

Eigentijds wonen



DRONTEN | De Lepelaar 22

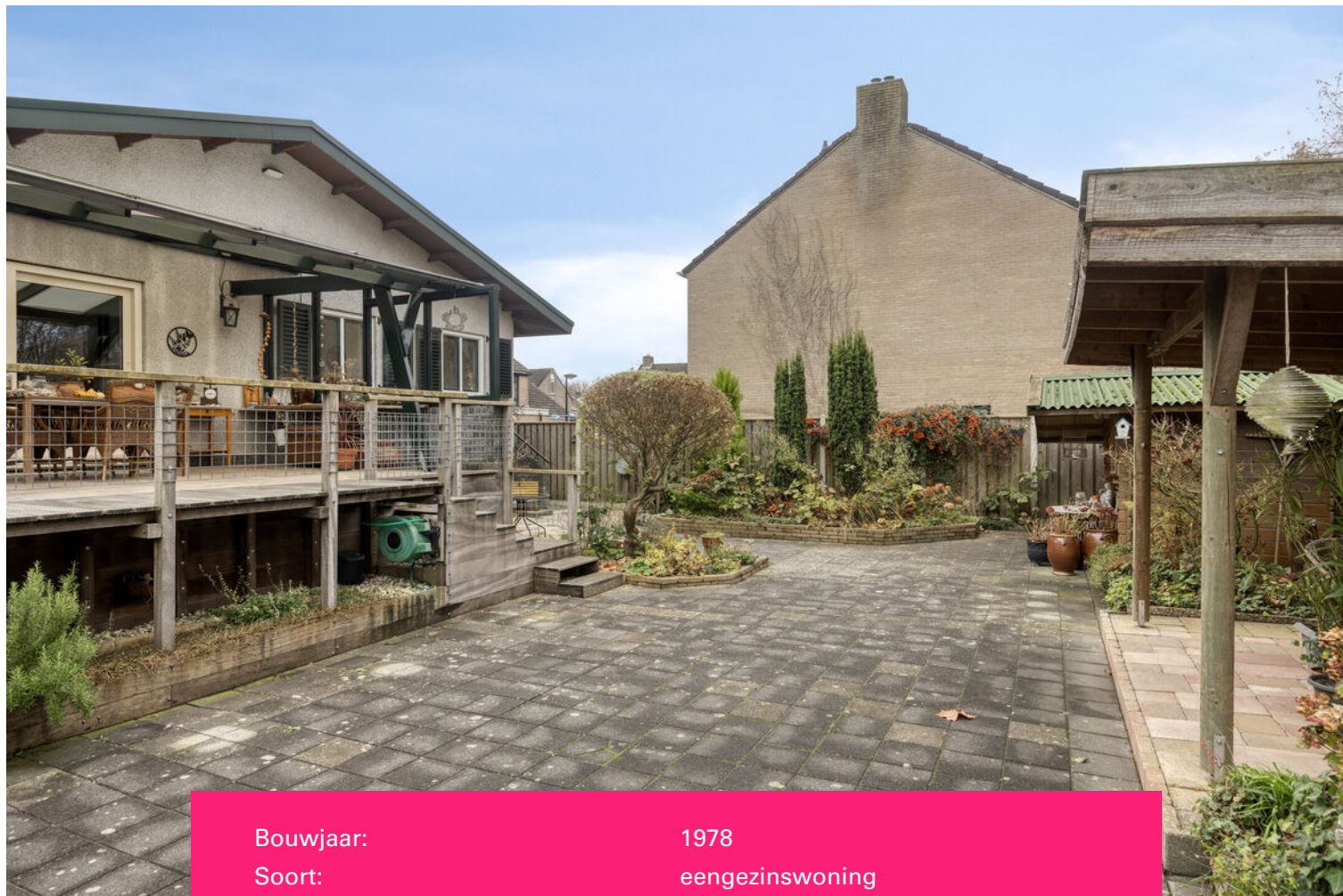
vraagprijs € 525.000 k.k.

Carpe Diem
MAKELAARDIJ



0321-311629 | info@carpediemmakelaardij.nl
www.carpediemmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	680 m ³
Woonoppervlakte:	183 m ²
Perceeloppervlakte:	498 m ²
Overige inpandige ruimte:	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	37 m ²
Externe bergruimte:	25 m ²
Verwarming:	hetelucht verwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

Representatieve en karakteristieke vrijstaande woning uit 1978 met souterrain, hooggelegen terras en diverse bijgebouwen!

Deze vrijstaande woning onderscheidt zich door haar verhoogde ligging, doordachte indeling, solide bouwkwiteit en het royale gebruiksoppervlak, mede dankzij het volledig ingerichte souterrain. Het geheel is gelegen op een rustig en ruim perceel en biedt een uitzonderlijk wooncomfort, aangevuld met eigentijdse voorzieningen en diverse functionele extra's.

Aan de voorzijde bereikt men de woning via een karakteristieke, hooggelegen trap die direct toegang geeft tot de entree. Binnenkomst vindt plaats in een ruime hal, van waaruit de leefvertrekken zich op een logische wijze ontfvouwen. De woonkamer is licht, royaal en voorzien van een sfeervolle open haard; een aangename ruimte voor zowel ontspannen als representatief wonen. Vanuit de woonkamer is er directe verbinding met het verhoogde terras aan de linker zijde, dat een fraai uitzicht biedt over de tuin en gedurende veel momenten van de dag een zonnige plek vormt.

De woonkeuken (2017) is modern uitgevoerd en uitgerust met onder meer een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, koelkast, pannen-carroussel, oven en een praktische deur naar de tuin. Het geheel vormt een comfortabele en ruime werkplek voor de kookliefhebber. Ook is op deze woonlaag een ruime slaapkamer met badkamer-ensuite gesitueerd. Aansluitend bevindt zich een eigentijdse badkamer met inloofdouché, wastafelmeubel, toilet en separate ventilatie.

Vanuit de hal met toilet leidt een trap naar het souterrain. Dit lager gelegen woondeel herbergt twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een ruime inloepkast. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met douche en wastafel. De naastgelegen bijkeuken beschikt over een wasmachineaansluiting en een keukenblok met spoelbak (met wateraansluiting). Verder biedt dit niveau een kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken, en een technische ruimte met de Remeha cv-ketel (2024) en de heteluchtverwarming. Een waterput zorgt ervoor dat het water van de badkamer, keuken en wasmachine – vanwege de lagere ligging – gecontroleerd wordt opgepompt naar het riool.

Het woongedeelte van de woning is voorzien van kunststof kozijnen, met uitzondering van de slaapkamer, wat bijdraagt aan het onderhoudsarme karakter. Bovendien is de volledige woning twee jaar geleden professioneel geschilderd door een schildersbedrijf. Ook buiten is gedacht aan duurzaamheid en veiligheid: de schoorsteen is opnieuw gevoegd en geïmpregneerd, en het dak is voorzien van nieuwe bitumen en loodflappen. Naast de open haard binnen beschikt de woning tevens over een buitenhaard, wat het buitenleven extra aantrekkelijk maakt.

Op het perceel bevinden zich een houten tuinhuis en een vrijstaande houten garage met openslaande deuren naar de oprit. Hierdoor is er ruime parkeergelegenheid en opslagcapaciteit aanwezig, wat dit object bijzonder veelzijdig maakt.

Deze woning biedt, mede dankzij de verhoogde bouw, het complete souterrain, de moderne voorzieningen en de fijne buitenruimten, een uitzonderlijk comfortabele leefomgeving. Een ideale keuze voor wie zoekt naar ruimte, privacy, functionaliteit en een zeer degelijk onderhouden woning met toekomstwaarde.

BIJZONDERHEDEN:

- * Energielabel C
- * Levensloop bestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- * Landelijke woonkeuken (2017)
- * Kunststof kozijnen op de begane grond, m.u.v. de slaapkamer
- * C.v.-ketel uit 2024
- * Vrijstaande garage met openslaande deuren
- * Schilderwerk uitgevoerd in 2023
- * Achtertuin met overkapping en vrij uitzicht op openbaar groen
- * Gelegen aan het eind van een rustige straat
- * Openbaar parkeren in de directe omgeving
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij verkoop wordt een koopakte model 2023 gehanteerd met aanvullende ouderdoms- en asbestclausule

Het verkoopproces verloopt in zijn geheel via MOVE.nl en daarmee ook het biedingsproces. Biedingen dienen via MOVE te worden ingediend. U ontvangt op het moment dat u een afspraak voor bezichtiging maakt, inloggegevens voor een MOVE account. Via dat account kunt u alle benodigde informatie en documenten inzien en, indien gewenst, een bod uitbrengen.











































Plattegrond



Plattegrond

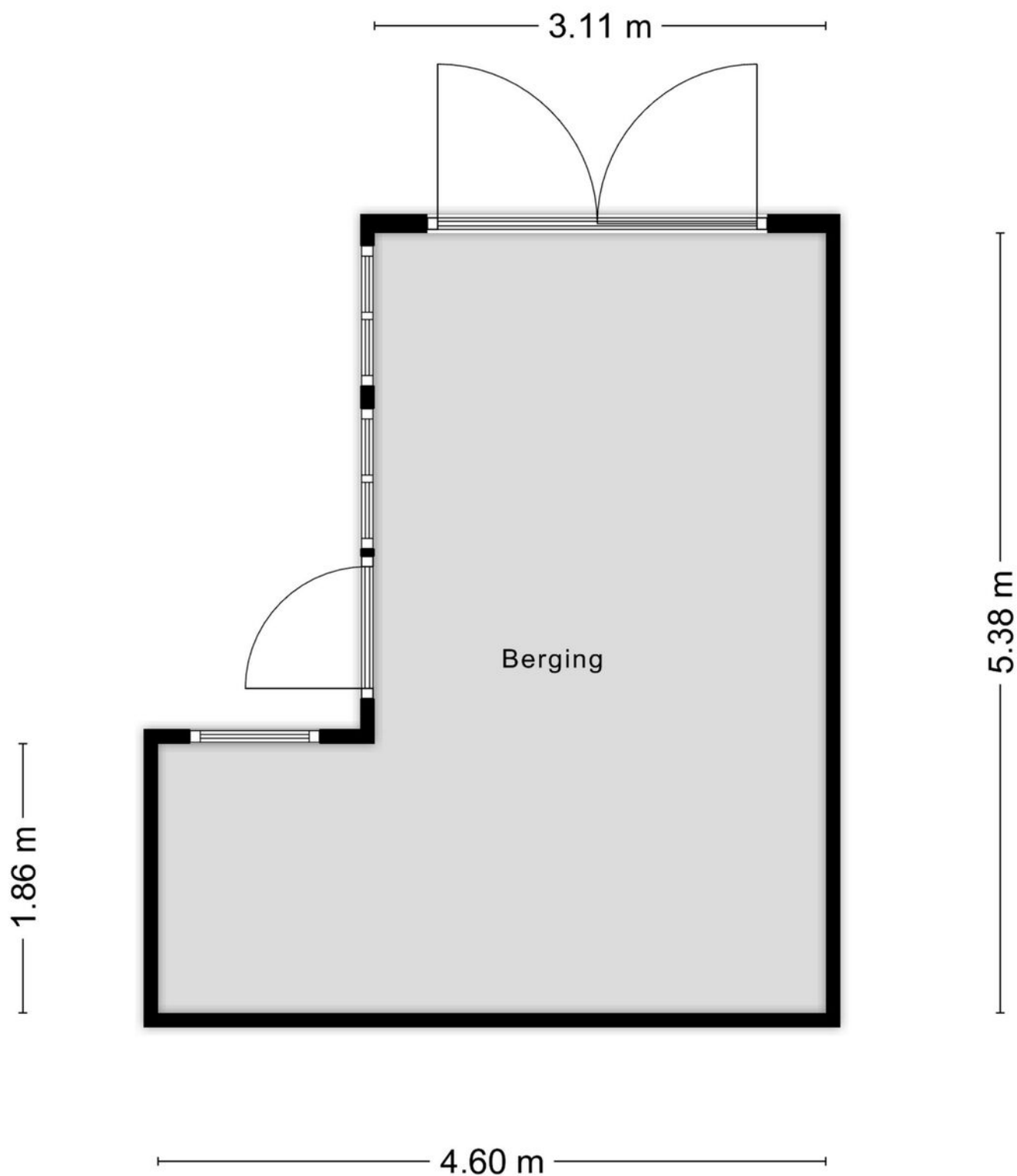


Plattegrond



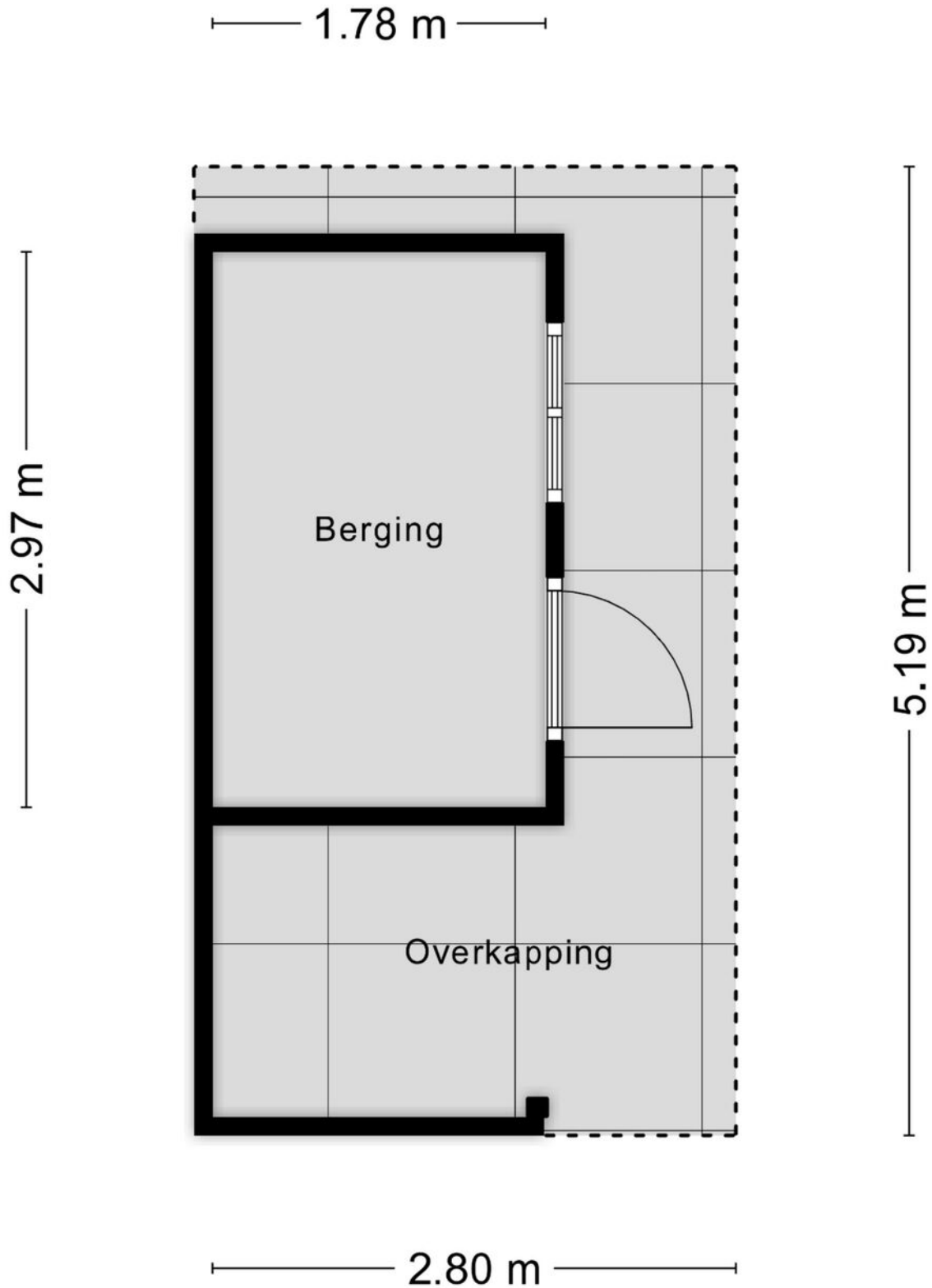
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

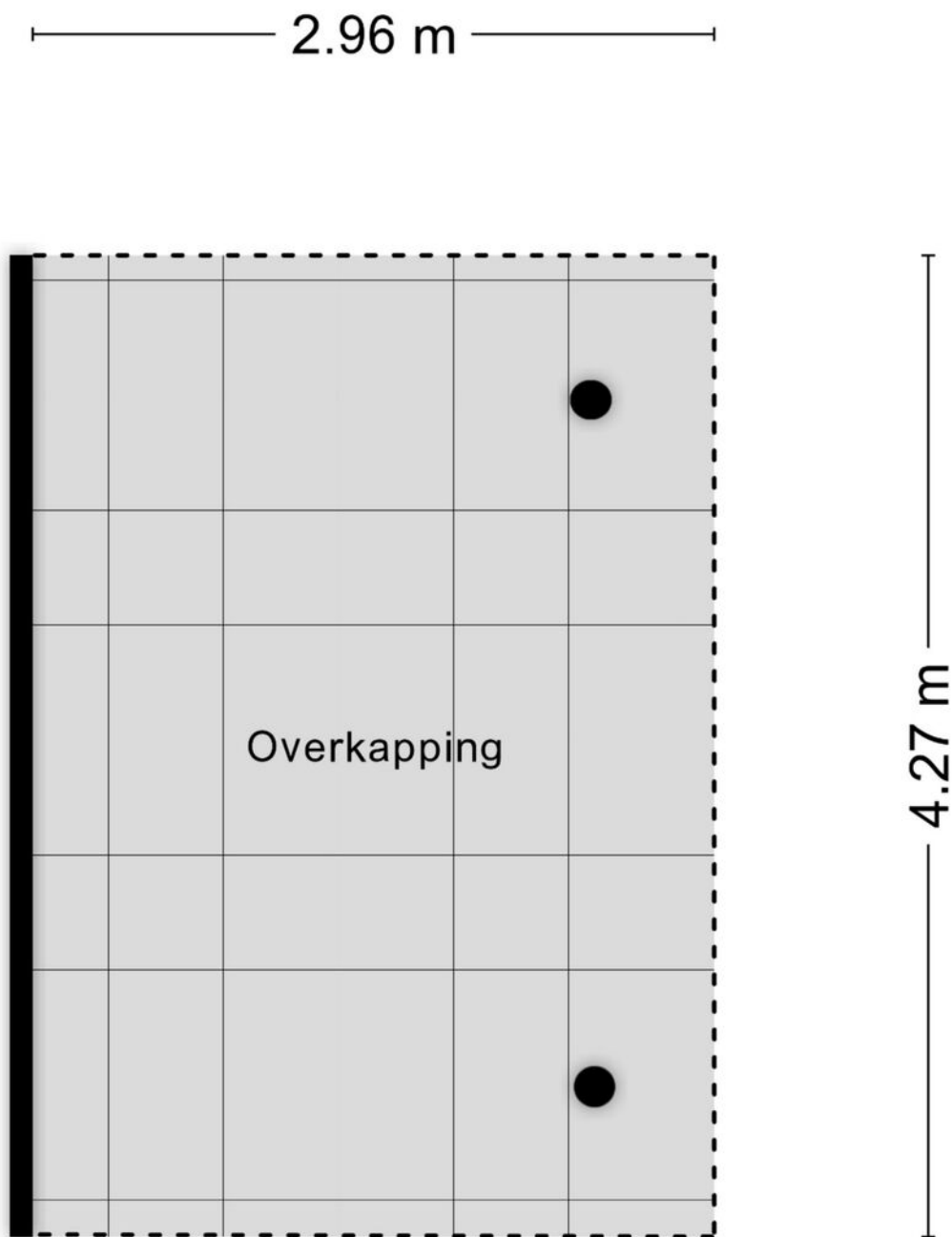


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

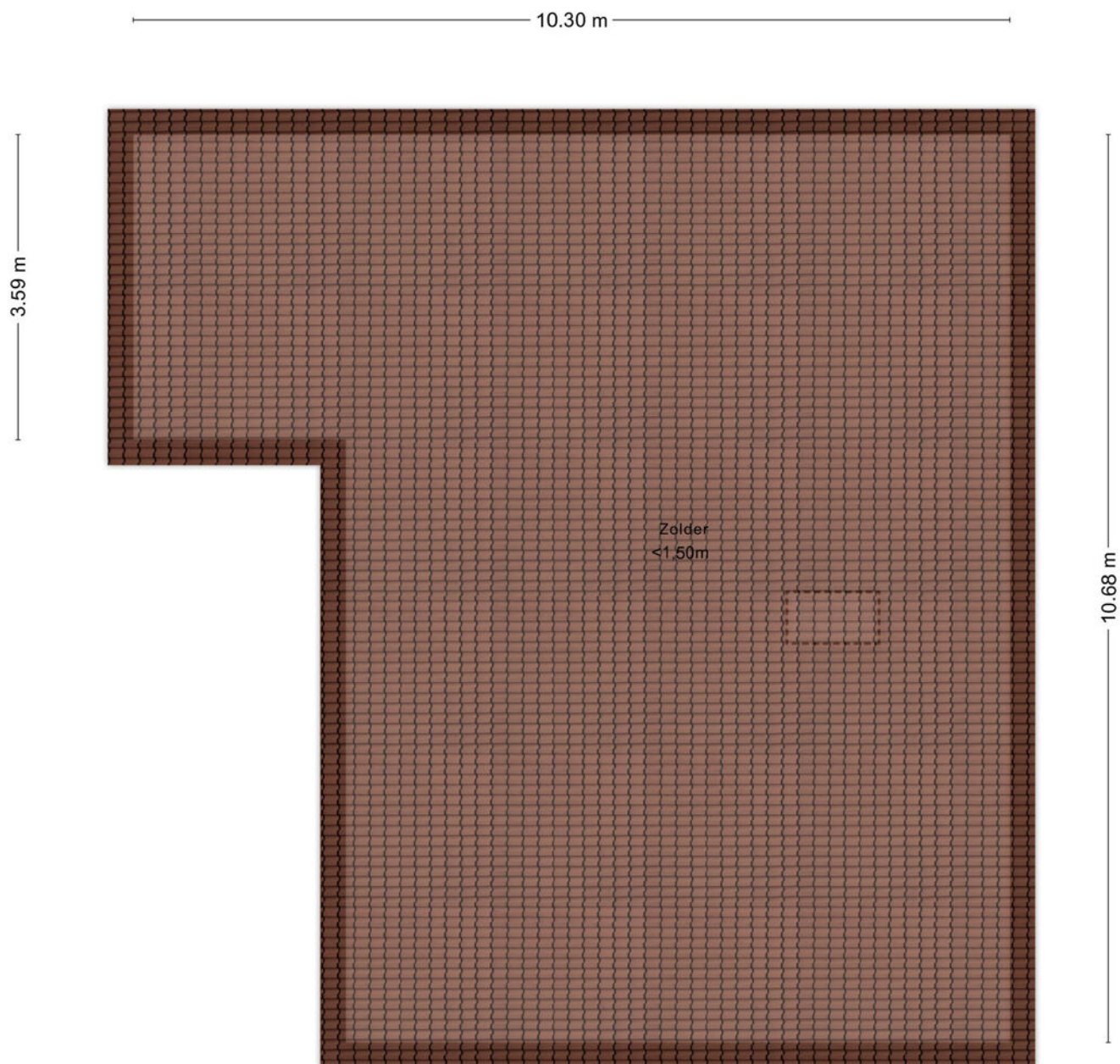


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dronten

Sectie A

Perceel	2316
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

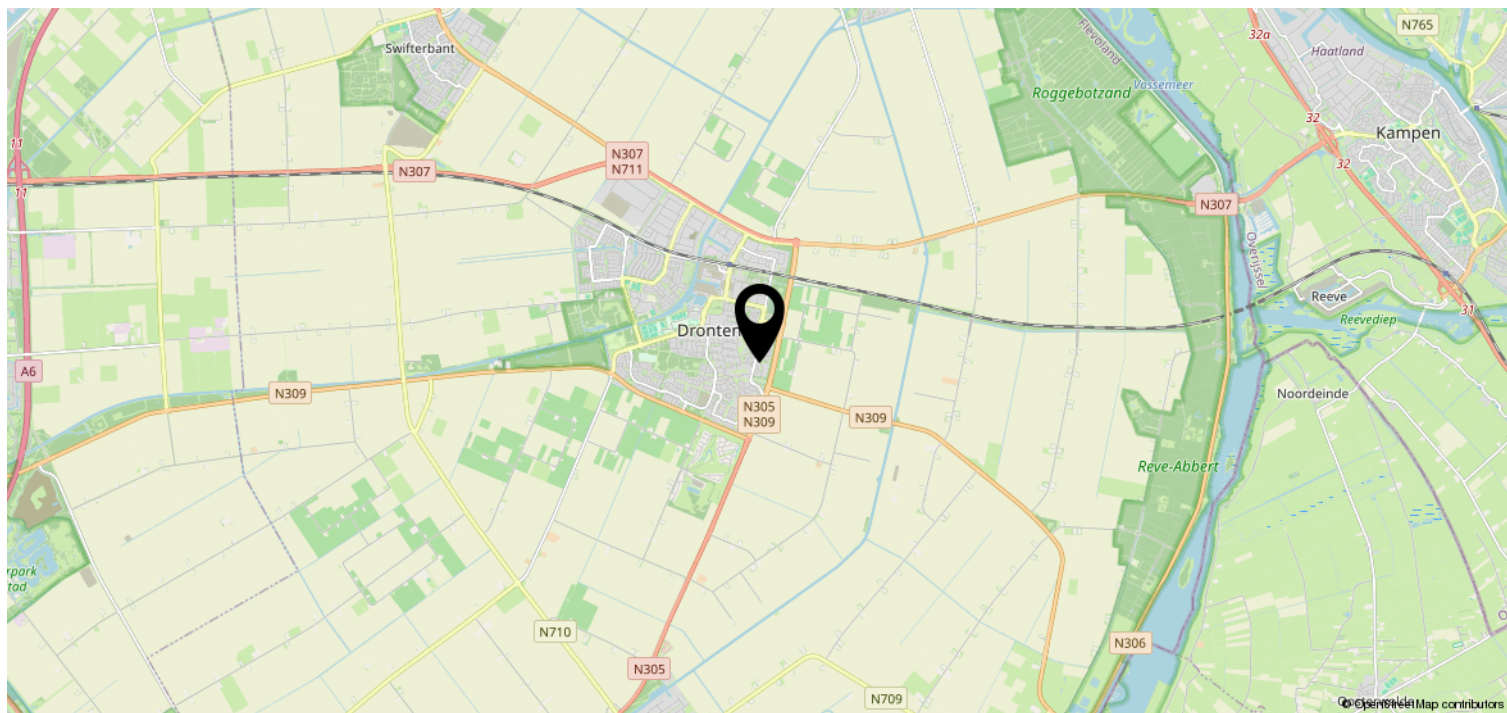
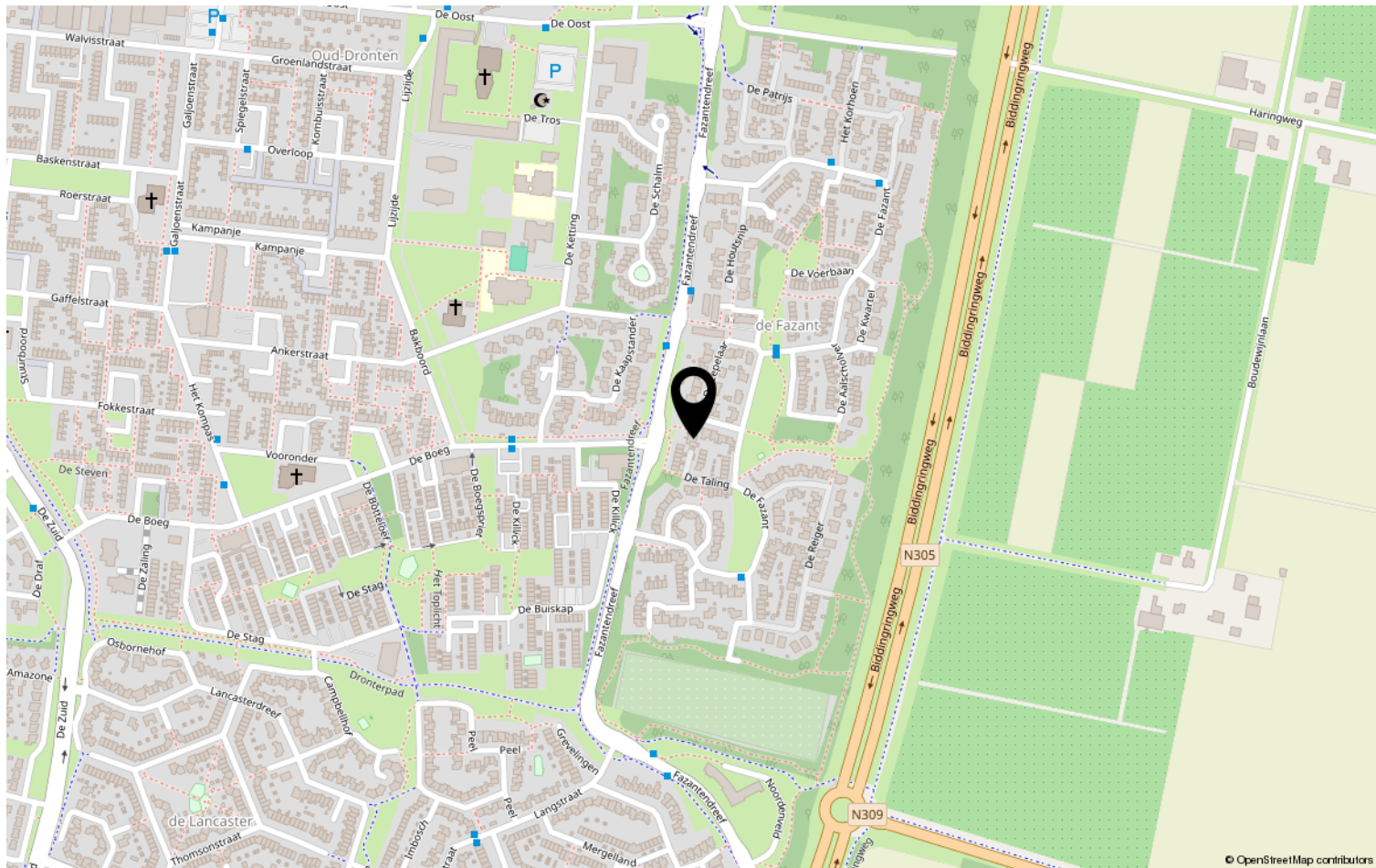
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie op de kaart



Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent formeel pas in onderhandeling zodra de verkopende partij heeft gereageerd middels een tegenbod. Heb je een bod uitgebracht en heeft de makelaar aangegeven het bod te bespreken met de verkoper, dan is er nog geen sprake van 'in onderhandeling zijn.'

Ik bied de vraagprijs, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs beschouwd moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook wanneer je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij de bieding aanvaardt of zijn makelaar alsnog een tegenvoorstel wil laten doen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen de verkoopstrategie nog wijzigen?

Ook dit is toegestaan. Blijkt dat er zeer veel belangstelling is voor een woning en dat er meerdere biedingen binnenkomen die allemaal de vraagprijs bieden of benaderen, dan is voor de verkoper erg lastig te bepalen wie de beste koper is. In dit geval kan de verkoper in overleg met de makelaar besluiten om de woning bij inschrijving te verkopen. Op deze manier hebben alle belangstellende een eerlijke kans om een bod uit te brengen waarbij de woning wordt toegekend aan de hoogste bidder.

Mogen er nog bezichtigingen plaats- vinden tijdens de onderhandelingen?

Ja dat is toegestaan. Het is namelijk helemaal niet gezegd dat een bod ook daadwerkelijk zal leiden tot een verkoop. Daarnaast is het mogelijk dat de verkoper graag wil weten of er meer concrete belangstelling is. Zodra er formeel sprake is van onderhandeling, dan mag de makelaar niet met andere belangstellende in onderhandeling treden. De woning staat dan 'onder bod' zoals dat heet. Je kunt alsnog wel een bod doen, echter kan er pas over onderhandeld worden zodra de onderhandelingen tussen de verkoper en de andere biedende partij beëindigd zijn.

Mag de verkoper tijdens de onderhandelingen de vraagprijs nog verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen, ook tijdens de onderhandelingen. Tegelijkertijd kan jij als potentiële koper ook besluiten je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk je eerder gedane bod.

Is een verkoper verplicht om eerst te onderhandelen met diegene die het eerst geboden heeft?

Nee de verkoper bepaalt zelf, in samenspraak met zijn makelaar, welke verkoopprocedure er gevolgd wordt. Uiteraard dient de makelaar jou hiervan wel goed op de hoogte te brengen. Vraag bij serieuze belangstelling wat je positie is, dit voorkomt vaak een hoop teleurstelling.



Overeenkomst

Na een uitspraak van de Hoge Raad in 2011 is duidelijk het punt bepaald wanneer een koopovereenkomst is gesloten. Samengevat houdt de uitspraak in dat een koopovereenkomst pas gesloten is als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit geldt als u als particulier voor zelfbewoning koopt. Koopt u als belegger en gaat u de woning ex- ploiteren dan is een mondeling akkoord vol- doende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 5 tot 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Sinds 2018 kan maximaal 100% van de koopsom opgenomen worden als voorbehoud. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Jij (of jouw bank) kiest zelf de taxateur.

Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er door jou wel een taxatie opgedragen worden, maar zal dit te allen tijde pas plaats kunnen vinden ná ondertekening van de akte en het verlopen van de bedenktijd.

Bedenk zelf goed of je dit voorbehoud laat vallen. In de koopovereenkomst wordt het ver- vallen van het voorbehoud extra geparafeerd.

Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouw- technische keuring werken wij uiteraard mee aan de keuring.

In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag je hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopovereenkomst. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouw- materialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.



Asbestclausule

Wanneer er zich asbest bevindt in een woning of wanneer een woning mogelijk asbest kan bevatten dan wordt er vaak door de verkoper gekozen om een zogenaamde asbestclausule op te nemen in het koopcontract.

Het is mogelijk, met name bij de wat oudere woningen, dat er asbest gebruikt is dat nog aanwezig is in de woning. Wanneer je er voor kiest, al dan niet noodgedwongen, om dit te verwijderen dan gaat dit gepaard met extra kosten. Een gespecialiseerd asbestbedrijf zal het asbest uit de woning moeten verwijderen volgens de eisen en normen van de milieuwet. Door een asbestclausule in de woning op te nemen vrijwaart de verkoper zich van eventuele aansprakelijkheid en/of kosten indien er daadwerkelijk asbest wordt aangetroffen en/of dit verwijderd moet worden.

Dus ook wanneer het de verkoper niet bekend is dat er asbest gebruik is in de woning (en bijgebouwen) anders dan te doen gebruikelijk ten tijde van de bouw, kan de verkoper er voor kiezen om een asbestclausule op te nemen. De koper verklaart hierbij bekend te zijn met de mogelijkheid dat er asbest aangetroffen zou kunnen worden en vrijwaart hiermee de verkoper van enige aansprakelijkheid in de toekomst.

Niet bewoning-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is kan de verkoper niet alles van de woning weten.

Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Waaruit bestaan de kosten koper?

De kosten koper, de naam zegt het al, zijn de bijkomende kosten voor de koper van een huis. Zo betaal je 2% overdrachtsbelasting en betaalt de koper de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de openbare registers. Naast deze kosten koper, moet je als koper ook nog rekening houden met kosten voor het afsluiten van een hypotheek, het op laten stellen van een taxatierapport en het laten opmaken van de hypotheekakte door de notaris. Maak je gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dan betaal je nog 1% van de hypotheekbedrag aan aanvraagkosten. In ruil daarvoor heb je wel een aanzienlijk lagere rente.



Heeft u interesse?



De Redepassage 19
8254 KC Dronten

0321-311629 | info@carpediemmakelaardij.nl
www.carpediemmakelaardij.nl