



Renswoudseweg 8
Ederveen

Prijs op aanvraag



STROOMBERG
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
344 m²

Perceeloppervlakte
6.200 m² (bij te kopen grond)

Inhoud
1499 m³

Bouwjaar
1832 (in 2018 gerenoveerd)

Kamers
9 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
A+++

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
**buiten bebouwde kom,
landelijk gelegen**

Een plek waar authenticiteit voelbaar is, maar waar tegelijkertijd hedendaags wooncomfort tot in perfectie is doorgevoerd. Perfect voor wie ruimte zoekt, rust waardeert en toch niets wil inleveren op comfort en stijl. Achter de gevel van deze rietgedekte T-boerderij vindt u het allemaal, inclusief een bijgebouw met luxe gastenverblijf!

Met zichtbaar oog voor detail en een liefde voor het huis en haar omgeving is deze woonboerderij door haar huidige bewoners met zorg en aandacht verbouwd. Daarbij is bewust gekozen voor een balans tussen authentiek karakter, modern comfort en duurzaamheid. Elk element is doordacht uitgevoerd, wat resulteert in een harmonieus geheel en een bijzonder prettig woongevoel.



Begane grond

Naast uitgebreide isolerende maatregelen is de begane grond volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming. De woning beschikt over een aansluiting op een warmtepomp en is uitgerust met een alarminstallatie. De verlichting is domotica-gestuurd en eenvoudig aan te passen aan sfeer en gebruiksmomenten, wat zorgt voor extra gemak en een aangenaam wooncomfort.





Via de hoofdentree in het voorhuis komt u binnen in de verzorgde hal. Het voorhuis is voorzien van een hoog plafond en hoge raampartijen waardoor er een prachtige lichtinval ontstaat.

Aan de voorzijde van de woning ligt een sfeervolle kantoorruimte met sierkachel: een ideale plek om in alle rust vanuit huis te werken. De woonkamer in het voorhuis ademt rust, karakter en authenticiteit, met een fraaie schouw en een tweede, intieme zitkamer. Het kleine keukenblok in oud-landelijke stijl en de vaste kast versterken het landelijke gevoel en maken dit deel van het huis bijzonder warm en uitnodigend.

De praktische huishoudruimte is uitgerust met maatwerkkasten waarin de witgoedopstelling en warmtepomp discreet zijn weggewerkt. Ditzelfde geldt voor de meterkast, welke is voorzien van moderne domotica en de verdeler van de vloerverwarming. Deze doordachte was- en techniekruimte, welke eveneens is voorzien van een fonteinje, biedt volop opbergfaciliteiten zonder afbreuk te doen aan de rustige uitstraling. Aangrenzend bevindt zich het separaat toilet.







Via de doorloop passeert u de originele brandmuur, die vroeger het woonhuis van de deel scheidde, en komt u in de royale living. In de comfortabele zithoek bij de open haard is het heerlijk ontspannen en kunt u zich met een goed boek volledig terugtrekken uit de drukte van alledag. De living gaat vloeiend over in de woonkeuken, het kloppend hart van deze woning.





De woonkeuken is royaal opgezet, uitgevoerd in landelijke stijl met een zandstenen werkblad en een indrukwekkend eiland van maar liefst 3,70 meter. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Miele combi-oven en stoomoven, koelkast, vriezer en Quooker. Het landelijke keukenblok, de natuurlijke materialen en het rustige donkere kleurgebruik zorgen voor een tijdloze uitstraling. Alles ademt hier gezelligheid, precies zoals een echte leefkeuken bedoeld is: een plek waar familie en vrienden samenkomen en waar urenlang tafelen vanzelfsprekend wordt. Tevens geniet u vanaf de keukentafel en vanachter het aanrecht van een prachtig, vrij uitzicht over het achterliggende weiland. Door zorgvuldig geplaatste zichtlijnen zijn het keukenblok en de eettafel perfect gepositioneerd om dit uitzicht optimaal te beleven. Een levend schilderij dat met de seizoenen meebeweegt en waar herten en reeën regelmatig hun opwachting maken.

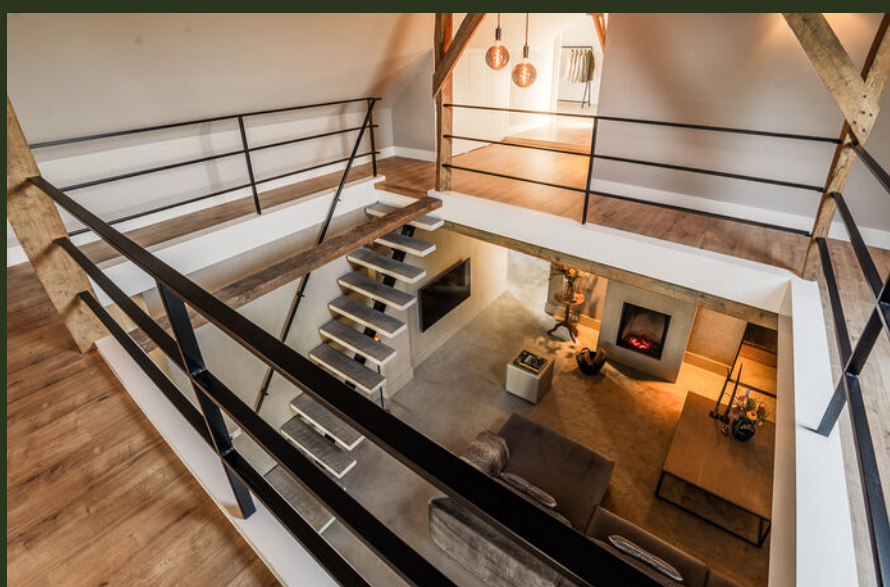
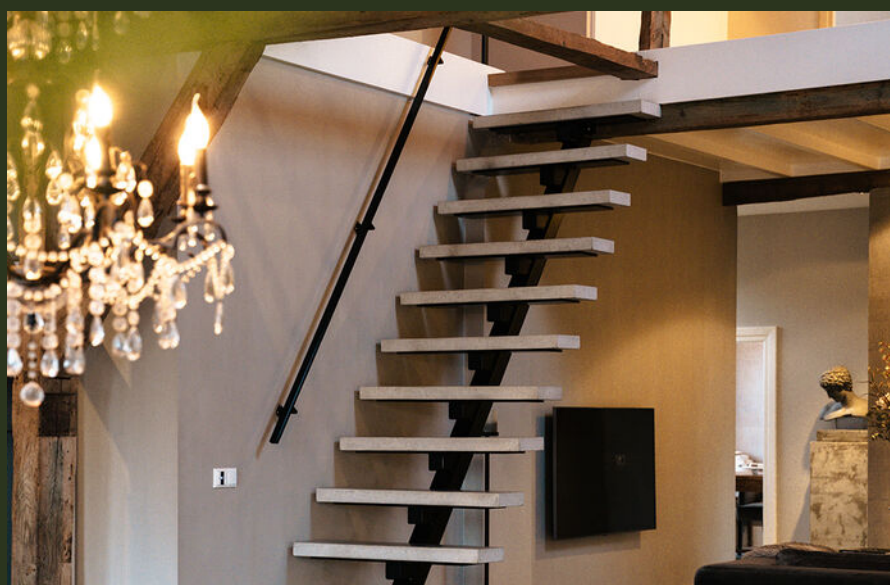
Ook bevindt zich hier de achter entree van de woning én in de achtergevel de op maat gemaakte openslaande deuren naar de tuin.



Eerste verdieping

Via de vaste trap in de living bereikt u de overloop met vide op de eerste verdieping. Dankzij de open verbinding met de benedenverdieping, de fraaie zichtlijnen en de elegante trapconstructie ontstaat hier een prachtig gevoel van ruimte en licht.

Zodra u boven komt, ervaart u op de overloop direct dezelfde warme sfeer en verfijnde afwerking als beneden. De zichtbare houten spanten geven de verdieping een authentiek en karaktervol accent, terwijl de rustige, neutrale kleurtinten zorgen voor een serene en tijdloze uitstraling.

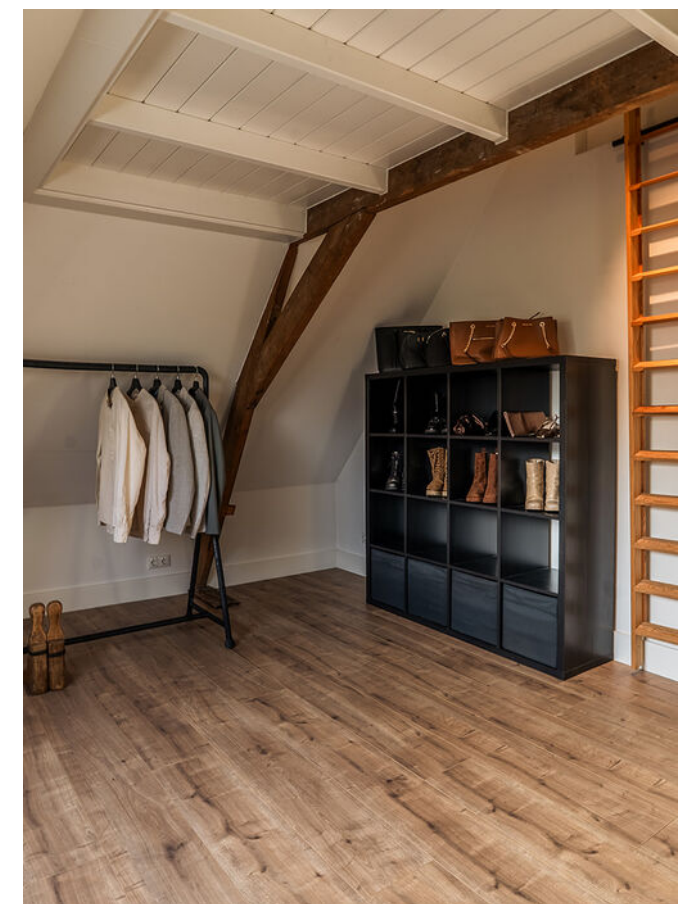


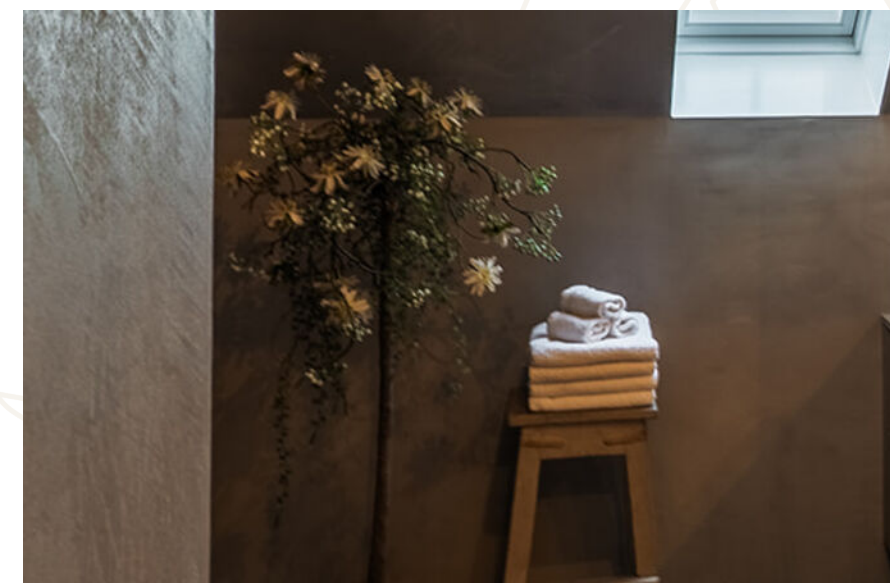


De master bedroom is een ware privéruimte en beschikt over een vrijstaand bad en maatwerkkasten, waarmee comfort en luxe moeiteloos samenkomen.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers aanwezig. Eén slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een dakraam en entresol. De kamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woonboerderij en is voorzien van vaste kasten en een open nok.

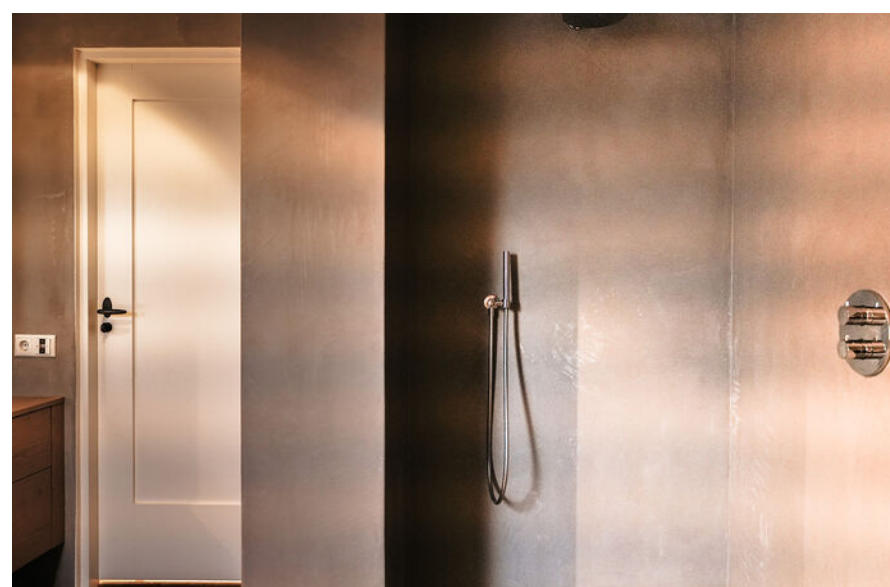






De stijlvolle badkamer is compleet uitgerust met een royale inloofdouche voorzien van regendouche, toilet, een royaal badmeubel met dubbele wastafel. De luxe, rustige afwerking sluit perfect aan bij de sfeer van de verdieping.

Op de overloop bevindt zich tevens een vlizotrap die toegang geeft tot de zolder, welke uitstekend geschikt is als praktische bergzolder. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer, die de warme uitstraling van de woonboerderij op subtiële wijze versterkt. Inbouwkasten zijn op subtiële wijze geïntegreerd en bieden volop opbergmogelijkheden, zonder afbreuk te doen aan het open en luchtige karakter van deze verdieping.

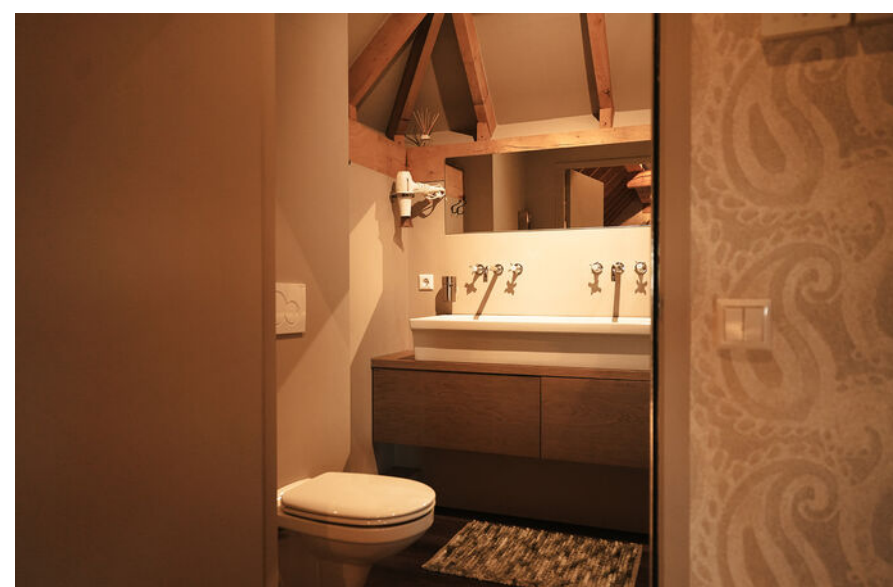


Bijgebouw en tuin

Het royale en robuuste rietgedekte bijgebouw maakt zowel van binnen als van buiten direct indruk. Dit gebouw ademt dezelfde kwaliteit, warmte en aandacht voor detail als de woonboerderij zelf.

Naast een overkapt buitengedeelte, welke dienst kan doen als veranda of carport, bevindt zich binnen een luxe uitgevoerd gastenverblijf. Deze Bed & Breakfast is ingericht met een sfeervolle woon-/slaapkamer, een zit- en eethoek en een pantry met natuurstenen werkblad. De zichtbare houten balken, materiaalkeuzen en warme verlichting zorgen voor een sfeer waarin gasten zich direct thuis voelen. Dankzij de vloerverwarming, eigen warmtepomp en airconditioning is het hier het hele jaar door aangenaam verblijven. De badkamer is stijlvol uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Via een vlizotrap is bovendien de zolder bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.





Veranda

Aangrenzend ligt de sfeervolle veranda: een volwaardige tweede leefruimte waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Met vrij uitzicht over het omliggende landschap is dit een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon. De houtkachel, geplaatst in een markante schouw, zorgt voor extra warmte en sfeer, waardoor u hier ook tot in de late uurtjes comfortabel kunt verblijven. Boven de veranda bevindt zich een praktische zolderberging, bereikbaar via een vaste trap.

Kortom: een bijzonder compleet en hoogwaardig afgewerkt bijgebouw waar functionaliteit, comfort en vakmanschap samenkomen.





De tuin rondom de woonboerderij is ontworpen in volledige harmonie met het karakter van het huis en het omliggende landschap. Geen overdaad, maar rust, ruimte en natuurlijke materialen die de omgeving versterken in plaats van overheersen.

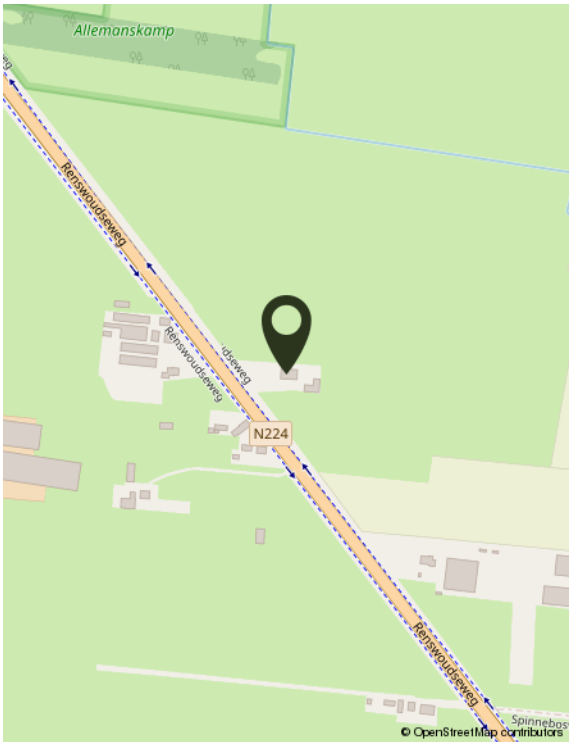
Ingetogen beplanting en zorgvuldig gesnoeide hagen en knotwilgen zorgen voor een verzorgd en tijdloos geheel. De overgang van tuin naar landschap verloopt vloeiend waardoor de prachtige vergezichten over de weilanden, waar reeën en herten regelmatig verschijnen, behouden blijven.



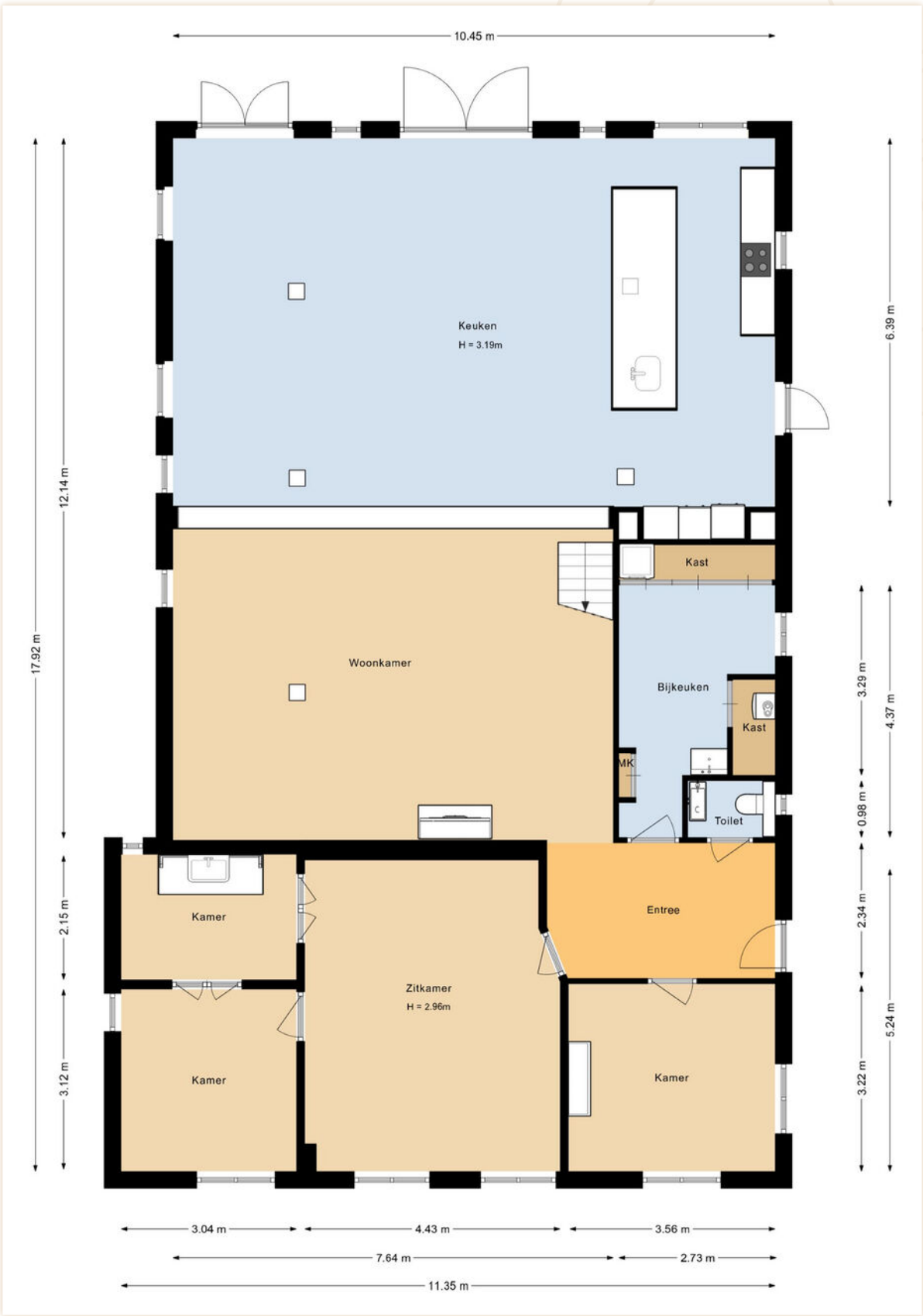
Over de locatie

Ederveen is een ideale woonlocatie voor wie ruimte zoekt zonder in te leveren op bereikbaarheid. De woning ligt op een ruim perceel in het karakteristieke Veluwe landschap van Ederveen. Een plek waar rust, ruimte en natuurlijke eenvoud samenkomen en waar elke dag voelt als thuiskomen.

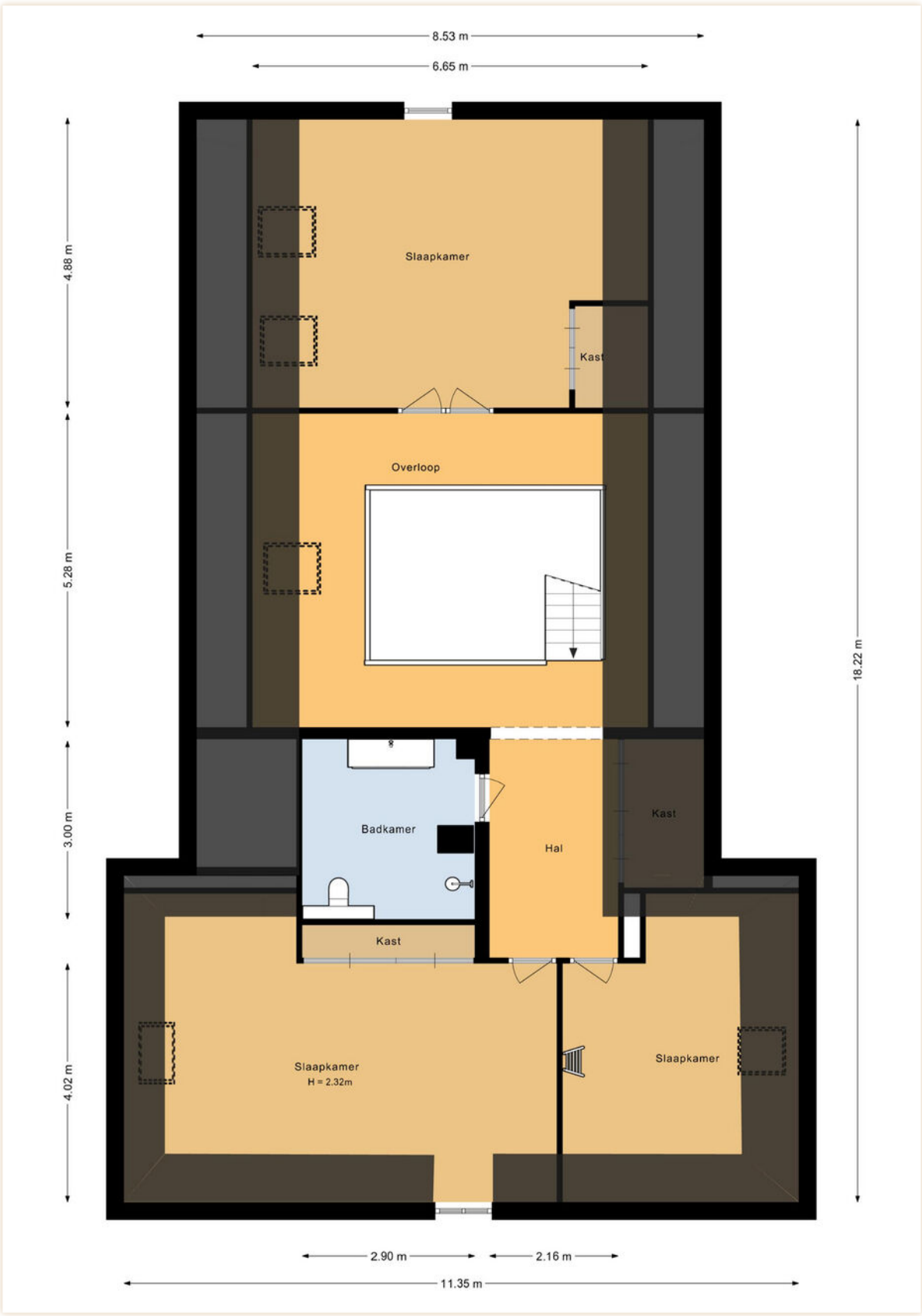
Tegelijkertijd is de ligging bijzonder centraal. Veenendaal en Ede bereikt u in circa 15 minuten rijafstand en grotere steden zoals Utrecht en Arnhem zijn binnen 30 tot 40 autominuten bereikbaar. De nabijheid van onder andere de Rijksweg A12 zorgt voor een uitstekende verbindingen richting de Randstad en het oosten van het land.



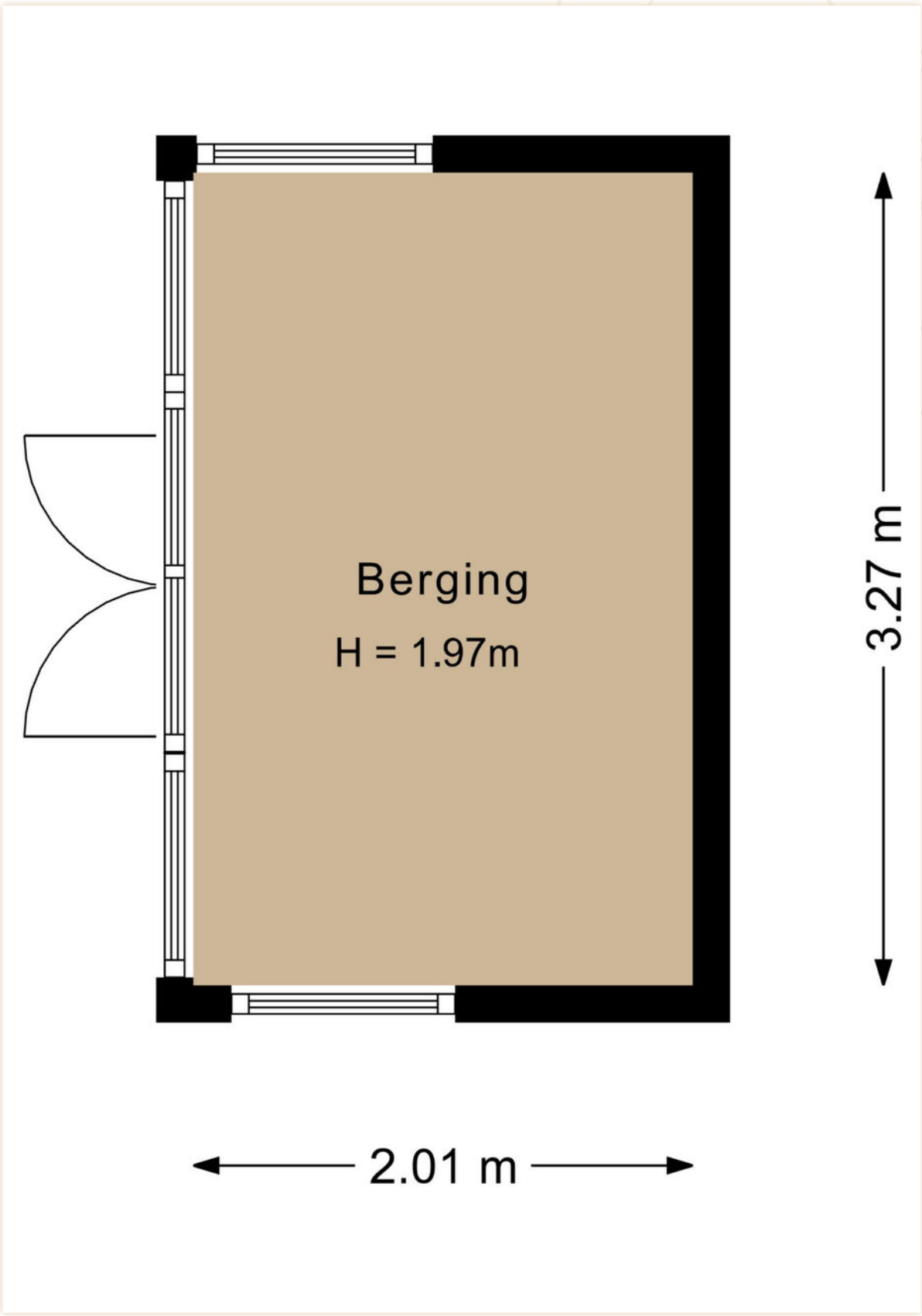
Begane grond



Eerste verdieping



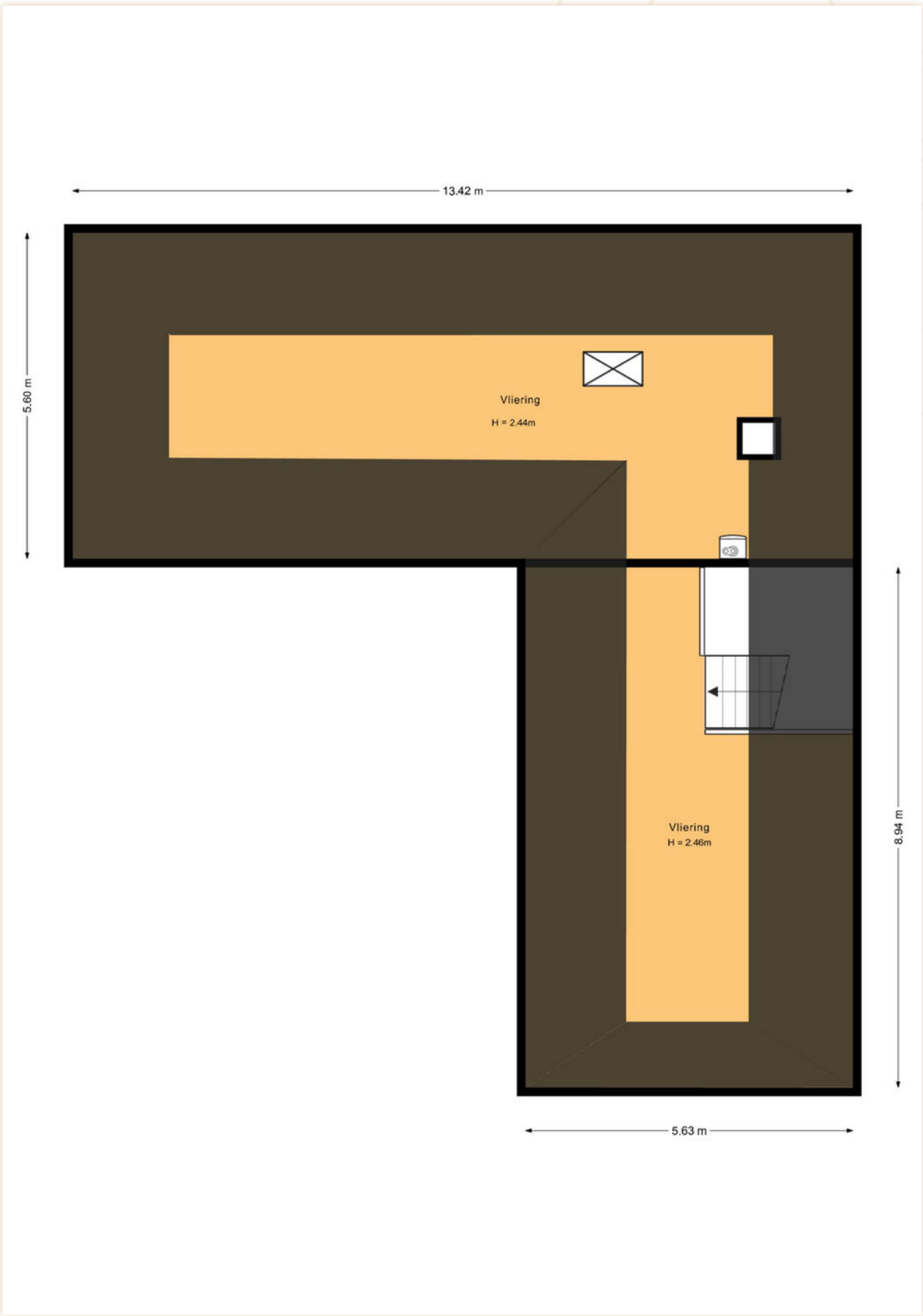
Berging



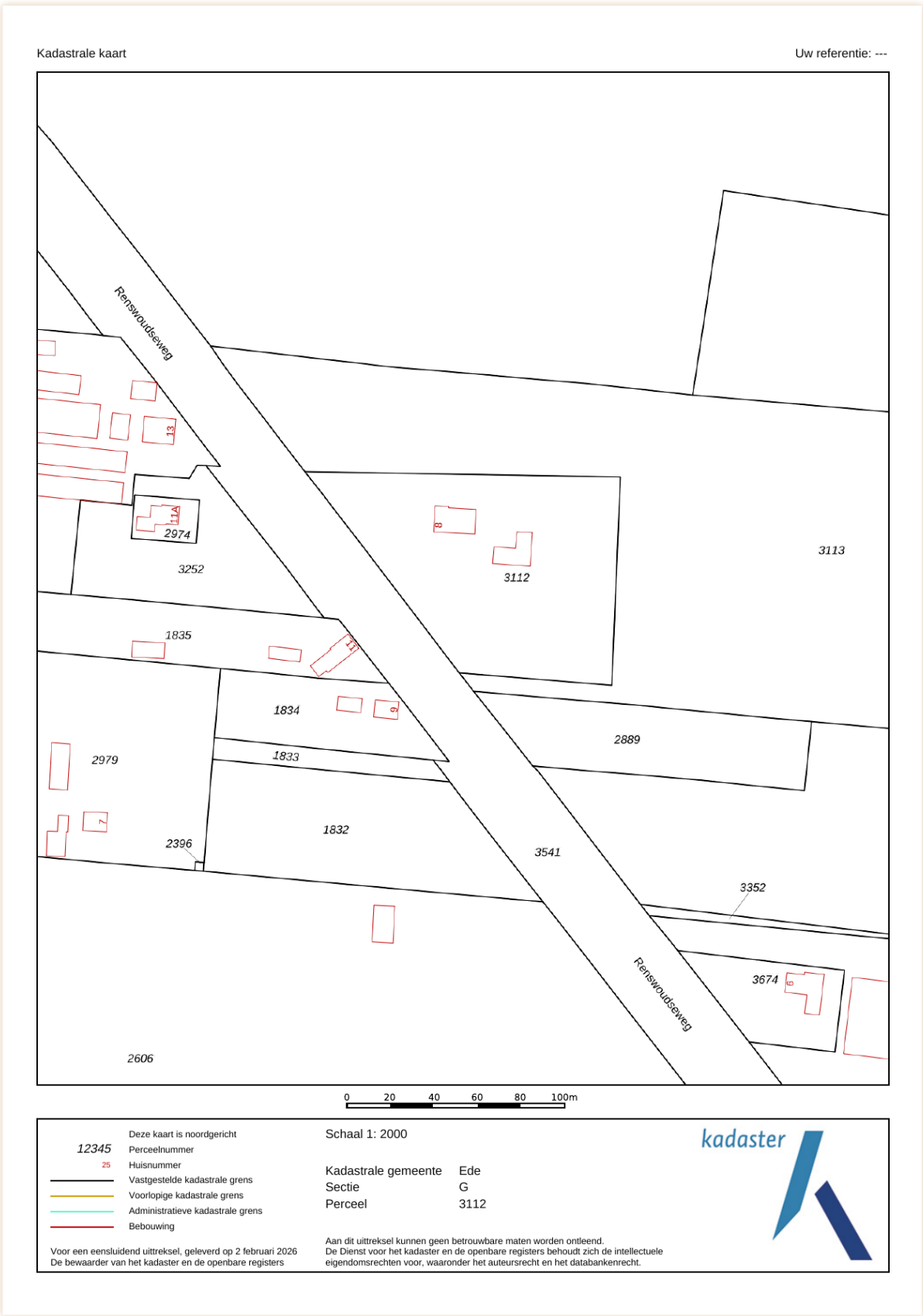
Bijgebouw - begane grond



Bijgebouw - vliering



Kadastrale kaart



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. Financieringsvoorziening.
- 2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- 3. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 4. NVM No-Risk clausule.

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 opgaaft 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:

- 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

[illegible]

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. Stroomberg 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 Stroomberg 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.**



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

