

Vraagprijs:
€ 800.000,- k.k.

Barend Kuisstraat 8
NIJKERK

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

VAN DE RIDDER
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte	141 m^2
Perceeloppervlakte	560 m^2
Inhoud	542 m^3
Bouwjaar	1988
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	C
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Soort woning	vrijstaande woning
Tuin	rondom de woning
Verwarming	c.v.-ketel





Omschrijving

Vrijstaand wonen met volop groen, ruimte en vrijheid rondom!

Ben je op zoek naar een plek waar je iedere dag kunt genieten van rust, groen en vrijheid? Dan is deze vrijstaande woning absoluut het bekijken waard! De woning ligt op een prachtige, groene locatie en wordt omringd door veel groen. Vooral aan de achterzijde ervaar je een bijzonder vrij gevoel: hier geen achterburen, maar openbaar groen met een sfeervolle vijverpartij. Een heerlijke plek waar je echt even kunt ontsnappen aan de drukte van alledag.

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 560 m^2 en biedt rondom volop ruimte. De fraai aangelegde tuin beschikt over diverse zonneterrassen, zodat je op ieder moment van de dag een fijn plekje in de zon of juist de schaduw kunt vinden. Of je nu rustig wilt genieten van het uitzicht op het groen, uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden of gewoon lekker buiten wilt zitten: hier kan het allemaal!

Ook de praktische ruimte rondom de woning is een groot pluspunt. Op eigen terrein beschik je over een riante oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast is er een vrijstaande garage met een ruime verdieping/bergzolder, ideaal voor het stallen van de auto, fietsen, hobbyspullen en alles wat je graag uit het zicht bewaart.

Binnen beschikt de woning over een royale leefruimte met verschillende mogelijkheden om de zit- en eethoek naar eigen wens in te delen. De afgesloten keuken, praktische bijkeuken en drie ruime slaapkamers maken het geheel compleet.

Indeling

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met een marmeren vloer, een garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Deze is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de royale leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zitkamer met een parketvloer, gashaard en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Vervolgens is er ruimte voor een royale eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich momenteel een gezellige tv-hoek, maar deze ruimte kun je uiteraard ook uitstekend gebruiken als tweede zitgedeelte of als riante eethoek. Vanuit hier kijk je prachtig uit over de groene achtertuin en het achterliggende openbare groen. Dankzij de schuifpui sta je bovendien zo buiten.

De indeling biedt volop mogelijkheden om de leefruimte helemaal naar je eigen woonwensen in te richten.

De afgesloten keuken is voorzien van een moderne keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit het raam heb je zicht op de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de wasmachineaansluiting, de cv-combiketel en een deur naar de achterzijde van de woning.

Omschrijving

1e verdieping:
Via de trap bereik je de overloop met een dakraam en toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een bijzonder royale slaapkamer, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Dankzij de twee dakramen is dit een heerlijk lichte ruimte. Bovendien is er volop bergruimte aanwezig. Door de royale afmetingen bestaat hier zelfs de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, beide voorzien van een deur naar het balkon. De drie slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer is ingericht met een douchecabine, een ligbad en een wastafelmeubel. Een raam zorgt hier voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er op de overloop een separate toiletruimte aanwezig.

Garage:
De vrijstaande garage is in spouw uitgevoerd en beschikt over een elektrische aansluiting en een wateraansluiting. De garage is voorzien van een roldeur en een separate loopdeur. Een bijzonder praktische extra is de verdieping met een grote bergzolder, waardoor je hier over verrassend veel bergruimte beschikt. Ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld hobby- of seizoensspullen.

Tuin en buitenleven
De tuin verdient hier absoluut extra aandacht! Het perceel van 560 m^2 biedt rondom de woning volop ruimte en privacy. De achtertuin grenst aan openbaar groen met een vijverpartij. Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier van een heerlijk vrij uitzicht en een gevoel van ruimte dat je niet snel ergens anders vindt.

Verspreid over de tuin zijn diverse zonneterrassen aanwezig, zodat je op verschillende momenten van de dag heerlijk buiten kunt zitten. De groene omgeving vormt een prachtig decor en maakt dit een heerlijke plek voor iedereen die houdt van buitenleven, rust en vrijheid.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale oprit met volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
























SHOP FAIR

























































Plattegrond



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

Plattegrond

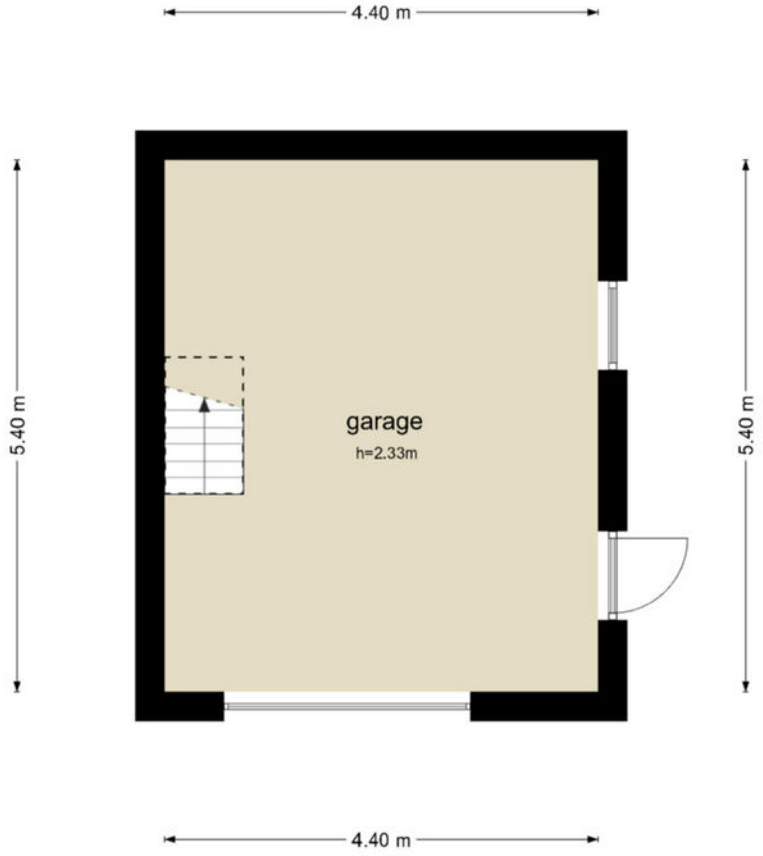
Barend Kuisstraat 8 - Nijkerk
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

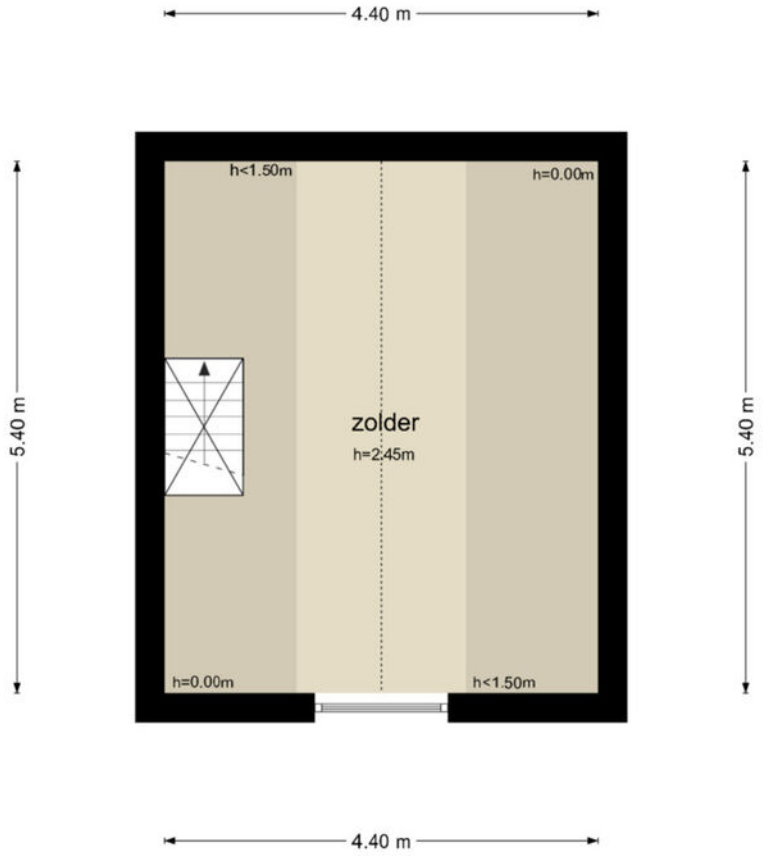
Barend Kuisstraat 8 - Nijkerk
Garage



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

Plattegrond

Barend Kuisstraat 8 - Nijkerk
Garage - Eerste Verdieping



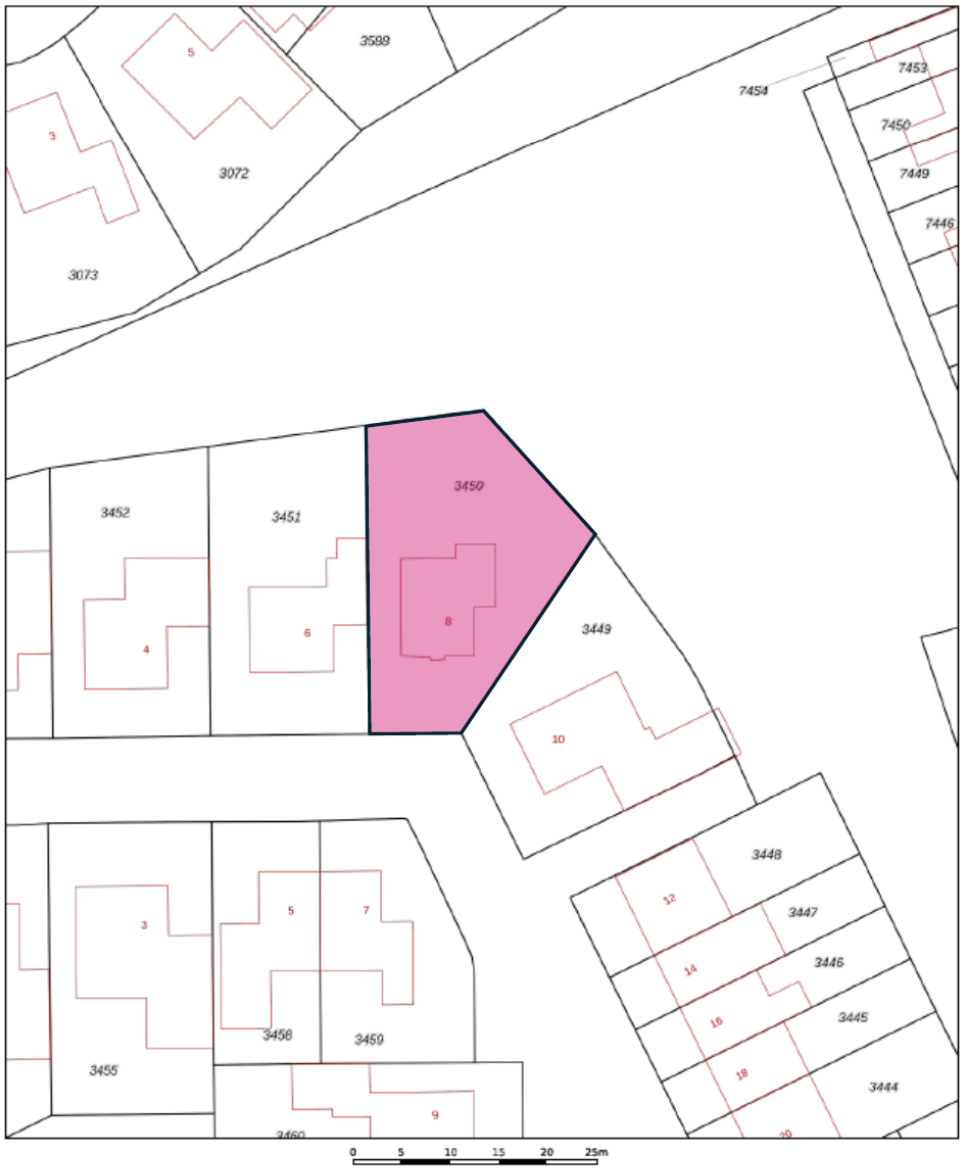
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

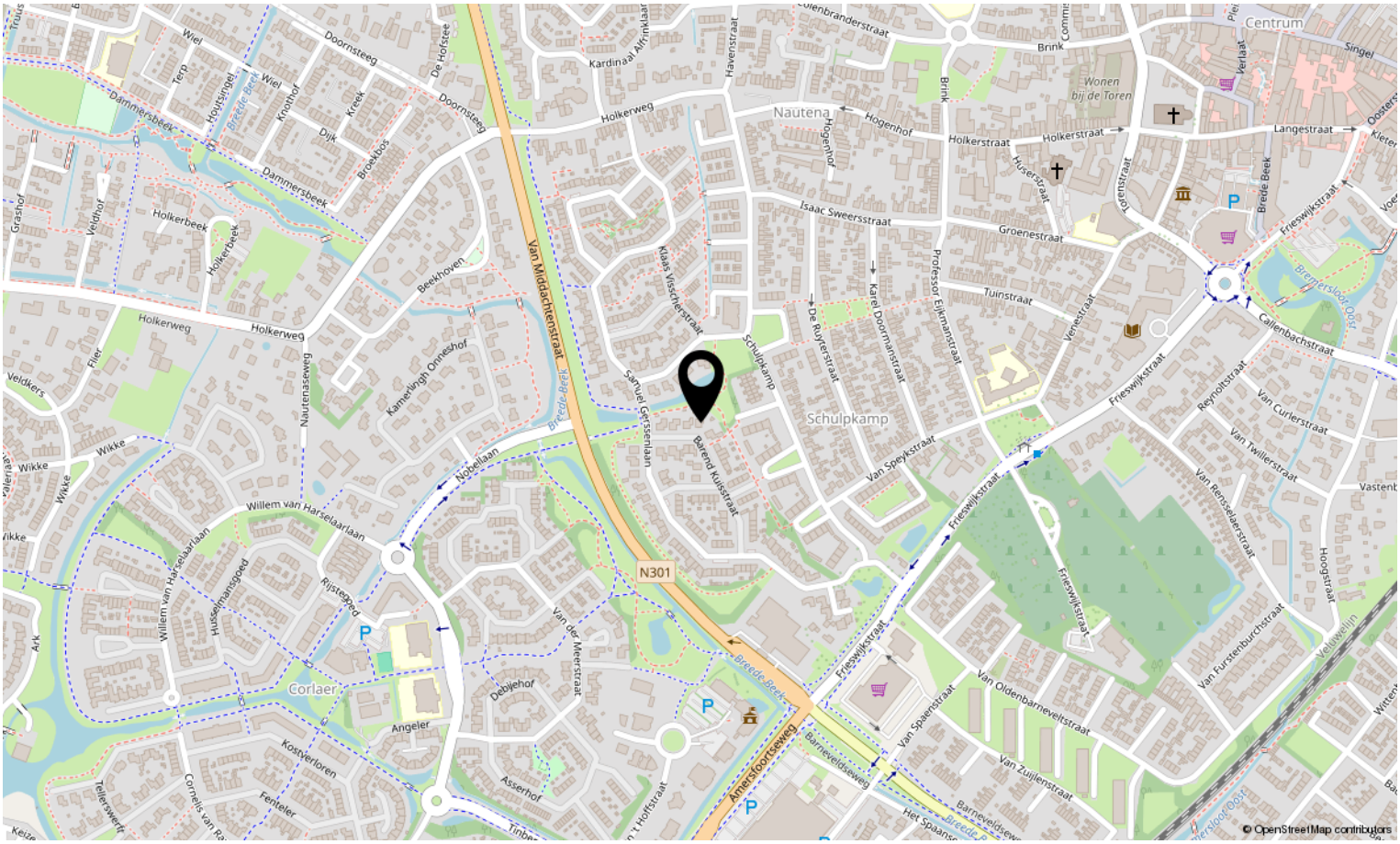


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart


Centrum
Nautena
Schulpkamp
Corlaer
Van Middachtenstraat
N301
Holkerweg
Holkerstraat
Langestraat
Groenestraat
Tuinstraat
Frieswijkstraat
Callenbachstraat
Van Curlerstraat
Van Twillerstraat
Van Oldenbarnveltstraat
Van Zuijlenstraat
Van Furstenburchstraat
Hoogstraat
Van Speykstraat
Isaac Sweersstraat
Professor Eijkmanstraat
Karel Doormanstraat
De Ruyterstraat
Schulpkamp
Barend Kuilstraat
Samuel Gerssenlaan
Klaas Visscherstraat
Nobellaan
Willem van Harselaarlaan
Rijstegod
Debijehof
Van der Meerstraat
Asserhof
Angeler
Kostverloren
Fenteler
Amersfoortseweg
Barneveldseweg
Het Spaanse Veld
Beekhoven
Kamerlingh Onneshof
Nautenaseweg
Holkerbeek
Dammersbeek
Doornsteeg
Wiel
Terp
Hoytsinge
Knothof
Kreek
Dijk
Broekbos
Veldhof
Grashof
Flier
Veldkers
Wikke
Winke
Ark
Hussemansgoed
Tellerswerft
Cornelis van Ra
Kardinaal Alfrinklaan
De Hofstee
Havenstraat
Brink
Commanderijstraat
Wonen bij de Toren
Verlaat
Singel
Oosterstraat
Kloosterstraat
Breede Beek
Bremerslootpolder Oost
Bremerslootpolder West
Vastenhoutstraat
Willemijn
Hoefslag
Paasbosweg
Oude Barneveldseweg
Grieglaan
Vlinderlaan
Verlengde Hoefslag
Reynoltstraat
Vereniging
Huserstraat
Lorenstraat
Brevie Beek
Frieswijkstraat
Van Renselaerstraat
Van Spaenstraat
Frieswijkstraat
Frieswijkstraat
Frieswijk

Overige

Ouderdomsclausule (dit artikel zal worden opgenomen in de koopakte) Het is koper bekend dat het oorspronkelijke bouwjaar van de woning ca. 1988 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 clausule.

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 deoverdrachtsbelasting 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 bieders 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 1januari 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.

VAN DE RIDDER
MAKELAARS



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 SCHAKELEN 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
MAKELAARS