

Exclusief wonen

Exclusieve, moderne villa aan de rand van Lunteren



VRAAGPRIJS

€ 1.375.000 k.k.

Honskamperweg 66 | Lunteren

Vestiging Ede

Villa Dorpzicht

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02

ede@domicilieexclusief.nl

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181

nijkerk@domicilieexclusief.nl

domicilie[®]
exclusief



Persoonlijke zorg,
inlevingsvermogen en
een actieve opstelling
zijn de kernwaarden van
Domicilie Exclusief.

domicilie[®]
exclusief



AANDACHT VOOR LUXE VASTGOED

Waarom Domicilie een apart label heeft ontwikkeld voor woningen in het hogere en topsegment? Omdat exclusieve objecten zich nu eenmaal onderscheiden van de meeste andere woningen. Vastgoed dat onder het Domicilie Exclusief label valt, is met nog meer zorg en aandacht gebouwd, onderhouden en ingericht.

Als specialist in dit marktsegment voor de Foodvalley-regio (Ede-Wageningen tot Nijkerk) kennen wij de markt en het aanbod door en door. En dat is zeker een meerwaarde wanneer u een woning wilt verkopen, wanneer u een woning zoekt of een gedegen advies over de vraagprijs en het verkoopproces wilt.

Wilt u een bezichtigingsafspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op. Wij nemen ruimschoots de tijd voor uw bezoek en leiden u uitgebreid rond in de woning waarin u geïnteresseerd bent. Onder het genot van een kopje koffie of een glaasje wijn kunt u in alle rust de sfeer proeven en de luxe brochure doornemen.

Bij Domicilie Exclusief bent u ervan verzekerd dat uw zoek- of verkoopopdracht in juiste handen is. U bent van harte welkom!

Specialisten in exclusief vastgoed
'Uw woning is bij ons in goede handen'



WOONOPPERVLAKTE

273 m²

INHOUD

1276 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

800 m²

AANTAL KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4

KENMERKEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Energielabel:	A ++
Bouwjaar:	2009
Ligging:	aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Tuin:	rondom
Garage en bergingen:	gelegen in het souterrain
Verwarming:	volledige vloerverwarming, warmtepomp

“

Bewoners: "Bij onze keuze voor dit huis gaf voor ons naast licht en ruimte vooral de unieke vormgeving met de bijzondere architectonische elementen de doorslag."

”

Op één van de mooiste locaties van Lunteren, aan een rustige weg met hoge bomen, staat deze exclusieve villa waar hout, glas, zink en steen in perfecte harmonie zijn.

Het dak met brede overstek, de grote dakramen en de rondom gelegen tuin nodigen u uit voor een nadere kennismaking.

Met vier slaapkamers en twee badkamers is dit een droomhuis voor een gezin. Ook is het mogelijk om gelijkvloers te wonen.

In het souterrain bevinden zich een garage, maar ook een hobbyruimte en meerdere bergingen.

Geniet van de lichtinval, de ruimtelijke indeling en de optimale verbinding met de tuin waar u één bent met de natuur.

Hier woont u aan de rand van het dorp, en toch op korte loopafstand van de bekende Dorpsstraat. Supermarkten, winkels, restaurants, sport-faciliteiten en scholen liggen binnen handbereik, lopend of met de fiets.

Lunteren, omringd door prachtige natuur, is een geliefde plek om te wonen.

Er is een goede verbinding met de A30 richting Ede en Barneveld, en steden als Utrecht, Amersfoort en Arnhem zijn goed bereikbaar. Daarnaast heeft treinstation Lunteren een snelle verbinding met intercitystation Ede-Wageningen en intercitystation Amersfoort voor onder andere verdere aansluiting met de Randstad.

Bijzonderheden:

- Exclusieve, uitstekend geïsoleerde villa;
- Hardhouten kozijnen met HR-glas;
- Periodiek buitenschilderwerk, uitgevoerd door een schilder;
- Verwarming via een Nibe-warmtepomp, warm water via een Remeha HR-ketel;
- 20 zonnepanelen (totaal 7430 Wp) met een SolarEdge omvormer, geplaatst in 2021/2022;
- Master bedroom met inloopkast en badkamer op de begane grond;
- Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- Groot souterrain met een garage, hobbyruimte en drie bergingen;
- Energielabel A++.





Entree

Op de hoek van deze droomvilla bevindt zich de entree, iets verhoogd ten opzichte van de parkeer-gelegenheid met laadpaal.

Grote ramen tot vloerhoogte, aan twee kanten, maken de hal tot een fantastische ontvangstruimte.

De hal is niet alleen een ruimte die verbindt, maar ook heel geschikt is om kunstvoorwerpen een mooie plek te geven.







Living

Aan de zuidkant van de villa zijn de zeer royale woonkamer en keuken gesitueerd. Grote raampartijen aan drie zijden bieden prachtig zicht op de tuin, en de hoge vide met dakramen versterkt het gevoel van ruimte.

Het zitgedeelte bevindt zich bij de sfeervolle gashaard en het eetgedeelte is de perfecte plek om in stijl te dineren. Fraaie elementen zijn de donkere tegelvloer met vloerverwarming, de maatwerk open kast bij het eetgedeelte en de openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.











Woonkeuken

Voor kook- en bakliefhebbers is de keuken een belangrijke ruimte in huis. Als u deze keuken ziet, met een kook-/spoeleiland, bent u op slag verliefd.

Dit is de perfecte plek om een uitgebreid ontbijt, een heerlijke lunch en een verfijnd diner te bereiden.

Alle benodigde apparatuur van Bosch en Solitaire is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, combi-oven, koffiemachine, vaatwasser, dubbele koelkast en een vriezer.

In 2020 is de Quooker kraan geplaatst, om het comfort nog verder te verhogen.







Master bedroom

Gelijkvloers en stijlvol wonen is mogelijk dankzij de master bedroom en de badkamer op de begane grond.

De slaapkamer, met een directe toegang tot de tuin, straalt een aangename rust uit.

De naastgelegen inloopkast met maatwerk interieur biedt ruimte aan al uw kleding, schoenen en accessoires.





Badkamer

Vanuit de hal heeft u toegang tot de badkamer, uitgevoerd in dezelfde stijl als de naastgelegen toiletruimte. Grote, donkergrijze en lichte wandtegels zijn gecombineerd met luxe sanitair en prachtige kranen.

U heeft de beschikking over een royale inloopdouche, een heerlijk ligbad en een breed badmeubel met twee wastafels.

Alles klopt, van de spiegel met verlichting én verwarming tot de hoogwaardige accessoires.





Eerste verdieping

Volg de fraaie, open trap vanuit de hal naar de eerste verdieping. De lichtstraat in het schuine dak zorgt niet alleen voor een uniek beeld, maar tevens voor het binnenvallen van het daglicht tot diep in de villa.

Erg bijzonder is de lange overloop, die via de vide in verbinding met de woonkamer staat. Het is een overloop, maar een vergelijking met een brug of balkon is geheel terecht.



Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met een raam tot vloerhoogte.

Deze ramen versterken, samen met de dakramen en de royale hoogte, de ruimtebeleving in de slaapkamers.

De derde slaapkamer, met een dakraam en een hoog plafond, is te gebruiken als kinderkamer of werkkamer.









Badkamer

De badkamer op deze verdieping, uitgevoerd met rode en donkergrijze accenten, is perfect voor thuiswonende kinderen en logees.

Zij hebben de beschikking over een ligbad, inloopdouche, een toilet en een badmeubel met hoge kast.





Souterrain

De garagepoort aan de voorzijde van de villa onthult de aanwezigheid van een souterrain.

Met een breedte van 5.90 meter is er genoeg ruimte om twee auto's binnen te zetten.

Staat de auto geparkeerd, dan loopt u zo via de overloop en een trap naar de begane grond van de villa.





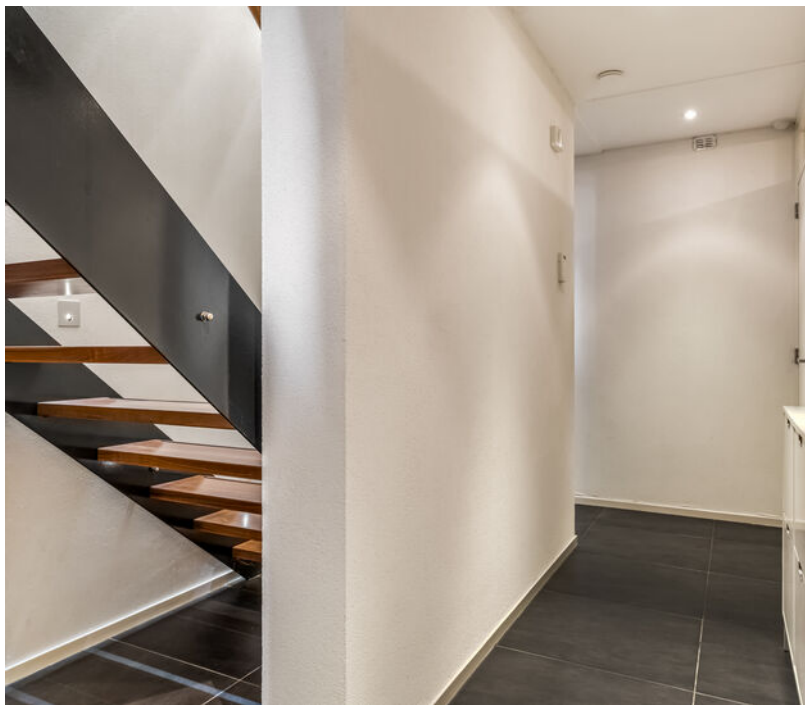


Souterrain

Aan de andere zijde van de overloop bevindt zich een L-vormige hobbyruimte, waar nu een bank en een voetbaltafel staan.

De mogelijkheden zijn legio: als gameroom en chillruimte, als kantoor, hobbyruimte of als sauna- en relaxruimte is dit een geschikte plek.

In totaal heeft u de beschikking over drie bergingen in het souterrain, waarvan een in gebruik is als wasruimte.





Exterieur

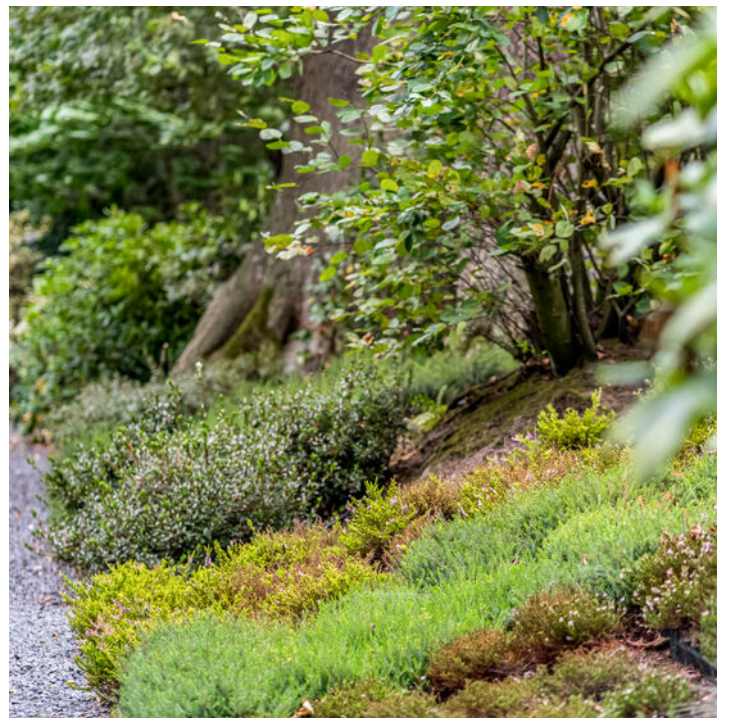
De villa wordt omringd door een fraaie tuin met veel groen. Er zijn terrassen aan de zuid- en westkant gelegen. Deze zijn goed bereikbaar vanuit de woonkamer en keuken.

Het gras, de groene hagen, gevarieerde beplanting en hoge bomen bepalen de sfeer. Vogels, eekhoorns en andere dieren zijn vaak te zien in het groene paradijs, aan de rand van Lunteren.











B

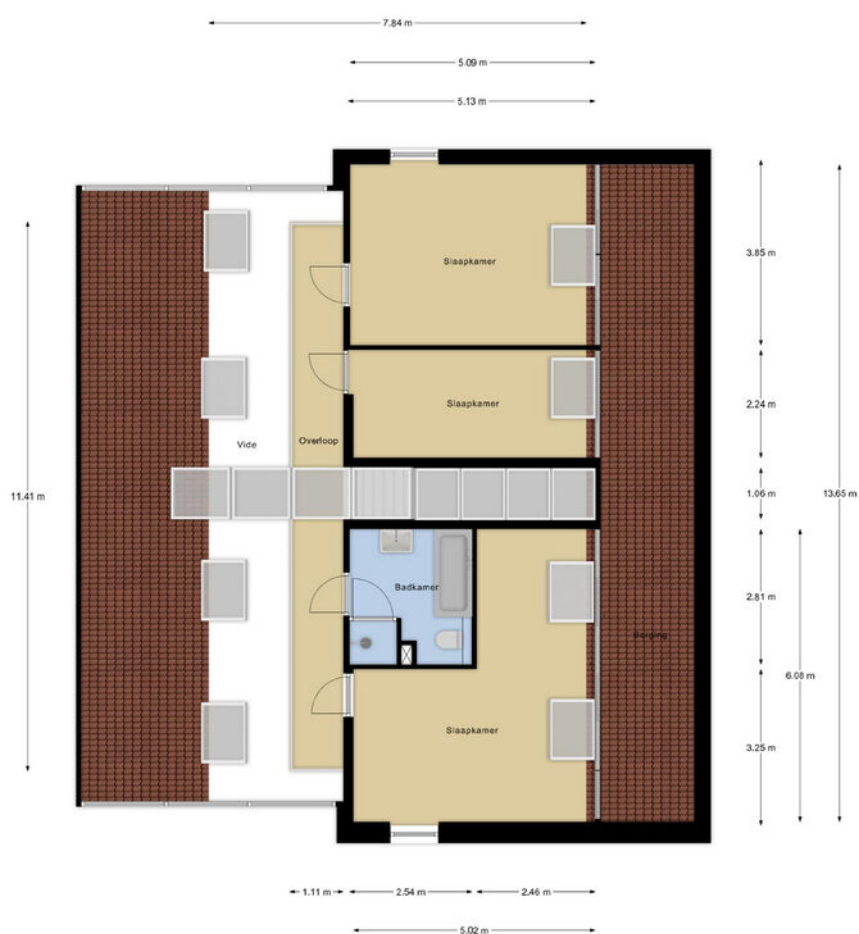
Begane grond



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1

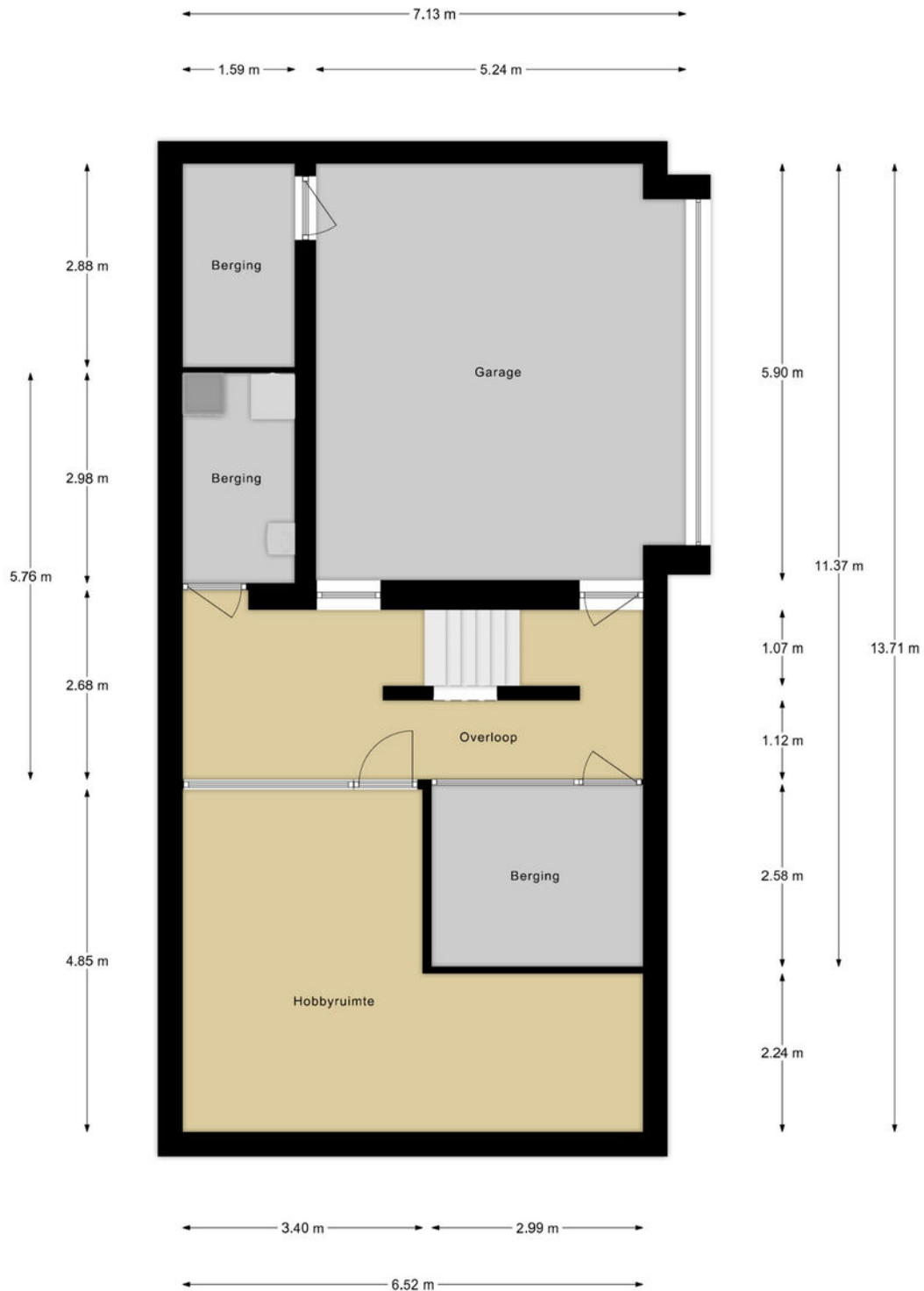
Eerste verdieping



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

S

Souterrain



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

S

Situatie



Maaktelling is inclusief toe licht. Mezzanin hebben geen recht op erfdeel worden.

Kadastrale kaart

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 2133	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

Wonen in Lunteren

Omgeving

De natuur is in Lunteren rijkelijk aanwezig met de bosrijke Veluwe, Het Luntersche Buurtbosch, de Goudsberg en het geografisch middelpunt van Nederland. Ten westen van de kern van Lunteren is de snelweg A30.

Cultuur

Het museum, buurtcentrum en dorps huis hebben een sterke sociaal-culturele functie. Op de Oud-Lunterse dag gaat het dorp terug in de tijd en wordt de dagelijkse kleding ingeruild voor de traditionele boerenkleding van de West-Veluwe.

Historie

Lunteren heeft een eigen vlag en een volkslied op de melodie van 'Wien Neêrlands bloed'. In 1812 werd Lunteren als zelfstandige gemeente kortstondig afgesplitst van Ede; in 1818 was de hereniging een feit.

Eten, drinken en winkelen

In Lunteren en de omliggende natuur zijn diverse restaurants en brasserieën gevestigd. De dorpskern heeft meerdere supermarkten en vele winkels aan de Dorpsstraat en aangrenzende straten op het gebied van food en non-food.



Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond, stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning, betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits de koopsom onder de €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief van 10,4%.

Erfdienstbaarheden

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

Bestemmingsplan

Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

Aanvullende clausules

In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:

- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak. Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

Notariskeuze

De keuze van de notaris ligt bij de koper tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.

Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

Verantwoording

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

domicilie[®]

exclusief

Vestiging Ede

Villa Dorpzicht

Notaris Fischerstraat 24

0318 - 69 35 02
ede@domicilieexclusief.nl

Vestiging Nijkerk

Molenplein 23

033 - 20 00 181
nijkerk@domicilieexclusief.nl



domicilieexclusief.nl