



Vraagprijs:

€ 1.850.000,- k.k.

Schoolstraat 45

NIJKERKERVEEN

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


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

Kenmerken

| | |
|---------------------------|---|
| Woonoppervlakte | 349 m ² |
| Perceeloppervlakte | 3505 m ² |
| Inhoud | 1347 m ³ |
| Bouwjaar | 2022 |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Energie label | A+++ |
| Isolatie | dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas |
| Soort woning | villa |
| Type woning | vrijstaande woning |
| Verwarming | vloerverwarming, houtkachel |
| Tuin | rondom de woning |



Omschrijving

Exclusieve rietgedekte villa (gasloos) met gastenverblijf; wonen in het buitengebied, vrijheid, luxe en natuur in perfecte harmonie

Soms komt er een woning voorbij die je niet alleen bekijkt, maar vooral beleeft. Een plek waar rust, ruimte en luxe samenkomen op een manier die zelden wordt aangeboden. Welkom in het buitengebied tussen Hoevelaken en Nijkerk, op korte afstand van Amersfoort Vathorst. Een locatie waar je dagelijks geniet van weidse vergezichten, groen en volledige privacy, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Wat deze plek zo bijzonder maakt, is de unieke balans tussen vrijheid en bereikbaarheid. Je woont hier niet afgelegen of eenzaam, maar juist op een prachtige landelijke locatie met een fijne omgeving en burens op gepaste afstand. Zodra je de oprijlaan oprijdt en het perceel betreedt, voelt het alsof de drukte van alledag direct van je afglijdt. Hier ervaar je de rust en vrijheid van een exclusief buitenverblijf, terwijl winkels, scholen, horeca, sportvoorzieningen en uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

Op een indrukwekkend perceel van ruim 3.500 m² staat deze onder architectuur herontwikkelde, rietgedekte villa met een zelfstandig gastenverblijf, zwembad, hottub, paardenstallen en een prachtig aangelegde tuin rondom. Een object dat met recht uniek genoemd mag worden.

Wonen op landgoedniveau

De oorspronkelijk in 1925 gebouwde woning werd in 2022 met veel oog voor kwaliteit, comfort en uitstraling volledig herontwikkeld. Het resultaat is een exclusieve villa met circa 255 m² woonoppervlakte met een riant bijgebouw van 95 m², waarbij luxe materialen, moderne techniek en een warme landelijke uitstraling perfect samenkomen.

Grote raampartijen zorgen in vrijwel iedere ruimte voor een schitterende lichtinval en een voortdurende verbinding met het omliggende landschap. Vanuit iedere hoek van de woning geniet je van groen, ruimte en vergezichten.

Indeling:

De ruime entree zet direct de toon en vormt een elegante binnenkomst, met tevens toegang tot het souterrain. De woonkamer vormt een sfeervolle leefruimte waar rust en comfort centraal staan. De royale leefkeuken is zonder twijfel het hart van de woning. Het prachtige kookeiland, de hoogwaardige afwerking en de directe verbinding met de tuin maken dit een plek waar familie en vrienden vanzelf samenkomen. Hier gaan koken, tafelen en genieten moeiteloos in elkaar over terwijl de deuren naar buiten openstaan en het landschap als decor dient.

Op de begane grond bevindt zich tevens een royale master suite met een luxe badkamer en-suite, voorzien van een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Een privéverblijf dat voelt als een luxe hotelsuite. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede keuken, een achterentree met wasruimte en een modern toilet.

Verdieping

De eerste verdieping biedt volop ruimte voor een gezin, gasten of thuiswerken. Hier bevinden zich een ruime overloop, een separate toiletruimte, twee royale slaapkamers en een verzorgde badkamer met douche en wastafel.

Omschrijving

Souterrain

Een absolute meerwaarde van deze villa is het royale souterrain. Door de grote schuifpui en de directe verbinding met de patio en tuin voelt deze verdieping als een volwaardig onderdeel van de woning.

Momenteel ingericht als fitness- en wellnessruimte met douche en toilet, maar de mogelijkheden reiken veel verder. Met een eigen entree via de patio kan deze ruimte moeiteloos worden ingericht als luxe gastenverblijf, thuisbioscoop, kantoor, praktijkruimte, extra slaapvleugel of privé wellness. Een veelzijdige verdieping die zich eenvoudig aanpast aan iedere levensfase en woonwens.

Zelfstandig gastenverblijf

Op het perceel bevindt zich een volledig zelfstandig gastenverblijf van circa 95 m² met eigen voorzieningen én een geldige AirBnB-vergunning. Dit sfeervolle verblijf in charmante blokhuistijl beschikt over een woonkamer, complete keuken, twee ruime slaapkamers en een badkamer. Ideaal voor logés, mantelzorg, inwonende familie, een kantoor aan huis of als aantrekkelijke bron van extra inkomsten.

Buitenleven zoals het bedoeld is

Het buitenleven speelt hier de hoofdrol

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en voelt als een privépark. Volwassen beplanting, meerdere terrassen, fraaie zichtlijnen en een perfecte zonligging zorgen ervoor dat er op elk moment van de dag een fijne plek te vinden is. Het uitzicht over de omliggende landerijen geeft een gevoel van vrijheid dat steeds zeldzamer wordt. Het verwarmde buitenzwembad van circa 40 m² vormt samen met de hottub een heerlijke plek om te ontspannen.

Daarnaast is er een sfeervolle veranda met buitenkeuken waar lange zomeravonden vanzelf overgaan in gezellige nachten.

Voor paardenliefhebbers zijn bovendien drie paardenstallen aanwezig en biedt het royale perceel volop mogelijkheden voor hobby's, dieren of recreatief gebruik.

Duurzaam en toekomstbestendig

Niet alleen qua uitstraling behoort deze villa tot de top van haar segment; ook op het gebied van duurzaamheid is aan alles gedacht. Met een aardwarmtepomp, volledige isolatie, HR++ beglazing, vloerverwarming door vrijwel de gehele woning en maar liefst 30 zonnepanelen beschikt deze villa over een uitzonderlijk energielabel A+++.

Ligging

De ligging is simpelweg uniek. Middenin het groen, omringd door natuur, weilanden en prachtige vergezichten, terwijl de voorzieningen van Nijkerk, Hoevelaken en Amersfoort Vathorst binnen handbereik liggen. Ook de A1 en A28 zijn uitstekend bereikbaar, waardoor onder andere Utrecht, Amsterdam en bijvoorbeeld verrassend dichtbij zijn. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de rust en vrijheid van het buitengebied én het comfort van alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Highlights

- Exclusieve rietgedekte villa op ruim 3.500 m² eigen grond
- Oorspronkelijk bouwjaar 1925, volledig herontwikkeld in 2022
- Circa 349 m² woonoppervlakte inclusief gastenverblijf
- Volledig zelfstandig gastenverblijf van circa 95 m²
- AirBnB-vergunning aanwezig
- Buitenzwembad van circa 40 m²
- Hottub en sfeervolle veranda met buitenkeuken
- 6 slaapkamers en 4 badkamers
- Luxe leefkeuken met kookeiland
- Master suite op de begane grond
- Wellness- en sportruimte in het souterrain
- 3 paardenstallen aanwezig
- Parkachtige tuin met optimale privacy
- Vrij uitzicht over weilanden en natuur
- Aardwarmtepomp en 30 zonnepanelen
- Energielabel A+++
- Uitstekende bereikbaarheid richting A1, A28 en de Randstad

Dit is geen woning die je uitsluitend beoordeelt op vierkante meters, luxe of voorzieningen.

Dit is een plek die je moet ervaren. Een zeldzame combinatie van landelijke vrijheid, hoogwaardige afwerking, duurzaamheid en een locatie waar rust en bereikbaarheid elkaar perfect aanvullen.

Een exclusief buitenverblijf waar iedere dag voelt als thuiskomen op vakantie.





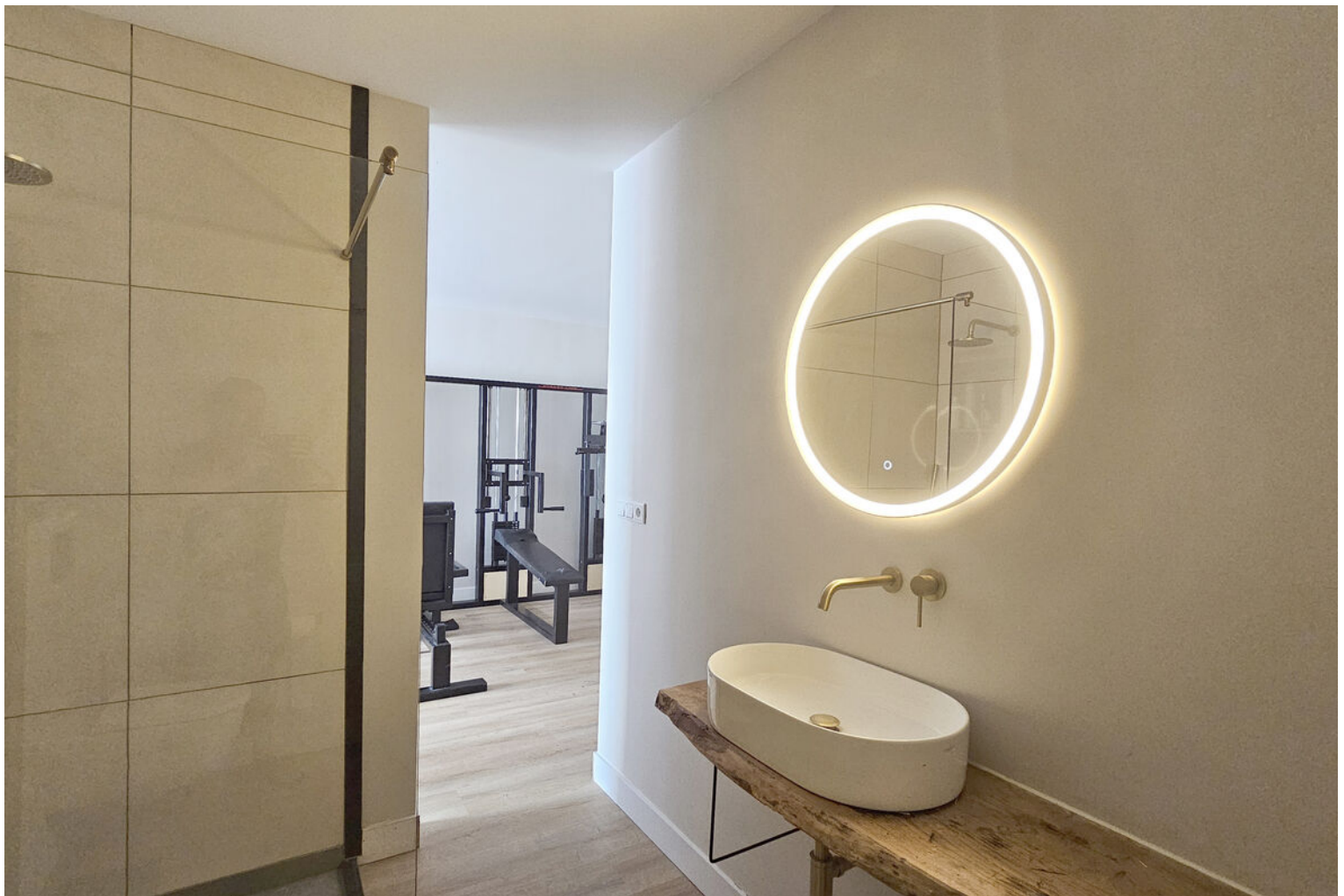




























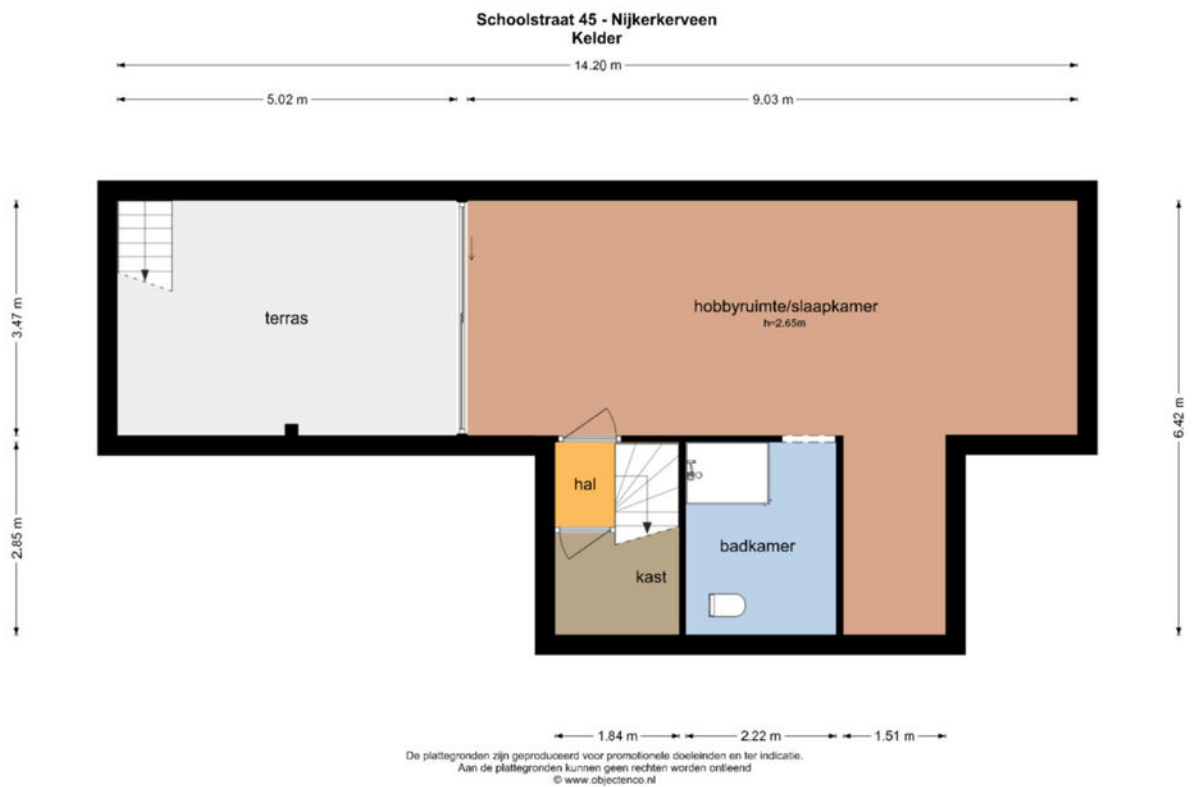








Plattegrond

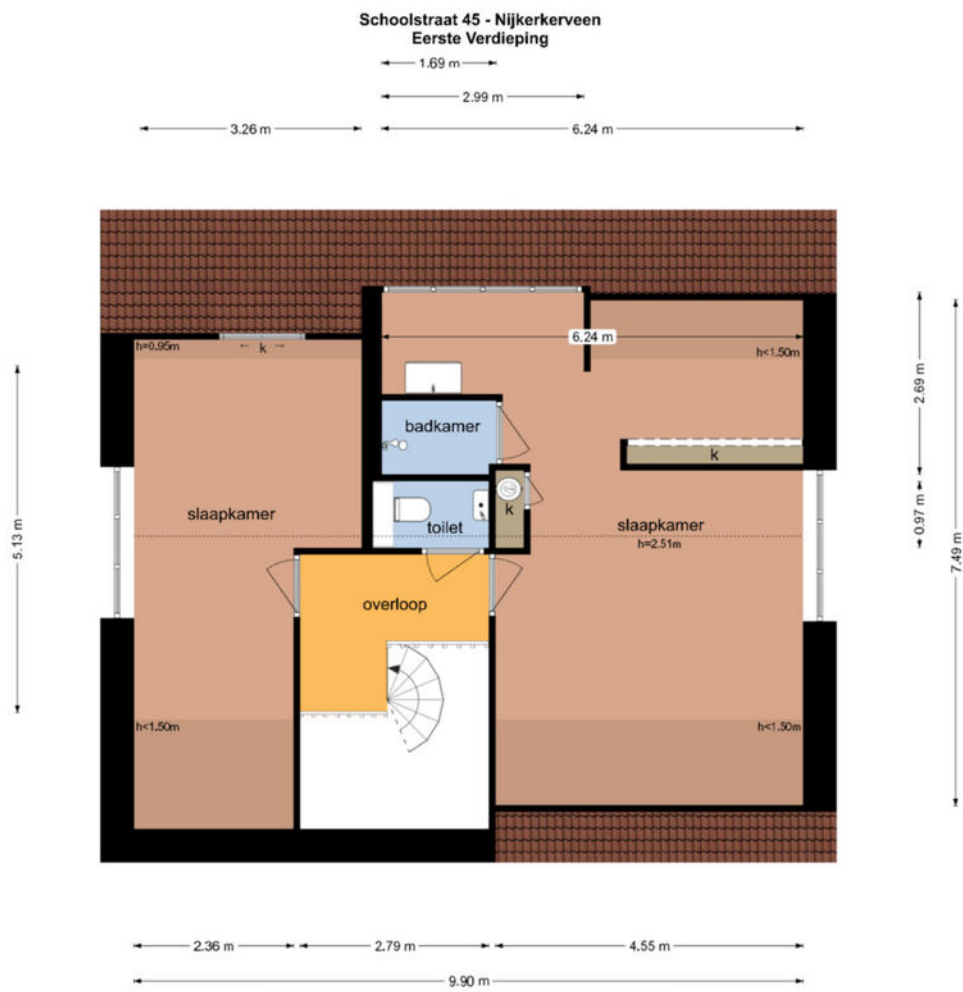


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond

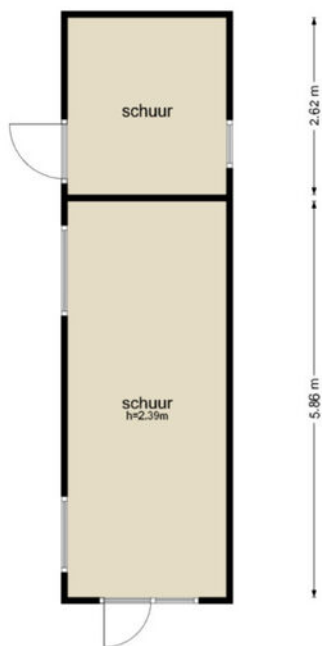


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dgjedenco.nl

Plattegrond

Schoolstraat 45 - Nijkerkerveen
Schuur

2.36 m



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

Kadastrale kaart

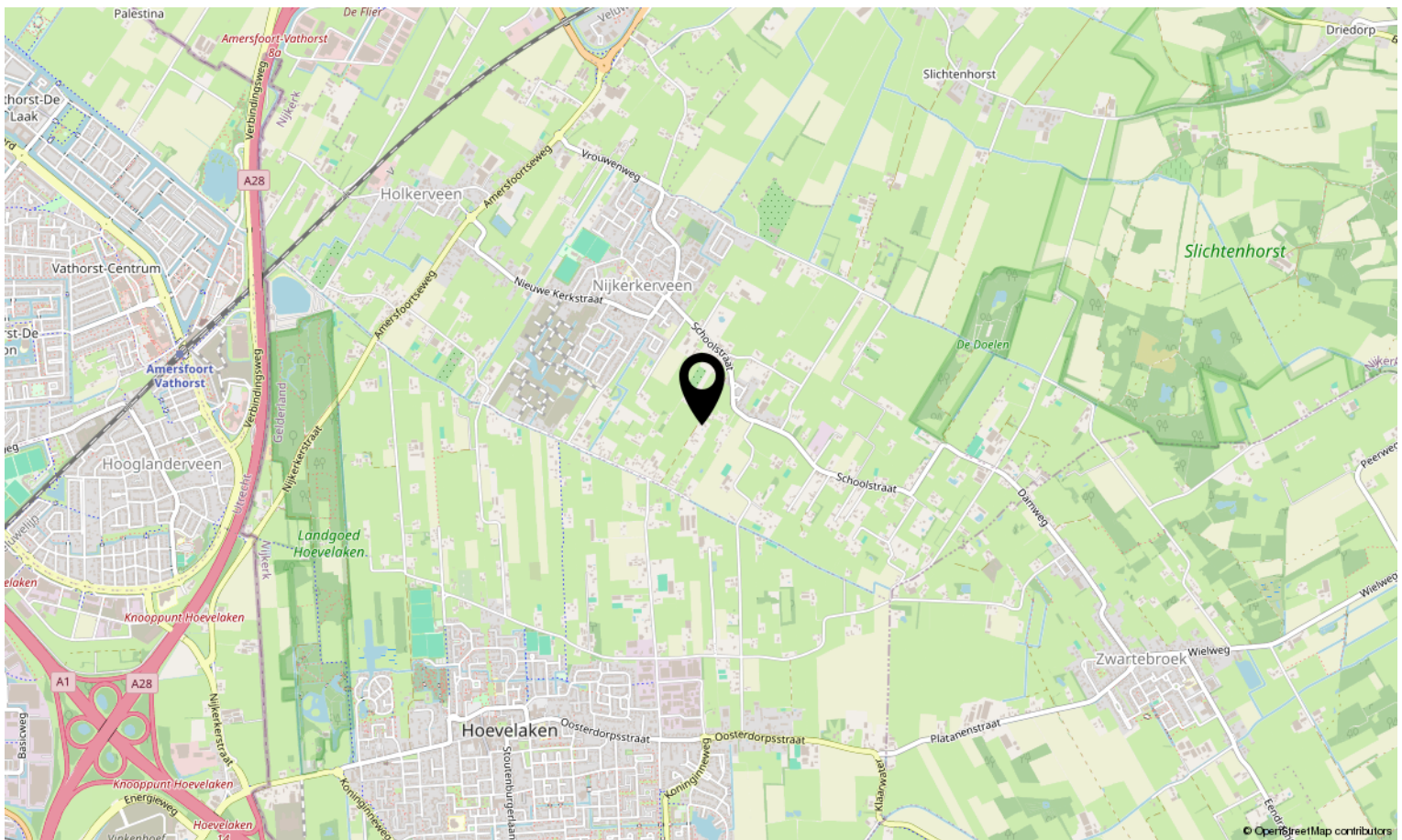
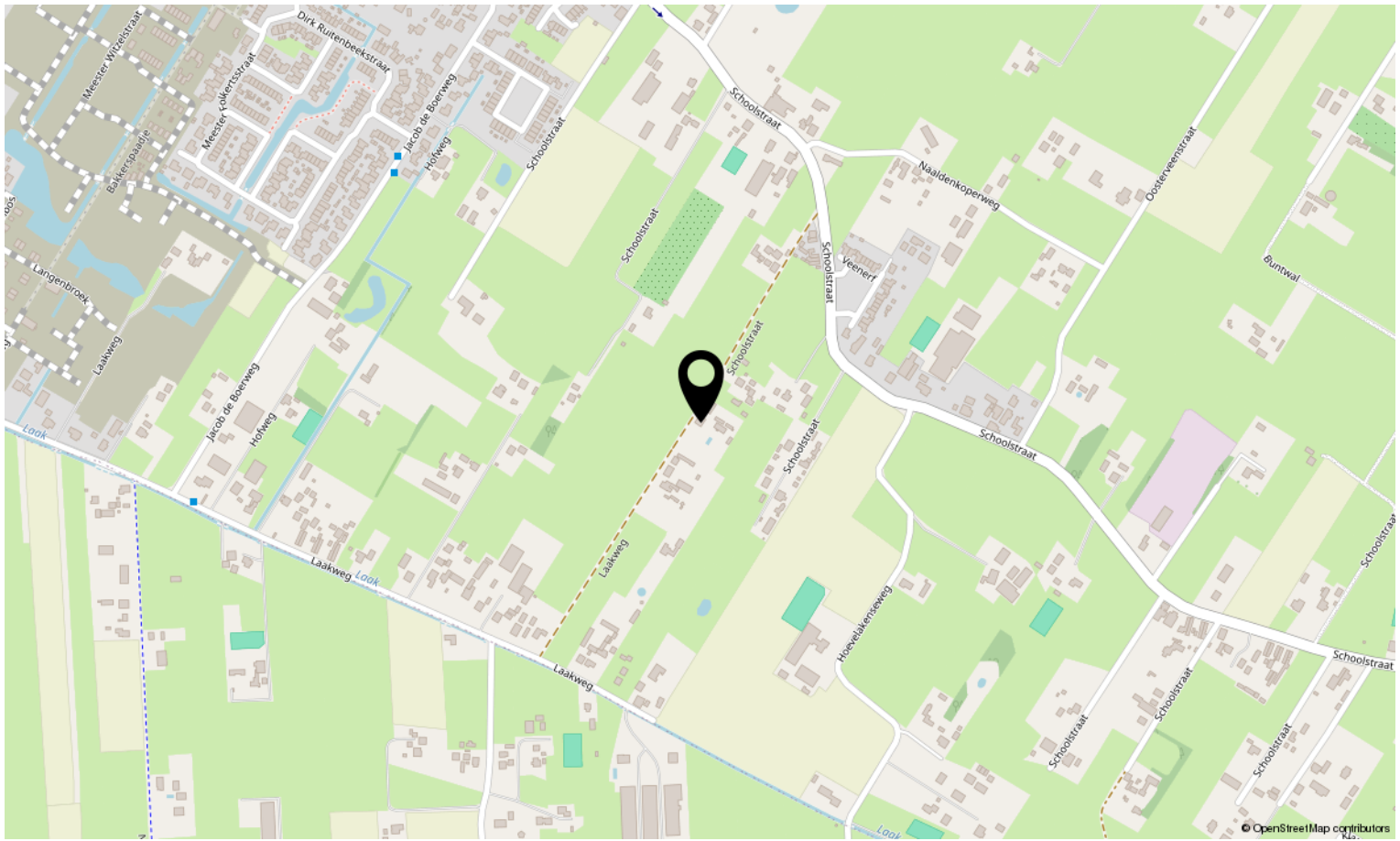


| | | | |
|-------|----------------------------------|--|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 1000 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland | |
| — | Huisnummer | Sectie G | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3837 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensklündig uittreksel, geleverd op 1 april 2026
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



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 verborgene 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 | vdriidder@vdriidder.nl

www.vdriidder.nl


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