



Rogakker 8
Lunteren

€ 515.000,- k.k.



STROOMBERG
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
137 m²

Perceeloppervlakte
259 m²

Inhoud
509 m³

Bouwjaar
1981

Kamers
5 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
Volgt

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas

Ligging
**aan rustige weg, in
woonwijk**



Ben je op zoek naar een ruime woning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is Rogakker 8 in Lunteren absoluut het bekijken waard. Deze royale middenwoning beschikt over vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidwesten, een aangebouwde berging én een separate garage in het garageblok in de straat en biedt daarmee alles wat je zoekt als ruimte en praktische voorzieningen hoog op het wensenlijstje staan. Dankzij de royale opzet, de fijne basis en de vele mogelijkheden is dit een woning met volop potentie voor kopers die hier met een eigentijdse afwerking en eigen ideeën een heerlijk thuis van willen maken.

Begane grond

Via de groene voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de royale leefruimte op de begane grond, waar de woonkamer en de open keuken samen een fijne basis vormen. De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en kijkt uit over de groene voortuin en de straat. De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, oven, dubbele wastafel met kraan en bovenkastjes. De gehele woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt juist volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te vernieuwen.





De woonkamer is ruim van opzet en biedt alle ruimte voor een royale zithoek en een grote eethoek. De gezellige houtkachel zorgt hier voor extra sfeer en warmte. Aan de achterzijde zorgen de dubbele schuifpuien voor veel lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de puien eenvoudig open, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer is er een heerlijk groen uitzicht over de achtertuin.





Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat, elk met prettige lichtinval en te openen ramen. Eén van de kamers is daarnaast voorzien van een wastafel, wat deze ruimte extra praktisch maakt. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Deze is ingedeeld met een inloopdouche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting, waarmee deze verdieping comfortabel en functioneel is ingericht voor dagelijks gebruik.





Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je de overloop met toegang tot een ruime vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van verwarming en een te openen dakraam en is daarmee uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er op de overloop een praktische berging aanwezig. In deze berging hangt ook de cv-installatie uit 2021.



Tweede verdieping met berging én extra slaapkamer

Exterieur

De woning beschikt over een groene voor- en achtertuin, waardoor je hier prettig woont met volop buitenruimte. Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Deze voortuin zorgt voor een groene en vriendelijke aanblik en biedt direct een fijne ontvangst. Aan de achterzijde ligt een beschutte achtertuin op het zuidwesten, een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is groen aangelegd en biedt veel privacy, met volop ruimte voor het creëren van een fijn terras, een loungehoek of een gezellige plek om buiten te eten. Dankzij de dubbele schuifpuien sluit de woonkamer bovendien mooi aan op het buitenleven, waardoor binnen en buiten op prettige wijze in elkaar overlopen.

Praktisch is ook de aangebouwde stenen berging aan de voorzijde van de woning, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen of extra opslag.

Daarnaast hoort bij deze woning een separate garage in het garageblok in de straat. Deze garage biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van een auto, het opslaan van spullen of het inrichten van een praktische hobby- of klusruimte. Daarmee beschikt deze woning niet alleen over een fijne tuin, maar ook over extra bergruimte en gebruiksgemak.

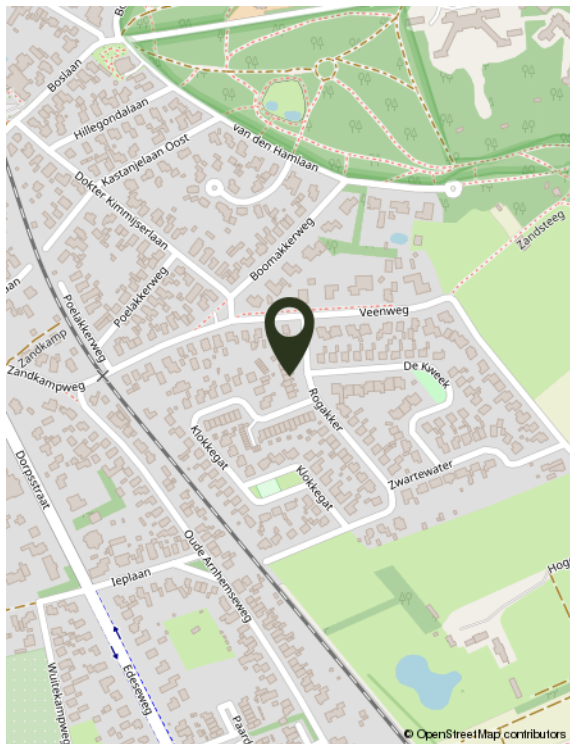






Over de locatie

Rogakker 8 is gelegen in een rustige en prettige woonwijk in Lunteren, met volop groen in de directe omgeving. Hier woon je op een fijne locatie met een goede balans tussen rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige dorpscentrum van Lunteren zijn op korte afstand bereikbaar. Ook liefhebbers van natuur en buitenleven zitten hier uitstekend, met de uitgestrekte bossen en heide van de Veluwe op korte afstand. Daarnaast zijn uitvalswegen en openbaar vervoer goed bereikbaar, wat deze locatie ook praktisch maakt voor woon-werkverkeer. Een fijne woonomgeving voor wie rustig wil wonen met alle gemakken binnen handbereik.



Begane grond

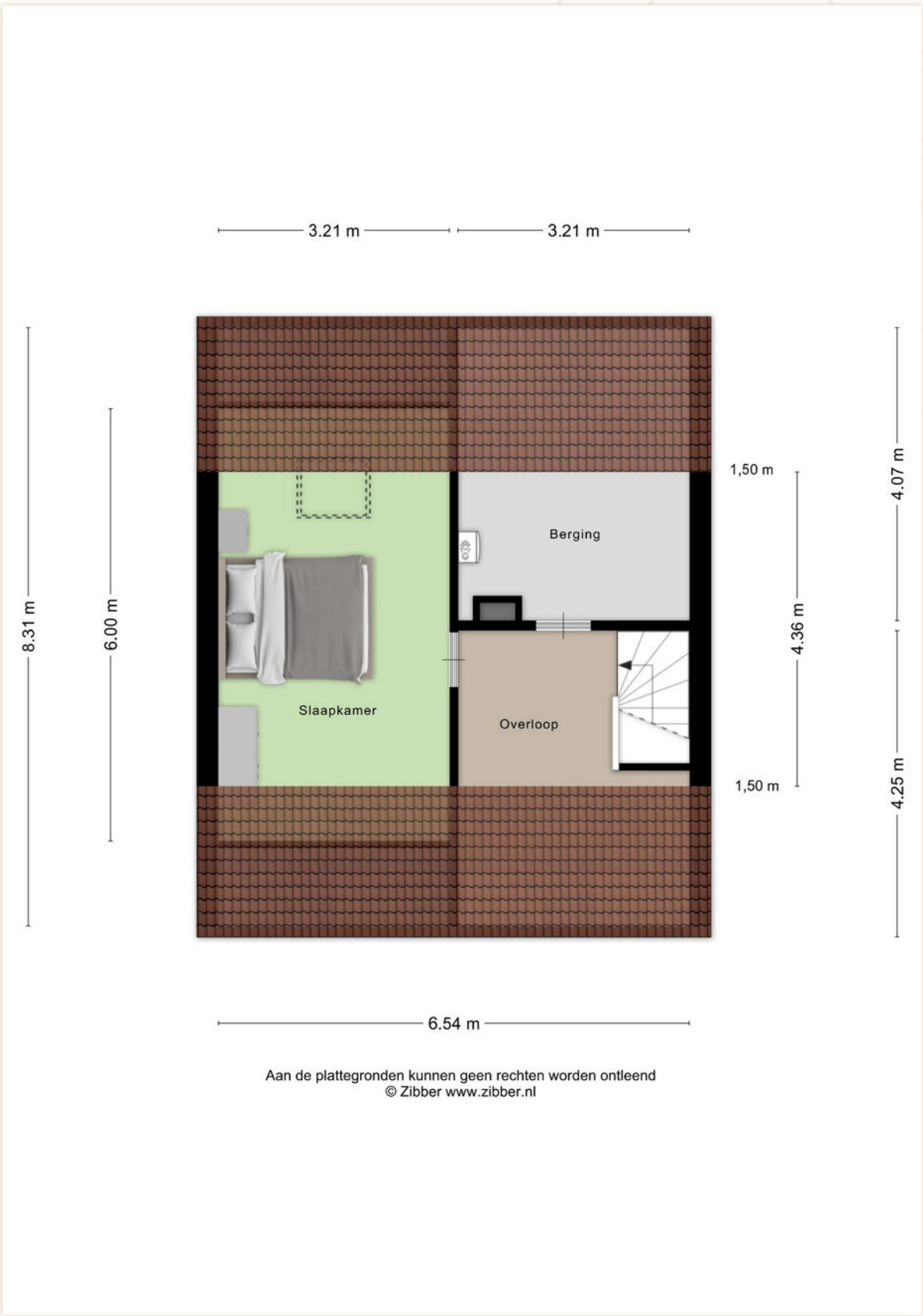


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

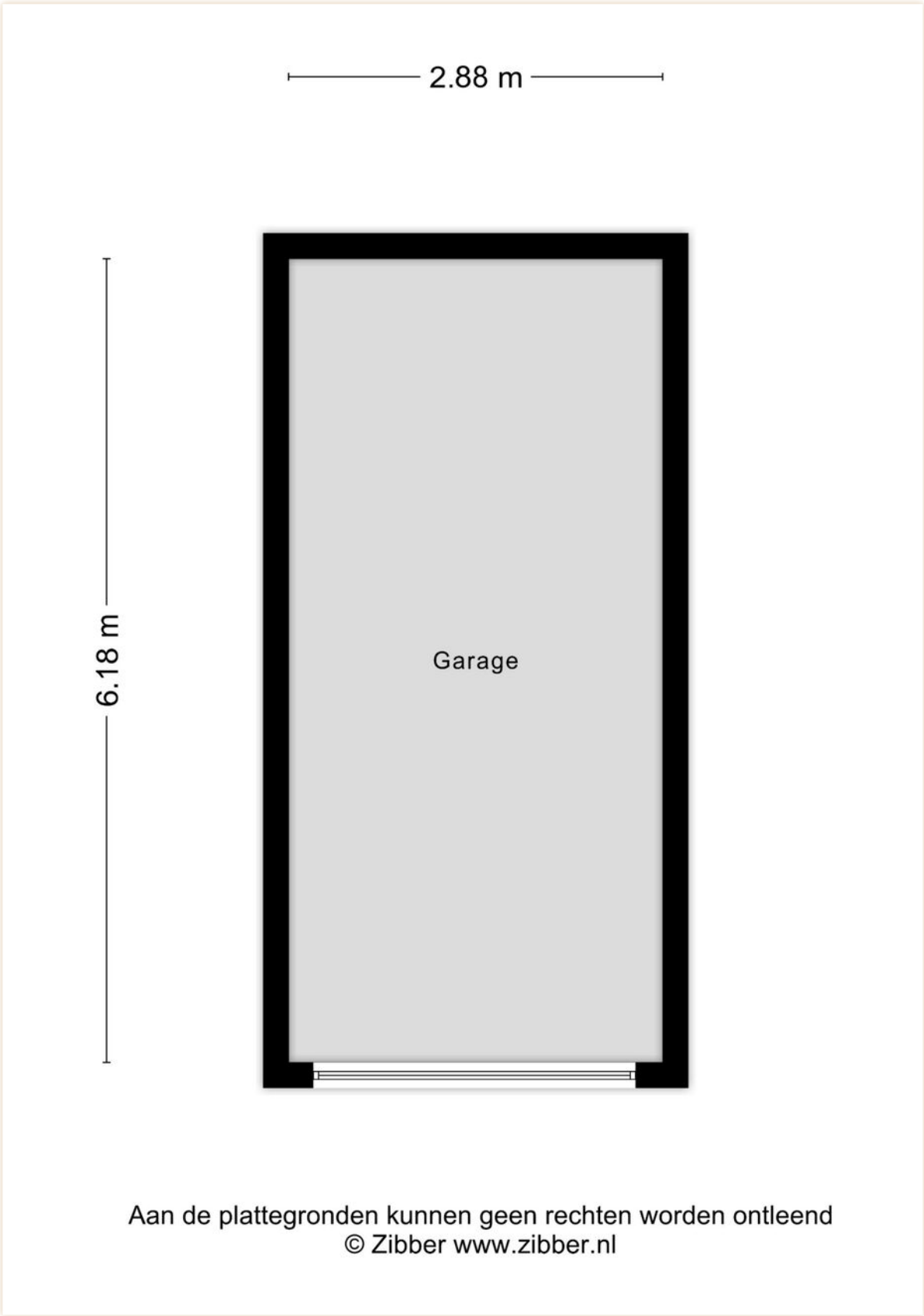
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Garage



Overzicht



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. Financieringsvoorbehoud.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
3. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
4. 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 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 in pandige 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 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

