



Hoge Valkseweg 44  
Lunteren

€ 895.000,- k.k.



STROOMBORG

MAKELAARDIJ

# Kenmerken

Woonoppervlakte  
200 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
2840 m<sup>2</sup>

Inhoud  
780 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1980

Kamers  
7 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel  
C

Isolatie  
dakisolatie, dubbel glas

Ligging  
buiten bebouwde kom,  
landelijk gelegen



Altijd al willen wonen in het buitengebied, met volop ruimte om je heen en toch dichtbij Lunteren? Aan de Hoge Valkseweg 44 in Lunteren kan die wens werkelijkheid worden. Deze geschakelde woonboerderij ligt op een prachtig perceel van maar liefst 2.840 m<sup>2</sup>, omringd door groen en met veel privacy. Binnen ervaar je een prettige combinatie van sfeer en functionaliteit, met royale leefruimtes en fijne zichtlijnen naar de tuin. Een groot pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer met inloopdouche op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen hier heel goed mogelijk is. Extra aantrekkelijk: in het souterrain bevindt zich een garage met bergruimte, én er is een mogelijkheid om een schuur van circa 75 m<sup>2</sup> bij te bouwen voor wie nog meer ruimte zoekt. Dit maakt het een plek met comfort voor nu, én opties om later uit te breiden. Bovendien is er op eigen terrein volop plek om te parkeren.

# Begane grond

Je betreedt de woning via de bijkeuken, een fijne binnenkomst met ruimte voor jassen, schoenen en extra voorraad. Vanuit hier loop je direct door naar de keuken, die ruim is opgezet en plaats biedt aan een royale eettafel. Dit is een plek waar het dagelijkse leven zich afspeelt: koken, eten en samen zijn lopen hier moeiteloos in elkaar over.

Vanuit de keuken bereik je de hal met de trapopgang en het toilet met fonteintje. Deze centrale hal zorgt voor een duidelijke en prettige verbinding tussen de verschillende ruimtes op de begane grond. De hal biedt ook toegang tot de slaapkamer op de begane grond, compleet met een eigen inloopdouche en wastafel. Een groot pluspunt voor wie gelijkvloers wil wonen of alvast wil inspelen op de toekomst, zonder concessies te doen aan comfort.

De woonkamer sluit mooi aan op de keuken en is ruim en licht van opzet. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en meerdere indelingsmogelijkheden, waardoor je de ruimte eenvoudig naar eigen wens kunt inrichten.





Grote leefkeuken met directe toegang tot het terras

De leefkeuken is een ruime en gezellige plek waar je met gemak lange avonden aan tafel doorbrengt. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en biedt veel kastruimte en werkruimte. Door de grote ramen is er veel daglicht, wat de ruimte extra prettig maakt. Er is genoeg plek voor een royale eettafel, waardoor dit echt een woonkeuken is waar het dagelijks leven zich afspeelt. Vanuit de keuken stap je zo naar buiten, ideaal als je in de zomer graag het terras bij de woning betreft.





De woonkamer is ruim opgezet en heeft een fijne, lichte uitstraling dankzij de grote raampartijen. Wat direct opvalt is het groene uitzicht rondom, waardoor je binnen altijd het buitengevoel houdt. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en je kunt hier ook makkelijk een extra hoek creëren voor lezen, spelen of een werkplek. De haard zorgt voor sfeer en maakt de woonkamer ook op koudere dagen een heerlijke plek om te zijn.



Slaapkamer met  
inloopdouche op de  
begane grond



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin, logees of een fijne werkplek aan huis. De kamers zijn praktisch ingedeeld en hebben allemaal een prettig formaat, met een fijne lichtinval en genoeg mogelijkheden om ze naar eigen wens in te richten.

Daarnaast is er op deze verdieping een tweede badkamer, wat het wooncomfort echt vergroot. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel met meubel en spiegel en een toilet. Ideaal voor drukke ochtenden of wanneer je gasten ontvangt, zodat iedereen zijn eigen ruimte heeft.

Via de overloop is ook de bergzolder bereikbaar. Een handige extra verdieping die perfect is voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en alles wat je graag uit het zicht houdt, zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte in huis.





3 slaapkamers  
en een extra  
badkamer op  
de verdieping



# Exterieur

Buiten geniet je van een heerlijk ruim perceel van 2.840 m<sup>2</sup>, met een groene, rustige uitstraling en veel privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met gazon, volwassen beplanting en meerdere fijne plekken om te zitten, waardoor je op elk moment van de dag een goede plek in zon of schaduw kunt vinden. Een echte blikvanger is de eigen vijver, die niet alleen sfeer geeft maar ook het landelijke karakter van het geheel versterkt. Daarnaast is er een gezamenlijke oprit met de buren (kadastraal bekend Lunteren A 2676), maar eenmaal op het perceel voelt het echt als je eigen plek. Extra praktisch is het souterrain met garage en bergruimte: ideaal voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen en gereedschap, of als extra opslagruimte voor hobby en werk.





En dan is er nog een mooie toekomstkans: er is een mogelijkheid om een schuur van circa 75 m<sup>2</sup> bij te bouwen. Dat maakt deze plek extra interessant voor mensen met ruimtebehoefte, zoals hobbyisten, klussers, liefhebbers van buitenleven of wie wonen graag wil combineren met werken aan huis. Ook voor opslag of het creëren van een fijne werkplaats biedt dit veel potentie.



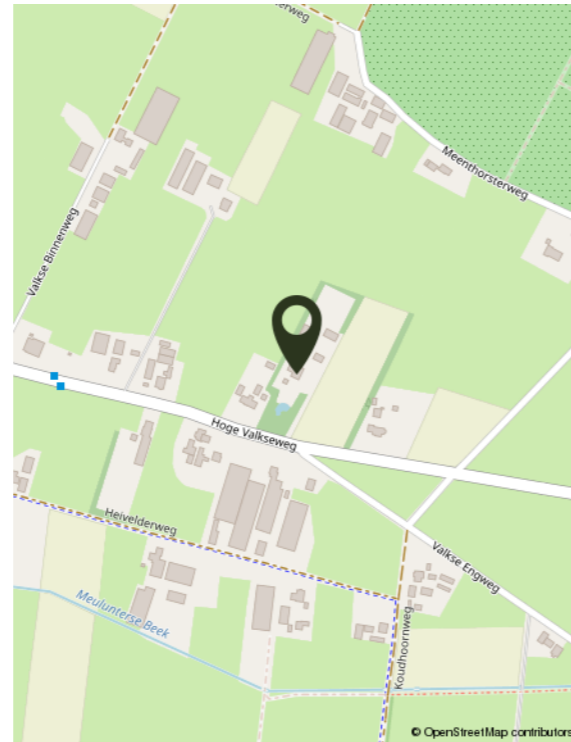
Ervaar volop  
ruimte,  
vrijheid én  
mogelijkheden



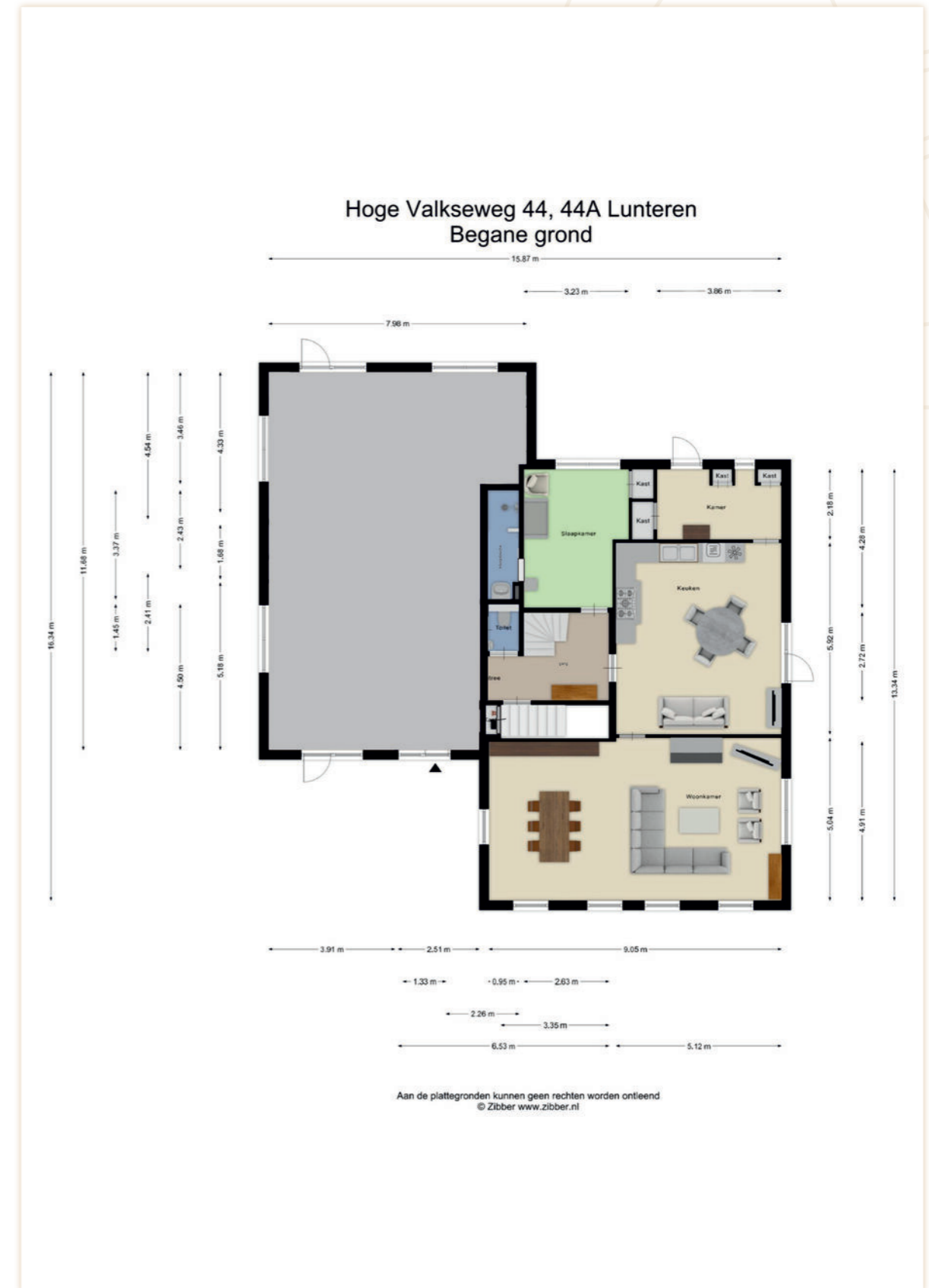


# Over de locatie

Hoge Valkseweg 44 ligt in het buitengebied van Lunteren, met veel rust en groen om je heen. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en sportverenigingen ben je binnen enkele minuten in het dorpscentrum. Ook Ede en Barneveld zijn snel bereikbaar, net als de uitvalswegen richting de A30 en A1. Station Ede-Wageningen ligt op korte rijafstand, waardoor je ook met het openbaar vervoer goed uit de voeten kunt. Een fijne plek voor wie landelijk wil wonen, maar wel graag alle voorzieningen dichtbij houdt.

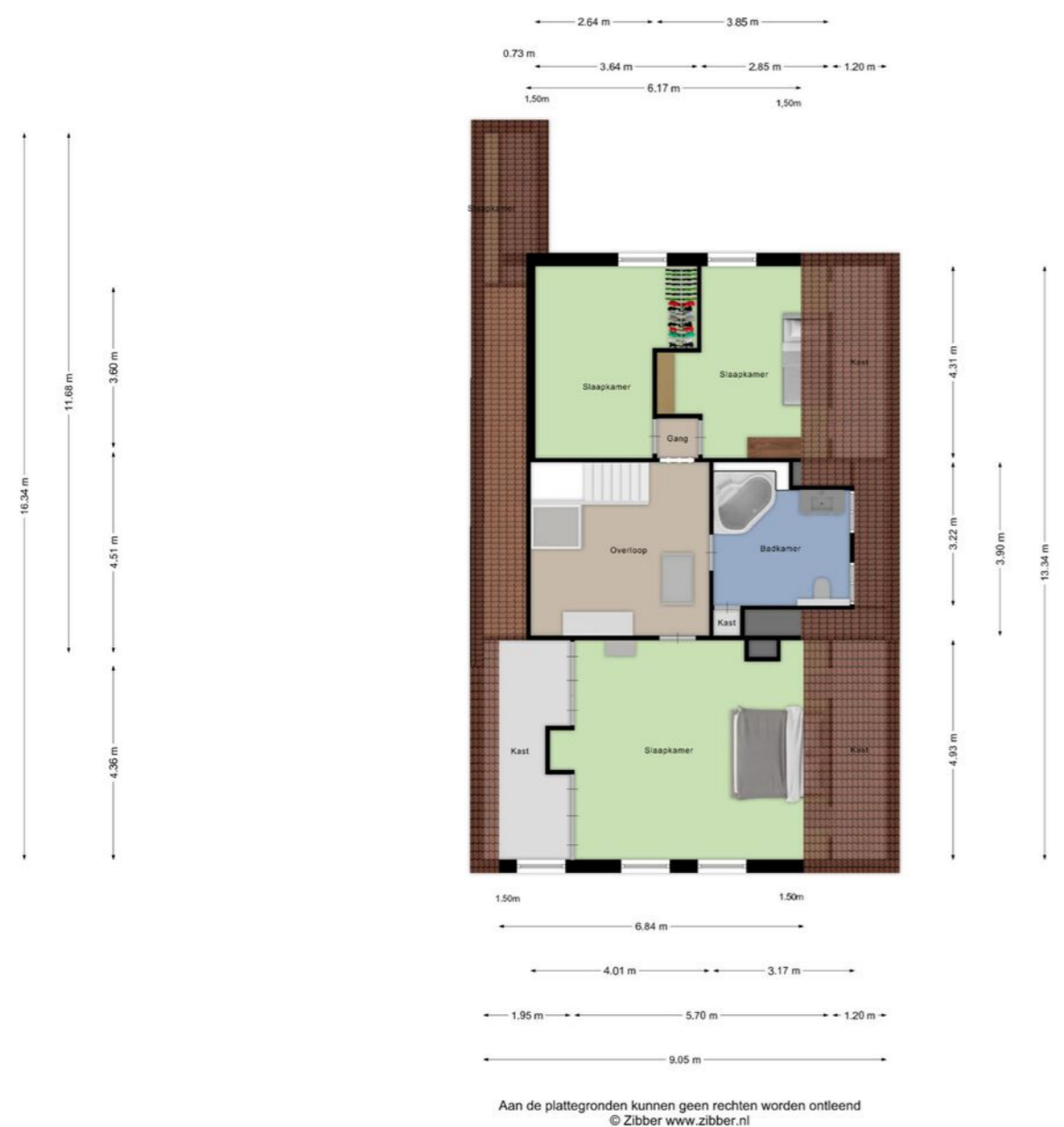


# Begane grond



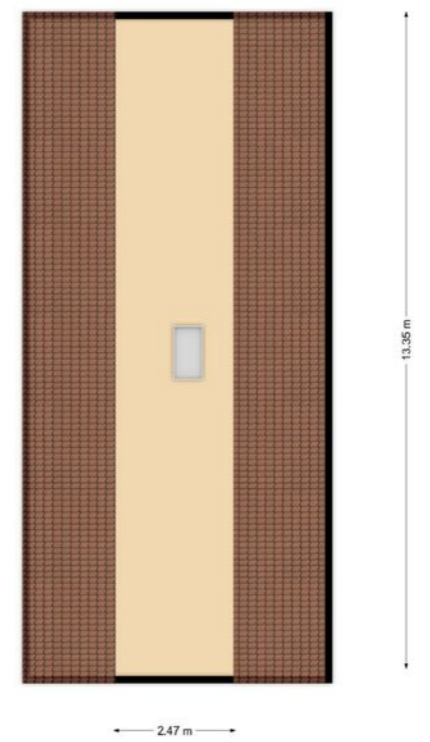
# Eerste verdieping

Hoge Valkseweg 44, Lunteren  
Verdieping



# Zolder

Hoge Valkseweg 44, Lunteren  
Zolder



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

# Souterrain

Hoge Valkseweg 44, 44A Lunteren  
Souterrain



# Overzichtskaart



AH- Splitsing  
Hoge Valkseweg 44en 44A Lunteren  
16-1-2026 V2

# 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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 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:

- Overdrachtsbelasting.
- 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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](http://www.rijksoverheid.nl)

Heb je nog vragen?  
Neem contact met ons op.





**Harmen Stroomberg**  
Register Makelaar Taxateur + BOG



**Jan ten Donkelaar**  
Register Makelaar Taxateur



**Malon Stroomberg**  
Commercieel Medewerker



**Sarah van Asselt**  
Commercieel Medewerker



**Kim van Hoorn**  
Commercieel Medewerker



**Larissa Schimmel**  
Marketeer



**Esther Hol-Bouw**  
Commercieel Medewerker BOG



**Harry Stroomberg**  
Oprichter

**Hét  
full-service  
NVM  
makelaars  
kantoor.**



# STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Stroomberg Makelaardij staat voor u klaar!

Molenparkweg 10 | 6741 ZR Lunteren | 0318-482916 | [info@stroombergmakelaardij.nl](mailto:info@stroombergmakelaardij.nl)

