

# Exclusief wonen

Unieke stadsvilla uit 1907 in hartje Nijkerk, met een diepe tuin en energielabel A++



VRAAGPRIJS

€ 1.050.000 K.K.

Vetkamp 18 | Nijkerk

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181

nijkerk@domicilieexclusief.nl

Vestiging Ede

Villa Dorpzicht

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02

ede@domicilieexclusief.nl

**domicilie**<sup>®</sup>  
*exclusief*



Persoonlijke zorg,  
inlevingsvermogen en  
een actieve opstelling  
zijn de kernwaarden van  
Domicilie Exclusief.

”

**domicilie**<sup>®</sup>  
*exclusief*

### **AANDACHT VOOR LUXE VASTGOED**

Waarom Domicilie een apart label heeft ontwikkeld voor woningen in het hogere en topsegment? Omdat exclusieve objecten zich nu eenmaal onderscheiden van de meeste andere woningen. Vastgoed dat onder het Domicilie Exclusief label valt, is met nog meer zorg en aandacht gebouwd, onderhouden en ingericht.

Als specialist in dit marktsegment voor de Foodvalley-regio (Ede-Wageningen tot Nijkerk) kennen wij de markt en het aanbod door en door. En dat is zeker een meerwaarde wanneer u een woning wilt verkopen, wanneer u een woning zoekt of een gedegen advies over de vraagprijs en het verkoopproces wilt.

Wilt u een bezichtigingsafspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op. Wij nemen ruimschoots de tijd voor uw bezoek en leiden u uitgebreid rond in de woning waarin u geïnteresseerd bent. Onder het genot van een kopje koffie of een glaasje wijn kunt u in alle rust de sfeer proeven en de luxe brochure doornemen.

Bij Domicilie Exclusief bent u ervan verzekerd dat uw zoek- of verkoopopdracht in juiste handen is. U bent van harte welkom!

### **Specialisten in exclusief vastgoed**

‘Uw woning is bij ons in goede  
handen’



## WOONOPPERVLAKTE

268 m<sup>2</sup>

## INHOUD

1246 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

488 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS

9

## SLAAPKAMERS

6

## KENMERKEN

Soort woning:	Herenhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Energie label:	A ++
Bouwjaar:	1907

Ligging:	In centrum
Berging:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie

“

***Deze karaktervolle woning aan de Vetkamp 18 combineert een rijke geschiedenis met hedendaags wooncomfort, waarbij elk detail met zorg is behouden. De centrale ligging in Nijkerk biedt rust en privacy binnen, met alle voorzieningen op loopafstand. Met de tuin als groene oase en de keuken als warm hart van het huis hebben wij hier met veel liefde en plezier gewoond.***

”

Unieke stadsvilla uit 1907 in hartje Nijkerk, met een diepe tuin en energielabel A++

Indrukwekkend mooi, sfeervol, ruim en uniek. Aan de Vetkamp in hartje Nijkerk staat deze stadsvilla uit 1907, niet alleen verbouwd maar ook verduurzaamd en tot in detail gestyled. Het resultaat? Een familiehuis van groot formaat met klinkende cijfers: een woonoppervlakte van 269 m<sup>2</sup> en een inhoud van maar liefst 1.246 m<sup>3</sup>. Dankzij de verduurzaming, onder andere met een warmtepomp, heeft dit huis recent energielabel A++ gekregen. Dat is, zeker voor een huis van bijna 120 jaar, een prestatie van formaat.

Wonen op deze plek in hartje Nijkerk is bijzonder. Het levendige Molenplein, het rustige Van Reenenpark, het Plein, de winkelstraten en vele restaurants liggen aan je voeten. Alles wat je nodig hebt is op loopafstand, en anders maar een paar minuten fietsen. Werk je niet in Nijkerk? Via het Van Reenenpark is het maar 400 meter lopen naar het treinstation.

- Unieke, duurzame en sfeervolle stadsvilla in hartje Nijkerk;
- Verwarming en warm water via een warmtepomp;
- WTW ventilatiesysteem voor een aangenaam woonklimaat;
- volledig geïsoleerd en HR++ beglazing, glas-in-lood-ramen
- 17 zonnepanelen, geplaatst in 2024;
- Vijf (mogelijk meer) slaapkamers en een werkkamer;
- Diepe tuin op het westen, met een achterom en meerdere terrassen;
- Energielabel A++.







## Entree

De entree, met een sierlijke luifel en een brede buitentrapp, nodigt uit tot een nadere kennismaking. Achter de voordeur is de vestibule, gevolgd door een statige hal. Hoge plafonds, paneeldeuren, een prachtige vloer en de vestibuledeur met glas-in lood bepalen de sfeer. Halverwege de hal, bij de garderobe, is de bordestrap naar de eerste verdieping en bijna aan het einde is de vernieuwde toiletruimte.





## Living

In de woonkamer word je verrast, verleid en verliefd: zeker als je een liefhebber bent van huizen met karakter.

Er is veel moois te zien, van een houten vloer tot prachtige stijlplafonds en een open haard.

De gekozen kleuren zijn smaakvol, verrassend en zeker niet standaard. Door de grote ramen aan twee kanten valt veel licht naar binnen, ook bij het eetgedeelte.









## Woonkeuken

Achter de schuifdeuren is de woonkeuken, met een maatwerkinterieur en openslaande deuren naar de tuin.

De keukenopstelling past perfect in dit bijzondere huis, net als de (inbouw)apparatuur.

Bikvanger is het Falcon inductiefornuis met meerdere ovens, klaar voor vele jaren kook- en bakplezier.

Vlak naast de keuken is de bijkeuken, met een tweede keukenblok inclusief spoelbak.







## Begane grond

Het linkerdeel van de begane grond biedt ruimte aan een stijlvolle werkkamer en een technische ruimte, wat ook wel als het kloppende hart van dit duurzame huis wordt beschouwd.

De werkkamer, inspirerend en sfeerol, is aan de voorzijde.

In de technische ruimte is de opstelling van de warmtepomp, boiler en andere apparatuur. Er is plek voor de wasapparatuur en aan de andere kant, achter een deur, is de trap naar een wijn-/provisiekelder.





## Eerste verdieping

Volg de bordestrap naar de overloop, boordevol karakter en sfeer. De kleur van de paneeldeuren past goed bij het behang en er ligt een houten vloer. Het hoge plafond, het glas-in lood bovenraam en de bordestrap naar de tweede verdieping verdienen het om bewonderd te worden.

Er zijn maar liefst vier slaapkamers op deze verdieping, waarvan twee aan de voorzijde. Beide kamers geven toegang tot een balkon, met uitzicht op de Vetkamp en het Molenplein. Aan de achterzijde is de masterbedroom met openslaande deuren naar een groot dakterras.

Ben je op zoek naar een unieke badkamer? Je aandacht wordt getrokken door de marmeren wastafel, de grote inloopdouche en het vrijstaande bad. De kleur goud is rijkelijk aanwezig in deze bijzondere ruimte. Vanaf de overloop is er toegang tot een separate toiletruimte.



















## Tweede verdieping

Aan ruimte geen gebrek, ook niet op de tweede verdieping. Hier zijn een comfortabele tv-kamer en een praktische berging gesitueerd.

De grootste ruimte is momenteel ingericht als speelkamer voor jong en oud, een plek waar ontspanning en samenzijn vanzelfsprekend zijn.

De imposante dakconstructie geeft deze verdieping karakter en allure, terwijl het overvloedige daglicht de ruimtes een open en lichte uitstraling geeft.

Zo heb je binnen alles gezien, ook al raak je niet uitgekeken ...







## Exterieur

Vanuit de hal en de keuken is er toegang tot de diepe achtertuin, gelegen op het zonnige westen. Een verrassend ruime, groene oase midden in het centrum, waar zon en sfeer hand in hand gaan. De tuin is, zeker voor een centrumlocatie, van uitzonderlijk formaat en biedt meerdere terrassen, een gevarieerde beplanting en volop mogelijkheden om op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden.

Elk voorjaar zorgt de boom met haar roze bloesem voor een betoverend schouwspel.

Aan de rechterzijde van de woning loopt een pad richting de achtertuin, wat tevens zorgt voor een praktische achterom.

Fietsen kunnen daardoor eenvoudig worden gestald in een van de bergingen of onder de overkapping.











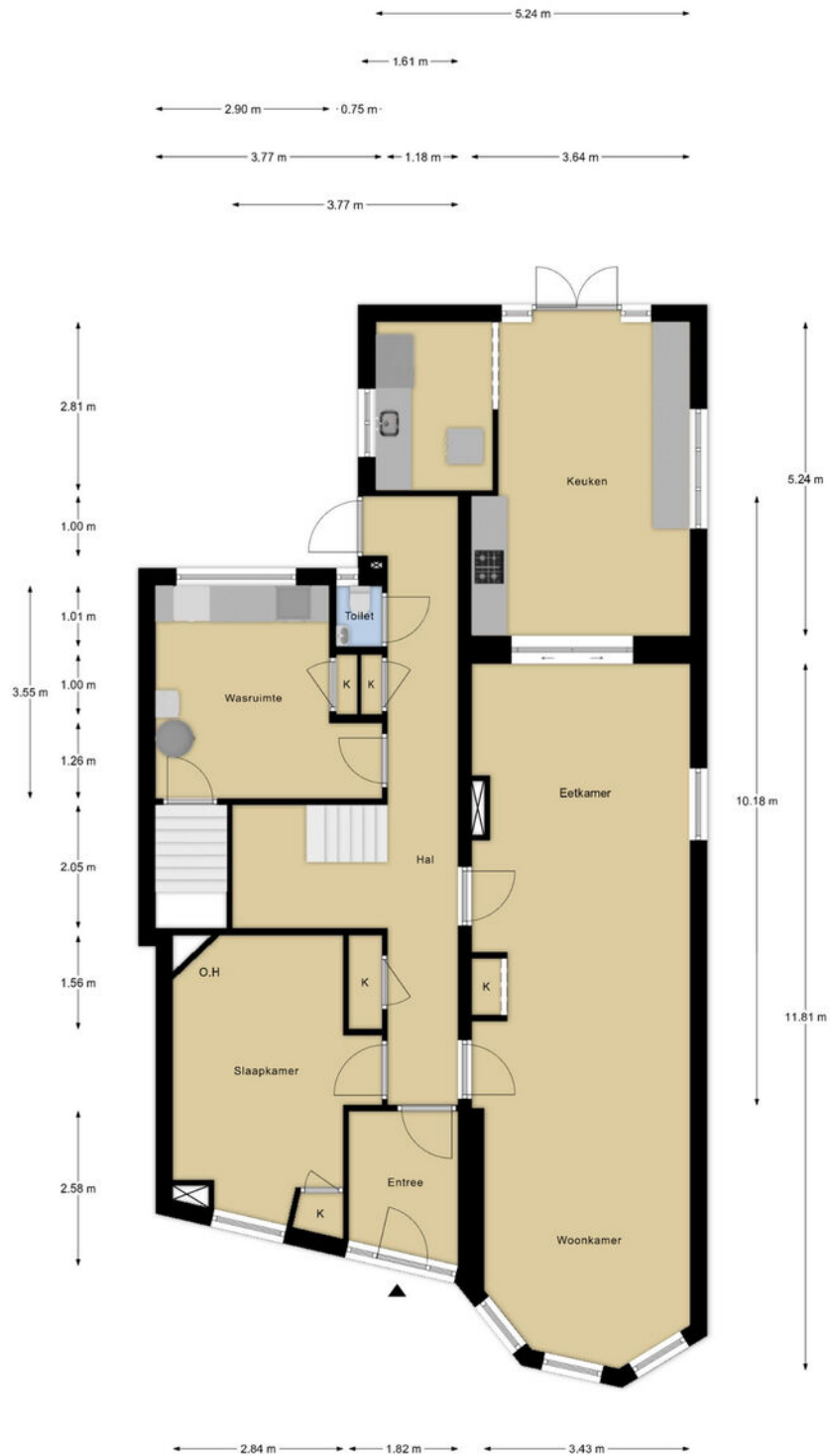






# B

# Begane grond



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# 1

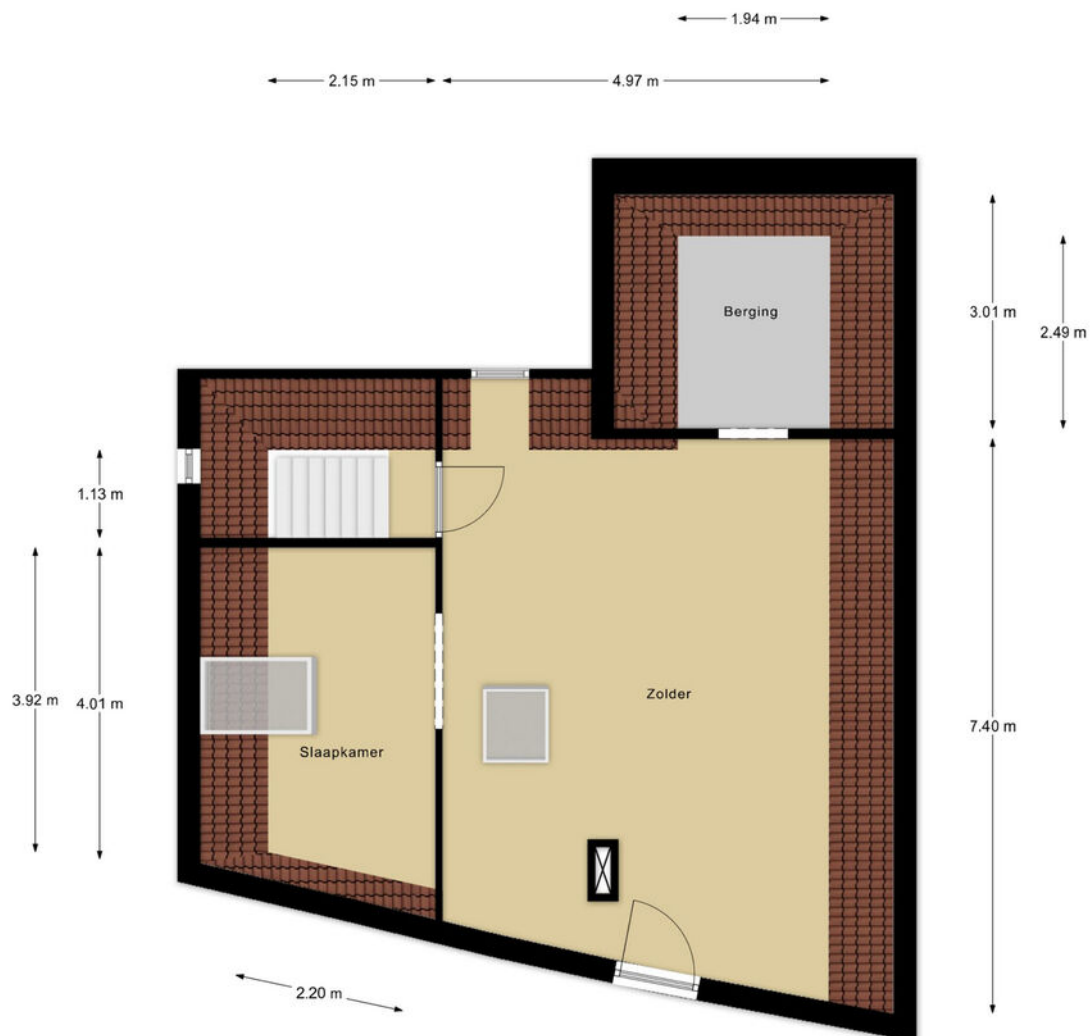
# Eerste verdieping



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# 2

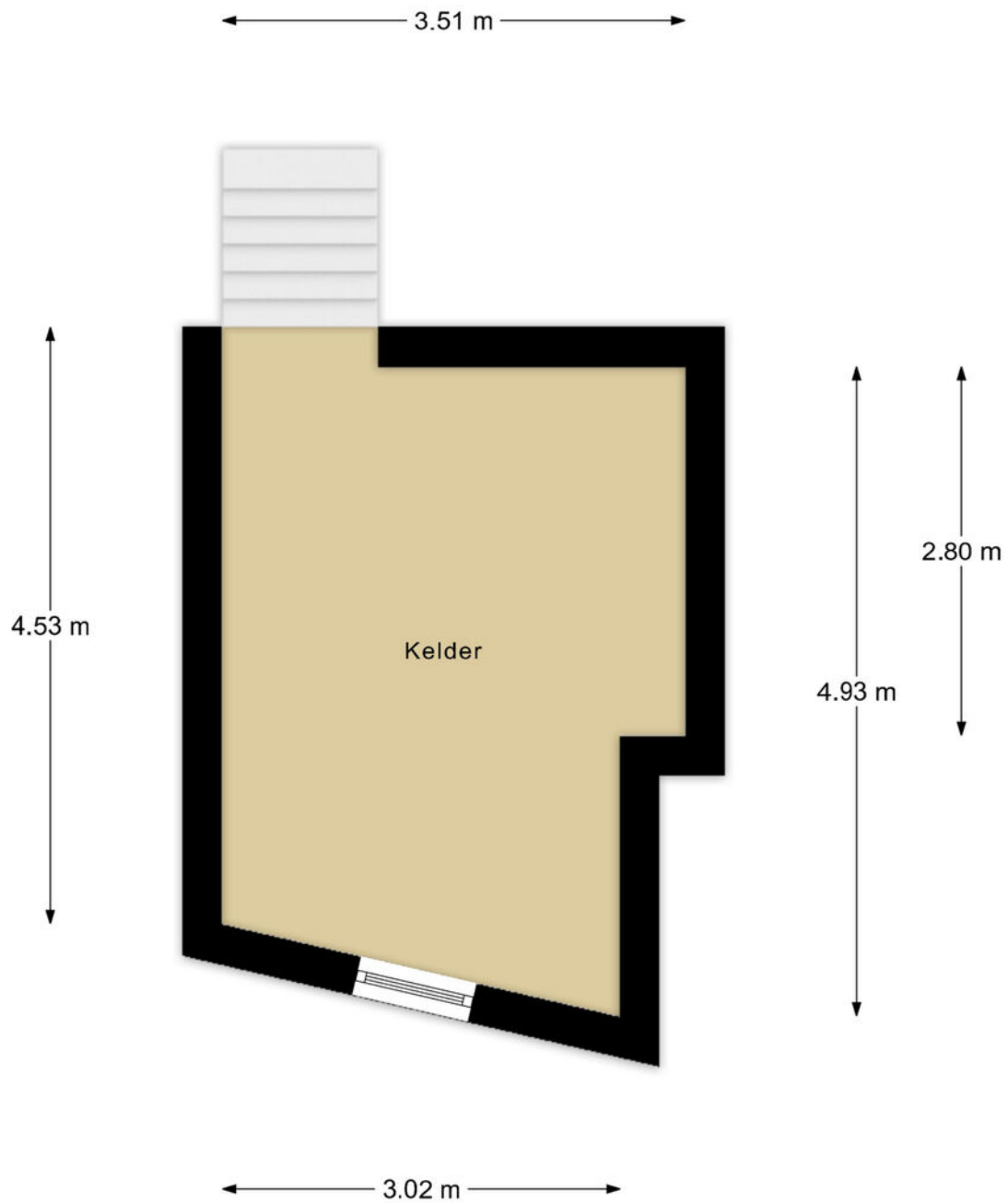
# Tweede verdieping



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# K

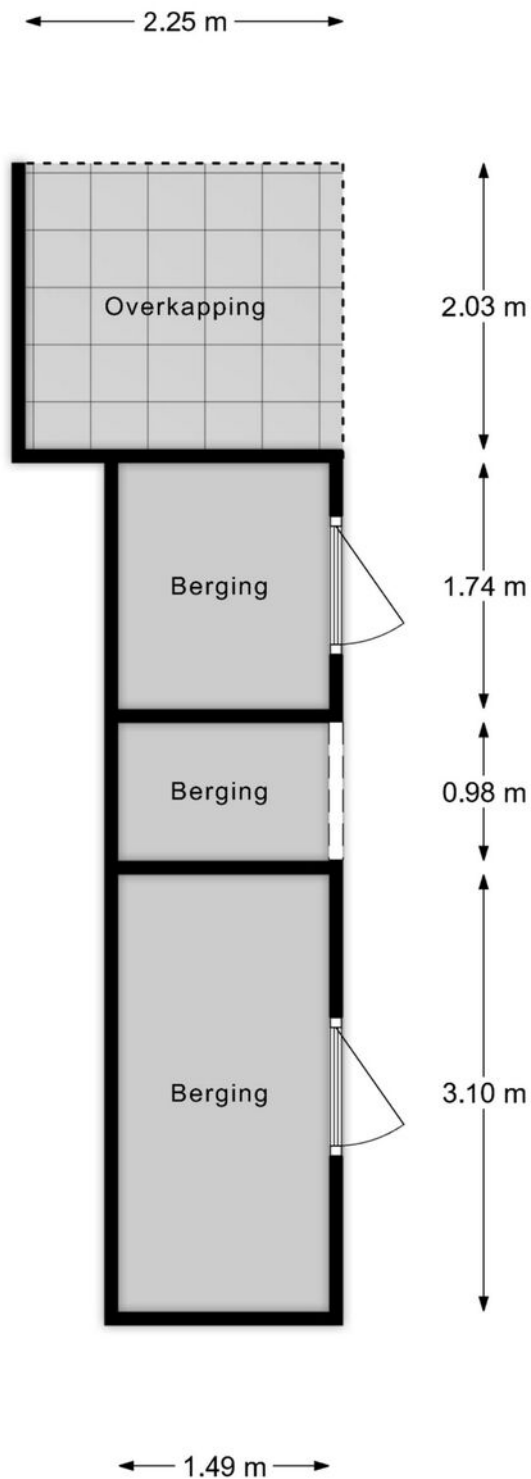
# Kelder



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# B

# Berging



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# S

# Situatie tekening




Metingen zijn afgeleid van de kadastrale tekening van de kadastrale dienst.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ----



12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5674	
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025  
De bevaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Wonen in Nijkerk

## Omgeving

Nijkerk ligt prachtig aan het Veluwemeer, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. U vindt hier een sterk afwisselend landschap van bos, heide, water en polder. Er zijn uitstekende mogelijkheden voor wandelen, fietsen en watersport.

## Cultuur

In Nijkerk zijn veel mooie historische panden te vinden, zoals de Waegh aan het Plein en de Grote of Catharinakerk. Naast de uitgebreide culturele activiteiten van Amersfoort heeft Nijkerk het hele jaar door diverse evenementen.

## Historie

Nijkerk heeft een rijke historie. De naam is afgeleid van 'nije kerk', naar de grote kerk die in 1222 werd gebouwd. Vanaf de negende eeuw was er continue bewoning op Nijkerks grondgebied. Ruim 1100 jaar later is Nijkerk een stad met 40.000 inwoners.

## Eten, drinken & winkelen

De Nijkerkse binnenstad heeft een prachtig oud centrum met veel winkeltjes en gezellige terrasjes. Nijkerk kent een groot aantal gelegenheden waar u uitstekend kunt dineren. Van hoog culinair niveau tot een gezellige bistro.



# Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

## Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning, betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits de koopsom onder de €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief van 10,4%.

## Erfdienstbaarheden

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

## Bestemmingsplan

Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

## Aanvullende clausules

In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:

- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak. Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

## Notariskeuze

De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.

Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

## Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

## Verantwoording

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

# domicilie<sup>®</sup>

*exclusief*

## **Vestiging Nijkerk**

Molenplein 23

033 - 20 00 181  
nijkerk@domicilieexclusief.nl

## **Vestiging Ede**

### **Villa Dorpzicht**

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02  
ede@domicilieexclusief.nl



domicilieexclusief.nl