



Vraagprijs:
€ 715.000,- k.k.

Jacob de Boerweg 21

NIJKERKERVEEN

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


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

Kenmerken

Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	288 m ²
Inhoud	756 m ³
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Tuin oppervlakte	ca. 85 m ²
	noordwest



Omschrijving

Verrassend ruim wonen... groter dan de buitenzijde doet vermoeden!

Sommige woningen moet je echt van binnen hebben gezien. Achter de verzorgde gevel van dit riante helft van dubbel woonhuis schuilt namelijk een verrassend royale leefruimte van maar liefst 173 m² woonoppervlakte. De buitenkant verraadt niet hoe ruim deze woning daadwerkelijk is. Eenmaal binnen word je verrast door de royale vertrekken, de moderne afwerking en het heerlijke gevoel van ruimte. Daarbij beschikt de woning over een aangebouwde garage met binnendoor, een grote garagezolder, 12 zonnepanelen en een perceel van 288 m².

Deze instapklare woning is de afgelopen jaren op smaakvolle wijze gemoderniseerd. De luxe keuken, moderne badkamer en stijlvolle toiletruimte zorgen ervoor dat je hier zonder te klussen direct kunt genieten. Dankzij de centrale ligging in Nijkerkerveen, tussen Nijkerk en Hoevelaken én op korte afstand van Amersfoort Vathorst, woon je bovendien bijzonder gunstig. Het knooppunt Hoevelaken en diverse uitvalswegen liggen binnen handbereik, waardoor je alle kanten op kunt.

Indeling

Begane grond

Via de ruime hal met vernieuwde meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang kom je in de verrassend royale woonkamer. De brede L-vormige living biedt aan de voorzijde een heerlijke zithoek over de volle breedte van de woning. Aansluitend bevindt zich de ruime eethoek met een schuifpui naar de achtertuin en een directe verbinding met de uitgebouwde halfopen keuken. De moderne keuken is compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, combimagnetron, grote koelkast en een Quooker.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en een vaste kast. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken heb je zowel toegang tot de achtertuin als tot de royale aangebouwde garage. Deze is binnendoor bereikbaar, beschikt over een elektrische garagedeur, een deur naar de tuin én een bijzonder ruime zolderverdieping. Een ideale ruimte voor hobby's, opslag of een werkplek aan huis.

Eerste verdieping

De lichte overloop met een raam geeft toegang tot drie royale slaapkamers en de luxe badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van airconditioning en een royale vaste kast. De derde slaapkamer beschikt eveneens over airconditioning en een rolluik. De moderne badkamer straalt luxe uit en is ingericht met een royale inloopdouche voorzien van regendouche, een stijlvol dubbel wastafelmeubel met twee wastafels en veel kastruimte, een wandcloset en een raam voor prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie. Ook hier is een rolluik geplaatst.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met dakraam, airconditioning en volop bergruimte. Daarnaast is er een praktische voorzolder met een raam en rolluik en extra bergruimte en de opstelling van de cv-combiketel.

Buiten

Ook buiten is het uitstekend verzorgd. De achtertuin is fraai aangelegd en beschikt over een sfeervolle veranda waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Daarnaast is er een berging en een praktische achterom. Aan de voorzijde biedt de royale oprit volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wonen in Nijkerkerveen

Nijkerkerveen is een vriendelijk en levendig dorp met een fijne combinatie van rust, ruimte en uitstekende voorzieningen. Zo beschikt het dorp over een grote basisschool en ligt het voortgezet onderwijs op korte afstand. Een geliefde ontmoetingsplek is 't Veense Hart, waar je terecht kunt voor een kop koffie, een lunch, high tea of een gezellige borrel op het terras. Daarnaast vind je er een bibliotheek en diverse multifunctionele ruimtes voor bijeenkomsten, activiteiten en feestelijke gelegenheden.

De centrale ligging is een groot pluspunt. Binnen enkele minuten bereik je Nijkerk, Hoevelaken, Amersfoort Vathorst en het knooppunt Hoevelaken, waardoor steden als Utrecht, Zwolle en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- Verrassend ruim; veel groter dan de buitenzijde doet vermoeden
- Maar liefst 173 m² woonoppervlakte en een perceel van 288 m²
- Luxe, instapklaar en modern afgewerkt
- Vier royale slaapkamers
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Aangebouwde garage met binnendoor, elektrische deur en grote zolder
- Royale oprit, verzorgde tuin, veranda, berging en achterom
- Centrale ligging nabij Nijkerk, Hoevelaken, Amersfoort Vathorst en diverse uitvalswegen

Een woning die je écht van binnen moet beleven. Achter de bescheiden buitenzijde gaat een verrassend royale, luxe afgewerkte gezinswoning schuil waar ruimte, comfort en een uitstekende ligging perfect samenkomen. Maak een bezichtiging en laat je verrassen!











































Plattegrond

Jacob de Boerweg 21 - Nijkerkerveen
Begane Grond



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

Plattegrond

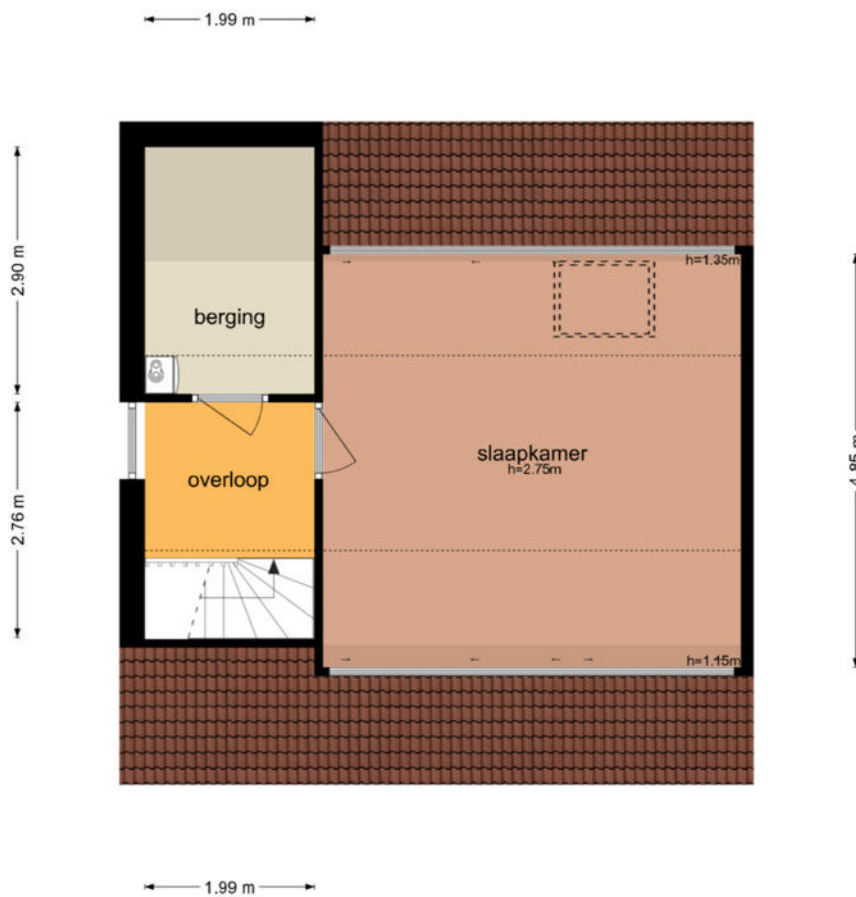
Jacob de Boerweg 21 - Nijkerkerveen Eerste Verdieping



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

Plattegrond

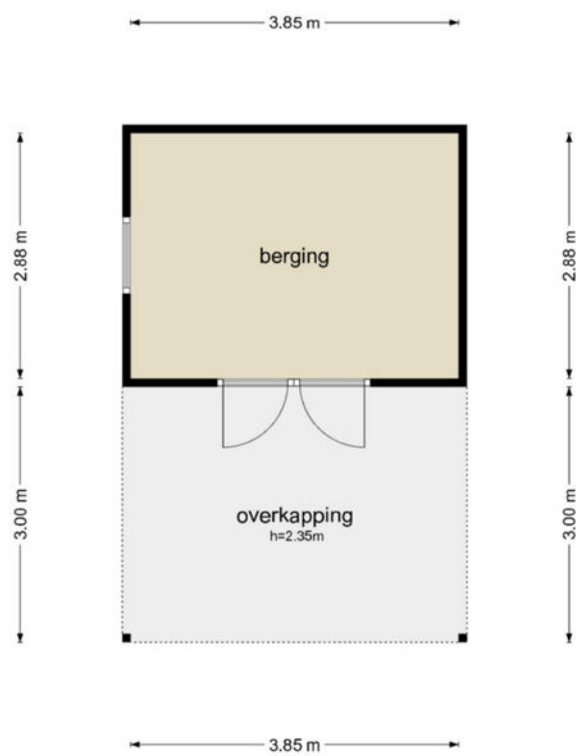
Jacob de Boerweg 21 - Nijkerkerveen
Tweede Verdieping



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

Plattegrond

Jacob de Boerweg 21 - Nijkerkerveen
Berging



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

Plattegrond


Jacob de Boerweg 21 - Nijkerkerveen
Perceel



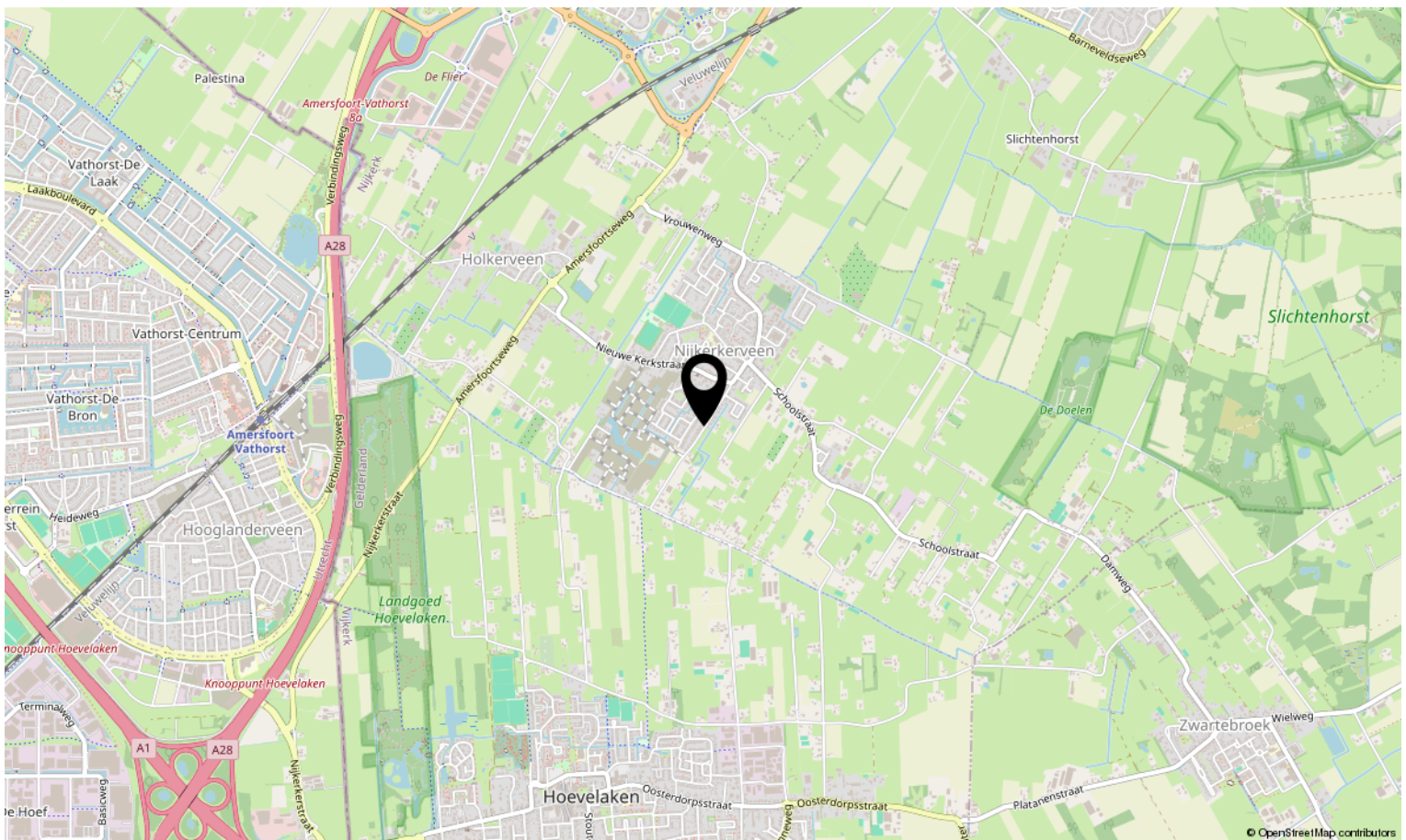
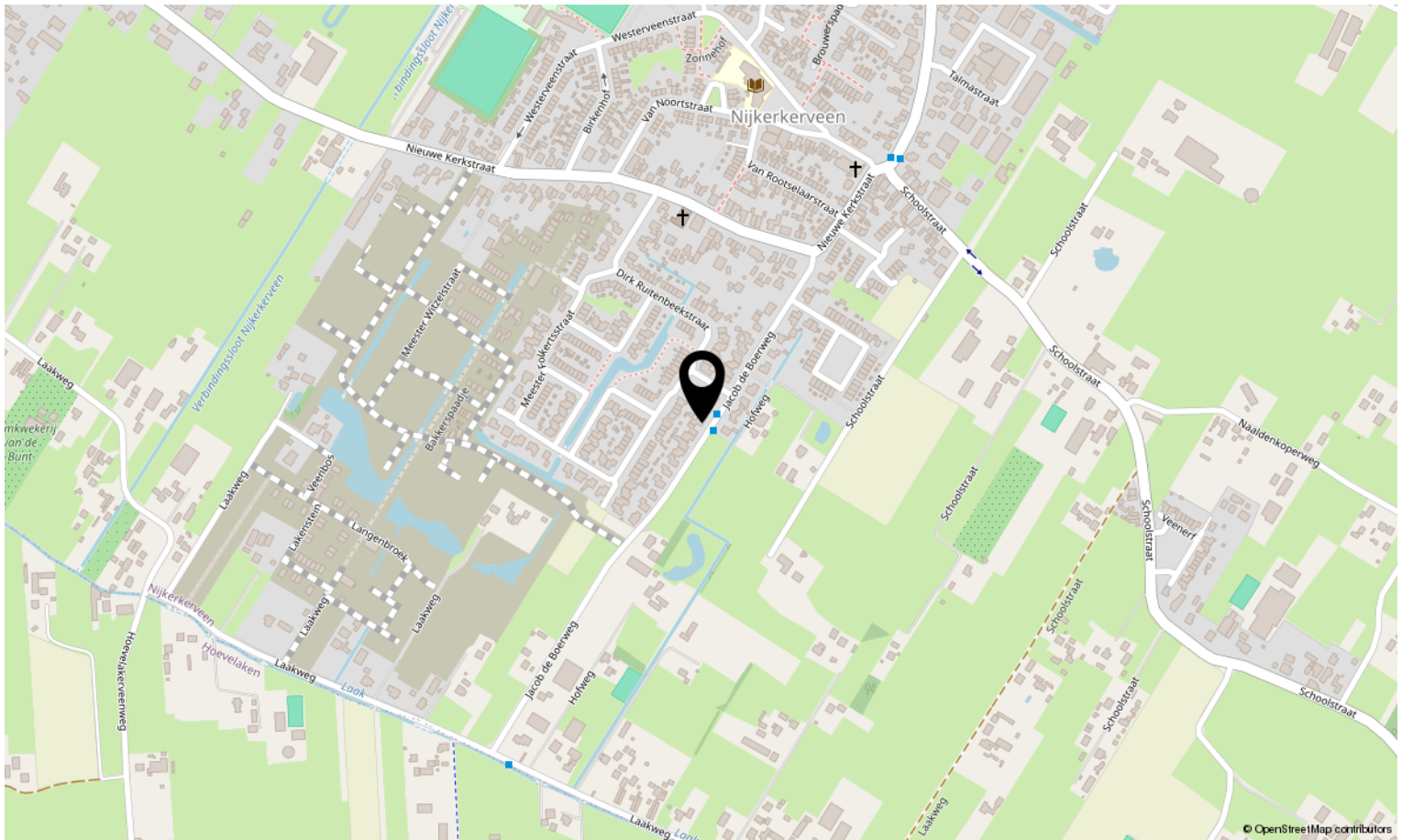
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecteroo.nl

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie G	
— Bebouwing		Perceel 5549	
<small>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Locatie op de kaart



Overige

Ouderdomsclausule (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 34 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.

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