

Nederwoudhof 2

LUNTEREN

Prachtige nieuwbouw villa
vol luxe en comfort

Gelegen op een van de prachtigste
plekken in het buitengebied

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL





TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Villa
LIGGING	Buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
TUIN	Tuin rondom
SOORT GARAGE	Dubbele garage
ENERGIELABEL	-
VERWARMING	Warmtepomp, vloerverwarming
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE
259 m²

INHOUD
Ca. 1.294 m³

PERCEELOPPERVLAKE
Ca. 2.000 m²

AANTAL KAMERS
6

SLAAPKAMERS
4

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Een uniek woongevoel in deze *luxe villa*



Een waar meesterwerk van tijdloze elegantie! Met trots presenteren wij deze nog te realiseren exclusieve villa op een royaal perceel van circa 2.000 m², een ware oase van rust en luxe waar natuur en comfort elkaar perfect aanvullen. Deze villa vertegenwoordigt het toppunt van exceptioneel wonen op een van de meest schitterende locaties die het buitengebied van Lunteren te bieden heeft. De villa is ontworpen door 'Studio Bennie Jansen' en wordt met oog voor detail gebouwd door 'bouwbedrijf NAP' en straalt kwaliteit en klasse uit door haar stijlvolle gestucte gevels, een moderne rieten kap en zwarte details afgestemd op de natuurlijke omgeving.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Indeling



De zorgvuldige indeling brengt de ruimtes met elkaar in open verbinding, wat een vloeiende, ruimtelijke woonbeleving creëert die uitnodigt tot ontspanning. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en versterken het gevoel van ruimtelijkheid, terwijl ze tegelijkertijd een naadloze overgang tussen binnen en buiten mogelijk maken. Voorzien van hoogwaardige isolatie en duurzame technieken zoals een warmtepomp en vloerverwarming is deze villa klaar voor een energiezuinige toekomst.

Een stijlvol bijgebouw in dezelfde architectonische stijl als de villa biedt tenslotte de nodige ruimte voor uw voertuigen, maar kan ook desgewenst dienen als atelier of hobbyruimte.



In overleg met de aannemer kan onder de villa een souterrain van circa 222 m² worden gerealiseerd, perfect voor extra leefruimte, een wellnessruimte, thuishkantoor of privébioscoop. Ook andere wijzigingen in het ontwerp zijn bespreekbaar, zodat de villa volledig aansluit bij uw persoonlijke woonwensen.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Waar comfort en *stijl* samenkomen

U komt straks binnen in een ruime hal waar u wordt verwelkomd door een lichte en open sfeer. Hier vindt u het toilet en heeft u toegang tot de woonkeuken, de slaapkamer en de trap naar het optioneel te realiseren souterrain. De hal vormt het centrale knooppunt van de villa en leidt u naar de verschillende leefruimtes.

De woonkeuken vormt het hart van de villa en biedt ruimte voor een rechte opstelling, een kookeiland en een royale eettafel. Dankzij de raampartijen geniet u hier van een open sfeer. De woonkamer vindt u aan de voorzijde, die door de erker extra ruimtelijk en licht aanvoelt. Achterin bevindt zich de hoofdslaapkamer met een ensuite badkamer wat extra comfort en privacy biedt. Daarnaast kan er een tuinkamer met een keukenblok gerealiseerd worden, ideaal als gastenverblijf of werkruimte. Deze ruimte leidt naar de praktische wasruimte, een tweede toilet en de inpancige garage, die voldoende plaats biedt voor uw voertuigen en extra opslag.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Mooie verdieping voor *rust, privacy en comfort*

De eerste verdieping kan worden ingedeeld met drie ruime slaapkamers, elk met veel natuurlijk licht en voldoende ruimte voor meubels en persoonlijke accenten. De kamers zijn flexibel in te richten, waardoor ze ideaal zijn voor kinderen, gasten of een thuishkantoor.

De ruime badkamer kan worden ingericht met een inloopdouche, een ligbad en een dubbele wastafel met meubel, wat zorgt voor een luxe en functionele ruimte. Het separate toilet op deze verdieping biedt extra gemak en privacy voor bewoners en gasten.

Op de overloop bevindt zich tevens een vlizotrap, waarmee u toegang heeft tot de zolder. Deze biedt mogelijkheden voor extra opslagruimte. De slimme indeling van de villa zorgt voor een goede verdeling van de ruimte, waardoor het zowel praktisch als comfortabel aanvoelt.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



De tuin rondom de villa biedt volop mogelijkheden voor persoonlijke invulling, aangezien deze niet wordt aangelegd en dus volledig naar wens van koper kan worden ingericht. U kunt bijvoorbeeld kiezen voor een mooi terras, borders met kleurrijke beplanting en een gazon, waardoor een sfeervolle en groene buitenruimte ontstaat.

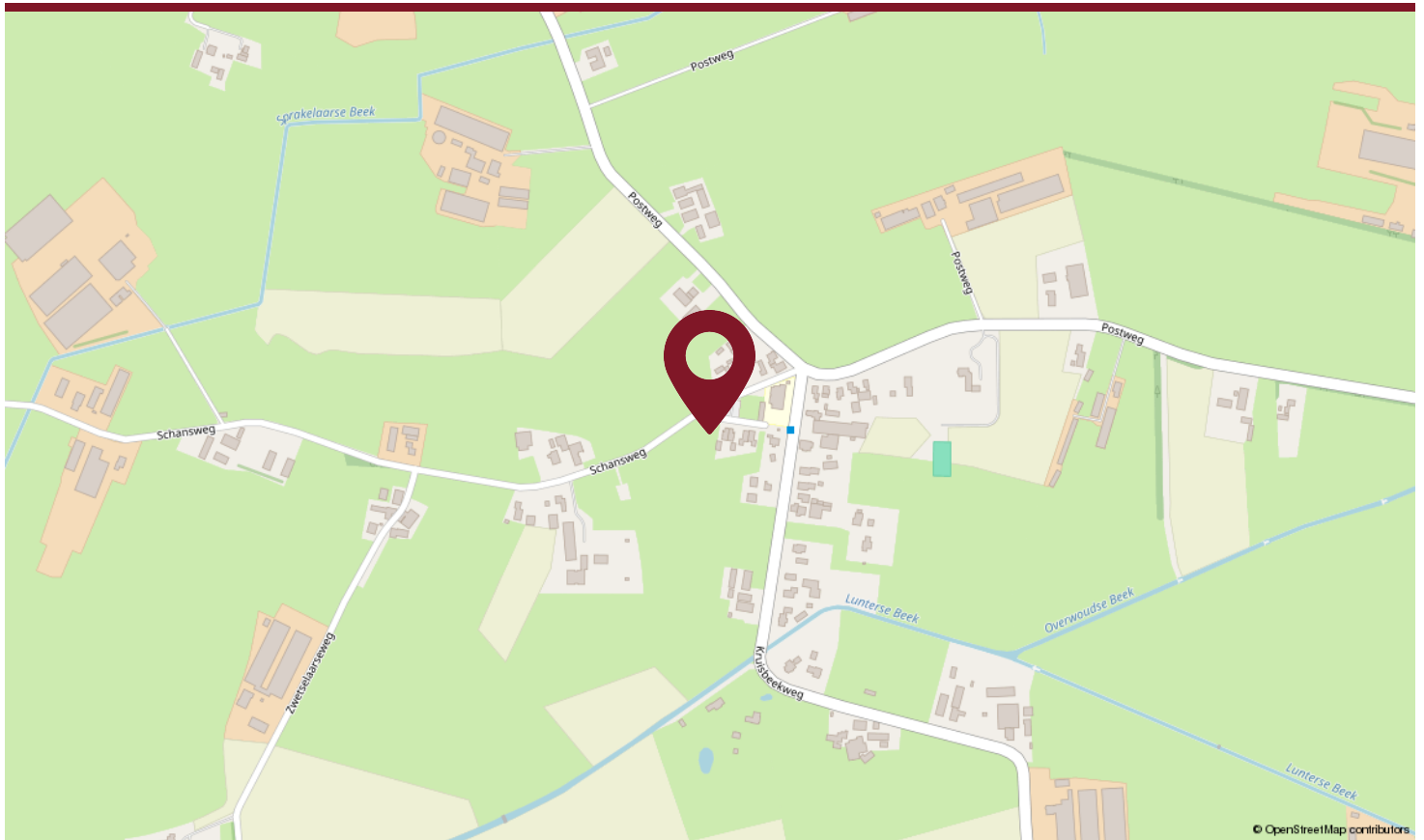
Vanuit de tuin geniet u van een weids uitzicht over de omliggende landerijen, wat bijdraagt aan de rust en privacy van het geheel. Of u nu kiest voor een plek om te ontspannen, te dineren of te tuinieren, de mogelijkheden zijn eindeloos en bieden volop ruimte voor een droomtuin die perfect aansluit bij de villa.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

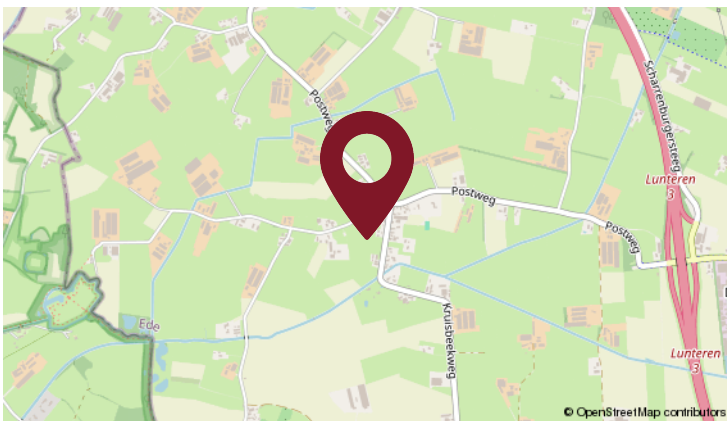
Locatie op de kaart



Deze mooie villa wordt gebouwd in het rustige Nederwoud, aan de noordwestzijde van Lunteren, op slechts enkele minuten rijden van het gezellige centrum. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan voorzieningen, waaronder supermarkt, horecagelegenheden, medische zorg, diverse winkels en sportfaciliteiten.

Voor een groene ontsnapping aan de dagelijkse drukte kunt u het Luntersche Buurtbosch bezoeken, met het Middelpunt van Nederland en uitkijktoren De Koepel. Natuurgebied De Schans en kasteel Renswoude liggen ook om de hoek.

De villa heeft een uitstekende ligging, met snelle verbindingen naar de snelwegen, wat zorgt voor gemakkelijke toegang tot de rest van Nederland.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Wonen in



Lunteren is mooi, karakteristiek en heerlijk om te wonen. Het dorp met ruim 13.750 inwoners is gelegen op de Veluwe en heeft een diversiteit aan natuurschoon te bieden. Bossen, beken, heidevelden, zandverstuivingen en weilanden, u vindt het hier allemaal. In het mooie Luntersche Buurtbosch komt u volledig tot rust en vindt u onder meer het Middelpunt van Nederland, uitkijktoren De Koepel en het Bosbad.

Diverse buurtschappen zoals Meulunteren, Overwoud, Nederwoud en Walderveen maken deel uit van Lunteren. Het gezellige centrum beschikt over een autovrije dorpskern met een goed winkelbestand. Doordat Lunteren het geografische middelpunt van Nederland is heeft u vanaf hier snelle aansluitingen op de A1, A12, A30 en A50. Steden als Ede, Arnhem en Utrecht zijn zowel per auto als per trein snel te bereiken.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



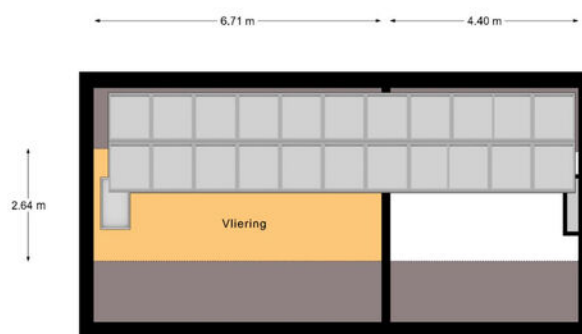
Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fortix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



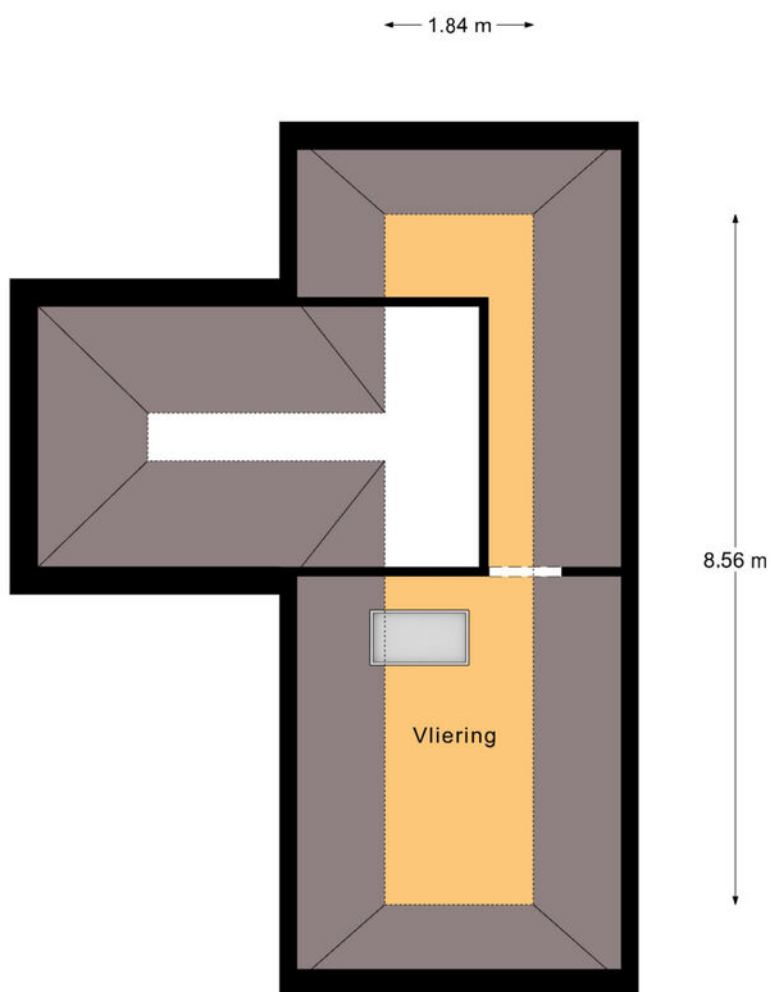
1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 getekend en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

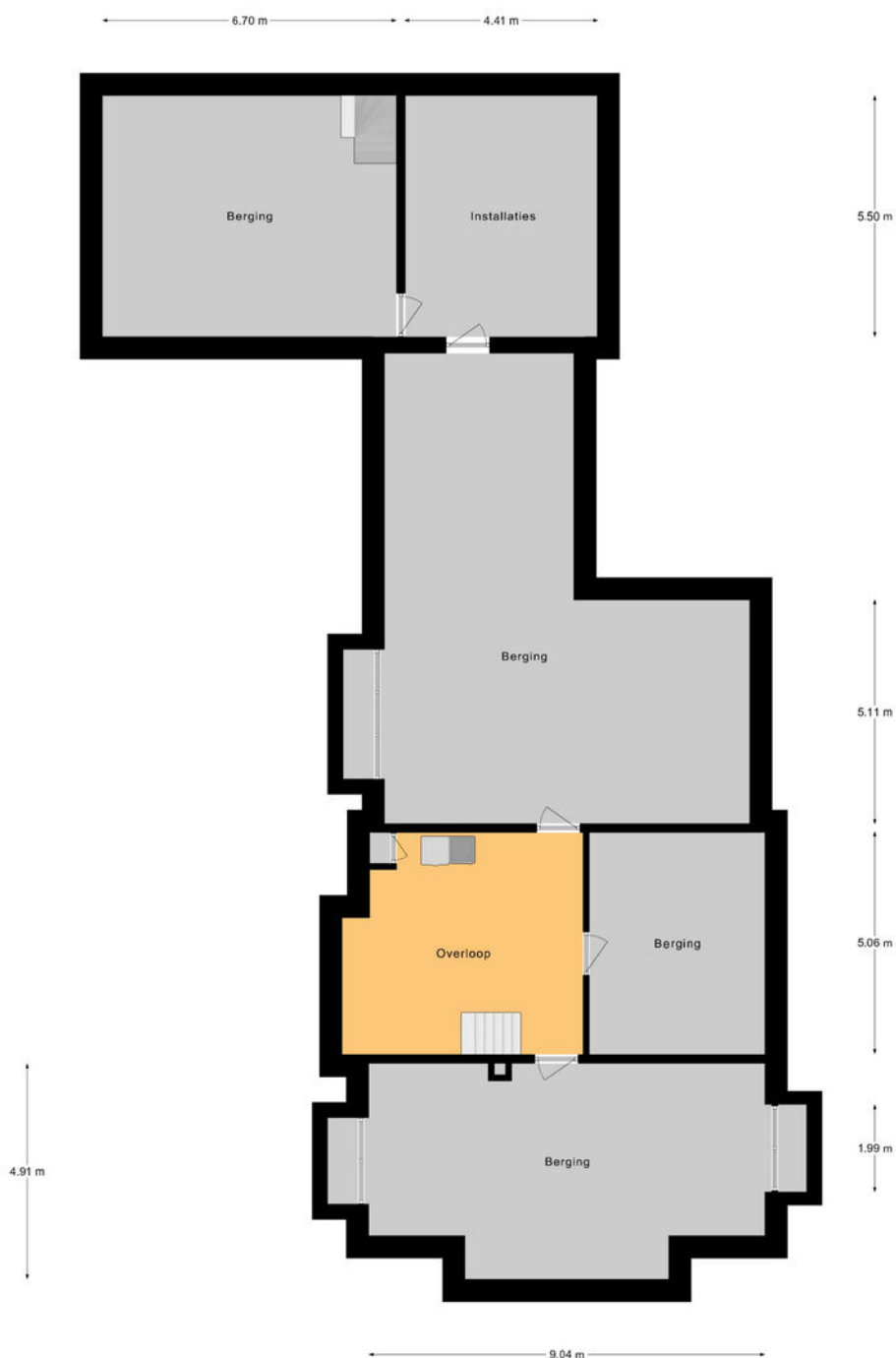
Plattegrond



2e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Souterrain (optie)



Souterrain (optioneel)

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

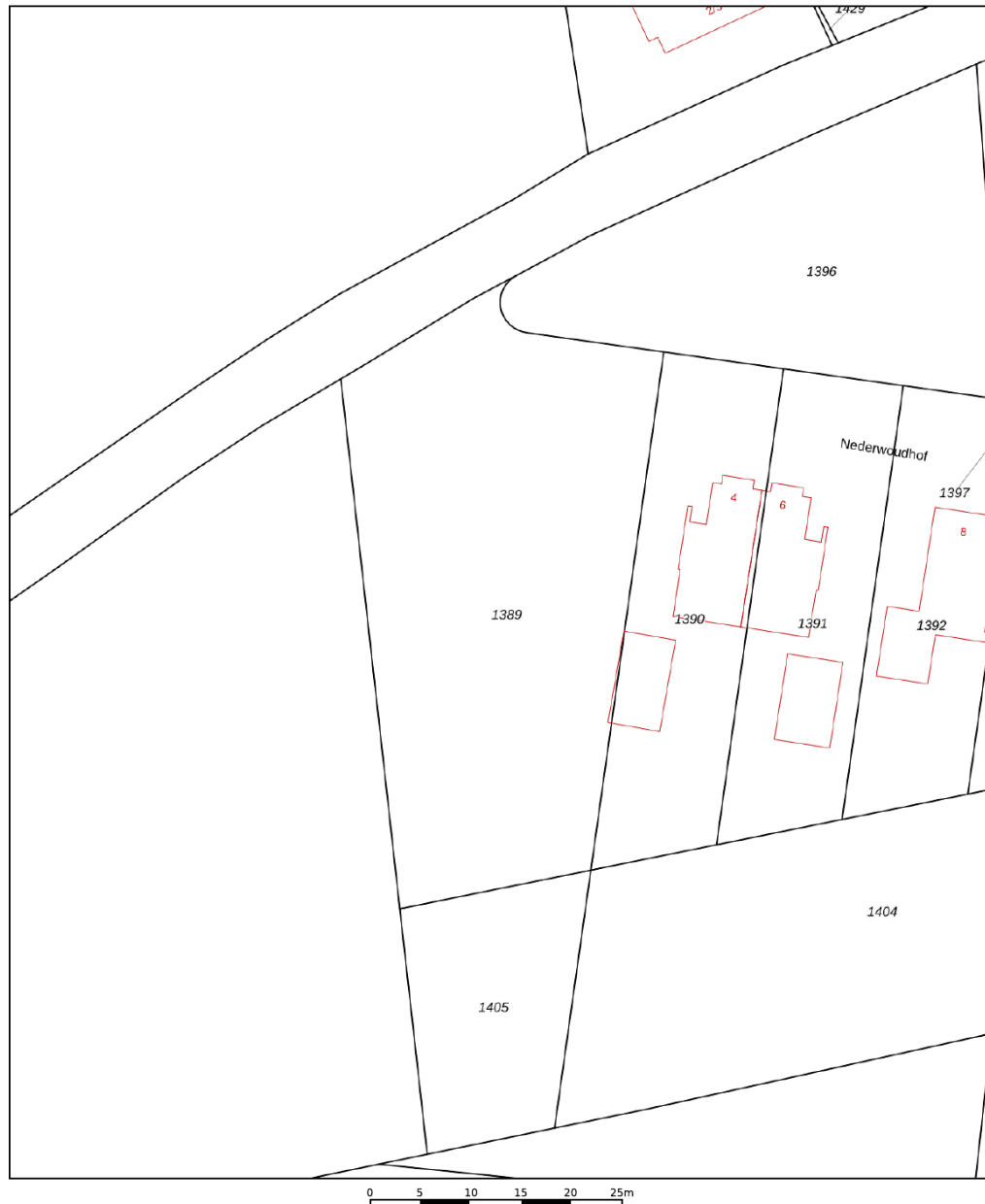
Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaïke van Doorn Mak



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lunteren	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1389	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2024			
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.			

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Zes belangrijke punten

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 de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende 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.

Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

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 stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Wie zijn wij



Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaik van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op www.maaikvandoorndmakelaar.nl en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaik van Doorn

MAKELAAR



www.maaikvandoommakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR