

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop

E



- ➔ Twee-onder-een-kapwoning met mogelijkheden
- ➔ Ruime oprit met carport en garage
- ➔ 3 slaapkamers
- ➔ Veranda en tuinhuis

📍 **Watergoorweg 38**
Nijkerk



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
deze woning.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud •



Watergoorweg 38 in Nijkerk, een huis met ruimte, potentie en een toplocatie

Benieuwd hoe jij hier jouw eigen droomplek van kunt maken? We laten je deze woning graag van binnen ervaren tijdens een bezichtiging!



Harm-Jan ten Hove
NVM Makelaar

Voorwoord	2
Entree	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	8
Tweede verdieping	12
Tuin	13
Omgeving	18
Plattegrond	19
Kadastrale kaart	25
Lijst van zaken	26
Onze werkwijze	27

Video



360°



Entree



📍 Watergoorweg 38 Nijkerk

Ruimte, licht en een uitstekende ligging komen samen aan de Watergoorweg 38. Deze royale twee-onder-een-kapwoning beschikt over een brede oprit, carport, garage en een heerlijke veranda. Een woning met een solide basis die je met een moderne afwerking kunt transformeren tot een eigentijds droomhuis, op korte afstand van het centrum van Nijkerk.

Wat direct opvalt is de ruime opzet en de vele extra's. De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht en beschikt over een elektrische haard en een praktische trapkast. Aan de achterzijde vind je de eetkamer en open keuken met vloerverwarming, een fijne, warme basis. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met wasmachineaansluiting. Boven zijn er drie slaapkamers en vind je de badkamer. Buiten biedt de ruime oprit plaats aan minimaal twee auto's, daarnaast is er een carport, garage, fietsenschuur én een gezellige veranda achter in de tuin.



🏠 84 m²

🏡 317 m²

🛏️ 3 slaapkamers

Begane grond



Je komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een separaat toilet. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, gelegen aan de voorzijde van de woning. Hier zorgt de grote raampartij voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De elektrische haard vormt een sfeervol middelpunt in de zithoek. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig, ideaal voor extra provisie of bergruimte. De woonkamer loopt over in de eetkamer aan de achterzijde, waar je met gemak een royale eettafel plaatst. De open keuken sluit hier op aan en biedt een fijne basis. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, een waardevolle extra ruimte met wasmachineaansluiting, extra bergruimte en toegang tot de tuin.



Begane grond



Begane grond



Begane grond



Wasmachine aansluiting

Eerste verdieping



Via de vaste trap kom je op de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en voorzien van prettige lichtinval. Ook de twee overige slaapkamers zijn goed bemeten en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is uitgevoerd met een wastafelmeubel, douche en tweede toilet. Alles wat je nodig hebt op deze verdieping is aanwezig.

3 volwaardige slaapkamers



Eerste verdieping



Vaste kast

Eerste verdieping



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal als bergzolder en hier bevindt zich tevens de cv-ketelopstelling. Een praktische extra voor het opbergen van seizoenspullen en koffers.



Veel extra bergruimte

Tuin



De ligging is absoluut een pluspunt. Je woont hier op korte afstand van het gezellige centrum van Nijkerk, met winkels, horeca en voorzieningen binnen handbereik. Ook scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn dichtbij. Een fijne, centrale plek waar rust en bereikbaarheid perfect samenkomen.

De woning beschikt over een royale voortuin met ruime oprit waar je minimaal twee auto's op eigen terrein kunt parkeren. Daarnaast is er een carport én een garage aanwezig. De achtertuin biedt volop privacy en ruimte om te genieten. Achterin de tuin vind je een sfeervolle overkapping/veranda waar je tot in de late uurtjes buiten kunt zitten. Ook is er een tuinhuis aanwezig voor extra opslag. Dankzij het zonnescherm en de screens creëer je eenvoudig schaduw en comfort op warme dagen.



Ruime oprit met carport

Tuin



Tuin

Tuin



Veranda met tuinhuis

Tuin



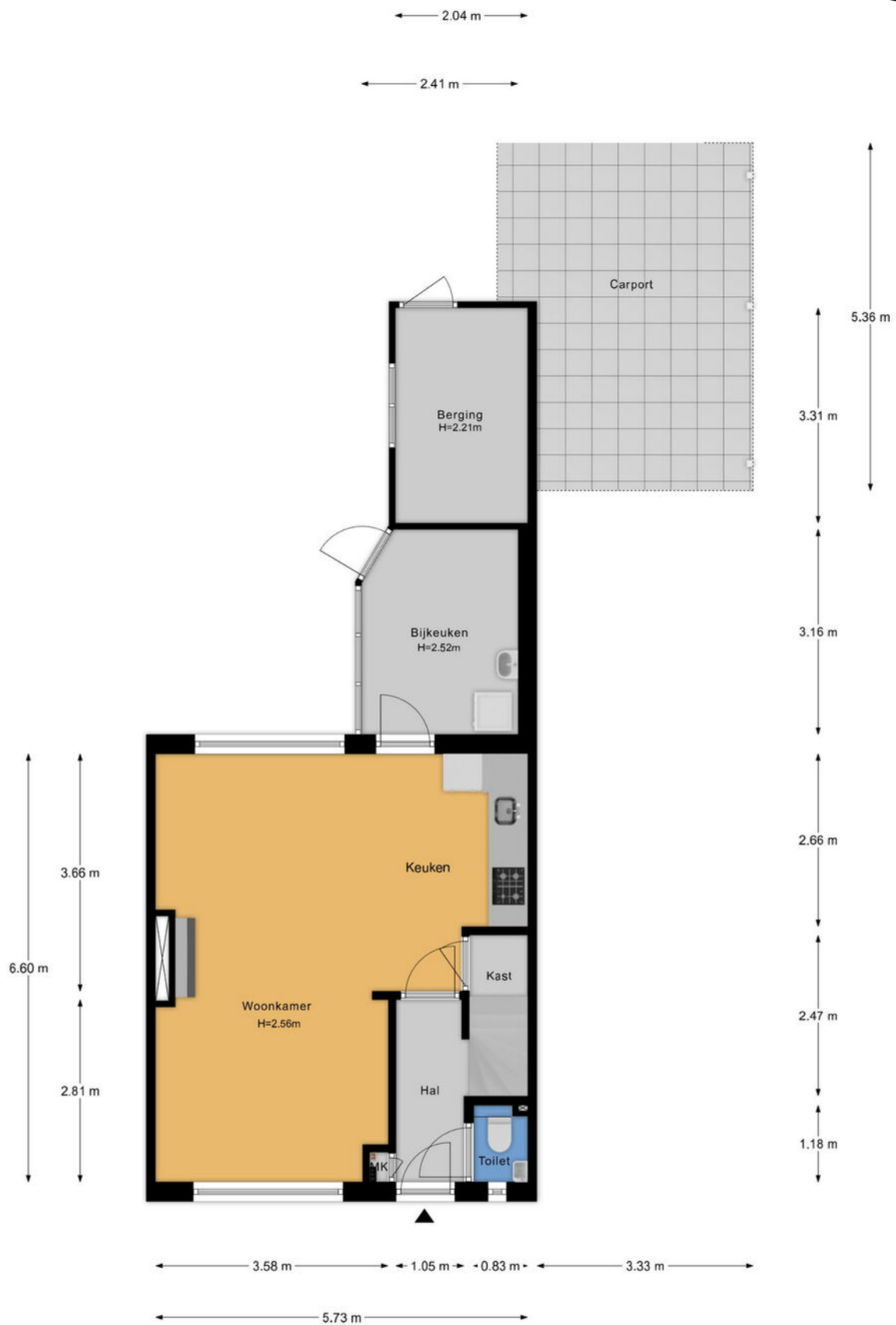
Omgeving



**Persoonlijk onafhankelijk
hypotheekadvies?**

Kom langs bij MNM Hypotheken!

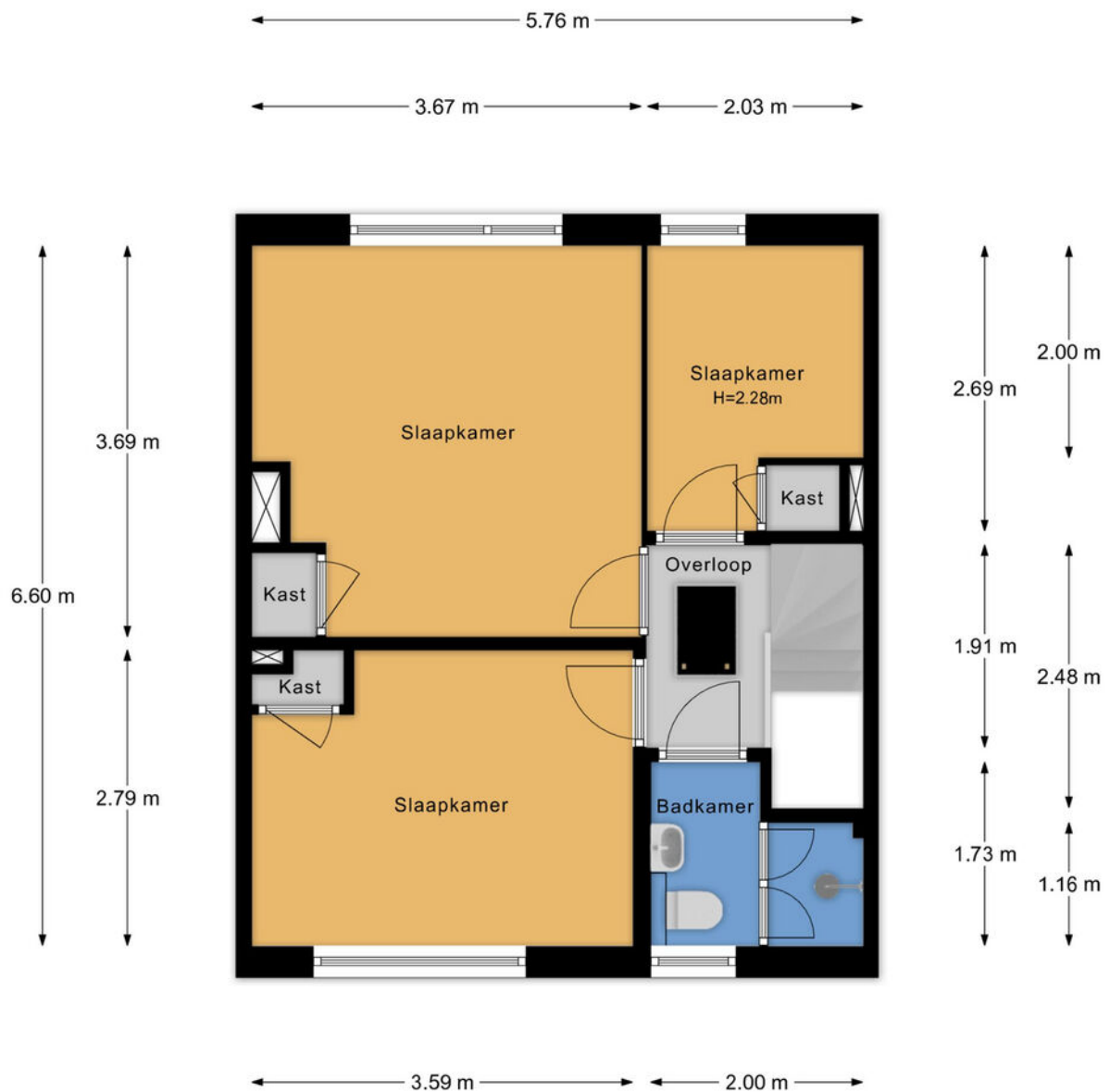
Plattegrond



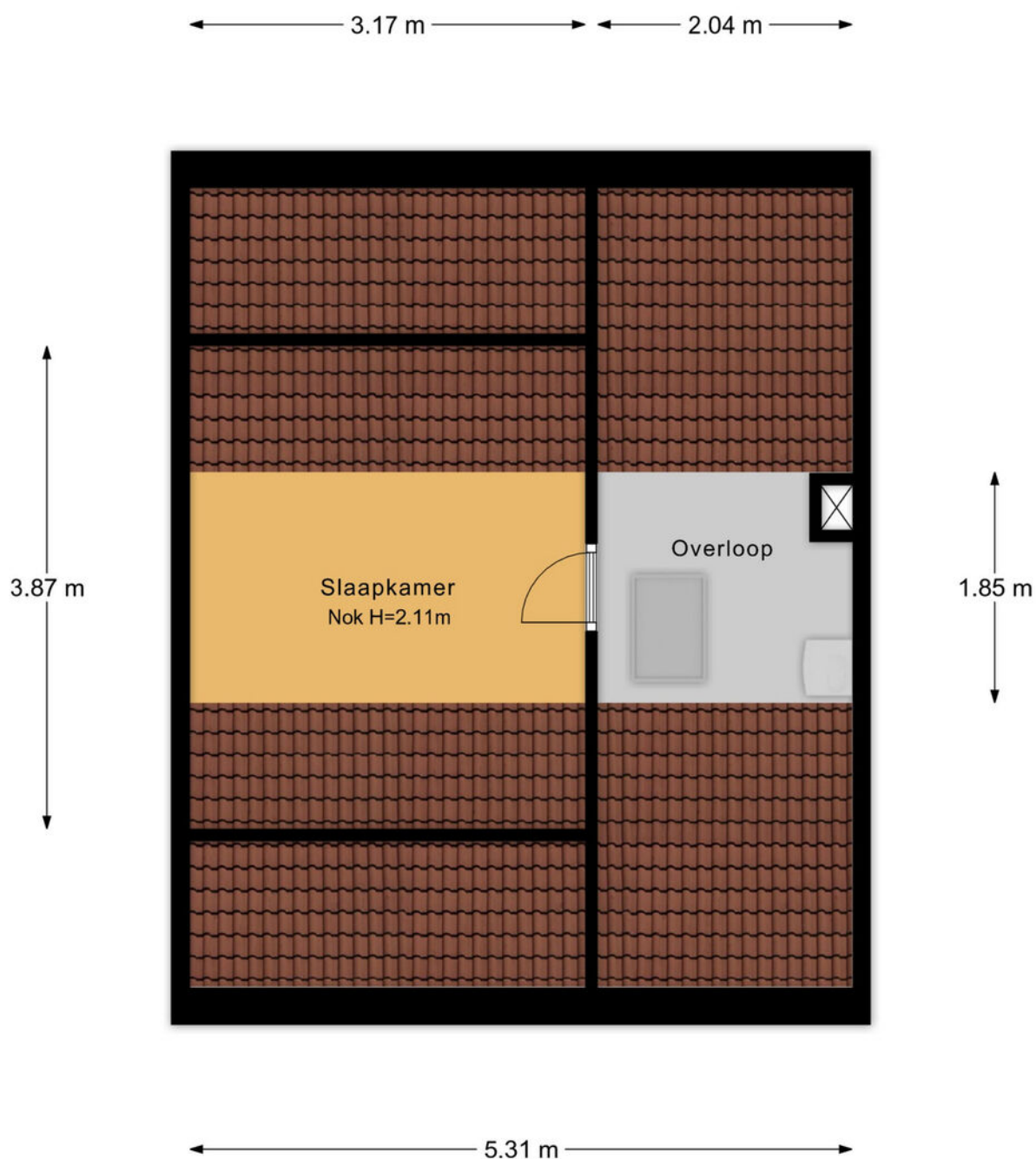
Plattegrond



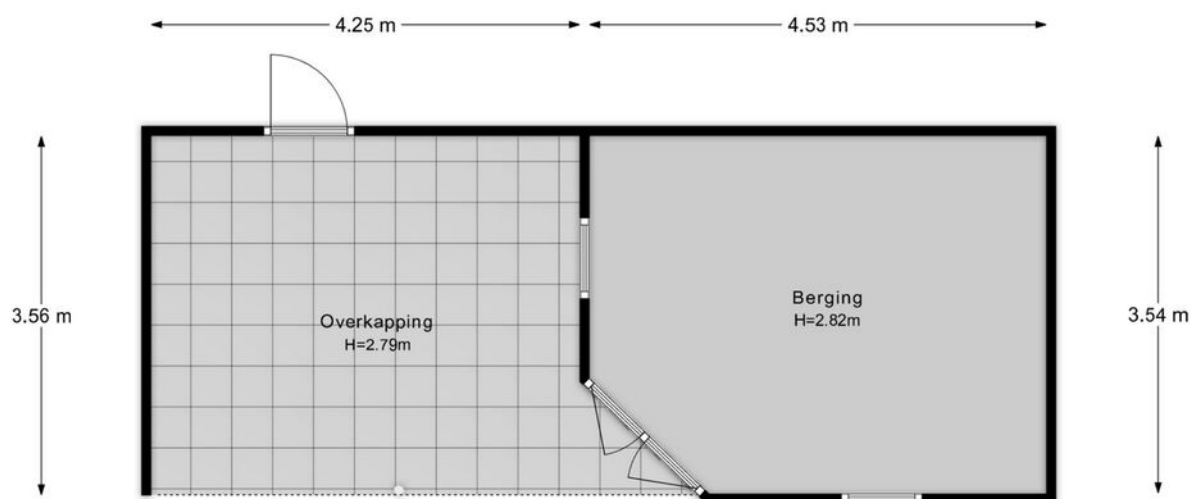
Plattegrond



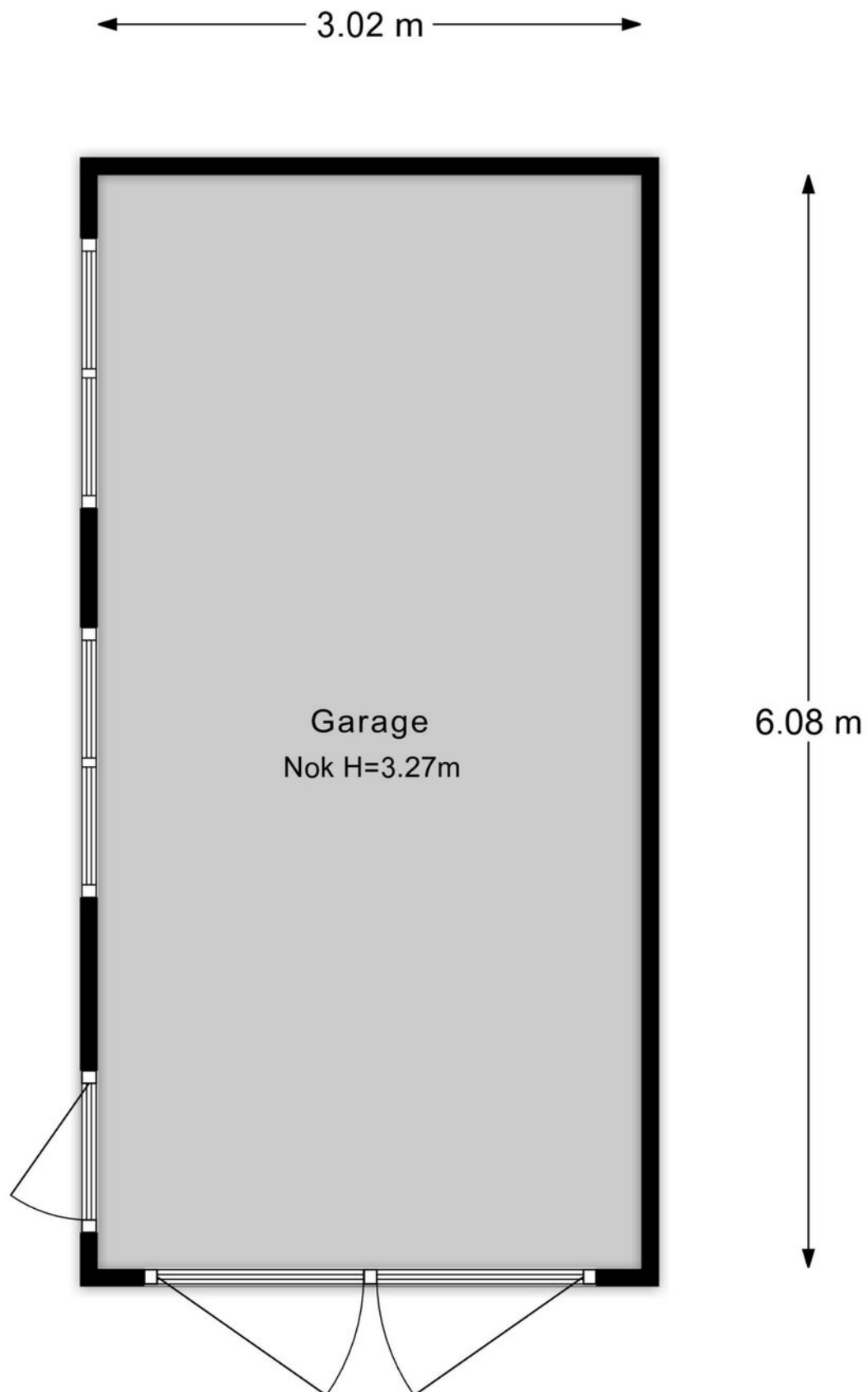
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart ●



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Lijst van zaken ●

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische haard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Onze werkwijze •



Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?
Neem gerust contact met ons op,
wij staan u graag te woord!"**

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mn.nl
(033) 246 06 01

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Woningmakelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Gratis waardebeoordeling •



- ➔ Meeste transacties
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- ➔ Lokale marktkennis
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- ➔ Tevreden verkopers
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

Uw woning verkopen?

Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebeoordeling zijn vrijblijvend.

De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!

MIDDEN NEDERLAND HYPOTHEKEN

Verhuizen naar een andere koopwoning ●



- ➔ Volop keuze uit meerdere hypotheekverstrekkers, zodat u altijd een lage hypotheekrente krijgt.
- ➔ Bij Midden Nederland Hypotheken vindt u hypotheekadvies en het kopen van een woning onder één dak. Dit voorkomt veel stress.
- ➔ Persoonlijk advies en begeleiding door ervaren hypotheekadviseurs.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**



Bij verhuizen komt veel kijken. Welke mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld om uw huidige hypotheek mee te nemen? Of is het beter om een nieuwe hypotheek af te sluiten, om zo te profiteren van een lagere hypotheekrente?

De hypotheekadviseur van Midden Nederland Hypotheken kent de hypotheekvoorwaarden en weet welke oplossing het best is voor u. Hoeveel kunt u lenen? Wat worden de maandlasten? Wat komt er allemaal kijken bij de aankoop van een woning? Belangrijke vragen die u graag door een specialist beantwoord ziet voordat u een nieuwe woning koopt.

Onafhankelijk advies

Onze ervaren hypotheekadviseurs zijn specialisten op financieel gebied en geven klanten in de gehele regio uitstekend advies over hypotheeken en daaraan gelieerde verzekeringen. Midden Nederland Hypotheken biedt u volop keuze uit tientallen hypotheekverstrekkers, waardoor u de hypotheek vindt die het beste bij u past. De kennis, de persoonlijke aandacht en het gedegen advies worden door onze klanten gewaardeerd op Advieskeuze.nl met een 9,8.

Kosteloos oriënteren

Een gesprek met één van onze hypotheekadviseurs

kan plaatsvinden bij u thuis, bij ons op kantoor of via videobellen. Bij videobellen heeft u via een beveiligde omgeving via de computer, tablet of smartphone direct contact met Midden Nederland Hypotheken.

Onze ervaren hypotheek adviseurs kennen de markt als geen ander. Maak via telefoonnummer **0342-417375** een afspraak voor een gratis oriënterend hypotheekgesprek.

OverwaardeTip.

Ben je de eigenaar van een woning, dan is het verschil tussen de verkoopprijs en de huidige hypotheek de overwaarde. Meestal is dit geld nodig voor de aankoop van je nieuwe woning.

De overwaarde komt echter pas later beschikbaar nadat je woning is verkocht en overgedragen bij de notaris. Is je woning niet verkocht en overgedragen, dan zal er vaak 'voorgefinancierd' moeten worden. Dat kan door middel van een overbruggingskrediet. Je leeftijd speelt hierin geen rol!

Nijkerk

LEUK OM TE WETEN....



- ➔ 44.311 inwoners
- ➔ 17.753 woningen
- ➔ 6.932 hectare woonplezier

Nijkerk is prachtig gelegen aan het Veluwemeer, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Nijkerk is een mooie historische plaats met veel mogelijkheden voor recreatie zoals wandelen, fietsen en watersport. Beleef de gezelligheid ook in Nijkerkerveen en Hoevelaken en geniet van de rust in het buitengebied. Nijkerk heeft afwisselend landschap met bos, water, heide en polder.

In de binnenstad van Nijkerk zijn veel mooie historische panden te vinden. Bijvoorbeeld 'De Waegh' en de 'Grote Kerk'. Museum 'Oud Nijkerk' biedt veel informatie over het Nijkerk van toen. Ook kunt u een stadswandeling maken, al dan niet onder leiding van één van de enthousiaste stadsgidsen. Aan de voormalige Zuiderzee staat nog steeds de onderbouw van de windwatermolen en een gemaal dat door stoom aangedreven wordt: 'Hertog Reijnout'. Dit unieke monument is het enige nog werkende gemaal met buiten schepdraden in Europa.

De Nijkerkse binnenstad biedt een prachtig oud centrum met veel winkeltjes en gezellige terrasjes.

Op vrijdag is het extra gezellig als er markt is op het Plein en koopavond in de binnenstad. Nijkerk kent een groot aantal gelegenheden waar u uitstekend kunt dineren. Van hoog culinair niveau tot een gezellige bistro.



Midden Nederland
MAKELAARS



Kortom, Nijkerk heeft veel te bieden!

[illegible]

Daarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars •



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvuldig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**



Hypotheek

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01
Oranjestraat 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen