

*Immenweg 15 R 320*

LUNTEREN

Sfeervol chalet op  
*Landgoed De Scheleberg*

Perfekte balans tussen  
*natuur en bereikbaarheid*

Vraagprijs € 215.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)





# Kenmerken

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| TYPE WONING  | Vrijstaand                        |
| SOORT WONING | Recreatiechalet                   |
| BOUWJAAR     | 2023                              |
| LIGGING      | Op een park, in bosrijke omgeving |
| TUIN         | Tuin rondom                       |
| PARKEREN     | Eigen parkeerplek                 |
| ENERGIELABEL | -                                 |
| VERWARMING   | C.v.-ketel                        |
| ISOLATIE     | Volledig geïsoleerd               |

**WOONOPPERVLAKTE**  
50 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
164 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE**  
209 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
3

**SLAAPKAMERS**  
2

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Een plek waar  
*rust en comfort samenkomen*

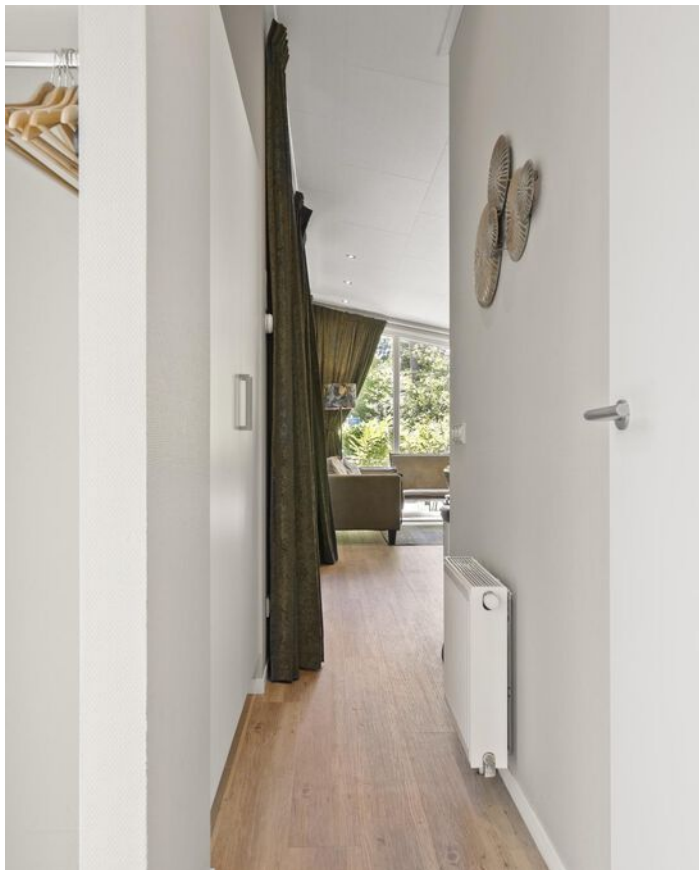


Welkom in deze sfeervolle en moderne recreatiewoning op het prachtige Landgoed De Scheleberg in Lunteren. De woning is stijlvol ingericht en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. Buitenom bevindt zich een fraai aangelegde, groene tuin waar je in alle rust kunt genieten van de natuur. Op het zonnige terras is voldoende ruimte voor een tuintafel en stoelen, perfect voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon. Of je nu op zoek bent naar een tweede woning of een investering in recreatief vastgoed. Deze woning biedt comfort, rust en een prachtige ligging midden op de Veluwe.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



Bij binnenkomst in het chalet kom je in een praktische entree met een garderobe, waar je gemakkelijk jassen en schoenen kunt opbergen. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. Loop je verder naar links, dan betreed je de lichte en sfeervolle woonkamer met open keuken.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

De open keuken is modern en stijlvol vormgegeven in een praktische L-opstelling. De zwarte fronten in combinatie met het witte werkblad geven de ruimte een strakke en eigentijdse uitstraling. De keuken biedt voldoende werk- en opbergruimte en is van alle gemakken voorzien om comfortabel te kunnen koken.

In de ruimte staat een eettafel die uitnodigt tot lange, gezellige maaltijden of een ontspannen kop koffie in de ochtend. De open indeling zorgt voor een natuurlijke verbinding met de woonkamer, waardoor koken en samenzijn moeiteloos samengaan.



Stijlvol koken en  
gezellig tafelen

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

De woonkamer vormt het hart van de woning en is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht royaal naar binnen, wat zorgt voor een open en lichte sfeer. Vanuit de zithoek heb je een prachtig uitzicht op de omliggende, groene tuin waardoor je elk seizoen optimaal van de natuurlijke omgeving kunt genieten.

De ruimte is royaal genoeg voor een comfortabele zithoek, zonder dat het geheel aan ruimtelijkheid inboet. De indeling is praktisch en sfeervol met voldoende mogelijkheden om de ruimte naar eigen smaak in te richten. Bovendien is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, ook tijdens warme zomerdagen. Een ideale plek om te ontspannen, alleen of met gezelschap.



Licht, ruimte  
en uitzicht

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Slaapkamers



De recreatiewoning beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide ingericht met een tweepersoonsbed. De kamers zijn functioneel ingedeeld en bieden voldoende ruimte om tot rust te komen na een lange dag in de natuur.



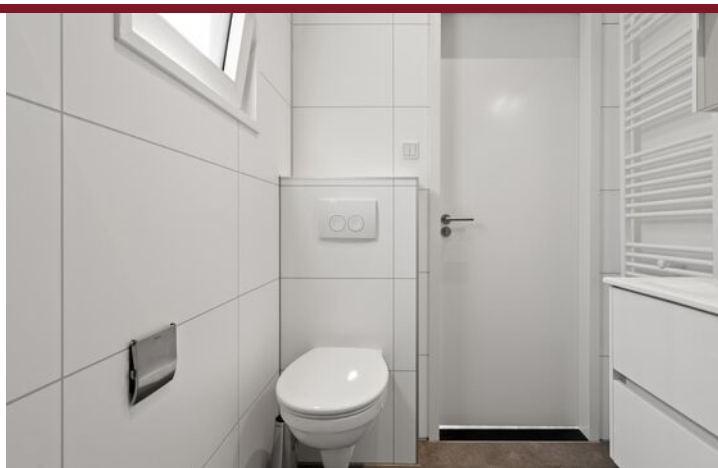
In één van de slaapkamers vind je een praktische vaste kast, ideaal voor het opbergen van kleding en andere spullen. De andere kamer is voorzien van vaste bovenkastjes, die extra opbergruimte bieden zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijkheid van de kamer. Beide slaapkamers zijn licht afgewerkt en passen perfect binnen de rustige, moderne sfeer van de recreatiewoning.



Twee comfortabele  
slaapkamers

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



De badkamer is afgewerkt in natuurlijke tinten en straalt rust en eenvoud uit. De ruimte is compleet uitgerust met een inloofdouche, wastafel met meubel en een toilet. Dankzij het aanwezige raam valt er natuurlijk daglicht naar binnen, wat de ruimte fris en aangenaam maakt. Een praktische en sfeervolle ruimte die perfect past bij de rest van de recreatiewoning.



*Compact, compleet  
en verrassend licht*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



De recreatiewoning wordt omringd door een fraai aangelegde, groene tuin die volop privacy biedt. Dankzij de weelderige beplanting en de hoge haag rondom voelt het perceel heerlijk beschut en rustig aan. Een fijne plek om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten.

Grenzend aan de recreatiewoning bevindt zich een fijn terras, perfect geschikt voor een buitentafel met stoelen, waar je in alle rust kunt ontbijten, borrelen of dineren. Of je nu in de zon wilt zitten of juist de schaduw opzoekt, de tuin biedt altijd een prettige plek.

Aan de voorzijde van de recreatiewoning is een eigen parkeerplaats aanwezig, zodat je altijd dichtbij kunt parkeren. Praktisch en comfortabel!



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

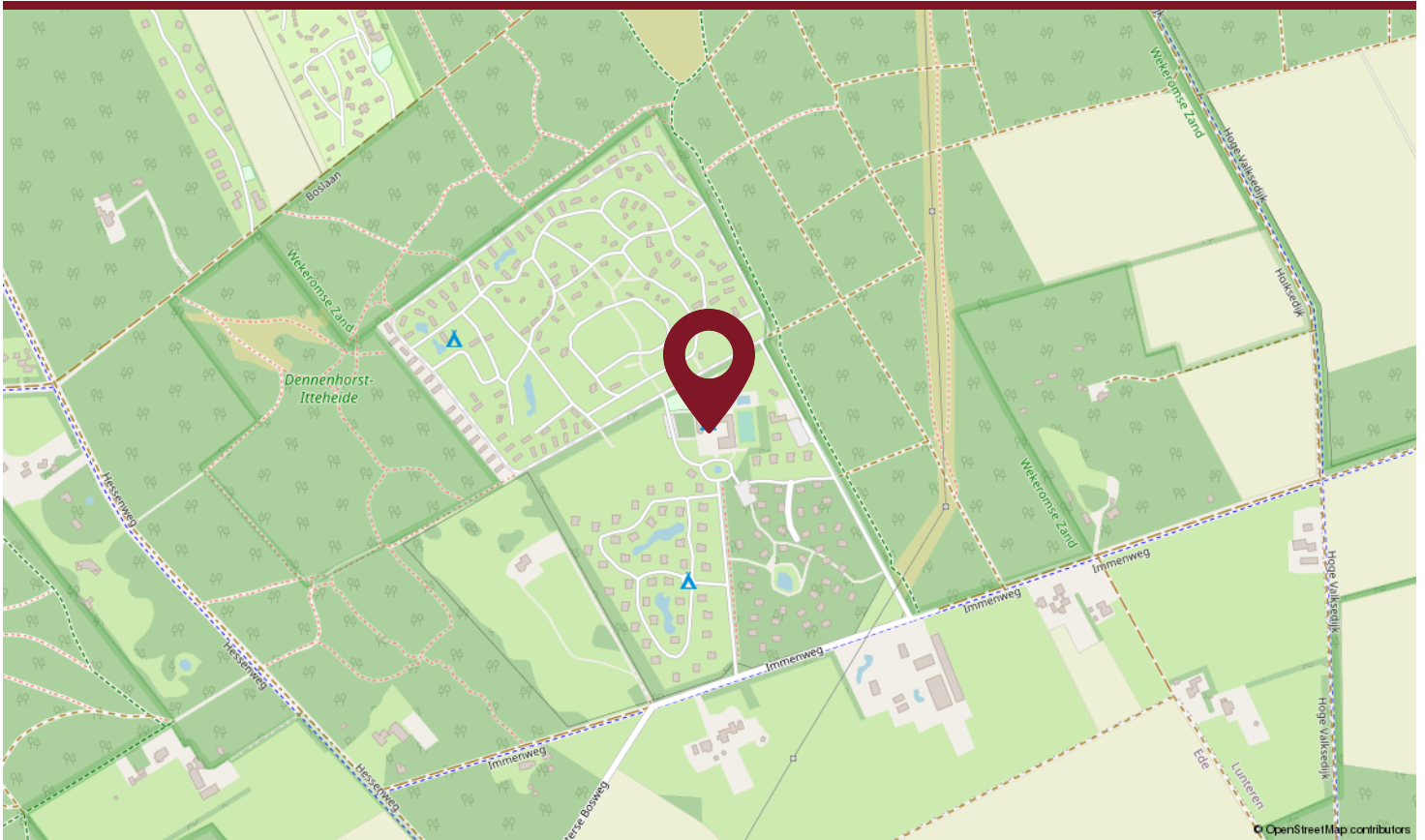
# Virtuele tour



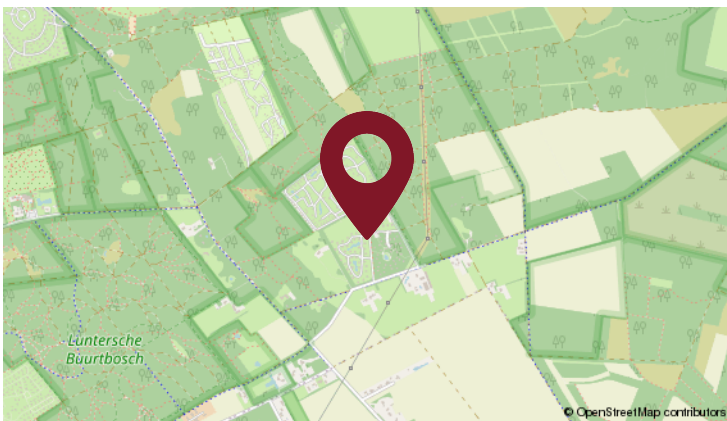
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

## Locatie op de kaart



Landgoed De Scheleberg is de perfecte bestemming voor wie op zoek is naar rust, comfort en recreatie in een natuurlijke omgeving. Het park biedt een breed scala aan voorzieningen, zoals een verwarmd buitenzwembad, een sfeervol restaurant en diverse sportvelden. Voor kinderen is er een ruime buitenspeeltuin waar ze zich eindeloos kunnen vermaken. Ook buiten het park valt er genoeg te ontdekken. Trek eropuit en bezoek het geografische Middelpunt van Nederland of verken de uitgestrekte natuur van Nationaal Park De Hoge Veluwe.



De nabijgelegen dorpen Ede en Lunteren voorzien in alle dagelijkse behoeften, van supermarkten en speciaalzaken tot gezellige cafés en restaurants. Dankzij de centrale ligging zijn ook andere steden en regio's in Nederland snel en gemakkelijk te bereiken.

*Maike van Doorn*

**MAKELAAR**

# Recreëren op



Recreëren midden op de Veluwe, met veel groen en toch overal dichtbij. De centrale locatie van Landgoed De Scheleberg in Lunteren is in één woord geweldig te noemen. Het bosrijke vakantiepark komt vaak terug in lijstjes met de mooiste vakantieparken van Nederland. De indrukwekkende oprijlaan is uitnodigend en zorgt direct voor het ultieme vakantiegevoel. Hier kan het genieten beginnen!

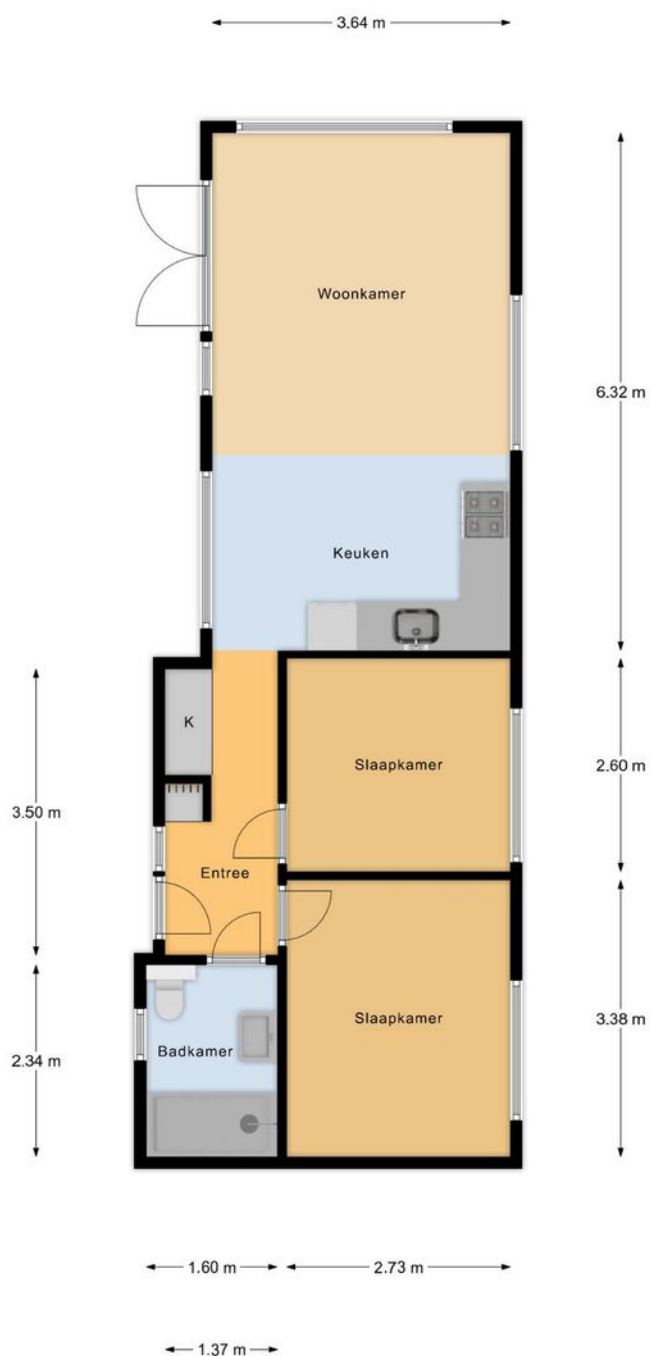
Op dit vakantiepark met een luxe uitstraling is van alles te beleven. Zo zijn er diverse faciliteiten te vinden, zoals een verwarmd buitenzwembad, restaurant en sportvelden. Daarnaast zijn voor de kinderen de buitenspeeltuinen ook erg leuk. Ook zijn er (elektrische) fietsen en E-choppers te huur, is er een snackbar, BBQ- en broodjesservice en wasserette. Honden zijn toegestaan op het park en uiteraard is er gratis wifi.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



## Recreatiewoning

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



Maike van Doorn

M A K E L A A R

# Extra informatie

Onderstaand artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## Fiscale gevolgen

Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties welke onderhavige koopovereenkomst met zich meebrengt. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nimmer aansprakelijk stellen.

## Verkooplijsten

Verkoper beschikt niet over een lijst van zaken en een verkoopvragenlijst van de recreatiewoning aangezien de verkoper de recreatiewoning nooit zelf heeft gebruikt. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren. Verder wordt de recreatiewoning opgeleverd zoals gezien tijdens bezichtigingen met uitzondering van persoonlijke spullen.

## Kenmerken

Bouwjaar: 2023  
Soort grond: eigen grond  
Parkservicebijdrage peiljaar 2025: € 2.495,55 incl. btw  
Restafval vergoeding per jaar: € 252,44,- incl. btw  
Internet per jaar: € 300,- incl. btw  
Cai per jaar: € 180,- incl. btw  
Videma per jaar: € 51,01 incl. btw  
Gassoort: Propaangas  
BTW van toepassing: nee  
BTW belaste levering: nee  
Huisdieren toegestaan: ja, maximaal 2  
Inventaris: gemeubileerd en gestoffeerd  
Verhuurmogelijkheden: ja, via de verhuurorganisatie van het park.

Inschrijving op dit adres en permanente bewoning zijn niet toegestaan.

*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.

Maaïke 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.maaikevandoornmakelaar.nl](http://www.maaikevandoornmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



www.maaikvandoommakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR