

Groenmarkt 13

Amersfoort

eemland
makelaardij



Herenhuis

Bouwjaar	1910
Oppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Inhoud	658 m ³



Zuidsingel 49
3811HC Amersfoort
Postbus 1234
3800 BE Amersfoort
T. 033-4701462
T. 06-53430793
E. info@eemlandmakelaardij.nl
W. www.eemlandmakelaardij.nl

Vraagprijs € 975.000,- k.k.

Groenmarkt 13, 3811 CP Amersfoort (binnenstad)

PAS OP DEZE VRAAGPRIJS IS VANAF BIEDEN

In hartje binnenstad van Amersfoort gelegen fraai historisch hoekpand op de Groenmarkt (bouwjaar 1910) Het pand heeft beneden mogelijkheden als detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening Denk aan beneden werken en boven wonen, (1e verdieping heeft woonbestemming)

Op dit moment wordt beneden gebruikt als horeca en is boven ingericht als B & B. (4 kamers)

De gebruiksoppervlakte van het pand is circa 152 m2. Op de eerste verdieping is een dakterras.

Dit prachtige pareltje is gevestigd op een toplocatie in het hart van Amersfoort, kijkend op de St. Joriskerk. De Groenmarkt is een pittoresk pleintje en is omgeven door veel terrassen en gezellige cafés, winkels en restaurants.

Perceeloppervlakte. 93 m2, gebruiksoppervlakte 152 m2 inhoud 658 m3.

CV Combi Nefit 2010

Electra vernieuwd 2008

Geschilderd 2021

De huidige exploitatie kan worden overgenomen, informeer bij ons.

Indeling: zie bijgevoegde plattegronden

Foto's

Uittreksel Kadaster

Aanvaarding in overleg, goedkeuring en gunning eigenaar/gevolmachtigden.



Object gegevens:

Soort object	Herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Inhoud	658 m ³

Details:

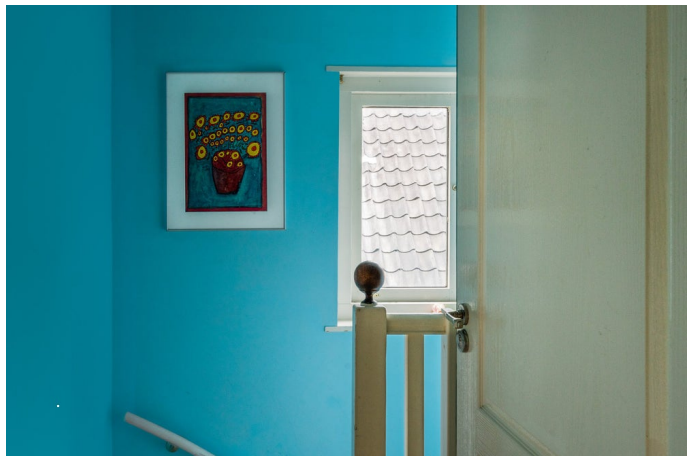
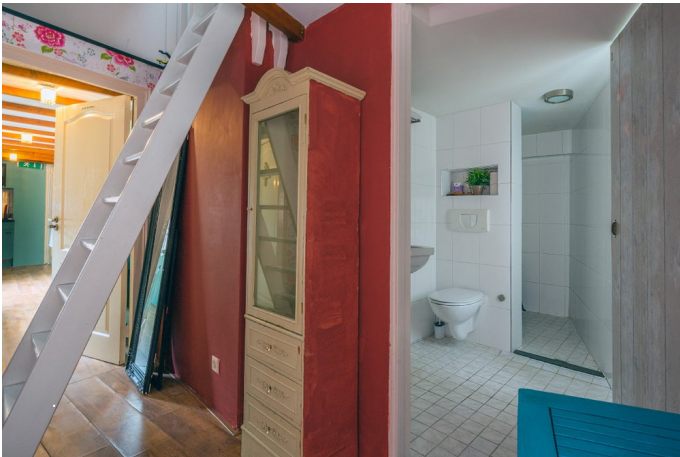
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Ligging	Aan drukke weg, In centrum
Parkeren	Parkeergarage Parkeervergunningen
Tuin	Geen tuin

Locatiegegevens:

Adres	Groenmarkt 13
Postcode / Plaats	3811CP / Amersfoort
Kadastrale object	Amersfoort E 7486









Kadastrale kaart

Uw referentie: ariebaars



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amersfoort

Sectie E

Perceel 7478

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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.

Tekenplan vastgoedpresentatie
Wiekenweg 56-G
3815 KL Amersfoort
info@tekenplan.nl



MEETCERTIFICAAT CONFORM BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE

Type meting:	Meetcertificaat A, gebouw op locatie gecontroleerd.
Opge maakt door:	Tekenplan vastgoedpresentatie
Gecontroleerd door:	Mevr. J.P. Stui venberg
Datum:	woensdag 29 september 2021
Ingemeten door:	Tekenplan vastgoedpresentatie

OBJECT GEGEVENS

Adres:	Groenmarkt 13
Plaatsnaam:	Amersfoort
Type object:	Woning

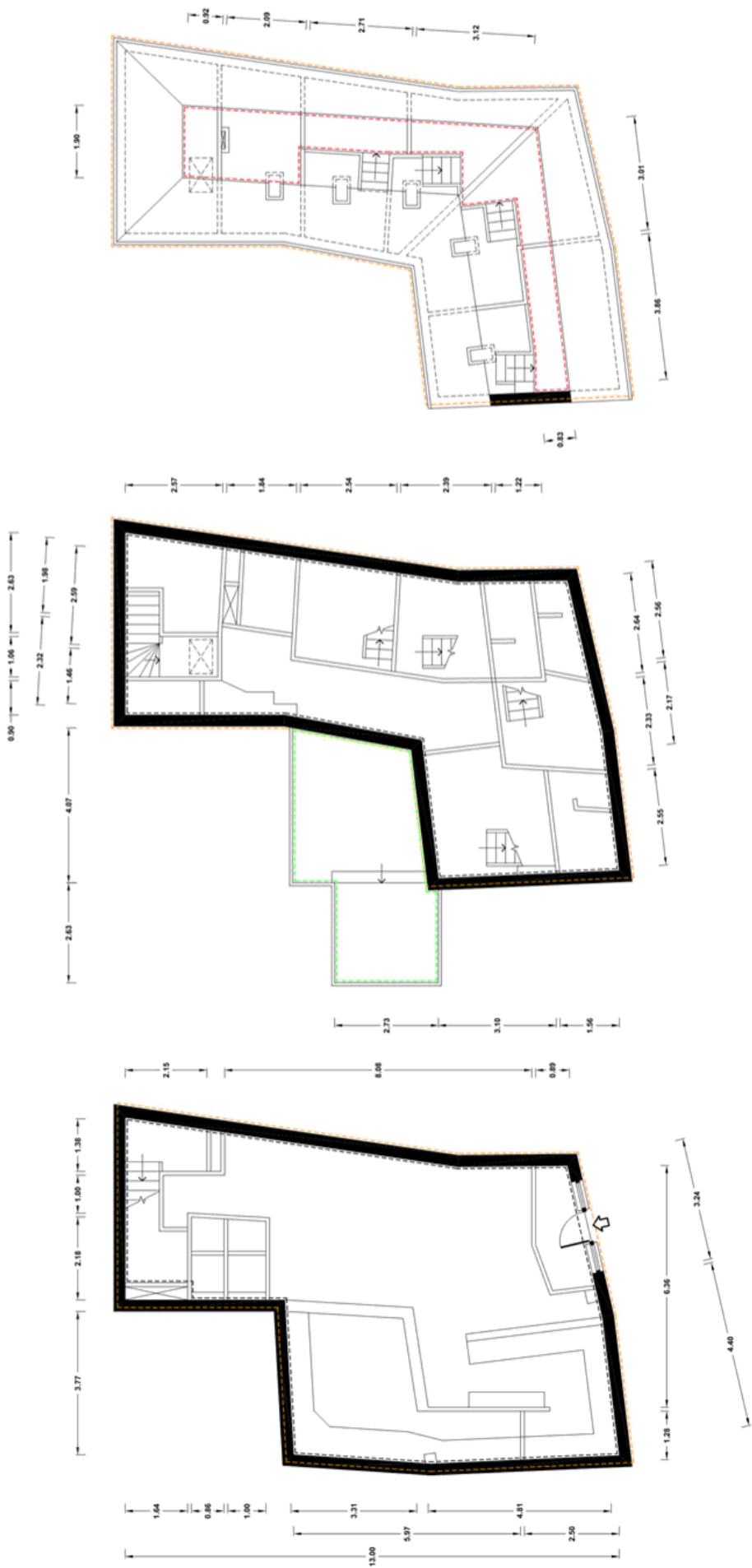
BEPALING OPPERVLAKE EN INHOUD

Gebruiksoppervlakte wonen:	152,4 m ²
Overige in pandige ruimte:	18,4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	19,7 m ²
Externe Bergruimte:	-
Bruto inhoud Hoofdgebouw:	658 m ³
Bruto inhoud Bijgebouw:	-

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. de Groot', with a stylized flourish.

Dhr. Ing. R. de Groot
Tekenplan vastgoedpresentatie

Voor de berekening van de vloeroppervlakten en inhoud is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de oppervlakte en inhoud zijn berekend volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.



Begane grond area 83.27
area 92.56

Eerste Verdieping area 69.12
area 80.85

Tweede Verdieping area 18.40
area 80.85

Groenmarkt 13 te Amersfoort

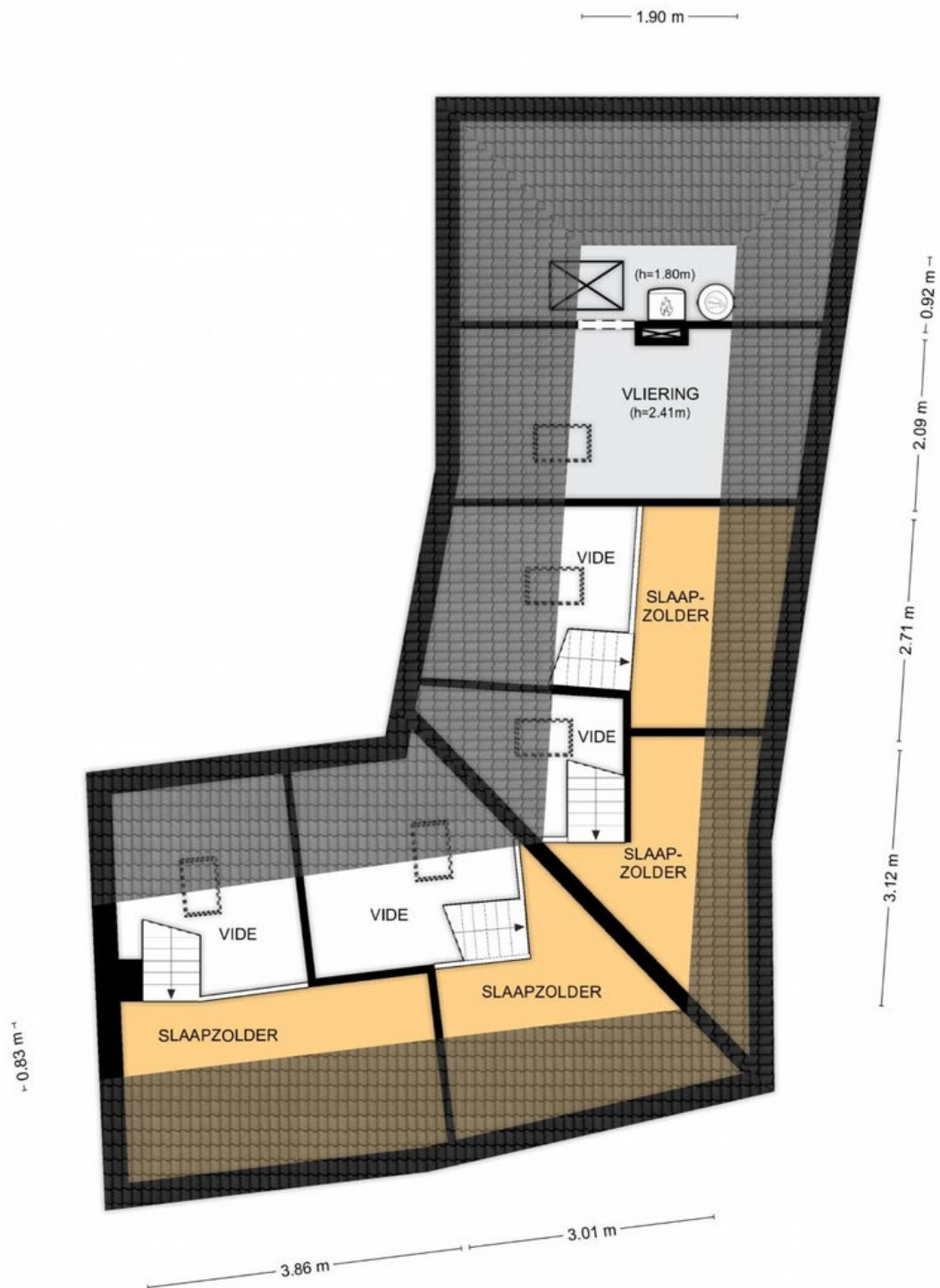
Groenmarkt 13 te Amersfoort
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie

Groenmarkt 13 te Amersfoort
Eerste Verdieping

Groenmarkt 13 te Amersfoort
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie



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 kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. 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 bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Het antwoord is ja. Indien de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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. EEMLAND-MAKELAARDIJ vraagt de koper altijd een aanbetaling van 10% te storten bij de notaris of een bankgarantie te regelen.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Het antwoord is 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. EEMLAND-MAKELAARDIJ 033-4701462 | info@eemlandmakelaardij.nl



6. Mag een makelaar 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 bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een “belachelijk” hoge prijs voor een woning. Mag dat? De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen. Ook of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Wanneer verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip “optie” gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die een woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig wanneer u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de “kosten koper”? Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid en de notaris berekenen voor de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Wanneer de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper eveneens van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



BINNEN KIJKEN?

Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging. Met één van onze makelaars kunt u het huis op uw gemak bekijken. Tijdens de bezichtiging ontvangt u een uitgebreide brochure.

BINNEN GEKEKEN?

Wij zijn benieuwd naar uw reactie, zodat we ook onze opdrachtgever op de hoogte kunnen houden over de verkoop van zijn woning. Het is mogelijk een woning voor een tweede keer te bekijken, wellicht met een aankopend makelaar.

FINANCIERING

Wij willen u graag goed en duidelijk informeren, ook wanneer het gaat om de financiering. Aan de hand van uw gegevens kunnen wij vrijblijvend voor u laten berekenen of een bepaalde aankoop haalbaar en verantwoord is. Neem contact met ons op voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

WAARDEBEPALING EIGEN WONING

In uw zoektocht naar een nieuwe woning is het prettig om te weten wat de waarde van uw eigen huis is. Voor een vrijblijvende, kosteloze waardebepaling kunt u met ons contact opnemen.

U BENT VAN HARTE WELKOM!

Eemland-Makelaardij, Postbus 1234, 3800BE Amersfoort, Bezoekadres: Zuidsingel 49,
3811HC Amersfoort, Tel:033-4701462, Mob:06.534.30.793
E-mail:info@eemlandmakelaardij.nl