



**Vraagprijs:**

€ .....,- k.k.

# Wittenburg 141

## NIJKERK

033-2453478  
vdridder@vdridder.nl  
[www.vdridder.nl](http://www.vdridder.nl)

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

# Kenmerken

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 126 m <sup>2</sup>       |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 155 m <sup>2</sup>       |
| <b>Inhoud</b>             | 416 m <sup>3</sup>       |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1972                     |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                        |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                        |
| <b>Energie label</b>      | C                        |
| <b>Isolatie</b>           | dakisolatie, dubbel glas |
| <b>Soort woning</b>       | eengezinswoning          |
| <b>Type woning</b>        | tussenwoning             |
| <b>Verwarming</b>         | c.v.-ketel               |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | ca. 65 m <sup>2</sup>    |
| <b>Tuin locatie</b>       | zuidwest                 |



# Omschrijving

## **Verrassend veel ruimte in een rustige woonomgeving!**

Op zoek naar een woning waar je alle ruimte hebt om fijn te wonen? Deze royale middenwoning ligt in een rustig en vriendelijk hofje en heeft verrassend veel leefruimte. Met maar liefst vier slaapkamers, een ruime woonkeuken, een lichte woonkamer en een zonnige achtertuin heb je hier volop mogelijkheden. En de ligging is ook nog eens ideaal: op korte afstand vind je een klein winkelcentrum, diverse scholen, het station én het gezellige stadscentrum van Nijkerk.

Via de entree kom je in de hal, waar zich de toiletruimte, trapopgang, trapkast en meterkast bevinden. Vanuit de hal loop je de woonkamer in. Dankzij het grote raam aan de voorzijde valt hier heerlijk veel daglicht naar binnen. De houten vloerdelen geven de woonkamer een warme en gezellige uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. Deze staat in open verbinding met de woonkamer, maar voelt door de indeling toch als een eigen ruimte. Ook hier zorgen de grote ramen voor veel lichtinval en heb je prettig contact met de achtertuin. De lichte keuken is voorzien van nieuwe deurtjes, diverse inbouwapparatuur en een praktische vaste kast. Een fijne plek voor een lange ontbijtochtend of gezellig tafelen met vrienden en familie.

Op de eerste verdieping kom je op de ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn royaal van formaat en ook hier valt dankzij de grote ramen volop daglicht naar binnen. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, eveneens lekker ruim. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.

De ruime badkamer is compleet ingericht met een douchecabine, toilet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping is de woning voorzien van dubbele beglazing.

En dan is er nog de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de aansluiting voor de wasmachine, de cv-ketel en een dakkapel. De laminaatvloer loopt hier mooi door. Vanuit de voorzolder kom je in de riant vierde slaapkamer. Deze kamer beschikt over een dubbel dakkapel, waarvan één is voorzien van een elektrisch rolluik. Een heerlijke extra slaapkamer, maar natuurlijk ook prima te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of andere plek die bij jouw woonwensen past.

### **Zonnige achtertuin**

Ook buiten heeft deze woning genoeg te bieden. De zonnige achtertuin is een fijne plek om lekker buiten te zitten en beschikt over een praktische berging en een achterom. Zo heb je bovendien gemakkelijk toegang tot de tuin.

En dan de ligging: je woont hier heerlijk rustig in het hofje, terwijl voorzieningen dichtbij zijn. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het winkelcentrum in de buurt en ook scholen zijn gemakkelijk bereikbaar. Het station ligt op korte afstand en het gezellige centrum van Nijkerk is eveneens dichtbij. Even een terrasje pakken, winkelen of een boodschap doen? Je bent er zo!

Kortom: een royale woning met verrassend veel ruimte, een fijne lichtinval, vier slaapkamers en een zonnige tuin, gelegen op een rustige plek én dichtbij alles wat Nijkerk te bieden heeft.







































# Plattegrond

## Wittenburg 141 - 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

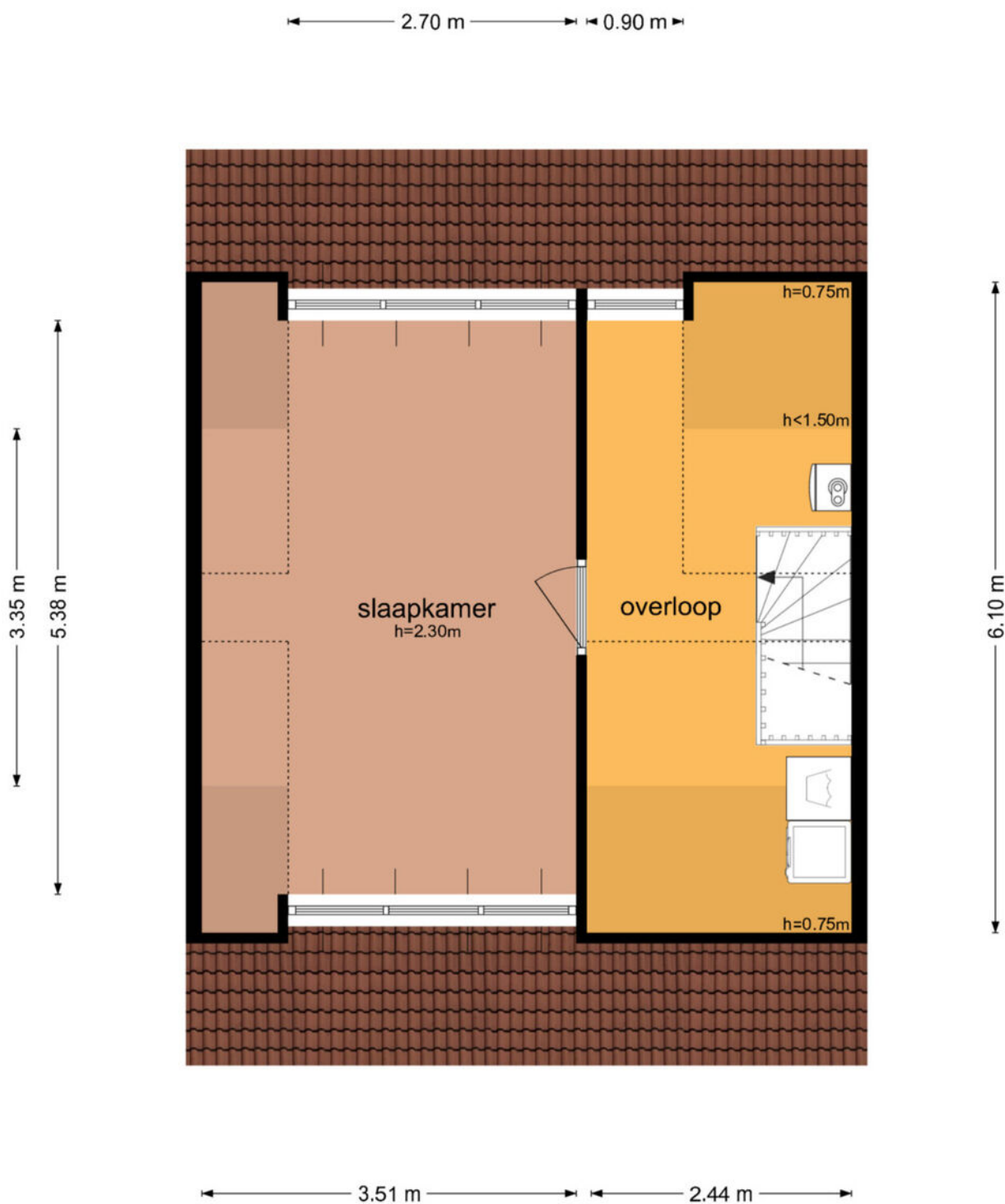
## Wittenburg 141 - Nijkerk Eerste Verdieping



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

# Plattegrond

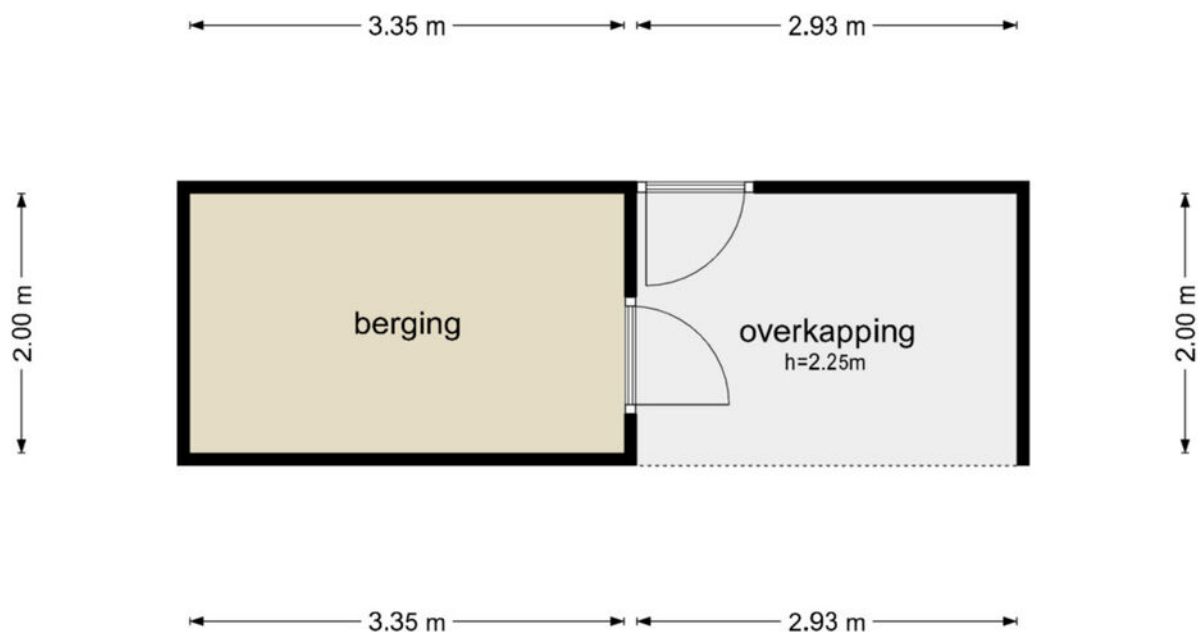
## Wittenburg 141 - Nijkerk Tweede Verdieping



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

# Plattegrond

## Wittenburg 141 - Nijkerk Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

# Plattegrond

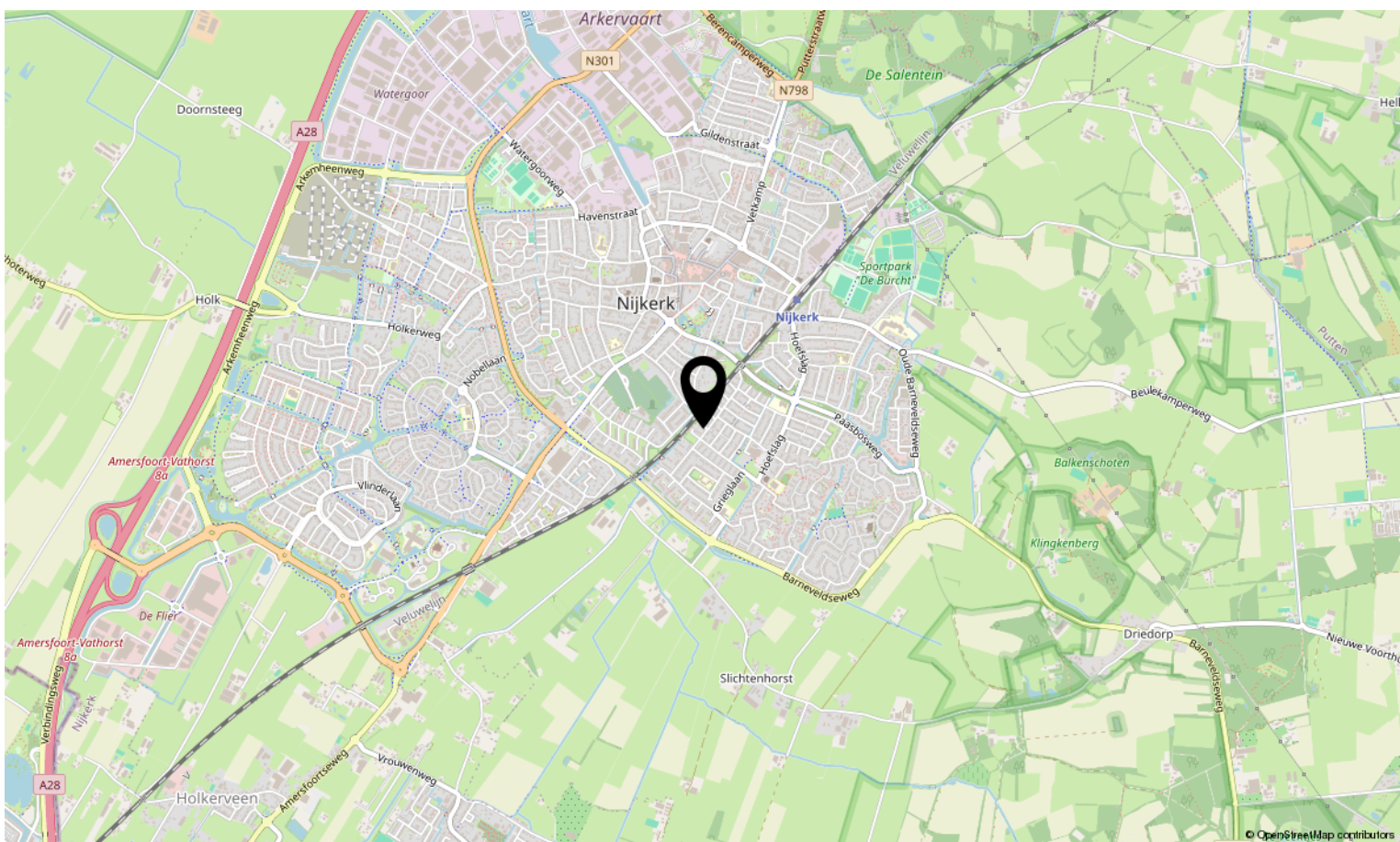
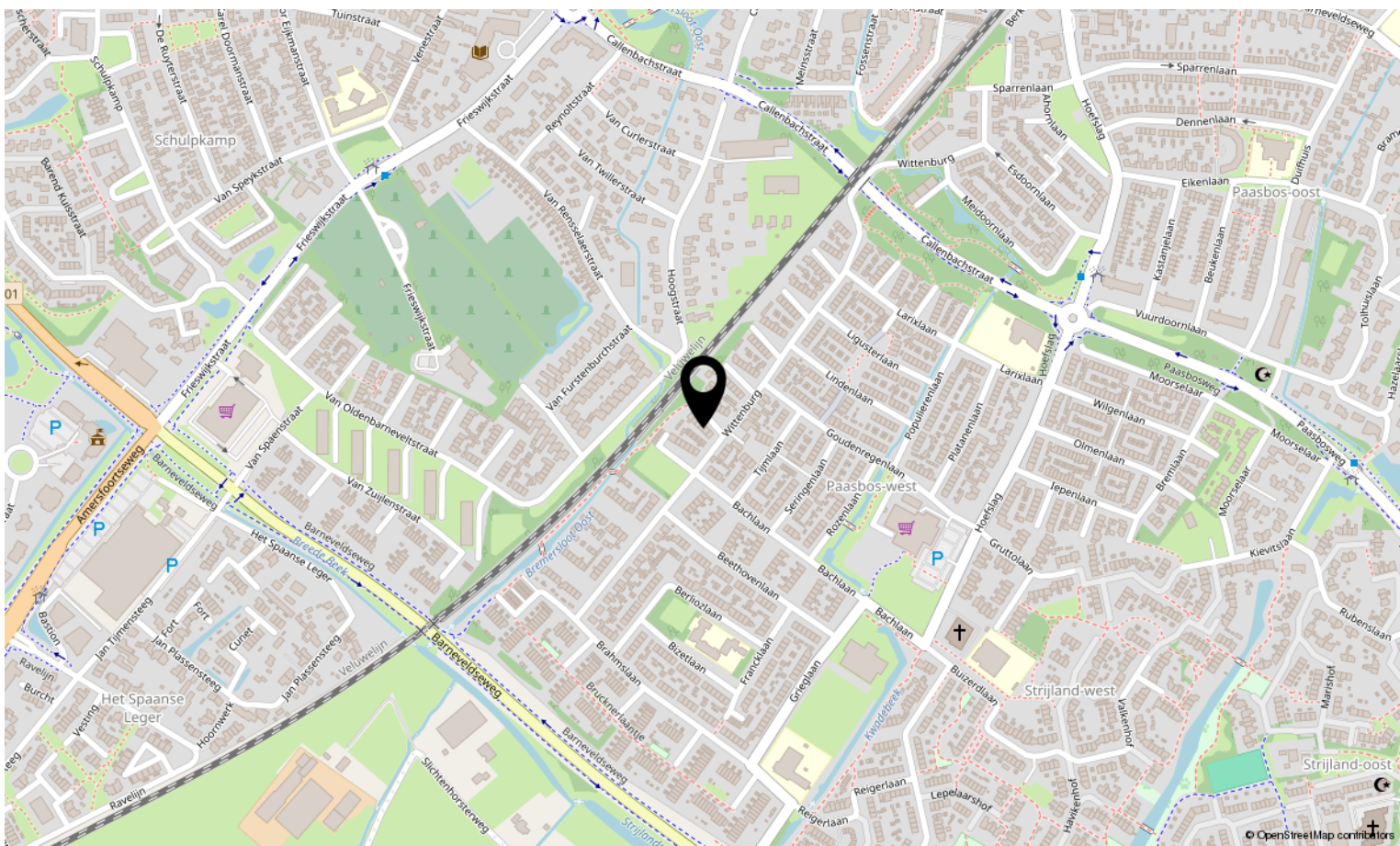


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | N.v.t. |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |        |
| (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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------|
| - plavuizen                         | X                |             |                 |        |
| -                                   |                  |             |                 | X      |
| -                                   |                  |             |                 | X      |
| Overig, te weten                    |                  |             |                 |        |
| - spiegelwanden                     |                  |             |                 | X      |
| - schilderij ophangstelsysteem      |                  |             |                 | X      |
| -                                   |                  |             |                 | X      |
| -                                   |                  |             |                 | X      |
| -                                   |                  |             |                 | X      |
| -                                   |                  |             |                 | X      |
| <b>Woning - Keuken</b>              |                  |             |                 |        |
| 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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------|
| -                                                                  |                  |             |                 | X      |
| -                                                                  |                  |             |                 | X      |
| -                                                                  |                  |             |                 | X      |
| -                                                                  |                  |             |                 | X      |
|                                                                    |                  |             |                 |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |        |
| 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      |
| -                                                                  |                  |             |                 | X      |
| -                                                                  |                  |             |                 | X      |
|                                                                    |                  |             |                 |        |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |        |
| Schotel/antenne                                                    |                  |             |                 | X      |
| Brievenbus                                                         | X                |             |                 |        |

# Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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      |
| -                                                                 |                  |             |                 | X      |
| -                                                                 |                  |             |                 | X      |
| -                                                                 |                  |             |                 | X      |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |                  |             |                 |        |
| -                                                                 |                  |             |                 | X      |
| -                                                                 |                  |             |                 | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |                  |             |                 |        |
| 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

X

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

## Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# Overige

**Ouderdomsclausule** (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is koper bekend dat het oorspronkelijke bouwjaar van de woning ca. 1972 is en het 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 € 215,- 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.

**Asbest** (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is niet bekend dat in deze woning asbesthoudende materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

**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:

- 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](mailto: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](mailto:vdridder@vdridder.nl)

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



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