

kruithof

MAKELAARDIJ



HOOGLAND | Tolick 44

vraagprijs € 496.000 k.k.

033 - 489 33 33 | www.kruithofmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Type: hoekwoning

Woonoppervlakte: 126 m²

Perceeloppervlakte: 335 m²

Inhoud: 412 m³

Bouwjaar: 1979

- ✓ Lichte en gezellige hoekwoning gelegen in een kindvriendelijke wijk
- ✓ Perceel van 327m²
- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ Aan de achterzijde ligt een speelplaats en voor de woning bevinden zich parkeerplaatsen
- ✓ Gelegen nabij het winkelcentrum, basis scholen, sportvoorzieningen etc. en de binnenstad van Amersfoort ligt slechts op 15 minuten afstand
- ✓ Snelwegen A1 en A28 liggen op korte afstand
- ✓ Energielabel C



Omschrijving

In de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk De Bieshaar, wordt deze gezellige en vooral lichte woning te koop aangeboden. De woning is licht doordat vrijwel de gehele achtergevel van de woonkamer voorzien is van glas. De woning ligt op een perceel van maar liefst 327 m². Doordat de woning op een hoek is gelegen konden de huidige bewoners een extra perceel grond kopen en daar hebben zij gebruik van gemaakt. Het perceel is daardoor niet alleen aanzienlijk vergroot maar ook de ligging is hierdoor verbeterd. Men zit geheel vrij en door de grootte van de tuin kan men nu op elk gewenst moment genieten van de zon. Aan de achterkant van de woning is een direct bereikbare, veilige en moderne speelplaats gelegen en voor de woning zijn parkeerplaatsen. Op zolder is een halve dakopbouw geplaatst zodat men nu beschikt over 4 ruime slaapkamers. Met uitzondering van de dakopbouw is de gehele woning v.v. dubbele beglazing. Op het buitenschilderwerk zit een onderhoudscontract. In de achtertuin bevindt zich een stenen berging.

Buiten het feit dat de woning in een kindvriendelijke buurt ligt, is ook het feit dat de woning centraal in het dorp Hoogland is gelegen, een pré. Mede hierdoor zijn al de gewenste faciliteiten op korte afstand te bereiken. U moet hierbij denken aan het winkelcentrum, de basisscholen, dagopvang, sportvoorzieningen, het ziekenhuis enz. Ook de binnenstad van Amersfoort met zijn gezellige winkels zijn binnen een kwartier rijden te bereiken. Of gaat u liever met de bus? Dan zijn er meerdere buslijnen (4) te nemen met allen als eindbestemming het NS-treinstation Amersfoort. Wilt u verder weg, dan bent u in een mum van tijd op de snelweg A1 en A28.

De mogelijkheid is aanwezig om (indien gewenst) een garagebox er bij te kopen. Deze is aan de overkant van de woning gelegen. De koopprijs van de garage bedraagt € 32.000,-- k.k.



Begane grond:

Entree met meterkast en toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer is tuingericht, heerlijk ruim en licht door de aanwezigheid van de grote raampartijen.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is voorzien van een koelkast, vrieskast, 4 pits gaskookplaat, afzuigschouw, een vaatwasmachine en een combimagnetron.







1e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich naast de overloop 3 slaapkamers en een badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, hangend toilet, wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur.







2e Verdieping:

Deze verdieping is aanzienlijk vergroot door het plaatsen van een halve dakopbouw. Hierdoor is er een ruime 4e slaapkamer gecreëerd. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling voor de cv-ketel.

Door de grote tuin kunt u op elk gewenst moment genieten van de zon. De tuin is netjes aangelegd en hier bevindt zich ook de stenen berging.





Aan de achterkant van de woning is een direct bereikbare, veilige en moderne speelplaats gelegen.



De mogelijkheid is aanwezig om (indien gewenst) een garagebox er bij te kopen. Deze is aan de overkant van de woning gelegen. De koopprijs van de garage bedraagt € 32.000,-- kosten koper.

Meetcertificaat

Schröder & Schröder
PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAARSM

Meetcertificaat

Certificaatnummer:

BGM30448

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Tolick 44 3828HE te Hoogland naar een meting opgenomen op 15-11-2022.

De netto gebruiksoppervlakte (wonen) en inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

Begane grond	51,25	m2	131,20	m3
Eerste Verdieping	51,19	m2	119,75	m3
Tweede Verdieping	23,64	m2	52,83	m3

Totaal GO Wonen	126,08	m2	303,78	m3
------------------------	---------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	0,00	m2	0,00	m3
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een totale **netto** gebruiks oppervlakte en inhoud van:

Totaal	126,08	m2	303,78	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een **bruto** inhoud van:

Totaal			411,71	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

Totaal	0,00	m2
---------------	-------------	-----------

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	24,40	m2	63,15	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte certificaat

18 november 2022



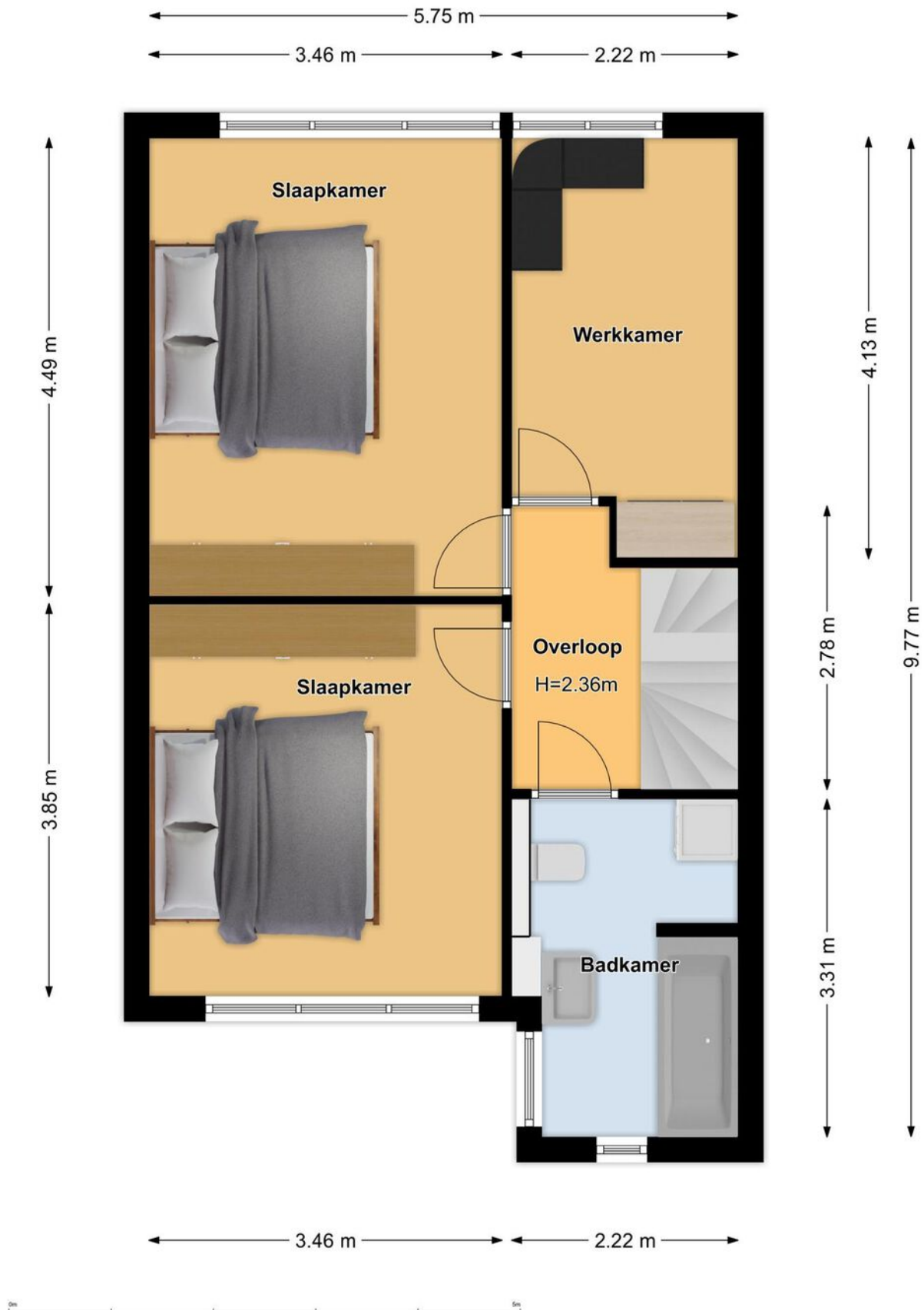
Schröder & Schröder B.V.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. Indien er wel rechten gewenst zijn dient er een rapport te worden opgesteld conform de NEN2580 inclusief correctieblad.

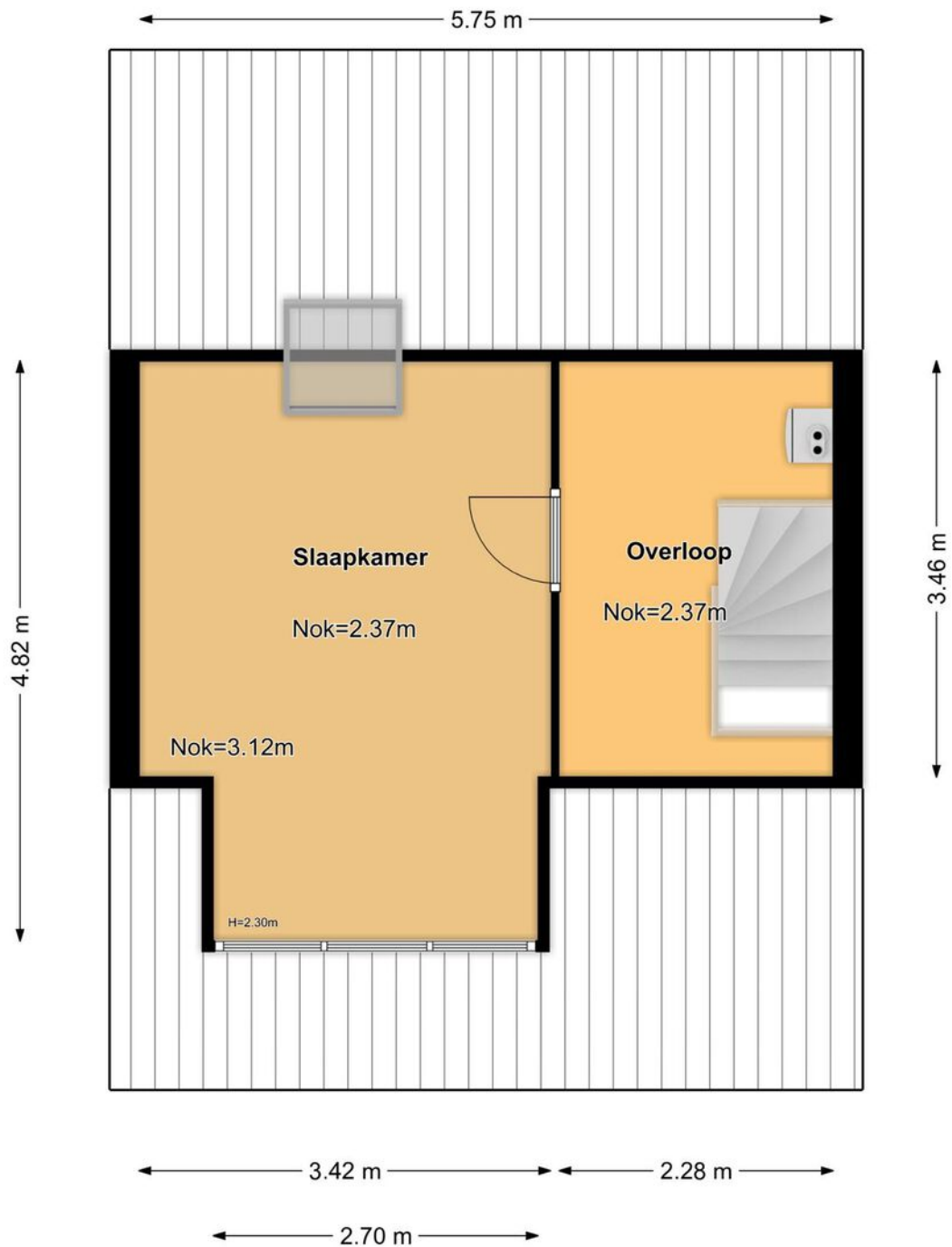
Begane grond



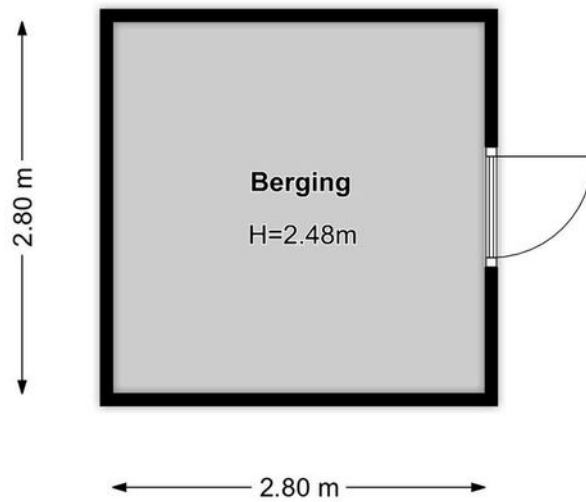
1e verdieping



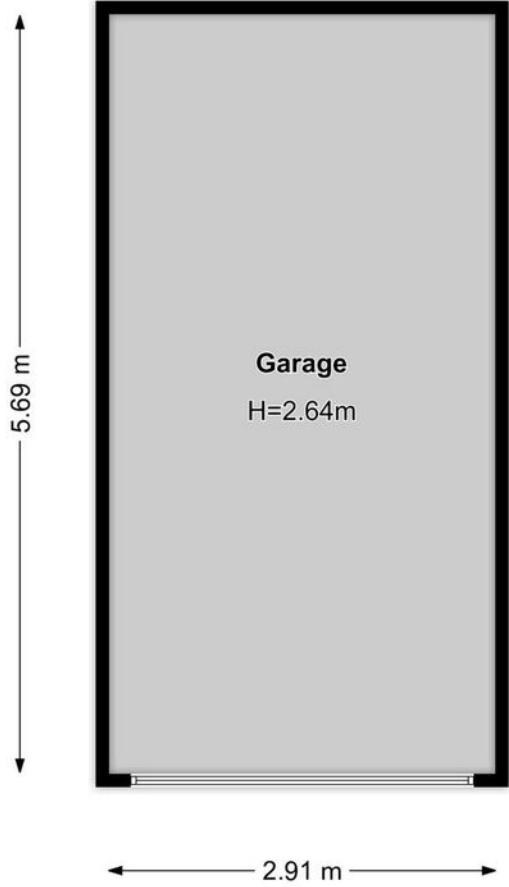
2e verdieping



Berging



Garage



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp boven eettafel (gaat mee) en staande schemerlampen in huiskamer (gaan mee)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kantoormeubilair (kleine kamer), slaapkamermeubels, kasten op zolder en dressoir beneden blijven achter.	X		
- Witte kasten studeerkamer straatkant gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetraam achterdeur naar tuin	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Automatisch oprolbare Gardena tuinslang aan muur			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolick44



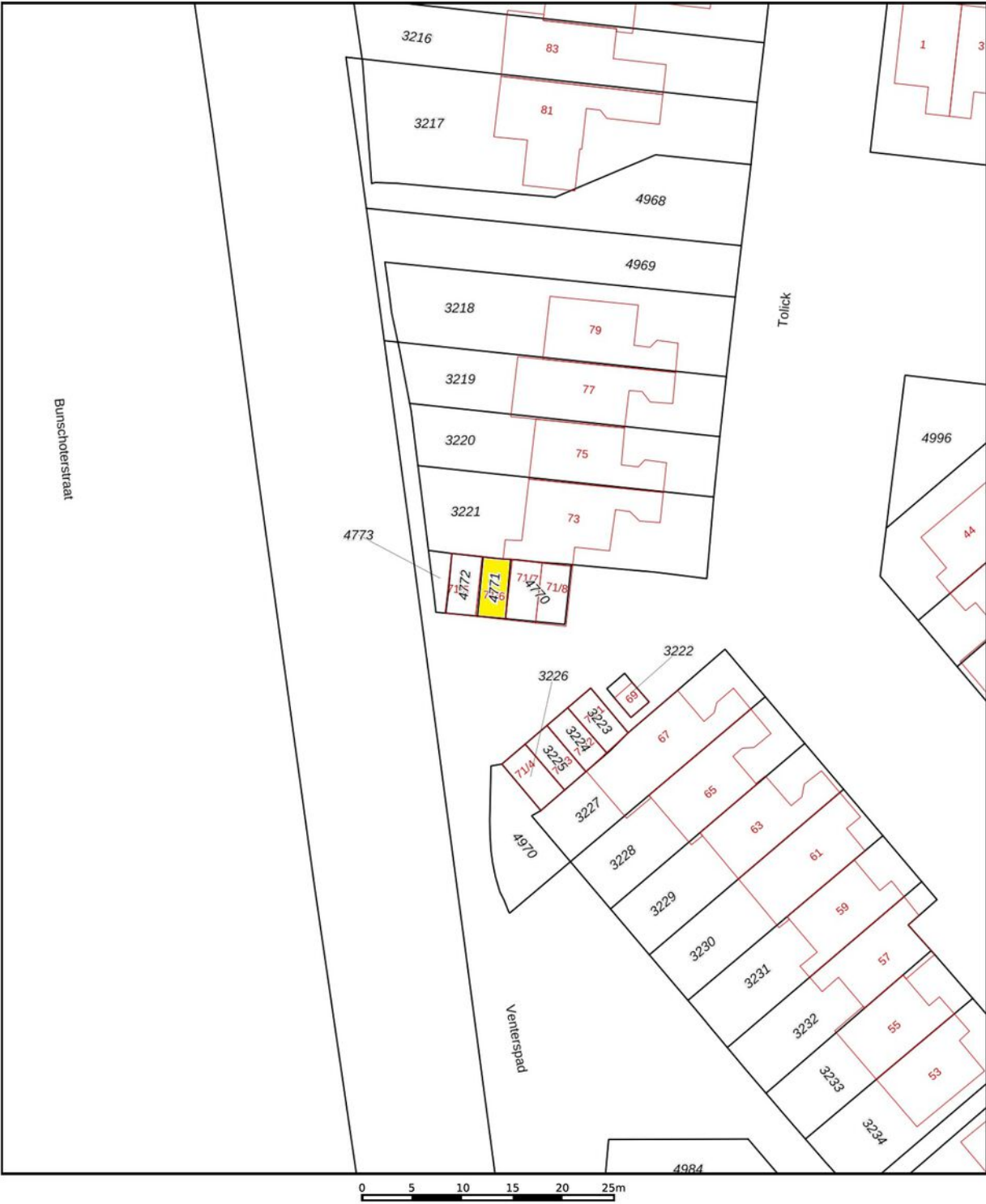
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hoogland
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3274
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Kadastrale kaart garage

Kadastrale kaart

Uw referentie: arina



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogland

Sectie E

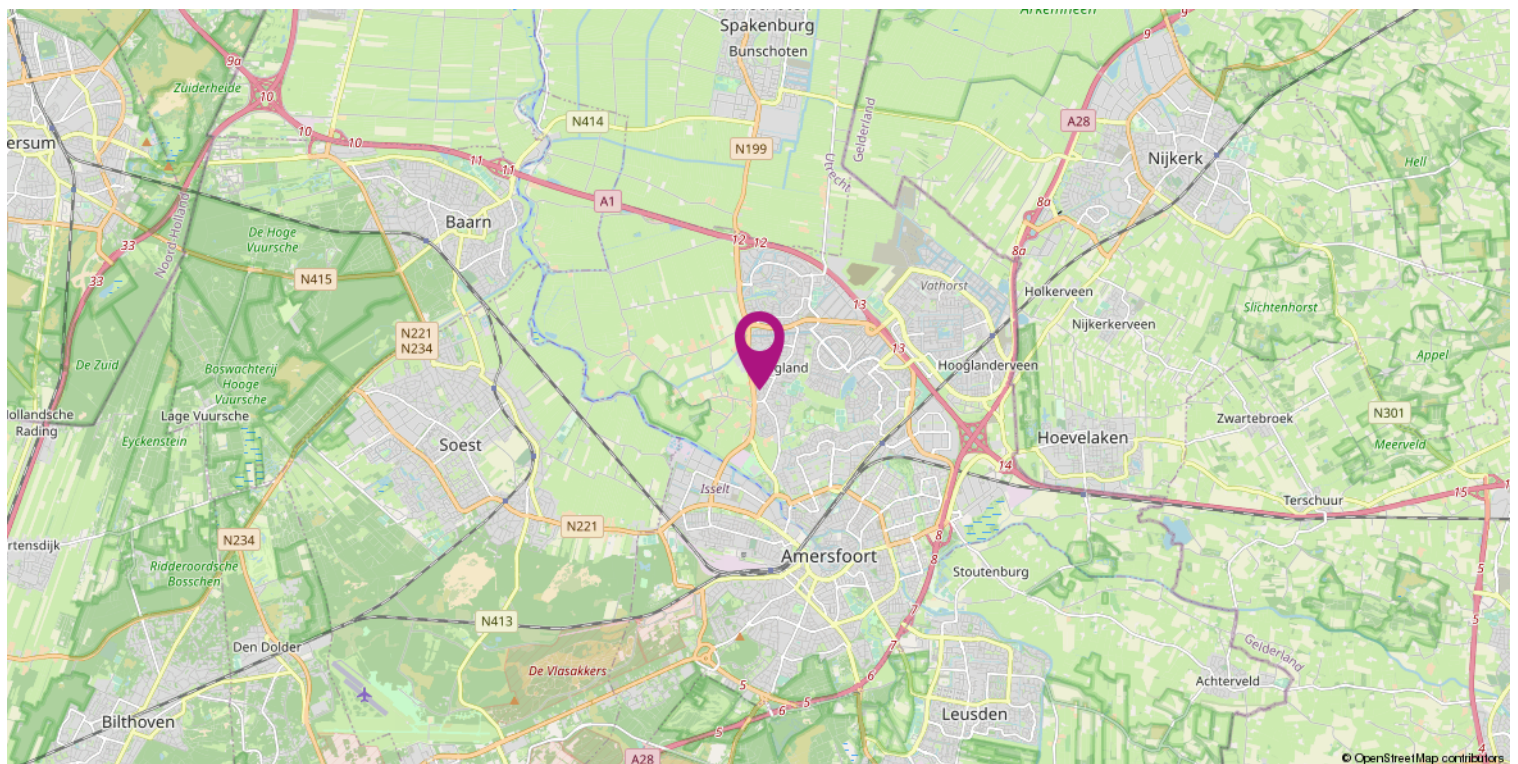
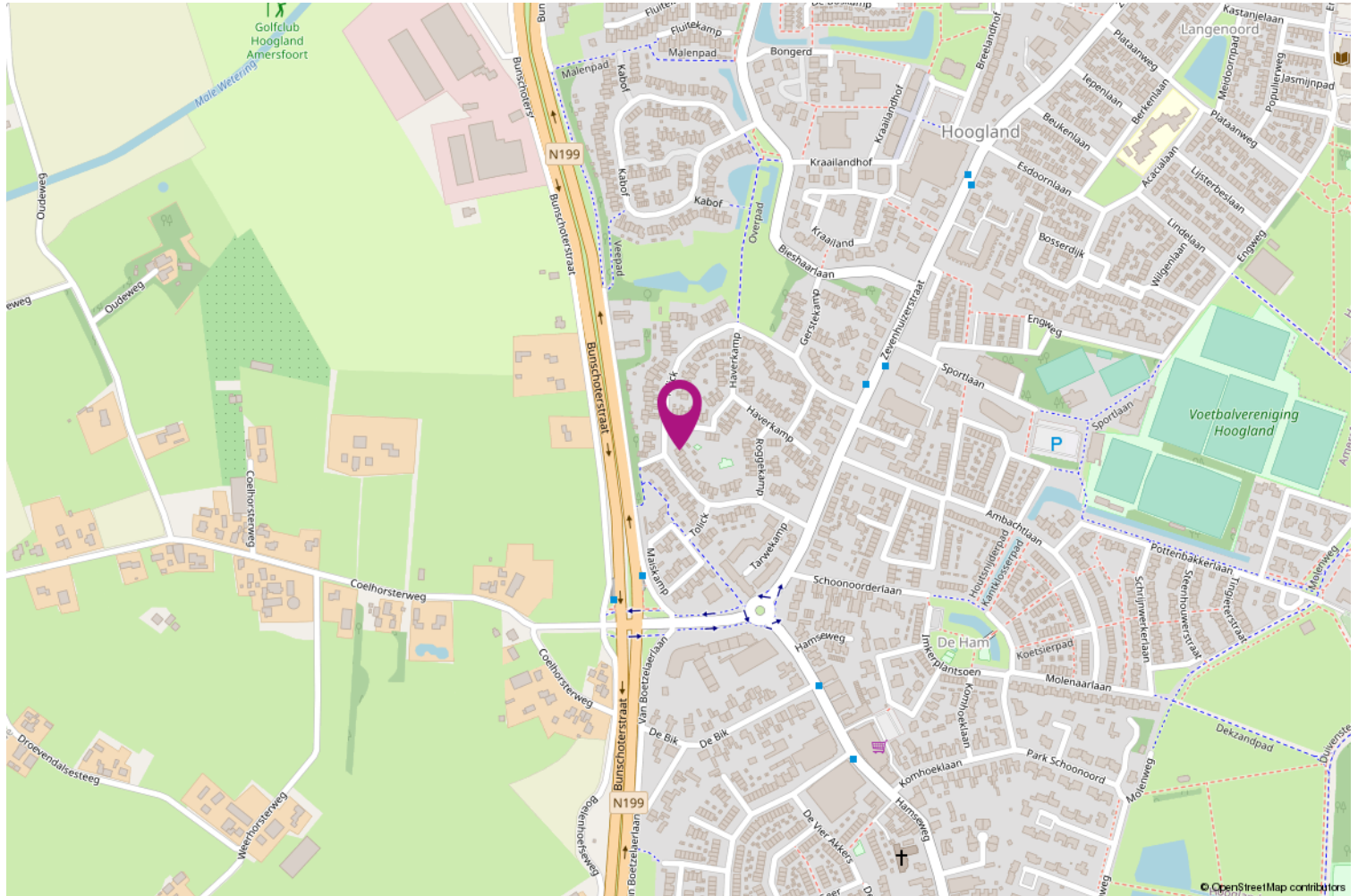
Perceel 4771

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Hoogland 1974 tot heden

Het dorp Hoogland maakt sinds de annexatie op 1 januari 1974 deel uit van de gemeente Amersfoort. Echter is door de grote saamhorigheid, traditionele gewoonten en agrarische roots het dorpskarakter grotendeels bewaard gebleven. In het westen van Hoogland is de oude agrarische sfeer min of meer behouden, het dorp wordt daar nog begrensd door de weilanden van het Buitengebied Hoogland-West. De Bunschoterstraat dient hier als scheiding. Aan de noord- en oostkant van het dorp heeft het buitengebied vanaf de annexatie plaats moeten maken voor de Amersfoortse nieuwbouwwijken Schothorst (tweede fase), Zielhorst, Kattenbroek en Nieuwland. In de jaren 60 werd al grondgebied overgeheveld van Hoogland naar Amersfoort om de bouw van de eerste fase Schothorst mogelijk te maken. Tot die tijd groeide Hoogland, vooral vanaf de jaren vijftig, stevig in de gebieden Langenoord en Bieshaar.

Hoogland heeft een grote scholengemeenschap vergeleken met andere dorpen. Zo telt Hoogland zes lagere scholen, genaamd: de Biezen, de Bieshaar, de Berkenschool, de Horizon, de Kosmos en de Langenoord.

Dorpsfeest Hoogland

In september komt het dorpsgevoel weer boven tijdens het jaarlijkse Dorpsfeest Hoogland. Dit evenement trekt ieder jaar zo rond de dertigduizend bezoekers. Dit feest is het best beoordeelde evenement in gemeente Amersfoort. Uit de evenementen monitor van de gemeente Amersfoort blijkt dat het Dorpsfeest Hoogland wordt gewaardeerd met een '8' als gemiddeld rapport cijfer. Het Dorpsfeest Hoogland, dat compleet zonder enige subsidie van de gemeente wordt gerealiseerd, wordt mede mogelijk door de vele honderden vrijwilligers.

Carnaval

Ieder jaar is er in Hoogland, dat van oudsher een rooms-katholiek karakter heeft, een groot carnaval. Dit wordt ieder jaar geopend met de omdoop van Hoogland naar de carnavalsnaam: 't Zandkruusersgat. Dit gebeurt door de carnavalsverenigingen 'C.S. De Eemschuimers' en 'C.V. De Hooie Narren'. In 2006 is 't Zandkruusersgat bekroond met de prijs voor de grootste optocht van Midden-Nederland. Deze had dan ook meer dan vijftigduizend bezoekers in februari 2006.

Jong Hoogland

Hoogland heeft ook zijn eigen actieve jongerenvereniging. Deze vereniging heet Jong Hoogland. De vereniging organiseert verschillende activiteiten, feesten, sportevenementen en uitstapjes voor de leden van Jong Hoogland. Deze leden zijn in de leeftijd van zestien tot vijfendertig jaar. De vereniging is in 1967 opgericht onder de naam Katholieke Plattelands Jongeren (K.P.J.) Hoogland. Sinds 1 juli 1996 is deze naam veranderd in Jong Hoogland. De vereniging is ook verbonden met andere verenigingen. Jong Hoogland en K.P.J. Eemnes vormen samen de K.P.J. Kring Noord Oost Utrecht. Via deze Kring zijn ze ook weer verbonden met K.P.J. Utrecht.

Sport

De sport in Hoogland heeft zich in eerste instantie gezamenlijk georganiseerd onder de naam SVH (Sportvereniging Hoogland). Dit was een omnivereniging waarbij alle sporten aan konden sluiten. De plaatselijke voetbalvereniging VV Hoogland was de eerste sportclub die zich bij SVH aansloot. In 1964 werd een gymzaal gebouwd aan de Zevenhuizerstraat en er werd een gymnastiek- en turnvereniging opgericht. Later sloten ook de volleybal, tafeltennis - en badmintonvereniging zich aan bij SVH. De laatste club die zich toevoegde aan de SVH was de fietsclub Snel Verzet Hoogland (SVH). Verzelfstandiging werd daarna een gegeven. Eerst profiteerden de clubs nog uit subsidies vanuit de gemeente Hoogland maar het potje met geld raakte op. De voetbalvereniging was de eerste sportclub die uit SVH stapte. Daarna volgde de volleybalclub en zij kregen de naam 'Forza Hoogland'. Ook de tafeltennis, badminton en turn- en trampolinevereniging besloten onder eigen vlag verder te gaan. De turn- en trampolinevereniging heet nu 'Nika Hoogland'. Hoogland kent ook een judovereniging. Deze vindt haar oorsprong in Hooglanderveen bij SH'71.

Sinds een paar jaar beschikt Hoogland ook over een 9 holes golfbaan, genaamd GCHA, die langs de Bunschoterstraat is gelegen.

Buurtschappen

Het dorp Hoogland bestaat uit verschillende wijken en buurtschappen.

- Bieshaar-Noord
- Bieshaar-Zuid
- Coelhorst
- De Biezen
- De Bik
- De Brinken
- De Ham
- Langenoord
- Weerhorst
- Zeldert



BELANGRIJKE INFORMATIE

Informatieplicht:

De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Alle belangrijke informatie bij verkoop van een woning is opgesteld in een vragenlijst. Daarnaast is het van belang om de ingesloten "lijst van zaken" te bestuderen om inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht:

De koper van deze woning heeft een onderzoeksplicht. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij bijvoorbeeld de gemeente en andere openbare diensten. Ook heeft de koper het recht om een bouwtechnisch onderzoek te verrichten. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede bezichtiging een aannemer of architect mee te nemen. Ook bestaat er de mogelijkheid dat de koper zijn eigen "aankopend makelaar" inschakelt die de belangen van de koper behartigt.

Onderhandelen:

Alle door Kruithof Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet alleen gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bod uitbrengen bij de makelaar met eventueel voorbehouden zoals financiering of datum van oplevering. Als partijen het eens zijn over de prijs en voorwaarden zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend worden en vervolgens aan de notaris wordt verzonden. Het kan ook zijn dat er uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt. In dat geval worden de onderhandelingen beëindigd en is de makelaar vrij om met andere gegadigden in onderhandeling te treden.

Schriftelijkheid vereiste:

Sinds september 2003 geldt dat een koopovereenkomst betreffende een onroerende zaak, waarbij de koper optreedt als natuurlijk persoon, niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf, slechts rechtsgeldig tot stand komt, indien en voor zover er sprake is van een door beide partijen getekende schriftelijke overeenkomst. Deze regel is geïntroduceerd om een peilmoment te kunnen bepalen waarop de eveneens in september ingevoerde bedenktijd van de koper (3 dagen, vanaf de dag volgend op die waarop de door beide partijen getekende akte ter hand is gesteld aan koper) dient in te gaan.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ondertekening:

Zodra koper de concept koopakte heeft ontvangen dient de originele koopakte door partijen binnen 5 kalenderdagen na verzenddatum van het concept te worden getekend. Indien één der partijen zijn medewerking hieraan niet verleent is de overeenkomst, zonder recht op enige schadevergoeding, ontbonden en zijn partijen vrij om met derden een nieuwe overeenkomst aan te gaan.

Financiering/hypotheek:

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties. Hiervoor kunt u terecht bij financieel en onafhankelijke specialisten waarmee wij samenwerken. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven.

Waarborgsom of bankgarantie:

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze binnen zeven weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort c.q. een bankgarantie gesteld welke 10% van de koopsom bedraagt. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Tenslotte:

Deze brochure is met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De plattegrond in de brochure is exact opgemeten conform NEN 2580. De buitenmaten staan er echter niet op, ook niet of de woning in spouw is gebouwd. Vaak is de makelaar wel in het bezit van de oorspronkelijke bouwtekeningen.

Mocht u het pand (nogmaals) willen bezichtigen, dan kunt u te allen tijde contact met ons kantoor opnemen.

Interesse in dit huis? Schakel direct een NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op www.funda.nl.



Wanneer u een woning wilt kopen, die bij een andere makelaar wordt aangeboden, dan kunt u voor de begeleiding van deze aankoop ook contact opnemen met ons kantoor. Wij staan u bij deze aankoop graag met raad en daad terzijde.

Heeft u een woning bij een andere makelaar gekocht, dan kunt u voor uw financiering een deskundige taxatie laten uitvoeren door Kruithof Makelaardij.

Kruithof Makelaardij is ingeschreven bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), afdeling Wonen/MKB.

Het kantoor is gevestigd aan de Berkenlaan 44a te Hoogland en bevindt zich tegenover de basisschool "De Berkenschool".

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag van 09.00 – 17.00 uur

‘Kruithof Makelaardij Dé Makelaar van Hoogland’



Margaret Kruithof



Mike de Goede-Kruithof



Arina Tuithof

‘alles geregeld, een goed gevoel’



Berkenlaan 44a
3828 BR Hoogland
Tel.: 033-4893333
info@kruithofmakelaardij.nl
www.kruithofmakelaardij.nl