



Vraagprijs:
€ 495.000,- k.k.

Stuurhut 16

NIJKERK

033-2453478
vdridder@vdridder.nl
www.vdridder.nl


VAN DE RIDDER
M A K E L A A R S

Kenmerken

Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	2002
Aantal kamers	2 (mogelijkheid voor 3)
Aantal slaapkamers	1 (mogelijkheid voor 2)
Energie label	B (slechts 3 kWh verwijderd van label A)
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Type woning	hoekwoning
Ligging woning	aan de rand van het park
Verwarming	c.v.-ketel Remeha 2023
Tuin oppervlakte	ca. 60 m ²
Tuin locatie	west



Omschrijving

Unieke plek aan de rand van het park

Zeldzaam Panorama: een van de weinige woningen met blijvend vrij uitzicht over het park. Koken aan je Boretti met een weidse, groene horizon.

Unieke Parkligging: je woont letterlijk áán het groen. De meest schaarse en vrije locatie van De Bogen: geen overburen, geen inkijk.

High-End Basis: direct instapklaar met een massieve Ipé hardhouten vloer, royale keuken en een nieuwe Remeha HR-ketel (2023).

Active Lifestyle: de perfecte basis voor sporters. Het zwembad, de sporthal en het park liggen letterlijk om de hoek.

Maximale Connectie: privacy, maar met de supermarkt, uitvalswegen en twee NS-stations (Nijkerk & Vathorst) binnen handbereik.

Wonen met allure op één van de meest gewilde en schaarse plekken in De Bogen presenteren wij deze instapklare hoekwoning, waar licht, ruimte en een moderne afwerking naadloos samenkomen. Dit huis onderscheidt zich door zijn unieke ligging direct aan het klimaatadaptieve park, wat een vrij uitzicht, geen overburen dus geen inkijk en een weids panorama biedt zonder enige inkijk.

Genieten en heerlijk tafelen

De royale woonkeuken vormt het kloppend hart van het huis. Terwijl je aan het Boretti-fornuis de gerechten bereidt, geniet je van het weidse uitzicht over de waterpartijen en het groen van het park. De keuken is in een U-vorm, royaal en in een moderne kleur.

De leefruimte loopt naadloos over in de lichte living, waar de massieve en duurzame Ipé hardhouten plankenvloer zorgt voor een warme en rijke uitstraling over de gehele verdieping.

Ruimte en comfort

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale slaapkamer over de volledige breedte van de woning. Oorspronkelijk bestond deze uit twee afzonderlijke kamers, maar deze zijn samengevoegd tot een comfortabele en ruime mastersuite.

De vergrote badkamer is puur comfort. Hier vind je een ruime inloopdouche, een groot ligbad (200 x 90), een toilet en een dubbele wastafel. Perfect om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Extra mogelijkheden voor uitbreiding

Hoewel je nu geniet van de royale ruimte op de verdieping, is deze technisch al voorbereid op aanpassingen. Met een minimale ingreep creëer je eenvoudig weer twee volwaardige slaapkamers. Zo beweegt de woning moeiteloos mee met jouw persoonlijke groei en toekomstplannen. Bovendien is het zelfs mogelijk om boven nog extra woonmeters te realiseren.

Buitenleven

De overgang van binnen naar buiten is perfect; de houten vloer loopt optisch door in de sfeervolle tuin. De achtertuin is als een kamer waar natuurstenen en Chinees marmer worden afgewisseld met hoogwaardige Bankirai houten planken. Doordat de tuin ideaal op het westen is gesitueerd, geniet je hier van de vroege middag tot de late avond van de zon. Het is de ultieme plek om te loungen of uitgebreid te barbecueën terwijl de zon langzaam ondergaat. De praktische berging is voorzien van elektra en water.

Waarom Stuurhut 16 jouw nieuwe thuis is

Locatie

Hoekligging met panoramisch vrij uitzicht over het park. Geen overburen dus geen inkijk. Gelegen aan een autoluwe straat met een hoog wooncomfort.

Culinair hart

Royale woonkeuken met een Borettifornuis.

Hoogwaardige afwerking

Massieve Ipé hardhouten vloer voor allure en warmte.

Toekomstbestendig

Nieuwe Remeha HR-ketel (2023) en technisch voorbereid op extra slaapkamers of een opbouw.

Toekomstgericht & duurzaam wonen

Met een minimale duurzame investering kan je als koper een extra leencapaciteit krijgen. Het energielabel is slechts 3 kWh verwijderd van een energielabel A.

NS-station (Nijkerk en Vathorst nabij

Amersfoort ca. 15-20 minuten

Utrecht ca. 30-35 minuten

Amsterdam ca. 50-55 minuten

Ben je op zoek naar een woning waar ruimte, kwaliteit en een uitzonderlijke ligging samenkomen op een manier die je zelden ziet? Stuurhut 16 biedt die unieke kans.

Kom het uitzicht en de woning zelf ervaren.

Plan vandaag nog een bezichtiging!



















Suggestie tweede slaapkamer



















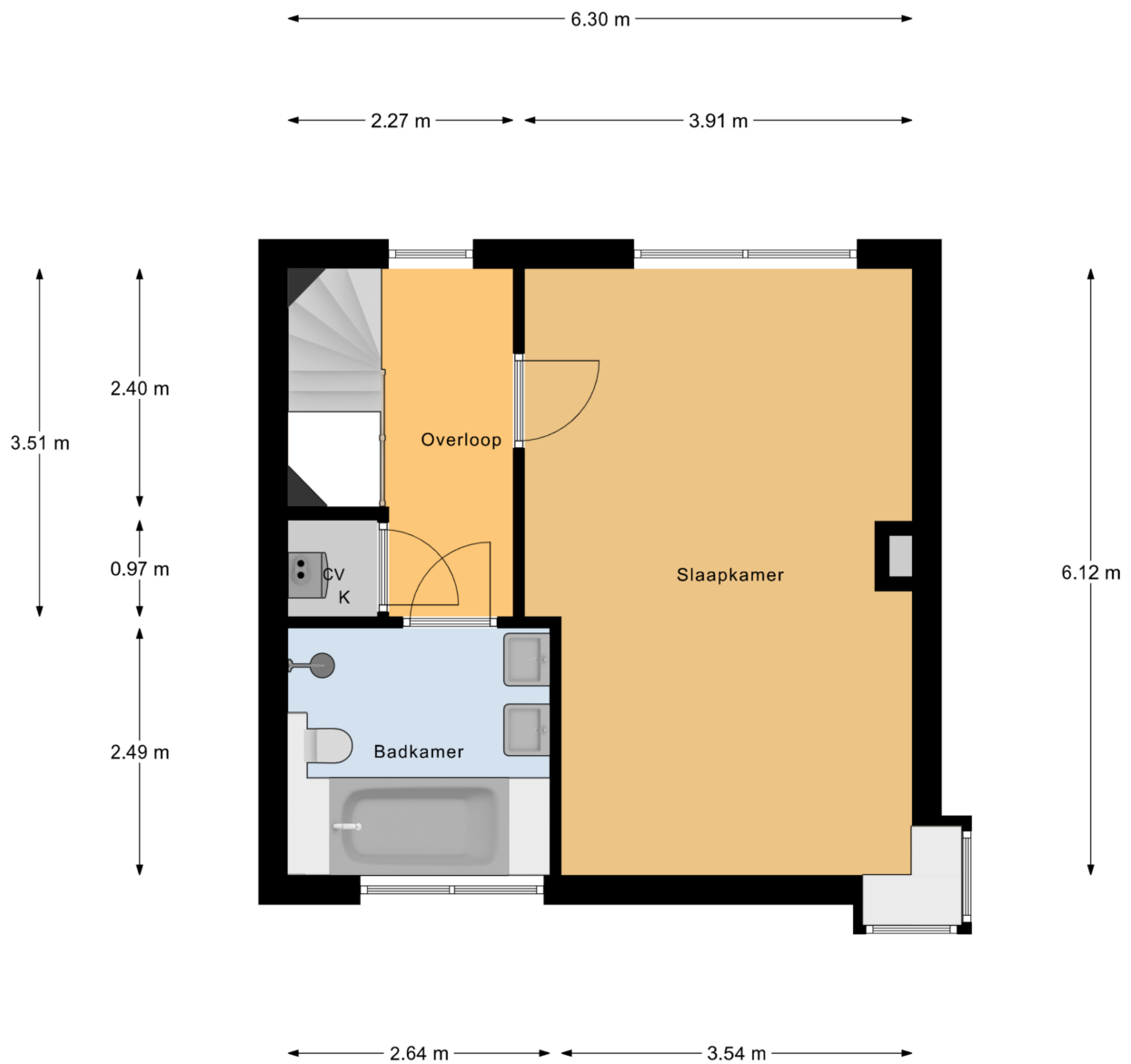


Plattegrond



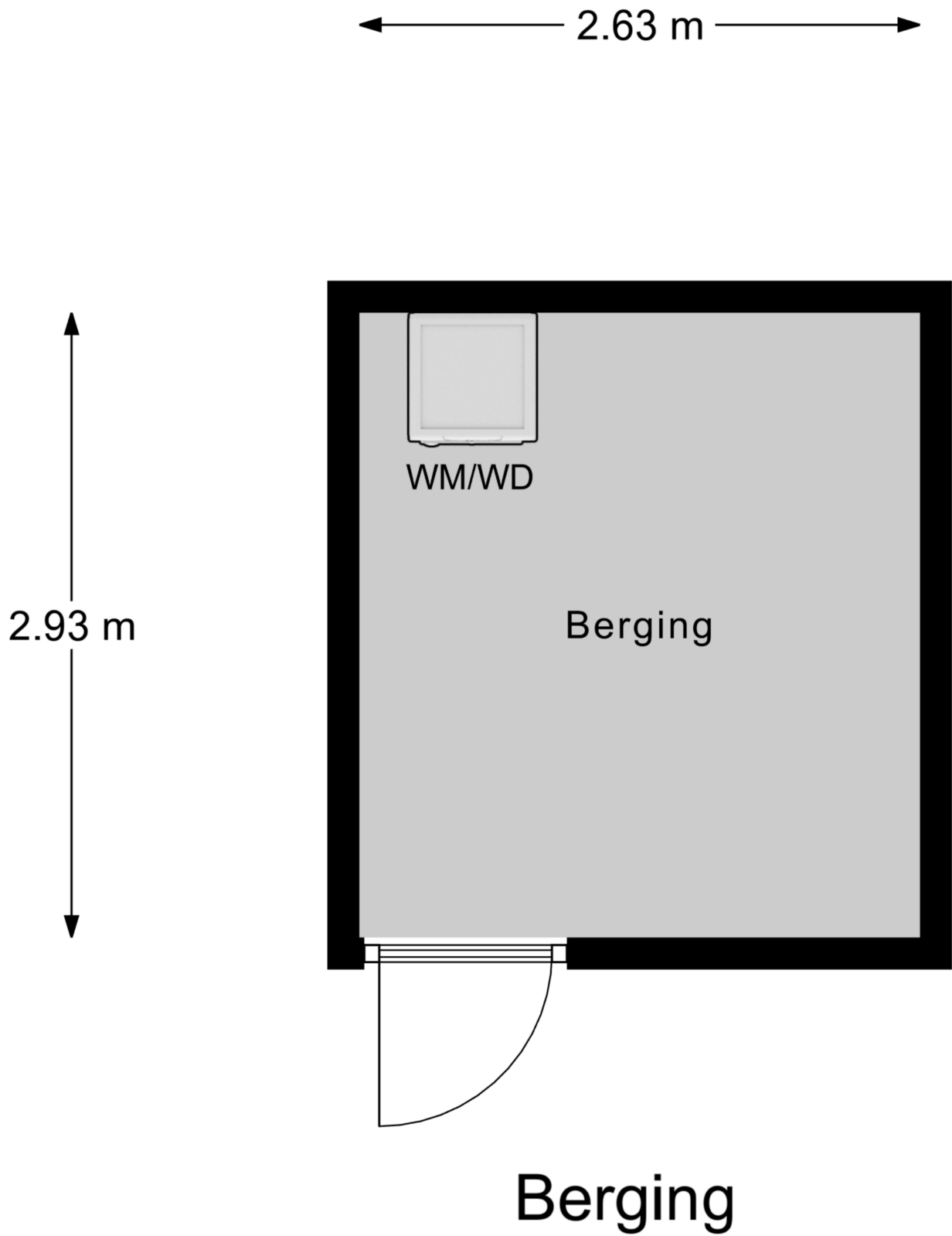
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

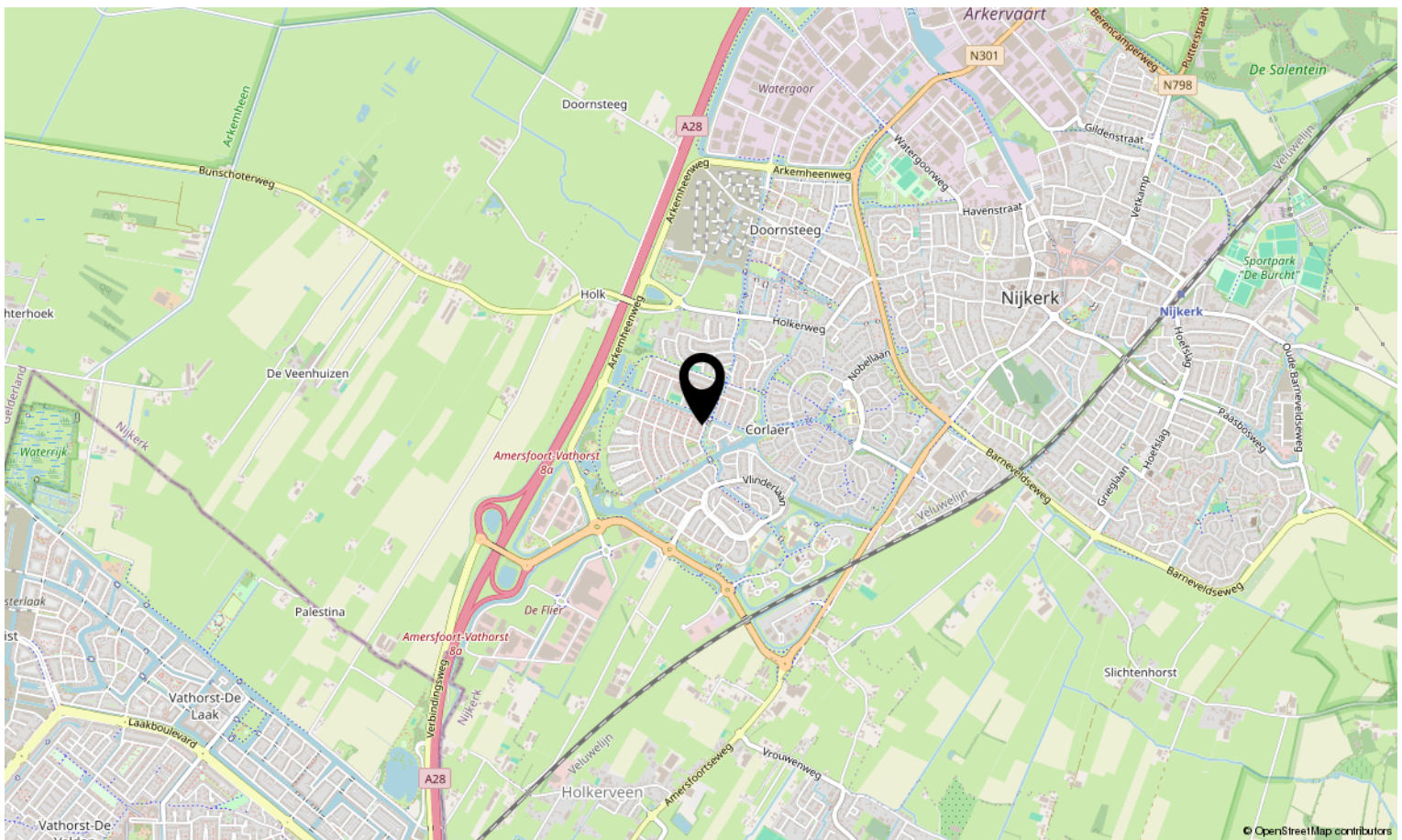
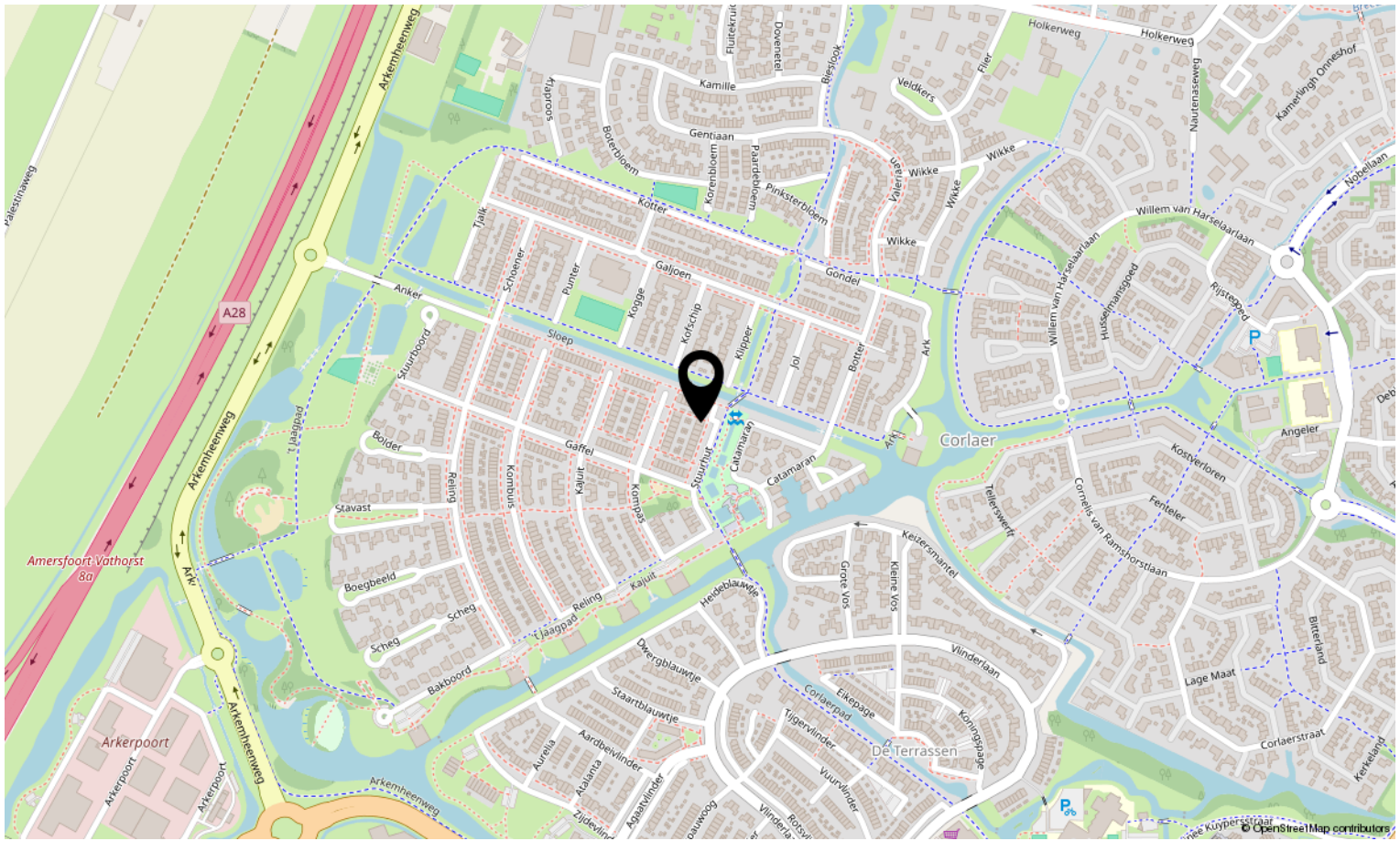
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaardmettoebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
losse (hang)lampen	X			
				X
				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-kasten in de slaapkamer			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails - gordijnen	X			
overgordijnen - vitrages	X			
rolgordijnen - lamellen				X
jaloetzeën -(losse)				X
horren/rolhorren	X			
	X			
	X			
				X
				X
				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
--				X
				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden -schilderij				X
ophangstelsel ----	X			
				X
				X
				X
				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat - (gas)fornuis -	X			
afzuigkap - magnetron - oven -	X			
combi-oven/combimagnetron -	X			
koelkast - vriezer - koel-				X
vriescombinatie - vaatwasser -	X			
Quooker - koffiezetapparaat - -				X
	X			
	X			
				X
	X			
				X
				X
				X
Keukenaccessoires, te weten				
----				X
				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet -	X			
toiletrolhouder -	X			
toiletborstel(houder) -		X		
fontein - -	X			
				X
				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad -	X			
jacuzzi/whirlpool -douche				X
(cabine/scherm) -	X			
stoomdouche (cabine) -				X
wastafel - wastafelmeubel	X			
- planchet - toiletkast -		X		
toilet - toiletrolhouder -				X
toiletborstel(houder) - -				X
	X			
		X		
		X		
				X
				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

N.v.t.

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek -

X

vlaggenmast(houder) -

X

-

X

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Overige

Ouderdomsclausule (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 24 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Notariskeuze koper (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) De koper is in principe vrij een notaris te kiezen. Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 195,- exclusief BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen. De gekozen notaris dient eveneens kantoor te houden binnen een straal van 20 km rondom het gekochte object.

Bestemmingsplan Voor het sluiten van een koopovereenkomst adviseren wij u om de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

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'.

Meest gestelde vragen

Om u een helder inzicht te geven in het proces rondom het aankopen van deze woning geven wij u alvast antwoord op de meest gestelde vragen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling? Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen.

De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Meest gestelde vragen

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de overdrachtsbelasting bij een koopsom onder de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting. 2% over de koopsom bij zelfbewoning, onder de 35 jaar kan je in aanmerking komen voor een vrijstelling van de € 555.000,- .
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper

precies in? De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.



Wie zijn wij?

Ons makelaarskantoor is al 50 jaar een begrip op de regionale huizenmarkt. In deze tijd hebben wij al vele tevreden klanten mogen bedienen met onze uitstekende service en persoonlijke benadering. Door onze ervaring van ruim een halve eeuw hebben wij de nodige veranderingen op de markt meegemaakt en op deze manier hebben wij een scherp oog ontwikkeld voor het herkennen van de mogelijkheden voor onze klanten.

"WE SCHAKELN SNEL, VORMEN ÉÉN TEAM EN BLIJVEN BETROKKEN, MAAR ZAKELIJK."

Ontzorgen

Wij luisteren naar uw wensen en bespreken samen met u de beste strategie. We schakelen snel, vormen één team en blijven betrokken, maar zakelijk. Zo bent u altijd verzekerd van het beste resultaat. Of u nu uw woning verkoopt, aankoopt of laat taxeren. Uiteraard zijn wij ook op de hoogte van de allerlaatste wet- en regelgeving, zodat wij u altijd optimaal kunnen adviseren en u niet voor verrassingen komt te staan.



Vrijblijvende waardebeoordeling

Uw woning verkopen?

Bent u van plan uw woning te verkopen? Of bent u zich aan het oriënteren op de woningmarkt? Wij komen graag bij uw woning langs om persoonlijk kennis te maken en een goede inschatting te maken van de waarde van uw woning. Ook geven wij een goed advies over de beste verkoopstrategie. Wij garanderen het beste resultaat door persoonlijke begeleiding en aandacht voor uw verhaal. Het plannen van een waardebeoordeling is geheel vrijblijvend.

Ook voor het aankopen van een woning bent u aan het goede adres!

Wilt u onze actieve en persoonlijke dienstverlening ervaren?

Neem contact met ons op voor het plannen van een afspraak.

Van de Ridder Makelaars
Oosterstraat 15
3862 BH NIJKERK
033-2453478 / vdridder@vdridder.nl





Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

Van de Ridder Makelaars Nijkerk B.V.

Oosterstraat 15, 3862 BH Nijkerk Gld

033-2453478 | vdridder@vdridder.nl

www.vdridder.nl



VAN DE RIDDER
M A K E L A A R S