



Immenweg 15 R 207

Lunteren

€ 159.500,- k.k.



STROOMBORG

MAKELAARDIJ

# Kenmerken

Woonoppervlakte  
52 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
299 m<sup>2</sup>

Inhoud  
191 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
2011

Kamers  
3 waarvan 2 slaapkamers

Energielabel  
C

Isolatie  
volledig geïsoleerd

Ligging  
buiten bebouwde kom, in  
bosrijke omgeving



Op een prachtige locatie op Landgoed De Scheleberg in Lunteren staat dit verzorgde recreatiechalet op ca. 300 m<sup>2</sup> eigen grond. Immenweg 15 R 207 is een fijne plek voor wie op zoek is naar rust, comfort en recreëren midden in het groen van de Veluwe. Het chalet is gebouwd in 2011, beschikt over energielabel C en heeft een woonoppervlakte van circa 52 m<sup>2</sup>. Daarbij zorgen de verzorgde afwerking, de prettige indeling en de zonnige tuin ervoor dat je je hier direct welkom voelt. Of je nu een eigen recreatieplek zoekt voor ontspannende weekenden of een comfortabele uitvalsbasis midden in de natuur, hier komt alles op een aantrekkelijke manier samen.

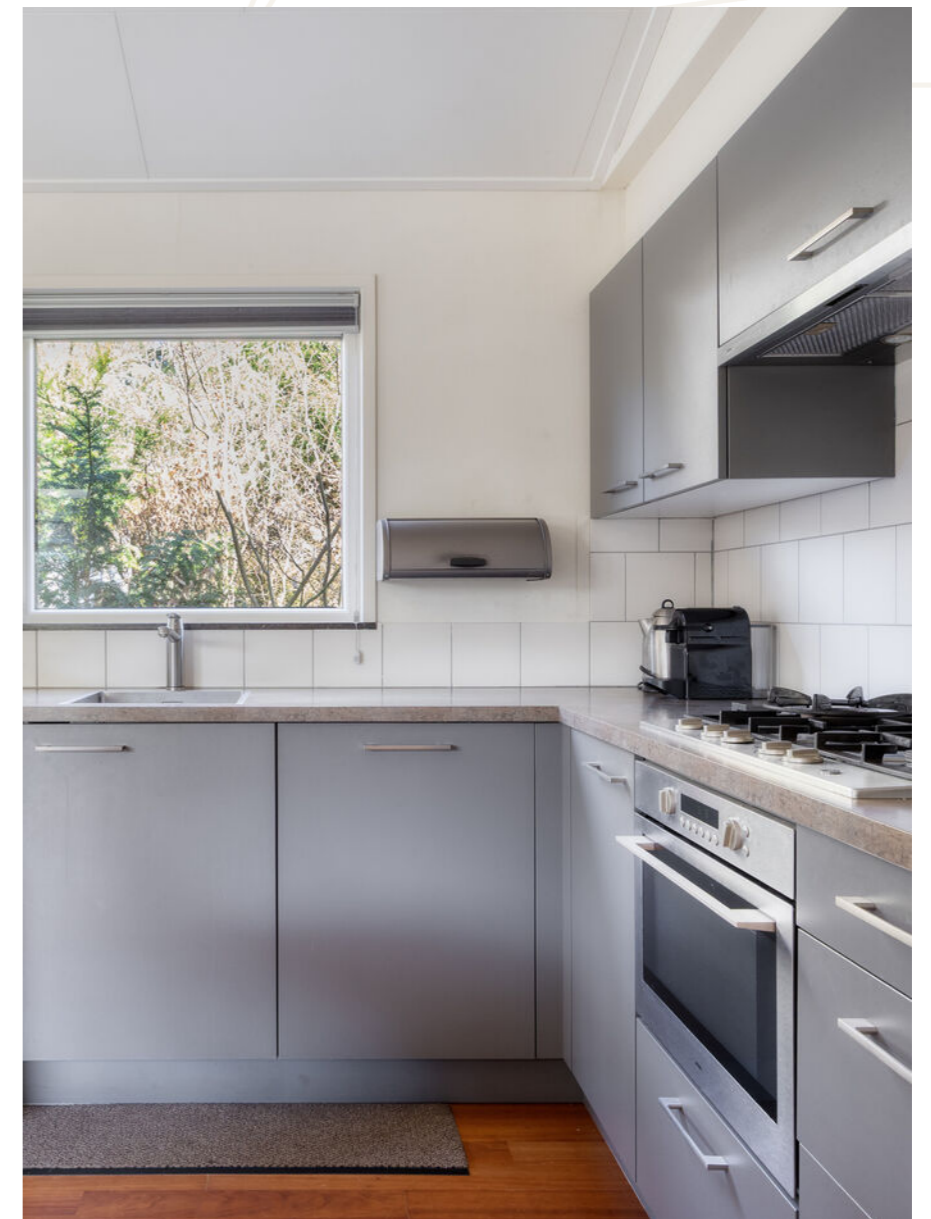
# Het chalet

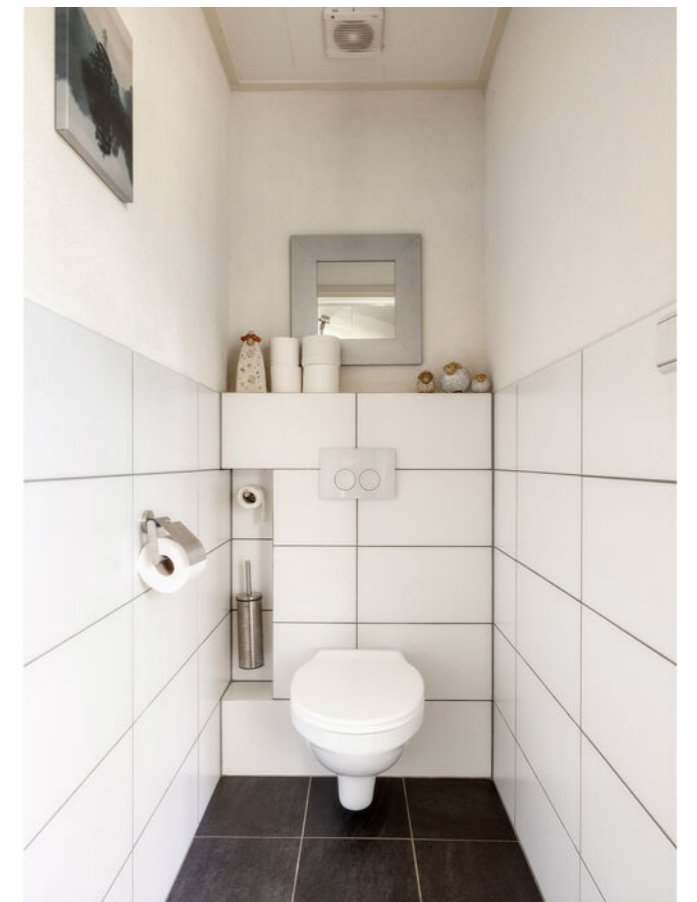
Binnen maakt het chalet direct een verzorgde en lichte indruk. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de achtertuin, waardoor er een prettige verbinding ontstaat tussen binnen en buiten. Het lichte interieur, de netjes afgewerkte muren en de verzorgde uitstraling zorgen voor een frisse en uitnodigende sfeer. Hierdoor voelt de leefruimte comfortabel, ruimtelijk en direct aangenaam aan.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, wat het geheel extra gezellig en praktisch maakt. Of je nu rustig de dag begint met een kop koffie of met familie en vrienden aan tafel zit, dit is een fijne ruimte om samen te komen. De keuken is compleet uitgevoerd met een gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een wasbak met kraan. Daarmee is alles aanwezig voor een comfortabel recreatief verblijf.

Het chalet beschikt daarnaast over twee slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor jezelf, logés of gezin. De badkamer is netjes ingericht en voorzien van een toilet, wastafelmeubel, douche en wasmachineaansluiting. Extra praktisch is het separate toilet, dat zorgt voor extra comfort wanneer je met meerdere personen in het chalet verblijft. Alles bij elkaar is dit een recreatiewoning die niet alleen functioneel is ingedeeld, maar ook een warme en verzorgde woonbeleving biedt.









# Exterieur

Het chalet wordt omringd door een verzorgde, groene en gezellige tuin, waar rust en privacy centraal staan. Via de schuifpui in de woonkamer stap je direct het terras op, een heerlijke plek om buiten te zitten, te eten of te ontspannen in de zon. De tuin is sfeervol aangelegd en heeft een verzorgd karakter, met volop groen rondom. Een fraai detail is het langgerekte waterelement dat in de tuin is aangelegd en dat deze buitenruimte extra uitstraling en een rustig, bijna parkachtig gevoel geeft. Dankzij de beschutte ligging is het hier aangenaam verblijven, met volop privacy en een echt vakantiegevoel.

Bij de woning is een eigen parkeerplek aanwezig en daarnaast is parkeren op het park eveneens mogelijk.

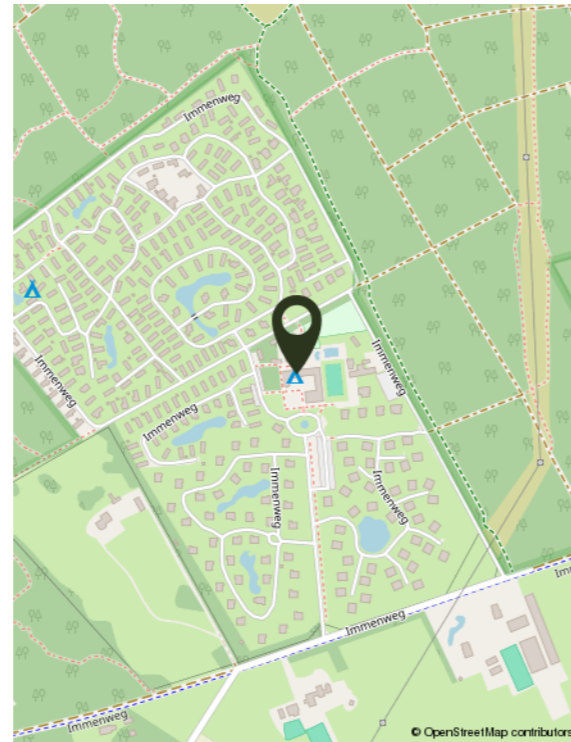






# Over de locatie

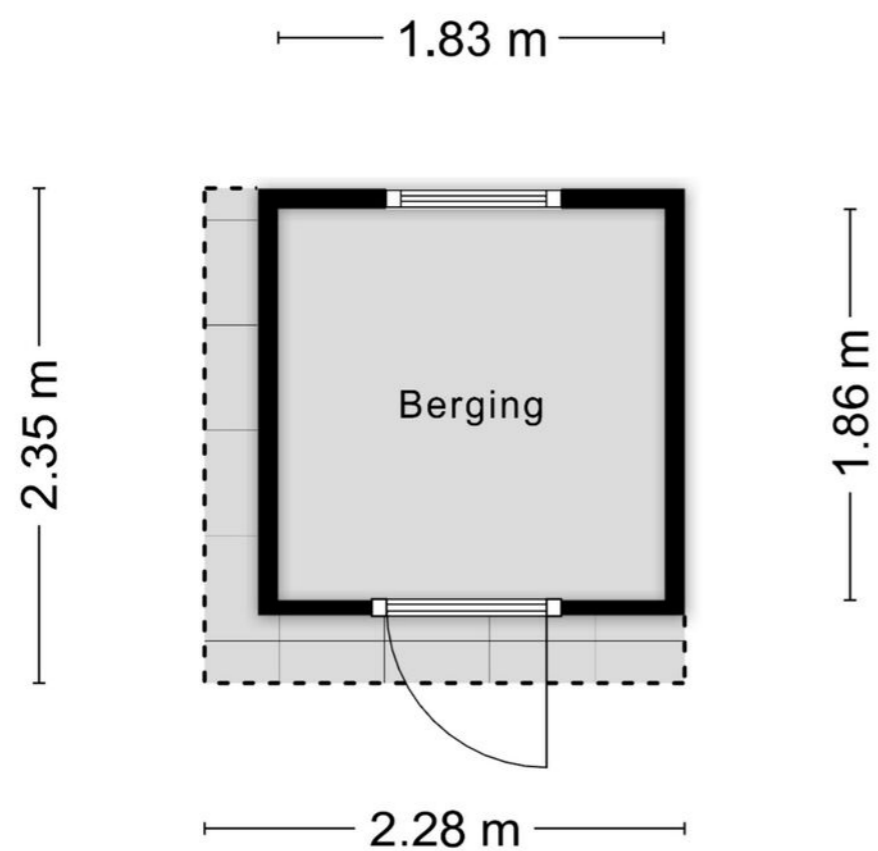
Immenweg 15 R 207 ligt op het fraaie Landgoed De Scheleberg, in het bosrijke buitengebied van Lunteren. Dit geliefde recreatiepark bevindt zich midden op de Veluwe en biedt een heerlijke combinatie van rust, natuur en recreatiemogelijkheden. Vanuit het park wandel en fiets je zo de bossen en heidevelden in. Ook het gezellige centrum van Lunteren ligt op korte afstand, waardoor dagelijkse voorzieningen altijd binnen bereik zijn. De omgeving staat bekend om haar groene, ontspannen karakter en is geliefd bij natuurliefhebbers en rustzoekers. Daarmee is dit een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van vrije tijd op eigen grond.



# Het chalet



# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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:

- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 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 opgaaf 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:

- Overdrachtsbelasting.
- 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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](http://www.rijksoverheid.nl)

Heb je nog vragen?  
Neem contact met ons op.

# Notities

# 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.

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.

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.

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](mailto:info@stroombergmakelaardij.nl)

