



Edeseweg 20
6741 CR Lunteren

€ 1.075.000,- k.k.
Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Bouw

Soort woning	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Bouwjaar	: 1936
Kadastrale data	: Lunteren C 3886 en C4074
Perceeloppervlakte	: 1034 m ²
Woonoppervlakte	: 219 m ²
Externe bergruimte	: 0 m ²
Inhoud	: 913 m ³
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Soort dak	: Zadeldak

Energie

Energie label	: D 4 februari 2036
Isolatie	: Gevelisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming	: C.V.-Ketel
Warm water	: C.V.-Ketel
C.v.-ketel type/bouwjaar	: Remeha 2018

Tuin

Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom



‘Karakteristieke en onder architectuur verbouwde woning met royaal bijgebouw en diepe tuin’

Deze bijzondere en karakteristieke woning is onder architectuur verbouwd en combineert sfeervolle details met moderne elementen. De woning beschikt over een royaal bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden, een diepe tuin en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij de twee opstallen biedt het geheel verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Bovendien is de woning gelegen op korte afstand van het centrum van Lunteren, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING:

Begane grond

Royale entree met prachtige glas-in-loodramen. Vanuit de hal heeft u toegang tot de bergkast, een modern toilet, de kelder en de meterkast (voorzien van 12 groepen en een aardlekschakelaar) met een bijzondere deur. De met RVS en traploper beklede trap leidt naar de eerste verdieping.

Via een glazen schuifdeur bereikt u de woonkamer. Deze sfeervolle ruimte beschikt over een erker, grote raampartijen en schuifdeuren naar de overkapping. De woonkamer is voorzien van een parketvloer en heeft verrassende schuifwanden waarmee een zomer- en winteropstelling kan worden gecreëerd.

Via de schuifwand bereikt u de moderne keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met composiet aanrechtblad en roomwitte fronten. De keuken biedt veel bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combimagnetron, twee koelkasten, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine, de C.V.-ketel (Remeha, 2018) en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Via de beklede trap komt u op de overloop met een karakteristiek rond raam met glas-in-lood. Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer beschikt over een kastenwand, hoge ramen met HR+ glas en een balkondeur naar buiten. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een balkon.

De badkamer is gelegen in de 'uitbouw' en voorzien van glas-in-loodramen. De ruimte is uitgevoerd in een stijlvolle kleurstelling van wit en antraciet en beschikt over een wastafelmeubel, ligbad, toilet en een handdoekenkast.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereikt u de royale en praktische zolderverdieping. Deze verdieping bestaat uit een overloop en twee kamers.

Bijgebouw:

Op het perceel bevindt zich een royaal bijgebouw met zinken elementen. Het bijgebouw beschikt over een eigen meterkast, C.V.-Ketel, kitchenette en twee toiletten en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een garage, bed en breakfast, praktijk/kantoor/werkruimte aan huis of mantelzorgwoning. Via een vaste trap bereikt u de verdieping, die is voorzien van een dakkapel.

Rekenkundig is een groot deel van de zonnepanelen toebedeeld aan het bijgebouw, dit vanwege de grootte daarvan. Het beïnvloedde het label-niveau van de woning. Afhankelijk van het gebruik komt de opbrengst van de zonnepanelen natuurlijk grotendeels ten dienste van de woning.

Tuin:

De diepe tuin is gelegen op twee kadastrale percelen en biedt volop ruimte en privacy. In de tuin bevinden zich onder andere een moestuin, fruitbomen en een tuinkas. Daarnaast is er een extra fietsenberging aanwezig. Deze fietsenberging bevat een 's-zomers bloeiend sedem-dak. Op terrein is bovendien ruime parkeergelegenheid aanwezig.

Bijzonderheden:

- + Karakteristieke woning, onder architectuur verbouwd
- + Royaal bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden
- + 26 zonnepanelen
- + Diepe tuin met moestuin, fruitbomen en tuinkas
- + Veel parkeergelegenheid op eigen terrein
- + Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025

Kortom: een unieke en karaktervolle woning met verrassend veel ruimte, een royaal bijgebouw en een prachtige diepe tuin, waar sfeer, ruimte en mogelijkheden op fraaie wijze samenkomen. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een woning met uitstraling en talloze mogelijkheden.





















Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lunteren	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3886	
	Bebouwing		

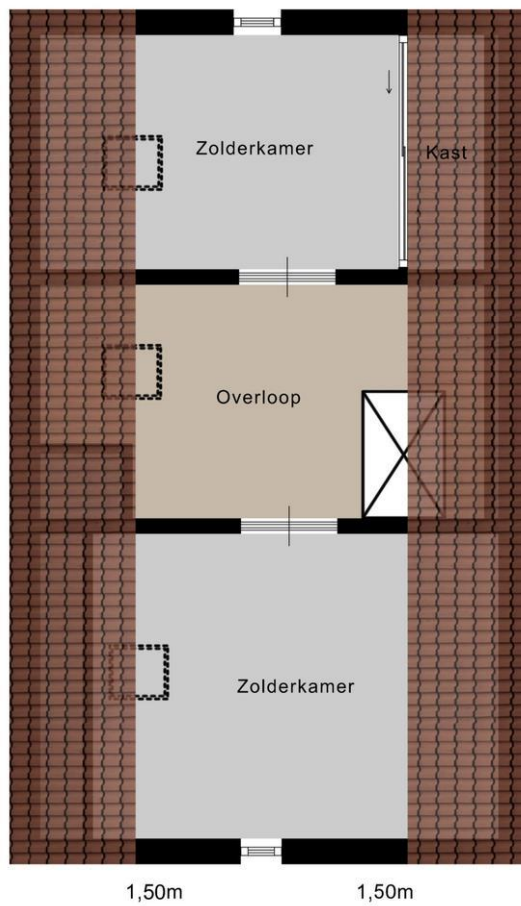
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de in alle diens
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

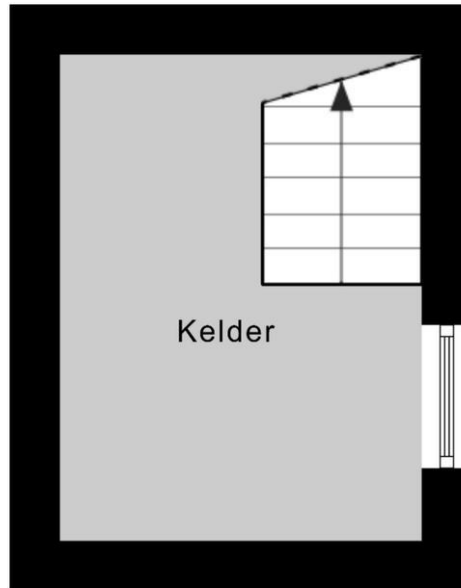




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

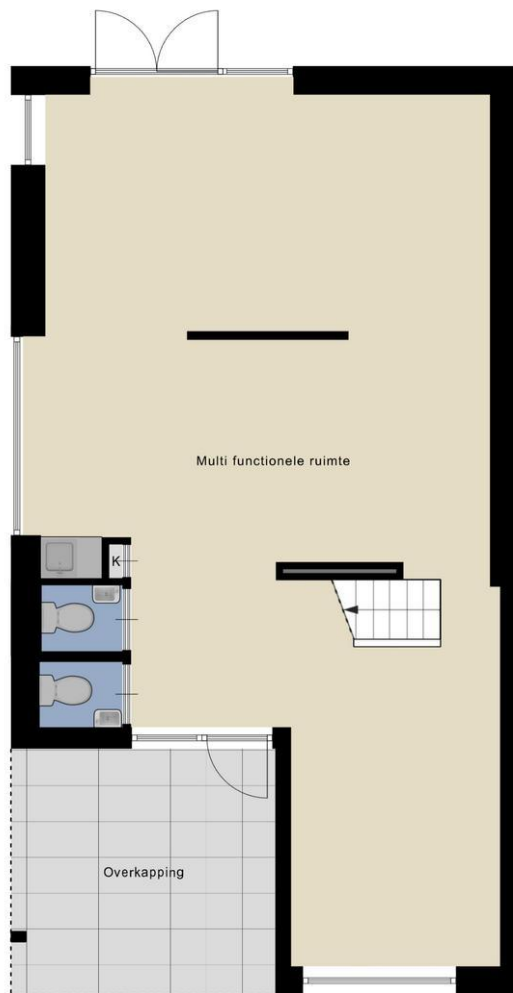


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

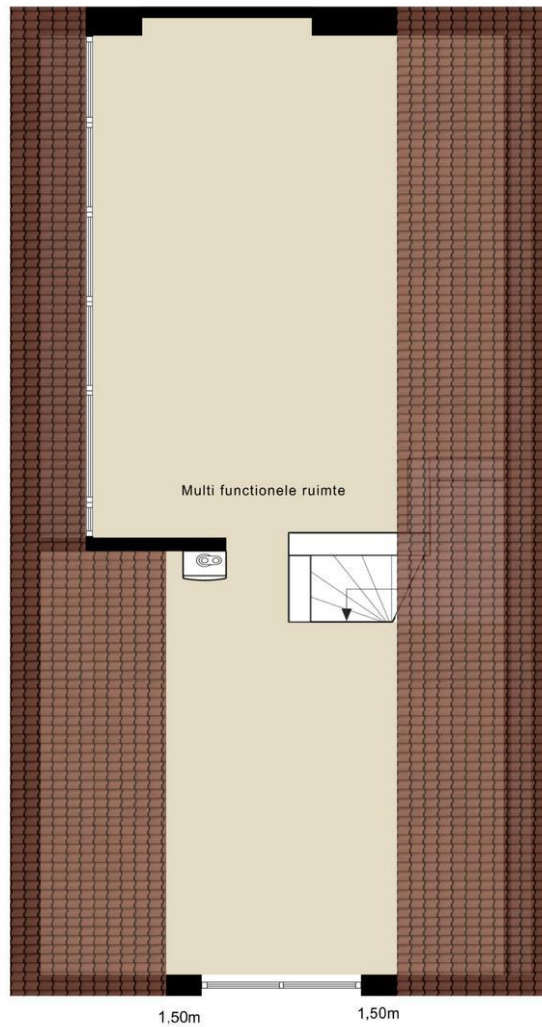


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

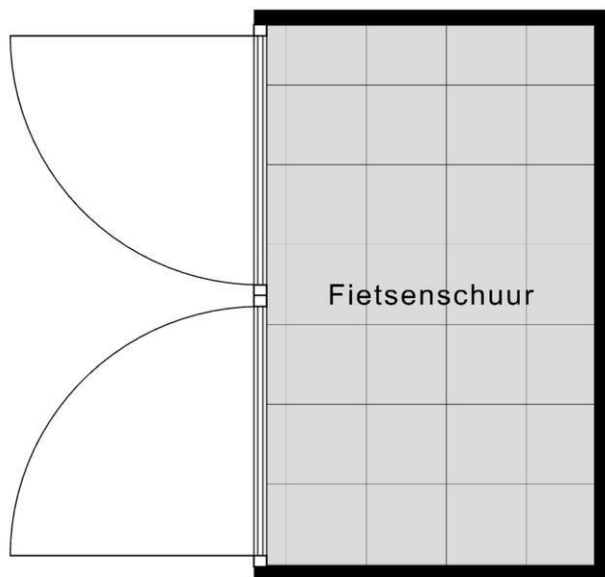




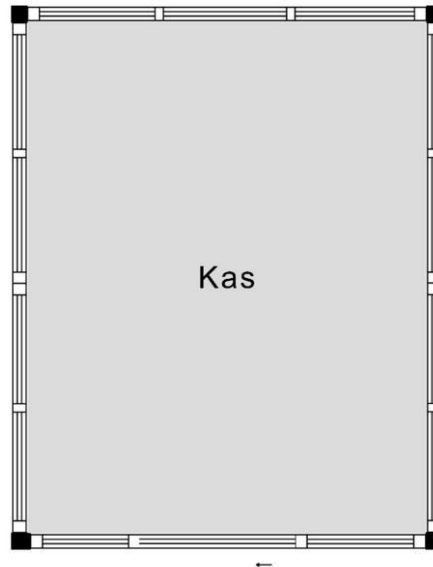
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



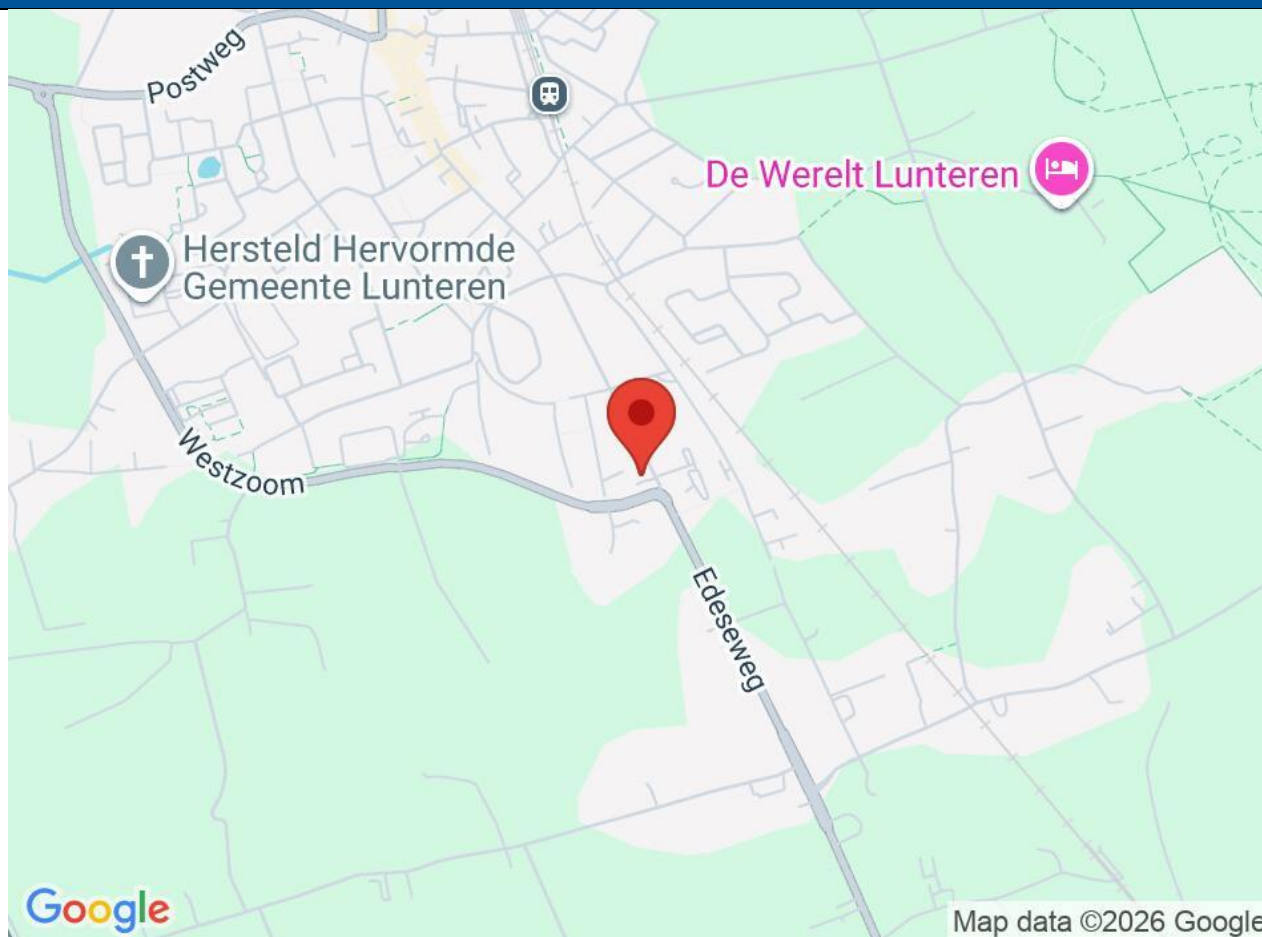
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

Adres gegevens

Adres	Edeseweg 20
Postcode / plaats	6741 CR Lunteren
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Lijst van zaken woning

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (overloop)	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Plafonnieres, m.u.v. de lampen op zolder	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast woonkamer	☐	☐	☒	☐
- Schuifdeurkast en interieur daarvan in slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Werkblad op zolder	☒	☐	☐	☐
- Werkblad en kasten in kleine slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Losse kasten in bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator in badkamer	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Losse spiegel	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- B&O t.v. inclusief montagesysteem	☐	☐	☒	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Losse magnetron	☐	☒	☐	☐
- Stoomoven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast 2x	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Stoomovenaccessoires	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Hangkastje	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche inclusief douchescherm	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Handdoekenkast	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating/vlonder/vijver	☒	☐	☐	☐
Beplanting, m.u.v. de japanse esdoorn	☒	☐	☐	☐
Regenton	☐	☒	☐	☐
Plantenbakken	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Vijverpomp met toebehoren, inclusief schrikdraad	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Buitenberging/fietsenstalling	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas met interieur	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Aardbeien-tafel	☒	☐	☐	☐
- Plantenbakken voor bijgebouw	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken bijgebouw

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Werkbladen op verdieping	☒	☐	☐	☐
- Scheidingswand-kast beneden	☒	☐	☐	☐
- Overige IKEA-kasten	☐	☒	☐	☐
- Alle stalen bureau's	☒	☐	☐	☐
- Archiefkasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen/luxaflex	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- Hordeuren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒

Keuken

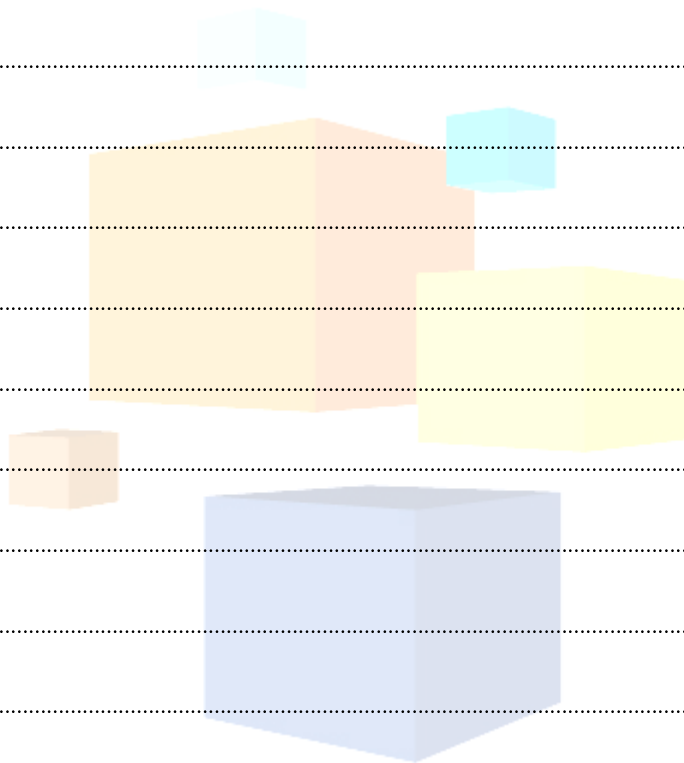
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Notities



Belangstelling?

Een nieuw huis kopen is een bijzondere gebeurtenis! De NVM makelaar informeert u graag over alle belangrijke zaken zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. Indien gewenst ontvangt u van ons de NVM vragenlijst deel B en de Lijst Van Zaken. Dit is ook een bijlage bij de koopovereenkomst. Zo kunt u met een gerust hart de onderhandeling starten en wordt u goed geïnformeerd door de verkoper! Vergeet uw eigen onderzoeksplicht niet en schakel indien gewenst een bouwkundig expert in. De makelaars zijn bereikbaar zowel tijdens als buiten kantoor tijden voor uw vragen. Sluit u een hypotheek af en wilt u advies hierover? Dankzij ons netwerk en jarenlange ervaring in de lokale markt kunnen we u introduceren bij verschillende onafhankelijke hypotheekadviseurs! Bekijk ook de verschillende websites zoals funda.nl, vdbunt.nl en/of nvm.nl. Wij zijn u graag van dienst.



Van Roomen Van de Bunt NVM Makelaars B.V.

Arnhemseweg 8
6711 HA Ede Gld
T: 0318 – 619116
E: info@vdbunt.nl
I: www.vdbunt.nl



Onno van Roomen – NVM RMT Makelaar



Disclaimer. Aan de door ons vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft op een uitkering.

