



Reijmerinkstraat 51

*Amersfoort*

€ 525.000,- k.k.

**RUIM &  
GROEN**





# 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 mooie woning aan de Reijmerinkstraat 51

Ruim wonen in één van de groenste wijken van Amersfoort? Welkom aan de Reijmerinkstraat 51! Een echte familiewoning met onder andere een sfeervolle woonkamer met moderne keuken, vier slaapkamers verdeeld over twee woonlagen, een ruime badkamer, heerlijk groene tuin en eigen garage.

Naast de indeling, is ook de locatie perfect voor het hele gezin! De wijk Rustenburg is een rustige, kindvriendelijke wijk waar de kids lekker buiten kunnen spelen. Zo vind je in de Reijmerinkstraat een grote, groene speeltuin. De wijk biedt diverse winkels, scholen en sportfaciliteiten en voor een lange wandeling is het Waterwingebied dichtbij. Op de fiets ben je binnen no-time in de bruisende binnenstad van Amersfoort en met de auto rijd je binnen enkele minuten op de snelweg.

Nieuwsgierig? Laat ons je meer vertellen!



# Kenmerken

---

**Type**

tussenwoning

**Soort**

eengezinswoning

**Kamers**

5

**Woonoppervlakte**

127 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

188 m<sup>2</sup>



---

**Je komt binnen in de hal,**

die genoeg ruimte biedt voor een praktische garderobe.

**Inhoud woning**

509 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

1977

**Isolatie**

dakisolatie, dubbel glas



—  
**Vanuit de hal stap je binnen in de woonkamer,** het hart van de woning. Strak gestucte wanden (2020) en een houten vloer vormen de ideale basis.



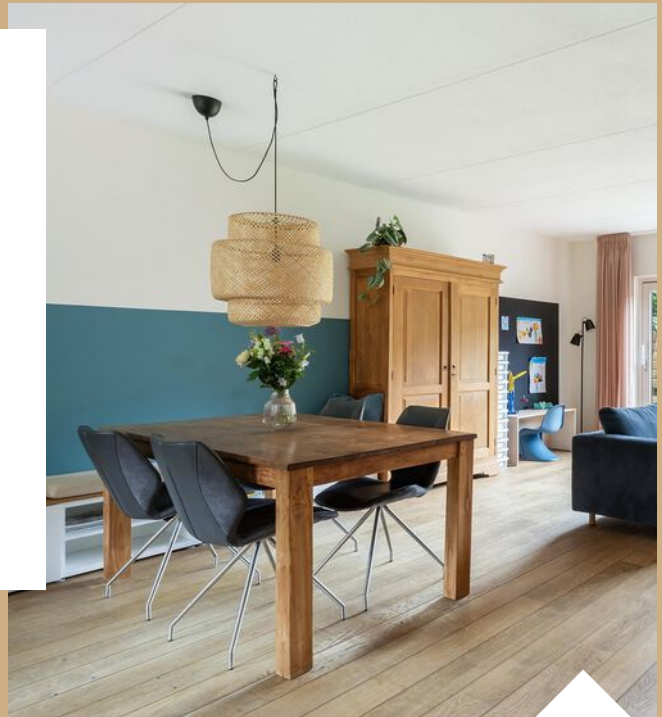




---

## De plek waar je vrienden

uitnodigt voor een gezellige borrel. De grote schuifpui biedt een groen uitzicht over de tuin en maakt op zomerase dagen jouw tweede living.





---

**Vernieuwd in 2020 is deze keuken** voorzien van alle moderne apparatuur om hier uitgebreid te kunnen koken en bakken.





## Plattegrond

# koken en wonen



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



—  
**Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.** Alle kamers beschikken over een PVC-vloer.







---

## Houd je van een uitgebreid bad op een koude winterdag?

Dan ben je hier aan het juiste adres!  
Vloerverwarming maakt deze badkamer compleet.



# Plattegrond

# 1e verdieping



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



---

**Een vaste trap  
brengt je op de  
zolderverdieping,**

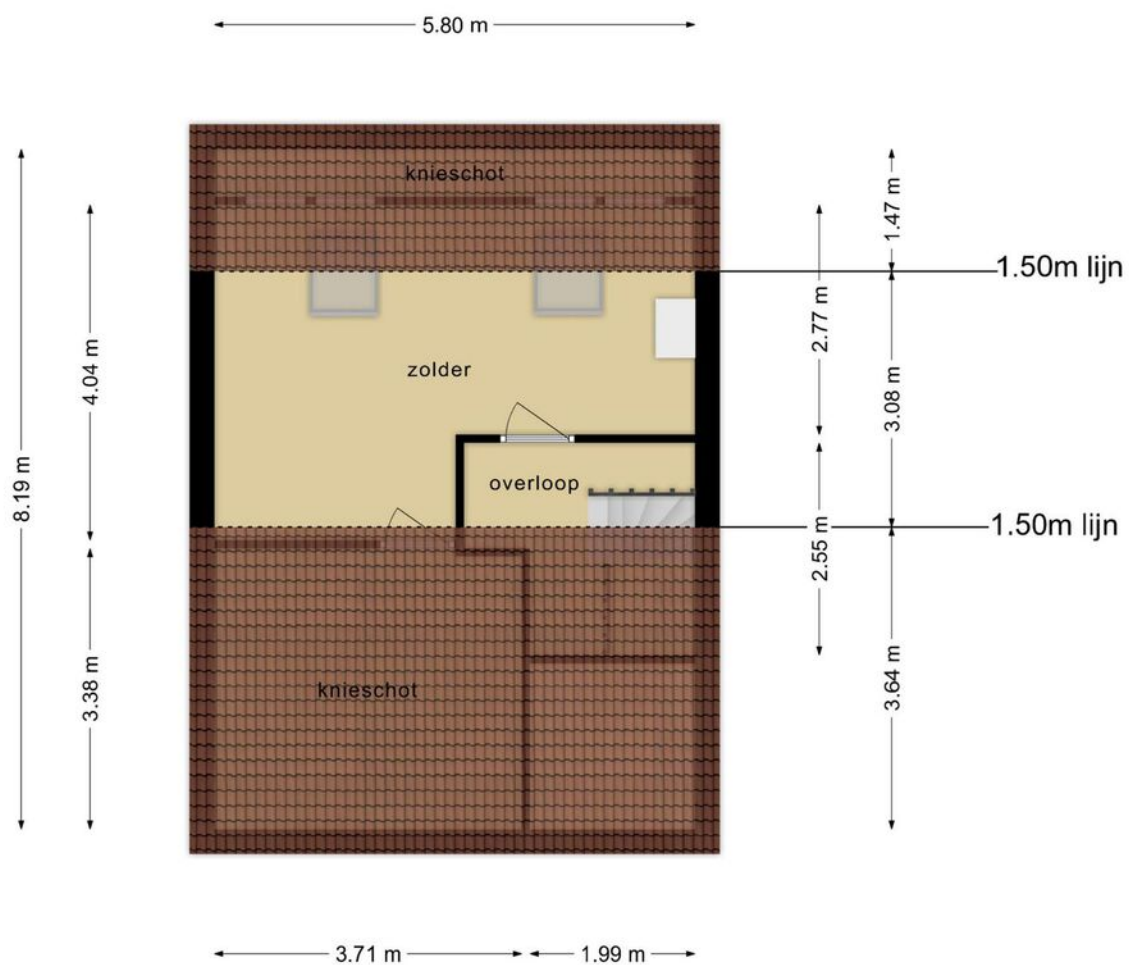
waar je een vierde  
kamer vindt met volop  
bergruimte en daglicht.



# Plattegrond

# zolderverdieping

---



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



---

**De achtertuin is er één voor echte buitenmensen.** De tuin is maar liefst 12 meter diep en is heerlijk groen. Je vindt hier o.a. het terras met elektrisch zonnescherm.





# Plattegrond

# tuinoverzicht



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

Reijmerinkstraat 51

# Locatie

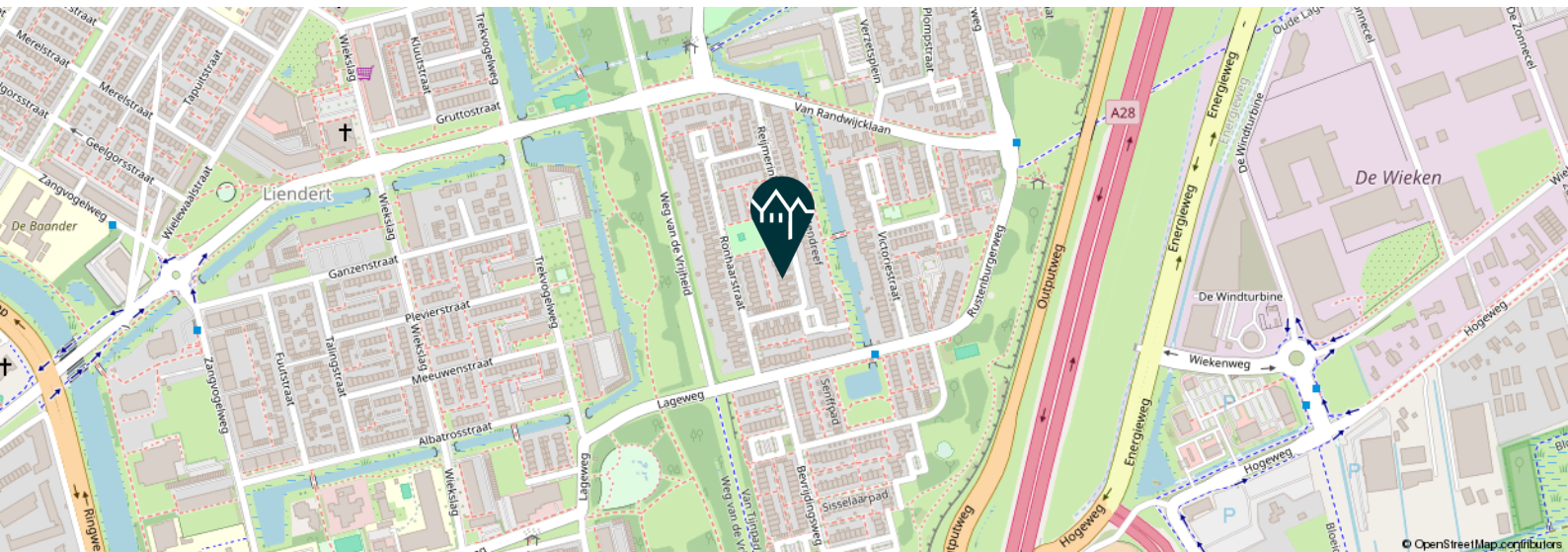
## Bijzonderheden

Ook de voortuin is groen en zorgt daarmee voor extra privacy. Een grote garage (met elektrische roldeur), die toegankelijk is vanaf de straat, biedt de mogelijkheid de auto droog binnen te parkeren. Daarnaast is het een ideale berging voor bijvoorbeeld de fietsen en tuingereedschap.

Eigen garage

Begane grond (incl. meterkast) vernieuwd 2020

Oplevering: In overleg (voorkeur verkoper: eind augustus)



# Liendert en Rustenburg

Amersfoort

*Kom meer te weten*



## Een gevarieerd aanbod


## Jaren '60 tot aan nieuwbouw

Na diverse uitbreidingen van de stad Amersfoort, kwam de binnenstad steeds minder centraal te liggen. Om dit tegen te gaan, besloot de gemeente Amersfoort in de jaren '60 een wijk te bouwen, ten noordoosten van de binnenstad, de wijk Liendert. De wijk bestaat uit voornamelijk appartementen en compacte één-gezinswoningen. Ook vind je er een gevarieerd aanbod aan winkels en scholen. In de jaren '70 die daar op volgden is de wijk Rustenburg ontstaan. Hier vind je royale eengezinswoningen en kleurrijke huurwoningen. De twee wijken worden gescheiden door het Waterwingebied. Deze groenstrook is een heerlijk wandelgebied en voor kinderen een fantastische plek om te spelen. Anno 2022 zijn de wijken nog steeds volop in ontwikkeling. Zo worden er in Liendert diverse moderne appartementencomplexen gebouwd, en is er een ruime keuze aan sportfaciliteiten waaronder het sportcomplex Amerena. De korte afstand naar het centrum, als naar de uitvalswegen (A1/A28) rondom Amersfoort maken wonen in Liendert/Rustenburg geliefd!

**Wat je als inwoner moet weten!**

Als inwoner van Liendert en Rustenburg zal je hem dagelijks ontmoeten. De reusachtige, gekleurde Viking. Het beeld brengt ons terug naar de geschiedenis van de Amersfoortse Keistad. Tijdens het keidstad-feest in 1978 kwamen keien vanuit heel Europa naar Amersfoort, om op de feestdag door de stad getrokken te worden.



 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