




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Reynoltstraat 19
3862 AS Nijkerk
€ 479.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Nijkerk**

Vetkamp 27
3862 JM Nijkerk

nijkerk@dhubmakelaardij.nl
0337410250

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Reynoltstraat 19



Woonoppervlakte: 123.15 m²



Aantal kamers: 6



Perceeloppervlakte: 295 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 438.32 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1964



Vraagprijs: € 479.000 k.k.



Omschrijving Reynoltstraat 19

Reynoltstraat 19, Nijkerk Gld

Wow! Deze op en top verzorgde HOEKWONING met GARAGE, eigen oprit/parkeerplek, vijf slaapkamers, inbouwkasten, goed uitgeruste keuken en een royale achter- zij- en voortuin is zeker een bezichtiging waard! Hier woont een timmerman, prima onderhouden! Verder geniet je rondom het gehele huis van de zon. In de vroege ochtend heerlijk onder de veranda en in de achter- en zijtuin. In de middag is overal zon maar ook is er voldoende schaduw. In de avond nog deels de zon in de beschutte zij- en voortuin. Kortom, de hele dag kan je zowel in de zon als in de schaduw zitten!

De woning bevindt zich in een rustige wijk, je hoort de vogels fluiten en toch op loopafstand van 't centrum van Nijkerk. Verder is de wijk dicht bij kinderopvang, basis- en voortgezet onderwijs, een bibliotheek, stadspark en supermarkten gelegen. De gehele wijk gaat nieuwe bestrating en verlichting krijgen. Hier vind je een goede busverbinding op loopafstand en een treinstation op 3 minuten fietsafstand. Ook is de buurt goed en snel bereikbaar met uitvalswegen (A1, A28 en A30) nabij gelegen. Een huis op een top locatie.

Begane grond

Je komt de woning binnen in een hal met functionele diepe trapkast en meterkast. In de hal vind je een originele, grijze estrikken vloer, lichte wanden en houten paneeldeuren met zwart deurbeslag. Het gehele huis is voorzien van gestucte muren. Daarnaast leidt de hal naar een eerste verdieping, toilet, keuken en woonkamer.



Omschrijving Reynoltstraat 19

In de doorzon woonkamer geniet je van veel natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen met brede houten jaloezieën. Verder is er genoeg ruimte om gezellig te ontspannen en te eten. Het plafond is afgewerkt met sierlijsten en ornamenten. In de woonkamer is een houtkachel (2022) aanwezig. Je kunt vanuit hier de veranda en achtertuin betreden.

De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuiging, inbouw combi oven, inbouw koel/vriescombinatie en vaatwasser. Tevens vind je hier ruime zandkleurige keukenkasten met zwarte handvatten en een donker keukenblad met granieten uitstraling. De keuken biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Via een vaste trap vanaf de begane grond is een overloop op de eerste verdieping te betreden. De overloop biedt doorgang naar een tweede verdieping, drie slaapkamers en een badkamer.

In de badkamer tref je lichte vloer- en wandtegels met blauwe accenten aan. Daarnaast is de badkamer voorzien van een douchecabine en wastafel. Vanuit hier kun je een ruim balkon betreden. (Eventueel is de badkamer goed uit te bouwen op het balkon)

Momenteel zijn de kamers ingedeeld als twee kinderkamers en een ouderslaapkamer.

Uiteraard bieden de kamers verschillende mogelijkheden. Denk dan bijvoorbeeld aan een hobby- of werkkamer. De eerste verdieping heeft maar liefst 4 inbouwkasten en een extra wastafel.



Omschrijving Reynoltstraat 19

Tweede verdieping

De tweede verdieping is middels een bordestrap vanuit de eerste verdieping te betreden.

Hier ben je voorzien van een wasmachine, droger en c.v. combiketel aansluiting..

Ook is

er een berging met schuifdeuren. De overloop leidt naar twee slaapkamers.

Beide kamers zijn voorzien van schuine daken, lichtspots en dakramen. Aan daglicht

kom je er dus niets tekort.

Buitenruimte

In de beschutte tuin met achterom geniet je van veel privacy dankzij een schutting en

een haag. Tevens is de tuin voorzien van een veranda met spots. Je kunt er heerlijk

ontspannen. Een gezellige plek op warme maar ook op regenachtige dagen! Dit huis is

zeker ideaal voor een gezin met kinderen, heb je de mega trampoline gezien:-)

Tevens is

er een ruime garage met veel opbergruimte aanwezig.

Bijzonderheden:

- Laag energieverbruik
- Geïsoleerd middels: muur, vloer, dak en beglazing
- Houtkachel 2022 Jydepejsen
- Zonnepanelen 9 stuks
- Lichte doorzon woonkamer
- Veranda aan het huis met spots
- Pvc vloer 2023 tweede verdieping
- Ruime garage met oprit
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Ruime zonnige tuin
- Voorzieningen nabij

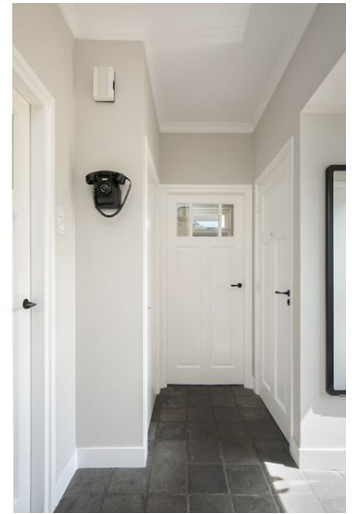
Je huis verkopen? Dat doen wij graag voor je! Makelaardij De

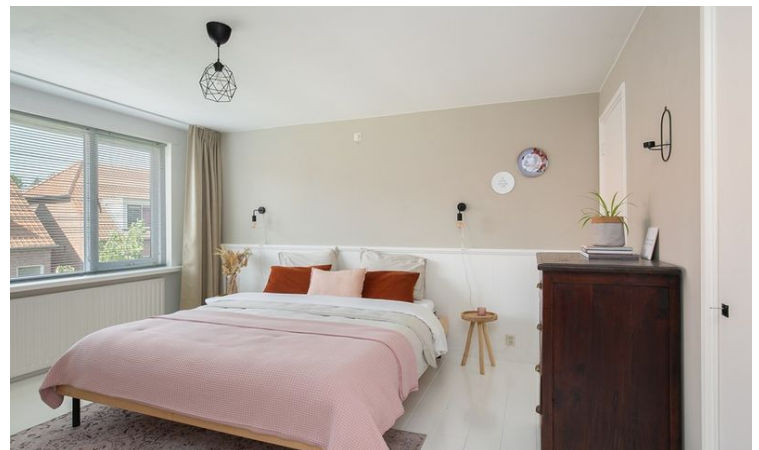
Huizenbemiddelaar, jouw makelaar voor Nijkerk én omstreken! Wij bieden een volledige aan- en verkoopbegeleiding aan tegen een vaste en lage prijs. Informeer naar onze werkwijze, wij vertellen je graag meer!

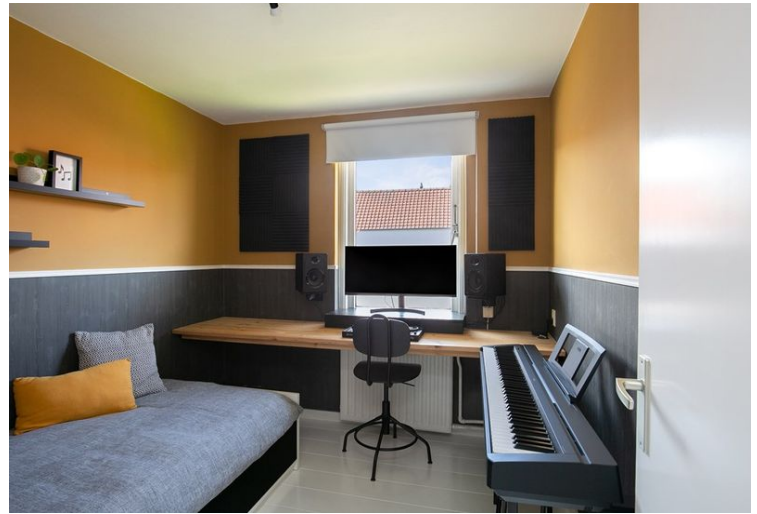


Reynoltstraat 19 in beeld















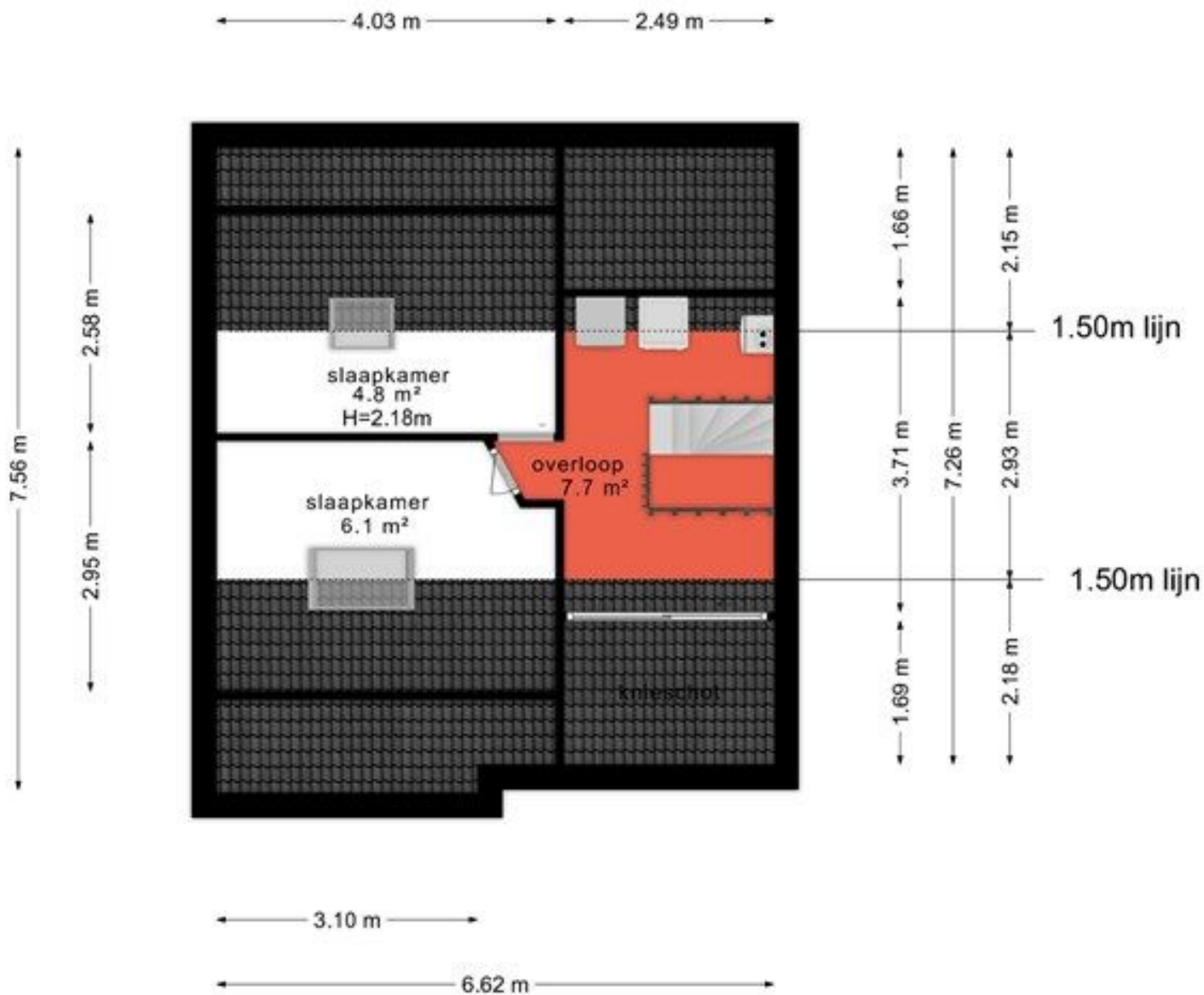




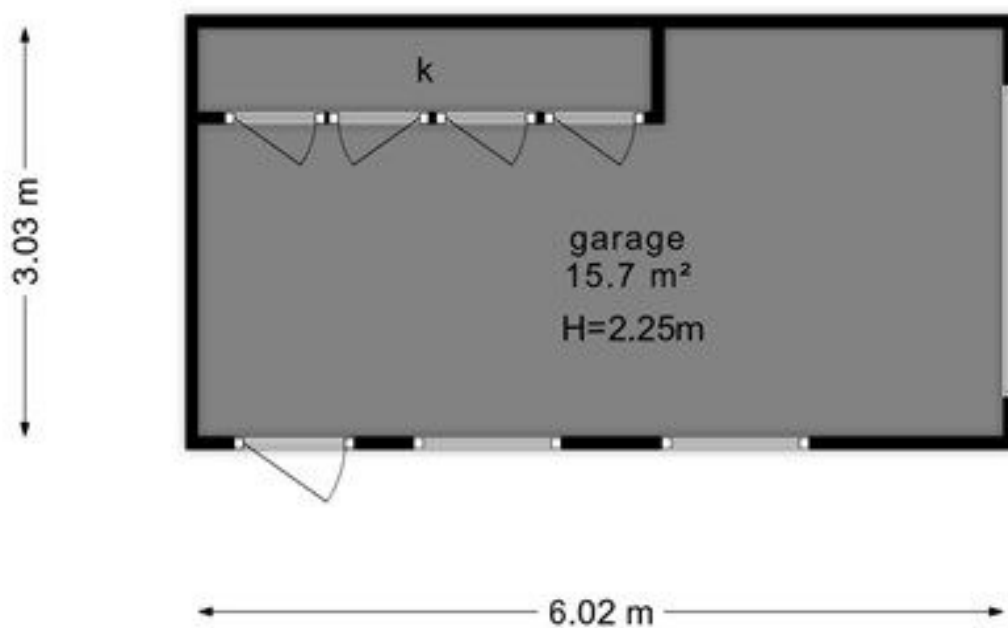
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Reynoltstraat 19
Postcode	3862 AS
Plaats	Nijkerk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1964
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	123.15
Perceeloppervlakte (m ²)	295
Inhoud (m ³)	438.32
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	remeha whb avanta 28c, 2012, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 9 mei 2033



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

