



NIJKERK, EERSTE KRUISEWEG 3

Fijne plek in het buitengebied!

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

1930  
Traditioneel gebouwd met steens  
spouwmuren, voorzien van een  
pannedekend zadeldak met  
wolfseinden

ISOLATIE

Gedeeltelijk isolerende beglazing en  
vloerisolatie

WOONOPPERVLAKTE

128 m<sup>2</sup>

INHOUD

545 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

1.73.65 hectare

ENERGIELABEL



# Omschrijving

Als u droomt van paarden aan huis of wonen buitenaf op een ruim erf, dan is dit een uitgelezen kans om deze droom te verwezenlijken. De gezellige WOONBOERDERIJ met opstallen, in gebruik als paardenhouderij, is gelegen in het mooie landelijke buitengebied van Nijkerk, o.a. dichtbij de landgoederen Appel, Gerven en Hell, waar het volop genieten is van de prachtig natuur! Ook zijn er goede uitrijmogelijkheden te paard; op korte afstand liggen mooie zandpaden voor bijvoorbeeld een galoptraining en richting Putten liggen de onbeperkte mogelijkheden van het Speulder- en Sprielderbos. Het geheel ligt op een perceel van ruim 1,7 hectare en heeft naast de verschillende opstallen ook een verlichte en goed gedraineerde buitenbak van 20 x 40 m., een longeercirkel en weiland. De locatie biedt talloze mogelijkheden: van het houden van dieren en specifiek paarden tot kantoor of praktijk aan huis.

De locatie is goed te bereiken en het gezellige centrum van Nijkerk ligt op circa 5 autominuten. Ook de centra van Putten en Voorthuizen liggen op korte afstand.



Tevens is er een mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe, tweede woning op het achtererf na het verwijderen van een gedeelte van de bijgebouwen, waarbij een deel van de benodigde sloopmeter nog moet worden aangekocht. De sloopmeters zijn beschikbaar bij de huidige eigenaar. De aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente (in vergevorderd stadium met alle benodigde onderzoeken e.d.).

Genieten van de ruimte en nabij het prachtige oude cultuurlandschap, maar toch met alle voorzieningen nabij, een ideale combinatie.

# Indeling

---

## Parterre

De entree bevindt zich aan de achterzijde van woning. Hier komt u binnen in een ruime hal welke toegang biedt tot o.a. het toilet met fonteintje, de slaapkamer en badkamer en de keuken.

De prachtige landelijke houten keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad, keramische spoelbak en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vaatwasser en magnetron. Het kookeiland bevat een gasfornuis met oven en bar. Met zijn blank houten kleurstelling en de groene muren, straalt deze half open woonkeuken warmte, rust en gezelligheid uit. De keuken is tevens van buiten toegankelijk middels een zijdeur. Zowel de keuken als de woonkamer zijn voorzien van een landelijke lichte plavuizenvloer en vloerverwarming. De woonkamer grenst aan de half open keuken en is voorzien van een balkenplafond en rookkanaal voor een houtkachel.













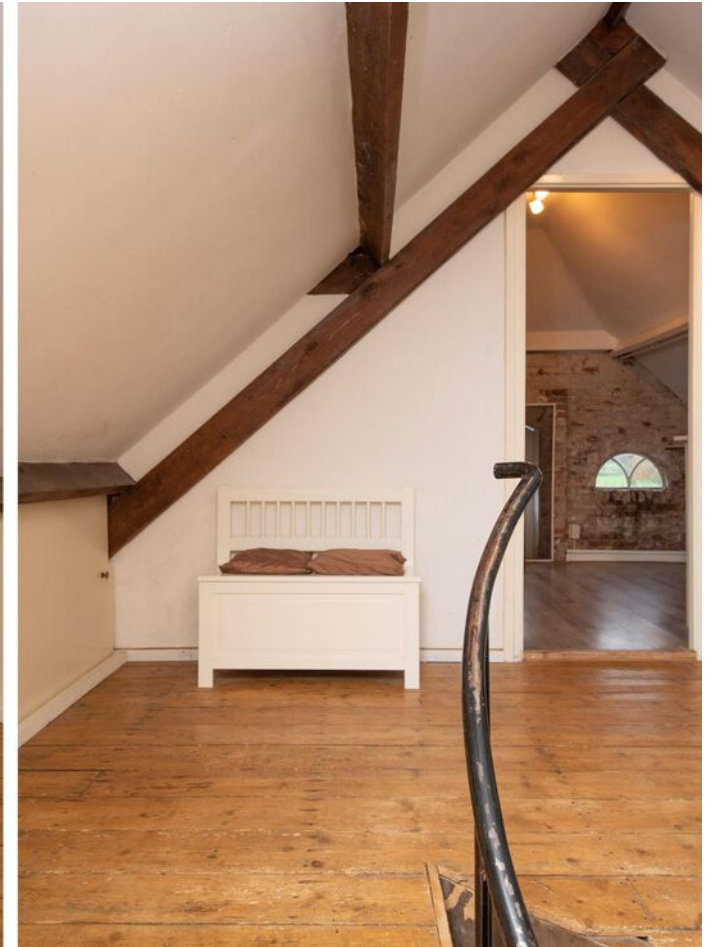






# Eerste verdieping

Via de wenteltrap komt u uit op de overloop die toegang biedt tot 2 slaapkamers. Er is bergruimte achter de knieschotten.







# Bijgebouwen

## Schuur

De totale oppervlakte van de samengestelde schuur is circa 244 m<sup>2</sup> en is opgesplitst in een stalgedeelte en een kantoor/verblijfsruimte. Het is opgetrokken in deels gemetselde gevels en hout. De daken zijn voorzien van asbest golfplaten.

## Stalgedeelte:

De stal is voorzien van 4 ruime paardenboxen, waarvan 3 stallen met buitenluik, zadelkasten, was- en poetsplaats en ruimte voor voeropslag. Afmeting van het gedeelte van de berging en stallen is ca. 15,5 x 12,5 m.= ca. 194 m<sup>2</sup>

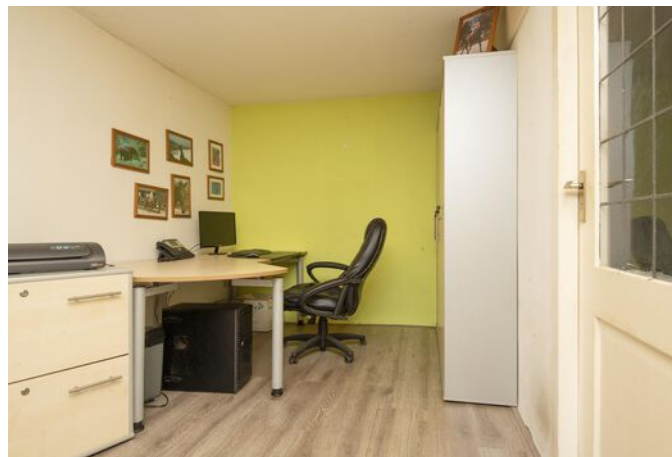
Het gedeelte met een nok van circa 4 m. is aangebouwd en heeft een open front met hooizolder en is in gebruik als berging.

## Kantoor/verblijfsruimte

Ingericht als kantoor en verblijfsruimte met keuken, slaapkamer en badkamer. Naast het kantoor is nog een aparte ingang naar een ruimte die geschikt is als vergaderruimte, maar bijvoorbeeld ook als fitnessruimte is in te richten. Naast het kantoor is nog een aparte ingang naar een ruimte die geschikt is als vergaderruimte, maar bijvoorbeeld ook als fitnessruimte is in te richten.

















### Paardenstal

De stal is opgetrokken in hout, met asbesthoudende golfplaten als dakbedekking. Afmeting van ca. 9 x 15 = 135 m<sup>2</sup> met een nokhoogte van ca. 5 m. Ingericht met 3 paardenboxen van ca. 3 x 3 m., 2 paardenboxen van ca. 3 x 4,5 m. en 2 paardenboxen van ca. 3 x 6 m. voorzien van buitenluiken.







- Buitenbak met een afmeting van 20 x 40 m., goed gedraineerd, met verlichting, ook geschikt voor grondwerk
- Longeercirkel, goed gedraineerd
- Paddock, goed gedraineerd
- Weiland
- Mestplaat
- Houten hekwerk als afrastering



# Aanvullende informatie

---

## Planologie

Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2” van de gemeente Nijkerk is de enkelbestemming ‘Agrarisch – Paardenhouderij’ en de dubbelbestemming is ‘Waarde – Archeologie’.

## VERGUNNING

Er is een milieuvergunning voor 5 volwassen pony's (3 jaar en ouder), 1 pony in opfok (jonger dan 3 jaar), 1 paard in opfok (jonger dan 3 jaar) en 6 volwassen paarden (3 jaar en ouder).



## BIJZONDERHEDEN

- Aangesloten op alle nutsvoorzieningen
- Aanvaarding in overleg

€ 1.295.000,- k.k.







# Plattegrond parterre

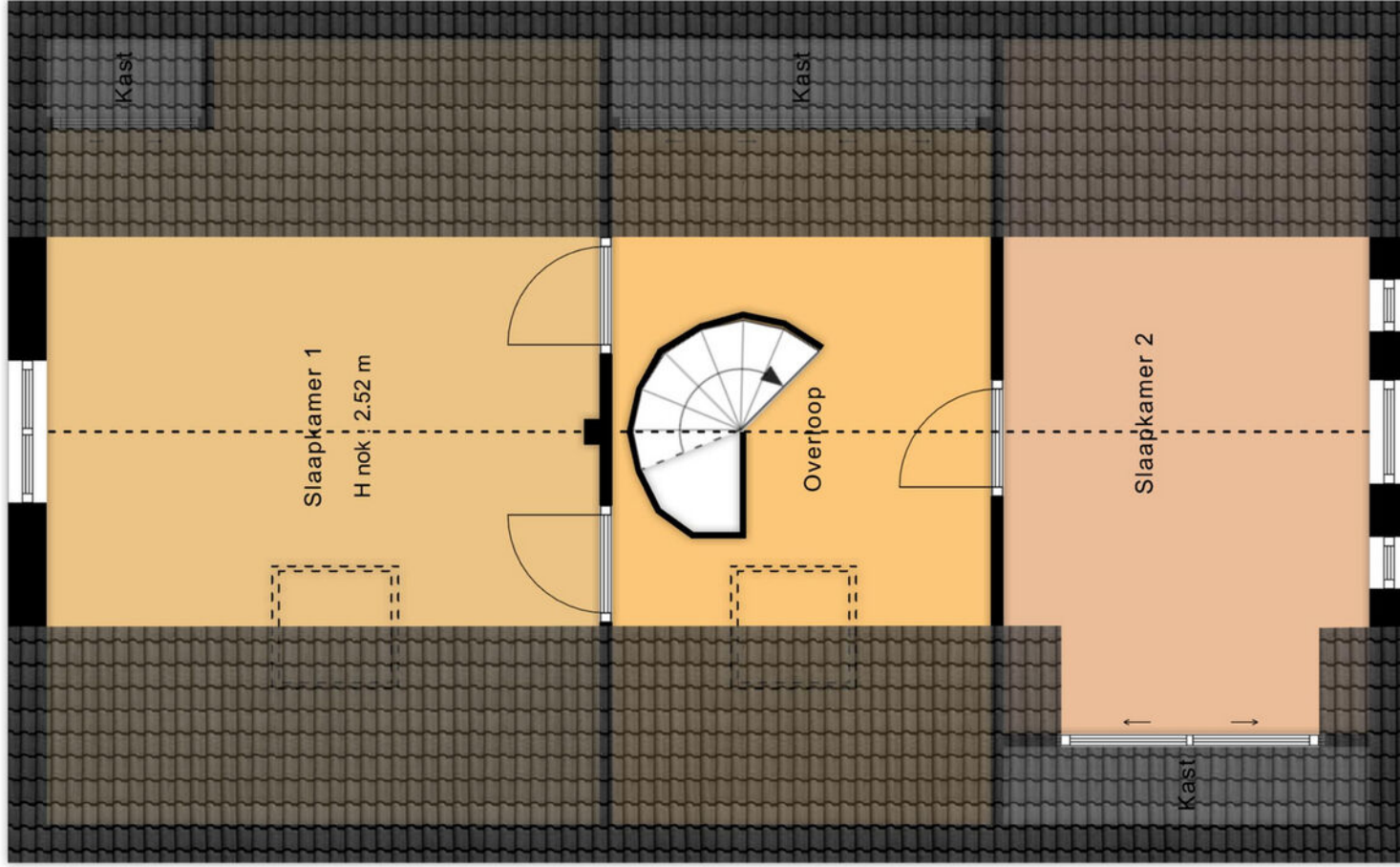


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnostiek

# Plattegrond eerste verdieping

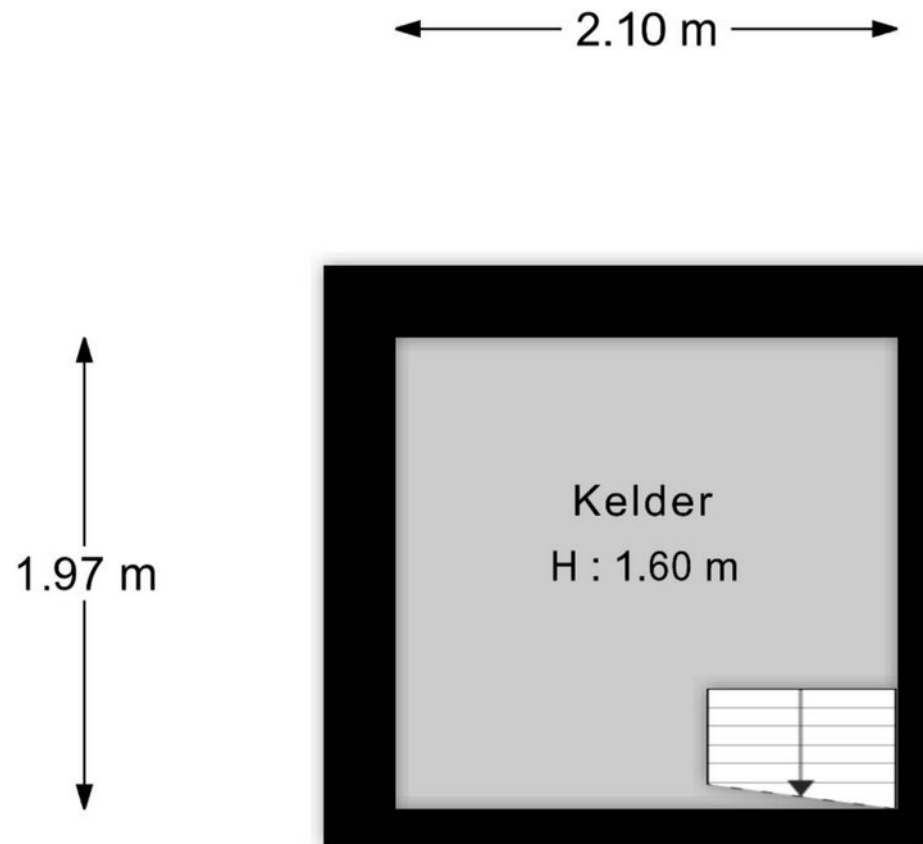
Eerste verdieping

6.08 m



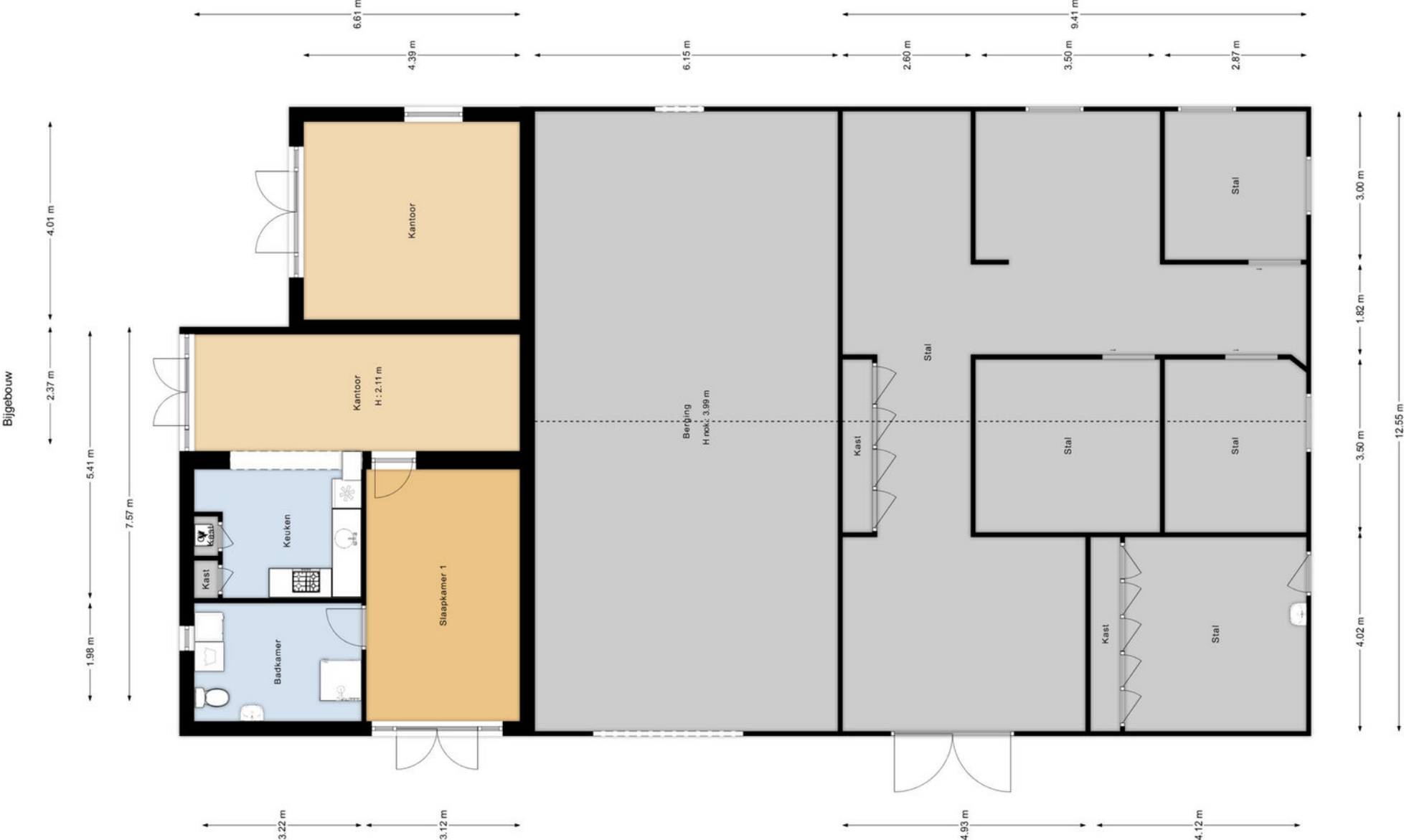
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond kelder



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

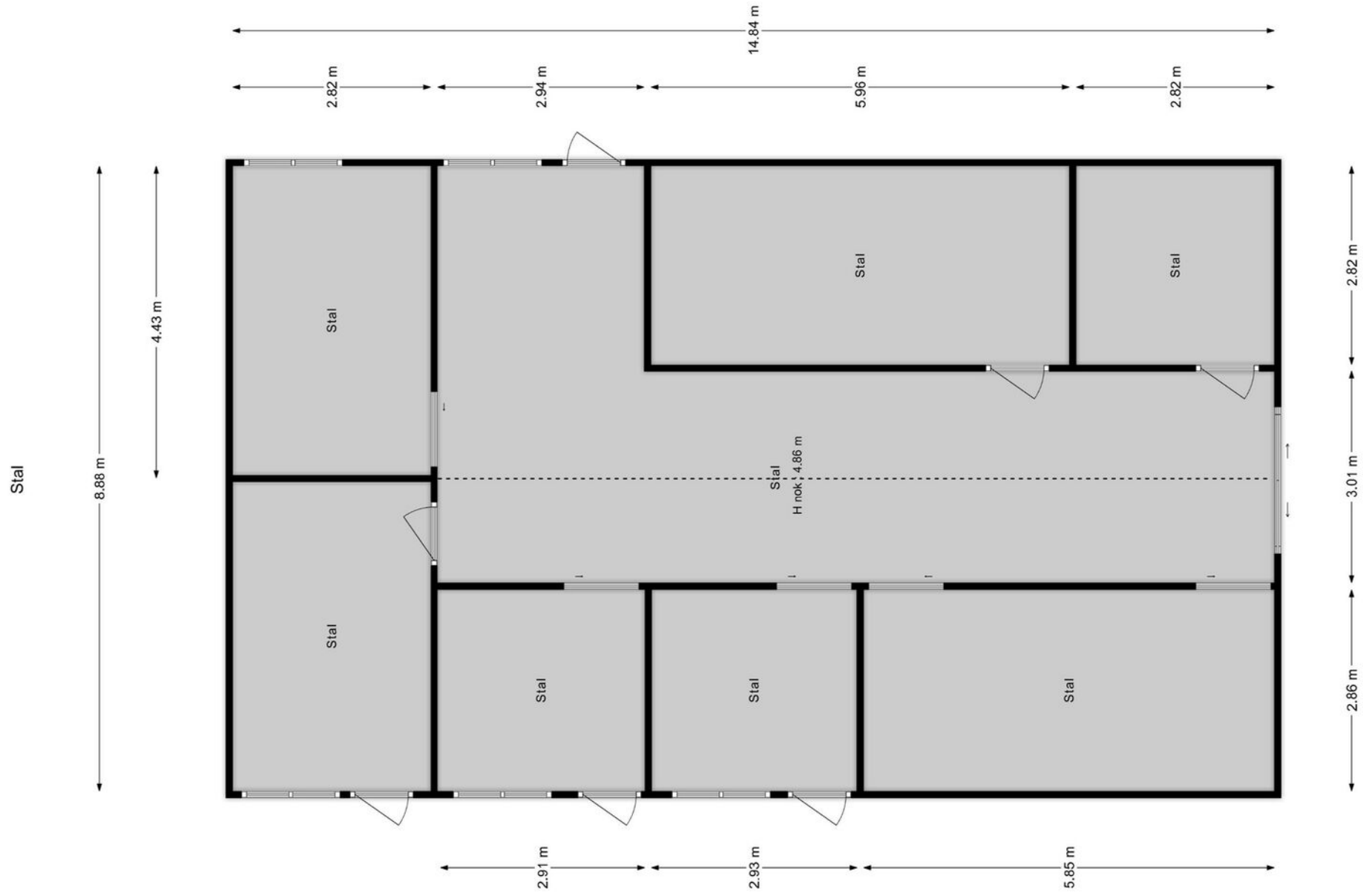
# Plattegrond kantoor en stal



"De afmetingen zijn met een nauwkeurigheid van 1:1000 opgegeven. Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen in het echt overeenkomen met de afmetingen op de tekening. Van Roonburg & Woning Diagnostics"

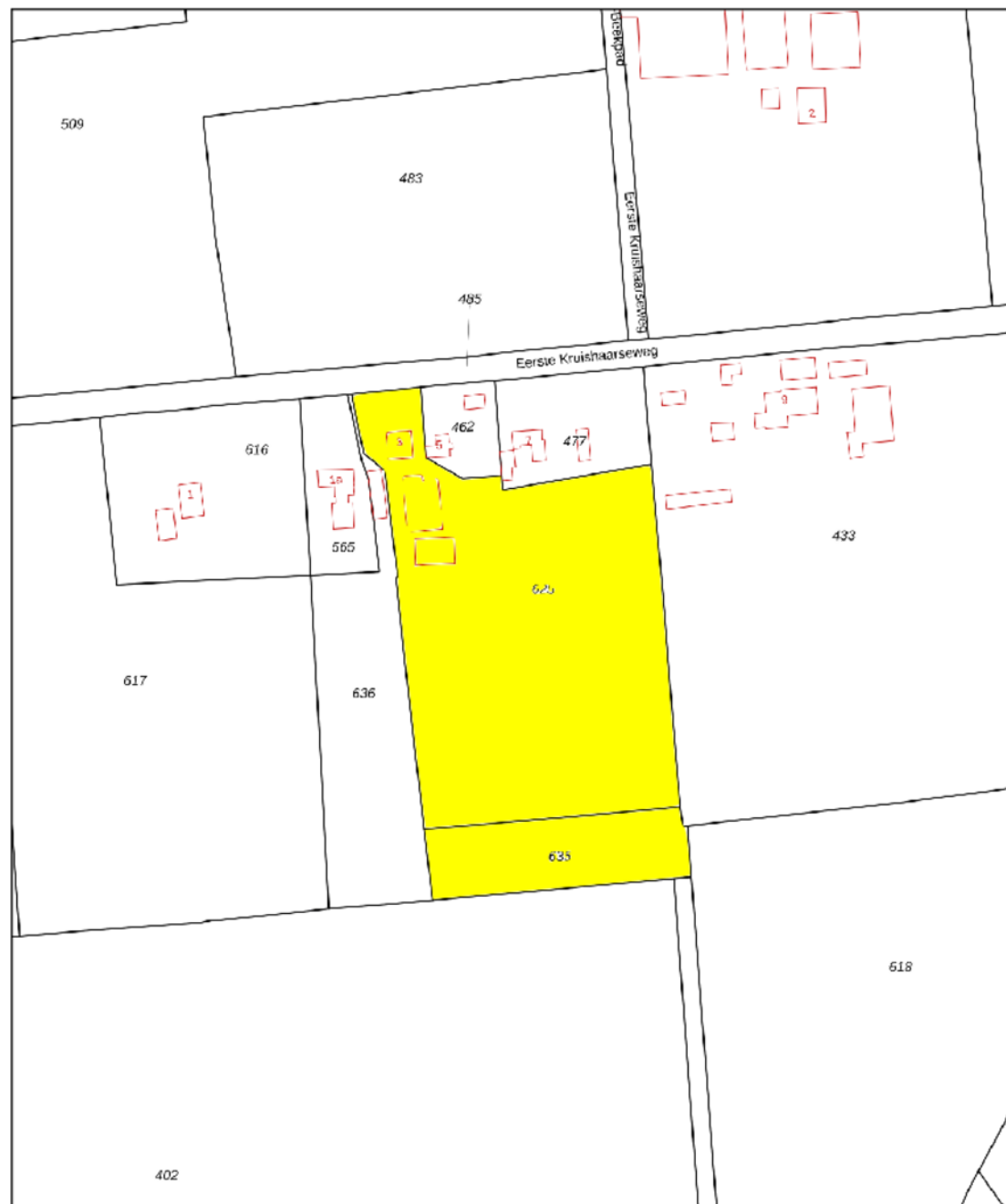



# Plattegrond paardenstal



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 625</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 2022  
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.

# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)