

TE KOOP

Zijdevlinder 117

Nijkerk



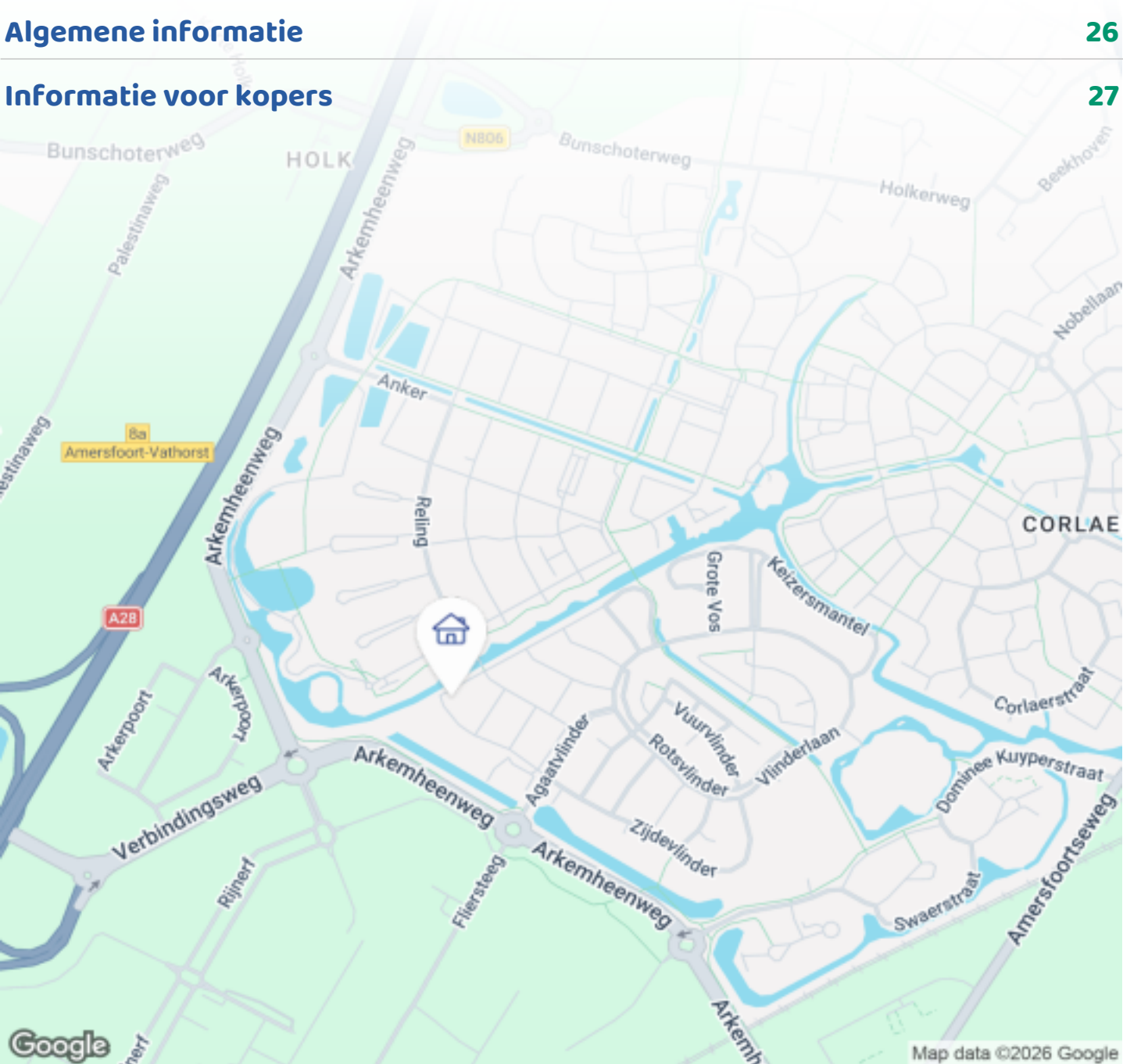
Vraagprijs

€ 749.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Zijdevlinder 117, Nijkerk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



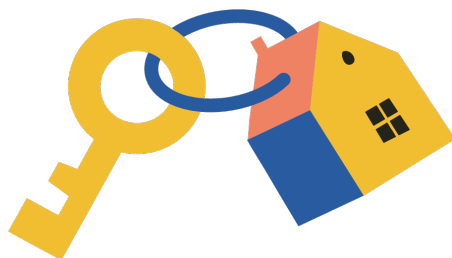
Dit is nu een huis waar je meteen op valt als je RUIMTE wilt. Ruimte voor tuinieren en spelen. Ruimte om avonden te koken voor en met vrienden en familie. Ruimte om met het hele gezin op een enorme bank te ploffen voor een goede film. Voor iedereen een grote slaapkamer, een heerlijke tuin, veranda, werkplaats, zelfstandige studio. Dit huis heeft het. Allemaal.

Dorp & stad

Op fietsafstand van de centrale en sfeervolle oude binnenstad van Amersfoort, ligt het prettige dorp Nijkerk dat alles te bieden heeft voor een comfortabele woonomgeving. Je woont hier vlakbij station, winkels, scholen, uitvalswegen (A28 en A1) en vooral in een fijne wijk. De Terrassen in Nijkerk-Zuid is ruim opgezet met veel groen, een prachtig park en ruime parkeergelegenheid. Door de ligging aan de rand van de wijk is er nauwelijks doorgaand verkeer.

Dromen waarmaken

Hier vind je een sfeervolle, ruime hoekwoning met 5



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

slaapkamers, veranda, schuur en studio. Het huis werd hier in 2013 gebouwd en is uitstekend geïsoleerd en onderhouden. Tegelijkertijd hebben bomen en planten de tijd gehad om te groeien tot een volwaardige oase met klimrozen, fruitbomen, bessen- en frambozenstruiken en diverse kruiden op een perceel dat aan drie kanten ruim om het huis heen ligt. Er is op elk moment van de dag een plek te vinden om heerlijk in, of juist even uit de zon te zitten. En het is vertrekpunt van vele wandelingen, gewoon vanuit huis direct de natuur in.

Door het aantal slaapkamers, de schuur annex werkplaats in de tuin en de zelfstandige studio, zijn de mogelijkheden hier bijna oneindig. Denk aan werken aan huis, een atelier, inwoning van een volwassen kind of een extra gastenverblijf. Hier gun je jezelf om dromen werkelijkheid te laten worden. Dit is jouw kans!

Voorproefje

We geven je graag een fysieke rondleiding. Alvast een voorproefje:

Er is een ruime hal met garderobe, toilet, berging en de trap naar de verdieping. De woonkamer is met 38 m² lekker ruim, heeft een gezellige Dik Geurts hoogrendement houtkachel en openslaande deuren naar de achtertuin. Via de woonkamer is de praktische bijkeuken bereikbaar met wasmachine-aansluiting.

Aan de voorzijde vind je de zonnige woonkeuken (20 m²) met erker met grote ramen en openslaande deuren naar de voortuin en vrij uitzicht op het park. De keuken is voorzien van Bosch inbouwapparatuur en een M-Systems by Boretti 6-pits fornuis met oven.

De sfeervolle studio (gerealiseerd in 2025) met kitchenette en badkamer heeft een eigen ingang aan de voorzijde en is voorzien van airconditioning en bekabeld internet.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van bekabeld internet. De badkamer is voorzien van hangend toilet, wastafel, douche en ligbad. De grote ramen aan de voorzijde zijn voorzien

van elektrisch bedienbare screens.

Ook de tweede verdieping is heel ruim, met 2 grote slaapkamers, berging en een vlizotrap naar de vliering. De berging heeft een aansluiting voor een wasmachine en er zijn aansluitingen aanwezig voor een douche, wastafel en radiator.

Tot slot is er ook nog een vliering met stahoogte van 250 cm, mocht je daar nog spullen voor hebben.

Op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning met mogelijkheden? Centraal gelegen met landelijk uitzicht? Dit zou zo maar eens jouw huis kunnen zijn. Kom snel kijken!

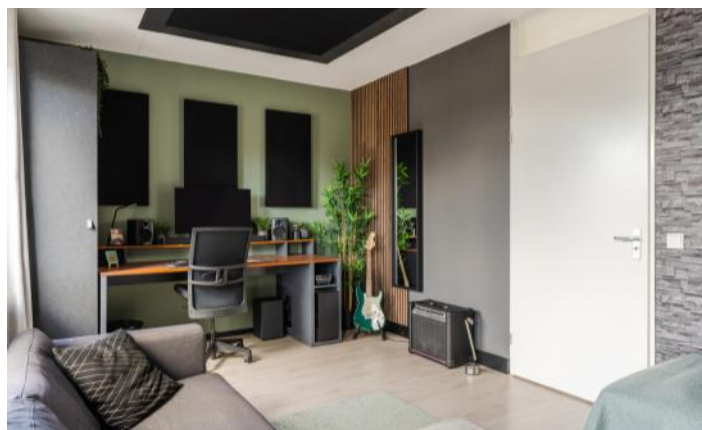
Kenmerken:

- Bouwjaar 2013
- Woonoppervlakte 190 m²
- Perceeloppervlakte 314 m²
- Energie label A, uitstekend geïsoleerd, lage energierekening
- Voorzien van hardhouten ramen en kozijnen met HR++ beglazing
- Dak geschikt voor zonnepanelen op het oosten en westen en vrij beschikbare groepen in de meterkast
- Gastenverblijf met eigen ingang
- Vrij uitzicht aan de rand van een rustige kindvriendelijke wijk, geen doorgaand verkeer
- Ruime gratis parkeergelegenheid naast de deur
- Dichtbij uitvalswegen en snelweg A28 en A1
- Station Amersfoort Vathorst op 3,6 km & station Nijkerk op 3,7 km fietsen. Station Nijkerk heeft een ruime gratis parkeergelegenheid
- Veel voorzieningen in de wijk:
 - oBasisonderwijs op 650 meter
 - oVoortgezet onderwijs op 900 meter
 - oSportschool op 900 meter
 - oGezondheidscentrum met huisartsenpost op 1,1 km
 - oSupermarkt op 650 meter















FOTO'S



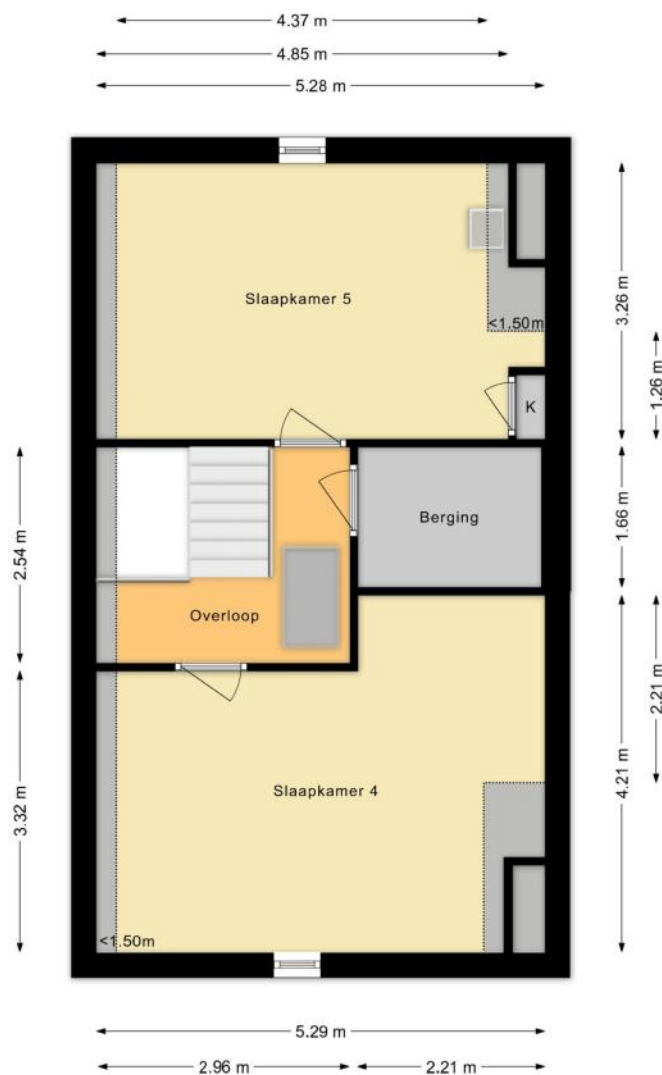




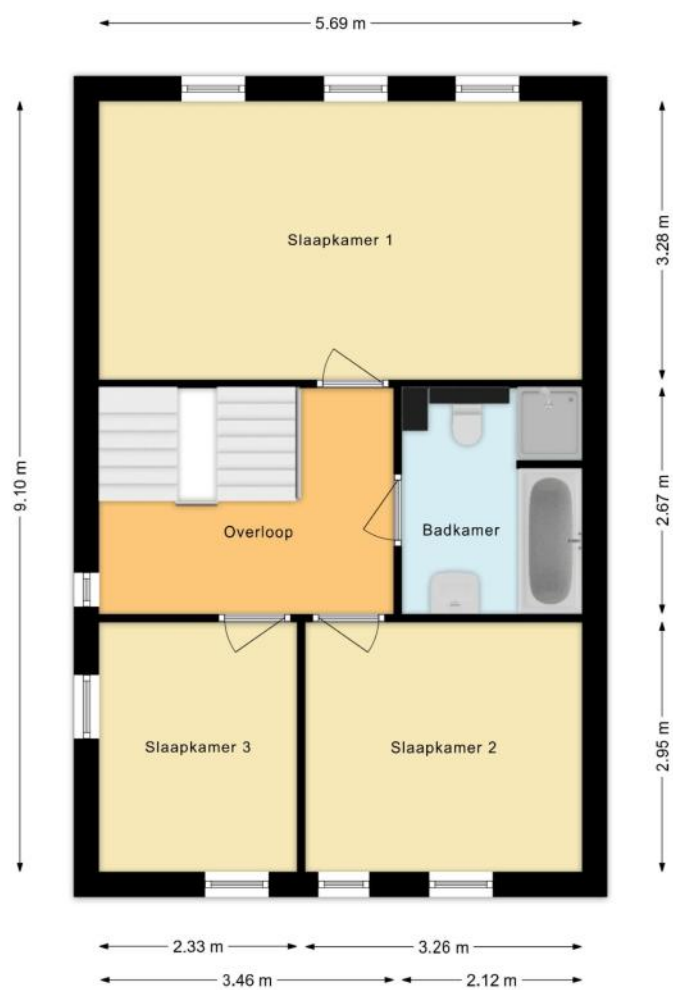
PLATTEGRONDEN



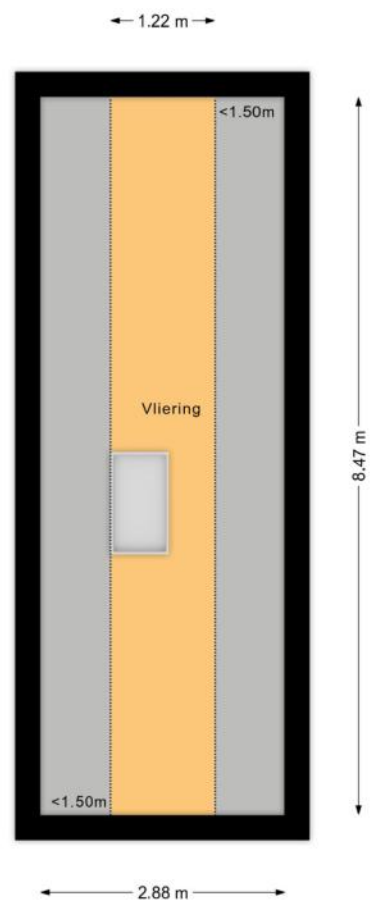
PLATTEGRONDEN



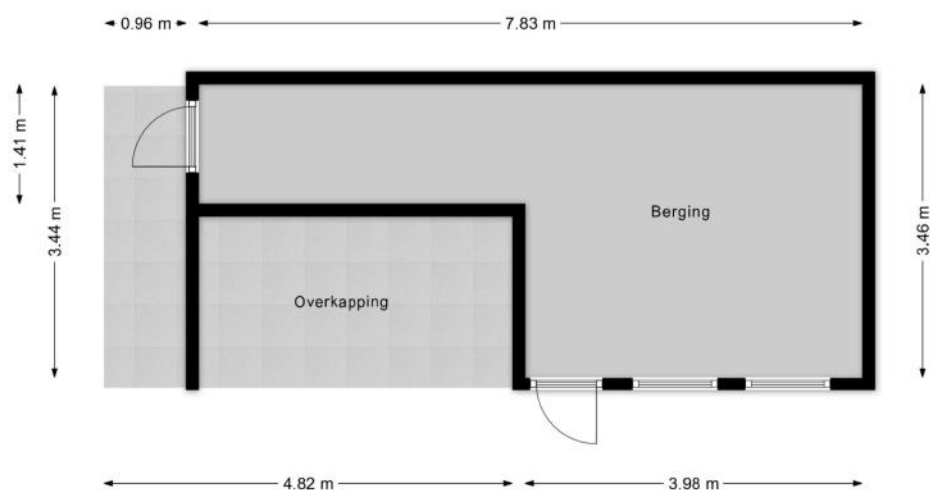
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2013
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	314 m ²
Inhoud	689 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	191 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	19 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	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuint
Achtertuint	150 m ² (10m diep en 15m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Nijkerk Gelderland H 7237

Oppervlakte	314 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Dik Geurts Houtkachel en Mitsubishi split unit Airco blijven achter.



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: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland

Sectie H

Perceel 7237

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

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.