



Egelhof 13
Lunteren

€ 495.000,- k.k.



STROOMBERG
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
103 m²

Perceeloppervlakte
106 m²

Inhoud
337 m³

Bouwjaar
2006

Kamers
4 waarvan 3 slaapkamers

Energielabel
A

Isolatie
Volledig geïsoleerd

Ligging
**Aan rustige weg, in
woonwijk en vrij uitzicht**



Aan de Egelhof 13 woon je heerlijk rustig, aan een kindvriendelijk hofje waar alleen bestemmingsverkeer komt. Deze keurig onderhouden eengezinswoning uit 2006 biedt alles wat je zoekt: een lichte woonkamer, moderne keuken, zonnige tuin en drie volwaardige woonlagen met volop ruimte.

De ligging is bovendien ideaal: op loopafstand van het centrum van Lunteren, met winkels, horeca, scholen en het station allemaal binnen handbereik. Het speelveldje tegenover de woning maakt het hofje extra aantrekkelijk voor gezinnen, terwijl de rustige ligging zorgt voor veel privacy en woongenot. Een woning waar je zó kunt intrekken, met een fijne sfeer, zonnige tuin en een uitstekende locatie: dat is wonen aan de Egelhof 13 in Lunteren.

Begane grond

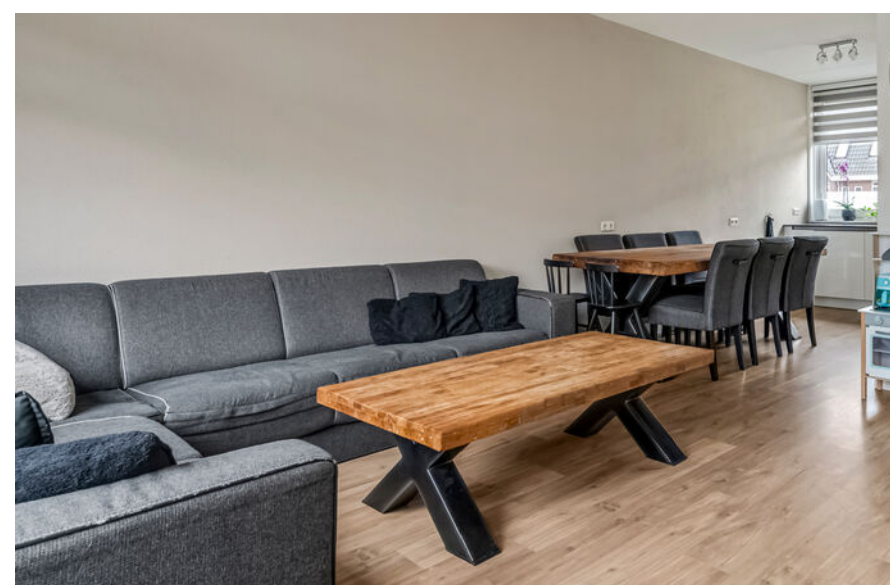
Via de hal, met meterkast en een in 2020 vernieuwde toiletruimte met fontein, stap je de woning binnen. Het is direct voelbaar: dit huis is met zorg bewoond en goed onderhouden. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en de keuken, maar ook tot de trap naar de bovenverdieping.





De tuingerichte woonkamer is een fijne plek om thuis te komen. Dankzij de grote raampartij en de deur naar de tuin valt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een uitnodigende sfeer. De woonkamer is licht afgewerkt, heeft een laminaatvloer en beschikt over een praktische trapkast; handig voor voorraad of speelgoed.

De groene muur in de woonkamer is inmiddels grijs gesaust.



Tuingerichte
woonkamer



Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, die in 2017 volledig is vernieuwd. Een fijne, lichte ruimte waar koken weer leuk wordt! De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een stijlvolle afzuigkap. Dankzij de slimme indeling heb je hier voldoende werk- en kastruimte, terwijl je ondertussen uitkijkt over het rustige hofje aan de voorzijde; een prettig uitzicht tijdens het koken of een kop koffie in de ochtend.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers van mooi formaat, de badkamer en een wat kleinere ruimte met dakraam, die ideaal is voor de wasmachine en droger.

De badkamer is netjes en compleet met wastafel, toilet en douchecabine. Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en elektrisch bedienbare rolluiken.





Tweede verdieping

De topetage is een fijne verrassing: een royale zolderverdieping met twee grote dakramen. Hier kun je eenvoudig een derde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer realiseren. Dankzij de vaste trap en de hoge nok zijn hier volop mogelijkheden aanwezig. Zo behoort het creëren van een vloering ook tot de mogelijkheden.



Tweede verdieping
vol mogelijkheden

Exterieur

Op zomerse dagen trek je de deur open en loop je zo de groene achtertuin in. Deze ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon geniet. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop plek voor een heerlijke loungeset of eettafel. Achterin staat een stenen berging én er is nog een extra houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. Dankzij de achterom is de tuin ook van buiten goed bereikbaar, handig voor de fietsen, de kliko's of gewoon als je even snel via achter binnen wilt lopen.

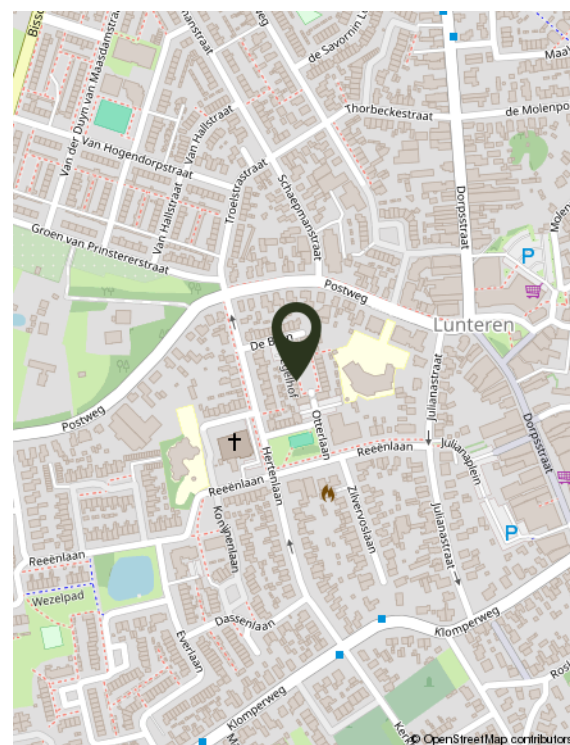


Geniet in de
zonnige achtertuin



Over de locatie

Aan de Egelhof woon je heerlijk rustig, aan een kindvriendelijk hofje waar alleen bestemmingsverkeer komt. Het hofje heeft een aangename sfeer en een speelveldje tegenover de woning, waar kinderen veilig kunnen spelen. De woning ligt op een toplocatie in Lunteren: op korte loopafstand van het centrum met winkels, supermarkten, horecagelegenheden en het station. Ook scholen, sportclubs en medische voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig. Voor een ontspannen moment fiets je zo naar het bos en met de auto ben je binnen enkele minuten op de A30, waardoor steden als Ede, Barneveld en Arnhem snel bereikbaar zijn. Een ideale plek om een fijne woning als deze echt thuis te maken.



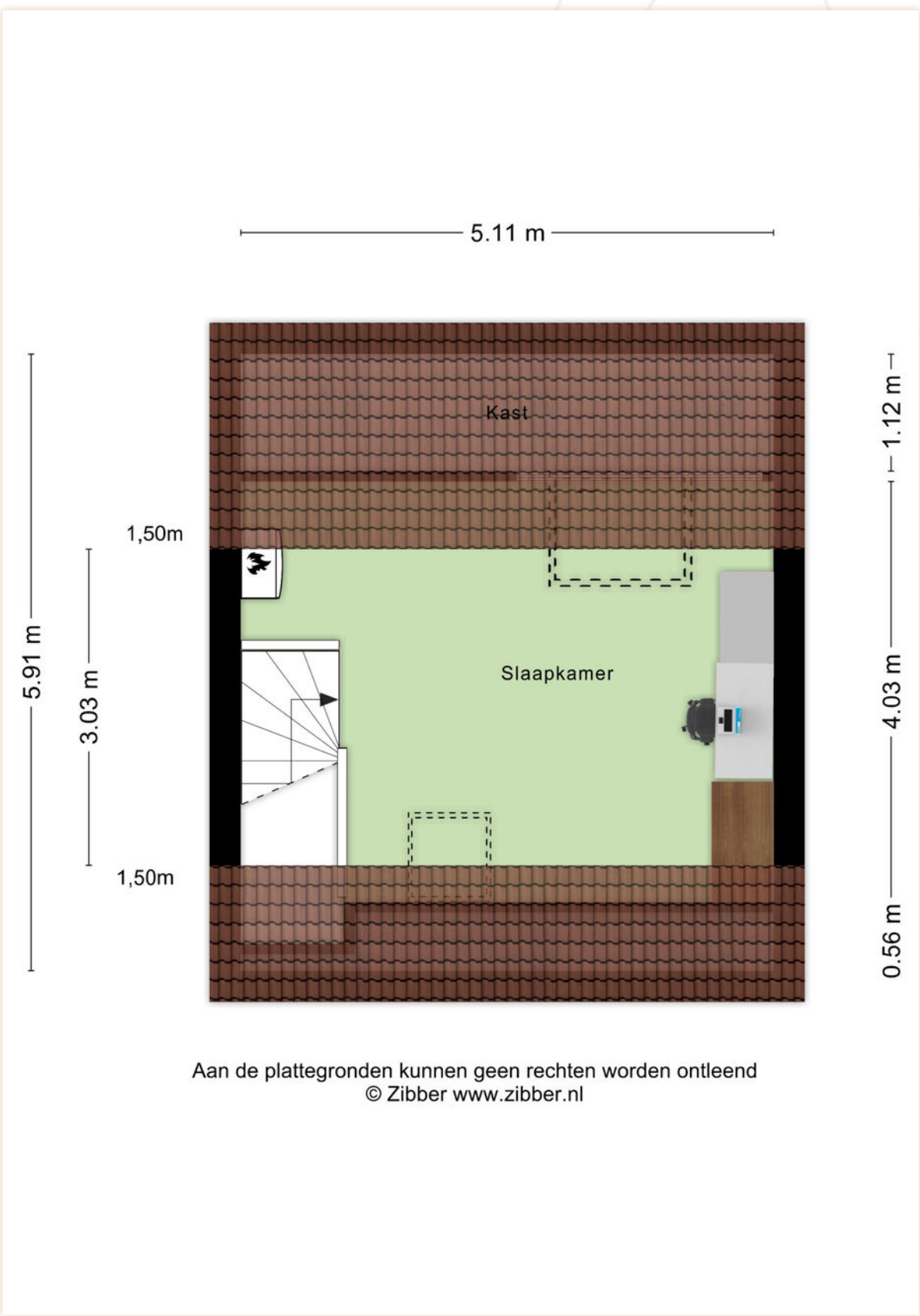
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Situatietekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
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.

10 Interessante vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper

de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
3. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
4. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper

zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

8. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

9. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van

een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

10. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Heb je nog vragen?
Neem contact met ons op.

Notities

Over ons

Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Het is een belangrijke stap in uw leven, vol keuzes en emoties. En juist daarom wilt u kunnen vertrouwen op een makelaar die die niet alleen kennis van de markt heeft, maar ook oog heeft voor uw situatie. Stroomborg Makelaardij begrijpt dit. Al ruim 33 jaar begeleiden wij onze klanten met persoonlijk aandacht, eerlijk advies en betrokkenheid bij elke stap van het traject.

In 1992 startte Harry Stroomborg het makelaarskantoor in Lunteren. In 2021 droeg hij het stokje over aan zijn zoon Harmen, die het familiebedrijf voortzet. Harry is nog wel betrokken op de achtergrond, zodat zijn jarenlange ervaring behouden blijft.

Ons team bestaat uit mensen die de regio goed kennen en precies weten wat er speelt. We nemen de tijd om naar u te luisteren, denken actief mee en zijn pas tevreden als u dat ook bent. Iedere verkoop, aankoop of taxatie vraagt om maatwerk, en dat leveren we. We combineren korte lijntjes met een hoge mate van betrokkenheid.

Om u ook op financieel gebied goed te kunnen begeleiden, werken wij nauw samen met ervaren financieel adviseurs en banken. Zo bent u verzekerd van deskundig advies dat perfect aansluit bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, een taxatie, zakelijke vraagstukken of hypotheekadvies: wij zorgen voor persoonlijk advies dat aansluit op uw wensen en situatie.

Bent u klaar voor de volgende stap? Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.





STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Stroomberg Makelaardij staat voor u klaar!

Molenparkweg 10 | 6741 ZR Lunteren | 0318-482916 | info@stroombergmakelaardij.nl

