

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Ds. Hugenholtzstraat 18**

**Nijkerkerveen**

Deze fijne twee-onder-een-kapwoning is gelegen in een rustige straat. Een ideale woning voor wie toe is aan een volgende stap: meer leefruimte, een fijne tuin, parkeren op eigen terrein en een prettige woonomgeving.



**NUL33 Garantiemakelaars**

Waterdreef 166  
3824 HB Amersfoort

033 – 71 15 260

info@NUL33makelaars.nl  
[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ruimte, rust en comfort op een heerlijke plek aan het water.

De woning is gebouwd in 2000, staat op een ruim perceel van maar liefst 282 m<sup>2</sup> en heeft een vrije ligging aan het water.

Dankzij de volledige isolatie en de aanwezigheid van 18 zonnepanelen beschikt de woning over energielabel A.

Comfortabel wonen dus, met oog voor de toekomst.

Vraagprijs € 725.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2000
<b>Inhoud</b>	597 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	282 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

## Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruimte op. De entree beschikt over een meterkast en een verzorgd zwevend toilet. De royale L-vormige woonkamer is sfeervol ingericht en voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming, een gezellige gashaard en een airconditioning. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval en een prettig contact met de tuin.

De open keuken heeft een moderne uitstraling en biedt veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur, waaronder 2 koelkasten, een vriezer, combi-stoomoven, combimagnetron, wijnklimaatkast, vaatwasser, inductiekookplaat, een downdraft-afzuigkap, een spoelbak met ingebouwde voedselrestenvermaler en een Quooker. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime garage, ideaal voor extra opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen. De garage is voorzien van extra stopcontacten, vaste internetaansluiting en voorbereid op de installatie van een thuisaccu en alarminstallatie. De wasmachine en droger bevinden zich eveneens in de garage.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van goed formaat, voorzien van vaste internetaansluiting. De moderne badkamer is luxe en compleet uitgevoerd met een whirlpool, regendouche, zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel met

dubbele kranen en een ingebouwde spiegelkast.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.

## Buitenruimte

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. De tuin ligt op het zuidoosten, biedt veel privacy en grenst direct aan het water. Een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten, of juist gezellig met familie en vrienden samen te komen.

## Wonen in Nijkerkerveen

Nijkerkerveen staat bekend om zijn dorpse karakter, rustige woonomgeving en centrale ligging. Hier woon je in een prettige, groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, sportverenigingen en winkels bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast ligt Amersfoort op slechts enkele minuten rijden, waardoor je profiteert van de combinatie tussen dorps wonen en de voorzieningen van een bruisende stad. Ook de bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht en Zwolle is uitstekend dankzij de nabijheid van de A1 en A28.





























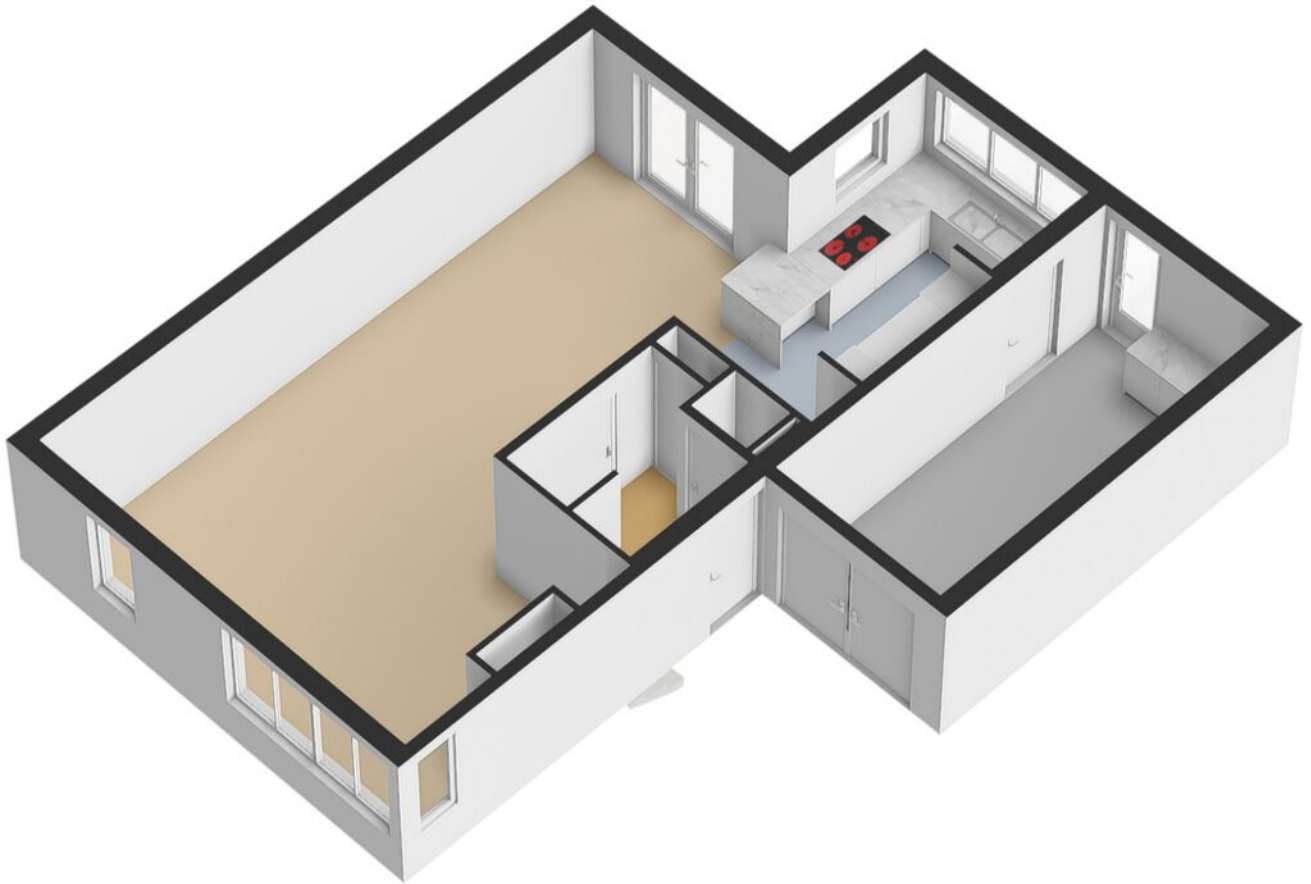


# Plattegrond begane grond

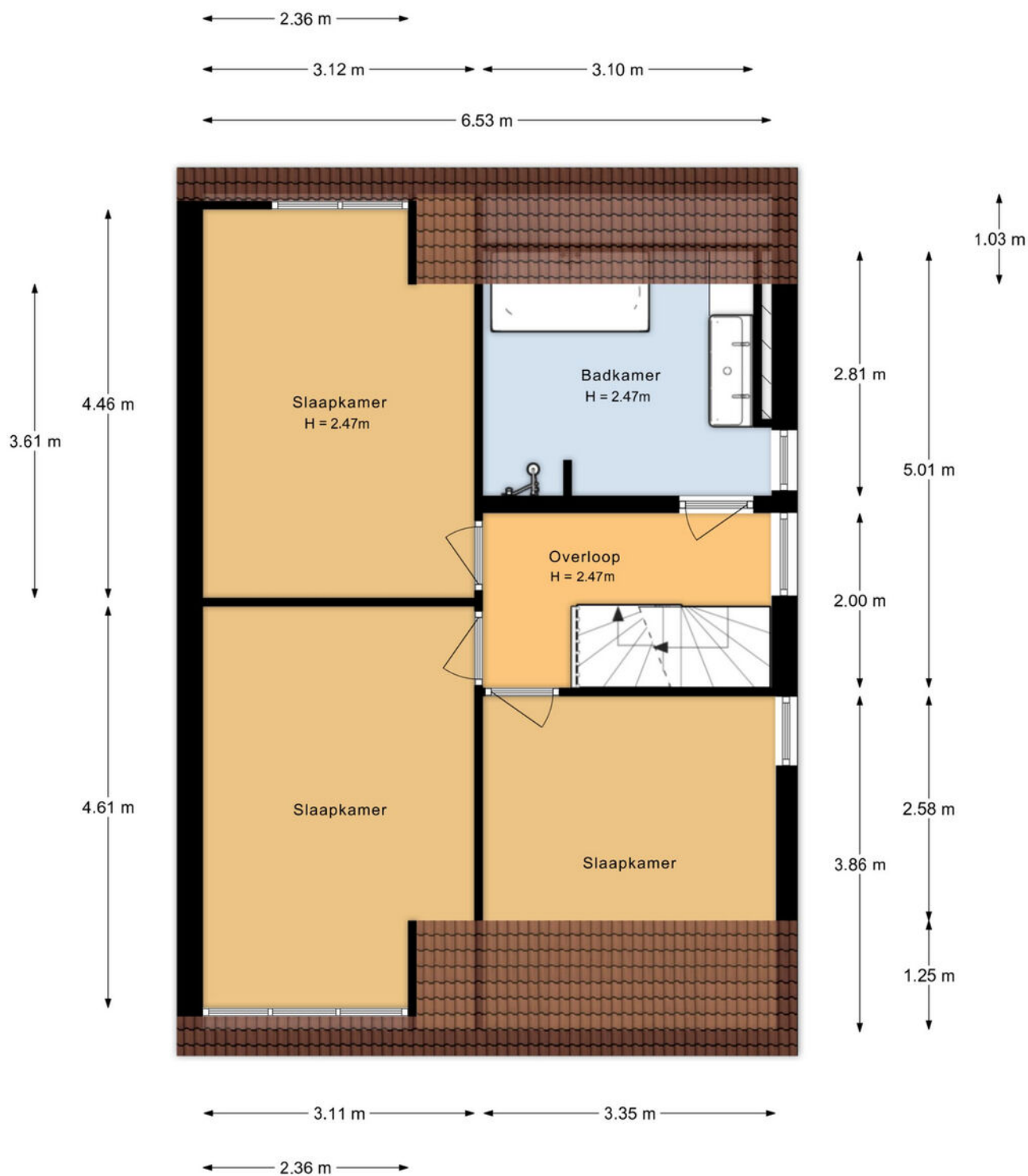


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond begane grond

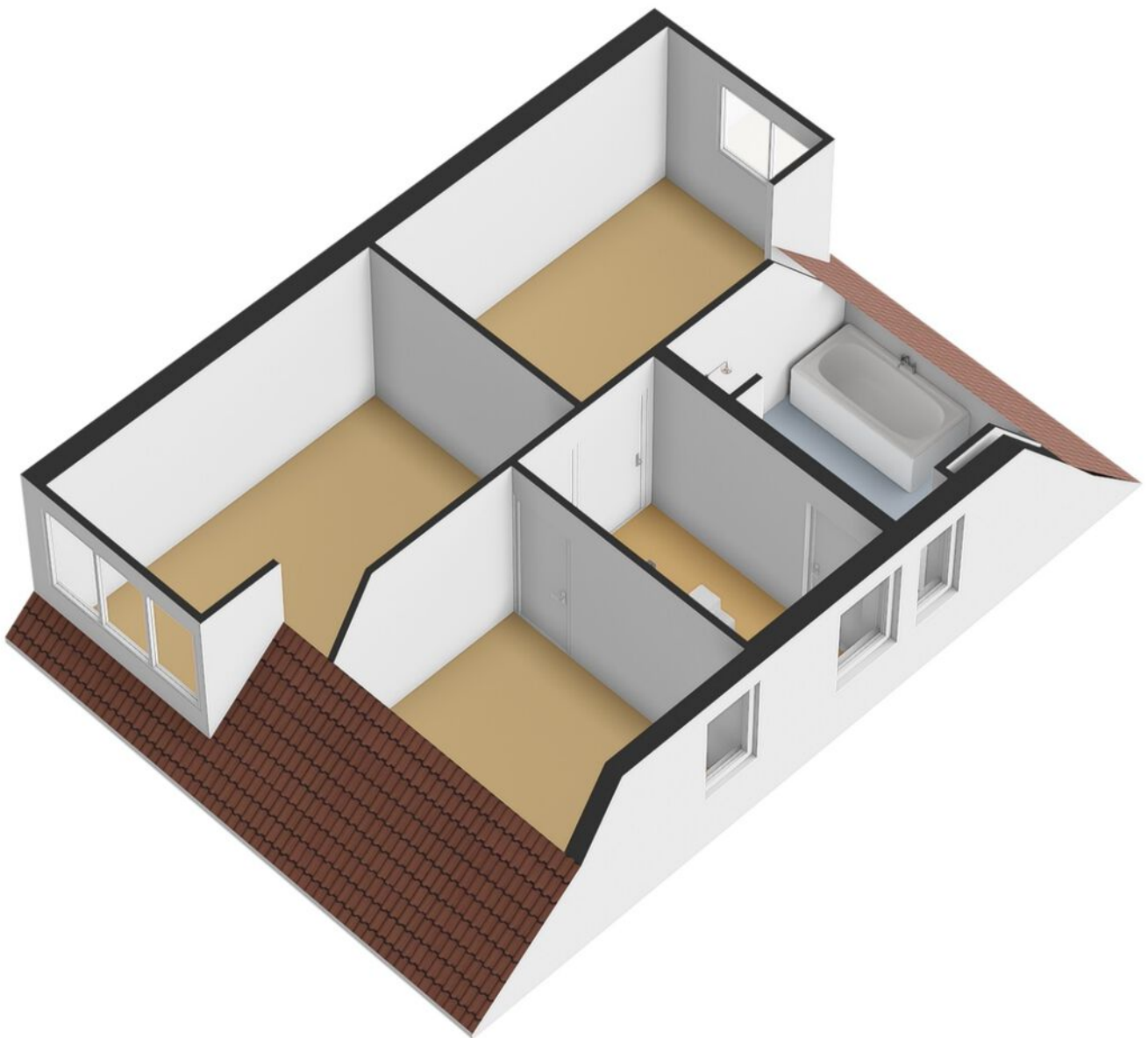


# Plattegrond eerste verdieping

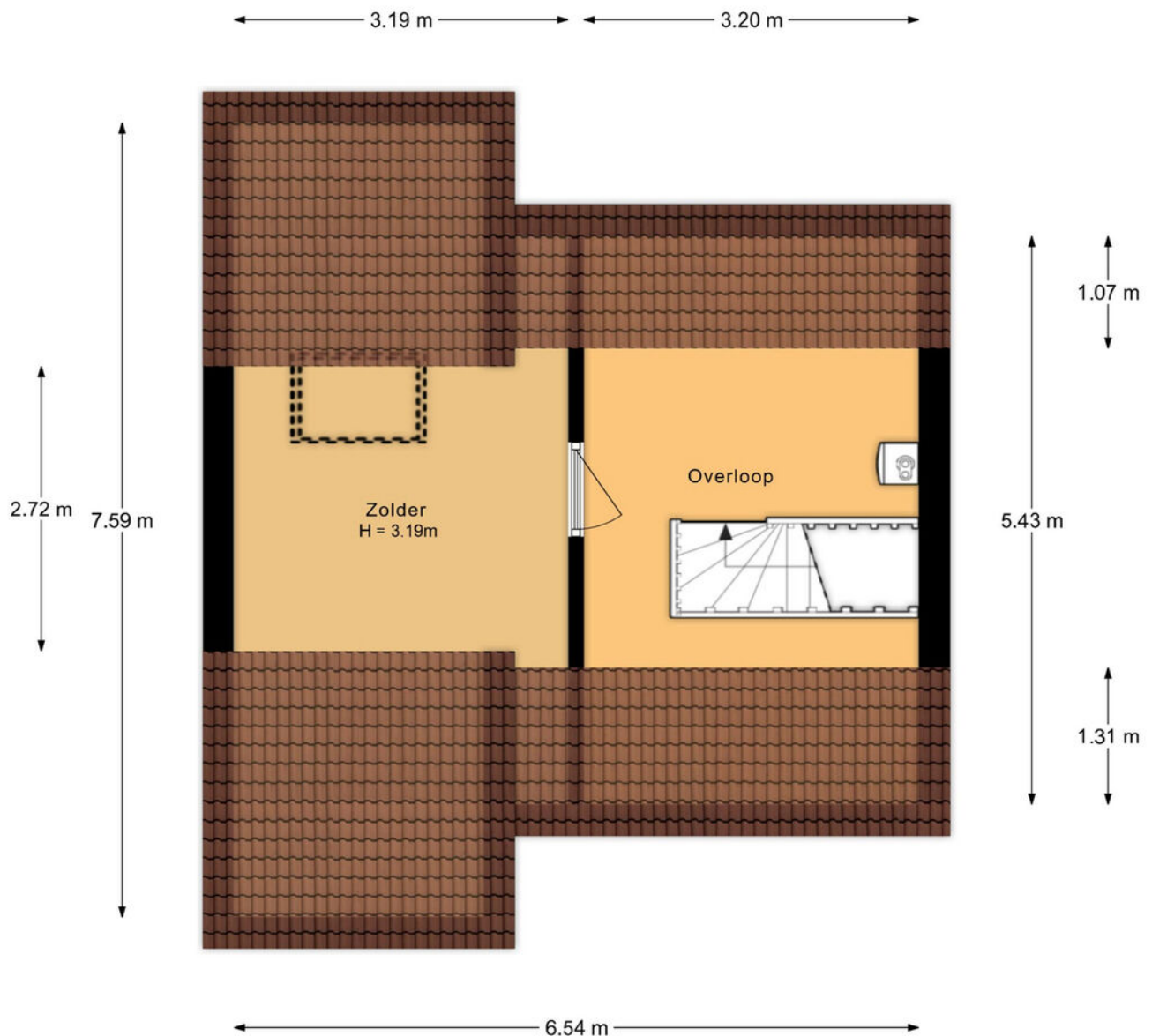


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond eerste verdieping

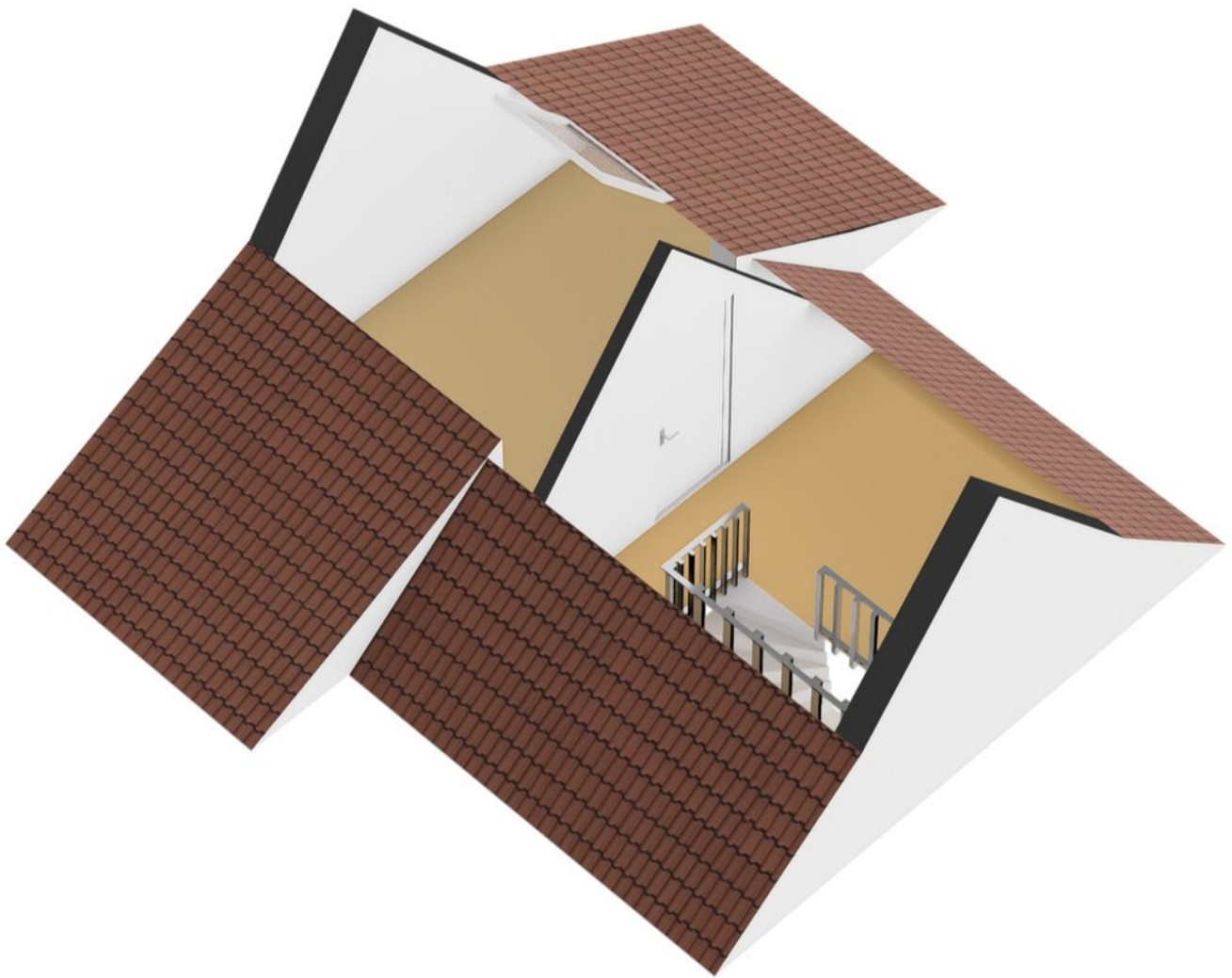


# Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond tuinsituatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

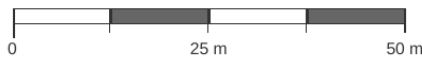
# Plattegrond tuinsituatie







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Ds. Hugenholtzstraat 18, 3864GJ Nijkerkerveen

Referentie: 69c15e42e824e088d325e488



<b>5825</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Nijkerk Gelderland	<p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 23-03-2026 om 16:43.</b></p>
<b>18</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	NKK01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	G	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5825	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	282	
	Bebouwing			

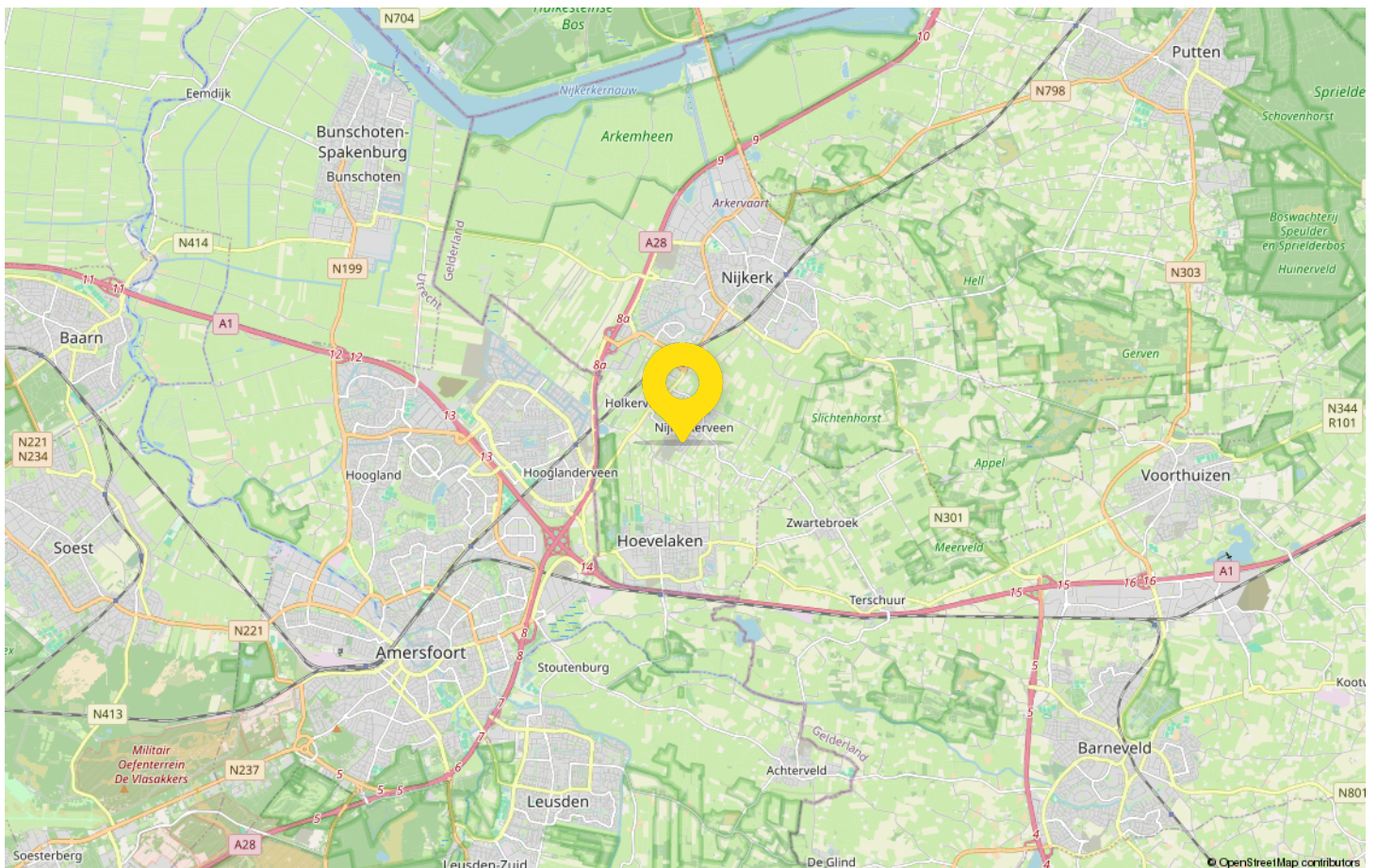
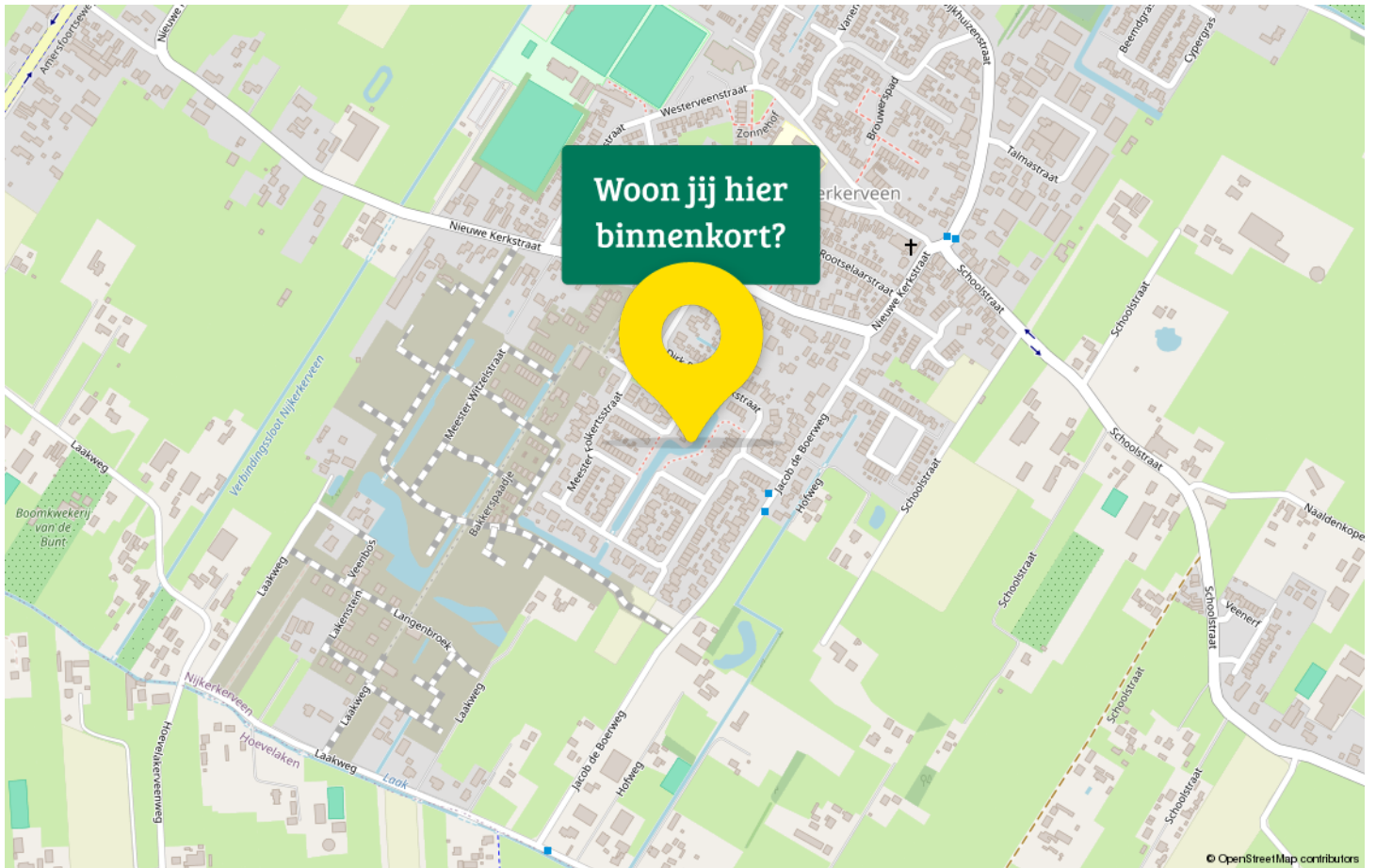
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnklimaatkast	X		
- Combi stoomoven	X		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Voedsel vermaler	X		
- Koelkast 2	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
De planten in de potten gaan mee. De rest van de beplanting blijft achter.		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Parasol met inbouw gaat mee.		X	

# Locatie op de kaart





ONZE MEDEWERKERS:

Barry Bobedijk  
Beëdigd NVM makelaar & taxateur / Directeur  
Telefoon: 06-50222573  
E-mail: [barry@nul33makelaars.nl](mailto:barry@nul33makelaars.nl)

Nathalie Lam-Strijker  
Commercieel medewerker binnendienst  
Telefoon: 033-7115260  
E-mail: [info@nul33makelaars.nl](mailto:info@nul33makelaars.nl)

Thijs Bobeldijk  
NVM makelaar  
Telefoon: 033-7115260  
E-mail: [thijs@nul33makelaars.nl](mailto:thijs@nul33makelaars.nl)

OPENINGSTIJDEN:  
Maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur

BEREIKBAARHEID:  
Telefonisch 24/7  
Live chat 9.00 - 21.00 uur

AFSPRAKEN: Buiten kantooruren op aanvraag



**Adresgegevens**

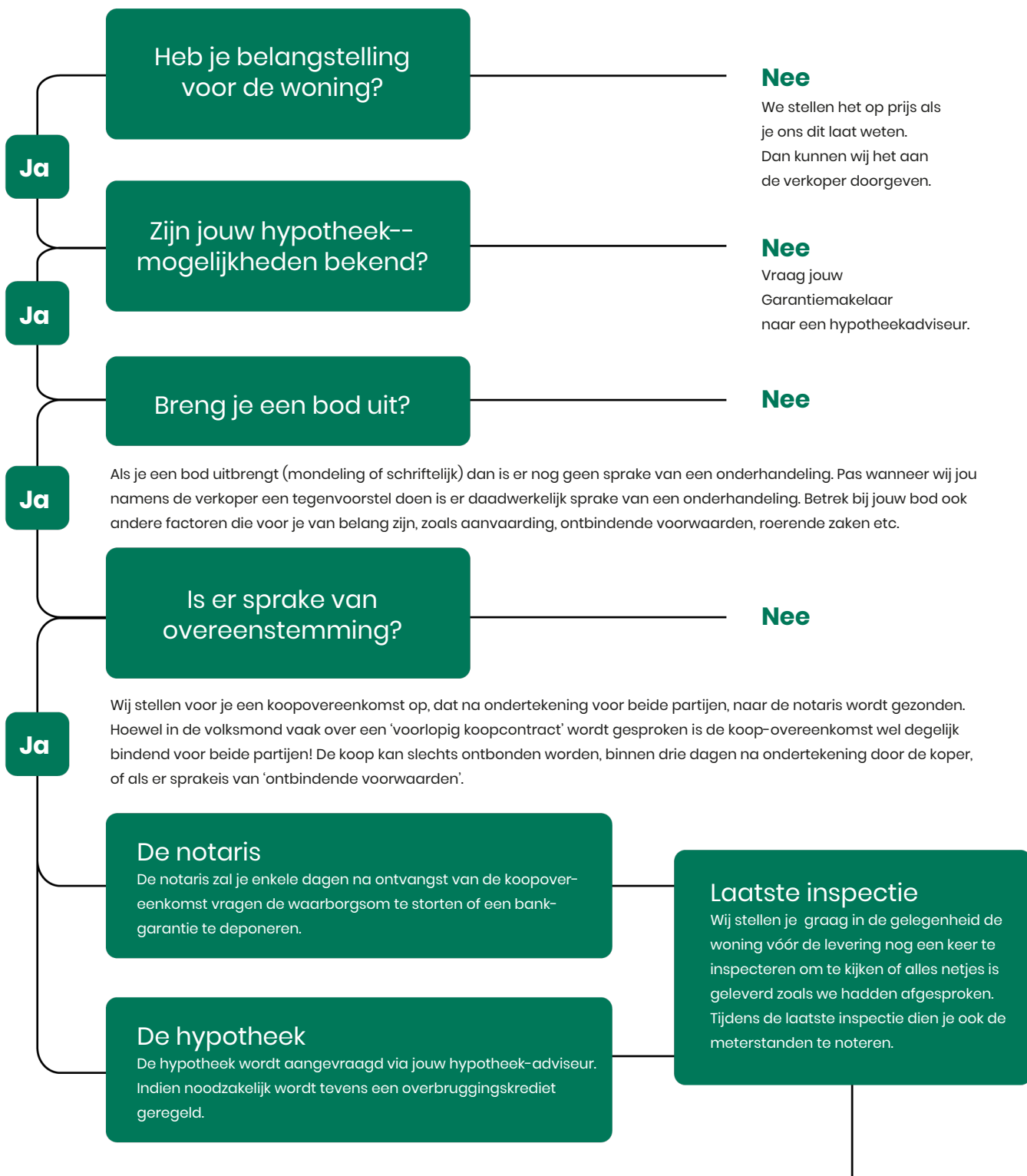
Waterdreef 166  
3824 HB, Amersfoort

**Wij zijn bereikbaar via:**

033 - 711 52 60  
[info@NUL33makelaars.nl](mailto:info@NUL33makelaars.nl)  
[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één 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 overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, 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 (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 deze 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**033 – 71 15 260**

[info@nul33makelaars.nl](mailto:info@nul33makelaars.nl)

[www.NUL33makelaars.nl](http://www.NUL33makelaars.nl)