BURGERSDIJK MAKELAARS

BUITENGEWOON BETROKKEN

€ 395.000 k.k.

Amersfoortseweg 46
DOORN

KENMERKEN

84 m²
WOONOPPERVLAKTE

158 m²
PERCEELOPPERVLAKTE

325 m³
BRUTO INHOUD

1931-1944
BOUWJAAR

4
KAMERS

2
SLAAPKAMERS

AANVAARDING	**IN OVERLEG**
SOORT WONING	**EENGEZINSWONING**
BOUWTYPE	**BESTAANDE BOUW**
VERWARMING	**C.V.-KETEL**
WARM WATER	**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN	**OOST**
ISOLATIE	**DUBBEL GLAS**
MERK CV-KETEL	**NEFIT HR**
BOUWJAAR CV-KETEL	**2017**
ENERGIELABEL	**F**

BESCHRIJVING
AMERSFOORTSEWEG 46

Ben je op zoek naar een woning met een zeer grote tuin en steek je graag de handen uit de mouwen, dan is deze woning echt iets voor jou.

In het gezellige centrum van Doorn is te koop deze charmante 2-onder-1-kapwoning met zeer royale achtertuin. De woning is speels ingedeeld en heeft een knusse woonkamer aan de voorzijde en een ruime woonkeuken met separate eetkamer aan de achterzijde. Verder is de woning nagenoeg heel voorzien van dubbele beglazing en centrale verwarming.

Op korte afstand van het centrum van Doorn met een verrassend gevarieerd winkelaanbod, gezellige restaurants en terrassen en diverse basisscholen. Doorn ligt zeer gunstig ten opzichte van de A12 waardoor steden als Utrecht en Amersfoort snel bereikbaar zijn. Ook het OV is goed vertegenwoordigd met bussen naar alle richtingen en treinstations in de naburige plaatsen Driebergen en Maarn.

De indeling is als volgt:

Begane grond:
entree, lichte woonkamer met hoog plafond en grote ramen aan de voorzijde, aan de achterzijde een gezellige eetkamer met toegang tot een praktische provisiekelder en een ruime woonkeuken met deur naar de achtertuin. Voorts een toiletruimte, een doucheruimte met wastafel alsmede een stookruimte annex meterkast.

Verdieping:
overloop met toegang tot 2 zeer ruime slaapkamers, beide met wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt tevens over screens. Via een degelijke vlizotrap is de handige bergzolder bereikbaar.

De achtertuin is heel royaal van afmeting en kan naar eigen wens worden ingericht met bijvoorbeeld een schuur of gezellige overkapping.

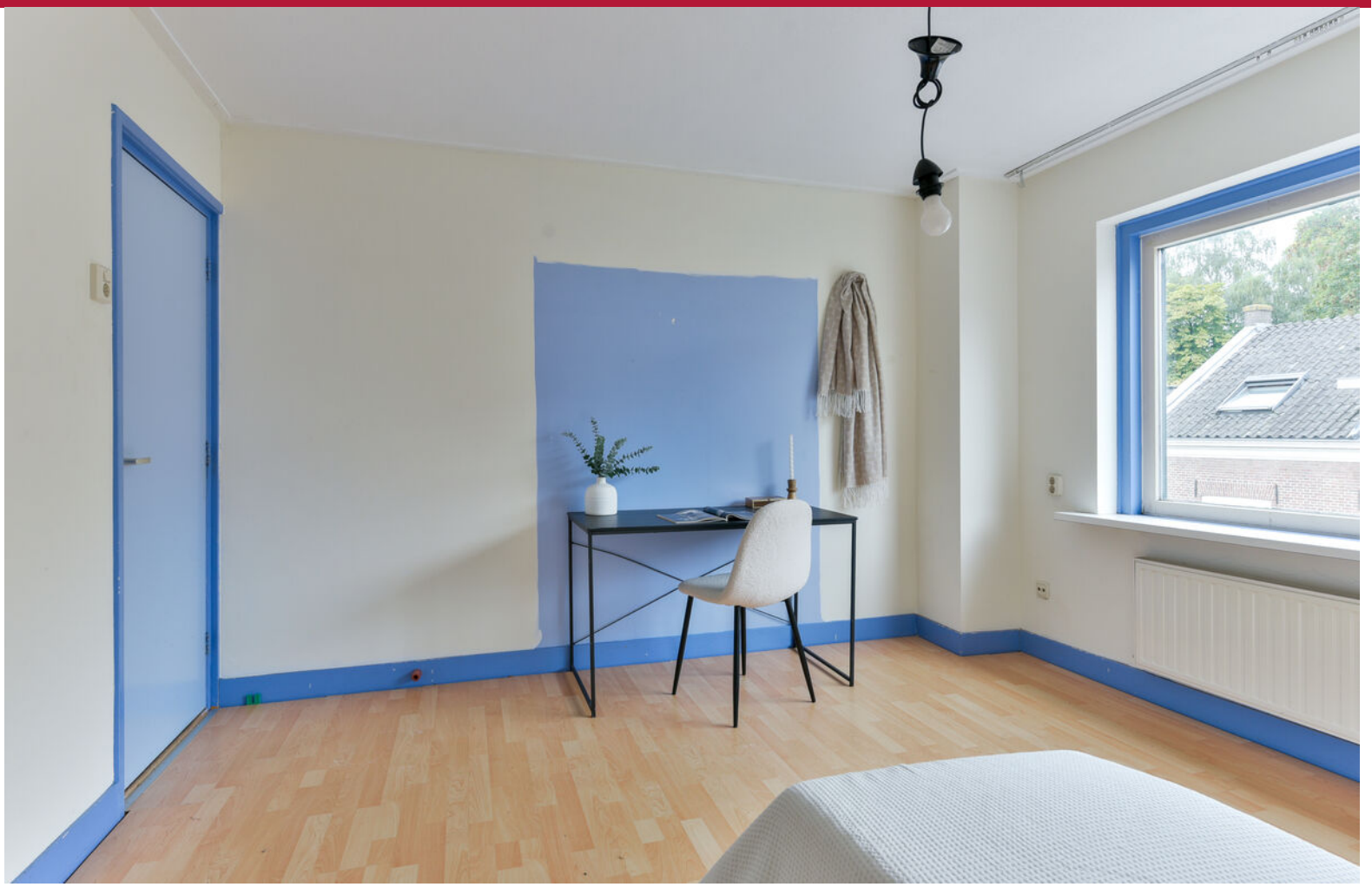
Bijzonderheden:

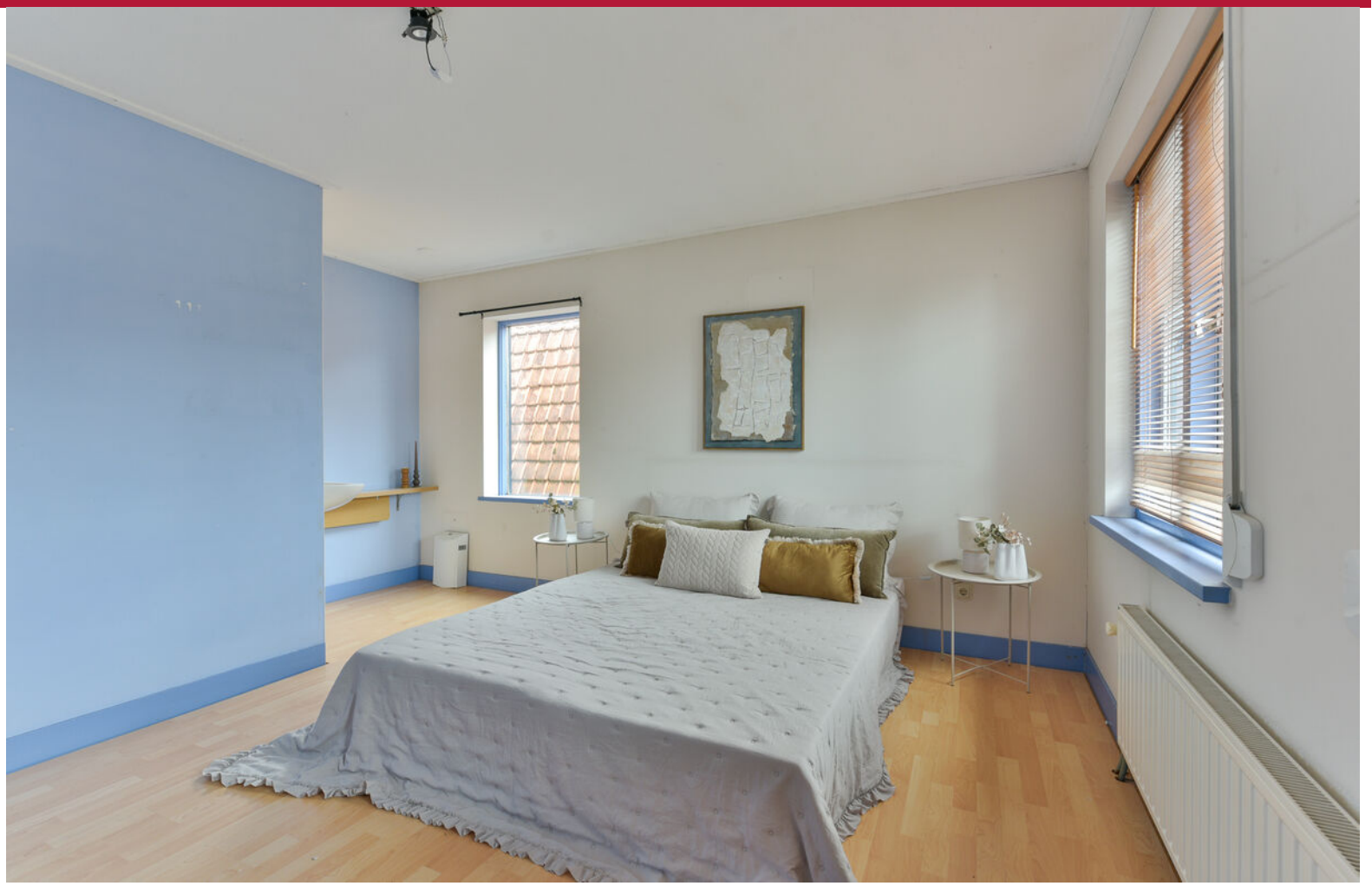
-Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 84 m2
-Overige inpandige ruimte (zolder): ca. 6 m2
-Nagenoeg alle kozijnen zijn voorzien van dubbel glas
-Cv-installatie met Nefit HR ketel (2017)
-Zonnescherm en screens aanwezig
-Het betreft hier een voormalige huurwoning. In de koopakte worden derhalve extra artikelen opgenomen zoals een "As is where is clausule", ouderdoms-, asbest-, en niet-zelfbewoningsclausule.

De aanwezige meubels zullen worden meegenomen.

AVIANCE

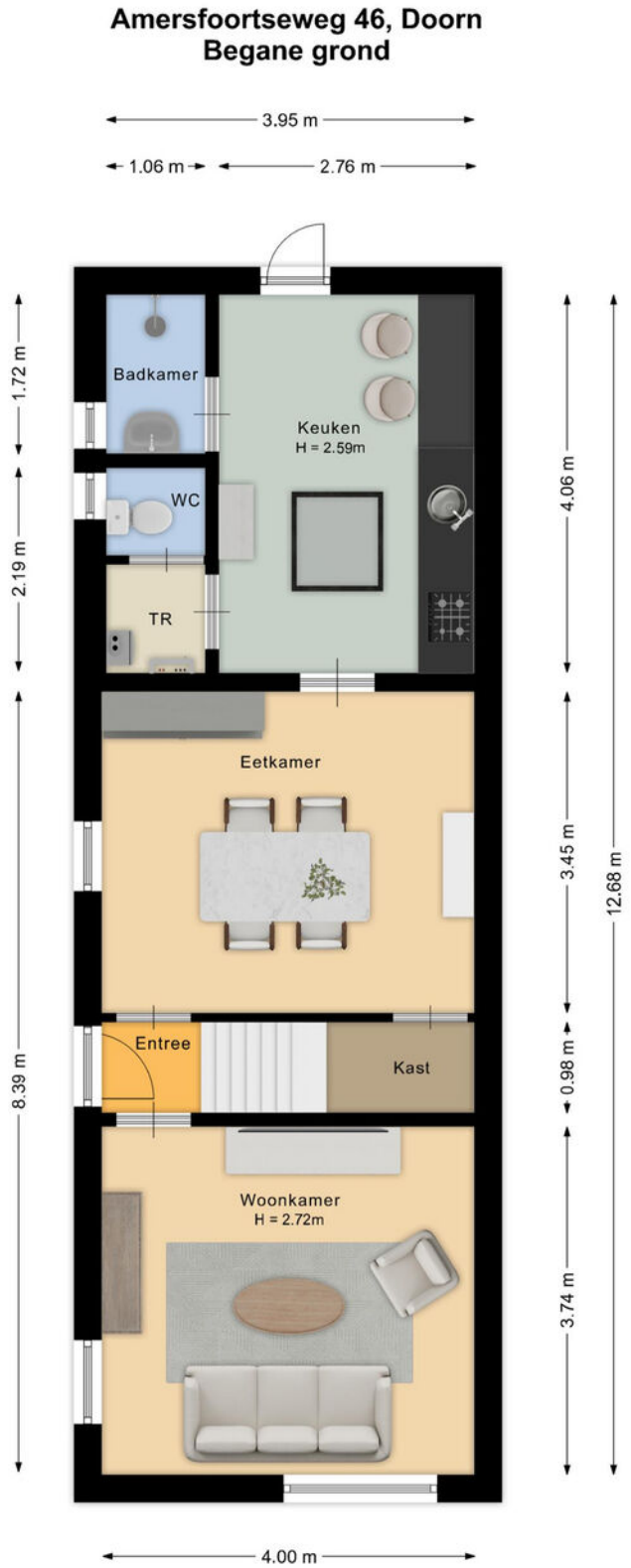
Mo's Art





IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?

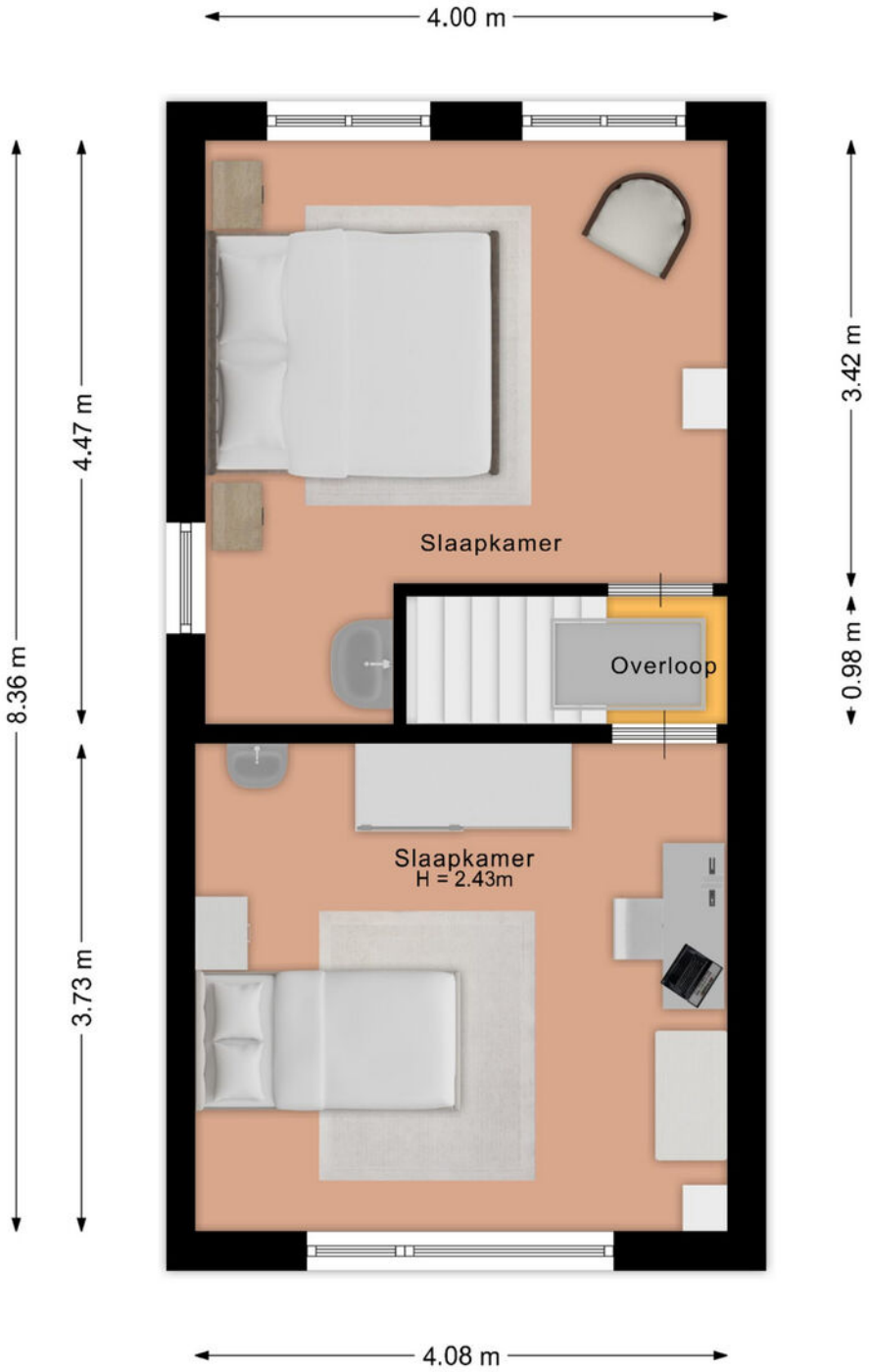
BEGANE
GROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

EERSTE
VERDIEPING

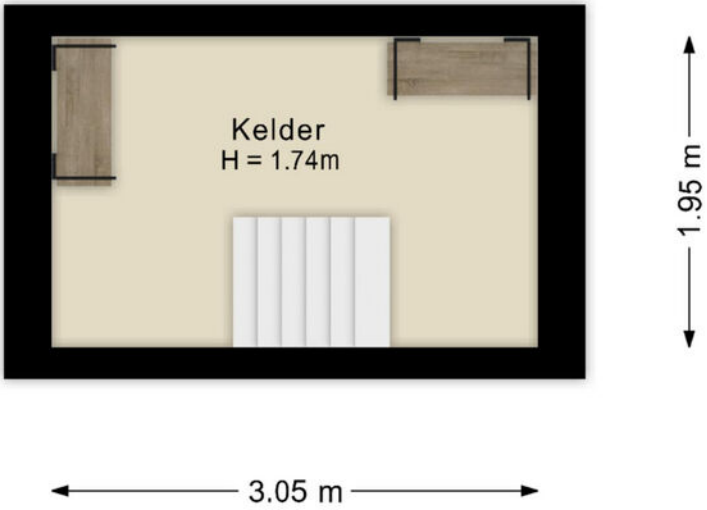
Amersfoortseweg 46, Doorn
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

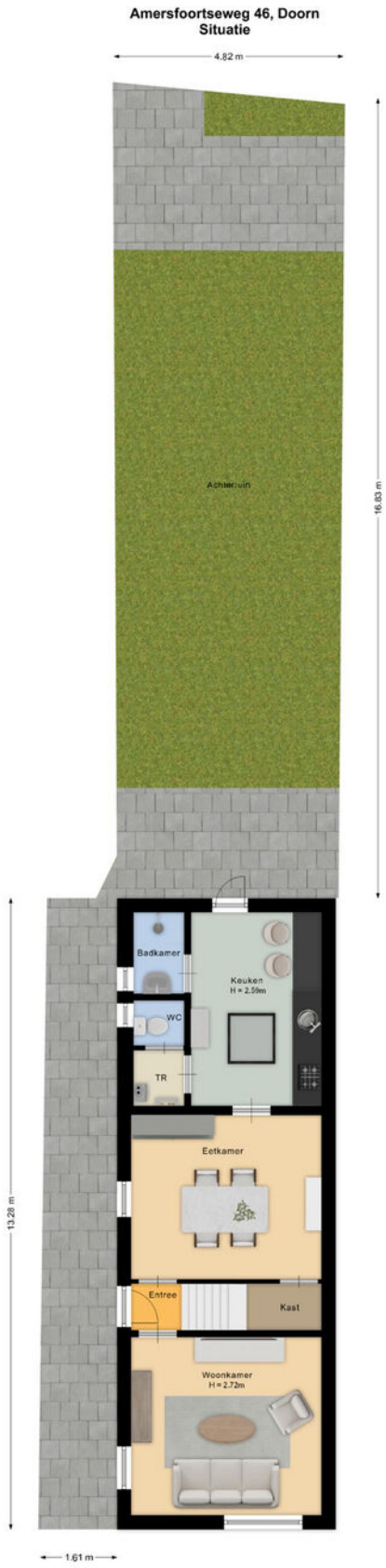
KELDER

Amersfoortseweg 46, Doorn
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

GEHEEL PERCEEL



KADASTRALE KAART

GEMEENTE	**DOORN**
SECTIE	**B**
PERCEEL	**3612**
EIGENDOM	**VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: burgersdijk

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Doorn
Sectie	B
Perceel	3612

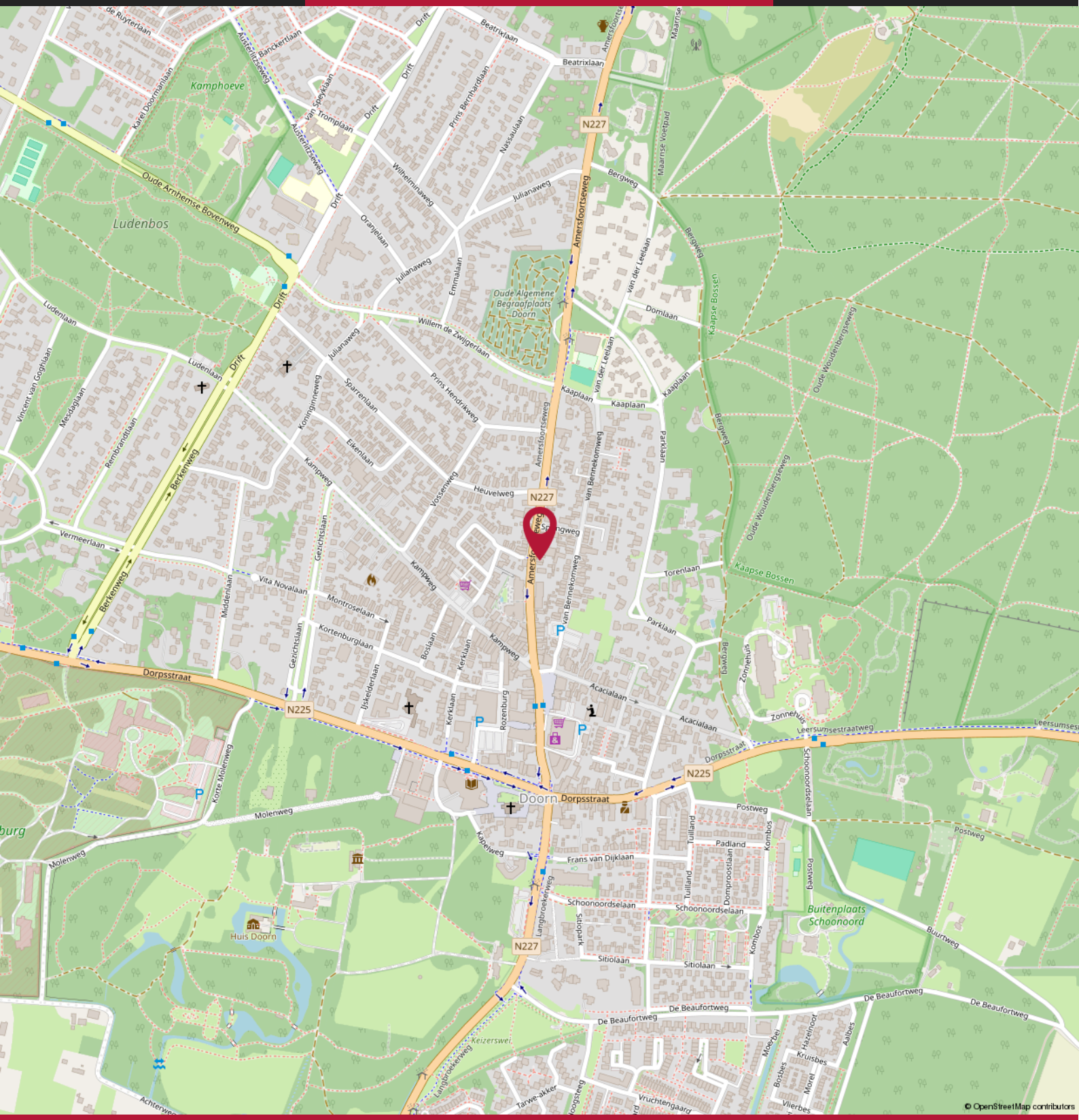
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
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.

LOCATIE
OP DE KAART

DOORN



10 TIPS & TRICKS
VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

MEEST GESTELDE VRAGEN
BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

BURGERSDIJK
BUITENGEWOON

Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op: