



**Van Oldenbarneveltstraat
44
Nijkerk**

Drenth Makelaars!





Van Oldenbarneveltstraat 44 te Nijkerk

Wat een heerlijk woonhuis!

Bent u op zoek naar een woning nabij het centrum van Nijkerk? Dan is
Wat een heerlijk woonhuis!

Bent u op zoek naar een woning nabij het centrum van Nijkerk? Dan is
dit het moment!

Aan de Van Oldenbarneveltstraat in Nijkerk, bieden wij u hierbij deze
hoekwoning met garage/carport en eigen oprit aan.

Deze woning is van alle gemakken voorzien, tot in de puntjes afgewerkt
en instapklaar.

Je hebt hier al het wooncomfort waar je van droomt want zo beschikt
de woning over een B energielabel, garage/carport/oprit,
zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen, een verrassend ruime
woonkamer, moderne badkamer en keuken, vier ruime slaapkamers en
een heerlijke tuin.

De rust en groenrijke omgeving maken dit huis extra bijzonder, maak
dus snel een afspraak; wij leiden u graag rond.

Woonomgeving:

De woning staat op een heerlijk rustige plek. Daarnaast is er veel
openbaar groen en een nabij gelegen speelveld. Ook zijn er veel
voorzieningen in de buurt. Zo is de supermarkt om de hoek en is het
centrum ongeveer 5 fietsminuten van de woning gelegen. Ook het NS-
station is gemakkelijk en snel te bereiken.
Kortom; een ruime hoekwoning op een goeie plek!

Aanvaarding: In aanmelding

Drenth Makelaars!





Woonkamer

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

Spachtelputz
Laminaat (tegels eronder)
Spuitwerk

Keuken

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond
Uitrusting
Kleur
Modern
Niveau
Apparatuur

Gesausd
Tegels
Gesausd
Wit
Ja
Goed
Oven
Magnetron
Inductie kookplaat
Koelkast
Vriezer
Quooker





Slaapkamer 1

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

1e verdieping

Spachtelputz
Laminaat
Gesausd

Slaapkamer 2

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

Behang
Laminaat
Gesausd

Slaapkamer 3

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

Behang
Laminaat
Gesausd

Badkamer

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

Tegels
Tegels
Gesausd

Kleur

Wit

Modern

Ja

Niveau

Luxe

Slaapkamer 4

Afwerking wanden
Afwerking vloer
Afwerking plafond

2e verdieping

Behang
Laminaat
Plaatmateriaal







Tuin

Ligging van de tuin

Noord West

Diepte van de tuin

6 m

Breedte van de tuin

10,25 m

De verkoper aan het woord

De woning:

Wij zijn altijd erg blij geweest met de vele opbergruimtes in het huis. Ook de aparte wasruimte ervaren wij als een groot pluspunt. De kleur van het gras moet je er in de winter even bij denken, maar dat komt door het vele spelen van de kinderen met buurtkinderen in de tuin. Op warme dagen is het erg fijn om eigenlijk altijd wel een schaduwplek in de tuin te hebben. En op koude winterochtenden is het heerlijk om weg te kunnen rijden zonder ijs te hoeven krabben.

De buurt:

We wonen in een gezellig hofje dichtbij de bibliotheek, het centrum en verschillende scholen. De afstand naar de supermarkt heeft het voordeel van er naartoe te kunnen wandelen zonder de nadelen van druk verkeer of geluidsoverlast te hebben. Ondanks de vele huizen in de straat is de straat opvallend rustig en groen.

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 ontlennen.



Kenmerken van de woning

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	4
Externe bergruimte	-
Perceeloppervlak	246 m ²
Inhoud van de woning	450 m ³
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1972

Staat van onderhoud

Binnen	Goed
Buiten	Goed

Belangrijkste vaste lasten en verbruik

Onroerende zaakbelasting	€ 343,64 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 179,10 per jaar
Rioolheffing	€ 116,60 per jaar
Waterschapslasten	€ 362,98 per jaar
Gas	Verbruik per jaar circa 1000 m ³
Elektra	Verbruik per jaar circa 4000 KWh
inclusief of exclusief electr. auto?	
Opbrengst zonnepanelen	3300 Kwh per jaar
Aantal zonnepanelen	10
Bouwjaar zonnepanelen	2022

Technische gegevens duurzaamheid

Dak geïsoleerd	Ja
Gevel geïsoleerd	Ja
Vloer geïsoleerd	Ja
Dubbelglas	Ja

Voorzieningen

Riolering	Ja
Elektra	Ja
Verwarming	Cv ketel
Warmwatervoorziening	Cv ketel
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2020

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	Van Oldenbarneveltstraat 44
Postcode/plaats	3862 SE, Nijkerk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	423037
Status	Definitief
Datum meetopname	14-02-2024
Datum meetrapport	15-02-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127.10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4.40	M ²
Externe bergruimte	19.40	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	178.10	M ²
Bruto inhoud woning	450.15	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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Kadastrale kaart



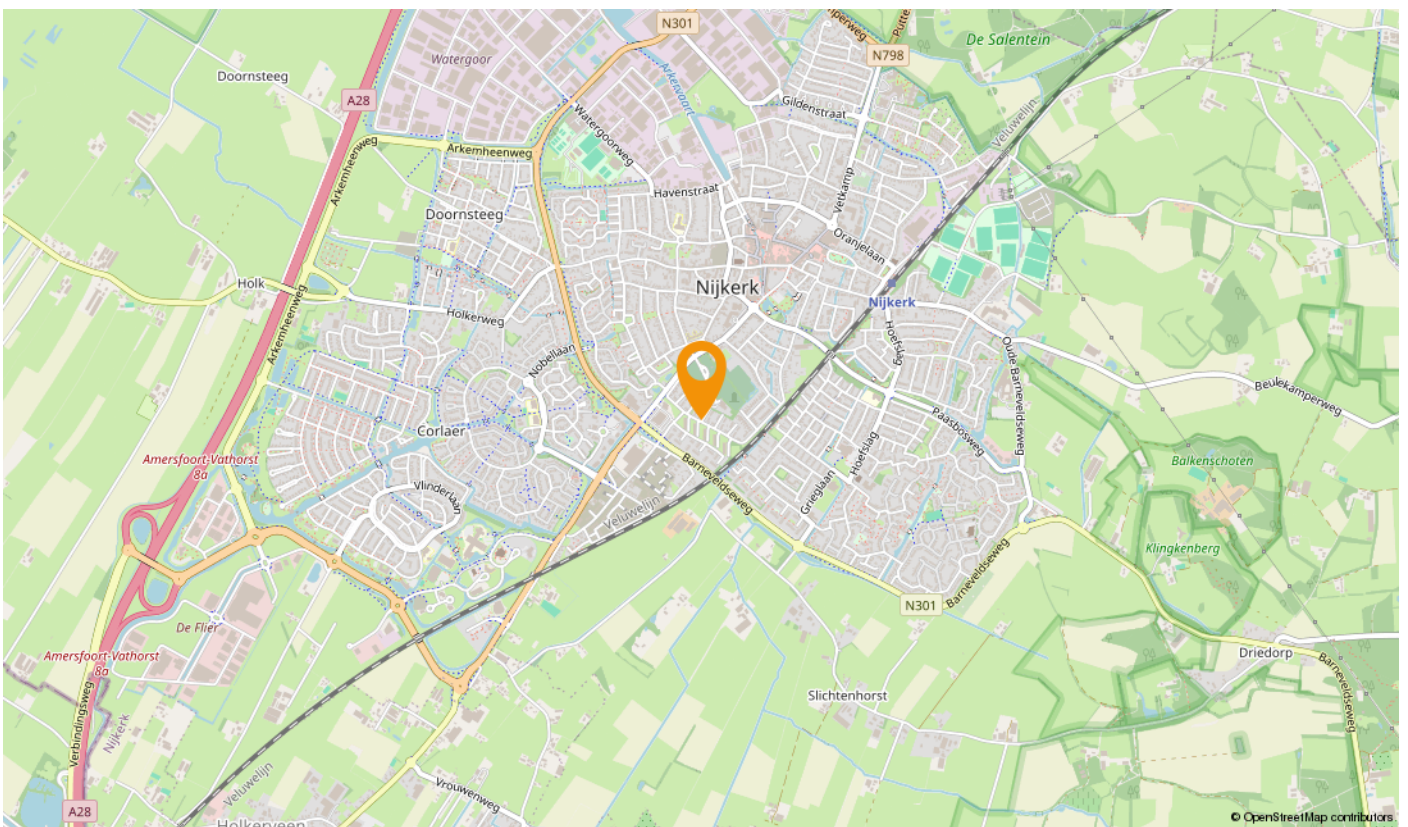
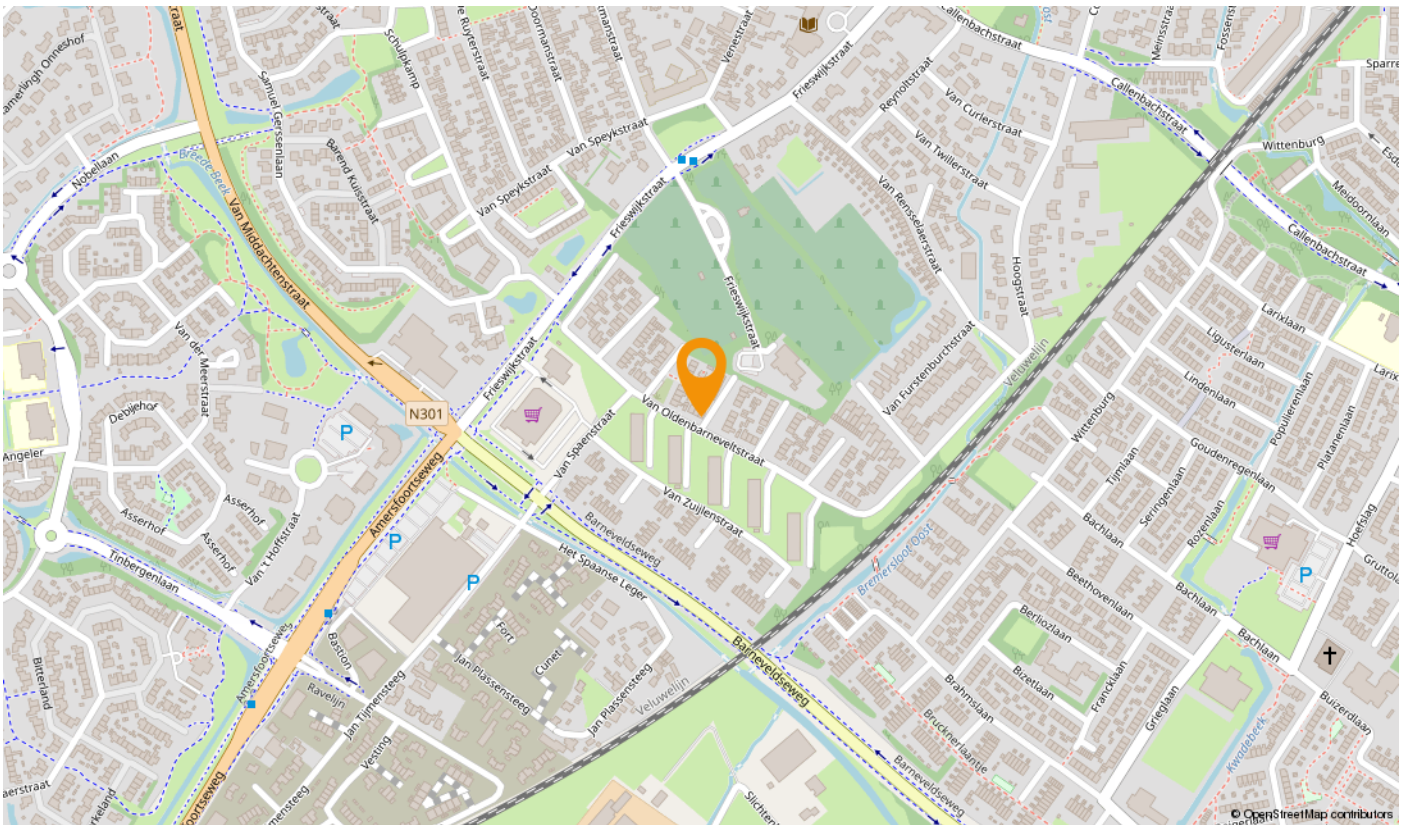
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland	
25	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7890	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024
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 databankrecht.

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.amersfoort@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.

Opdrachtgevers 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