



NIJKERK, EERSTE KRUISEWEG 11A EN 13

PROFESSIONEEL PAARDENBEDRIJF MET LUXE VRIJSTAAND WOONHUIS

Op een uitstekende locatie gelegen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk hebben wij het genoegen te koop aan te mogen bieden een professioneel PAARDENBEDRIJF met o.a. binnen- en buitenbak, 27 paardenboxen, bakhuis (verblijfsruimte), veldschuur met verblijfsruimte, diverse paddocks en weiland, maar ook een luxe VRIJSTAAND WOONHUIS met dubbele GARAGE waarin tevens een verblijfsruimte is gecreëerd. Dit alles is gelegen op een perceel van ruim 2 hectare in een rustige, natuurlijke omgeving met volop ruimte en mogelijkheden voor uw passie. Een unieke kans om wonen en werken te combineren op één plek.

Nijkerk is centraal gelegen tussen de Veluwe en Eemland en biedt een rustige en landelijke woonomgeving. Tegelijkertijd is Nijkerk goed bereikbaar wegens de ligging nabij de A1 en A28. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u Nijkerk niet uit. De stad beschikt over diverse winkelcentra. Meer winkel-aanbod, restaurants e.d. vindt u in de nabijgelegen stad Amersfoort. De omgeving van het paardenbedrijf biedt vele uitrijmogelijkheden.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



van der Waaij
makelaars & rentmeesters



KENMERKEN vrijstaande woning

BOUWJAAR	: ca. 1994
WOONOPPERVLAKTE	: 234 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: 42 m ² (bijgebouw)
EXTERNE BERGRUIMTE	: 26 m ² (berging)
INHOUD	: 963 m ³

KENMERKEN paardenhouderij

WOONOPPERVLAKTE	: 65 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: 46 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	: 1.930 m ²
INHOUD	: 382 m ³

PERCEELSOPPERVLAKTE : 22.527 m²

ENERGIELABEL VRIJSTAANDE WONING : A tot 19-11-2034





RIJHAL - BINNENBAK

INDELING paardenbedrijf

Het object is voorzien van een rijhal met binnenbak (ca. 22 x 50 meter) voorzien van Agterbergbodem, degelijk uitgevoerde paardenstallen (15 individuele boxen), bijbehorende additionele ruimten waaronder spuitplaatsen, zadelkamer, stalling voor o.a. paardentrailers en – op de verdieping – een kantine voorzien van keukenblok/bar met uitzicht over de rijhal. Daarnaast vindt u op het terrein een bakhuis (verblijfsruimte), veldschuur met verblijfsruimte, paardenstal voorzien van 12 individuele boxen, buitenrijbaan (ca. 20 x 40 meter), diverse paddocks en weiland. Het object voorziet tevens in een zeer ruim parkeerterrein met elektrisch smeedijzeren toegangspoort.

RIJHAL MET KANTINE EN FACILITEITEN

De rijhal is gebouwd in 2002 en heeft een afmeting van ca. 22 x 65 meter. De zijwanden zijn gemetseld. Het geïsoleerde dak is recent vernieuwd en voorzien van 687 zonnepanelen. 20 van deze zonnepanelen zijn direct aangesloten op het woonhuis. Voor deze zonnepanelen is met het energiebedrijf een terugleveringscontract afgesloten, inhoudende dat er gedurende nog 14 jaar jaarlijks € 20.000,-- wordt terugbetaald. De binnenbak (ca. 22 x 50 meter) heeft een Agterbergbodem. Onder hetzelfde dak als de rijhal vindt u een 15-tal paardenboxen. Deze zijn onder andere te bereiken vanuit de rijhal via een doorgang. De boxen (ca. 3 x 3 meter) zijn alle voorzien van drink- en voerbakken. Overige additionele ruimten in de rijhal zijn een toilet, 3 spuitplaatsen, poetsplaats met solarium, een zadelkamer en stallingsruimte voor onder andere paardentrailers en voeropslag. Deze stallingsruimte is voorzien van een elektrische overheaddeur.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters





BAKHUIS

De betonnen verdiepingvloer heeft een grootte van ca. 14 x 8,50 meter. Slechts een gedeelte van 4,60 x 8,50 meter is in gebruik als kantine, die voorzien is van een keukenblok/bar. Vanuit de kantine kijkt u uit op de rijhal. De overige ruimte op de verdiepingvloer is in gebruik als opslagruimte, maar biedt daarentegen de mogelijkheid tot uitbreiding.

BAKHUIS (verblijfsruimte)

We betreden de woning via de voordeur en bereiken de entreehal voorzien van garderobe. Vanuit de hal is de douchekamer voorzien van douche en wastafel bereikbaar en het toilet. Doorlopend komt u in de ruime woon-/eetkamer met nokzicht en entreesol. Het keukenblok is L-vormig, recent vernieuwd en voorzien van inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en c.v.-installatie. De entresol is in gebruik als slaapvertrek. Deze charmante vrijstaande woning is gelegen aan de voorzijde van het object. Om privacy te genereren is de tuin/het terras afgezet met een coniferen haag.

VELDSCHUUR

De veldschuur is opgetrokken in houten rabatdelen met gedeeltelijk gestuukte wanden en een golfplaten dak. In een gedeelte van de veldschuur is een verblijfsruimte gecreëerd in de vorm van een appartement. Dit appartement is voorzien van een woonkamer met open keuken, slaapkamer, douchekamer en toilet. Het appartement is uitermate geschikt voor het huisvesten van bijvoorbeeld een stalmedewerker of groom. Tot slot beschikt de veldschuur nog over 2 spuitplaatsen, bergruimte op de begane grond en een open hooizolder op de verdieping.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters





BUITENBAK

PAARDENSTAL

De paardenstal is gebouwd rond 1987 en gerenoveerd in 2002 en heeft een afmeting van ca. 9,35 x 19 meter. De stal is opgetrokken in steen met een geïsoleerd dak. De stal is voorzien van 12 paardenboxen (ca. 3 x 3 meter) en er is een rondpompsysteem met extra antivorst-installatie aanwezig.

Daarnaast vindt u op het terrein nog de volgende faciliteiten:

BUITENRIJBAAN: afmeting ca. 20 x 40 meter, voorzien van zandbodem, verlichting en houten omheining.

STAPMOLEN: 6-paards

LONGEERCIRKEL: doorsnede van 16 meter, voorzien van Agterbergbodem met drainage, sproei-installatie met leidingwater en verlichting

DIVERSE PADDOCKS: voorzien van een zandbodem en houten omheining

EIGEN BRON: ten behoeve van besproeiing buitenrijbaan

PARKEERTERRAIN: te bereiken via een smeedijzeren elektrische toegangspoort, verhard met klinkerbestrating

WEIDEGANG: ca. 1 hectare met eigen ontsluiting naar de openbare weg



van der Waaij
makelaars & rentmeesters





WOONHUIS

INDELING woonhuis

Het woonhuis is gebouwd in 1994. Deze landelijke woning is voorzien van een schilddak en raampartijen met luiken. De aanbouw is gepotdekseld. Hierdoor wordt de landelijke stijl extra benadrukt. De woning is voorzien van een ruime woonkamer, royale woonkeuken, 3 slaapkamers in het hoofdhuis en luxe complete badkamer. Op de verdieping in de aanbouw vindt u een vierde slaapkamer.

Het woonhuis met bijgebouw, berging, tuin en parkeerterrein is gelegen op een perceel van ca. 1.750 m² en is te bereiken via een separate toegangsweg. U woont hier derhalve anoniem van het paardenbedrijf.

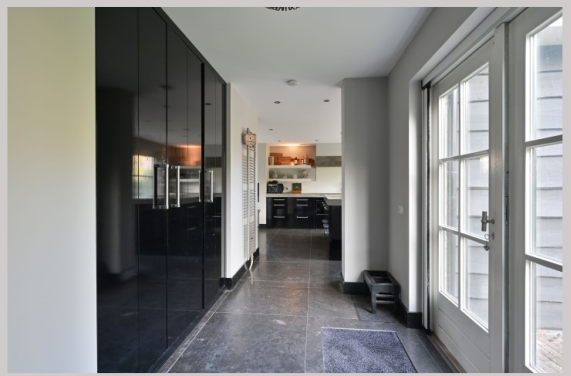
WOONHUIS

Begane grond:

U bereikt de woning via de voordeur en komt in de ruime entreehal voorzien van 2 trapopgangen, meterkast, garderobekast en toiletruimte voorzien van toilet en fontein. Doorlopend bereikt u de L-vormige ruime woonkamer voorzien van een houtlook tegelvloer met vloerverwarming. De woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de zijtuin en openslaande deuren naar de achtertuin. Gecentreerd tussen de woonkamer en woonkeuken vindt u de bijkeuken voorzien van kastenwand, waarin o.a. de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden zijn. Ook deze bijkeuken is voorzien van openslaande deuren naar de tuin.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters





WOONHUIS

De royale woonkeuken is voorzien van een ruime keuken met spoeliland. De keuken is voorzien van een 'stoer' werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een brede Smeg-inductiekookplaat met oven, Amerikaanse koelkast en vaatwasser. Heel sfeervol is er een haard op hoogte te vinden. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt, waarbij het plafond is voorzien van inbouwspots. De woonkeuken is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van openslaande deuren. Zowel in deze woonkeuken als in de bijkeuken is op de vloer een grote 'zwarte' plavuiz aangebracht, waarbij de woonkeuken tevens is voorzien van vloerverwarming.

Verdieping:

De verdieping van het hoofdhuis is voorzien van een ruime overloop met houten vloer. Er zijn 3 - in grootte - variërende slaapkamers. Eén van deze slaapkamers is thans in gebruik als werkkamer en voorzien van luxe inbouwkasten. De badkamer is recent vernieuwd en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en toilet. Onder de tegelvloer ligt een vloerverwarming. Tot slot vindt u op de overloop nog een technische ruimte met de c.v.-installatie (Remeha Calenta) met groot boilervat.

Via de andere trapopgang bereikt u de verdieping boven de woonkeuken. Hier is een enorm gezellige slaapkamer gecreëerd, die ook voorzien is van een wastafelmeubel.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters





BIJGEBOUW

BIJGEBOUW

Het bijgebouw is separaat gelegen en voorzien van dubbele garage. Via een zijentree komt u in de verblijfsruimte. De indeling van de verblijfsruimte is als volgt: entreehal, meterkast, c.v.-installatie, badkamer voorzien van wastafelmeubel, douchecabine en toilet. Op de verdieping vindt u één open ruimte, die in gebruik is als woon-/slaapkamer met open keuken voorzien van parallelkeuken met barfunctie. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder 4-pits gasfornuis, vaatwasser en koelkast.

Daarnaast vindt u bij het woonhuis nog de volgende faciliteiten:

BERGING: voorzien van betonvloer, werkbank, kastruimte en elektra

CARPORT: separate carport voorzien van pannendak

TUINHUIS: met overkapping

TUIN: de tuin is rondom gelegen en voorzien van diverse terrassen, buitenhaard, gazon, steiger met vijverpartij, buitenkraan, beukenhagen en andere groenblijvende beplanting

PARKEERTERREIN: ruim parkeerterrein voorzien van klinkerbestrating

VRAAGPRIJS € 2.750.000,— k.k.

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

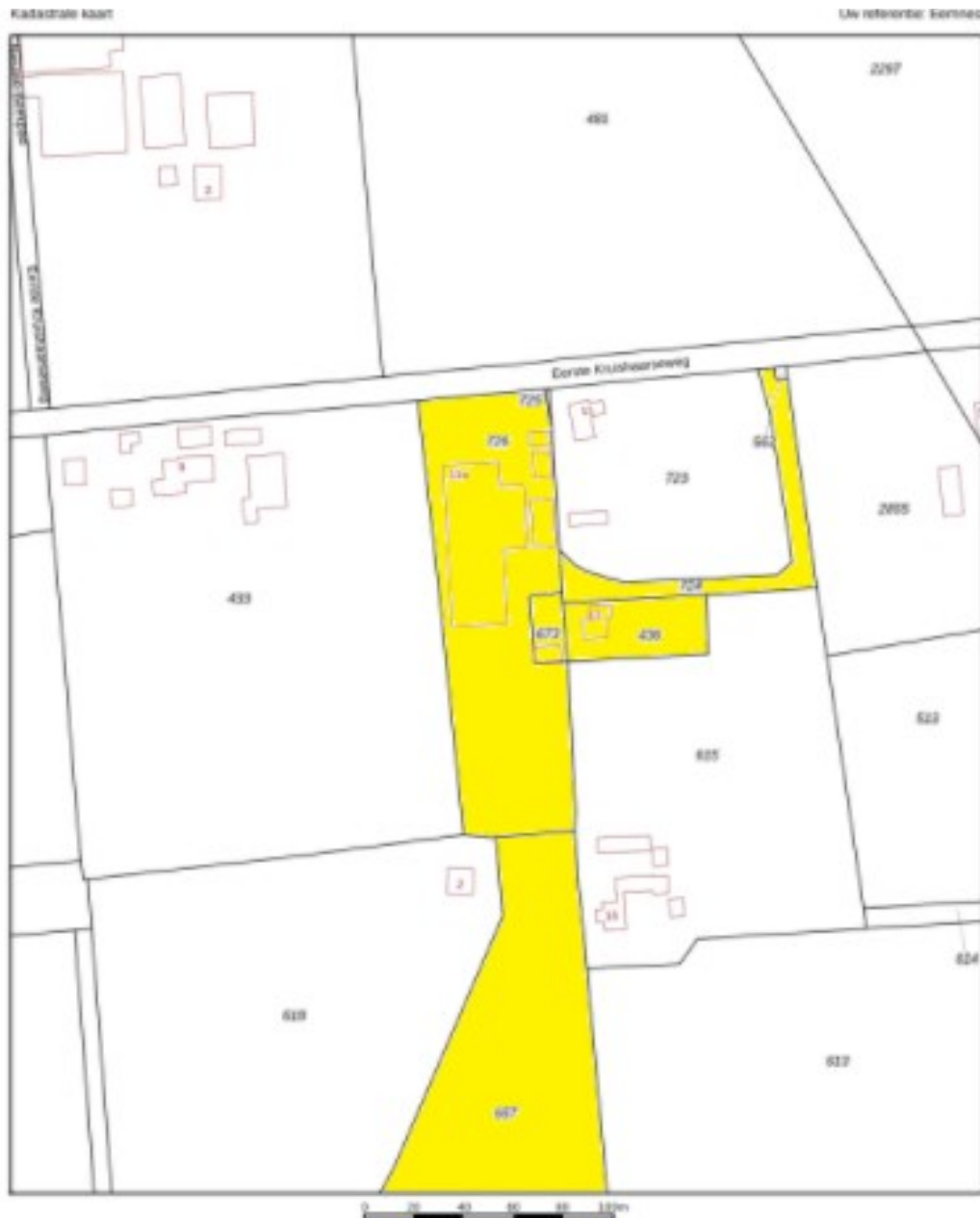




van der Waajj
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG
11A EN 13**

Kadaster



22345	Deze kaart is toegelicht Perceelnummer Huisnummer Vergoedde kadastrale grens Vormgegeve kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bekwaam	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente: Nijkerk Gelderland Sectie: D Perceel: 726	
<small>Voor een verspreidingsattractie, geldend op 30 november 2024. De afmetingen van het kadastrale en de openbare registers.</small>			
<small>Aan dit uitbreidingsattractie geen betrouwbare maten worden ontleend. De afmetingen van het kadastrale en de openbare registers betreffen zich de meest recente eigendomsgegevens, waaraan het kadastrale en het openbare registers.</small>			

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

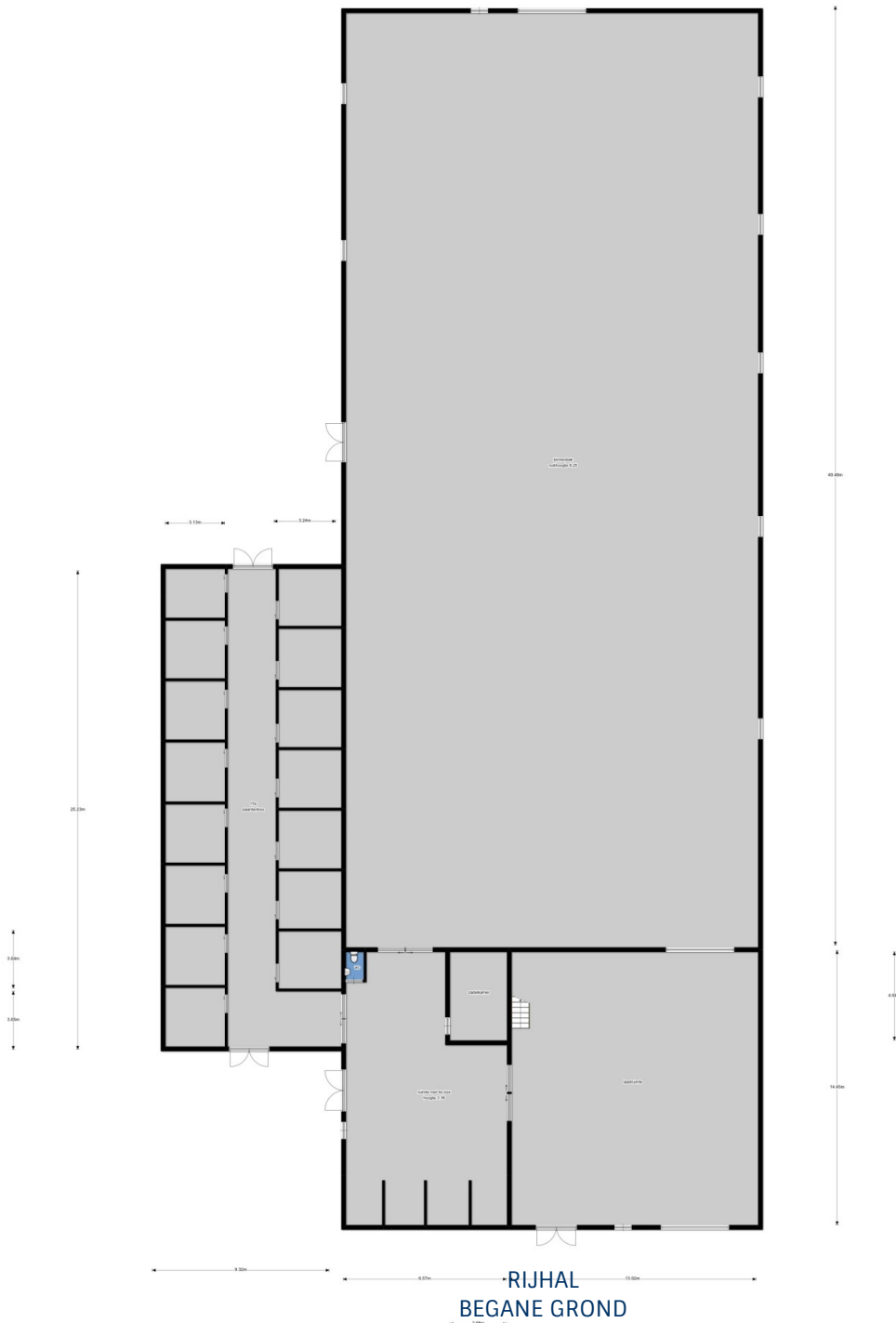


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 11A
(PAARDENHOUDERIJ)**

P

lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen

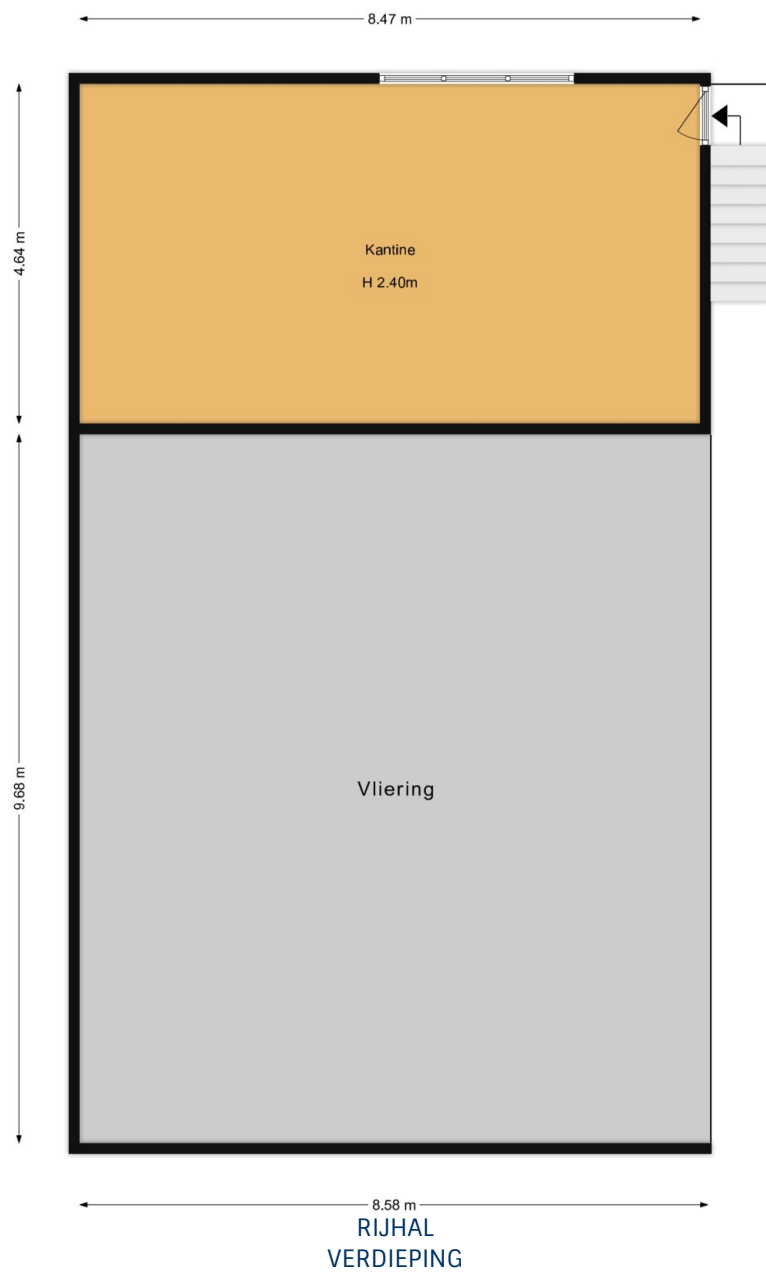


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 11A
(PAARDENHOUDERIJ)**

P

lattegrond



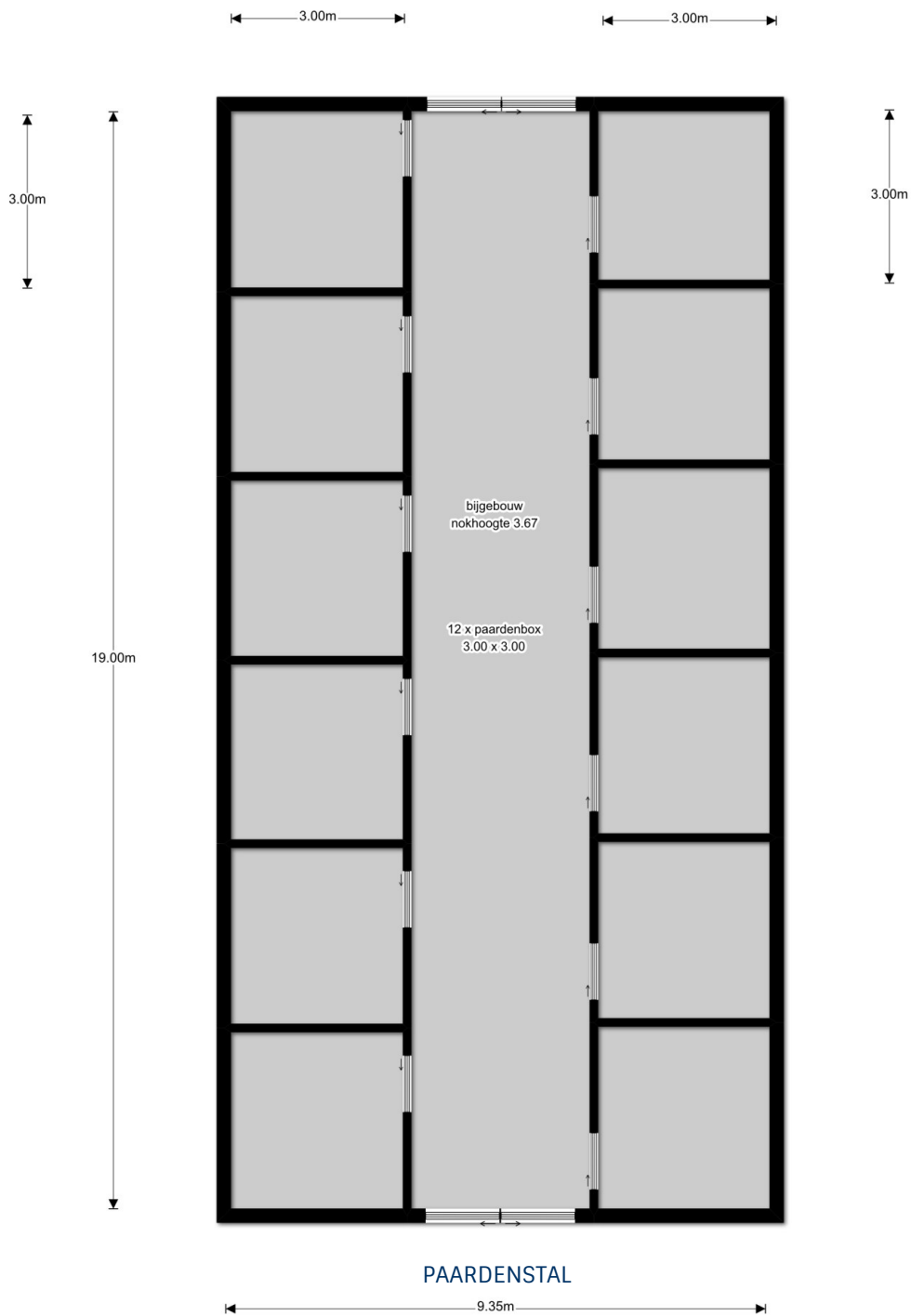
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfemen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 11A
(PAARDENHOUDERIJ)**

P
lattegrond



PAARDENSTAL

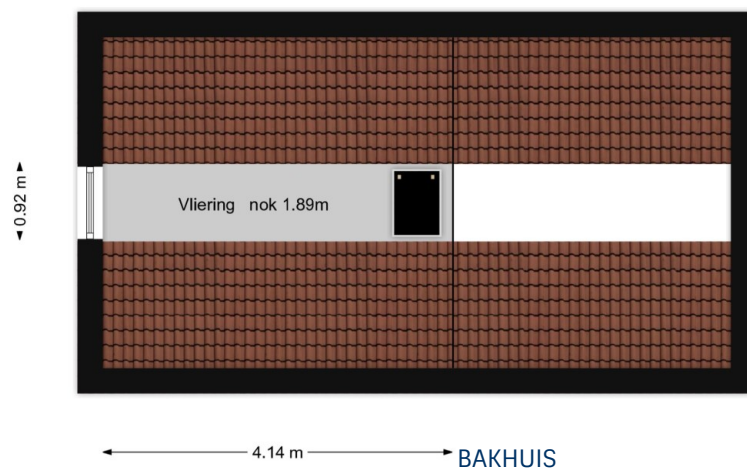
9.35m
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



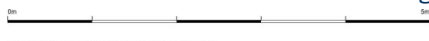
van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 11A
(PAARDENHOUDERIJ)**

P
lattegrond



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfenen





van der Waaij
makelaars & rentmeesters

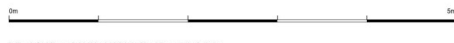
**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 11A
(PAARDENHOUDERIJ)**

P
lattegrond



VELDSCHUUR

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen





van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 13
(VRIJSTAANDE WONING)**

P
lattegrond



**VRIJSTAANDE WONING
BEGANE GROND**

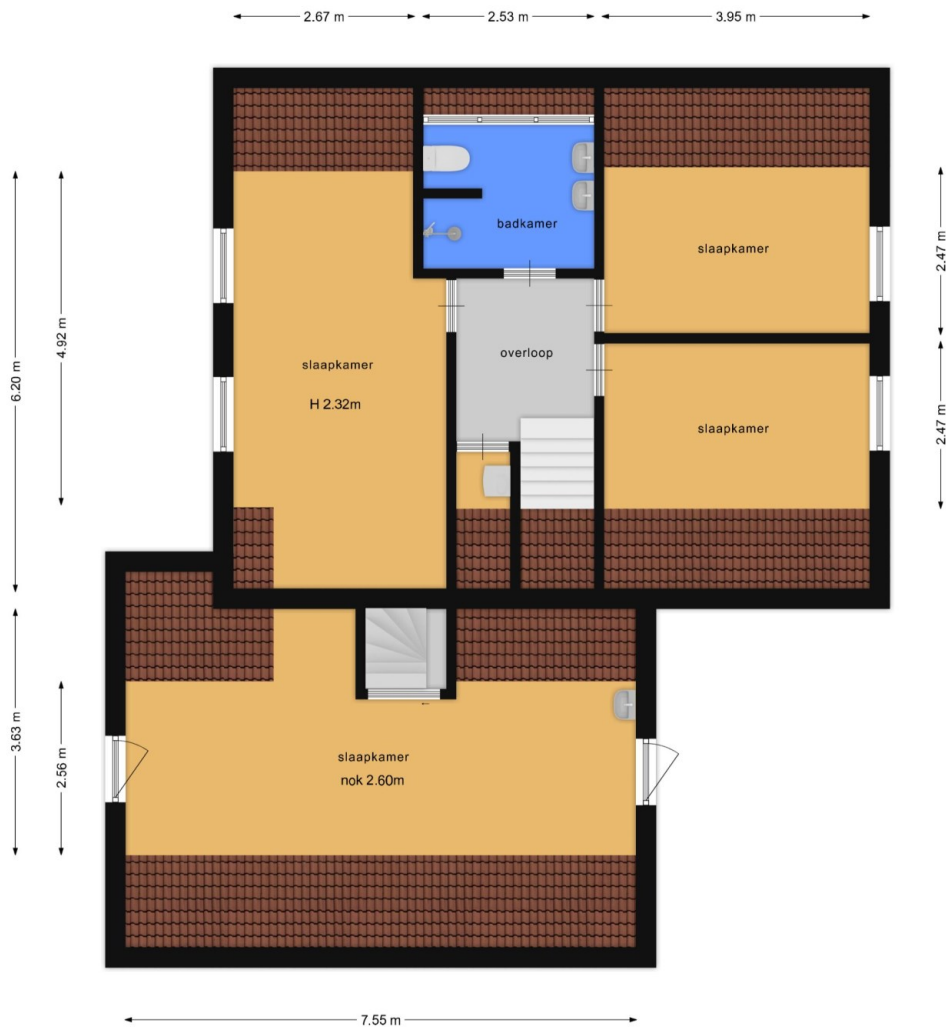
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 13
(VRIJSTAANDE WONING)**

P
lattegrond



VRIJSTAANDE WONING
VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

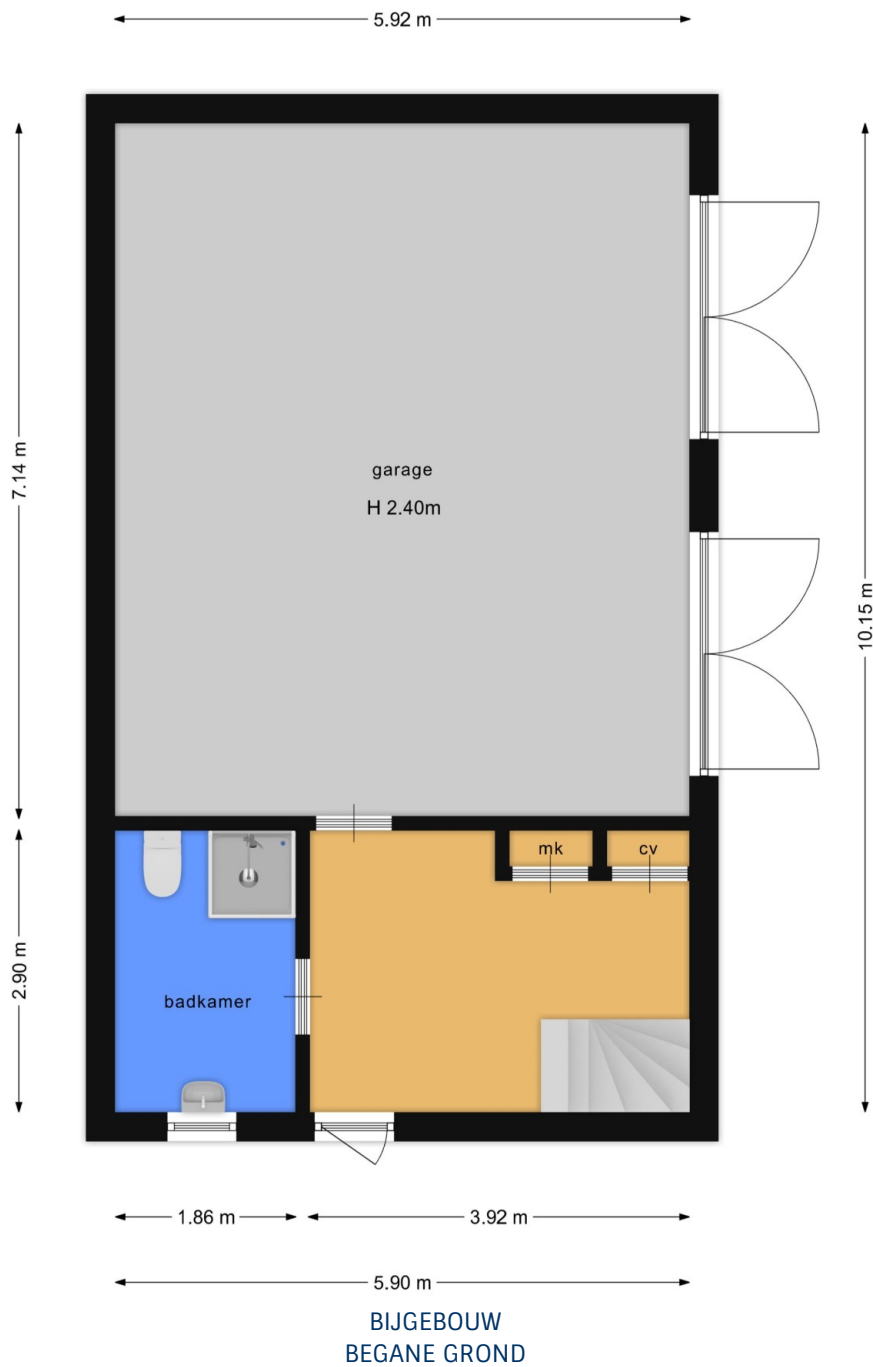




van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISEWEG 13
(VRIJSTAANDE WONING)**

P
lattegrond



**BIJGEBOUW
BEGANE GROND**

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

De afbeelding is bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet bedoeld als juridisch advies.



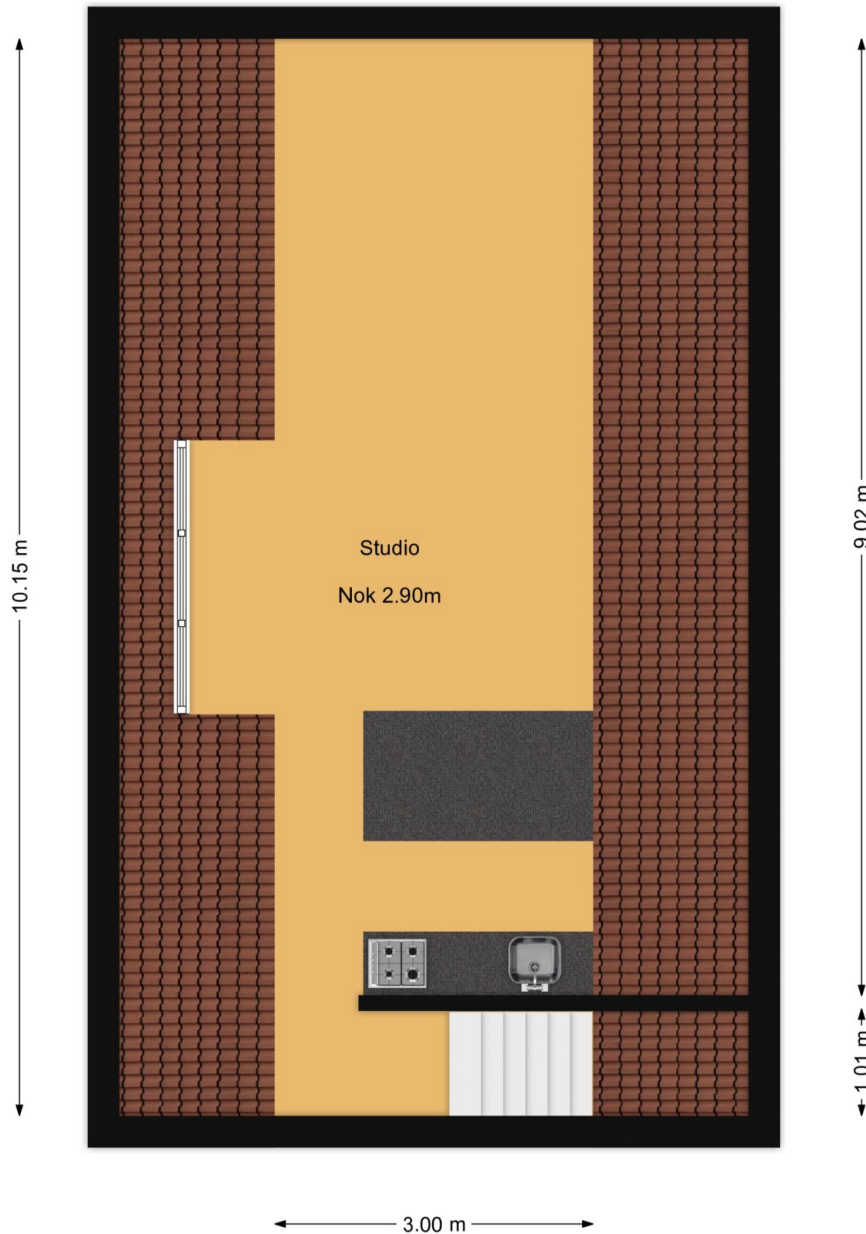
van der Waajj
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISEWEG 13
(VRIJSTAANDE WONING)**

3.80 m

P

lattegrond



**BIJGEBOUW
VERDIEPING**



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfemen

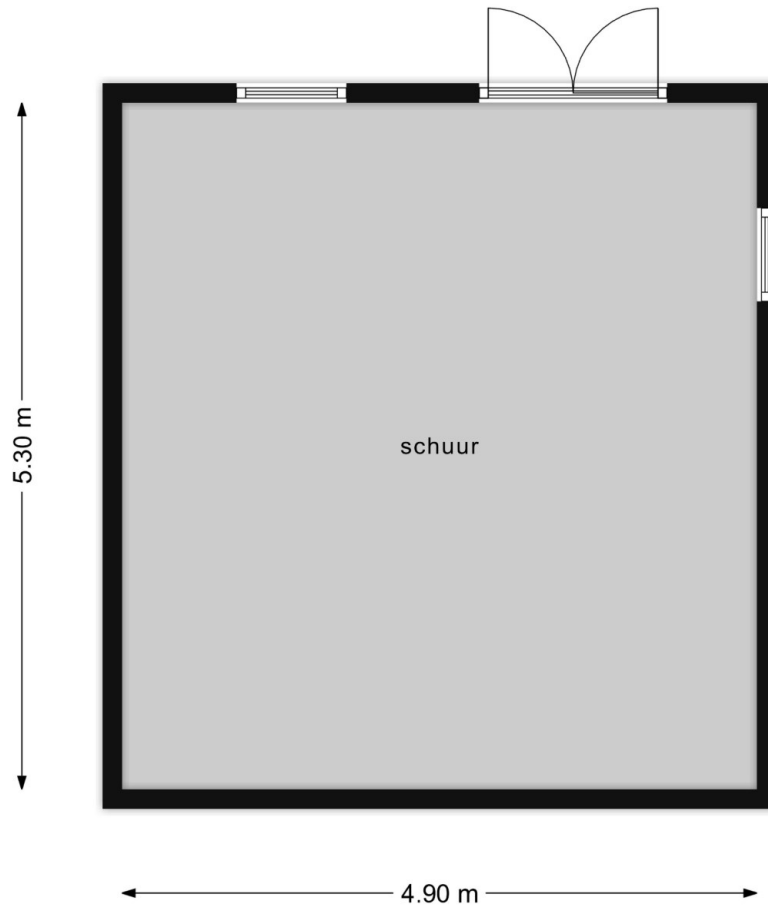


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 13
(VRIJSTAANDE WONING)**

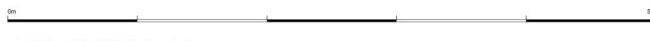
P

lattegrond



BERGING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen

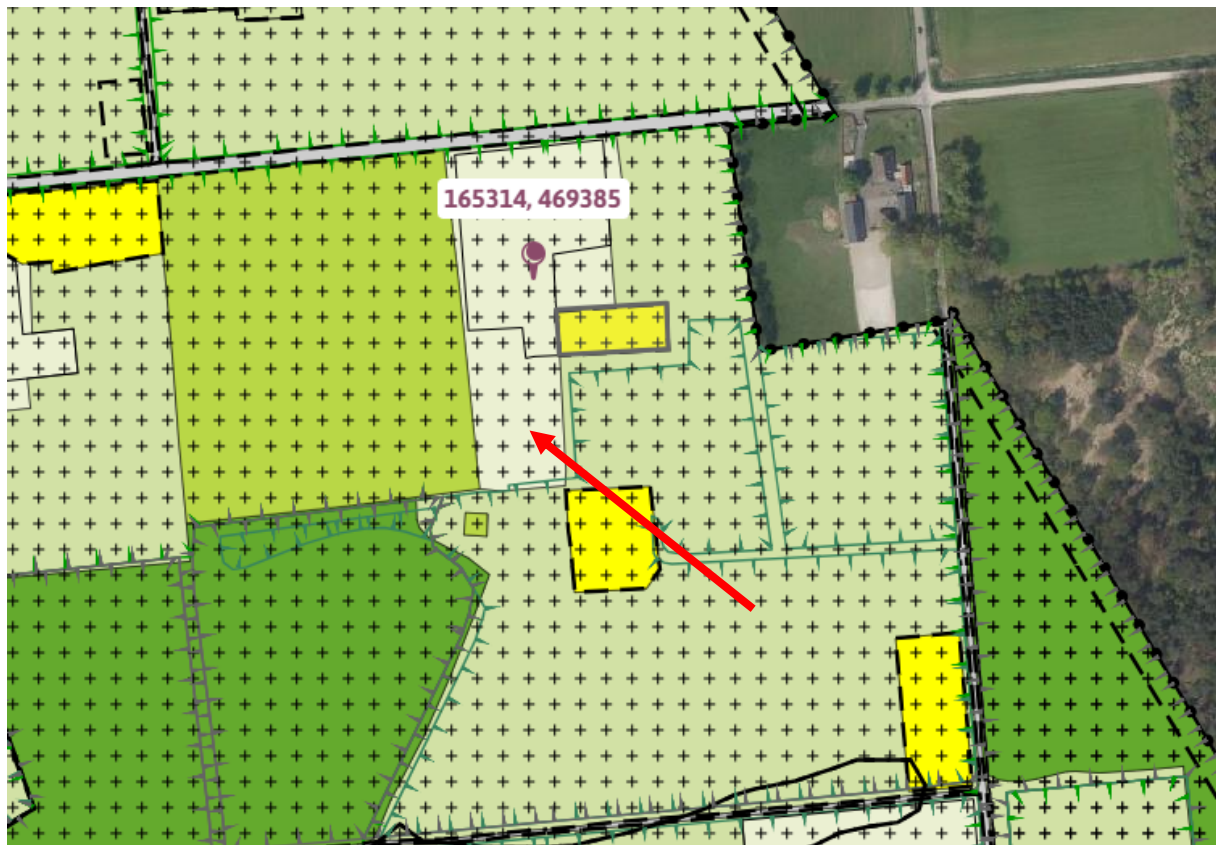




van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG 11A
(PAARDENHOUDERIJ)**

Bestemming



Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2

Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk

meer kenmerken ▾

vastgesteld 30-05-2022 - geheel in werking [Beroep / bezwaar aangetekend](#)

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#)

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie >

Agrarisch - Paardenhouderij >

Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden

Gebiedsaanduidingen (3)

milieuzone - hydrologische beschermingszone >

overige zone - jonge heideontginningen met heiderestanten

overige zone - groene ontwikkelingszone >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van waarde - 4

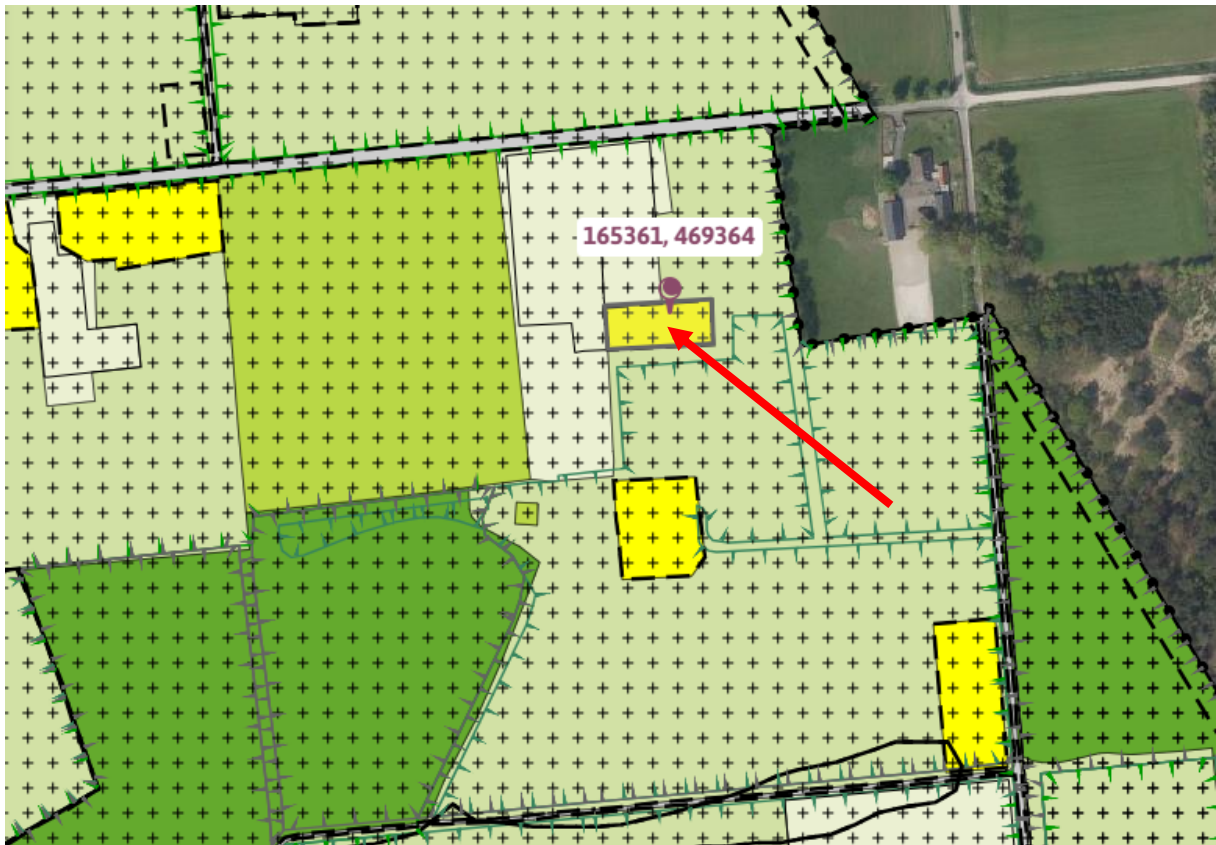
Gezien de uitgebreide bestemmingsplanvoorschriften is alleen de bestemmingsplankaart met legenda opgenomen in deze brochure. De voorschriften zijn via ons kantoor op te vragen.



van der Waaj
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISEWEG 13
(VRIJSTAANDE WONING)**

Bestemming



Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2

Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk

meer kenmerken ▼

vastgesteld 30-05-2022 - geheel in werking [Beroep / bezwaar aangetekend](#)

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#)

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie >

Wonen >

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van waarde - 4

Gezien de uitgebreide bestemmingsplanvoorschriften is alleen de bestemmingsplankaart met legenda opgenomen in deze brochure. De voorschriften zijn via ons kantoor op te vragen.

Gebiedsaanduidingen (3)

milieuzone - hydrologische beschermingszone >

overige zone - jonge heideontginningen met heiderestanten

overige zone - groene ontwikkelingszone >

Maatvoeringen (1)

▼ Maximum aantal wooneenheden (1)

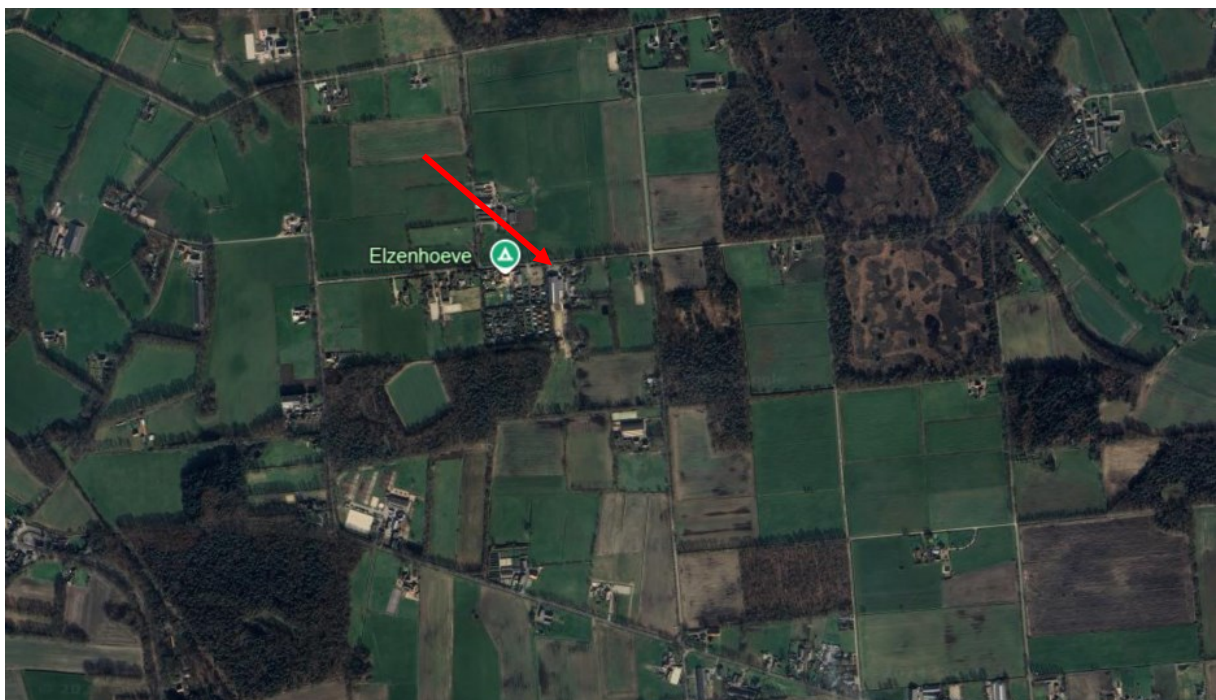
Maximum aantal wooneenheden: 1



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**NIJKERK, EERSTE KRUISHAARSEWEG
11A EN 13**

Route



**NIJKERK, EERSTE KRUISSHAARSEWEG
11A EN 13**

V
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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksovervlakten 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 gebruiksovervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

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.

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 een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt 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. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

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.

Waarborgsom 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.

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