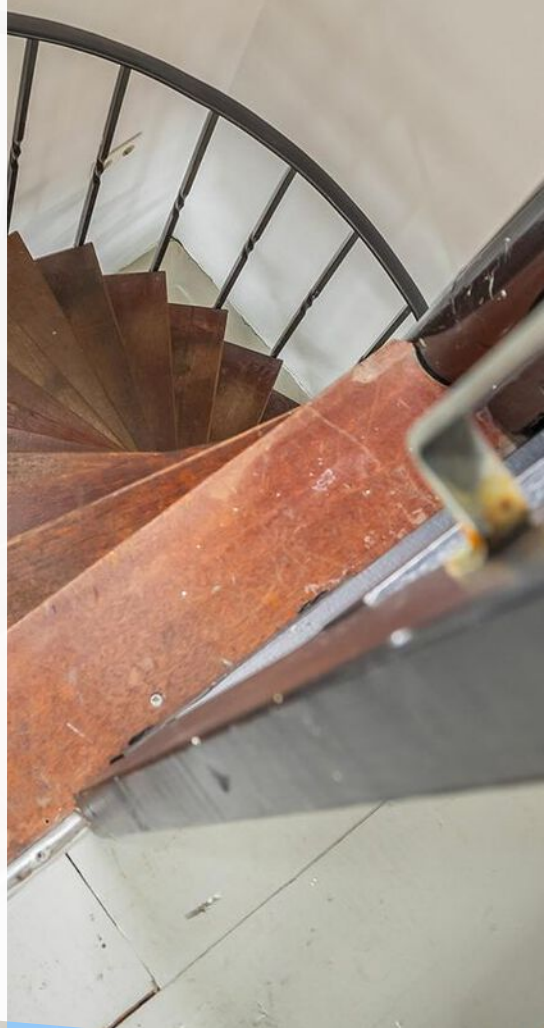
Ard, een telg uit een makelaarsfamilie, erkend makelaar en taxateur en lid van het algemeen bestuur van VBO, is in 2015 vanuit Rotterdam zijn vrouw gevolgd naar Amersfoort. Hij heeft ervaring met alle soorten vastgoed en kent de stad inmiddels als zijn broekzak. Ard is een uitstekend netwerker en blijkt bovendien sterk in het selecteren van de allerbeste medewerkers.



## Een unieke woning in de Paulus Borstraat 14

Als deze kom je ze maar weinig tegen. Zo'n woning rechtstreeks uit de VT Wonen. Welkom aan de Paulus Borstraat 14! Voor mensen die houden van ruwe materialen, natuurlijke kleuren en dat net even anders, voelt deze woning als thuishomen. Het woonhuis uit 1920 is tussen 2009 en 2014 volledig gerenoveerd en beschikt vandaag de dag over een robuuste, handgemaakte keuken, lichte living, maar liefst vijf (!) slaapkamers (zesde mogelijk), een hippe badkamer (2023) en een gezellige tuin. Uniek aan deze leuke familiewoning, is dat wonen en werken hier perfect samengaan. Een oude timmerwerkplaats in de achtertuin is verbouwd tot een creatief atelier met gastenverblijf en 14 zonnepanelen (2024).

De liefde voor geleefde materialen komen in het woonhuis als in het atelier volop tot uiting, wat naadloos aansluit bij de historie van deze karakteristieke arbeiderswijk. Vandaag de dag is het Soesterkwartier een populaire woonwijk!



# Kenmerken

---

**Type**

hoekwoning

**Soort**

eengezinswoning

**Kamers**

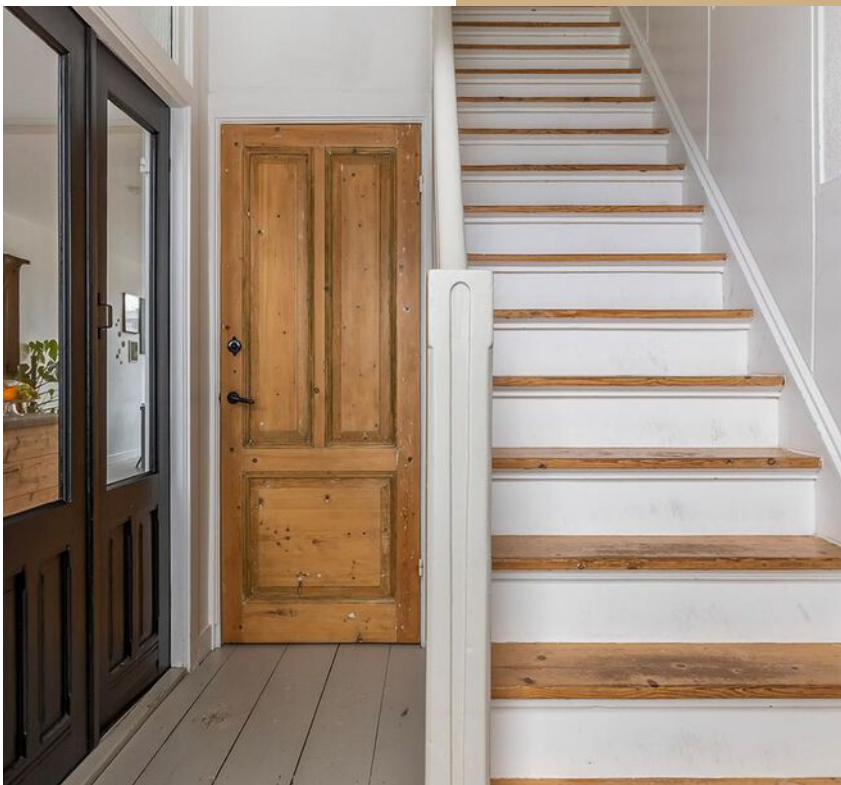
7

**Woonoppervlakte**

121 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

176 m<sup>2</sup>



---

**Via de hal** kom je binnen in de woning en lopen we door naar de living.

**Inhoud woning**

429 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

1920

**Isolatie**

dakisolatie, muurisolatie



—  
**Een echte woonkeuken** met een ruim drie meter lang eiland. Uitgebreid koken, uren bakken, samen borrelen of gewoon een snel ontbijt.





---

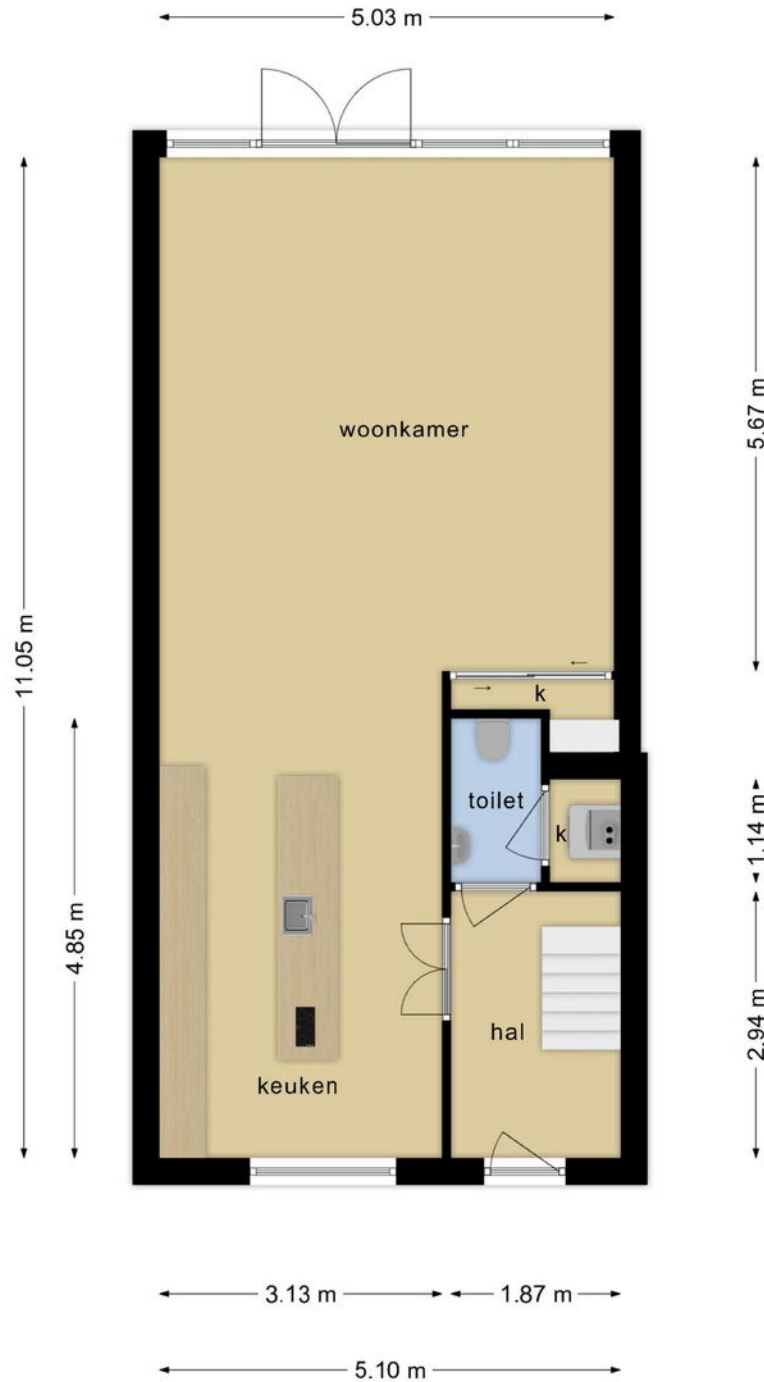
## Een uitbouw en grote glazen

pui zorgen voor een zee van licht en ruimte, waardoor de living op diverse mogelijkheden in te richten is.



## koken & ontspannen

# 00



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



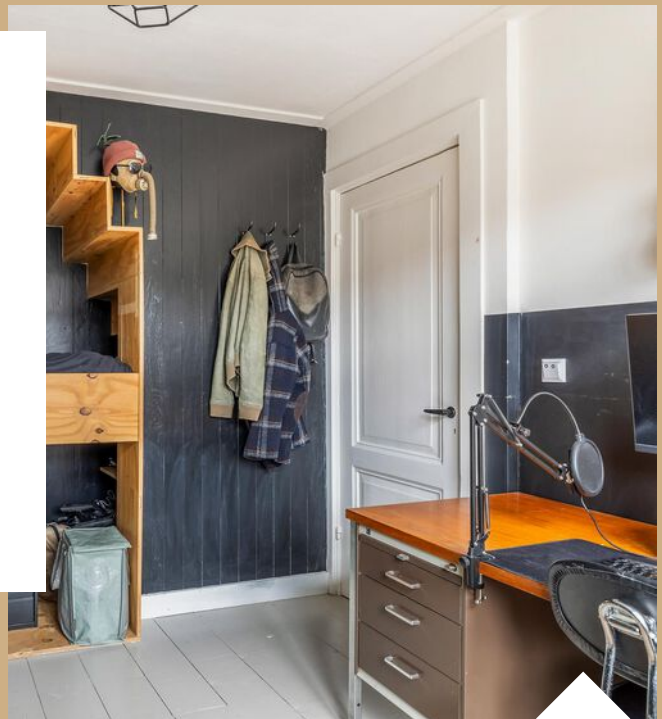
**Dat over alles creatief is** nagedacht, wordt alleen al zichtbaar in de indeling. Zo zijn hier maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over twee woonlagen.







—  
**Door het plaatsen van een schuifdeur** creëer je hier een zesde slaapkamer voor bijvoorbeeld een knusse babykamer.





**Verfrissen doe je hier in een bijna nieuwe badkamer.**  
De badkamer is in 2023 verbouwd!



## slapen en verfrissen

# 01



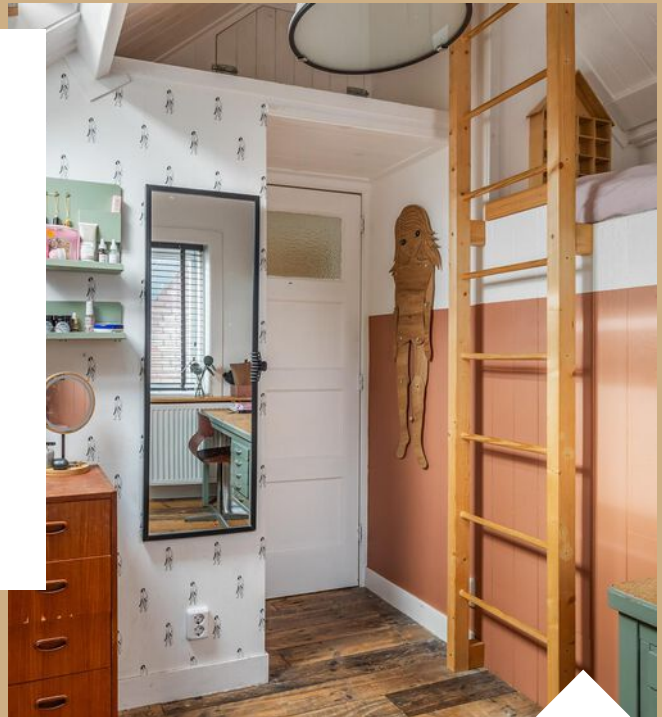
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





---

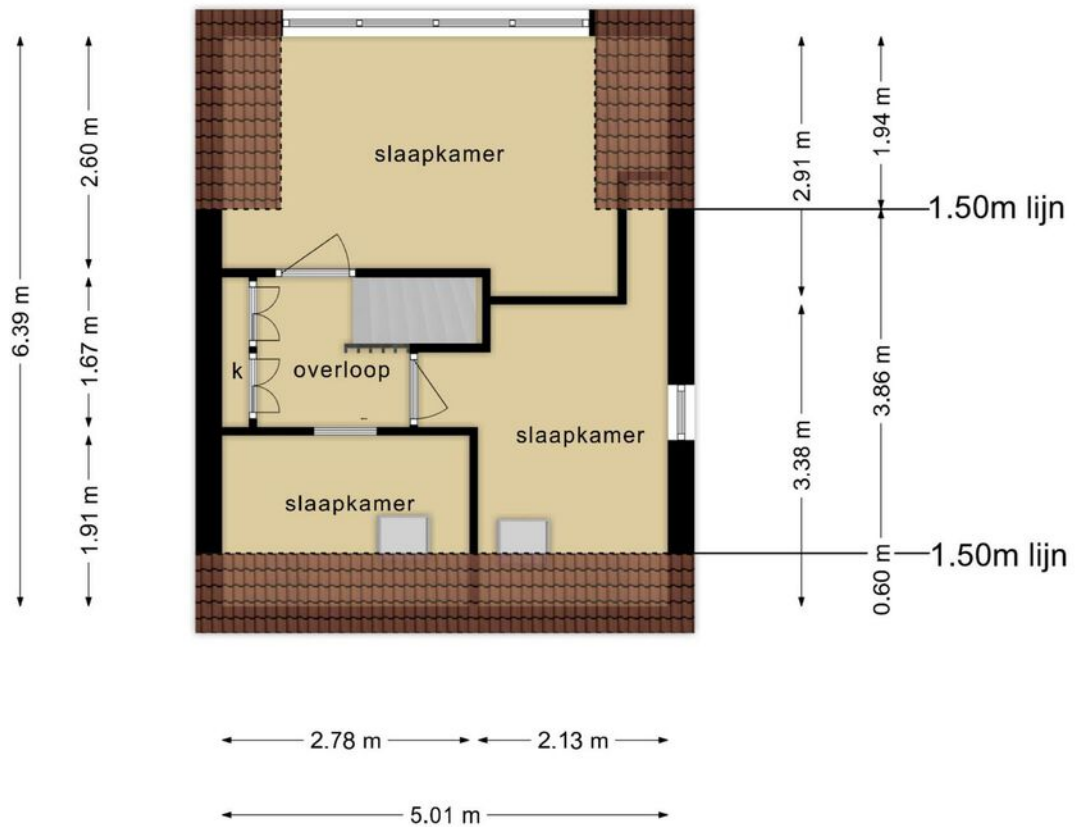
**Dankzij een dakkapel,** die in 2014 is geplaatst, beschikt ook de zolderverdieping over drie slaapkamers, een praktische kastenwand en opbergzolder.



# slapen

# 02

---

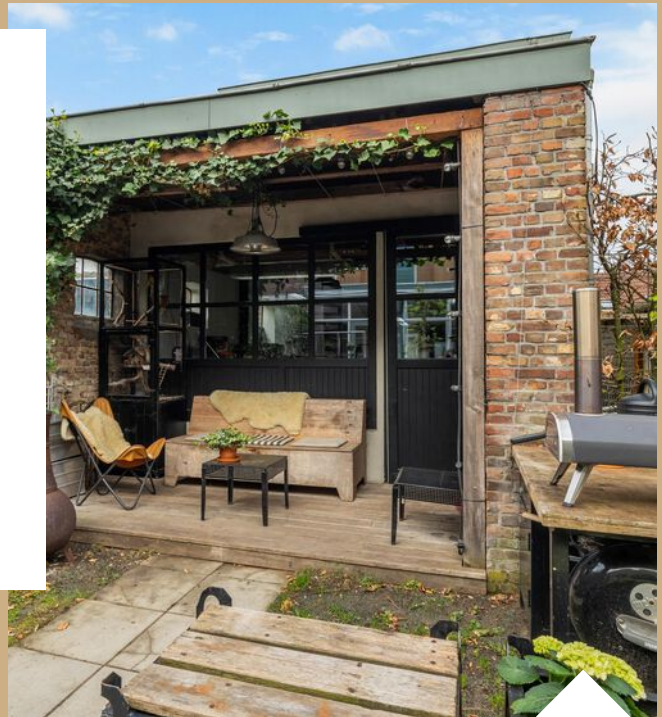


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



---

**Openslaande deuren bieden vanuit de living toegang tot de tuin.** Gelegen op het westen is dit op zomerse dagen jouw tweede woonkamer.

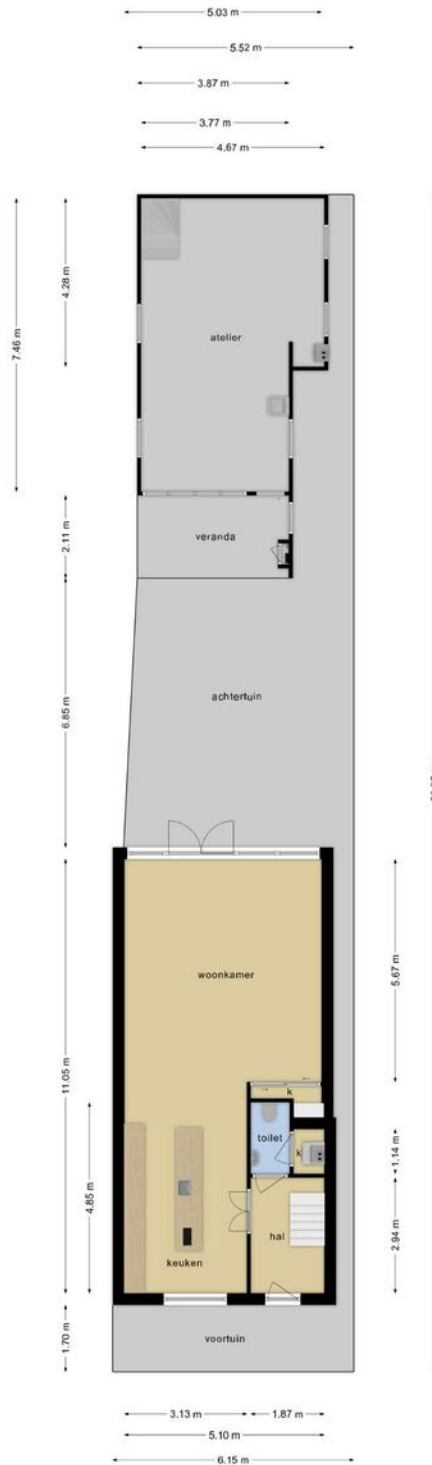






# tuinoverzicht

# 00



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



---

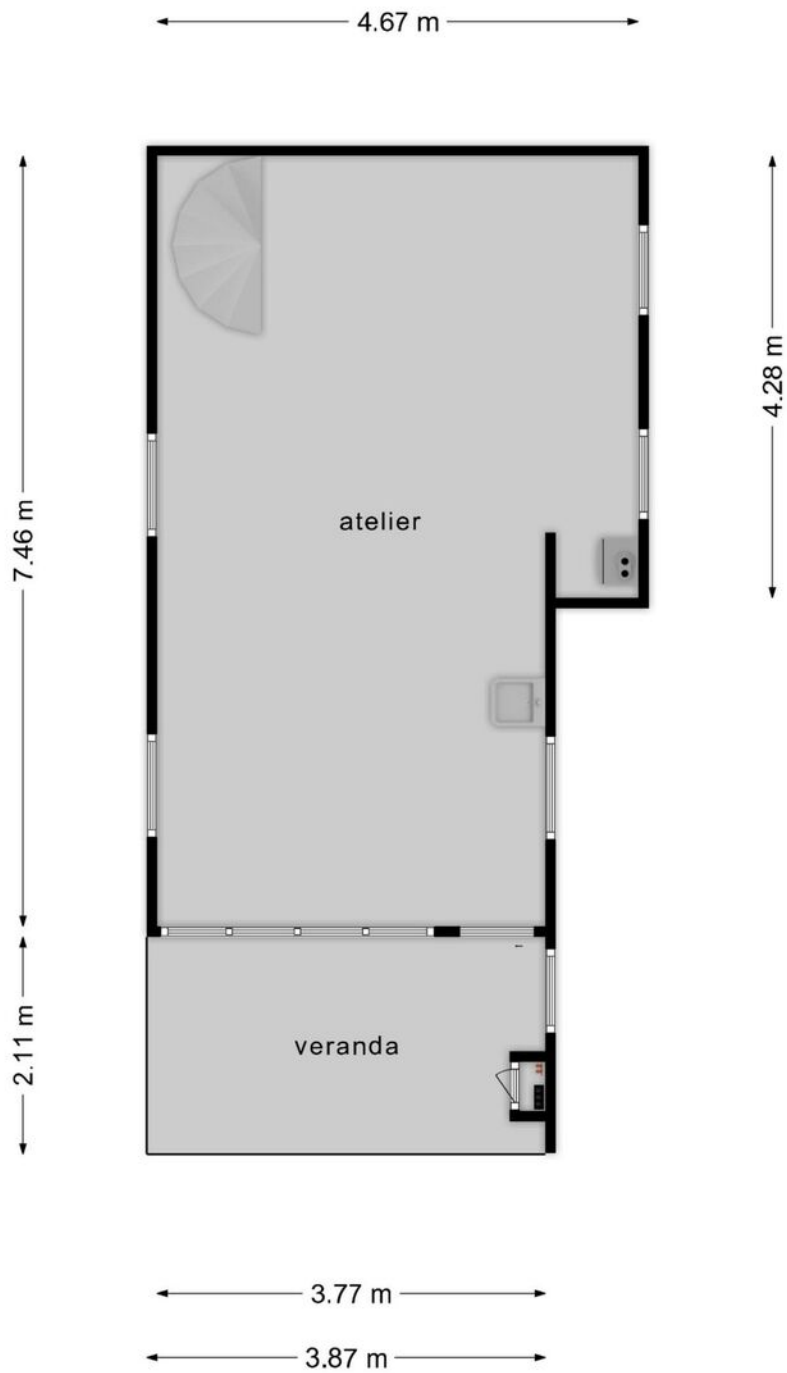
## De oude timmerwerplaats

heeft haar karakter  
behouden, maar is van  
veel moderne gemakken  
voorzien. Boven heb je  
een gastenverblijf!



atelier

00



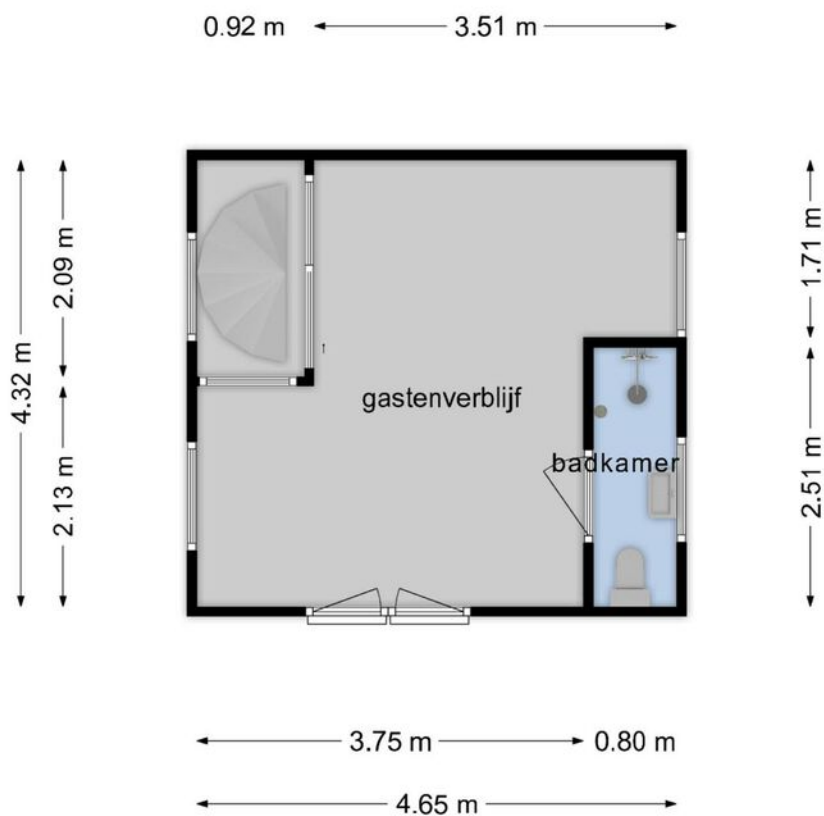
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## gastenverblijf boven atelier

# 01

---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Paulus Borstraat 14

# Locatie

## op de kaart & bijzonderheden

Vandaag de dag is het Soesterkwartier een populaire woonwijk aan de rand van de bruisende binnenstad. Winkels voor dagelijkse boodschappen, scholen en het Centraal station zijn allemaal op loop-/fietsafstand te bereiken. Voor een dagje uit is het Bosbad of Dierenpark Amersfoort dichtbij!

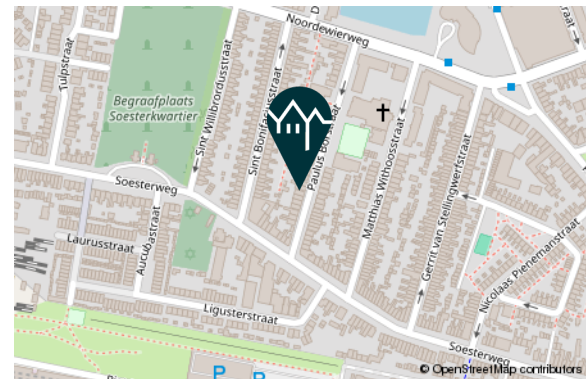
### Bijzonderheden

Atelier aan huis!

14 zonnepanelen (2024)

Parkeervergunning verplicht

Oplevering: In overleg (voorkeur verkoper: half juli 2024)



# Soesterkwartier

Amersfoort

Kom meer  
te weten



## Rustig, karakteristiek met veel groen, een geliefde wijk

In de jaren '60 en '70 van de negentiende eeuw werden er in Amersfoort-West twee spoorlijnen aangelegd. Om de arbeiders aan het spoor en in de wagenwerk-plaats onderdak te bieden, werden in korte termijn een groot aantal arbeiders-woningen gerealiseerd. Hiermee werd een nieuwe wijk geboren, het Soesterkwartier (destijds de Spoorwijk genoemd). In de jaren 1920 - 1960 werd het Soesterkwartier volop uitgebreid. Zo ontstond o.a. de bloemenbuurt, de rivierenbuurt en de bomenbuurt. Anno 2022 is het Soesterkwartier voor veel mensen een geliefde woonwijk. De wijk heeft alles wat je kunt bedenken als het gaat om rustig wonen in de stad. Het is een rustige buurt met karakteristieke woningen en veel groen, op 5 minuten fietsafstand van de bossen en de weilanden. Voor een dagje uit is het Bosbad of Dierenpark Amersfoort dichtbij! Daarnaast bevinden zich in de wijk verschillende winkels, scholen en speeltuinen. Vanuit de wijk ben je binnen 10 minuten in de historische binnenstad of bij het Centraal Station.

**Wat je  
als inwoner  
moet weten!**

De oude Wagenwerkplaats is behouden en dient nu als evenementenlocatie voor congressen, beurzen, vergaderingen en bruiloften. Vergeet bij een bezoek het Centraal ketelhuis niet, voor een heerlijke lunch!



Meer weten over deze wijk?  
Scan de QR-code hierboven



# Uw droom- woning gezien?

# Bezichtigen!

---

## Bieding

**Direct na de bezichtiging een bod uitbrengen? Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding ook uit een opleverdatum en eventuele voorbehouden. Op grond van één van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst ontbinden. De meest voorkomende voorbehouden zijn:**

### 1. Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen, mits er een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van een nader te bepalen periode gelden. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

### 2. Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud van bouwkundige keuring werkt de verkoper uiteraard mee aan de keuring. De koper is vrij in het kiezen van een keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

## In onderhandeling

De makelaar gaat uw bod met de verkoper bespreken. U bent pas 'in onderhandeling' als de verkopende partij reageert op uw voorstel door

het doen van een tegenbod. U bent dus nog niet in onderhandeling op het moment dat wij aangeven dat wij uw bieding zullen bespreken met de verkoper.

Zodra wij in onderhandeling gaan met u of uw makelaar, wordt er onderhandeld totdat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

Stel dat er meerdere partijen interesse tonen, dan kunnen zij in de gelegenheid gesteld worden om eenmalig een eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht.

De verkoper beslist uiteindelijk wie hij de woning gunt. Is er geen overeenstemming bereikt? Dan wordt de onderhandeling afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te gaan.

Is de woning verkocht als de vraagprijs wordt geboden? Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Pas als een bod door de verkoper wordt geaccepteerd, of als de bieder het tegenbod van de verkoper accepteert, is er een mondelinge koopovereenkomst. Na deze overeenstemming wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld.

## Verkoop bij inschrijving

### Wat houdt verkoop bij inschrijving in?

Wanneer er veel belangstelling is voor een woning, kan in overleg met

de verkoper besloten worden om de woning te verkopen via inschrijving. Dit zal de makelaar aangeven op het moment dat iemand een bod wil doen. Alle geïnteresseerden krijgen een gelijke kans en mogen voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uitbrengen.

### Wordt een bod besproken met andere bidders?

Dit zal nooit gebeuren. Biedingen worden door de makelaar alleen besproken met de verkoper. Er wordt ook niet onderhandeld over biedingen.

### Moet de verkoper het hoogste bod accepteren?

Nee, als het hoogste bod voor de verkoper niet acceptabel is, kan hij beslissen om het niet te verkopen. Ook kan een verkoper bijvoorbeeld een bod zonder voorbehouden (voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, verkoop eigen woning) accepteren dat lager is dan een bod met voorbehouden.

### Wanneer is er sprake van een overeenkomst?

Als een particulier een woning koopt om zelf te gaan bewonen komt er een koopovereenkomst tot stand als alle betrokken partijen de koopovereenkomst getekend hebben. Wanneer een zakelijke koper of belegger een woning koopt, is een mondelinge overeenkomst al een koopovereenkomst.



## De koopovereenkomst

Op het moment dat de onderhandelingen zijn afgerond en er overeenstemming is bereikt, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van een standaard model koopovereenkomst. Alle mondelinge afspraken zijn hierin schriftelijk vastgelegd. Zodra alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopovereenkomst naar de gekozen notaris worden verzonden. Aan de hand van onder andere de koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opmaken.

### Bijkomende kosten: kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning krijgt u meestal te maken met een aantal bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering). De bijkomende kosten voldoet de koper. Aanvullend zijn er nog kosten die betrekking hebben op de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten voor een hypotheekakte en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een voordeel is dat deze financieringskosten over het algemeen aftrekbaar zijn voor de Inkomstenbelasting.

### Waarborgsom of bankgarantie

Het is gebruikelijk dat een koper enige tijd na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voort-

vloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is. Let wel: bijna alle notarissen rekenen momenteel een negatieve rente door aan de koper bij het storten van een waarborgsom.

## Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij/zij heeft de plicht om eventuele gebreken te melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

### Ouderdomsclausule

Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de betreffende bouwperiode kan het zijn dat de woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning.

De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

### Niet-bewonersclausule/ eigenarenclausule

Het is mogelijk dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. De verkoper kan dan niet alles van de woning weten. Zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden.

## De overdracht

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er, samen met de makelaar, een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt aansluitend op de leveringsakte, de hypotheekakte gepasseerd.

||  
**Visie Makelaardij**  
breekt met de  
standaard aanpak  
in de traditionele  
makelaardij.





Partner / Makelaar  
& Taxateur - 2015

**Ard Bax**



Partner / Makelaar - 2017

**Jasper van Beek**



## De mensen achter Visie

**Een makelaar die naast taxateur ook  
marketeer is? Dat is Visie Makelaardij,  
een makelaarskantoor in Amersfoort.**

Juist die combinatie maakt het verfrissend en deskundig. Tel daarbij ongetemperd enthousiasme en u hebt de perfecte match! Visie Makelaardij breekt met de standaardaanpak in de traditionele makelaardij. Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de vrije hand



*Meer  
over ons*

Scan de code

Kandidaat Register  
Makelaar - 2019

**Mirjam de  
Groot**



Tekstschrijver en  
makelaarsassistente - 2021

**Wendy van  
Dreven**



Marketing &  
communicatie - 2020

**Annelie  
Veldhuizen**



Volg ons op  
instagram



Beste makelaar in de regio

# Amersfoort?

*Kennismaken*  
scan de code

Je bent op zoek naar een makelaar in **Amersfoort, Soest, Soesterberg, Leusden, Achterveld, Hoevelaken, Nijkerk, Woudenberg, Scherpenzeel of Zeist**, dus stel je de vraag: "Wie is eigenlijk de beste makelaar van deze regio?" Heel eerlijk gezegd weten wij niet of wij dat zijn, al doen we erg ons best. Wèl durven we te beweren dat we behoren tot de beste makelaars van de regio Amersfoort. **De recensies van tevreden opdrachtgevers bewijzen het, bekijk ze eens op Google of Funda.** Onze klanten geven ons een rapportcijfer van gemiddeld een 9,5! Geef toe... Veel beter kan niet.



visiemakelaardij