



Vraagprijs:
€ 795.000,- k.k.

Vlinderlaan 138

NIJKERK

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


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

Kenmerken

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Woonoppervlakte | 164 m ² |
| Perceeloppervlakte | 300 m ² |
| Inhoud | 762 m ³ |
| Bouwjaar | 2011 |
| Aantal kamers | 7 |
| Aantal slaapkamers | 6 |
| Energie label | A |
| Isolatie | volledige geïsoleerd |
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | 2-onder-1-kapwoning |
| Verwarming | c.v. ketel en vloerverwarming |
| Tuin oppervlakte | ca. 72 m ² |
| Tuin locatie | zuidwest |



Omschrijving

Perfect afgewerkt en royaal helft van dubbel woonhuis met multifunctionele garage/ ruimte, carport en zonnige tuin

Aan de rand van Nijkerk, op een uitstekende locatie nabij Vathorst, staat deze uitzonderlijk ruim en perfect onderhouden helft van dubbel woonhuis met een carport, royale oprit, luxe veranda en een verrassend multifunctionele garage/ ruimte. Een woning waar werkelijk alles klopt: ruimte, comfort, afwerking, duurzaamheid én een ideale ligging.

Gelegen in een zeer geliefde woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een supermarkt, diverse basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en veel groen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel het centrum van Nijkerk als station of centrum Vathorst eenvoudig per fiets bereikbaar en liggen de uitvalswegen A1 en A28 praktisch om de hoek. Hierdoor woon je heerlijk rustig, maar ben je tegelijkertijd uitstekend verbonden met de regio.

Wat deze woning direct onderscheidt, is de royale uitbouw aan de achterzijde, waardoor een indrukwekkende leefruimte met veel lichtinval is ontstaan. Daarnaast is de voormalige garage volledig geïsoleerd en getransformeerd tot een volwaardige extra verblijfsruimte met eigen keukenblok, douchegelegenheid met toilet én vloerverwarming. Momenteel ingericht als sportruimte, maar de mogelijkheden zijn eindeloos. Denk aan een kantoor aan huis, praktijkruimte, game- of chillruimte voor de kinderen, hobbyruimte, gastenverblijf, mantelzorgruimte of zelfs een extra slaapkamer op de begane grond.

Ook buiten is het genieten. De zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt veel privacy en is voorzien van een prachtige veranda met glazen schuifdeuren en een stijlvolle plavuizenvloer. Hierdoor ontstaat een heerlijke extra buitenkamer waar je vrijwel het hele jaar door kunt ontspannen.

Indeling

Begane grond:

Via de royale entree kom je binnen in een ruime hal die direct de hoogwaardige afwerking van de woning laat zien. De fraaie stalen taatsdeuren vormen een stijlvolle toegang tot de leefruimte. Verder bevinden zich hier de luxe afgewerkte toiletruimte, de trapopgang, een praktische trapkast en de toegang tot de multifunctionele garage-/kantoorruimte.

De uitgebouwde woonkamer biedt een zee aan ruimte en wordt dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin overspoeld met daglicht. De sfeervolle gaskachel vormt een warme blikvanger in de leefruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne woonkeuken. Het spoelgedeelte is uitgevoerd met een fraai werkblad, veel kastruimte, een vaatwasser en een Quooker. Aan de andere zijde staat het indrukwekkende Boretti-fornuis met grote oven, aangevuld met een hoge kastenwand voorzien van een combi-magnetronoven en extra opbergruimte.

De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Omschrijving

Multifunctionele garage-/verblijfsruimte:

De voormalige garage is volledig geïsoleerd en ingericht als hoogwaardige extra leefruimte. Voorzien van een keukenblok, douchegelegenheid, vloerverwarming en een schuifdeur naar extra bergruimte. Een unieke ruimte die zich perfect leent voor thuiswerken, sporten, studeren, logeren, mantelzorg of een zelfstandige tienerplek. Met beperkte aanpassingen is hier zelfs een extra slaapkamer of gastenverblijf te realiseren. Ook is er een elektrische garagedeur en een loopdeur naar de tuin.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de recent vernieuwde badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met vaste kastenwand en airconditioning. De luxe badkamer (2024) is een echte eyecatcher en uitgevoerd met een riante inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset, designspiegels met verlichting én verwarming, een raam voor daglicht en ventilatie en comfortabele vloerverwarming.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Ook deze verdieping is geheel voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een dakkapel. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn deze kamers aanzienlijk vergroot en profiteren ze van veel natuurlijk licht. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-combiketel. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming.

Derde verdieping:

Via een vaste trap bereik je de derde verdieping, een royale bergzolder die ideaal is voor het opbergen van seizoenspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt maximale privacy. Dankzij de vrije ligging aan de rechterzijde geniet je hier optimaal van de middag- en avondzon. Het aanwezige zonnescerm zorgt voor extra comfort op warme dagen.

De luxe veranda met glazen schuifdeuren en plavuizenvloer vormt een prachtige verlenging van de woning. Hier geniet je vrijwel het hele jaar van het buitenleven.

Duurzaam en toekomstbestendig

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning uitstekend. Met 20 zonnepanelen, vloerverwarming, een zonneboiler, laadpaal en energielabel A profiteer je van lage energielasten en optimaal wooncomfort.

Bijzonderheden

- Perfect onderhouden en instapklaar helft van dubbel woonhuis
- Gelegen op een hoeklocatie met veel privacy en vrije ligging aan de rechterzijde
- Gewilde woonwijk nabij Nijkerk en Vathorst en uitvalswegen A1 en A28
- Dichtbij supermarkt, scholen, kinderopvang, park en speeltuinen
- Centrum van Nijkerk en station Vathorst eenvoudig bereikbaar
- Moderne woonkeuken met Boretti-fornuis, Quooker en stalen taatsdeuren
- Sfeervolle woonkamer met gaskachel en mooie plavuizenvloer met vloerverwarming
- Volledig geïsoleerde multifunctionele garage-/verblijfsruimte
- Voorzien van keukenblok, douche en vloerverwarming
- Luxe badkamer vernieuwd in 2024
- Maar liefst zes slaapkamers in de woning
- Vloerverwarming op alle woonverdiepingen
- Elektrische rolluiken bij de slaapkamers
- Airconditioning aanwezig en energielabel A
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten
- Luxe veranda met glazen schuifdeuren
- Oprit geschikt voor meerdere auto's en carport aanwezig
- Voorzien van 20 zonnepanelen, zonneboiler en laadpaal

Een uitzonderlijk ruime en veelzijdige gezinswoning waar luxe, comfort, duurzaamheid en een fantastische ligging samenkomen. Een woning die je eigenlijk alleen goed kunt ervaren tijdens een bezichtiging.



















































Plattegrond

Vlinderlaan 138 - Nijkerk
Begane Grond



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



Plattegrond



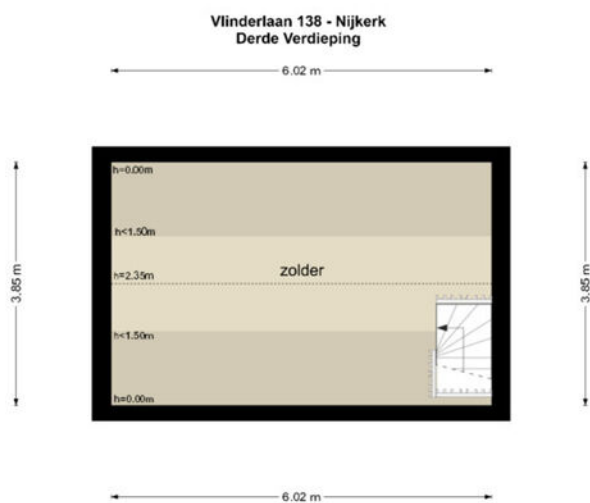
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objedence.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



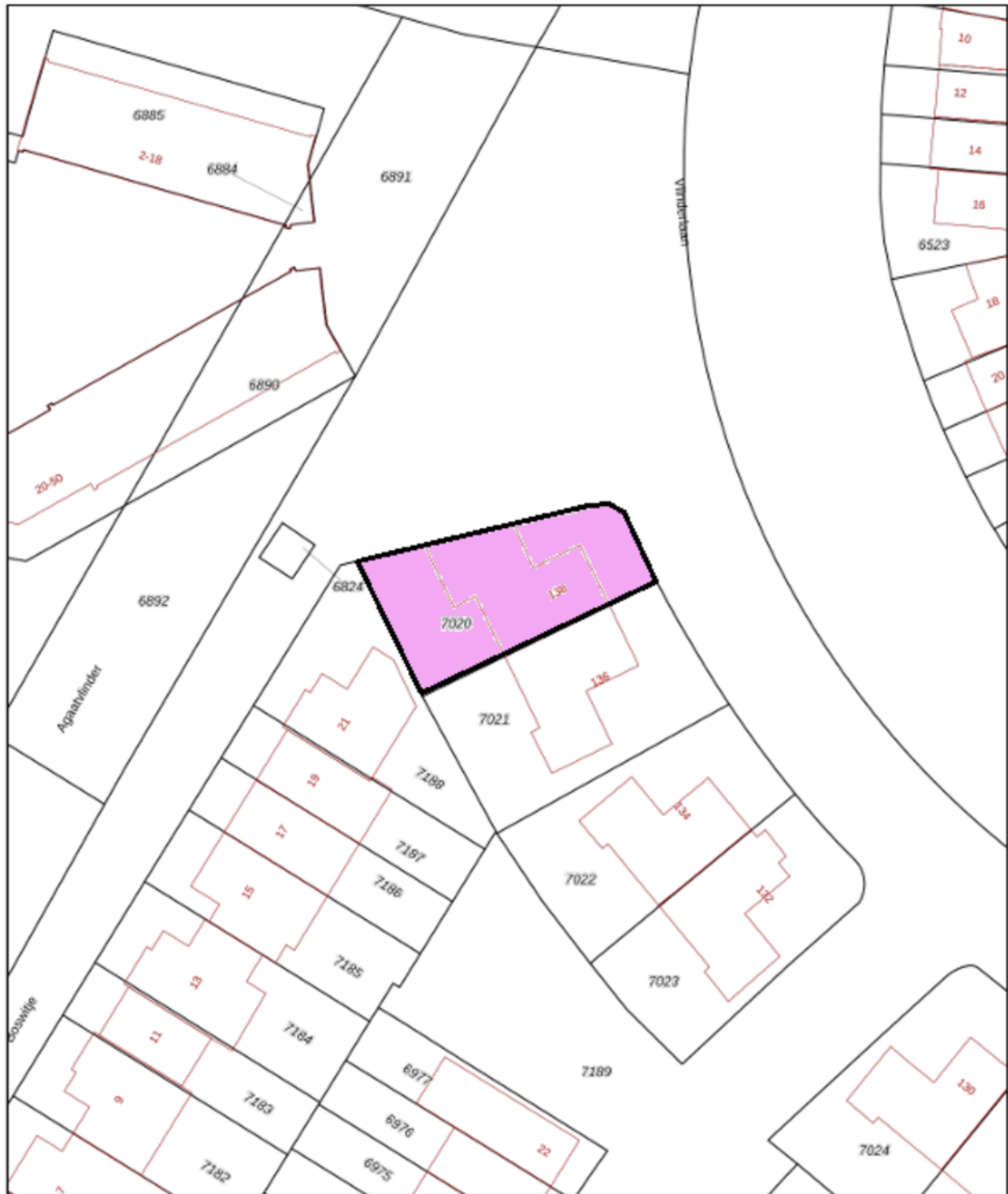
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objedenco.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 7020</p> <p>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.</p> |  |
|--|--|---|

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|------------------|-------------|-----------------|--------|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | 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 | | | | |
| - | | X | | |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - vitrages | X | | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | 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 | | | |
| - PVC vloer | X | | | |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | | | | X |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | 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 | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | | | | X |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - Rainshower | X | | | |
| - Spiegels | X | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |

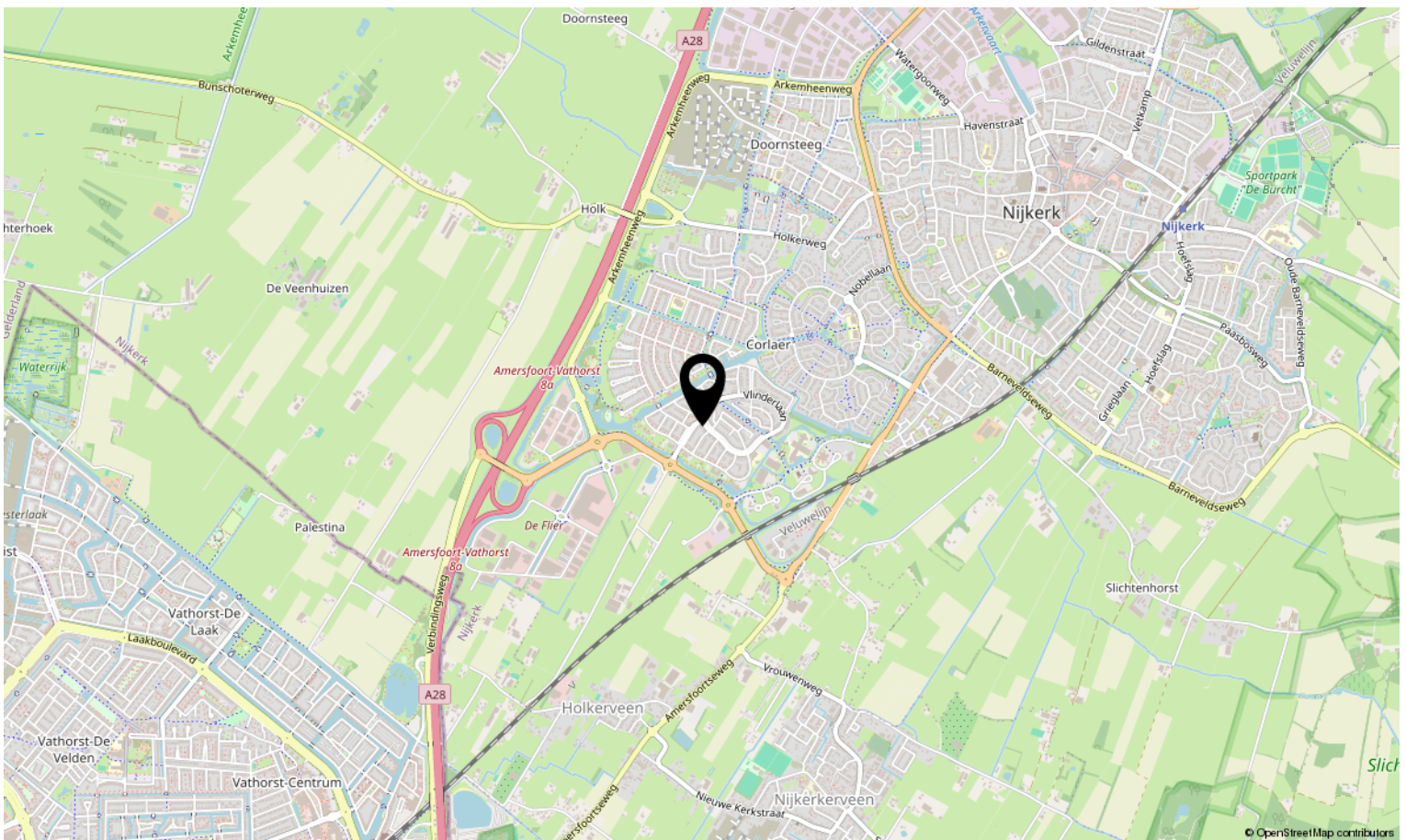
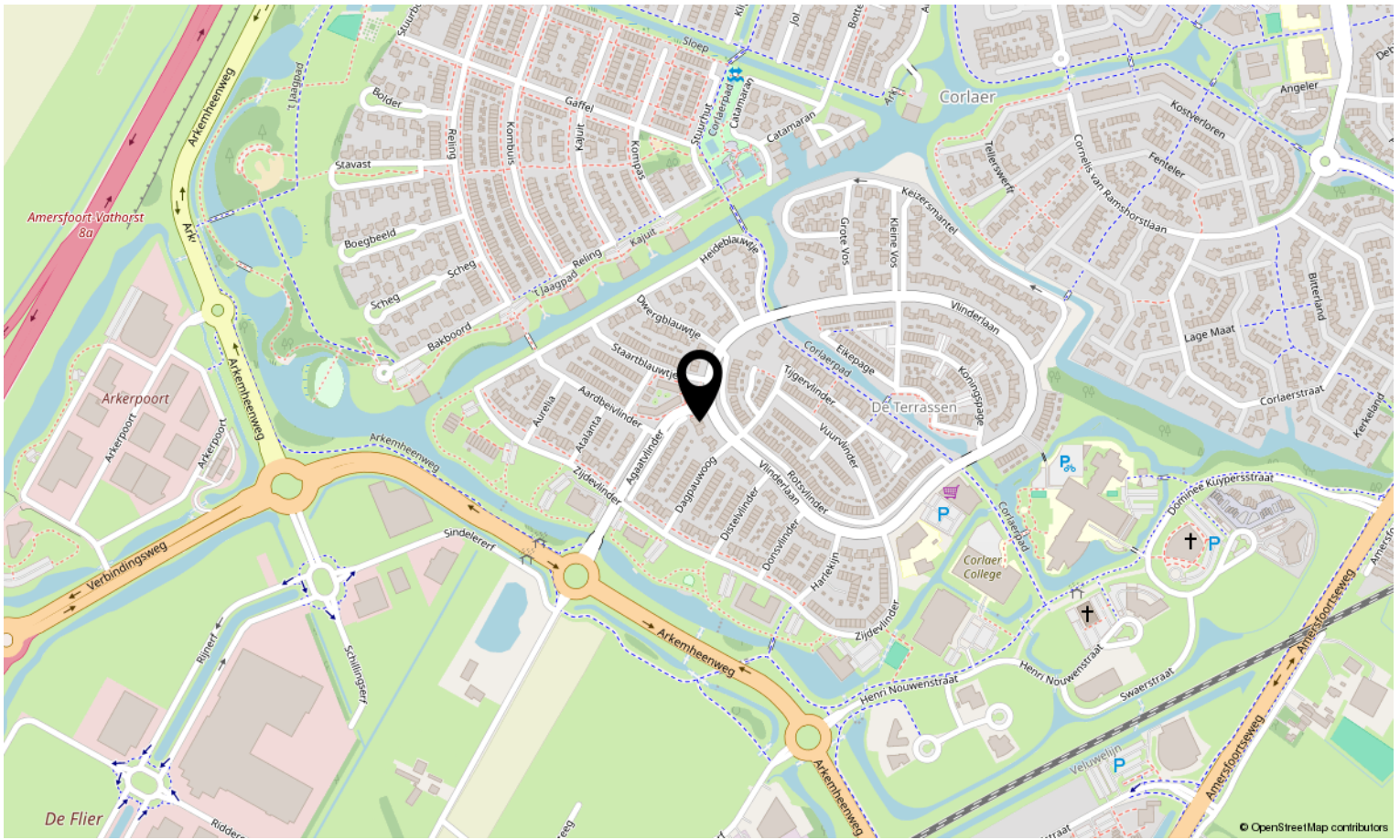
Lijst van zaken

| | 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 | |
| 3 camera's buitenzijde woning | | X | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | | | | X |
| - WTW installatie | 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. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Losse potten en accessoires | | 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 |
| Veranda | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

Locatie op de kaart



Overige

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 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 € 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.

Meest gestelde vragen

De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gangen meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

11. Verborgene gebreken *Wat zijn verborgen gebreken in een huis?* Verborgene gebreken zijn gebreken die je bij aankoop niet kunt zien, waar je na aankoop wel last van hebt én waarvan zowel koper als verkoper voor de aankoop niet op de hoogte waren.

Wat is een ernstig verborgen gebrek? Een ernstig (verborgen) gebrek is een gebrek dat het 'normale gebruik' van een woonhuis in de weg staat.

Door het gebrek is het niet mogelijk om op een veilige manier in het huis te wonen (met redelijke mate van duurzaamheid), zonder dat het woongenot wezenlijk wordt aangetast. Bij het bepalen of een gebrek het normale gebruik van de woning aantast, spelen ook ouderdom en prijs van de woning een rol. *Wat als er pas gebreken optreden na de aankoop van mijn woning?* In principe koop je een bestaand huis inclusief alle gebreken en dus komen deze voor jouw rekening. Ook de verborgen. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn

12. Hoe zit het met een energielabel voor een woning? Het energielabel voor woningen geeft met labelklassen (A++++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is.

Op ieder label staat aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de woning energiezuiniger te maken. Sinds 1 januari 2021 wordt het energielabel opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Het energielabel is 10 jaar geldig.

Een energielabel is nodig als je een woning wilt verkopen of verhuren. Je bent als eigenaar verplicht het energielabel te tonen in advertenties waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden.



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