



*Schaepmanstraat 14*

LUNTEREN

Levensloopbestendig  
*wonen op de Veluwe*

Wonen met  
*comfort en gemak*

Vraagprijs € 595.000,- 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  | Geschakelde woning           |
| SOORT WONING | Eengezinswoning              |
| BOUWJAAR     | 1996                         |
| LIGGING      | Aan rustige weg, in woonwijk |
| TUIN         | Voor- en achtertuin          |
| SOORT GARAGE | Carport                      |
| ENERGIELABEL | A                            |
| VERWARMING   | C.v.-ketel                   |
| ISOLATIE     | Dubbel glas                  |

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

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

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
225 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
5

**SLAAPKAMERS**  
4

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Ruimte voor  
het hele gezin*



Deze fijne hoekwoning biedt een heerlijke combinatie van comfort en praktisch wonen. Via de groene voortuin bereikt u de uitnodigende entree, waar u elke dag met een welkom gevoel thuiskomt. De woning is levensloopbestendig, waardoor alle woonfuncties zich op de begane grond bevinden. Binnen vindt u een lichte, ruime woonkamer, een keuken, een praktische badkamer en een slaapkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers en een ruime berging. De woning wordt compleet gemaakt met een eigen berging en een carport. Een ideale plek om direct te wonen en jarenlang plezier te beleven!

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



Parkeer uw auto gemakkelijk en beschermd onder de carport en stap via de entree uw nieuwe thuis binnen. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime woonkamer, het separate toilet en de meterkast.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-magnetron. Dankzij de slimme indeling blijft het contact met de woonkamer behouden, waardoor koken en ontspannen moeiteloos samengaan. Vanuit de keuken heeft u tevens een prettig uitzicht op de verzorgde tuin!

Aan de voorzijde van de woning treft u de ruime living. Hier is voldoende ruimte om een sfeervolle zithoek te creëren en een eettafel te plaatsen, zodat u zowel kunt genieten van rust als van gezellige momenten met familie en vrienden.



*Impressie  
keuken*

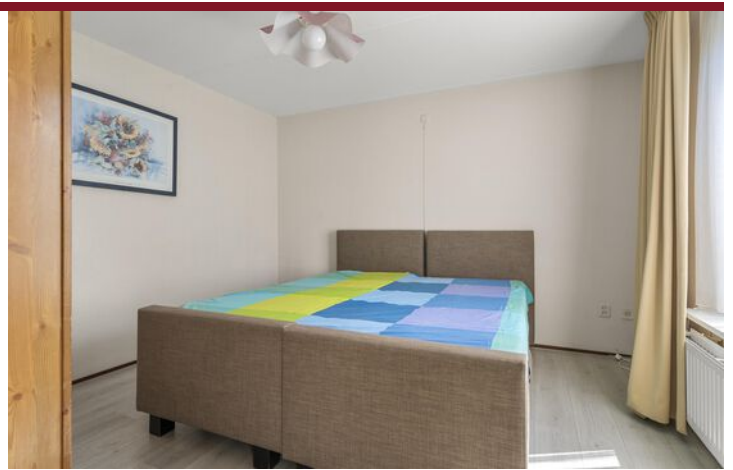
*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede hal. Deze hal geeft toegang tot de ruime slaapkamer, die voldoende plek biedt voor een tweepersoonsbed en een kast. Daarnaast bereikt u vanuit deze hal de badkamer en de keuken. Ook vindt u hier een tweede entree, wat extra gemak en flexibiliteit biedt.



*Impressie  
slaapkamer*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



## Impressie badkamer

De badkamer is volledig betegeld en bevindt zich in de oorspronkelijke staat. U vindt er een toilet, een wastafel en de aansluitingen voor het wasapparaat. Door de eenvoudige, maar praktische inrichting biedt de badkamer volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Eerste verdieping



Via de overloop heeft u toegang tot alle vertrekken op deze verdieping, waaronder drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en geniet van prettig lichtinval en een comfortabele ruimte. De overige twee slaapkamers zijn eveneens van een fijn formaat en bieden diverse mogelijkheden. Of u nu behoefte heeft aan extra slaapkamers of een rustige werkkamer u kunt deze kamers volledig naar eigen wens inrichten.



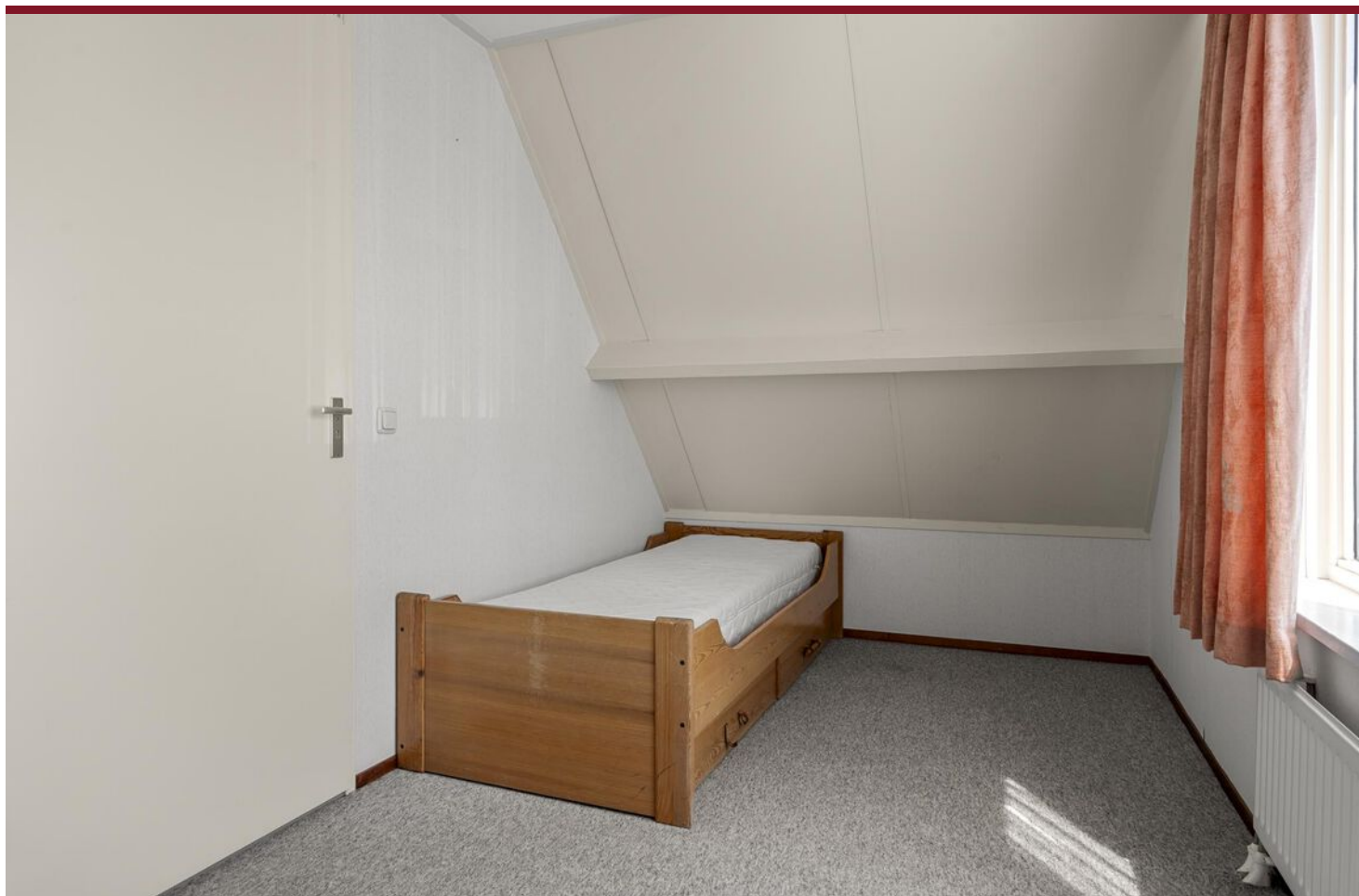
Vanaf de overloop is tevens de berging bereikbaar. Deze is royaal bemeten en biedt volop ruimte om uw spullen netjes en uit het zicht op te bergen.



Verdieping met  
drie slaapkamers

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



Buiten zet het genieten zich moeiteloos voort. De tuin is een mooie combinatie van groene beplanting, een ruim terras en een sfeervolle veranda. Hier kunt u al vroeg in het seizoen heerlijk buiten zitten en volop genieten van het buitenleven. Of u nu op zoek bent naar een zonnige plek om te ontspannen of juist liever de schaduw opzoekt, deze tuin biedt voor ieder wat wils.

De overkapping en de carport zijn op een speelse manier in het ontwerp verwerkt. De ene kant doet dienst als comfortabele overkapping, perfect voor lange zomeravonden of een ontspannen ochtendmoment. De andere kant fungeert als carport, wat zorgt voor een praktische oplossing zonder afbreuk te doen aan de uitstraling van de tuin. Vanuit de tuin heeft u bovendien directe toegang tot de aangebouwde berging.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Virtuele tour



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Neem alvast een virtuele  
*tour door de woning*

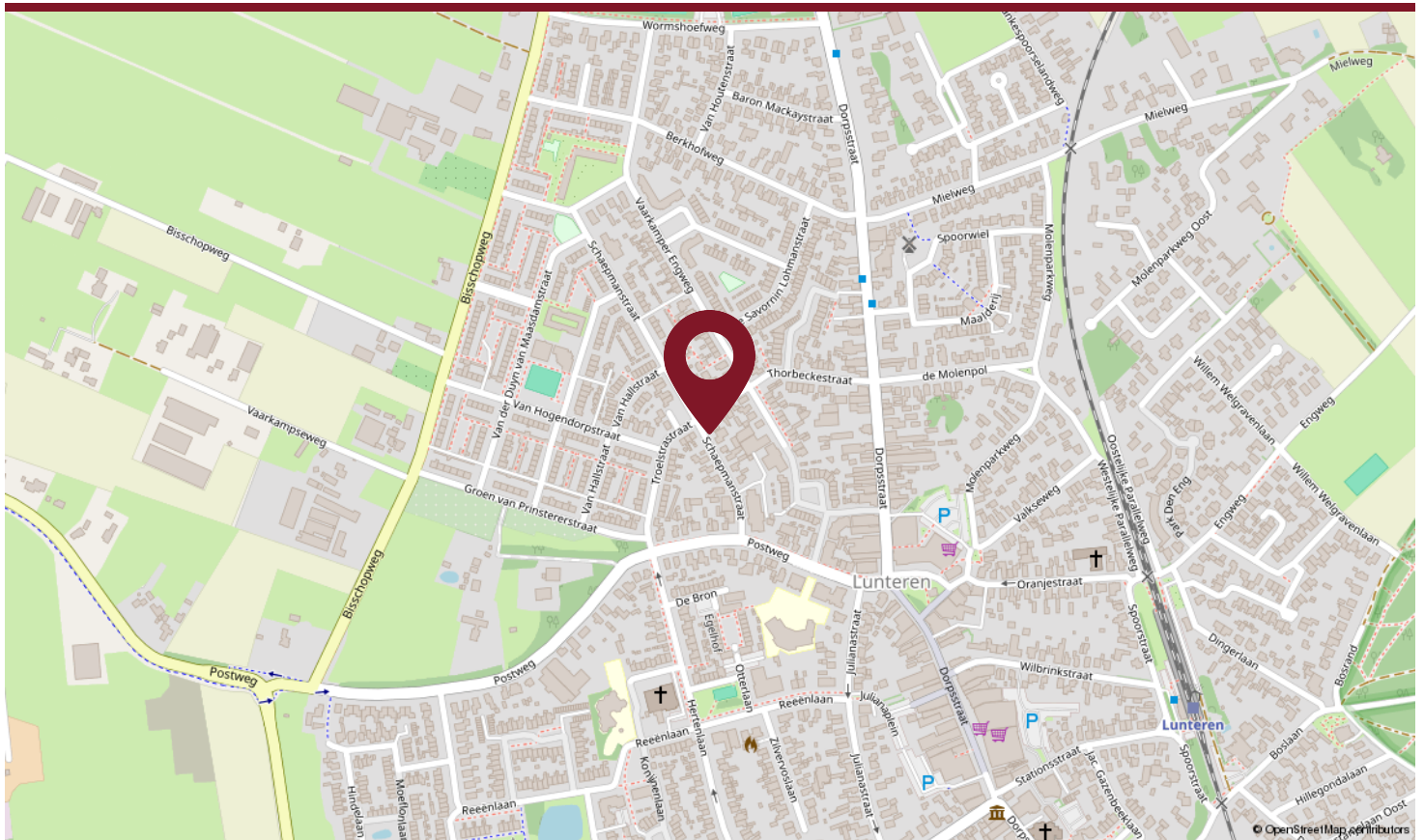


SCAN DE QR CODE VOOR EEN VIRTUELE TOUR

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Locatie op de kaart



Deze woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk op slechts een steenworp afstand van het gezellige centrum van Lunteren. In het centrum vindt u alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, speciaalzaken, drogisterijen, horecagelegenheden en medische faciliteiten.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de nabijheid van uitvalswegen en het treinstation zijn steden als Arnhem en Amersfoort snel en eenvoudig te bereiken. Ideaal voor wie werkt buiten de regio of graag op pad gaat.



Wat deze locatie echt bijzonder maakt, is de ligging midden op de Veluwe. Natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met een uitgebreid netwerk aan wandel- en fietsroutes in de directe omgeving!

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

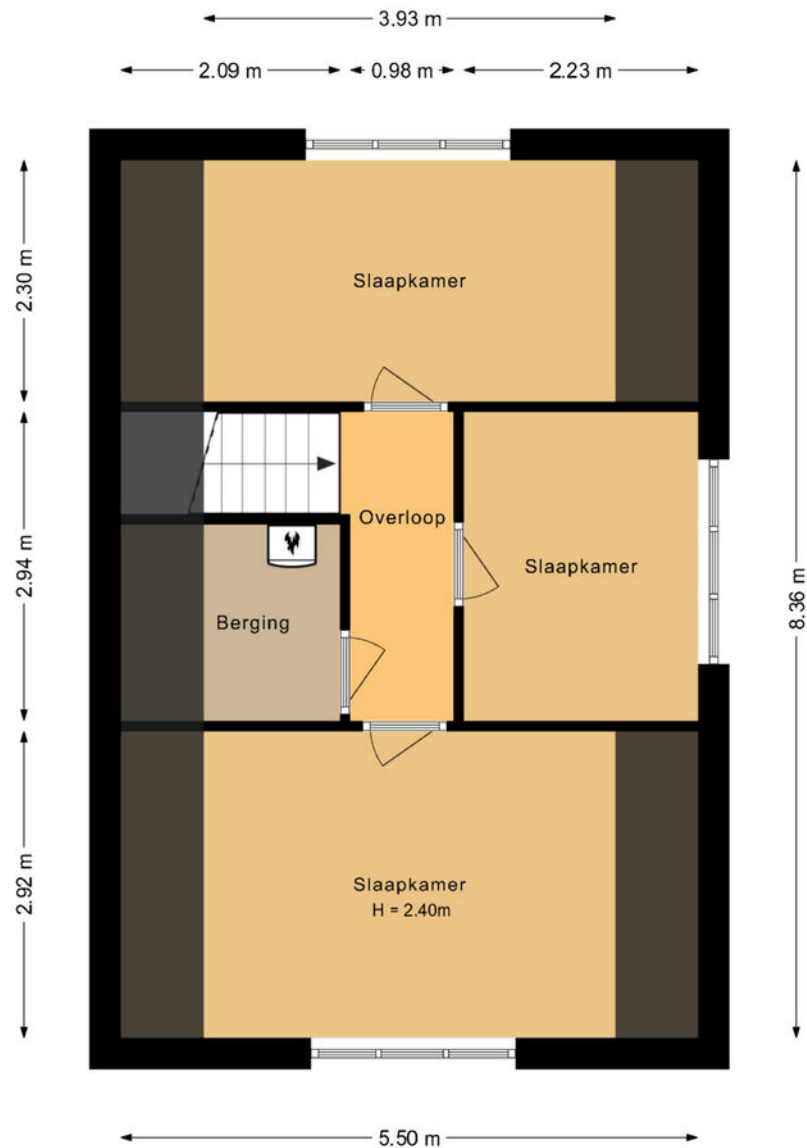


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

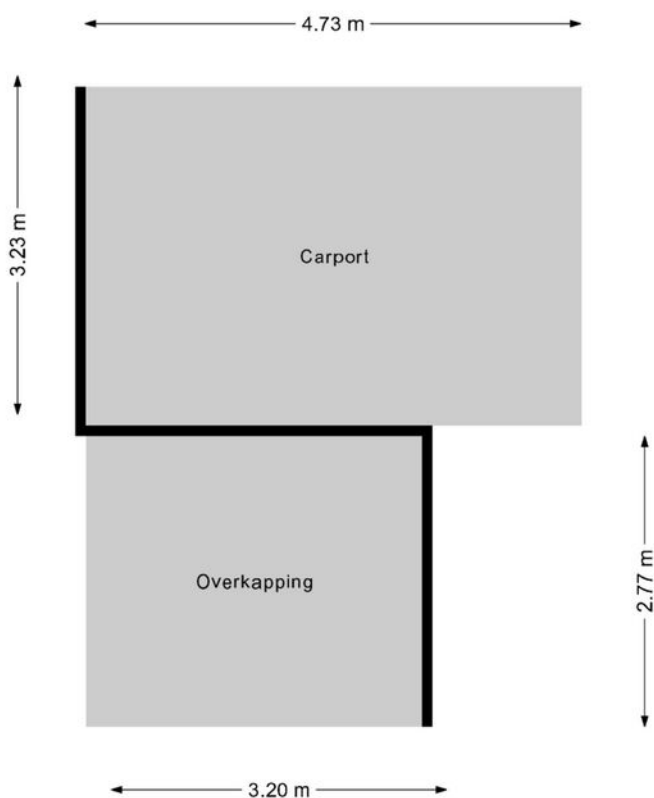


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



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

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1996 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Feitelijke staat van het verkochte

Verkoper verklaart niet zelf in het verkochte te hebben gewoond en is derhalve ook niet op de hoogte van de feitelijke staat van het verkochte. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normaal gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het sluiten van deze overeenkomst.

## Lijst van zaken

De verkoper beschikt niet over een lijst van zaken. De woning zal worden opgeleverd in de staat waarin deze is bezichtigd, met uitzondering van de persoonlijke eigendommen.

## Fiscale gevolgen

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

## Vragenlijst

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst van de woning. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

# 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



Gary Vooges, Irma van Middendorp, Maartje van Ee, Laura Konings, Nick Prins, Ynez van Sierenberg de Boer, Nienke van Vlimmeren, Maaïke van Doorn, Janick Bouw

## 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 uw 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.maaikevandoorndmakelaar.nl](http://www.maaikevandoorndmakelaar.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