



# 3 luxe appartementen aan de Bergstraat 3 te Amersfoort

## Kenmerken

-  3 luxe appartementen
-  Hoogwaardige afwerking
-  3 kamers/2 slaapkamers
-  Nabij het centrum

## Welkom in uw nieuwe thuis

 030 256 88 11  
 utrecht@molenbeek.nl

[www.molenbeek.nl](http://www.molenbeek.nl)





# Wonen in een uniek stukje Amersfoort

## Uw contactpersonen



**Marius Don**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 13 63 19 60  
✉ don@molenbeek.nl



**Dagmar Daae**  
Makelaar Taxateur RM RT

☎ 06 82 54 50 00  
✉ daae@molenbeek.nl



## Inhoud

- 04 Algemene informatie
- 08 Bergstraat 3 C
- 12 Bergstraat 3 A
- 16 Bergstraat 3 B
- 21 Plattegronden
- 25 Wijkstatistieken
- 26 Extra informatie
- 29 Onze dienstverlening
- 30 Klanttevredenheid
- 31 Wie zijn wij?

## De woningen

Wonen in een voormalige villa in een uniek stukje Amersfoort. Deze statige villa wordt is geheel gerenoveerd en herontwikkeld tot drie luxe koopappartementen met parkeergelegenheid.

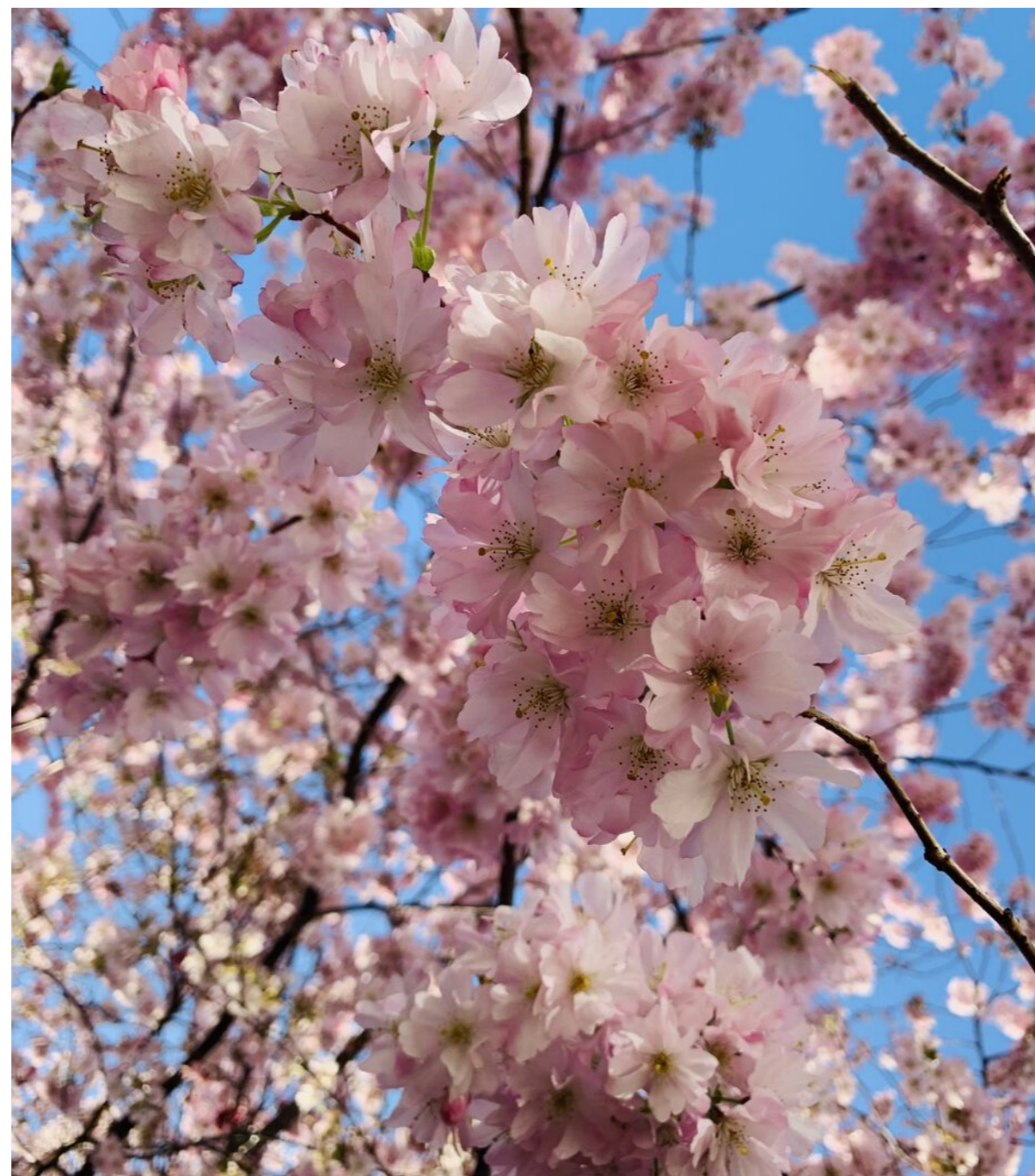
De villa is gelegen tussen de Bergstraat en de Zonnehof. Een gebied dat het afgelopen decennium is ontwikkeld tot een verborgen parel. Hier heeft herontwikkeling plaats gevonden van de voormalig bibliotheek naar "Het Boekenhuis", een luxe appartementengebouw, en het fraai aangelegde park "De Zonnehof". Binnenkort komen daar ook nog de moderne luxe stadsvilla's bij die worden gerealiseerd in het voormalig GGD gebouw.

De appartementen zijn hoogwaardig afgewerkt met o.a. PVC visgraatvloer, stucwerk, schilderwerk en sanitair. De keuken dient door de koper te worden aangebracht. Daarnaast zijn de woningen volledig geïsoleerd. Kenmerkend zijn de fraaie raampartijen, allen voorzien van dubbele beglazing, de hoge plafonds en de praktische indeling.



De locatie is net buiten het centrum gelegen, u loopt zo de stad in met haar winkels en haar gezelligheid en ook winkelgebied de Leusderweg is nabij gelegen evenals het Juliana van Stolberg Park. De voorzijde van het gebouw is gelegen aan de Bergstraat en aan de achterzijde bevindt zich de tuin van de begane grondwoning en twee parkeerplaatsen. De achterom is bereikbaar via de Zonnehof.

De begane grondwoning beschikt over een eigen entree aan de Bergstraat en de twee appartementen op de verdieping hebben een zijentree.



Optimale lichtinval op elke verdieping

## Bijzonderheden

- De woningen zijn geheel voorzien van vloerverwarming (per ruimte gestuurd), aangesloten op de CV-combiketel.
- Wandafwerking: de wanden zijn glad gestuukt en gesaust.
- Vloerafwerking: PVC visgraatvloer.
- Badkamer: modern ingericht en betegeld.
- Keuken: aansluitingen aanwezig, koper dient zelf zorg te dragen voor aanschaf en plaatsing. Stelpost is bespreekbaar.
- De overdracht zal plaatsvinden bij een projectnotaris, de kosten hiervoor bedragen € 900,- inclusief BTW.

## Bergstraat 3 C

Dit begane grond appartement betreedt u via de indrukwekkende voordeur. Via een vestibule komt u in de hal die toegang geeft tot de slaapkamer aan de voorzijde, de badkamer en een separaat toilet.

De woonkamer is gelegen aan voorzijde en loopt naar achteren door tot aan de woonkeuken welke geheel is uitgebouwd in L-vorm.

De keuken biedt toegang tot de tuin middels openslaande deuren.

Vanuit de woonkamer geeft een tweede deur toegang tot een tussenhal die naar de tweede slaapkamer en de wasmachineruimte leidt.

De tuin is gelegen op het noordwesten en is maar liefst 20 meter diep.

Achterin de tuin bevindt zich een eigen oprit met 1 parkeerplaats en de mogelijkheid voor het plaatsen van een royale berging. Ook wordt er een 2e parkeerplek te huur aangeboden in de nabijgelegen parkeerkelder onder het Julianaplein (ca. € 85,- per maand).



## Specificaties

- Woonoppervlakte van ca. 106 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 480 m<sup>3</sup>
- 3 kamers/ 2 slaapkamers
- Tuin met eigen parkeerplaats en mogelijkheid 2e parkeerplaats bij te huren in nabij gelegen parkeerkelder
- Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Strakke afwerking



## Bergstraat 3 A

Via de zijentree komt u in de centrale hal met trap. Op de eerste verdieping betreedt u het appartement. De hal geeft toegang tot de grote slaapkamer aan de voorzijde, de badkamer en een separaat toilet.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en de keuken aan de achterzijde.

De keuken, met grote raampartijen, is geplaatst in de uitbouw en biedt toegang tot het platte dak, er is nog geen vergunning verleend voor een dakterras.

Aan de achterzijde bevindt zich ook de tweede slaapkamer en een wasmachineruimte.

Tevens beschikt dit appartement over een kelder van ca. 15 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de woning een berging/schuur in de achtertuin van de woning van ca. 5 m<sup>2</sup>.

Deze woning heeft de mogelijkheid voor het aanvragen van een parkeervergunning. Ook wordt er een parkeerplek te huur aangeboden in de nabijgelegen parkeerkelder onder het Julianaplein (ca. € 85,- per maand).



## Specificaties

- Woonoppervlakte van ca. 86 m<sup>2</sup>
- Inhoud van ca. 328m<sup>3</sup>
- 3 kamers/ 2 slaapkamers
- Inclusief kelder van ca. 16 m<sup>2</sup>
- Mogelijkheid parkeervergunning + parkeerplaats in nabijgelegen parkeerkelder (ca. € 85,- p.m)
- Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Hoge plafonds en raampartijen





## Bergstraat 3 B

Het kleinste appartement met het mooiste uitzicht!

Via de zijentree komt u in de centrale hal met trap. Op de eerste verdieping bevindt zich de eigen voordeur van het appartement waarna u via trap toegang heeft tot de tweede verdieping.

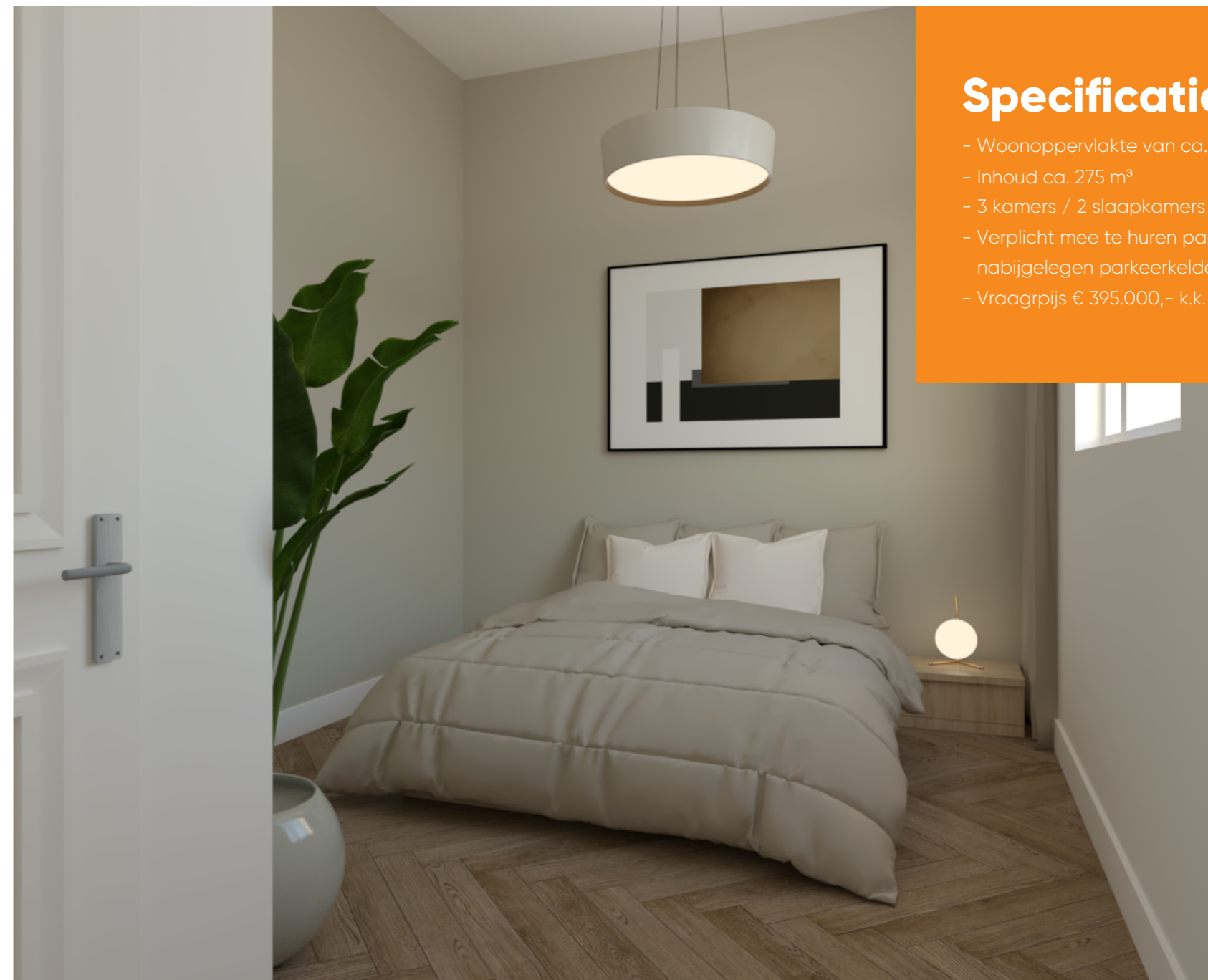
Via de hal heeft u toegang tot de badkamer, een separaat toilet en de hoofslaapkamer welke gelegen is aan de voorzijde van het appartement.

De woonkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen. Door de bijzondere kapconstructie met prachtige balken biedt de woonkamer veel sfeer en ruimte.

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd, hier bevindt zich tevens een vaste kastenwand met wasmachine- en drogeraansluiting. De tweede slaapkamer is tevens aan de achterzijde gelegen.

Deze woning heeft een berging/schuur van ca. 6 m<sup>2</sup> in de achtertuin.

Er wordt tevens een verplicht mee te huren parkeerplaats in de nabijgelegen parkeerkelder onder het Julianaplein meeverhuurd, de kosten bedragen ca. € 85,- per maand.

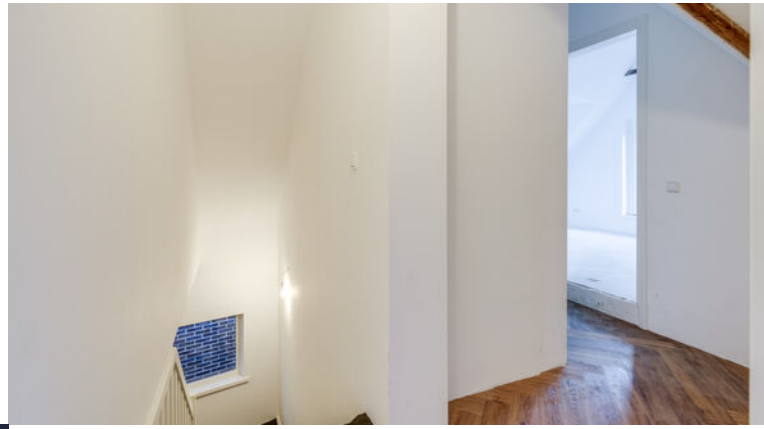


## Specificaties

- Woonoppervlakte van ca. 64 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 275 m<sup>3</sup>
- 3 kamers / 2 slaapkamers
- Verplicht mee te huren parkeerplaats in nabijgelegen parkeerkelder (ca. € 85,- p/m).
- Vraagprijs € 395.000,- k.k.



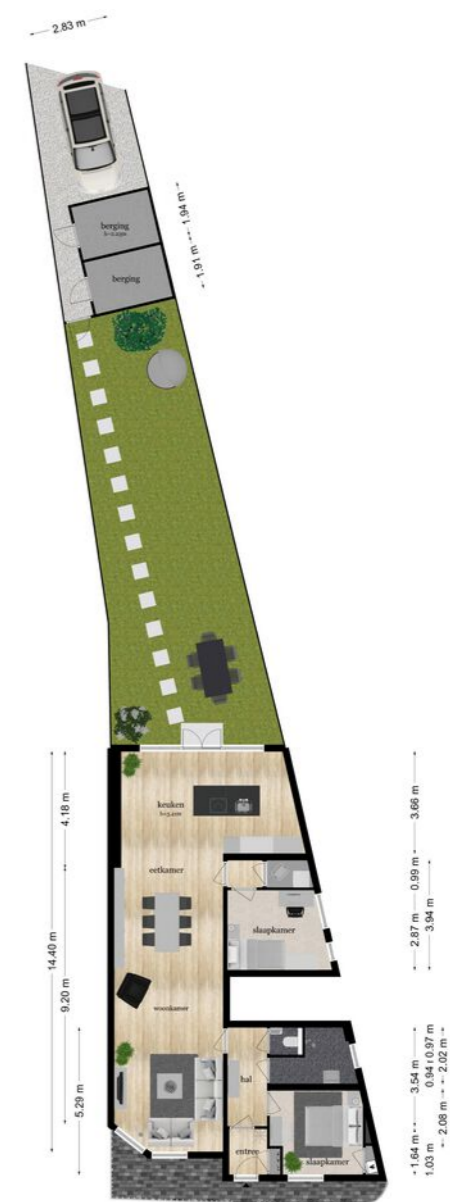
Impressie slaapkamer





# Plattegrond

Begane grond 3C



# Plattegrond

Eerste verdieping 3A



# Plattegrond

Tweede verdieping 3B





Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amersfoort  
 Sectie H  
 Perceel 1604

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2021  
 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.

# Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Amersfoort  
 Sectie: H  
 Huisnummer: 3  
 Perceelnummer: 1604

# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Amersfoort / Zonnehof

Mannelijke inwoners **42%**

Auto(s) per inwoner **0,7 per huishouden**

Middelbare school **100 m**

De huisarts **500 m**

Vrouwelijke inwoners **58%**

De school **850 m**

De supermarkt **100 m**



**Leeftijd**

0 - 14: 3%    15 - 24: 17%    25 - 44: 39%  
 45 - 64: 14%    65+: 28%



**Huishoudens**

Eenpersoons: 68%    Zonder kinderen: 27%  
 Met kinderen: 5%



**Koop / huur**

Koop: 16%    Huur: 84%

# Extra informatie

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

## Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Onze dienstverlening



### Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



### Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



### Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxa-tierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Klanttevredenheid



"Prima contact en naleven van de afspraken. Naast dat wij als verkopende partij een goed gevoel hadden, hebben ook ervaren dat de kopers een goed gevoel hadden bij de verkopende makelaar. Altijd goede en duidelijke communicatie gehad. Wij kunnen hen van harte aanbevelen."

**10** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 6 januari 2022

"Super happy with Dagmar's (Molenbeek Makelaars) service! She supported me all the way from start to finish, always replied super fast to my questions and gave me very valuable advise based on her experience! Would definitely recommend!"

**10** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 6 december 2021

verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van  
116 reviews

funda

aankoop

9,5

Gemiddelde op basis van  
81 reviews

funda

# Wie zijn wij?

## Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 25 specialisten en een historie van ruim 65 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak voor de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis. Dynamis is de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsverkoop, goed, taxaties en financiële dienstverlening. De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.

## Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging







# Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Utrecht!

## Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11  
✉ [utrecht@molenbeek.nl](mailto:utrecht@molenbeek.nl)

## Andere vestigingen

### Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11  
✉ [woudenberg@molenbeek.nl](mailto:woudenberg@molenbeek.nl)

### Molenbeek Zeist

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04  
✉ [zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)

