



**Vraagprijs:**  
€ 795.000,- k.k.

# Rubenslaan 33

## NIJKERK

033-2453478  
vdridder@vdridder.nl  
[www.vdridder.nl](http://www.vdridder.nl)

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

# Kenmerken

<b>Woonoppervlakte</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	517 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	518 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1984
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	grotendeels dubbel glas
<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming, houtkachel
<b>Tuin</b>	rondom de woning



# Omschrijving

Aan de rand van Nijkerk, in de geliefde en bijzonder groene woonwijk Strijland, staat deze sfeervolle vrijstaande woning met een royale aanbouw, ruime oprit en een prachtig aangelegde tuin rondom. Een unieke plek waar rust, privacy en ruimte samenkomen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen, het station en het gezellige stadscentrum zich op korte afstand bevinden.

De woning ademt charme en comfort en is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 517 m<sup>2</sup>. De fraai aangelegde tuin rondom biedt volop groen, meerdere fijne zitplekken, veel privacy én de mogelijkheid om de hele dag van de zon te genieten. De ruime oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Ook zijn er 10 zonnepanelen geplaatst en een 3 fase aansluiting.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de levensloopbestendige indeling. De voormalige garage is door de huidige eigenaar omgebouwd tot een prachtige slaapkamer met een moderne inpandige badkamer, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een praktische berging met een handige zolderberging.

## Indeling:

Binnen tref je een warme en uitnodigende sfeer. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de bijkeuken met de wasmachine-aansluiting. Doorloop naar de riante slaapkamer met een inpandige moderne badkamer met een regendouche, wastafelmeubel en vloerverwarming. De gezellige L-vormige woonkamer met houtkachel vormt het hart van het huis en staat in verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde.

Dankzij de openslaande deuren loopt binnen naadloos over in buiten. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt een heerlijk uitzicht op de groene achtertuin met overkapping.

## 1e verdieping:

Ook deze verdieping biedt volop ruimte met twee ruime slaapkamers met laminaatvloeren en een moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

De woonwijk Strijland staat bekend om haar ruim opgezette karakter, het vele openbaar groen en de vele wandel- en fietspaden. Hier woont u in een rustige en groene omgeving, dichtbij het buitengebied, maar toch verrassend centraal. Diverse scholen, winkelcentrum Paasbos en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.

Kortom: een verrassend ruime, vrijstaande woning op een unieke groene locatie waar rust, privacy en comfortabel wonen perfect samenkomen.

# Bijzonderheden

- Vrijstaand woonhuis op een royaal perceel van 517 m<sup>2</sup>
- Gelegen in de zeer groene en ruim opgezette woonwijk Strijland
- Prachtig aangelegde tuin rondom met volop privacy en zon
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Levensloopbestendig wonen dankzij slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond
- Voormalige garage stijlvol verbouwd tot royale slaapkamer met inpanidige badkamer
- Praktische berging aan de voorzijde met extra zolderberging
- Gezellige L-vormige woonkamer met houtkachel
- Moderne woonkeuken met volledige inbouwapparatuur
- Openslaande deuren naar de groene achtertuin met overkapping
- Praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting
- Twee ruime slaapkamers en moderne badkamer op de verdieping
- Vrije ligging met veel groen en wandel- en fietspaden in de directe omgeving
- Nabij buitengebied én toch dichtbij centrum, station, scholen en winkelcentrum
- Unieke combinatie van rust, ruimte, groen en uitstekende bereikbaarheid











































# Plattegrond



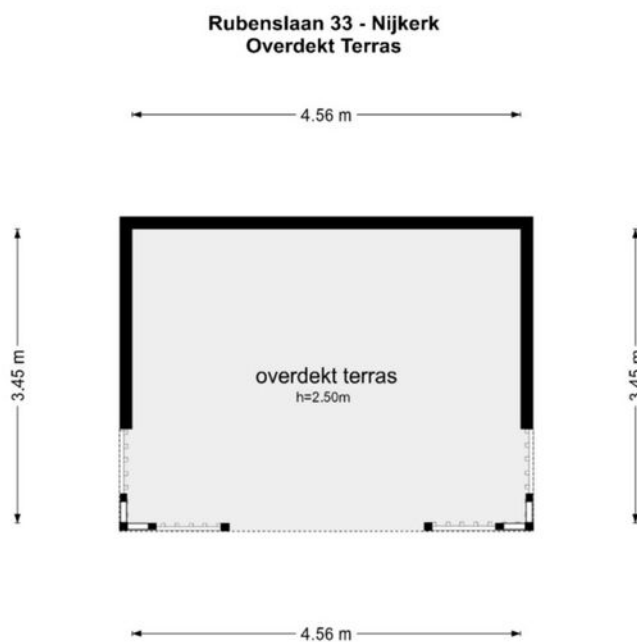
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



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

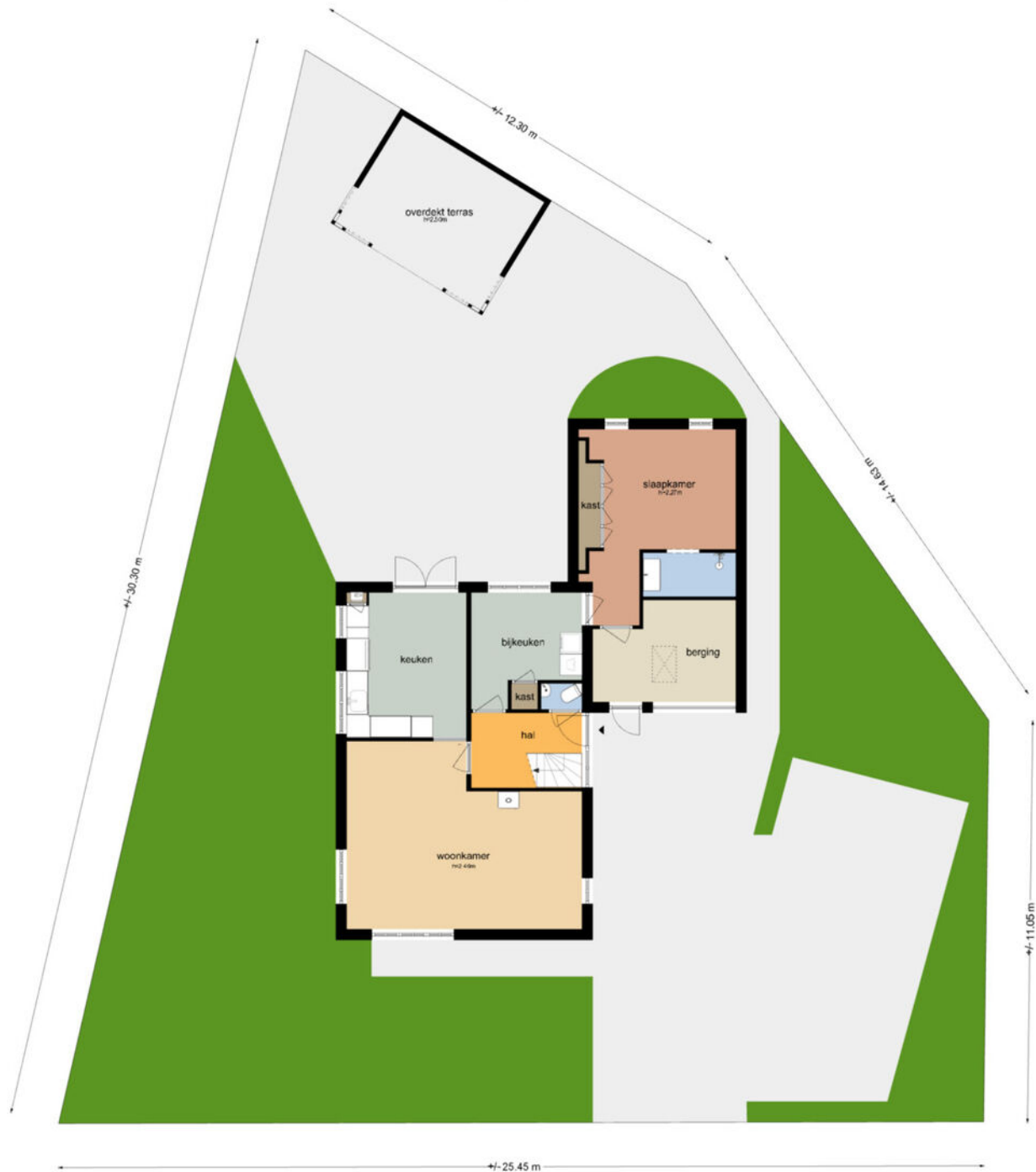
# Plattegrond



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

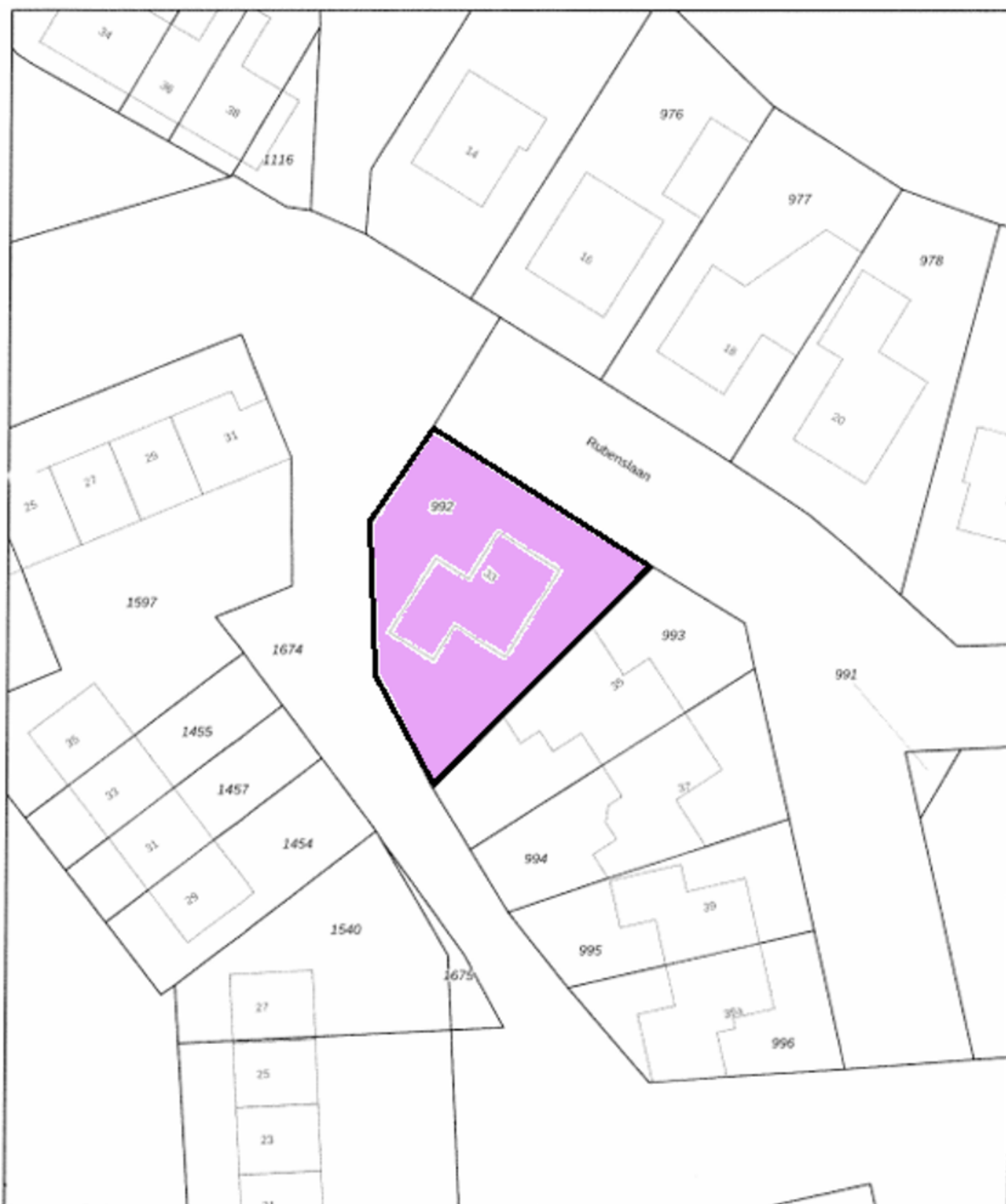
# Plattegrond

## Rubenslaan 33 - Nijkerk Perceel



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

# Kadastrale kaart



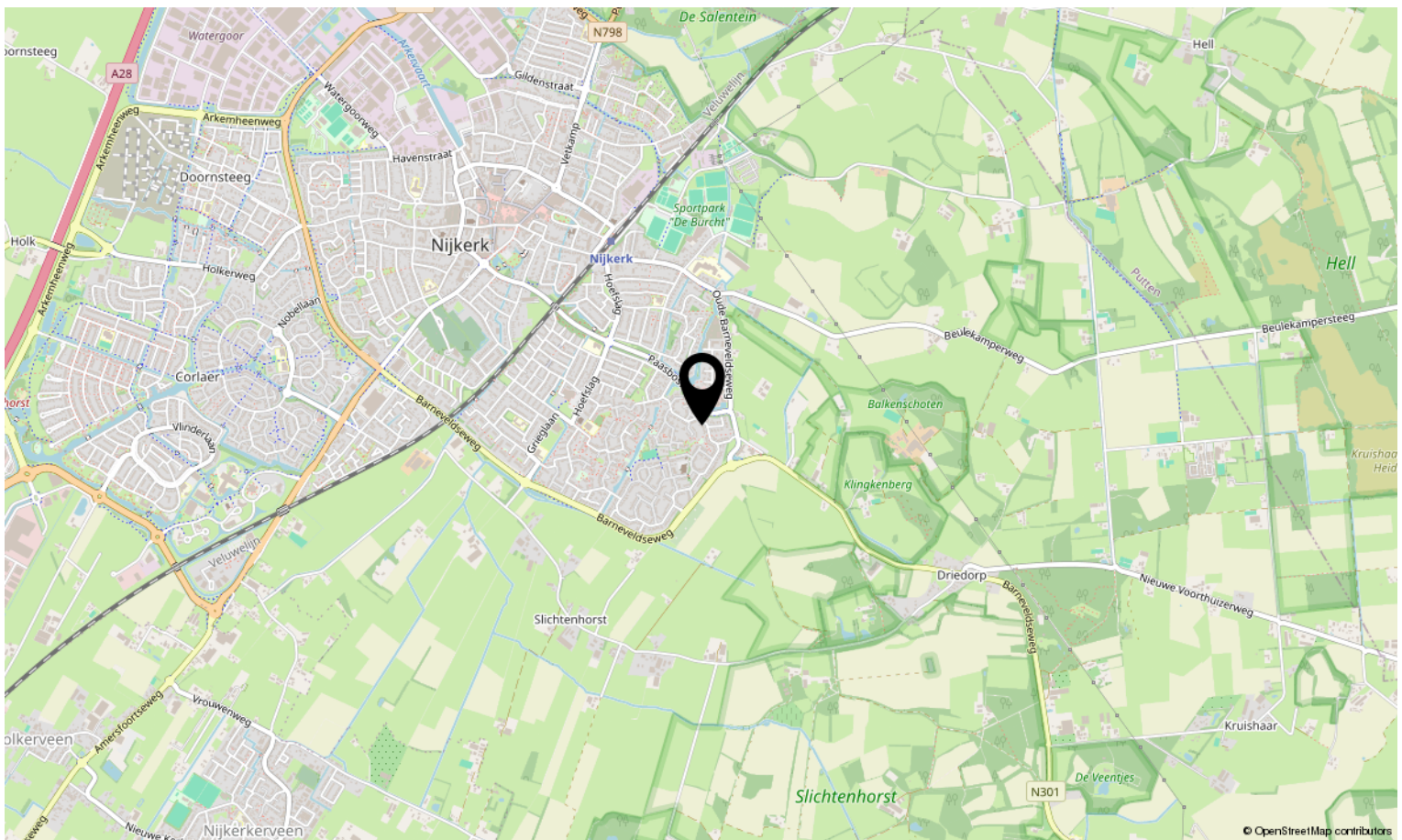
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 992	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensklündig uittreksel, gelieverd op 20 maart 2009  
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 databankrecht.

# Locatie op de kaart



# 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 clause.

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 € 525.000,- .
- 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.

# Overige

**Ouderdomsclausule** (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 42 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.

**Asbest** (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

**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'.



### 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](mailto: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](mailto:vdridder@vdridder.nl)  
[www.vdridder.nl](http://www.vdridder.nl)

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