

# *De Haverkamp 21*

LUNTEREN

Modern wooncomfort  
*in een fijne omgeving*

Een thuis om te  
*genieten en ontspannen*

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)





<b>TYPE WONING</b>	Tussenwoning
<b>SOORT WONING</b>	Eengezinswoning
<b>BOUWJAAR</b>	2019
<b>LIGGING</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>TUIN</b>	Voor- en achtertuin
<b>SOORT GARAGE</b>	Geen garage
<b>ENERGIELABEL</b>	A
<b>VERWARMING</b>	C.v.-ketel
<b>ISOLATIE</b>	Volledig geïsoleerd
<b>ZONNEPANELEN</b>	4 stuks

**WOONOPPERVLAKTE**  
133 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
484 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
130 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
4

**SLAAPKAMERS**  
3

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



## Sfeervolle tussenwoning met mogelijkheden

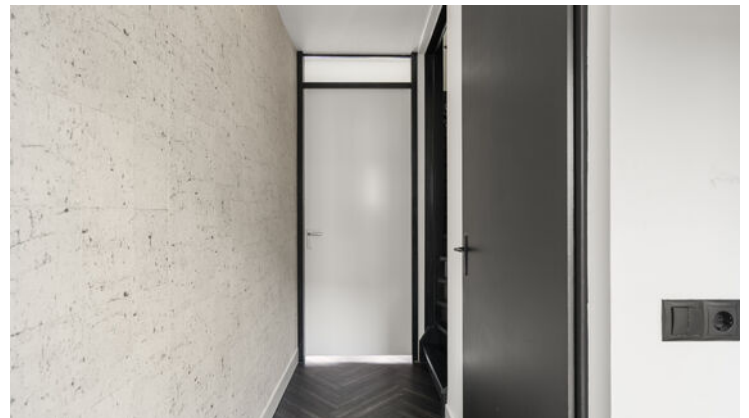


In de wijk De Haverkamp staat deze nette tussenwoning. Een fijne woning voor wie op zoek is naar een praktische indeling en een prettige woonomgeving. De woonkamer is een fijne ruimte, waarbij de open keuken er mooi op aansluit en samen zorgt voor een prettige leefruimte waar je de dag makkelijk doorbrengt. Alles is netjes verzorgd en goed onderhouden, waardoor je hier zo in kunt. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping biedt extra ruimte die je naar eigen wens kunt indelen. De achtertuin is netjes aangelegd en een fijne plek om buiten te zitten.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



De hal van de woning geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de woonkamer. Het toilet is netjes afgewerkt en voorzien van lichte tegels en een praktisch fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, waar het daglicht volop naar binnen valt.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



**Welkom in uw  
nieuwe woning**



Welkom in de woonkamer. Een fijne plek om te ontspannen en samen te zijn. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Ideaal voor zowel de dagelijkse momenten als avonden met vrienden en familie.

De royale ramen tot aan de grond zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. Via de deur heb je direct toegang tot de achtertuin. De donkere visgraatvloer geeft de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling. Daarnaast is er een praktische provisiekast aanwezig.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maike van Doorn*

MAKELAAR



De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met een licht werkblad en donkere kasten, wat zorgt voor een mooi en eigentijds geheel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een fornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven. Een fijne en complete plek waar koken plezierig is.



**Moderne keuken**  
*met inbouwapparatuur*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Eerste verdieping



Via de trap kom je op de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping ligt een nette vloer die zorgt voor een verzorgde uitstraling. De slaapkamers zijn prettig van formaat en praktisch in te delen. Dankzij de ramen in iedere kamer valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen.



Verdieping met  
*drie slaapkamers*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

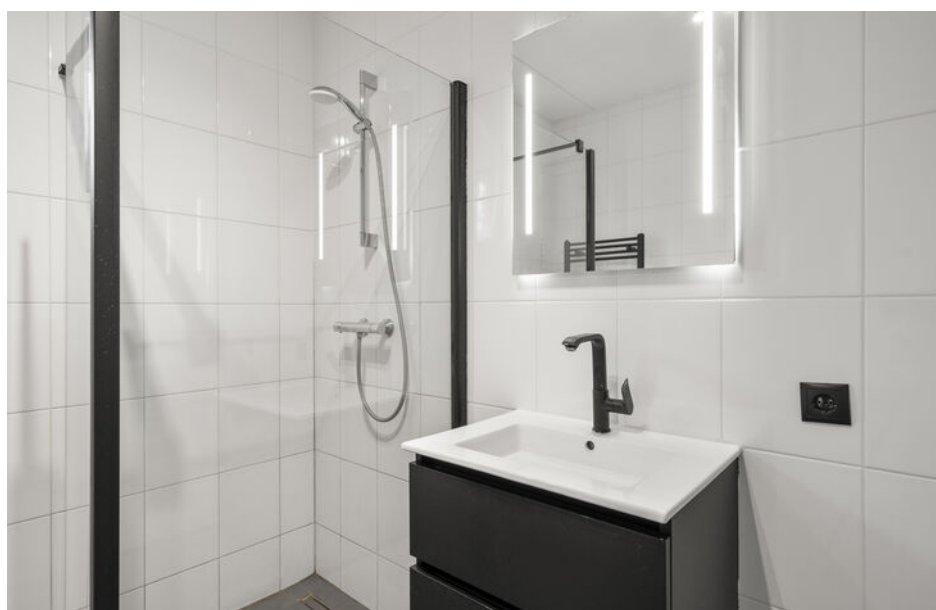
MAKELAAR



## Nette en frisse *badkamer*

De badkamer is geheel betegeld in een combinatie van witte en grijze tegels, wat zorgt voor een frisse uitstraling.

De ruimte is praktisch ingericht met een ruime inloopdouche, een wastafel met meubel voor extra bergruimte, een toilet en een designradiator.



*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Tweede verdieping



Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Deze is momenteel ingericht als één open ruimte en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen, bijvoorbeeld door het realiseren van één of meerdere extra kamers.

*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



Stap vanuit de woonkamer de achtertuin in. De tuin is ingericht met een combinatie van terras en grind, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel. De border met groen geeft het geheel een verzorgde en prettige uitstraling.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een comfortabele loungeset of een ruime zitplek, zodat je hier heerlijk buiten kunt zitten. De tuin biedt daarnaast mogelijkheden om deze verder naar eigen wens in te richten.

Achterin de tuin staat een schuur, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen. De tuin is ook bereikbaar via een achterom, wat het geheel extra praktisch maakt.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van  
De Haverkamp 21 Lunteren*

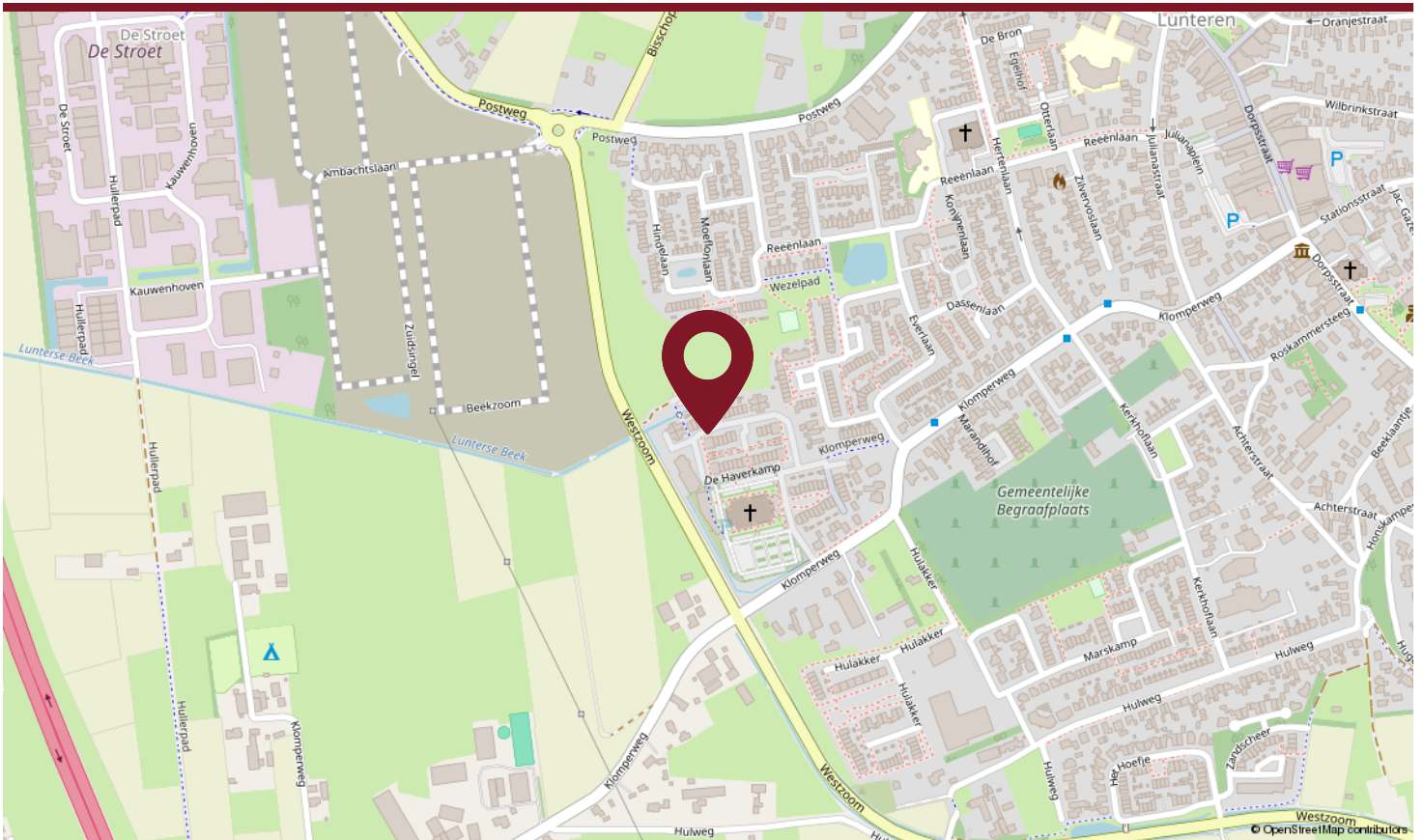


*Neem hier alvast een  
virtuele tour door de woning*

*Maaïke van Doorn*

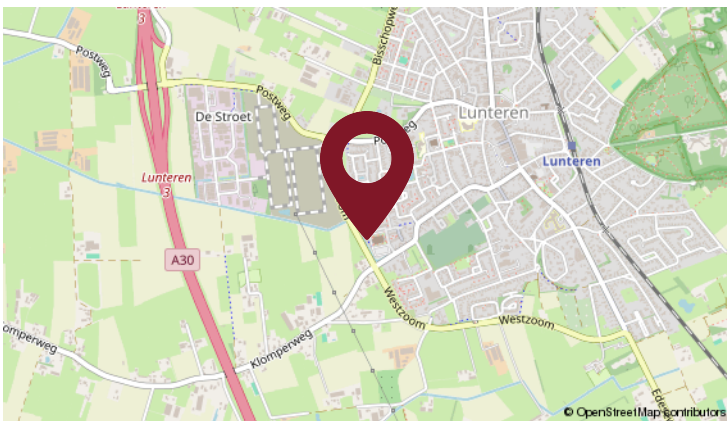
MAKELAAR

# Locatie op de kaart



Deze woning ligt in een rustige en groene woonwijk van Lunteren, een dorp in de gemeente Ede. De wijk is kindvriendelijk en kenmerkt zich door veel groen en weinig doorgaand verkeer, wat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving.

Op korte afstand ligt het dorpscentrum met winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook zijn er diverse horecagelegenheden te vinden. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A30 en A12 zijn steden als Arnhem, Utrecht en Veenendaal goed bereikbaar.

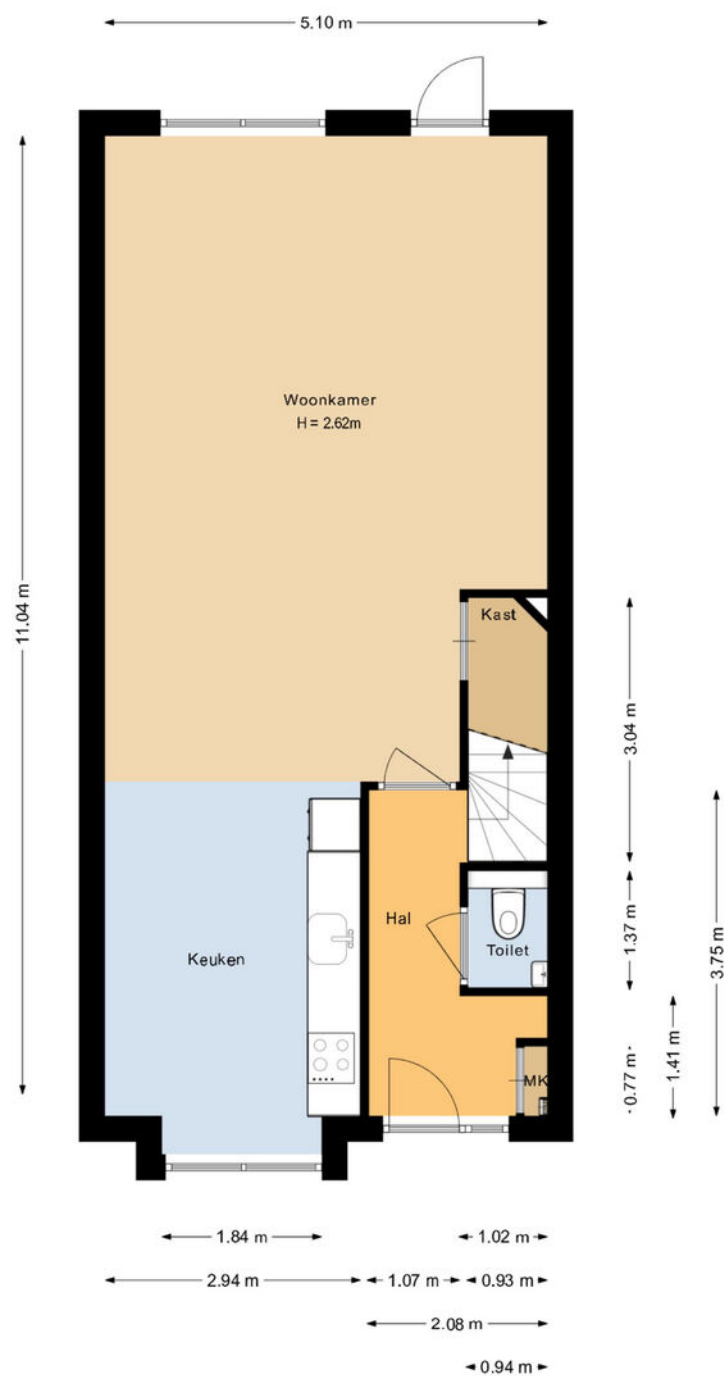


Voor wie graag buiten is, ligt de natuur letterlijk om de hoek. Bossen, heidevelden en diverse fiets- en wandelroutes maken dit een fijne plek voor liefhebbers van rust en buitenleven.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

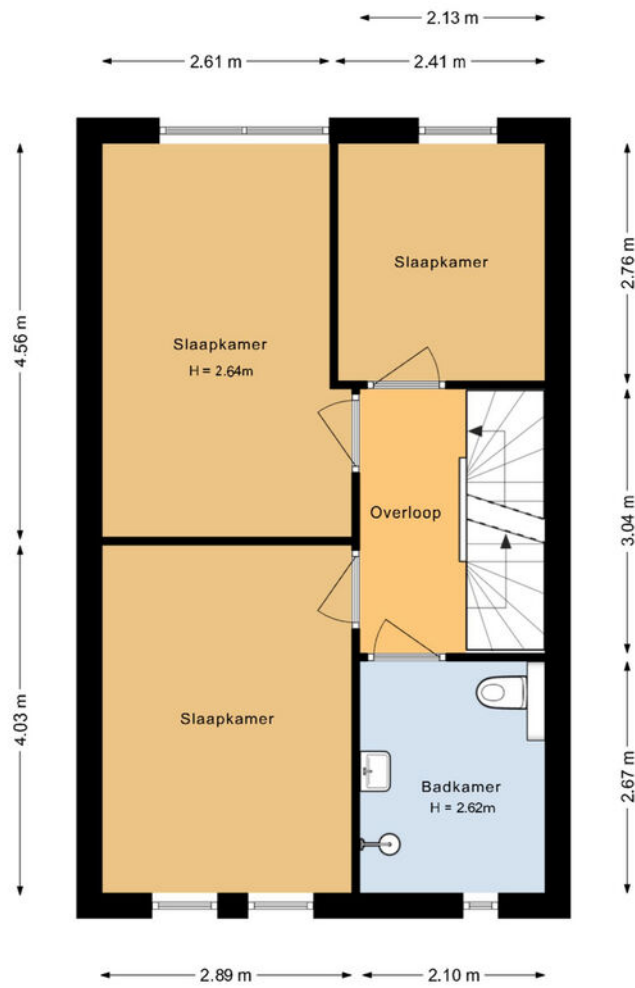


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

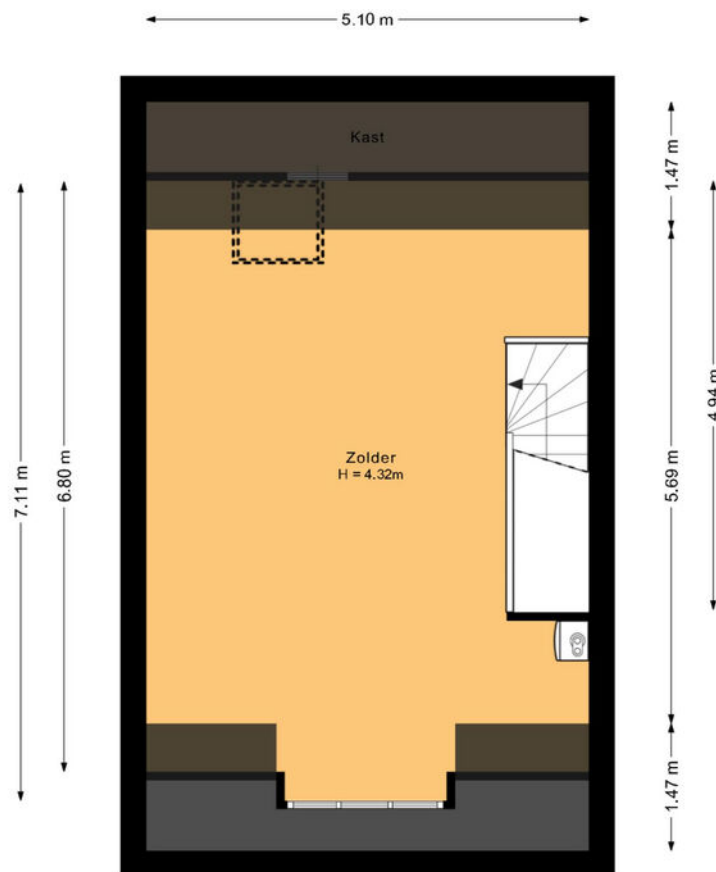


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

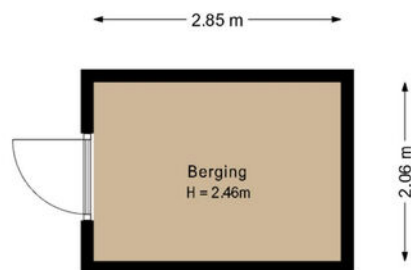


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maaïke van Doorn*

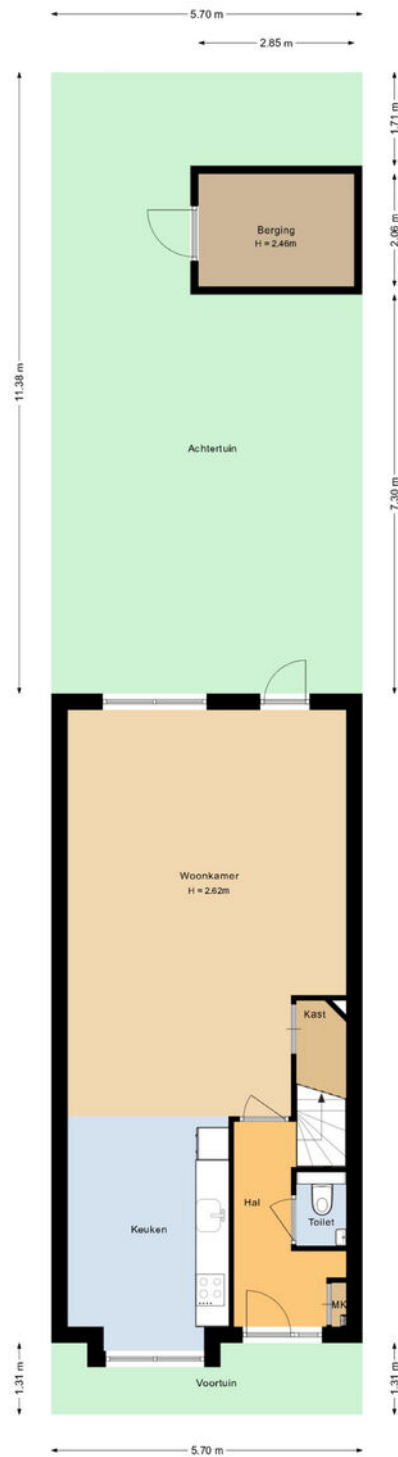
MAKELAAR

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Folix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



# Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Fiscale gevolgen**

Verkoper en koper hebben voldoende informatie ingewonnen bij een fiscalist en zijn derhalve uitdrukkelijk op de hoogte van de financiële consequenties. Beide partijen zullen uit eventueel voortvloeiende consequenties verkopend makelaar nimmer aansprakelijk stellen.

## **Vragenlijst**

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst en lijst van zaken van de woning. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

## **Roerende zaken**

De raambekleding en binnendeur zijn ter overname en blijven vooralsnog in de woning aanwezig. Overname in overleg.

## **Feitelijke staat van het verkochte**

Verkoper verklaart niet zelf in het verkochte te hebben gewoond en is derhalve ook niet op de hoogte van de feitelijke staat van het verkochte. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normaal gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het sluiten van deze overeenkomst.

# De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?  
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Zes belangrijke punten

## **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

## **Onderzoeksplicht**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

## **Financiering / hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

## **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

## **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

## **Waarborgsom of bankgarantie**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

# Wie zijn wij



Gary Vooges, Irma van Middendorp, Maartje van Ee, Laura Konings, Alycia van de Pol, IYnez van Sierenberg de Boer, Nienke van Vlimmeren, Maaike van Doorn, Janick Bouw

## Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaike van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

## Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

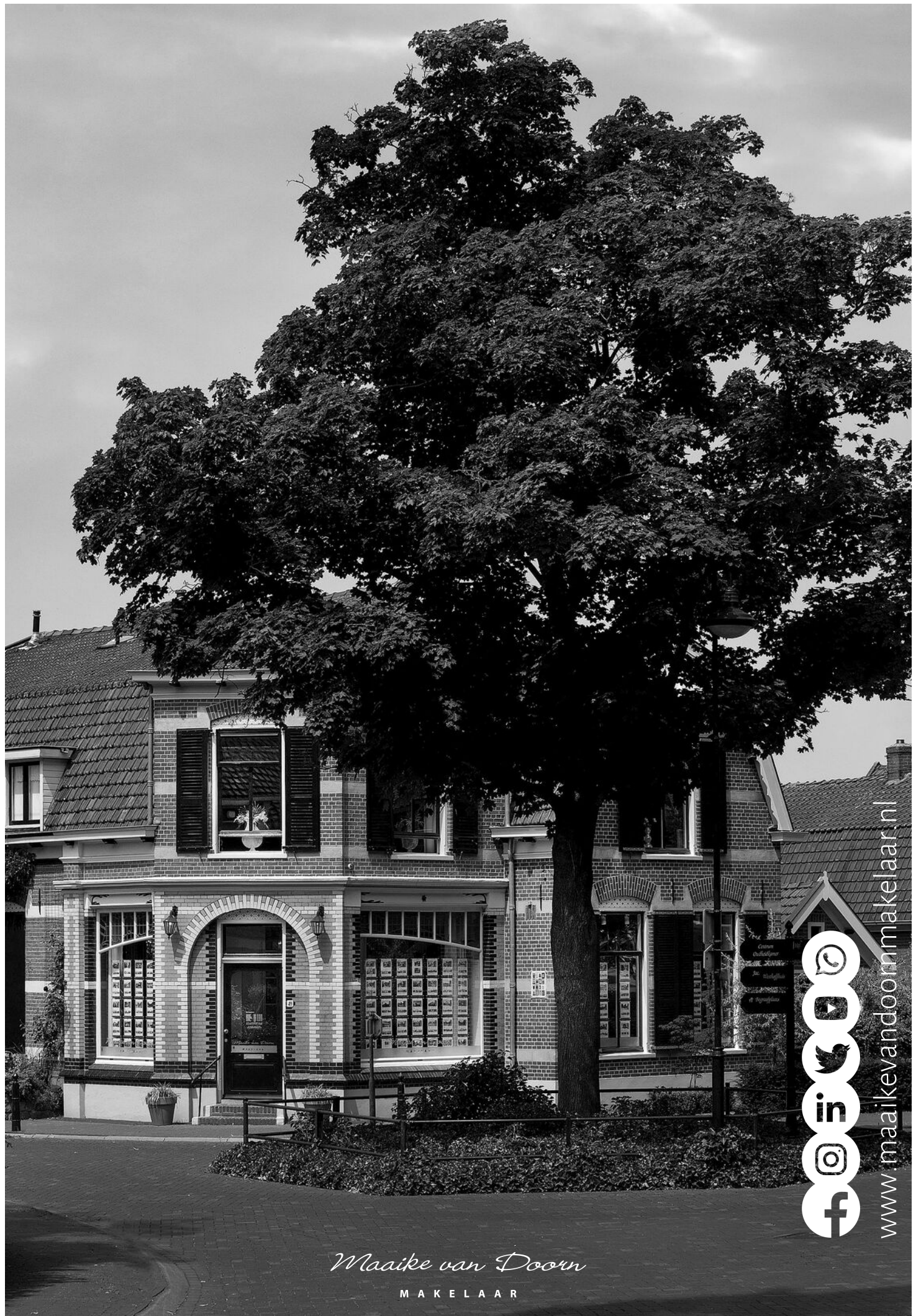
Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

## Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op [www.maaikevandoornmakelaar.nl](http://www.maaikevandoornmakelaar.nl) en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

*Maaike van Doorn*

MAKELAAR



www.maaikendoormakelaar.nl



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR