




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Scherpencamp 2
3861 LT Nijkerk
€ 578.500 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 Scherpencamp 2



Woonoppervlakte: 126 m²



Inhoud: 442 m³



Bouwjaar: 1969



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 578.500 k.k.



Omschrijving Scherpencamp 2

SCHERPENCAMP 2 in Nijkerk, verrassend ruime woning met grote tuin

Uniek in de wijk en een zeldzaamheid in Nijkerk. Aan de noordkant van Nijkerk, in de kindvriendelijke wijk De Campenbuurt, staat deze uitgebouwde hoekwoning met garage en carport. Voor liefhebbers van veel ruimte om de deur is dit het perfecte huis! De woning heeft een lichte woonkamer, keuken, vijf slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Als jij de koper wordt van deze hoekwoning, dan woon je in een rustige en kindvriendelijke wijk in het mooie Nijkerk. Kinderen kunnen naar de basisscholen die op korte afstand van de woning liggen. Het centrum is, net als het treinstation, met de fiets of lopend snel te bereiken. Nijkerk heeft veel voorzieningen met meerdere supermarkten, winkels, restaurants, sportvoorzieningen en basis-/middelbaar onderwijs. De snelweg A28 zorgt voor een goede verbinding met Zwolle, Harderwijk, Utrecht en de A1 richting Amsterdam.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Aan de voorzijde is de recente overdekte entree van deze ruime woning. In de hal zie je een garderobenis, de trapopgang, een ruime bergkast en de toiletruimte met fonteintje en hangend toilet.

Een van de voordelen deze woonkamer is de lichtinval aan drie zijden en de zeer ruime erker aan de voorzijde. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde met ramen aan de zuid- en westkant. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met mooi uitzicht naar de tuin en een deur naar het terras.

In de keuken staat een lichte hoekopstelling met een composiet blad, verlichting boven het aanrecht en lichte tegels op de achterwand. De inductie kookplaat (2023), afzuigkap, oven (2023), vaatwasser en koel-/vriescombinatie zijn ingebouwd.

Achter de woning staat de garage. De garage heeft een diepte van 6.00 meter en is 3 meter breed. De garage is voorzien van elektra, een deur naar de tuin en een kanteldeur naar de aangebouwde carport.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan er twee groot genoeg zijn om in te richten als tweepersoons slaapkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een deur naar het balkon. De derde slaapkamer is groot genoeg om te gebruiken als kinderkamer, kleedkamer of ideaal als thuiswerkplek.



Omschrijving Scherpencamp 2

De badkamer is ingedeeld met een douchehoek, ligbad, wastafelmeubel, spiegel en toilet. Het raam zorgt voor een lichte badkamer en is te openen om lekker te kunnen ventileren.

Tweede verdieping/zolder:

Ook de zolder wordt gekenmerkt door ruimte. Op de eerste verdieping is een vaste trap, die leidt naar de overloop. Hier hangt de cv-ketel en heb je veel bergruimte.

Aangrenzend zijn de 2 zolderkamers met een dakkapel aan de achterzijde.

De voorste kamer is nu voorzien van een dakraam en de voorbereidingen voor een tweede dakkapel zijn al getroffen.

Exterieur:

Aan de voorzijde zie je een onderhoudsvriendelijke voortuin en het balkon. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de zeer ruime zijtuin, de poortdeur naar de tuin en de afsluitbare toegang van de carport en garage. Vanuit de woonkamer en keuken is de achtertuin te bereiken. Hier zie je een ruim terras, een siertuin met beplanting en een veranda waarin het heerlijk vertoeven is.

Bijzonderheden:

- Houten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Vaste trap naar de ruime tweede verdieping met 2 slaapkamers;
- Zeer ruim perceel (302 m²);
- Garage met afsluitbare carport;
- Zeer ruime tuin aan 3 zijden van de woning
- Gelegen op een rustige hoek in een zeer kinderrijke buurt

Je huis verkopen? Dat doen wij graag voor je! DHB Makelaardij Nijkerk, jouw makelaar voor Nijkerk én omstreken! Wij bieden een volledige verkoopbegeleiding aan tegen een vaste en lage prijs. Informeer naar onze werkwijze, wij vertellen je graag meer!

English below:

SCHERPENCAMP 2 in Nijkerk, surprisingly spacious home with large garden

Unique in the neighborhood and a rarity in Nijkerk. On the north side of Nijkerk, in the child-friendly neighborhood De Campenbuurt, stands this extended corner house with garage and carport. For those who love plenty of space around the house, this is the perfect home! The house has a bright living room, kitchen, five bedrooms, and a staircase to the second floor.



Omschrijving Scherpencamp 2

If you become the buyer of this corner house, you will live in a quiet and child-friendly neighborhood in beautiful Nijkerk. Children can attend the primary schools located a short distance from the house. The center, as well as the train station, is quickly accessible by bike or on foot. Nijkerk offers many amenities including several supermarkets, shops, restaurants, sports facilities, and primary/secondary education. The A28 highway provides good connections to Zwolle, Harderwijk, Utrecht, and the A1 towards Amsterdam.

The layout is as follows:

Ground floor:

At the front is the recently covered entrance of this spacious home. In the hallway, you will find a cloakroom, the staircase, a spacious storage cupboard, and the toilet with a washbasin and wall-hung toilet.

One of the advantages of this living room is the natural light from three sides and the very spacious bay window at the front. The sitting area is located at the front with windows on the south and west sides. At the rear is the dining area with a beautiful view of the garden and a door to the terrace.

The kitchen features a bright corner layout with a composite countertop, lighting above the counter, and light tiles on the backsplash. The induction hob (2023), extractor hood, oven (2023), dishwasher, and fridge/freezer are built-in.

Behind the house is the garage. The garage has a depth of 6.00 meters and is 3 meters wide. The garage is equipped with electricity, a door to the garden, and a tilt door to the attached carport.

First floor:

On the first floor, there are three bedrooms, two of which are large enough to be furnished as double bedrooms. The bedroom at the front has a door to the balcony. The third bedroom is large enough to be used as a children's room, dressing room, or ideal home office.

The bathroom is equipped with a shower corner, bathtub, washbasin unit, mirror, and toilet. The window provides ample natural light and can be opened for ventilation.



Omschrijving Scherpencamp 2

Second floor/attic:

The attic is also characterized by space. On the first floor, there is a staircase leading to the landing. Here, the central heating boiler is located, and there is plenty of storage space.

Adjacent are the 2 attic rooms with a dormer window at the rear.

The front room is currently equipped with a skylight, and preparations for a second dormer window have already been made.

Exterior:

At the front, there is a low-maintenance front garden and the balcony. On the side of the house, there is the very spacious side garden, the gate door to the garden, and the lockable access to the carport and garage. The backyard is accessible from the living room and kitchen. Here, you will find a spacious terrace, a decorative garden with planting, and a veranda where you can relax.

Special features:

- Wooden frames, equipped with insulated glazing;
- Staircase to the spacious second floor with 2 bedrooms;
- Very spacious plot (302 m²);
- Garage with lockable carport;
- Very spacious garden on 3 sides of the house
- Located in a quiet corner in a very child-friendly neighborhood

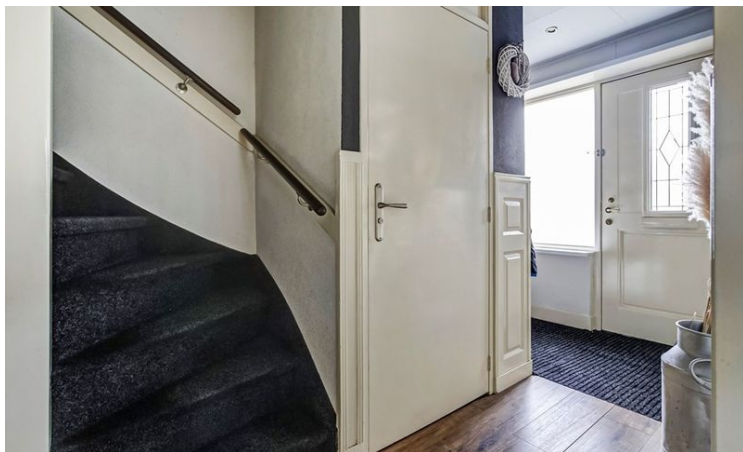
Selling your house? We would love to do that for you! DHB Real Estate Nijkerk, your real estate agent for Nijkerk and surroundings! We offer full sales guidance at a fixed and low price. Inquire about our approach, we are happy to tell you more!



Scherpencamp 2 in beeld



















Begane Grond Tuin



Begane Grond

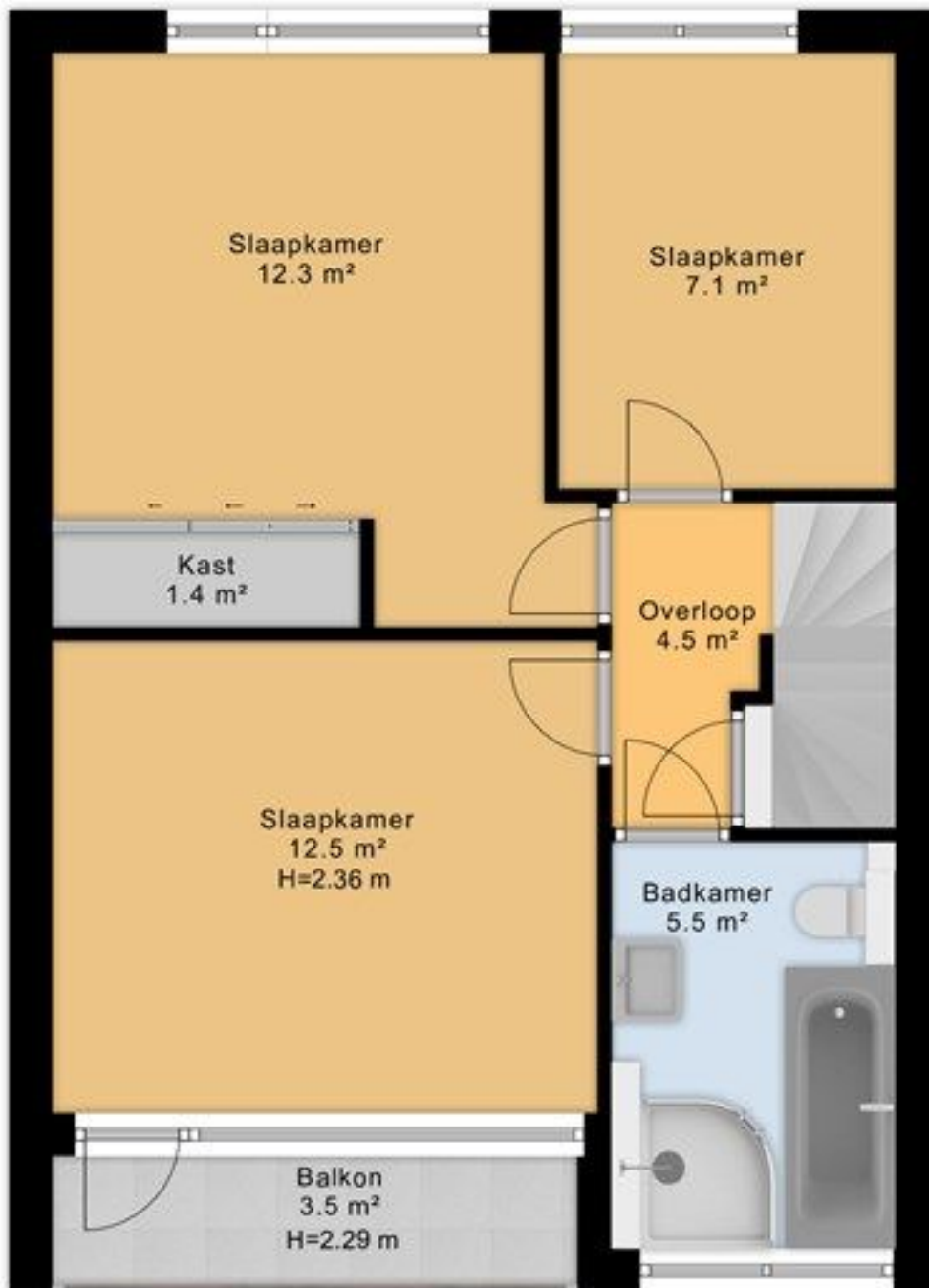
5.89 m

3.44 m 2.35 m

3.98 m

3.27 m

0.94 m



3.02 m

2.25 m

2.82 m

3.67 m 1.92 m

1e Verdieping

5.88 m

3.47 m 2.31 m

1.04 m

2.93 m

2.97 m

1.05 m



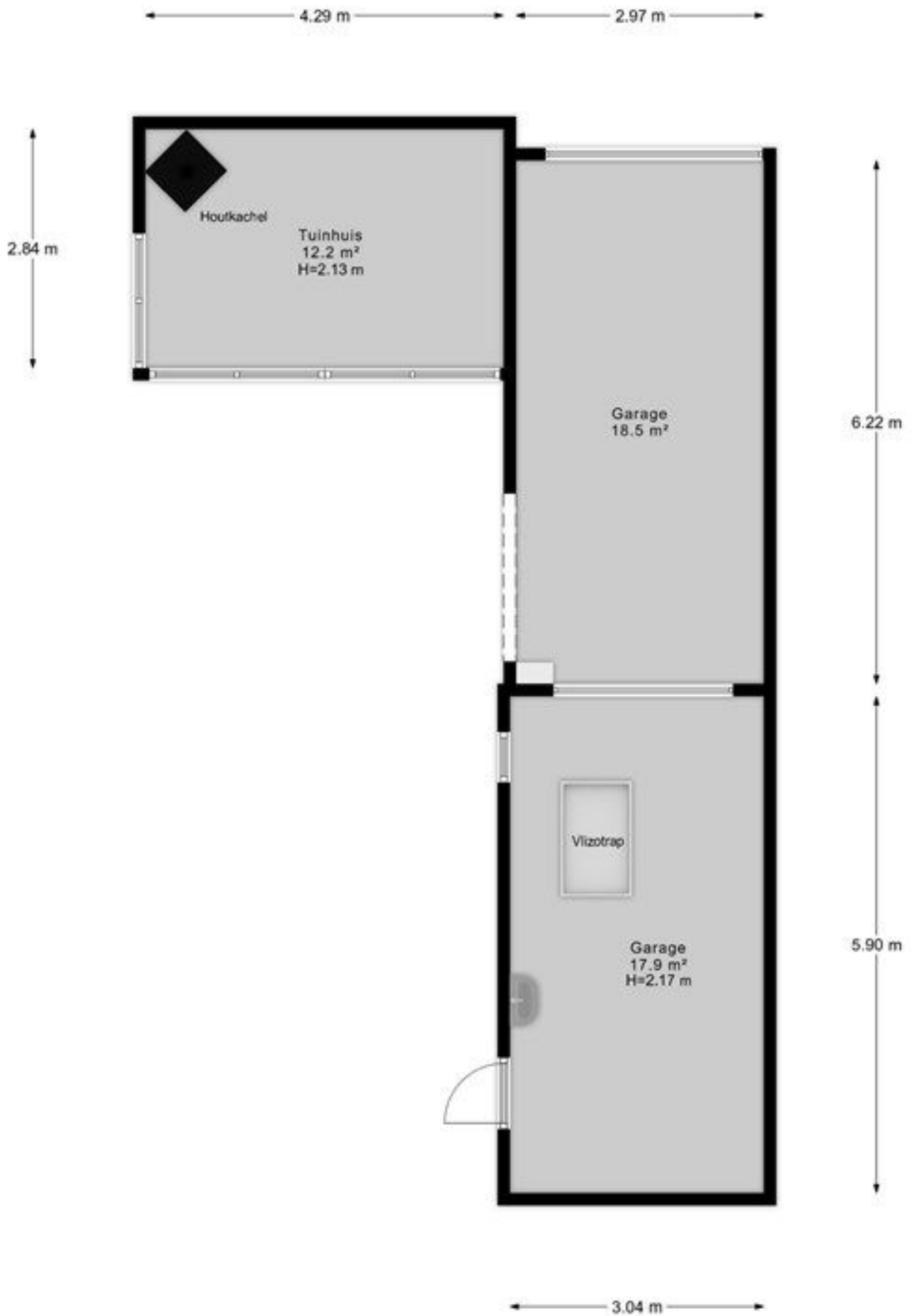
3.19 m

2.85 m

2.05 m

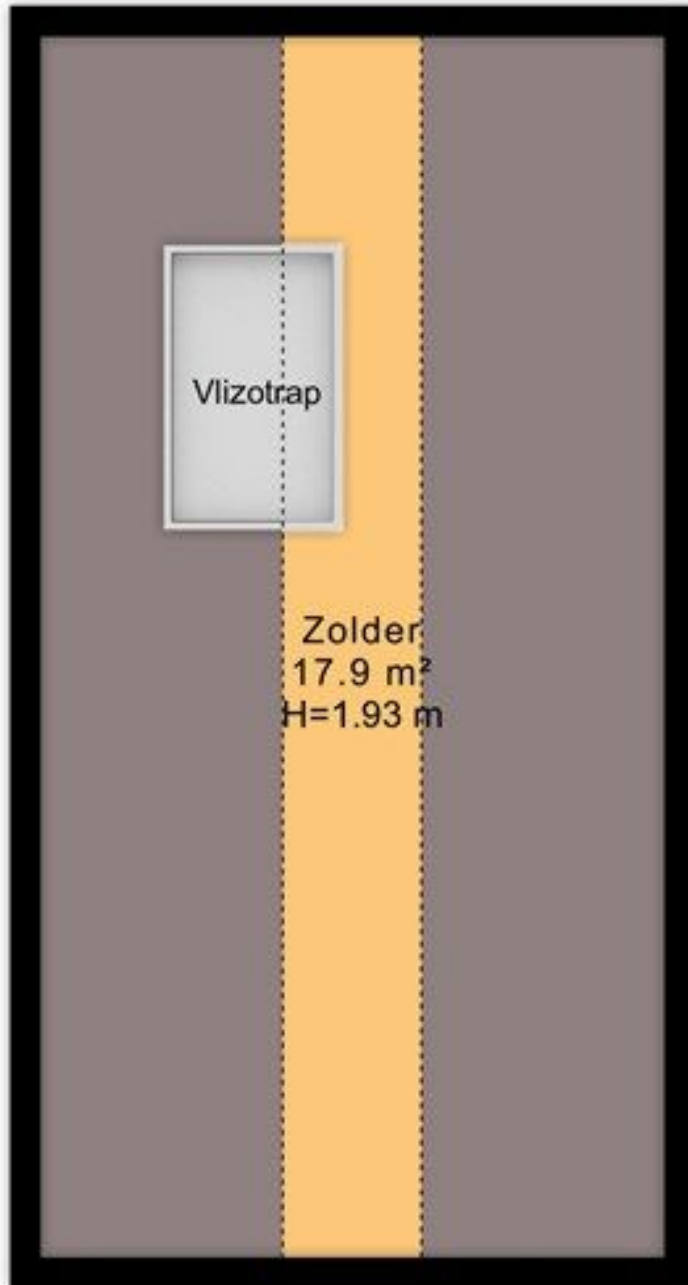
3.70 m 2.08 m

2e Verdieping



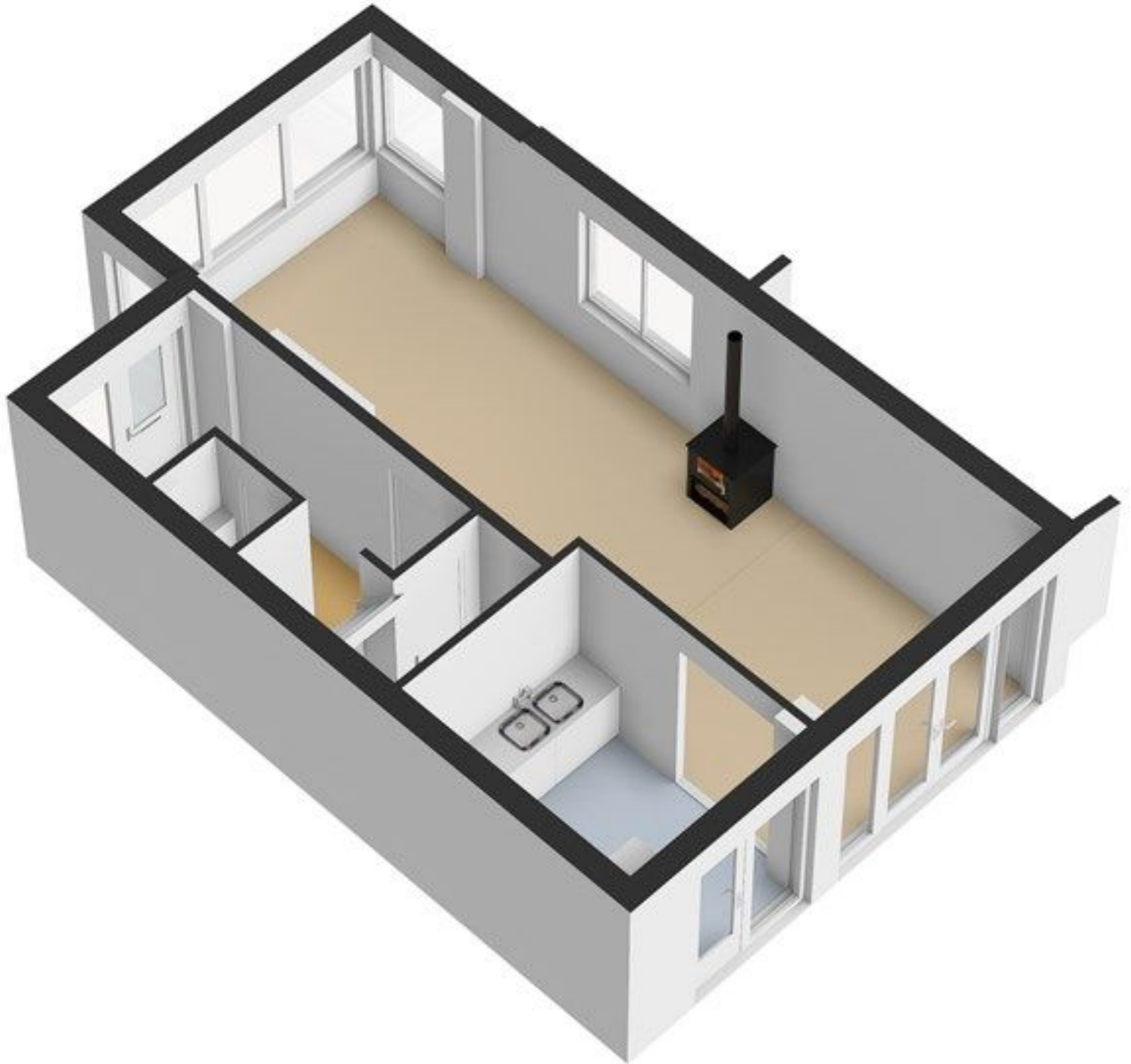
Begane Grond Garage

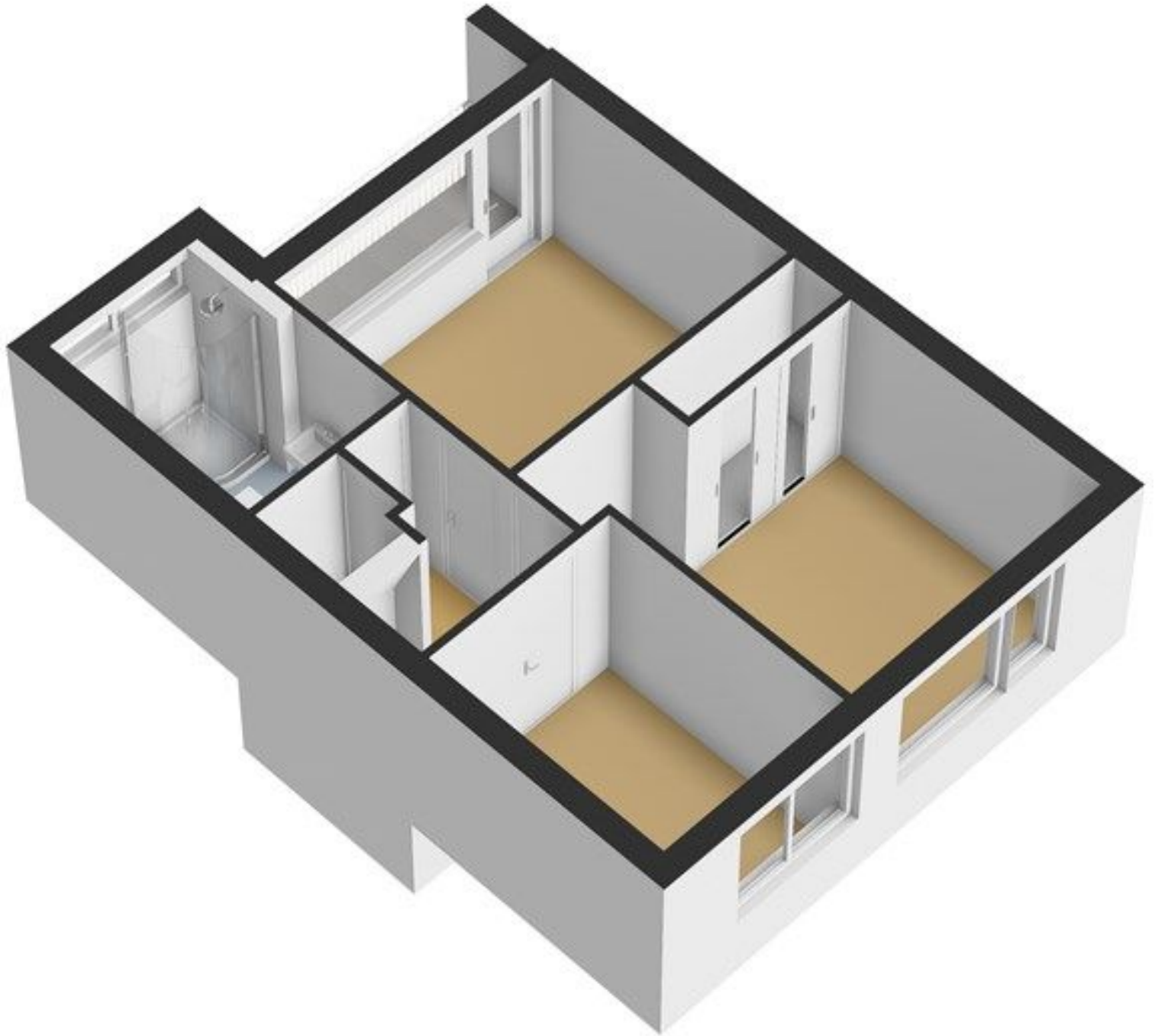
0.68 m

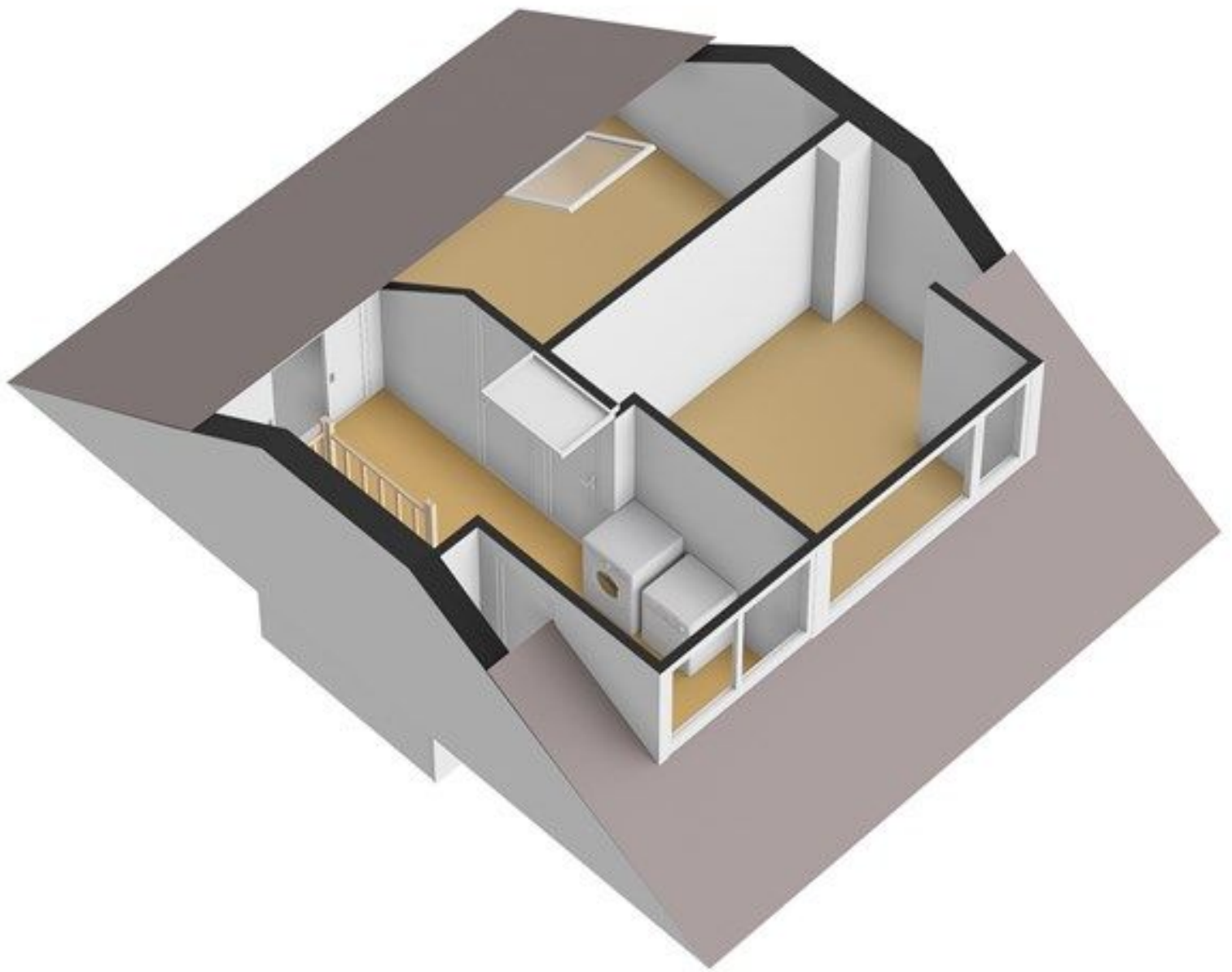


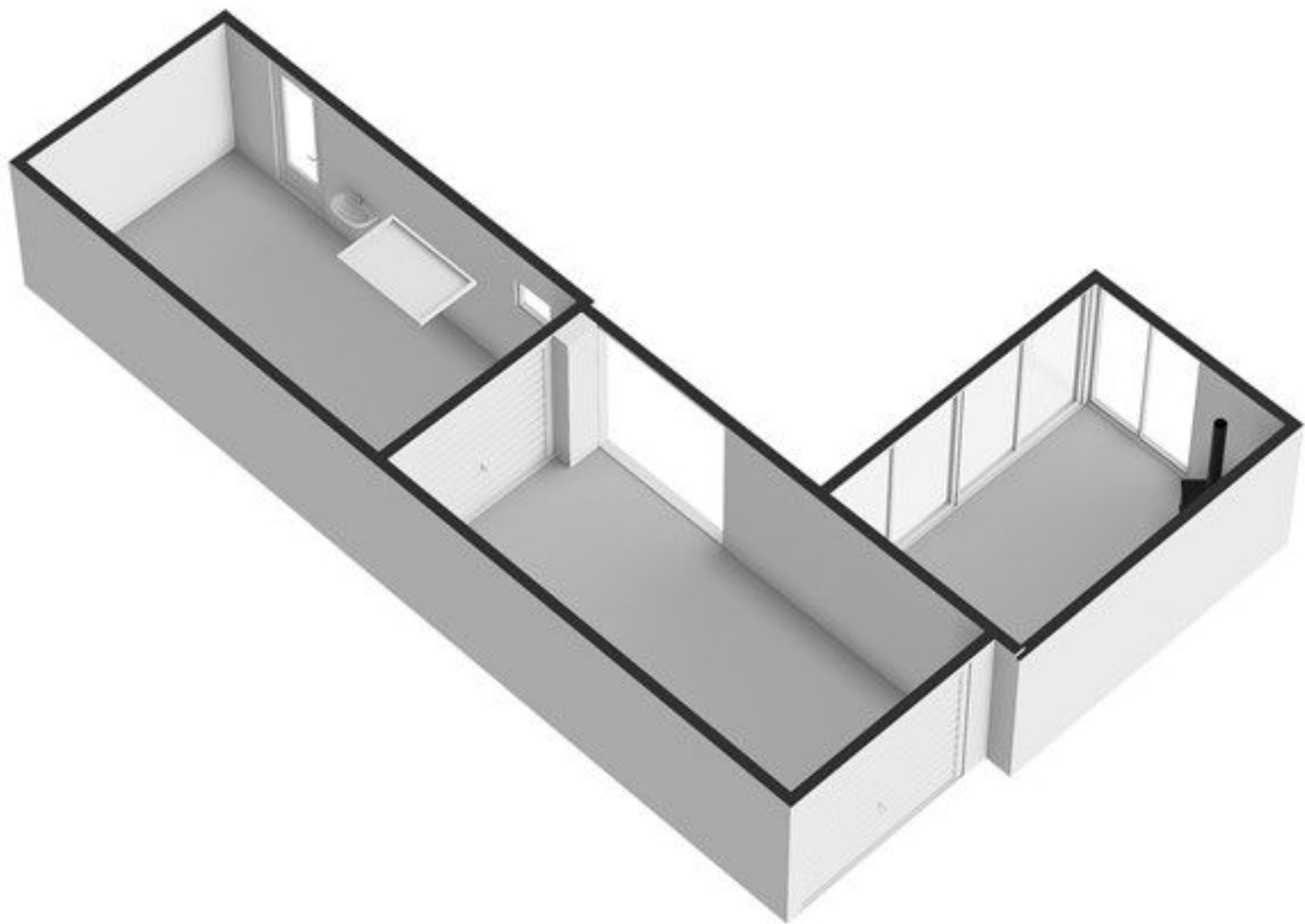
1e Verdieping Garage















Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Scherpencamp 2
Postcode	3861 LT
Plaats	Nijkerk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1969
Ligging	in woonwijk
Inhoud (m ³)	442
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	remeha avanta 28c, 2011, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 28 maa 2034



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.

