



Wulpenhof 39

Nijkerk





Wulpenhof 39, Nijkerk

U bent op zoek naar een ruime tussenwoning in een groene en kindvriendelijke buurt? Kom dan eens kijken bij deze goed onderhouden woning.

Woning:

Aan de achterzijde van de woning is een uitbouw aanwezig, zodat de berging nu vanuit de woning toegankelijk is. Opvallend aan deze woning is de breedte van de woning. Hierdoor zijn overal ruime vertrekken aanwezig. Ook heeft de woning een goed afwerkingsniveau. De woning heeft een nette badkamer/toilet en een vrijwel nieuwe keuken.

De begane grondvloer is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming. Ook aan extra isolatie is veel zorg besteed. Zo zijn de muren en vloer na-geïsoleerd en zijn de meeste ramen voorzien van HR-glas. Kortom een uitstekende woning om in te wonen!

Woonomgeving:

Nabij de woning zijn speelgelegenheden voor kinderen aanwezig, basisscholen, winkels en uitvalswegen.

Toegevoegde waarde:

- Ruime tussenwoning
- Moderne badkamer en keuken aanwezig
- Vier ruime slaapkamers aanwezig
- Extra werk/speelruimte op de begane grond
- Achtertuin is gelegen op het zuidwesten
- Veel privacy in en om de woning
- Gelegen op kindvriendelijke locatie en nabij winkels

Aanvaarding: in overleg



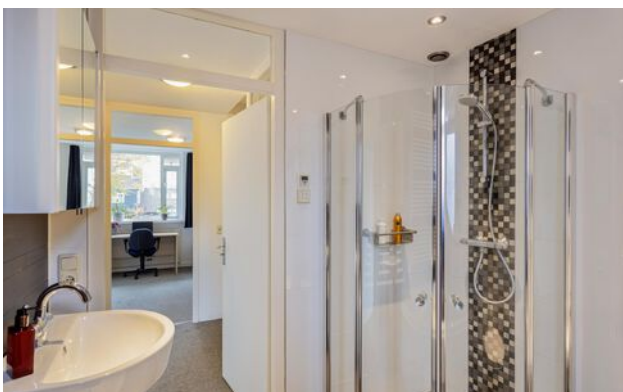


Woonkamer

Afwerking wanden	Spachtelputz
Afwerking vloer	PVC
Afwerking plafond	Geschuurd
Oppervlakte	circa 25,8
Afmeting L/B	5,2 / 3,6 + 3,39 / 2,09

Keuken

Afwerking wanden	Pleisterwerk
Afwerking vloer	PVC
Afwerking plafond	Geschuurd
Oppervlakte	9,72
Afmeting L/B	2,7 / 3,6
Uitrusting	
Kleur	Wit
Modern	Ja
Niveau	Goed
Apparatuur	Vaatwasser Koelkast Combi oven/magnetron Inductie kookplaat Quooker





Slaapkamer 1

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

1e verdieping

Behang
 Vloerbedekking
 Spuitwerk
 12,34
 3,62 / 3,41

Slaapkamer 2

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Stucwerk
 Vloerbedekking
 Spuitwerk
 13,69
 4,49 / 3,05

Slaapkamer 3

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Stucwerk
 Vloerbedekking
 Spuitwerk
 9,7
 3,48 / 2,80

Badkamer

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

Tegels
 Tegels
 Gesausd
 4,91
 2,21 / 2,22

Kleur

Wit

Modern

Ja

Niveau

Goed

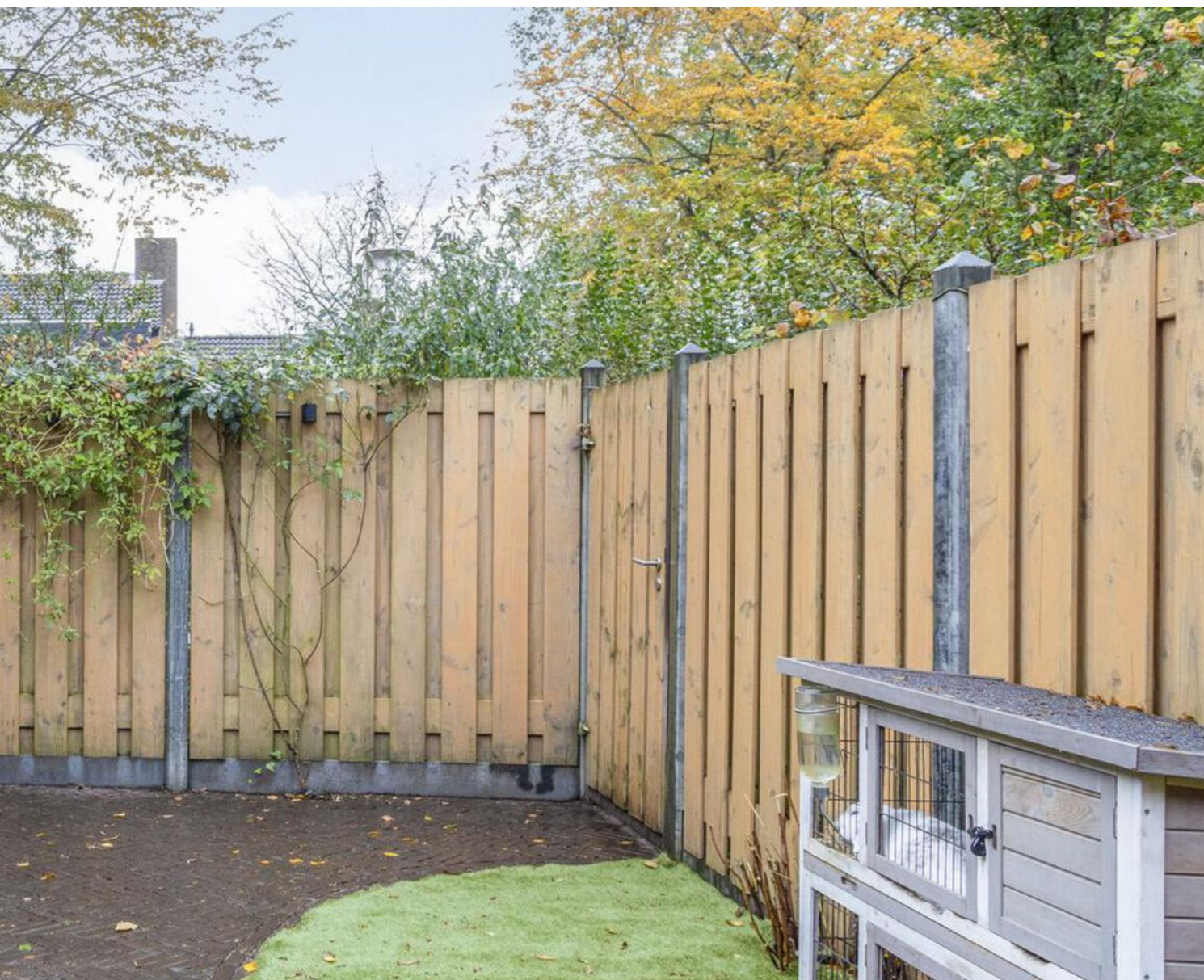
Slaapkamer 4

Afwerking wanden
 Afwerking vloer
 Afwerking plafond
 Oppervlakte
 Afmeting L/B

2e verdieping

Behang
 Laminaat
 Board
 13,35
 4,35 / 3,07





Tuin

Ligging van de tuin

zuidwest

Diepte van de tuin

11,60 m

Breedte van de tuin

6 m

De verkoper aan het woord

Wij hebben dit ruime huis 8 jaar terug niet gekocht om nu al weer te verlaten. We waren toen we dit huis zagen direct verkocht door het vrije zicht en de praktische indeling van het huis. Daarnaast zijn de slaapkamers groot genoeg om in te slapen én te studeren. Er is voldoende bergruimte en er zijn genoeg plekken om je even terug te trekken om te werken of wat voor jezelf te doen. We hebben hier dan ook met veel plezier gewoond. We zijn door de jaren heen steeds meer van dit plekje gaan houden en zagen hier onszelf echt nog een aantal jaren wonen. Bij elke verbouwing vonden we het daarom belangrijk om het niet alleen naar ons zin te maken, maar ook het huis weer beter te maken. Met name de tuin en keuken hebben we met zorg ontworpen en met hoogwaardige materialen afgewerkt. Daarnaast is er ook het afgelopen jaar veel vernieuwd en opgeknapt, zoals de werkhoek en gang, het schilderwerk en vloerisolatie.

Het enige dat voor ons nog ontbrak is een ruime tuin. Nu hebben wij iets gevonden dat hieraan voldoet en daardoor gaan we, toch wel een beetje onverwacht, dit fijne plekje verlaten. We hopen een nieuwe eigenaar te vinden die hier net zo een fijne tijd gaat wonen als wij dat hebben gedaan!

De buurt:

Er is veel te beleven in de buurt en er zijn altijd wel buurtkinderen buiten aan het spelen. Daarnaast zijn voorzieningen dichtbij. Niet alleen scholen, maar ook de supermarkt is om de hoek. Geen zin om te koken? Dan kiezen wij graag voor het Chinese restaurant of Moeke, waar je heerlijk kan zitten na een ochtend wandeling over Slichtenhorst en de wijngaard.

Bovenstaande tekst is opgesteld door de verkoper. De verkoper is hierin vrij geweest om zijn eigen woning en locatie te omschrijven. Drenth Makelaars heeft hier geen invloed op gehad en u kunt hier dan ook geen rechten aan ontlenen.



Kenmerken van de woning

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	125,50
Overige inpandige ruimte	8,40
Gebouwgebonden buitenruimte	13,10
Externe bergruimte	-
Perceeloppervlak	157 m ²
Inhoud van de woning	474,23 m ³
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1978

Staat van onderhoud

Binnen	goed
Buiten	goed

Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 269,51 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 153,20 per jaar
Rioolheffing	€ 106,20 per jaar
Waterschapslasten	€ 313,65
Gas	Verbruik per jaar 750 m ³
Elektra	Verbruik per jaar 2200 KWh
inclusief of exclusief electr. auto?	Niet bekend
Opbrengst zonnepanelen	n.v.t.

Technische gegevens duurzaamheid

Dak geïsoleerd	Ja
Gevel geïsoleerd	Ja
Vloer geïsoleerd	Ja
Dubbelglas	Ja (gedeeltelijk HR glas)

Voorzieningen

Riolering	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwatervoorziening	c.v.-ketel
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2005

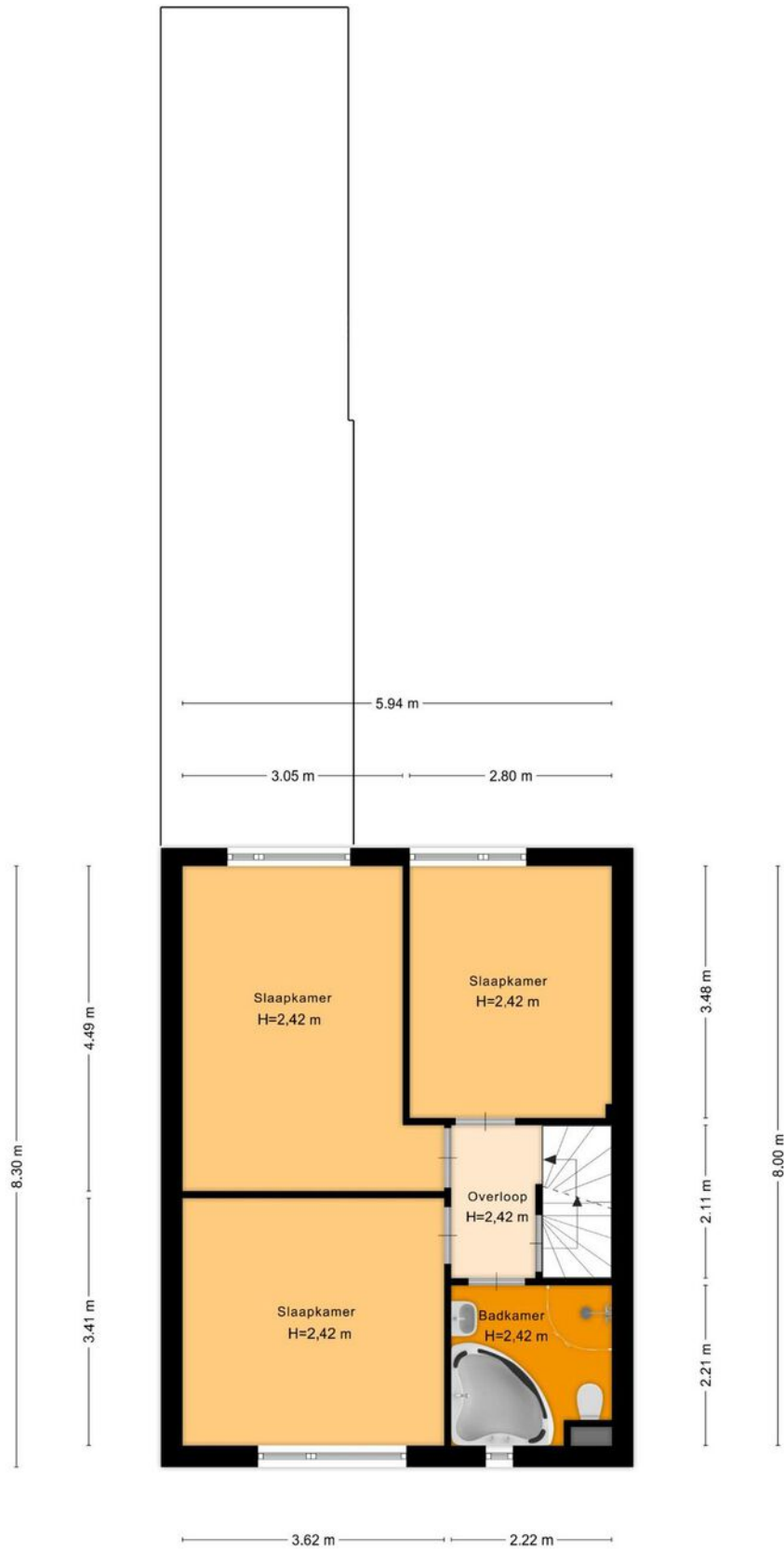
Plattegrond



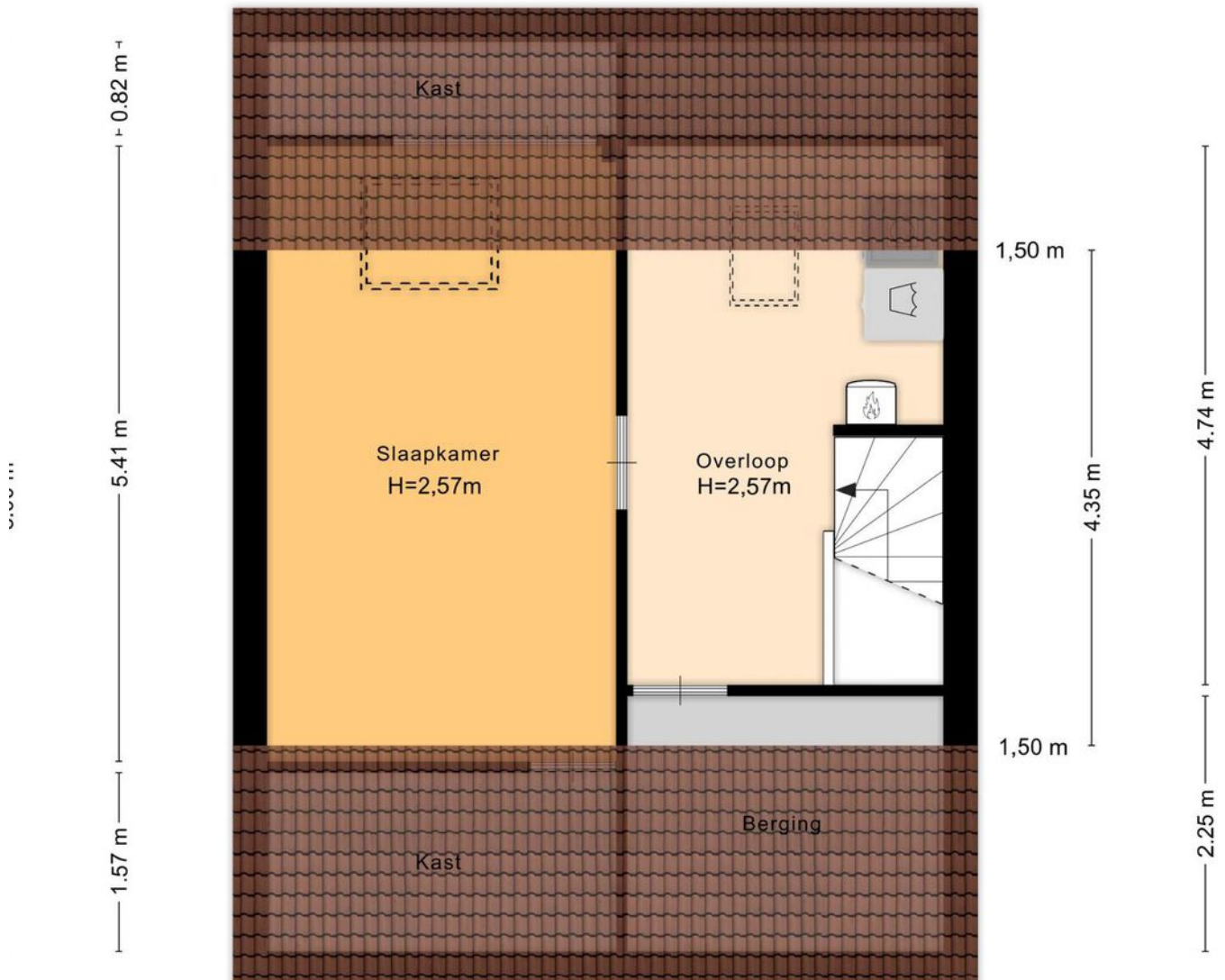
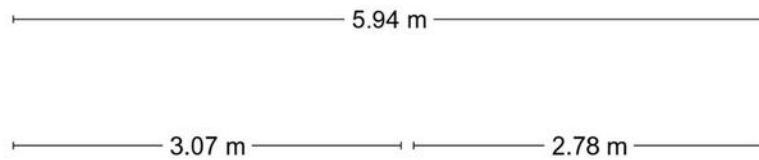
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Drenth Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Wulpenhof 39
Postcode/plaats 3862 LC, Nijkerk
Meetcertificaat type Op locatie gecontroleerd en gemeten
A
Certificaatnummer 407957
Status Definitief

Datum meetopname 04-11-2023

Datum meetrapport 04-11-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	125,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	8,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13,10	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
<hr/>		
Bruto vloeroppervlak woning	175,80	M ²
Bruto inhoud woning	474,23	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 04-11-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

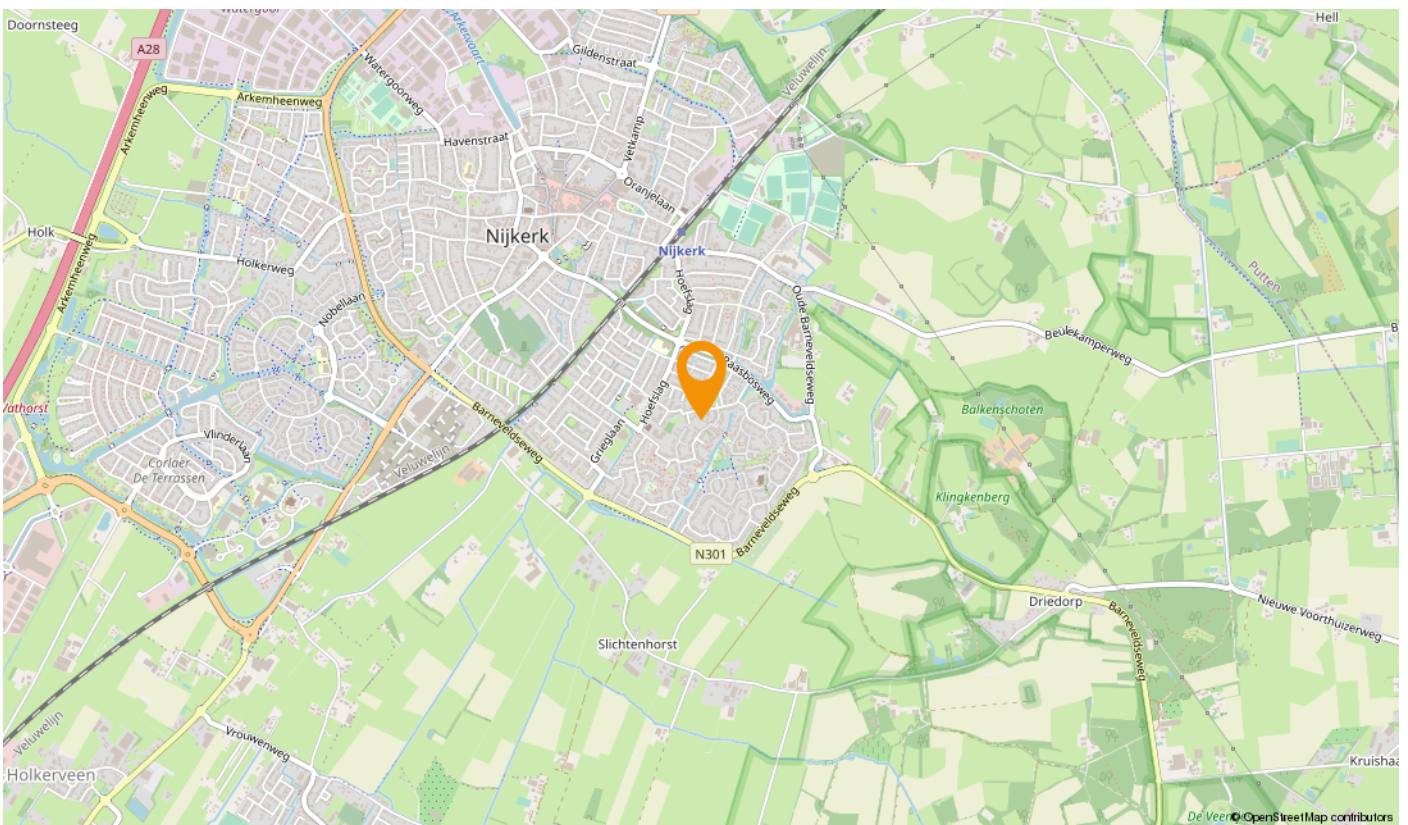
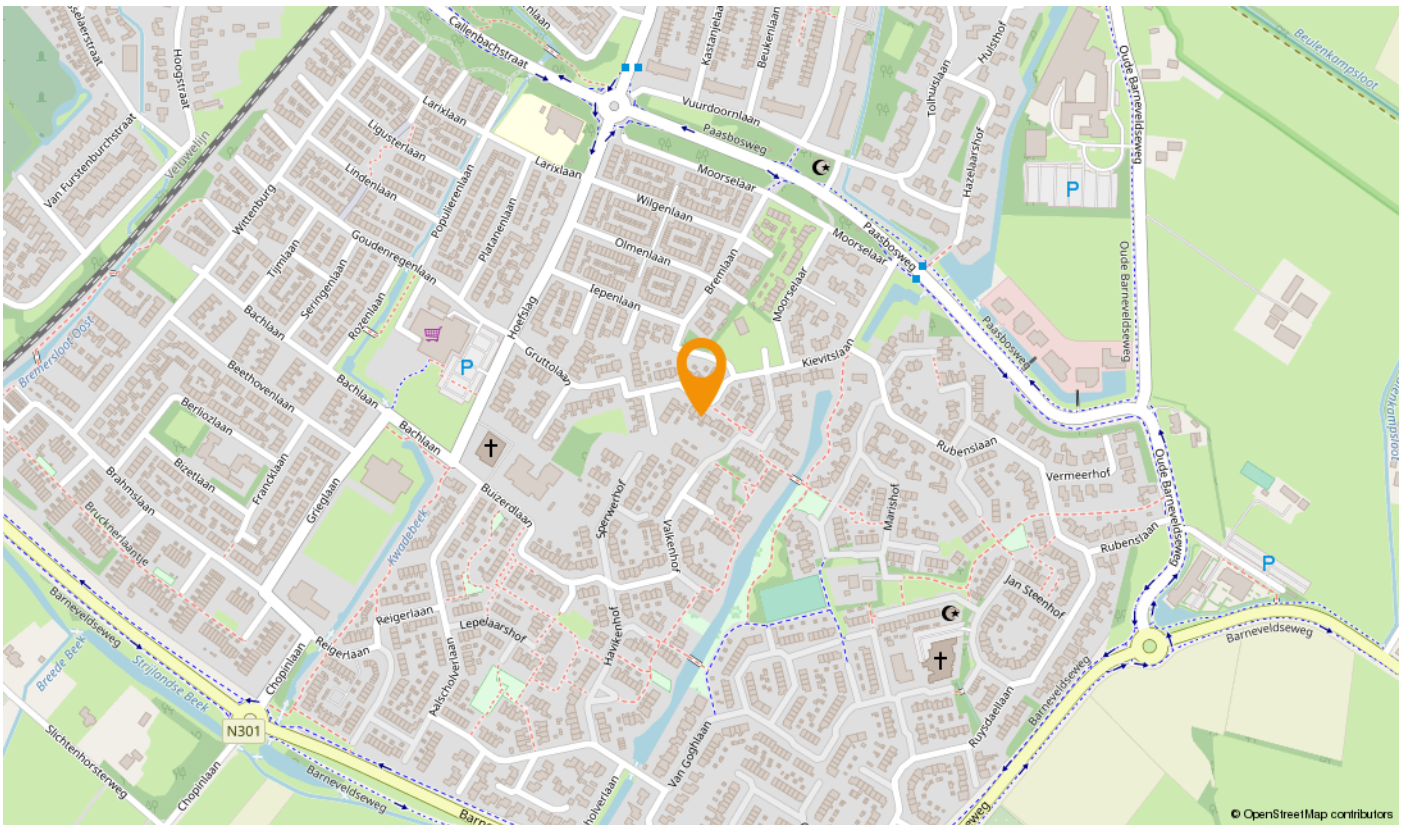


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 287	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2023
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.

Locatie op de kaart



U heeft bezichtigd... hoe nu verder?

Een gedane bezichtiging levert u geen voorkeursrechten op. Daarom is het goed te weten wat uw verdere stappen kunnen zijn.

Een bod uitbrengen op de bezichtigde woning

U kunt bij ons een bod uitbrengen op de woning. Aan dit bod kunt u tevens voorwaarden verbinden zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, een voorbehoud van bouwtechnische inspectie, een voorgestelde opleveringsdatum enzovoort. Indien u gebruik wilt maken van een financieringsvoorbehoud, dient u zelf het gewenste financieringsbedrag aan te geven. Wij houden hierbij rekening met een bedrag van maximaal de vraagprijs. Het eventuele bedrag hierboven dient u uit eigen middelen te betalen (e.e.a. afhankelijk van de vastgestelde taxatiewaarde). Als u met ons "onder bieding" bent (er is een tegenvoorstel door de verkoper gedaan), dan betekent dit voor u dat er met u wordt onderhandeld totdat er een overeenstemming wordt bereikt óf duidelijk wordt dat er geen overeenstemming zal worden bereikt en de onderhandelingen worden beëindigd. Dit levert u, als bieder, een zekere voorkeurspositie.

Er is echter ook een uitzondering op deze voorkeurspositie.

- Er zijn na u één of meer gegadigden die een bod op de woning uit willen brengen. In dergelijke situaties zullen wij met de verkoper overleggen welke procedure we hiervoor gaan hanteren.

Algemene Informatie

Koper dient nadat er mondeling wilovereenstemming is bereikt over de aankoop van de woning er voor te zorgen dat zijn personaliagegevens binnen 24 uur door Drenth Makelaars zijn ontvangen.

Ondertekenen

Koper dient, binnen 3 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, deze op het kantoor van Drenth Makelaars te ondertekenen en een afschrift hiervan in ontvangst te nemen. Koper ontvangt gelijktijdig een kopie van een door hem ondertekende ontvangstbevestiging.

Lijst van zaken

Let op: Bij roerende goederen die ter overname worden aangeboden, dient koper binnen 1 week na ondertekening van de koopakte aan te geven welke roerende goederen hij/zij wenst over te nemen tegen een nader overeen te komen bedrag. Indien geen keuze wordt gemaakt, zullen de roerende goederen meegaan met verkoper.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Echter, de bouwkundige inspecteurs en adviseurs dienen aangesloten te zijn bij een erkend bouwkundig instituut.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ga voorbereid op huizenjacht

Wilt u meer weten over uw mogelijkheden bij het kopen van een huis? Of heeft u vragen over uw hypotheek? De financieel adviseurs van Rabobank Amersfoort Eemland helpen u graag. Tijdens een gratis oriëntatiegesprek krijgt u inzicht in uw financiële mogelijkheden. Maak een afspraak met een van de adviseurs via (033) 330 5300 of financieeladvies.amersfoorteemland@rabobank.nl.

Vrijblijvende objectinformatie Drenth Makelaars

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Wonen in de regio Amersfoort:

Doe de woontest, lees het online magazine, ontdek regio Amersfoort:
www.woneninregioamersfoort.nl

Over Drenth Makelaars

Drenth Makelaars is hét kantoor in de regio Amersfoort voor aan-, verkoop, taxaties voor particulieren beleggers en projectontwikkelaars. Als je op onze website doorklikt naar een onafhankelijke reviewsite, wordt het interessant. Zo'n duizend reacties van opdrachtgevers. Een gemiddeld cijfer van een 9.3. Een woord dat in de reviews geregeld terugkomt is: doorpakken. Een eigenschap die essentieel is in ons vak, zeker nu. Zo helpen we een jong stel in een oververhitte markt toch aan een appartement. Zo leiden we een verkoop van een villa met twintig bezichtigingen in goede banen. En zo werken we goed samen met beleggers en projectontwikkelaars.

Oprachtgevers blij maken met persoonlijke begeleiding en een goed resultaat. Daar doen we het voor. Natuurlijk, deskundigheid is daarin onmisbaar. Mensen onderschatten nog steeds wat er geregeld moet worden bij de aan- en verkoop van een woning. We zijn een NVM-makelaar en we zijn goed gecertificeerd. Elke medewerker die je spreekt is op de hoogte van alle opdrachten. Je kunt ons makkelijk bereiken, ook in de avonden en in het weekend. Maar bovenal zijn we enthousiaste en transparante doorpakkers. Onze werkwijze geeft opdrachtgevers minder stress en meer plezier.

Deze houding – no-nonsense, doorpakken naar een deal – heeft ons al vijf keer de publieksprijs opgeleverd van 'beste makelaar in de provincie Utrecht'. Dus: op zoek naar een makelaar die bij jou past voor een waardebepaling, taxatie, aankoop of verkoop? Pak door en ga naar drenthmakelaars.nl.

Tot uw dienst!
We helpen u graag.



Sander van Dronkelaar

06 - 270 44 777

sander@drenthmakelaars.nl



Manuel Kip

06 - 125 71 457

manuel@drenthmakelaars.nl



Tom Scheffer

06 - 109 82 315

tom@drenthmakelaars.nl

Drenth Makelaars is een bekende naam in Amersfoort en omgeving. Een makelaarskantoor met diensten op het gebied van aankoop, verkoop, verhuur en taxaties van woningen.



Drenth Makelaars

Bergstraat 39-41

3811 NG AMERSFOORT

033 - 465 26 02

amersfoort@drenthmakelaars.nl

www.drenthmakelaars.nl