



Vraagprijs:

€ 1.250.000,- k.k.

Frieswijkstraat 36

NIJKERK

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


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

Kenmerken

Woonoppervlakte	221 m ²
Perceeloppervlakte	790 m ²
Inhoud	925 m ³
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	A
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Tuin oppervlakte	ca. 335 m ²
Tuin locatie	zuid



Omschrijving

Vrijstaand wonen met alle ruimte, luxe én het centrum letterlijk om de hoek

Wat een unieke combinatie! Aan de rand van het gezellige centrum van Nijkerk staat dit riante vrijstaande woonhuis op een prachtig perceel van maar liefst 790 m². Hier geniet je dagelijks van alle ruimte, rust en privacy, terwijl de levendigheid van het centrum zich letterlijk om de hoek bevindt. Gezellige terrassen, restaurants, winkels, supermarkten en het station liggen op loopafstand. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar; binnen enkele minuten rijdt je naar Amersfoort Vathorst, knooppunt Hoevelaken, de A1 of A28.

De woning is in 2011 volledig opnieuw opgebouwd en uitgebouwd, waardoor een bijzonder royale woonoppervlakte van maar liefst 221 m² is ontstaan. Dankzij de hoogwaardige afwerking, de vele raampartijen en de uitstekende indeling is dit een heerlijk familiehuis waar ruimte, comfort en licht centraal staan. Bovendien is de woning voorzien van 30 zonnepanelen, waardoor ook aan duurzaamheid is gedacht.

En dan de tuin... Hier waan je je op een exclusieve vakantiebestemming. Met een royale veranda, een sfeervolle bar, een buitendouche en een verwarmd zwembad voelt iedere zomerdag als vakantie in eigen tuin. Het is bijna niet voor te stellen dat je hier zo vrij woont, terwijl de gezelligheid van het centrum zich op slechts enkele minuten lopen bevindt.

Indeling

Begane grond:

Via de royale entree met uitgebreide meterkast, moderne toiletruimte, garderobe en trapopgang kom je binnen in de indrukwekkende leefruimte. Direct valt de royale opzet en de enorme hoeveelheid daglicht op.

Dankzij de vele grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin stroomt het natuurlijke licht rijkelijk naar binnen. De sfeervolle gashaard vormt het warme middelpunt van de woonkamer, terwijl de moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming voor een luxe uitstraling zorgt. Centraal in de leefruimte bevindt zich de open keuken, waardoor koken, tafelen en wonen naadloos in elkaar overlopen.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en een gezellige eetbar waar je samen de dag begint of juist afsluit met een goed glas wijn. Aansluitend bereik je de royale bijkeuken met een extra aanrechtblad, veel kastruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vanuit de bijkeuken loop je door naar de multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze beschikt over een eigen toiletruimte, een eigen entree vanaf de oprit én een directe verbinding met de garage. Momenteel is deze ruimte ingericht als kantoor, maar dankzij de zelfstandige toegang zijn de mogelijkheden eindeloos. Denk aan een praktijk of salon aan huis, een kantoor, speelkamer, chillruimte voor de kinderen, gastenverblijf of zelfs een slaapkamer op de begane grond.

De garage is binnendoor bereikbaar en beschikt over openslaande deuren naar de oprit en heeft een praktische bergzolder

Omschrijving

Eerste verdieping:

De royale overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer met een zijraam, balkondeur en toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is voorzien van een dakkapel. De derde royale slaapkamer beschikt eveneens over een dakkapel én een praktische inloopkast. Ook de vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie PVC-vloer, nette wandafwerking en comfortabele vloerverwarming.

De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wandcloset, twee wastafelmeubels, een dakkapel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze royale, volledig beloopbare verdieping biedt volop bergruimte en leent zich uitstekend voor het realiseren van één of meerdere extra slaapkamers, een hobbyruimte of een thuiswerkplek. Een verdieping die eenvoudig kan meegroeien met jouw woonwensen.

Buitenleven op zijn best

De tuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning.

Het royale perceel van 790 m² is fraai aangelegd en biedt een uitzonderlijke combinatie van ruimte, privacy en groen. Er zijn meerdere terrassen, sfeervolle zitplekken en volop ruimte om op ieder moment van de dag van de zon of juist de schaduw te genieten.

De royale veranda vormt een heerlijke verlenging van de woning. Hier vind je een gezellige bar, een comfortabele loungehoek en een buitendouche, waardoor het voelt alsof je iedere dag op vakantie bent. Achter de veranda bevindt zich bovendien nog een praktische berging.

Het verwarmde zwembad maakt het geheel compleet. Of je nu een frisse ochtendduik neemt, met vrienden geniet van een zomerse barbecue of heerlijk ontspant aan het water; deze tuin biedt alles voor een ultiem buitenleven.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit die met een afsluitbaar hek is afgesloten en volop parkeergelegenheid biedt op eigen terrein.

Kortom

Dit is een woning die werkelijk alles in zich heeft. De ruimte van een luxe familiehuis, het comfort van een moderne woning, een tuin die voelt als een privéresort én een ligging die bijna niet te overtreffen is. Hier woon je in alle rust en privacy, terwijl de gezelligheid van het centrum letterlijk om de hoek ligt. Een unieke kans voor wie royaal, comfortabel en bijzonder wil wonen.

Bijzonderheden

- Riant vrijstaand woonhuis met een woonoppervlakte van 221 m²
- Royale kavel van maar liefst 790 m²
- In 2011 volledig opnieuw opgebouwd
- Uitgebouwde en zeer lichte leefruimte met een plavuizenvloer met vloerverwarming
- Open keuken met eetbar en diverse inbouwapparatuur en een royale bijkeuken
- Multifunctionele kantoor-/praktijkruimte met eigen entree en toiletruimte
- Ook geschikt als slaapkamer, salon of praktijk aan huis
- Aangebouwde garage met bergzolder
- Vier ruime slaapkamers op de 1e verdieping en royale badkamer
- PVC-vloeren met vloerverwarming op de eerste verdieping
- Grote, beloopbare zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- Voorzien van 30 zonnepanelen
- Verwarmd zwembad en royale veranda met bar, loungehoek en buitendouche
- Afsluitbare oprit met ruime parkeergelegenheid
- Op loopafstand van het gezellige centrum van Nijkerk, winkels, restaurants, terrassen en het station











































Plattegrond

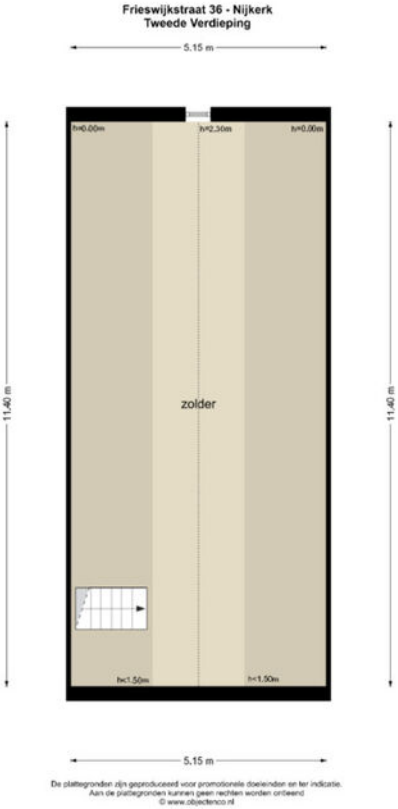


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijckmans.nl

Plattegrond



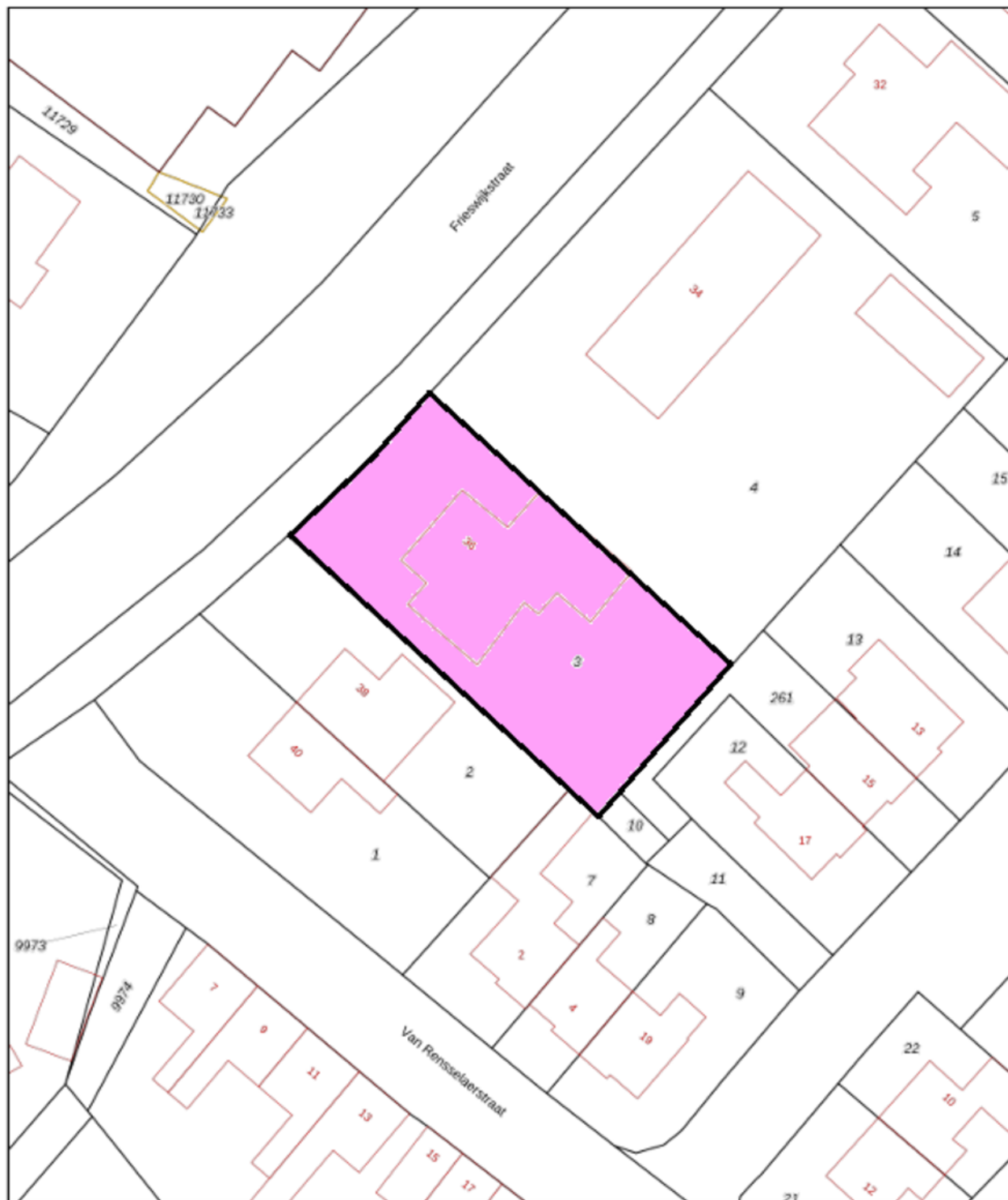
Plattegrond



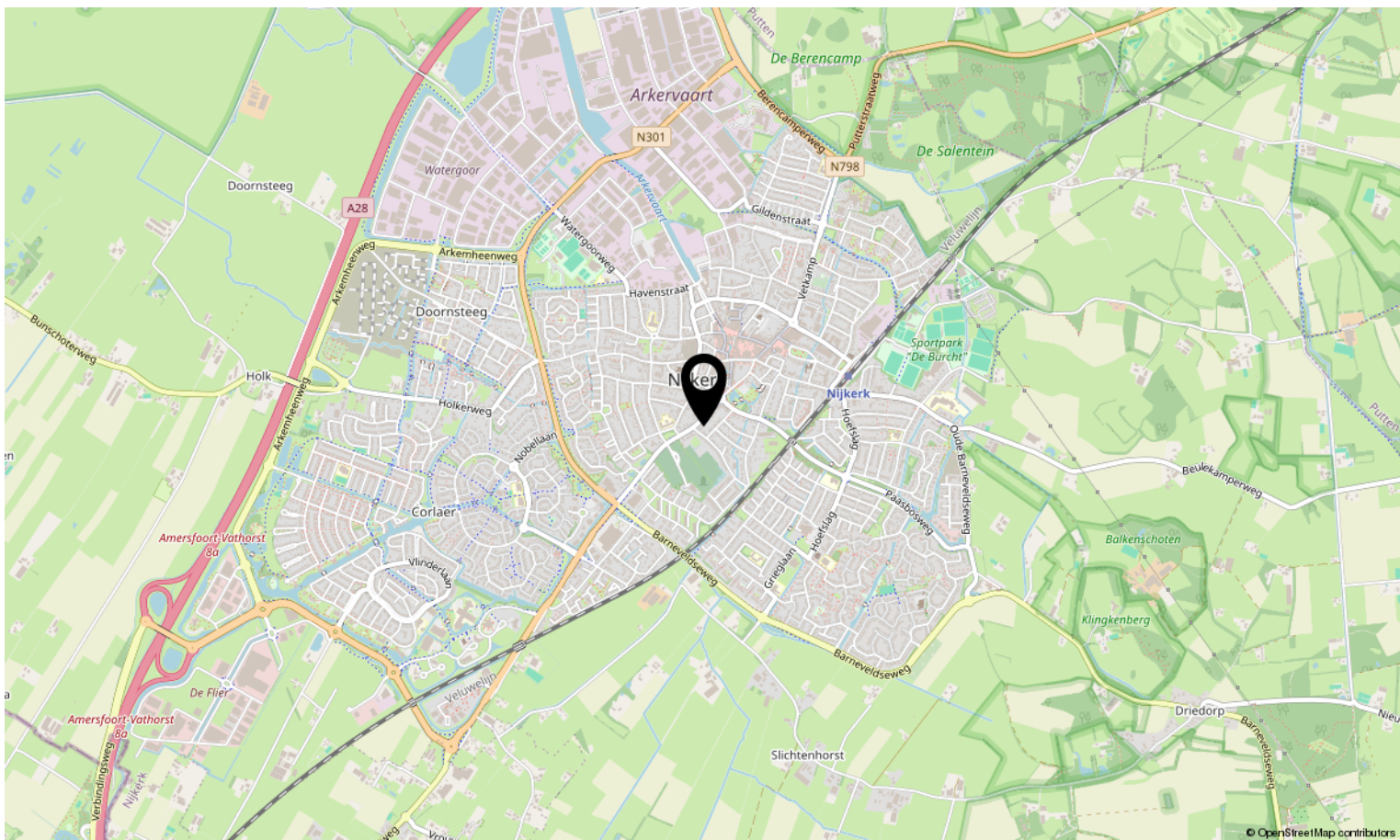
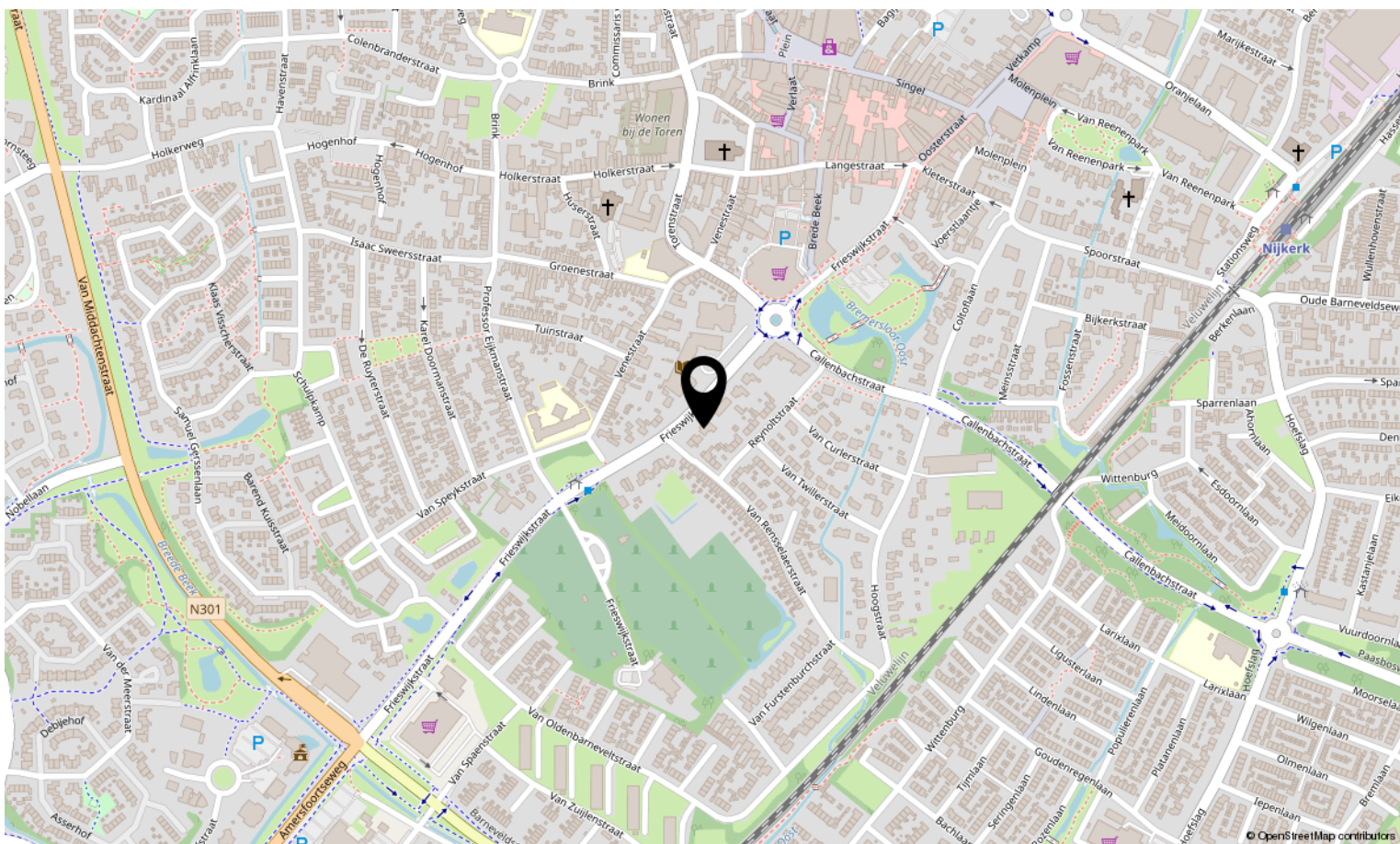
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



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 ophangstelsysteem	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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- elektrische boiler tbv buitendouche	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.

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

verwarmd buitenzwembad 35 m3 water met technische installatie

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

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:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gangen meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) 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. Verborgen gebreken *Wat zijn verborgen gebreken in een huis?* Verborgen 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 waardebepaling

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 waardebepaling 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