



Roskammersteeg 3
Lunteren

€ 995.000,- k.k.



STROOMBORG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
189 m²

Perceeloppervlakte
830 m²

Inhoud
1184 m³

Bouwjaar
1980

Kamers
7 waarvan 5 slaapkamers

Energielabel
E

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie

Ligging
aan rustige weg, in centrum,
beschutte ligging



Creëer jij hier jouw droomvilla?

Een royale, vrijstaande woning met karakter, inhoud en uitzonderlijk veel ruimte. Met circa 189 m² woonoppervlakte, een volledig souterrain van circa 100 m² en een perceel van 830 m² biedt deze woning een solide basis voor wie hier een eigentijdse en luxe thuisbasis van wil maken.

De villa is gebouwd in 1980, voorzien van geïsoleerde muren en dak en straalt klasse uit dankzij de roedeverdeling, luiken en bijpassende bijgebouwen. De woning dient bij aankoop gemoderniseerd te worden en is daarmee een echt klushuis, maar wel één met enorm veel potentie.

Begane grond

Via de ruime entree betreedt u de hal met vide en een fraaie hardhouten trap. De vide zorgt direct voor een gevoel van hoogte. Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast en een royale kamer bereikbaar. Deze kamer leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond.

De ruime woonkamer vormt het middelpunt van de woning. Een royale leefruimte met karakteristieke elementen zoals een visgraatvloer en houten balken. De open haard geeft sfeer en warmte. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken met U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. De aangrenzende bijkeuken biedt praktische bergruimte, toegang tot het souterrain en een deur naar de tuin.

Hoewel de indeling ruim en logisch is, vraagt het interieur om modernisering. Juist hier ligt de kans om een eigentijdse woonkeuken en luxe leefruimte te creëren die past bij de omvang van de woning.







De keuken is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor wie zijn eigen stijl wil realiseren. Hoewel de inrichting dateert uit de jaren '80 en gemoderniseerd kan worden, vormt de ruimte een uitstekende basis voor een eigentijdse keuken. Dankzij het grote te openen raam valt er veel daglicht binnen en is er prettig uitzicht op de zijtuin. Dit zorgt voor een lichte en aangename sfeer tijdens het koken en tafelen.



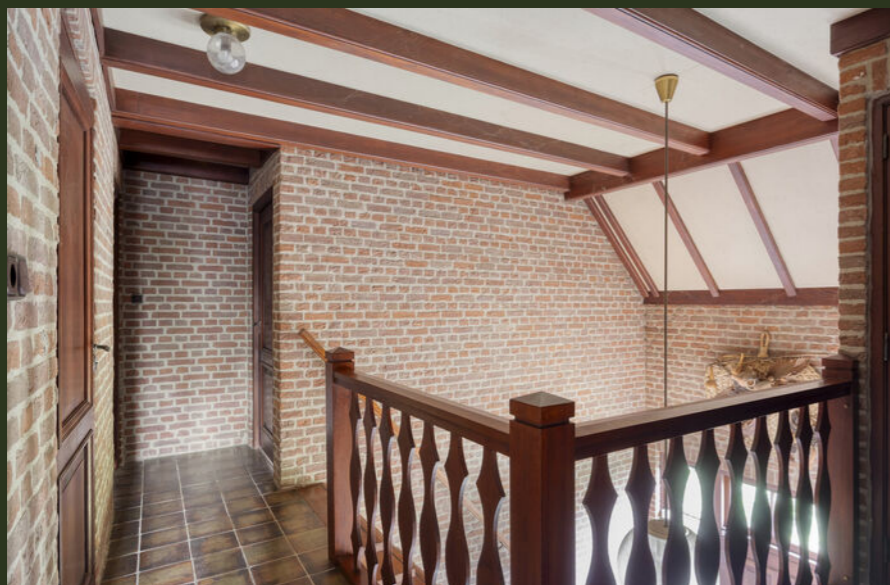


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers. Alle slaapkamers zijn opvallend ruim opgezet en bieden veel licht en praktische indelingsmogelijkheden. Of je nu extra kinderkamers, een werkkamer of een inloopkast wilt realiseren, hier is volop ruimte.

Vanaf de overloop is er bovendien een vaste trap naar de ruime bergzolder. Deze zolder is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en archief, maar kan desgewenst ook anders worden benut.

De groene badkamer is volledig uitgerust en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. De tweede badkamer beschikt over een douche en een wastafel en is daarmee perfect als extra badkamer voor een groter gezin of voor logees.







Souterrain

Het souterrain is echt een verrassing. Deze loopt onder de volledige woning door en is daardoor uitzonderlijk groot (100 m²). Je hebt hier enorm veel ruimte, bijvoorbeeld voor opslag, een hobbyruimte of werkplaats.

Daarnaast is er een aparte bergruimte aanwezig, ideaal om spullen overzichtelijk en gescheiden op te slaan.

De kelder heeft een karakteristieke uitstraling dankzij de houten balken en beschikt over te openen bovenramen, wat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. De ruimte is bereikbaar via de bijkeuken, waardoor je er praktisch en binnendoor naartoe loopt.



Exterieur

Achter op het perceel staat een vrijstaande stenen schuur van circa 30 m². De schuur is voorzien van authentieke openslaande deuren en is gebouwd in 1980, in dezelfde stijl als de woning. Dat zorgt voor een mooi geheel op het perceel.

De achtertuin is ruim opgezet en bestaat grotendeels uit gazon. Ook de voor- en zijtuin zijn groen en bieden volop mogelijkheden om het naar eigen wens in te richten. Dankzij de grootte van het perceel van 830 m² heb je hier echt de ruimte om buiten te leven. De woning beschikt daarnaast over een eigen oprit met volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Dat maakt het geheel praktisch én comfortabel.



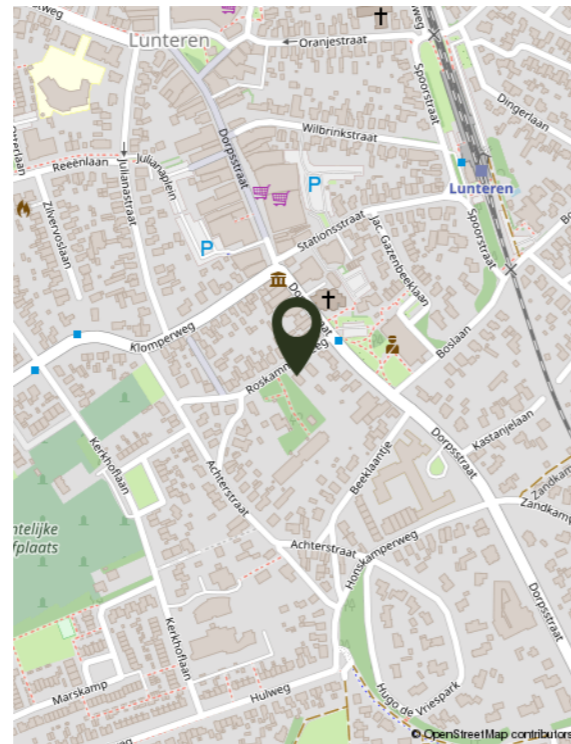






Over de locatie

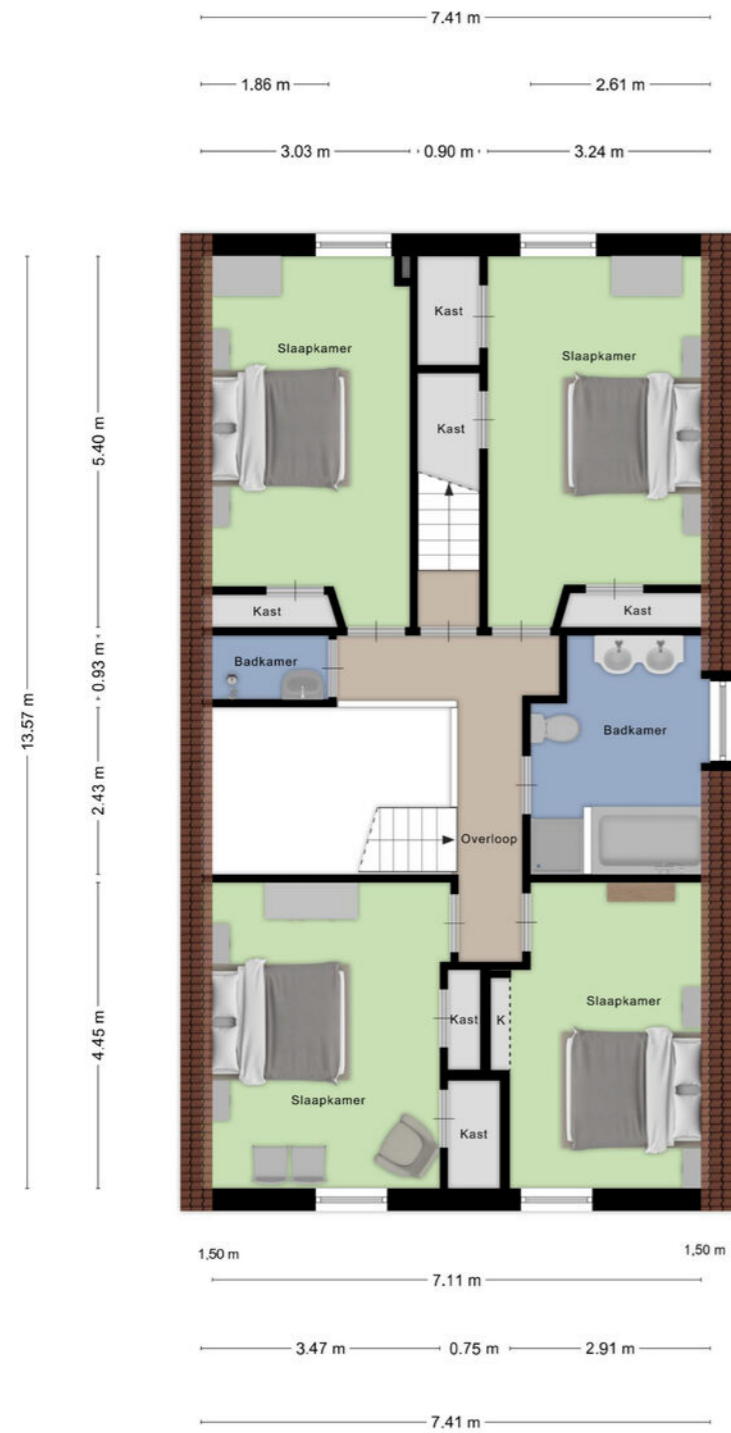
Roskammersteeg 3 ligt op een fijne locatie waar rust en bereikbaarheid samenkomen. Je woont hier op loopafstand van het centrum van Lunteren, met winkels, supermarkten en horeca binnen handbereik. Tegelijkertijd ligt de woning aan een rustige weg, waardoor je hier veel privacy ervaart. Scholen, sportverenigingen en het treinstation zijn eenvoudig per fiets te bereiken. De uitvalswegen richting onder andere Ede en Barneveld zijn snel en goed bereikbaar. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed, met bos en buitengebied op korte afstand. Een praktische en prettige woonomgeving met alles dichtbij, maar zonder de drukte van een centrale ligging.



Begane grond

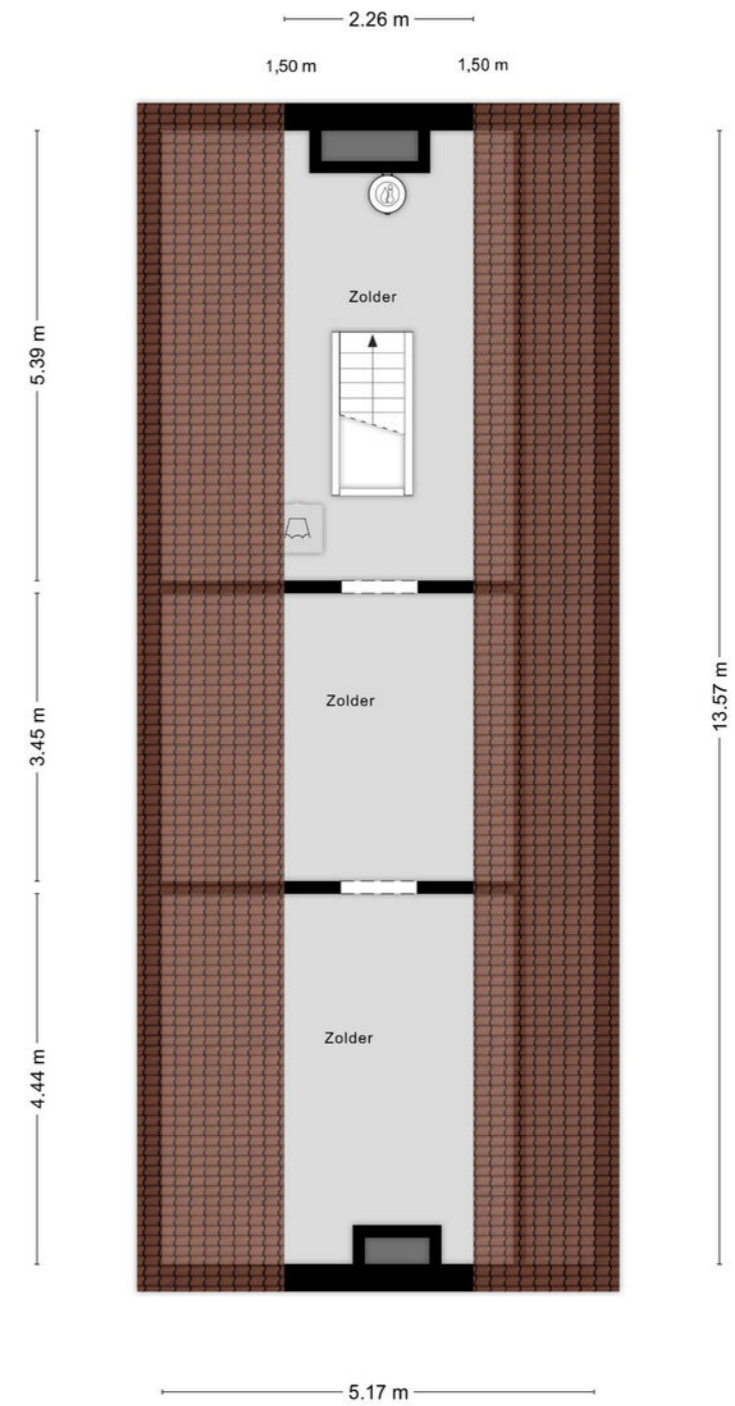


Eerste verdieping



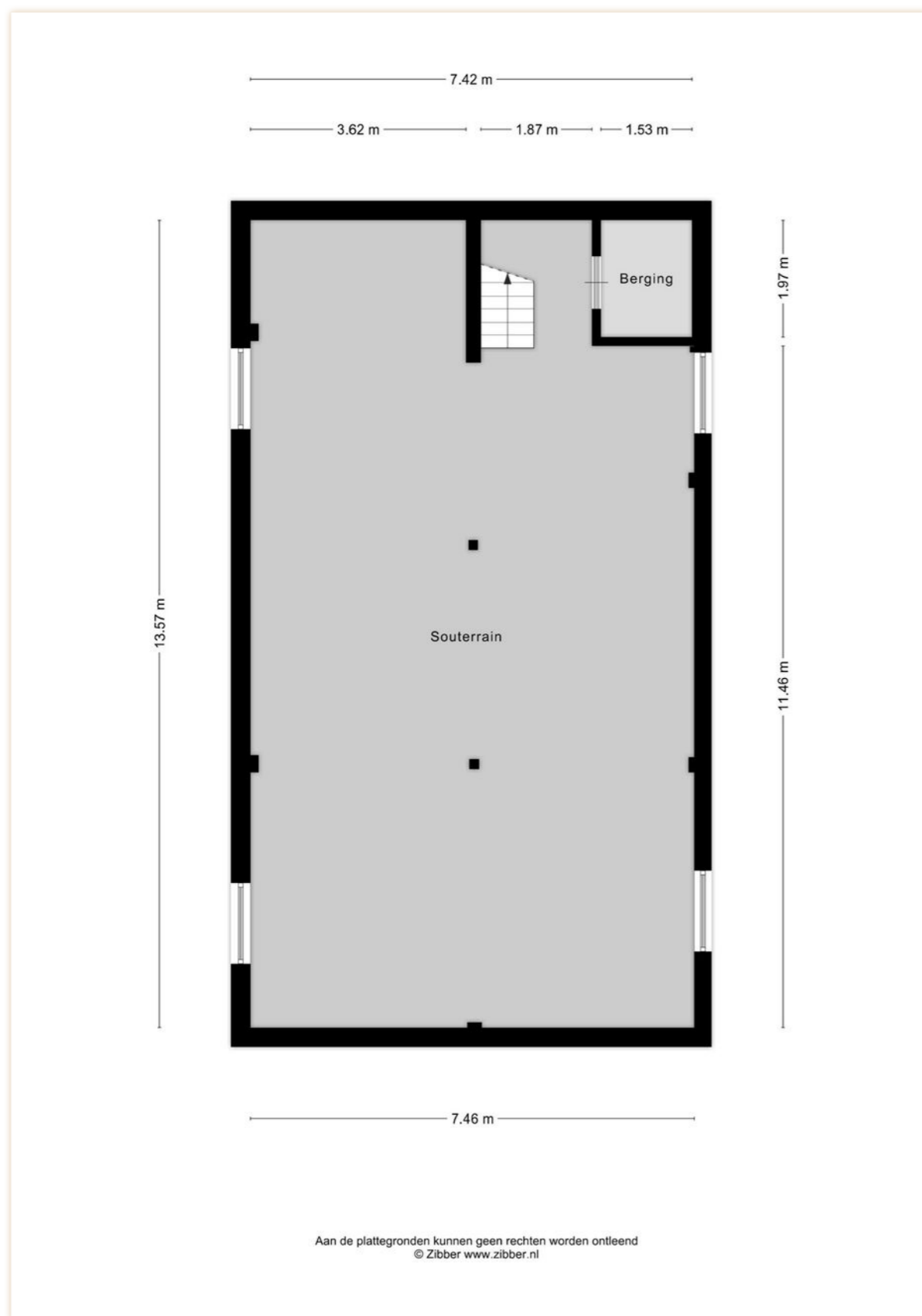
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder

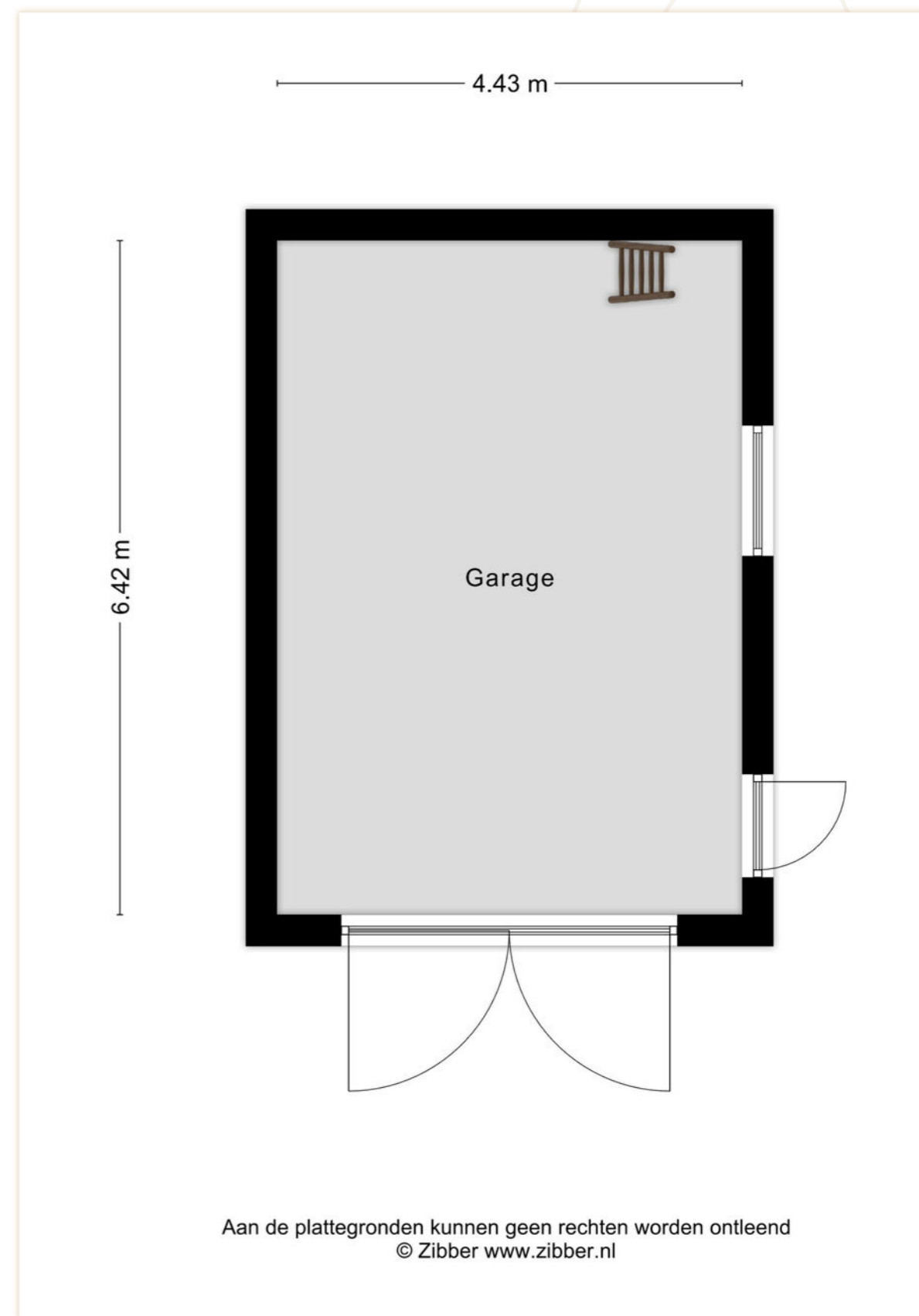


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

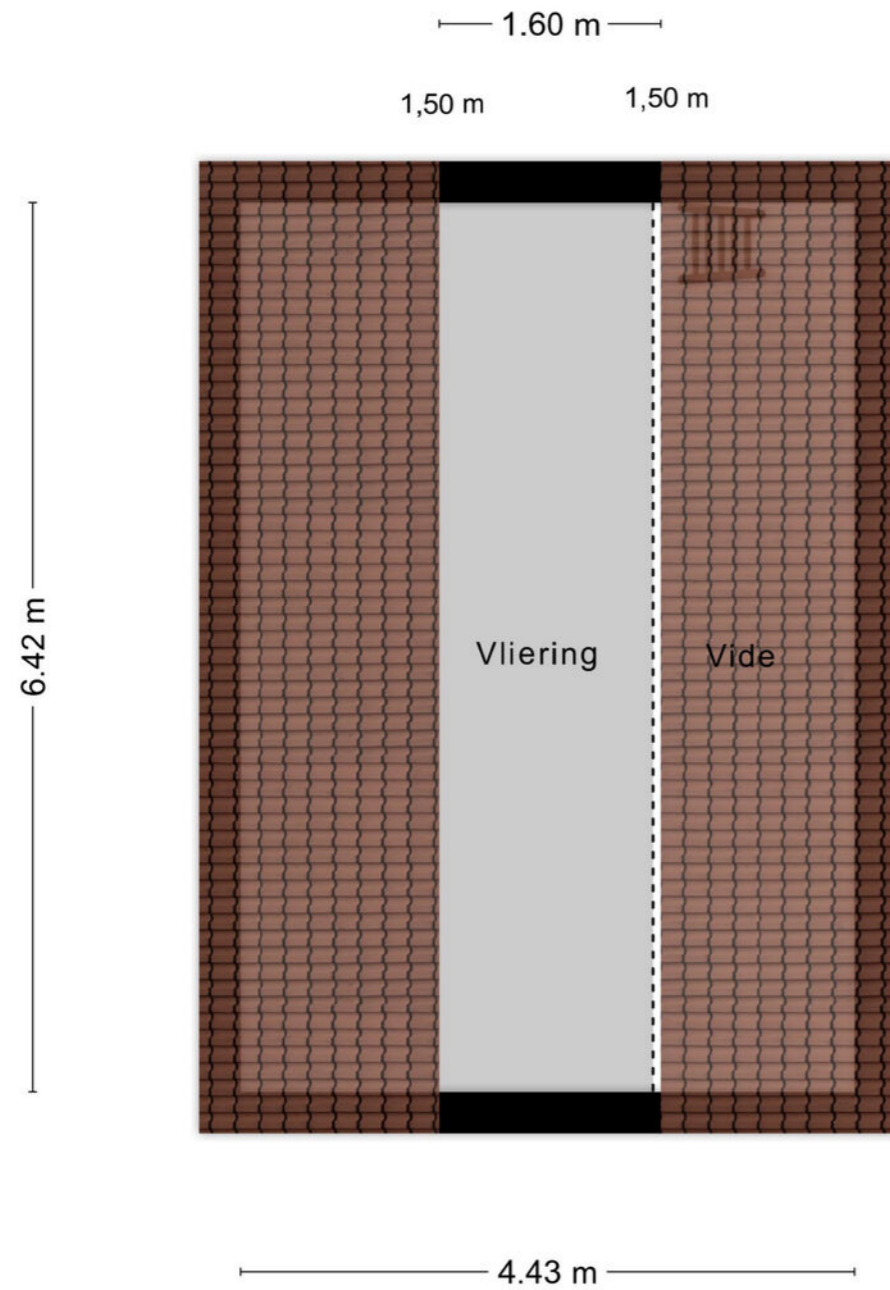
Souterrain



Schuur



Vliering schuur



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

Overzicht



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

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:

- 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:

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

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 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 persoonlijke 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

