

TE KOOP

Moerasslak 25

Amersfoort



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Moerasslak 25, Amersfoort

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ben jij op zoek naar een ruime (144m²), instapklare en energiezuinige (B) hoekwoning (5 slaapkamers) met een royaal en sfeervol dakterras (12m²) op een mooie locatie in Nieuwland, op slechts twee minuten rijden van de snelweg? Ga er dan even goed voor zitten, want deze woning in het rustige Waterkwartier is dan zeker een optie.

BEGANE GROND

Entree met toegang tot meterkast, toilet en ruimte voor garderobe. Via een deur betreed je de ruime woonkamer, waarbij de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Via de dubbele openslaande kunststof deuren loop je zo de zonnige, onderhoudsarme achtertuin in (ong. 50m²), welke gelegen is op het zuiden. In de tuin staat een nieuwe ingegraven trampoline (05/2025) die achterblijft en garant voor veel spring-/speelplezier. De berging is recent (07/2025) opnieuw bekleed met Douglas houten planken.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De strakke U- vormige keuken (11/2022) is van alle gemakken voorzien:

- Quooker (met flexibele slang)
- Twee Whirlpool combi-ovens (73 liter), waarvan één met stoomfunctie
- Whirlpool inductiekookplaat
- Whirlpool afzuigkap
- Whirlpool apparatuur heeft nog (verlengde) garantie t/m 11/2027
- Bosch vaatwasser (01/2025), twee jaar fabrieksgarantie via Coolblue
- Slimme apothekerskast bij de wastafel voor praktische extra opbergruimte
- Degelijke carrouselkasten in de hoeken voor optimale ruimtebenutting

De trap naar de eerste verdieping is bekleed met heerlijk zachte, comfortabele en geluiddempende bekleding (07/2025). De benedenverdieping beschikt overigens over vloerverwarming.

In de voortuin (2022) is een handige ruimte gecreëerd voor de afvalcontainers. Verder is er daar ook nog een echte eyecatcher te vinden: een luxe waterornament met twee fonteintjes en sfeervolle verlichting. Vlakbij de voordeur is een hele praktische berging bijgebouwd (2022, ca. 10m²), welke ideaal is voor bijvoorbeeld een bakfiets. Deze bergruimte is vanaf twee kanten te benaderen (ook vanuit de achtertuin).

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers, een opbergkast en de geheel gerenoveerde badkamer (07/2025) met ligbad, inloopdouche, toilet en zeer fraaie lichte marmerlook wandtegels met grijsaccenten.

De 'master bedroom' bevat dubbele openslaande kunststof deuren (waarvan de rechterdeur een draai-/kiepstand heeft) naar een ruimte die gemakkelijk is in te richten als balkon (hekwerk plaatsen; zie voorbeeld enkele tientallen meters verderop in de Posthoornslak). De grote ramen (HR++) in deuren zorgen voor een zeer fijne lichtinval in de slaapkamer. De overige slaapkamers zijn uitgerust met kunststof

ramen (draai-/kiepstand) en hebben beide een passende hor, handig om in de zomeravonden wat koele briesjes binnen te laten en tegelijkertijd de muggen buiten te houden.

Ook de trap naar de tweede verdieping is bekleed met dezelfde heerlijk zachte, comfortabele en geluiddempende bekleding (07/2025) als op de onderste trap. De bekleding loopt ook heel stijlvol door op de overloop van de tweede verdieping.

TWEEDE VERDIEPING

De overloop op de tweede verdieping biedt toegang tot twee riante slaapkamers (zo'n 11 en 12.5m² groot), een ruim washok met aansluitingen voor wasmachine en droger en de ruimte met CV (Remeha HR, 2011). De grootste van de twee slaapkamers betreft een dakopbouw (2021) welke ook toegang geeft tot een heerlijk dakterras, waar je ook 's avonds prima kunt vertoeven (er is fraai ingebouwde spotverlichting aanwezig). Deze kamer is ook uitgerust met een vaste ethernet-aansluiting, waardoor je ook op de tweede verdieping ook gemakkelijk razendsnel en zeer stabiel internet ter beschikking hebt, zeer handig voor thuiswerkers. De andere slaapkamer is ook een heerlijke ruimte, waarbij de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval.

ALGEMEEN

De woning is van het bouwjaar 1998 en is volledig geïsoleerd. De woning is energiezuinig (energielabel B) en zou d.m.v. bijvoorbeeld zonnepanelen en/of een warmtepomp zelfs nog duurzamer gemaakt kunnen worden.

LIGGING

De woning ligt op een leuke, rustige en kindvriendelijke plek in Nieuwland (Waterkwartier), op loopafstand van openbaar vervoer (3 minuten lopen naar de dichtstbijzijnde bushalte), winkelcentrum de Nieuwe Hof (2 minuten fietsen) lopen) en het iconische speeltuin 'De Draak'. De snelweg (A1/A28) bereik je met twee minuten rijden en vanuit dit centrale punt in het land ben je zo in bijv. Amsterdam, Utrecht, Schiphol, Almere, Lelystad of Zwolle. Openbaar vervoer? Met de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bus ben je in zo'n 15-20 minuten op Amersfoort Centraal Station. Fietsen naar Amersfoort Schothorst kost je ongeveer een kwartiertje.

DE VERKOPERS

Deze woning is bijna 10 jaar een hele prettige plek geweest voor ons, met zeer veel mooie herinneringen. Zo zijn bijvoorbeeld vier van onze kinderen in dit huis geboren. Wij staan nu echter aan de vooravond van een nieuw hoofdstuk in ons leven en verhuizen binnenkort naar Zuid-Holland. Wij hopen dat de volgende bewoners met minstens net zo veel plezier zullen genieten van deze prachtige woning en omgeving.

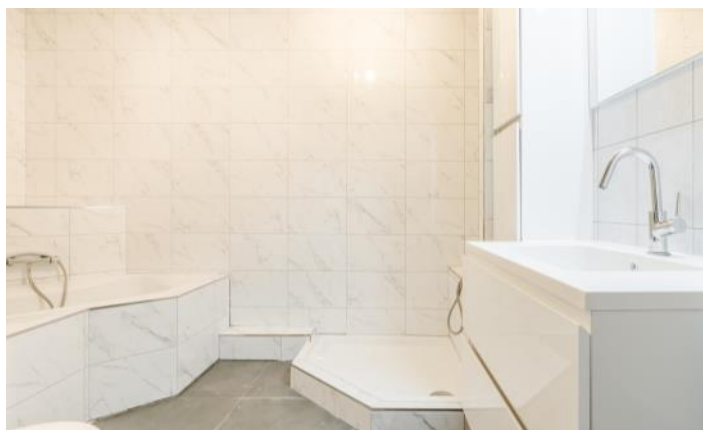
Is dit jouw (nieuwe) droomhuis? Neem dan snel contact op om een afspraak voor bezichtiging in te plannen! Dit zou al heel snel jouw nieuwe woning kunnen worden.

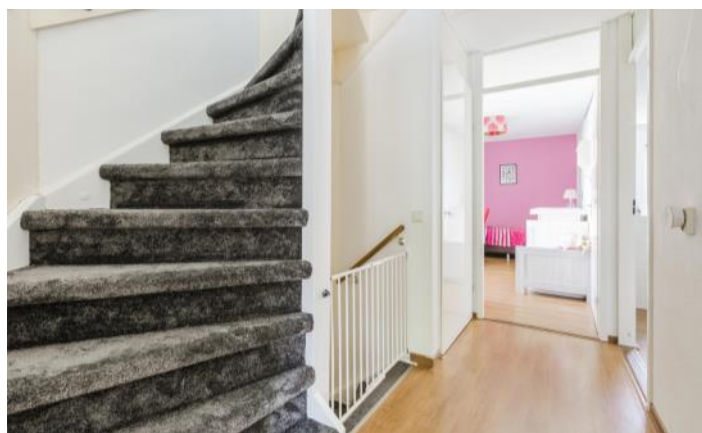


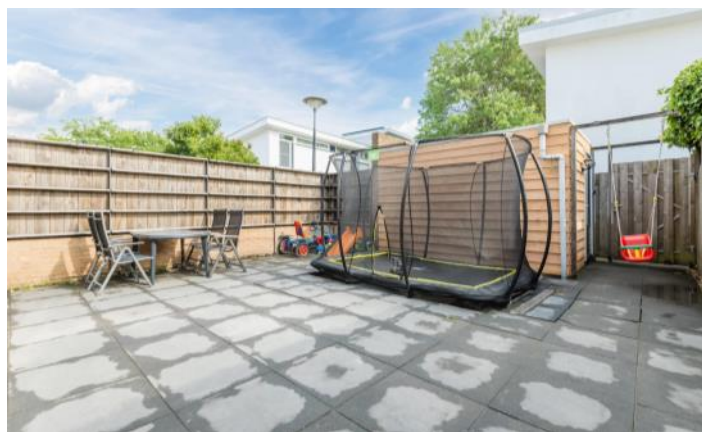






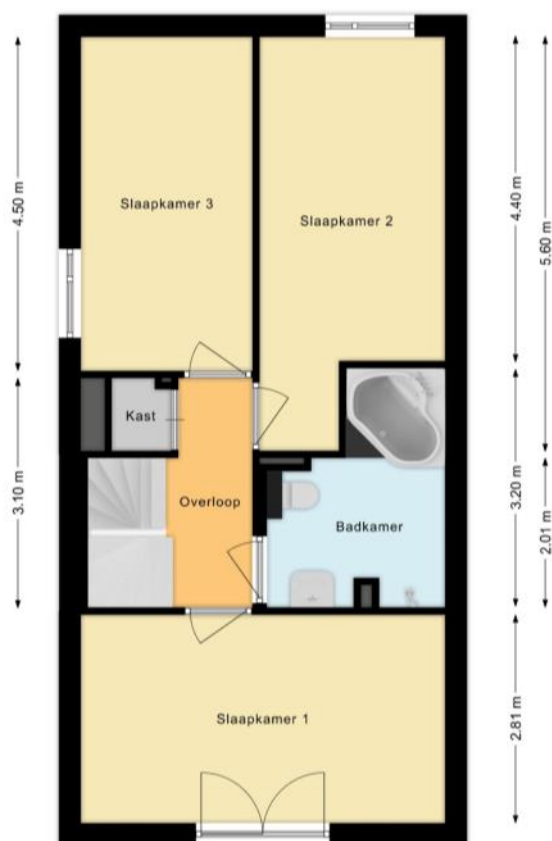
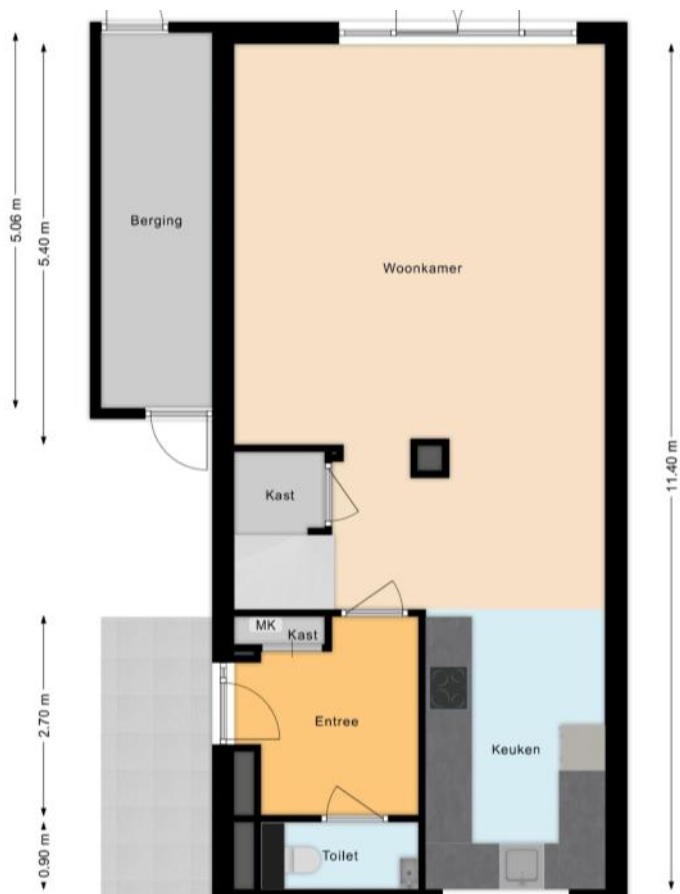


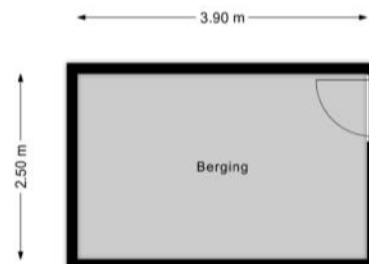




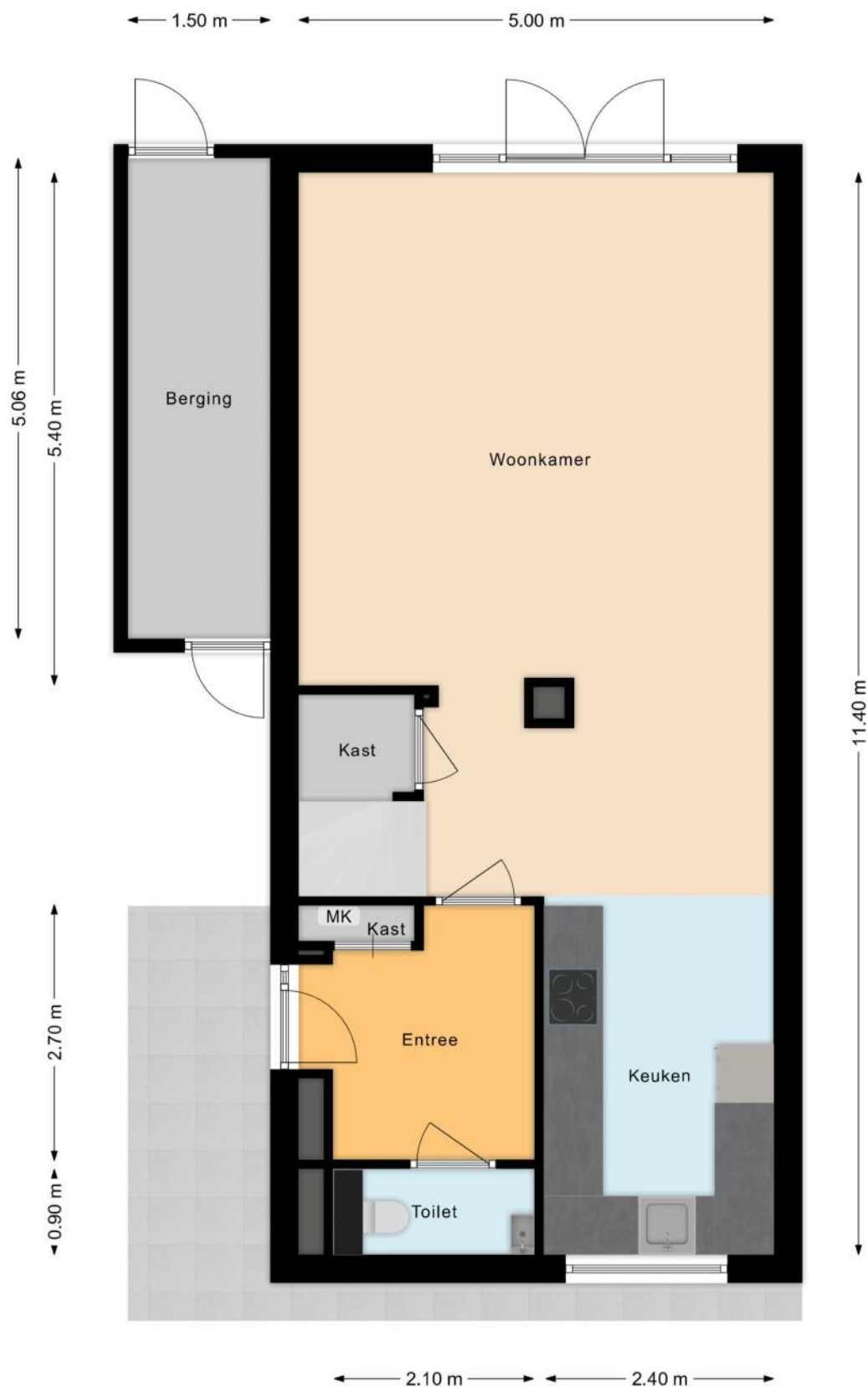




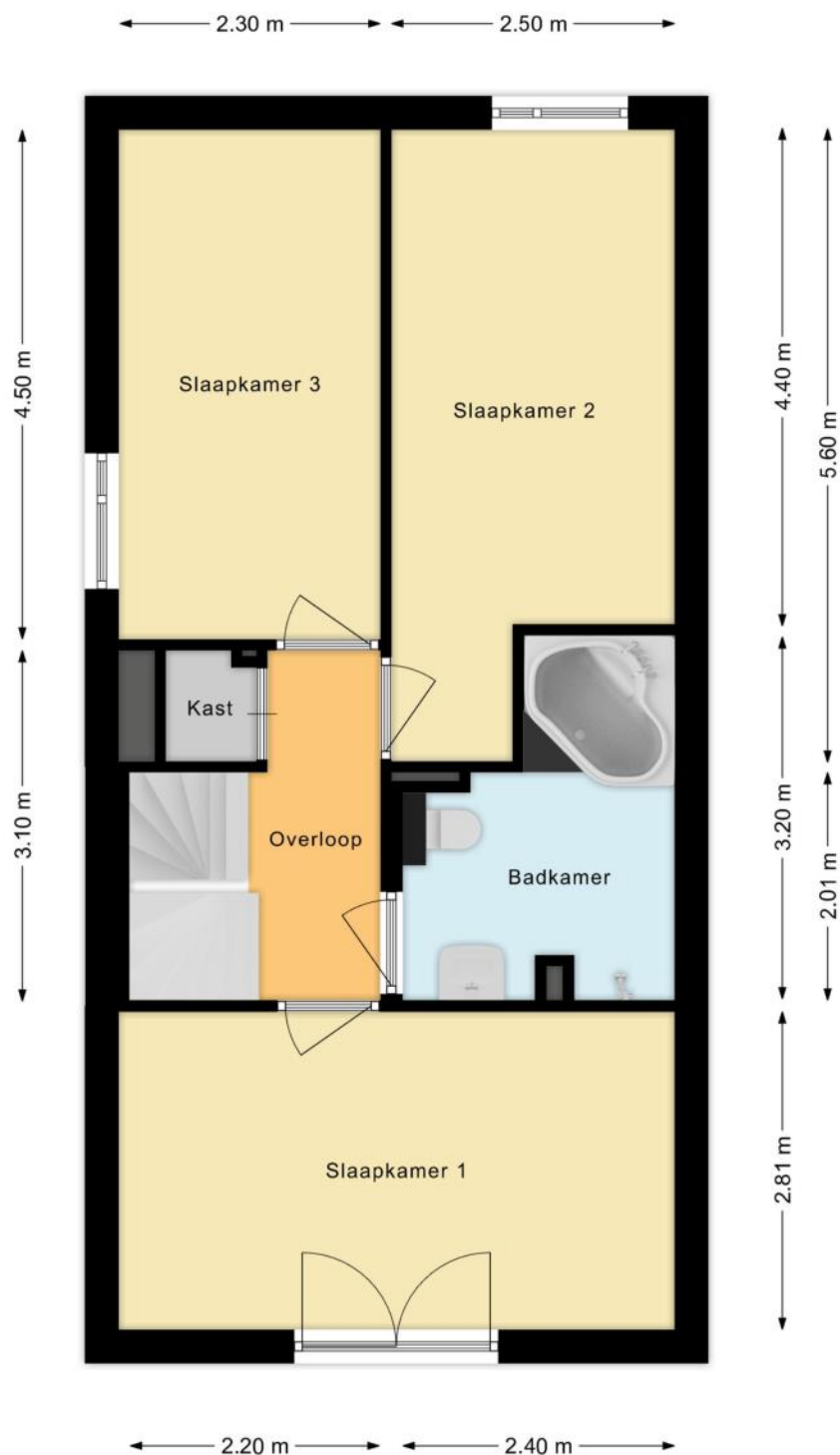




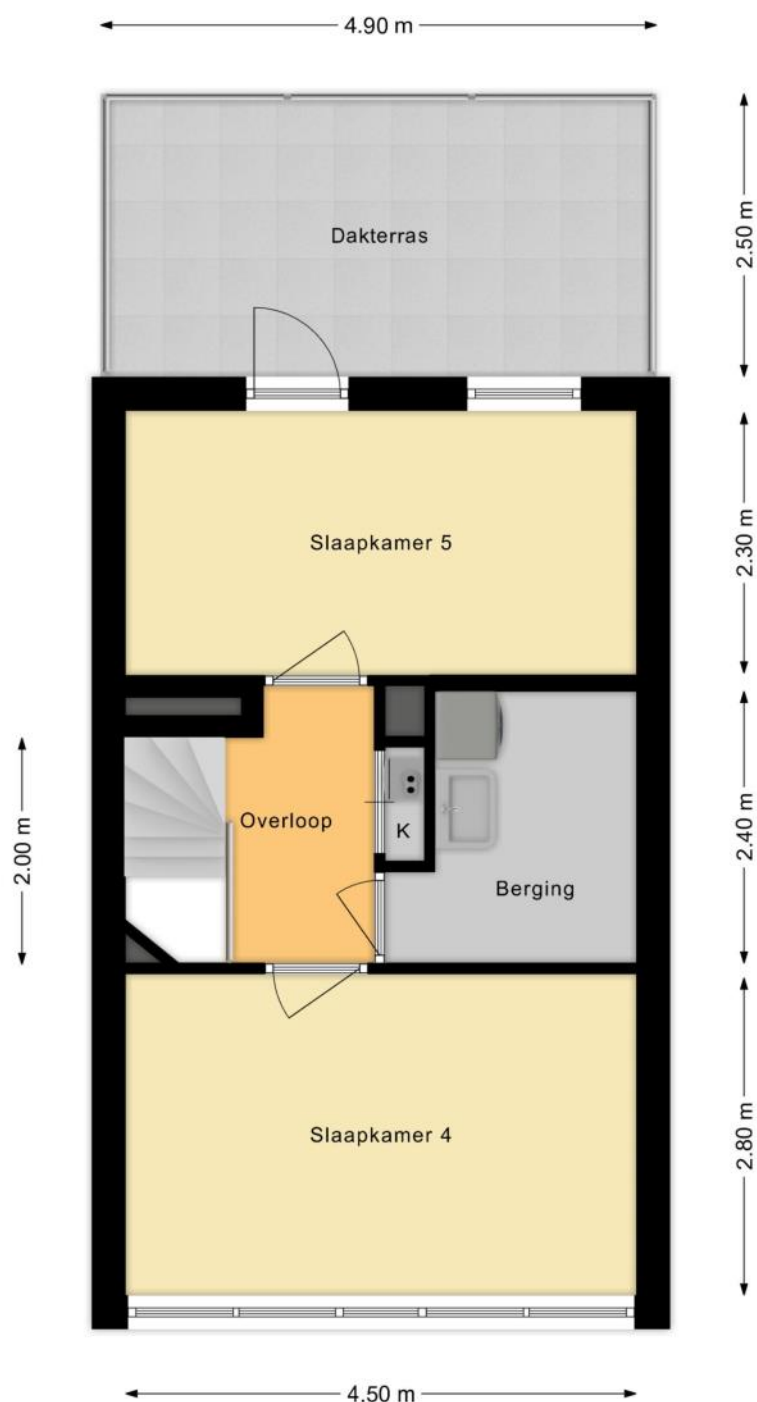
PLATTEGROND



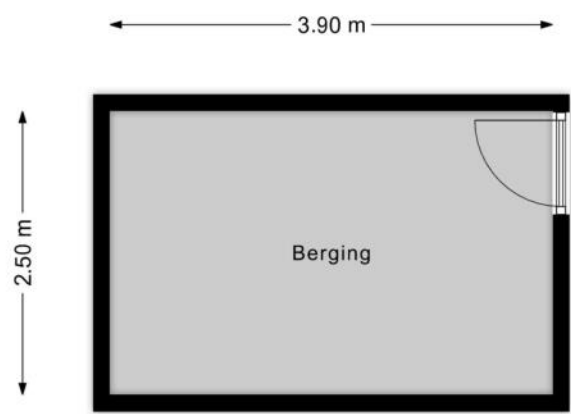
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	530 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	144 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	remeha
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	56 m ² (7m diep en 8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Amersfoort P 1576

Oppervlakte	167 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Waterornament blijft achter

Trampoline blijft achter

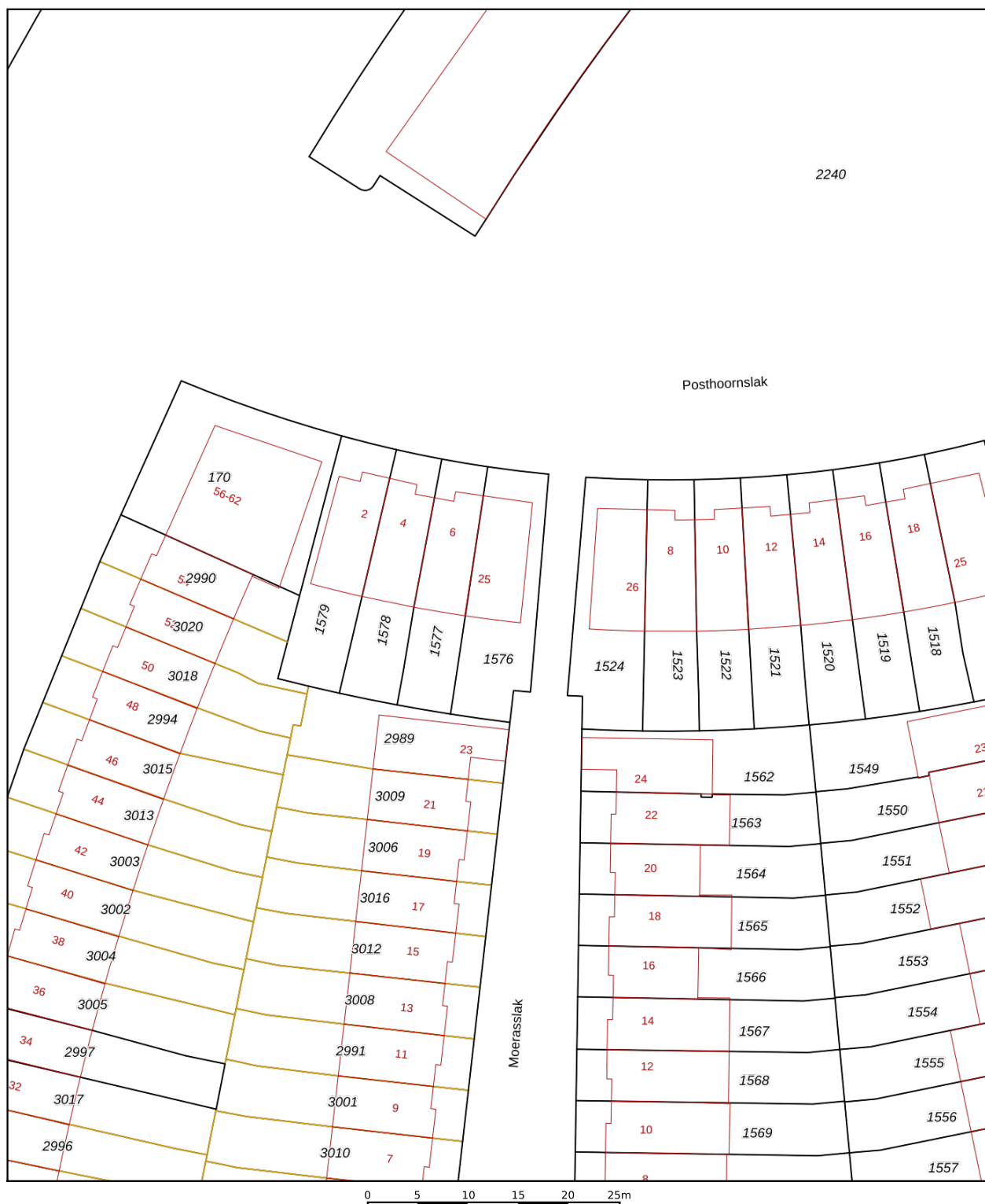


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amersfoort

Sectie P

Perceel 1576

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.