

TE KOOP

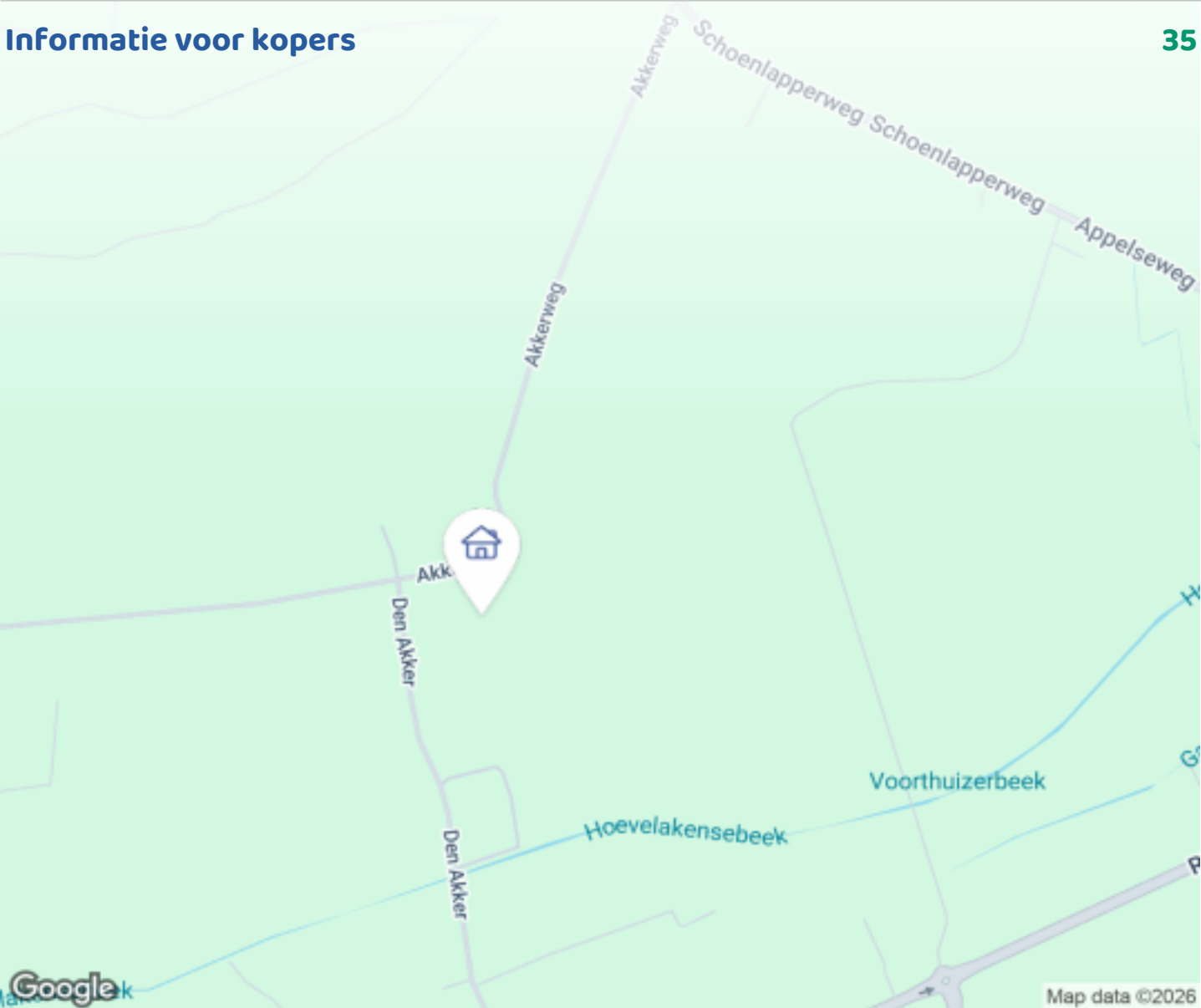
Akkerweg 13



Vraagprijs
€ 1.475.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	24
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



Woningbrochure: Akkerweg 13, Nijkerk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke woonboerderij uit 1910 op 4.615 m² met gastenverblijf, paardenstallen en volop privacy

Landelijk wonen met ruimte, karakter, comfort en het gevoel van vrijheid.

Deze karakteristieke woonboerderij uit 1910 is in 2017 grondig gerenoveerd en uitgebreid met een aanbouw van circa 80 m². Het resultaat is een royale, sfeervolle woning waarin authentieke details en modern wooncomfort op een bijzondere manier samenkomen.

De woonboerderij is gesplitst in twee afzonderlijke woongedeelten, ieder met een eigen entree en eigen terrein. Dankzij de gescheiden toegangen, de ruime opzet en de aanwezige privacy ervaar je hier het vrije en landelijke woongevoel. Je beschikt over je eigen leefomgeving, zonder het gevoel direct naast een andere woning te wonen.

Grondig gerenoveerd met behoud van karakter



Woningbrochure: Akkerweg 13, Nijkerk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tijdens de renovatie in 2017 is veel aandacht besteed aan kwaliteit, comfort en het behoud van de oorspronkelijke uitstraling.

Zo is de complete beganegrondvloer vernieuwd en voorzien van maar liefst 40 cm isolatie, een nieuwe betonnen vloer en vloerverwarming over de gehele begane grond.

De oorspronkelijke eiken balken zijn opnieuw geplaatst en ook de op maat gemaakte eiken trap uit 1910 is behouden gebleven. Deze authentieke elementen geven de woning een bijzonder karakter.

De sfeervolle open haard met veiligheidsglas en de karakteristieke stenen schouw vormen een prachtig middelpunt van de leefruimte. De combinatie van natuurlijke materialen, robuuste details en moderne afwerking zorgt voor een warme en comfortabele woonomgeving.

Ruimte en comfort op beide verdiepingen

De woning beschikt over een praktische en ruime indeling.

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers die beide directe toegang hebben tot de badkamer met douche en toilet. Hierdoor is de woning ook bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen of daar in de toekomst behoefte aan heeft.

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale hoofdslaapkamer, met een inloopkast en een comfortabele badkamer voorzien van een ruime inloop-hemeldouche en toilet.

Door de renovatie en het gebruik van hoogwaardige materialen biedt de woning het comfort van een moderne woning, met behoud van de charme van een historische boerderij.

Een royaal perceel van circa 4.615 m²

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ruimte rondom het huis.

Met een perceel van circa 4.615 m² geniet je van een landelijke leefomgeving met volop privacy, vrijheid en mogelijkheden. De omliggende weilanden versterken het gevoel van rust en ruimte.

Het eigen terrein biedt volop gelegenheid om buiten te leven, te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Ondanks dat de oorspronkelijke boerderij is gesplitst, voelt het geheel door de eigen toegang, het eigen terrein en de ruime opzet als een zelfstandige landelijke woning.

Gastenverblijf en karakteristieke schuur met paardenstallen

Op het terrein bevindt zich een gastenverblijf, ideaal voor het ontvangen van familie, vrienden of andere logés.

Daarnaast staat er een karakteristieke voormalige kalverenschuur van circa 210 m², waarin zich paardenstallen bevinden. Dit bijgebouw biedt veel ruimte en mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven.

Voor de woning is in het verleden een paardenvergunning verleend, waarvan ook daadwerkelijk gebruik is gemaakt. De huidige vergunningssituatie en de mogelijkheden voor toekomstig gebruik kunnen nader worden toegelicht.

De combinatie van het royale perceel, het gastenverblijf en de voormalige kalverenschuur maakt deze woonboerderij aantrekkelijk voor mensen die op zoek zijn naar meer dan alleen een woning.

Landelijk wonen met een gevoel van vrijheid

Deze woonboerderij biedt een bijzondere combinatie van authentiek karakter, modern wooncomfort, een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

royaal eigen terrein en een hoge mate van privacy.

Een plek waar je kunt genieten van het buitenleven, met de ruimte om je heen en het comfort van een grondig gerenoveerde woning.

Bezichtiging en aanvaarding

Biedingen op de woning kunnen worden uitgebracht. De datum van aanvaarding en levering wordt in onderling overleg vastgesteld.

De woning is momenteel in gebruik. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak.

Een bijzondere woonboerderij voor wie karakter, ruimte, privacy en comfortabel landelijk wonen weet te waarderen.

Uitbreidingsmogelijkheden – architectenplan voor luxe bijgebouw aanwezig

Voor liefhebbers van auto's, verzamelaars of mensen die behoefte hebben aan extra ruimte, biedt dit perceel een bijzonder interessant perspectief.

In 2022 heeft Architectenbureau DBL een uitgebreid ontwerp opgesteld voor een nieuw bijgebouw met een bebouwde oppervlakte van circa 200 m². Bij dit ontwerp is rekening gehouden met een volledige kelder verdieping, een ruime begane grond en een bovenverdieping.

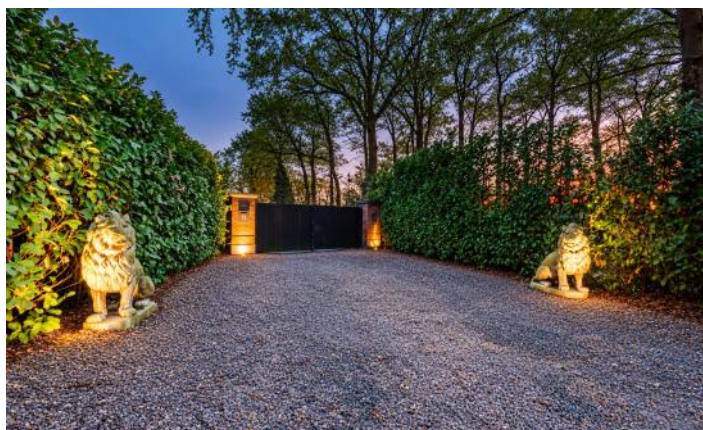
Het ontwerp voorziet onder andere in de mogelijkheid van een autolift naar de kelder, waardoor een bijzondere ruimte voor het stallen van meerdere auto's gerealiseerd zou kunnen worden. Ook andere invullingen, zoals hobbyruimte, opslag of een werkruimte, zijn denkbaar.

De architectuur is zorgvuldig afgestemd op het landelijke karakter van de woonboerderij, met stijlvolle donkere houten gevelbekleding, dakkapellen en een hoogwaardige afwerking.

De afmetingen van het gebouw zijn destijds volgens de architect in een vooroverleg besproken. Het volledige architectenplan, inclusief plattegronden en 3D-impressies, is beschikbaar voor geïnteresseerden.

Het betreft een conceptontwerp. De daadwerkelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende regelgeving en de benodigde vergunningen en toestemmingen.

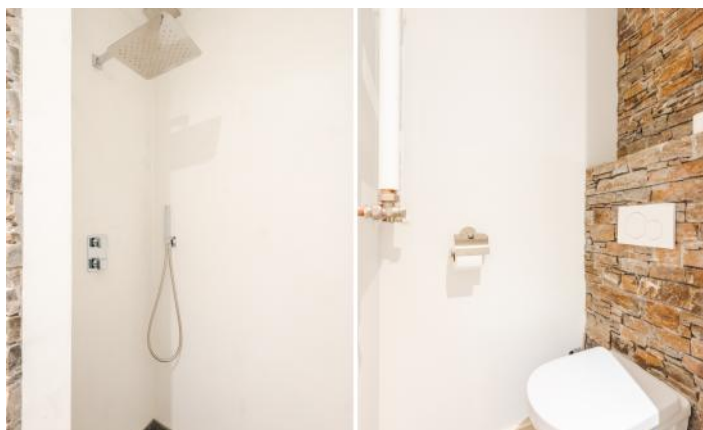
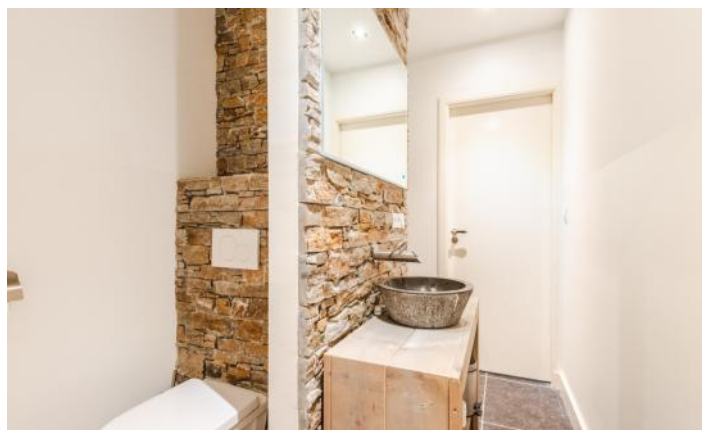




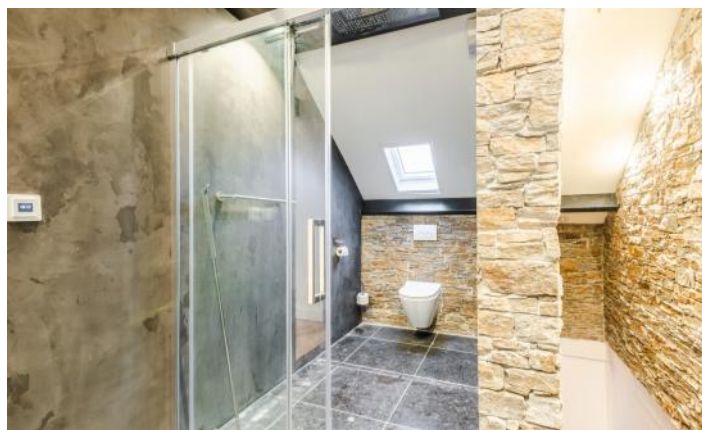






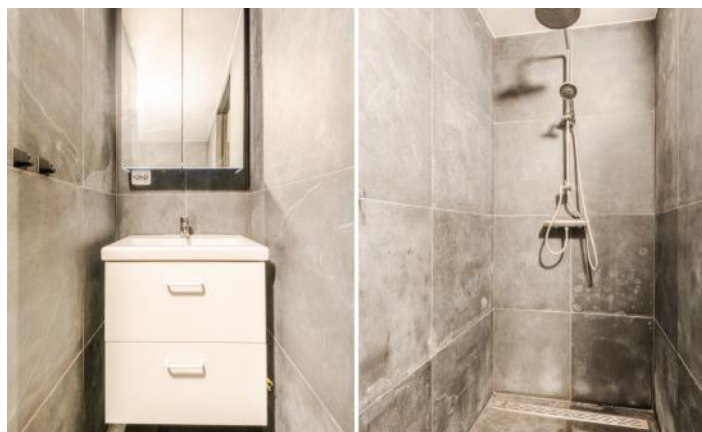














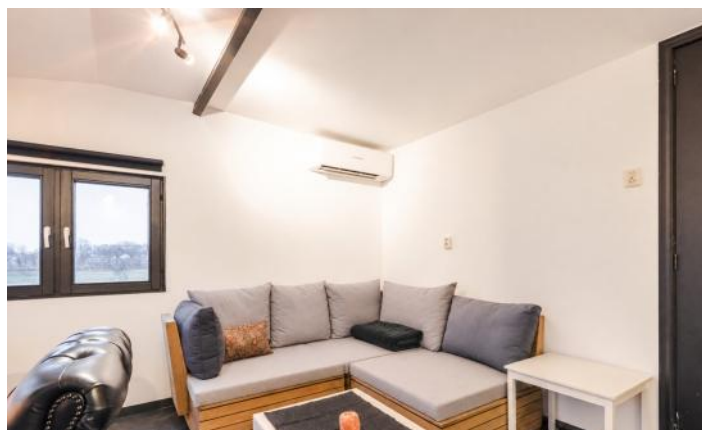






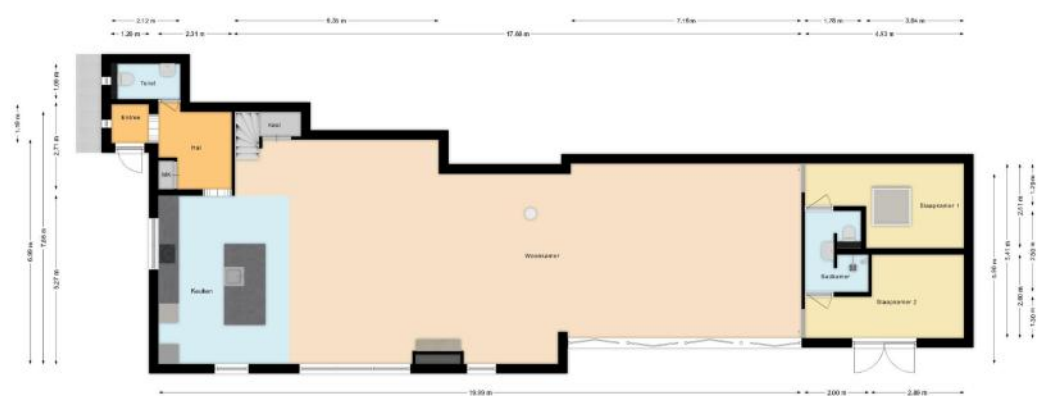








PLATTEGRONDEN



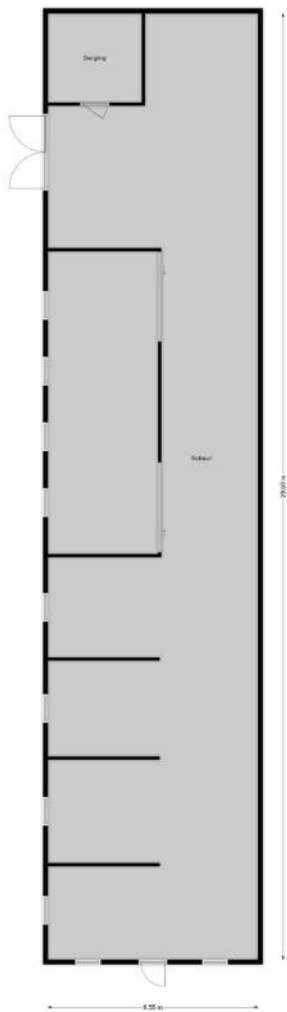
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwperiode	1906-1930
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	4615 m ²
Inhoud	861 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	250 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	193 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Kadastrale gegevens

Nijkerk Gelderland E 2463

Oppervlakte	3275 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Nijkerk Gelderland E 2608

Oppervlakte	1340 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas		●	
Buitenverlichting		●	
Alarminstallatie		●	
Rookmelder		●	
Airconditioning		●	
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren		●	
Parket		●	
Boiler		●	
Kachels		●	
Fornuis		●	
Kookplaat		●	
Koelkast		●	
Oven		●	
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap		●	
Vrieskast		●	
Vaatwasser		●	
Quooker		●	
Overige inbouwapparatuur		●	
Dimmers		●	
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)		●	
Plavuizen		●	
Radiatorafwerking		●	
Keukenblok (met bovenkasten)		●	
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel		●	
Brievenbus		●	
CV met toebehoren		●	

Overige zaken

te overname:

- Jacuzzi 12 personen
- Meubilair



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: R.T.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nijkerk Gelderland

E

2463

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/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.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.