



Vraagprijs:
€ 975.000,- k.k.

Westphalingsgoed 6

NIJKERK

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


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

Kenmerken

Woonoppervlakte	167 m ²
Perceeloppervlakte	732 m ²
Inhoud	732 m ³
Bouwjaar	1997
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	B
Isolatie	dak-/ , muur-/ , vloerisolatie, dubbel glas
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Verwarming	c.v.-ketel
Tuin locatie	zuiden



Omschrijving

Ruim en vrijstaand wonen met het gemak van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, middenin het groen en toch dichtbij alle voorzieningen.

Op een prachtige en rustige locatie, in een kleinschalige villawijk met uitsluitend vrijstaande woningen, staat deze unieke vrijstaande woning. Een plek waar je geniet van ruimte, groen en rust, terwijl winkels, scholen, voorzieningen en uitvalswegen toch dichtbij zijn. Woningen komen hier maar zelden te koop en dat is goed te begrijpen: de ligging is bijzonder, de omgeving is groen en de woning biedt volop ruimte en mogelijkheden.

Deze vrijstaande woning staat op een royaal perceel van maar liefst 732 m² en heeft een woonoppervlakte van circa 167 m². De tuin ligt rondom de woning, waardoor je volop privacy en verschillende plekken om buiten te zitten hebt. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage en een riante oprit.

Een groot pluspunt is de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Op de begane grond bevinden zich namelijk een zeer royale slaapkamer en een aangrenzende badkamer. Tegelijkertijd blijft er dankzij de ruime opzet meer dan voldoende leefruimte over met een royale woonkamer, grote keuken, bijkeuken en een garage.

Begane grond:

Via de royale entree kom je binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de trapopgang, de vide en de toegangen tot de woonkamer en de slaapkamer. De vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en brengt extra daglicht in de hal.

De woonkamer is een heerlijke royale leefruimte met maar liefst twee erkers. Deze geven de kamer een speelse indeling en zorgen voor extra lichtinval.

Aan de voorzijde is een gezellige zithoek ingericht met een schouw en gashaard en aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met een schuifpui naar de zonnige tuin op het zuiden. Door de royale afmetingen zijn er verschillende mogelijkheden om de woonkamer naar eigen wens in te delen. Ook is er een massief houten vloer gelegd.

Vanuit de woonkamer staat de keuken in open verbinding met de leefruimte. Ook de keuken is royaal van opzet en vormt een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een plavuizenvloer.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine, wasbak en een deur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken is er bovendien een doorloop naar de aangebouwde garage. Deze royale garage van circa 8 x 3,5 meter biedt volop ruimte voor het stallen van een auto en natuurlijk ook voor fietsen, tuinspullen en andere zaken. De garage is in spouw uitgevoerd met een betonvloer en voorzien van een elektrische deur.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de zeer ruime slaapkamer. Deze beschikt over een vaste kast en staat rechtstreeks in verbinding met de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel en beschikt over een raam voor natuurlijke lichtinval.

Hierdoor kun je hier comfortabel op de begane grond wonen en slapen, terwijl je boven nog volop extra ruimte hebt. Ideaal wanneer gelijkvloers wonen belangrijk voor je is, maar je tegelijkertijd niet wilt inleveren op leefruimte. Of zelf beneden wonen en slapen en de kinderen boven hun eigen verblijf.

Omschrijving

1e verdieping:

De verdieping is bereikbaar via de vaste trap vanuit de hal. De open vide zorgt voor een mooie verbinding met de begane grond en geeft de woning extra ruimtelijkheid. De overloop is licht door het dakkapel aan de voorzijde.

De eerste verdieping is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Aan de ene zijde bevindt zich een riante slaapkamer met een dakraam, waardoor ook hier prettig veel daglicht binnenvalt.

Aan de andere zijde ligt nog een riante slaapkamer met een dakraam en vaste kast. De huidige indeling met twee grote kamers is juist ideaal wanneer je behoefte hebt aan ruime slaapkamers of bijvoorbeeld een grote werk- of hobbyruimte. Tegelijkertijd biedt de verdieping volop mogelijkheden om de ruimte anders in te delen en meerdere kamers te realiseren, bijvoorbeeld extra slaapkamers, een werkkamer of hobbyruimte. Ook is er nog een vlizotrap naar de royale bergzolder en een bergruimte met de c.v. combi ketel 2024.

Centraal op de verdieping bevindt zich een tweede badkamer, voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel. Daarmee beschikt de woning dus over twee badkamers, waarvan één op de begane grond.

Tuin rondom

Rondom de woning ligt een ruime en vrij gelegen tuin. Dankzij het royale perceel van 732 m² is er volop ruimte voor groen, terrassen en verschillende zitplekken. De ligging zorgt bovendien voor veel rust en privacy.

Hier kun je op ieder moment van de dag wel een fijne plek vinden om van het buitenleven te genieten. De combinatie van de vrijstaande ligging, het groen

rondom en de rust van de villawijk geeft je echt het gevoel dat je buiten woont.

Rust, groen en toch goed bereikbaar

De ligging in deze kleinschalige villawijk is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Je woont hier tussen vrijstaande villa's, met veel groen en weinig doorgaand verkeer. Een plek waar rust en privacy vanzelfsprekend zijn.

Tegelijkertijd hoef je voor de dagelijkse voorzieningen niet ver. Winkels, scholen en andere voorzieningen zijn goed bereikbaar en ook de belangrijkste uitvalswegen liggen op korte afstand. Zo combineer je het gevoel van vrij en rustig wonen met een praktische ligging.

Belangrijkste kenmerken:

- Vrijstaande woning in een kleinschalige villawijk
- Prachtige, rustige ligging met veel groen en privacy
- 732 m² eigen grond en 167 m² woonoppervlakte
- Slaapkamer én badkamer op de begane grond
- Royale woonkamer met 2 erkers en veel lichtinval
- Royale half open keuken en praktische bijkeuken
- Aangebouwde garage van circa 3,5 x 8 meter
- Tuin rondom de woning en vrije en groene ligging
- Verdieping met volop mogelijkheden voor extra slaapkamers/werkruimte
- Dichtbij voorzieningen, scholen en winkels
- Goede bereikbaarheid van uitvalswegen
- Zeldzaam aanbod op deze locatie





























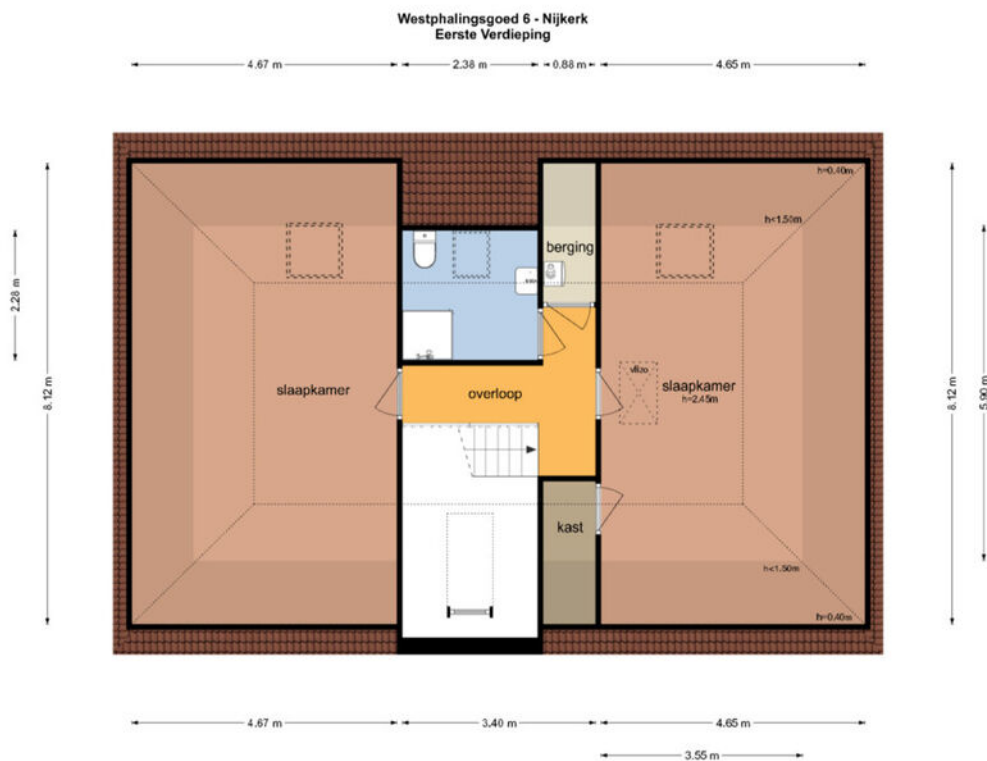


Plattegrond



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

Plattegrond



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

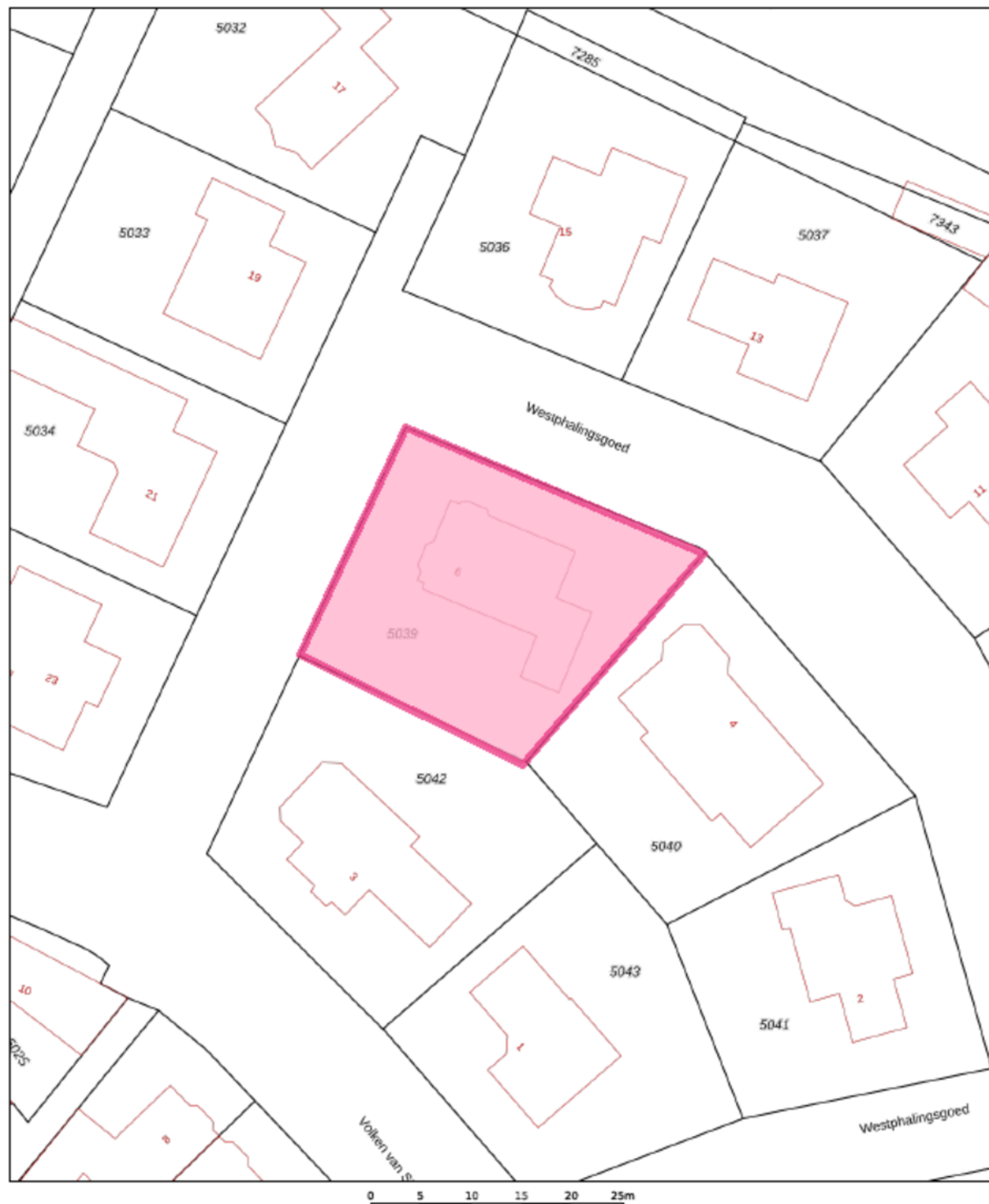
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

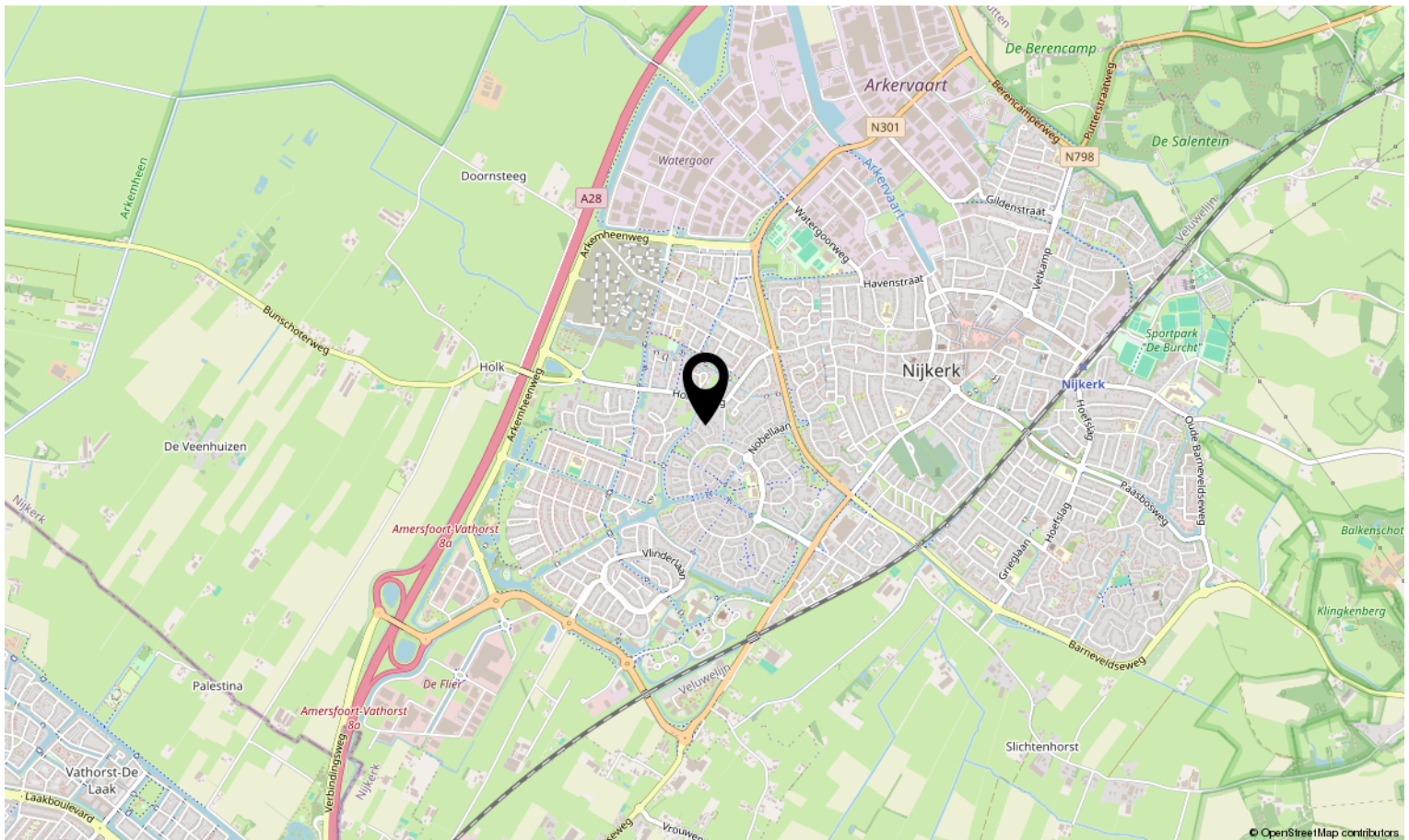
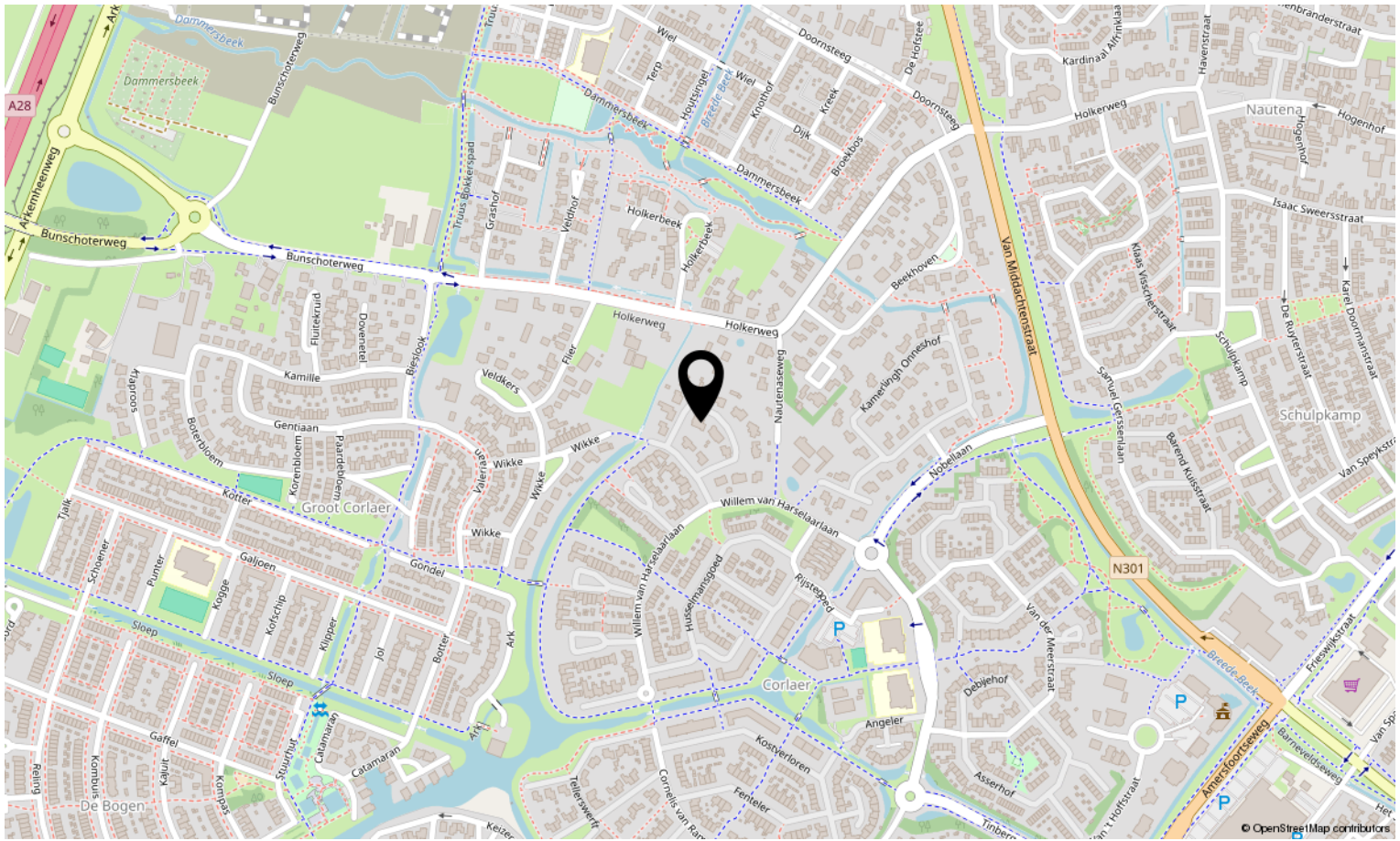
Uw referentie: Westphalingsgoed 6



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nijkerk Gelderland
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5039
	Bebouwing		
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 databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Locatie op de kaart



Overige

Ouderdomsclausule (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is koper bekend dat het oorspronkelijke bouwjaar van de woning ca. 1997 is het betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden 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.

Niet zelf bewoond (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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 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