



Mielweg 46
Lunteren

€ 1.250.000,- k.k.



STROOMBORG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
227 m²

Perceeloppervlakte
820 m²

Inhoud
1018 m³

Bouwjaar
2005

Kamers
5 waarvan 3 slaapkamers

Energielabel
B

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
buiten bebouwde kom, in
bosrijke omgeving



Aan een rustige, landelijke weg aan de rand van Lunteren staat deze uitstekend onderhouden, geschakelde (vrijstaande) woning met ondergrondse garage, zonnige tuin en een fraai perceel van maar liefst 820 m². De woning, gebouwd in 2005, combineert karakteristieke architectuur met hedendaags wooncomfort en biedt met een woonoppervlakte van circa 227 m² verrassend veel ruimte voor comfortabel en stijlvol wonen.

De verzorgde uitstraling, de groene omgeving en de beschutte, zonnige tuin maken dit tot een plek waar rust, privacy en woongenot op vanzelfsprekende wijze samenkomen. Een bijzonder woonhuis op een prachtige, landelijke locatie, met alle ruimte om binnen en buiten volop te genieten.



Begane grond

Achter de stijlvolle entree ontvouwt zich een begane grond die ruimte, licht en comfort op fraaie wijze samenbrengt. De hal vormt het centrale vertrek en geeft toegang tot het souterrain, de eerste verdieping en de diverse leefruimtes. Vanuit hier loopt u door naar de royale woonkamer, waar grote raampartijen en openslaande deuren een prachtig zicht bieden op de groene, zonnige achtertuin.

De woonkamer is ruim van opzet en biedt alle gelegenheid voor een royale zithoek en een sfeervolle eethoek. De halfopen keuken sluit hier mooi op aan en versterkt het open karakter van het geheel. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de cv-ketel en een eigen toegang naar buiten.

Ook de slaapkamer op de begane grond is vanuit de woonkamer bereikbaar. Deze kamer heeft openslaande deuren naar het terras met blik op de voortuin en beschikt over een badkamer en suite, ingericht met een douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

De afwerking is verzorgd en tijdloos, met gestucte plafonds, lichte wanden en fraaie houten vloeren in de woonkamer en slaapkamer. Hierdoor ontstaat een warm en harmonieus woonbeeld dat perfect past bij de rustige ligging en de groene omgeving.









De halfopen keuken sluit fraai aan op de woonkamer en vormt een prettige, centrale plek in huis. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een warm contrasterend werkblad, wat zorgt voor een rustige en tijdloze uitstraling. Aan comfort ontbreekt het niet: de keuken is voorzien van een oven, magnetron, kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoelbak met kraan. Dankzij de royale opzet is er volop werk- en bergruimte aanwezig.



Slaapkamer met aansluitende badkamer op de begane grond

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot een separaat toilet, de badkamer en twee volwaardige slaapkamers. Beide slaapkamers zijn opvallend royaal van formaat en dankzij de vele ramen heerlijk licht. De schuine kaplijnen en zichtbare balken geven de verdieping, ondanks de royale afmetingen, juist een warme en knusse sfeer. Vanuit de slaapkamer aan de zuidzijde is er toegang tot het zonnige dakterras, een heerlijke plek met uitzicht over de tuin en het omliggende groen. Ook is deze kamer voorzien van een walk-in closet.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking, wat zorgt voor een verzorgd en harmonieus geheel. Ook hier is de afwerking licht en tijdloos, waardoor de ruimtes een rustige en uitnodigende uitstraling hebben.







Souterrain

Vanuit de hal op de begane grond daalt u af naar het souterrain, een verrassend royaal en bijzonder praktisch onderdeel van de woning. Ook vanaf de voorzijde is deze verdieping rechtstreeks bereikbaar, via zowel een elektrische roldeur als een separate loopdeur. Daarmee vormt het souterrain niet alleen een ideale parkeervoorziening, maar ook een volwaardige extra gebruikslaag.

De ruimte is uitgevoerd met een betonvloer, goede verlichting en een comfortabele maatvoering, waardoor hier moeiteloos plaats is voor meerdere voertuigen, fietsen, opslag en kasten. Alles voelt hier ruim, overzichtelijk en functioneel aan. Daarnaast beschikt het souterrain over twee separate bergruimtes, die zich uitstekend lenen voor bijvoorbeeld een provisieruimte, hobbyruimte, wijnkamer of rustige werkplek aan huis.









Exterieur

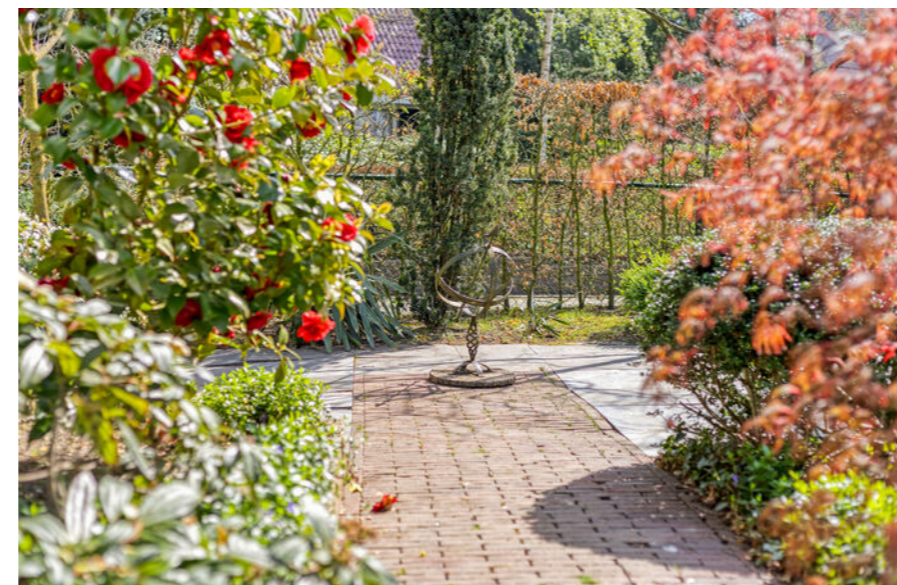
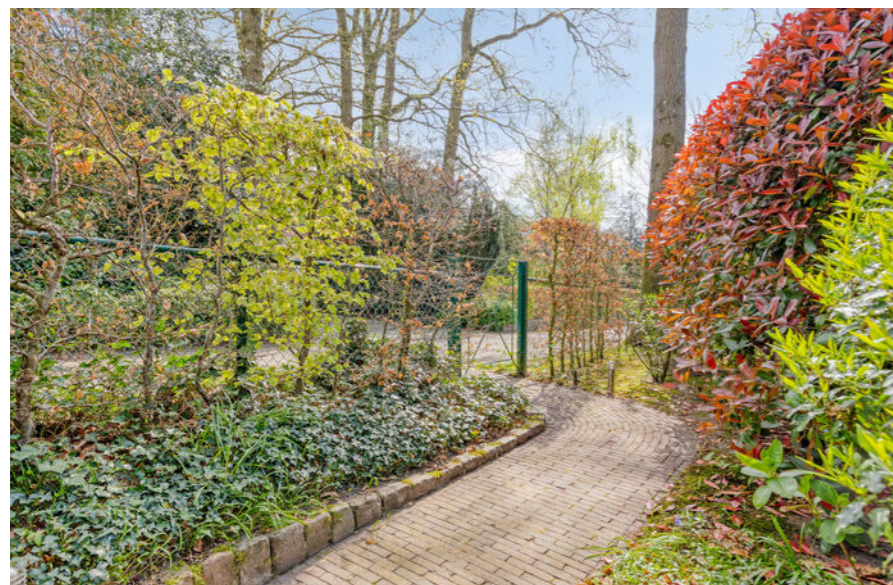
Zodra u arriveert, valt direct de statige uitstraling van deze geschakelde villa op. De woning ligt fraai op een royaal perceel, met een verzorgde voortuin, een brede inrit naar het souterrain en een prachtige groene omlijsting die meteen rust en privacy uitstraalt.

Ook de achterzijde maakt indruk. Hier ontvouwt zich een sfeervolle aangelegde tuin met strakke gazons, volwassen beplanting, beschutte borders en meerdere terrassen om op elk moment van de dag van zon of schaduw te genieten. De overdekte overkapping aan de achtergevel vormt een heerlijke plek om buiten te zitten, met vrij uitzicht over het groen en een directe verbinding met het huis.

De tuin voelt volwassen, verzorgd en harmonieus aan, met slingerende paden, fraaie zichtlijnen en een natuurlijke afwisseling van openheid en beschutting. Alles is met aandacht aangelegd en straalt kwaliteit en rust uit. Een buitenruimte die perfect past bij de stijl en allure van de woning.







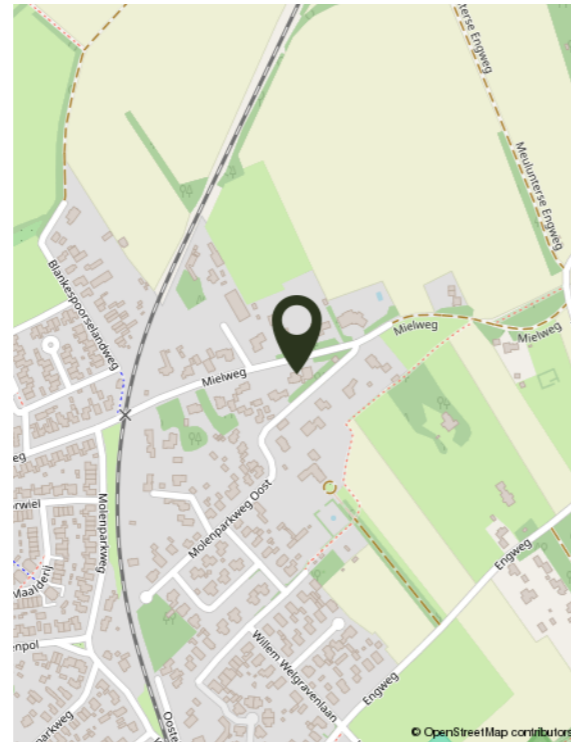






Over de locatie

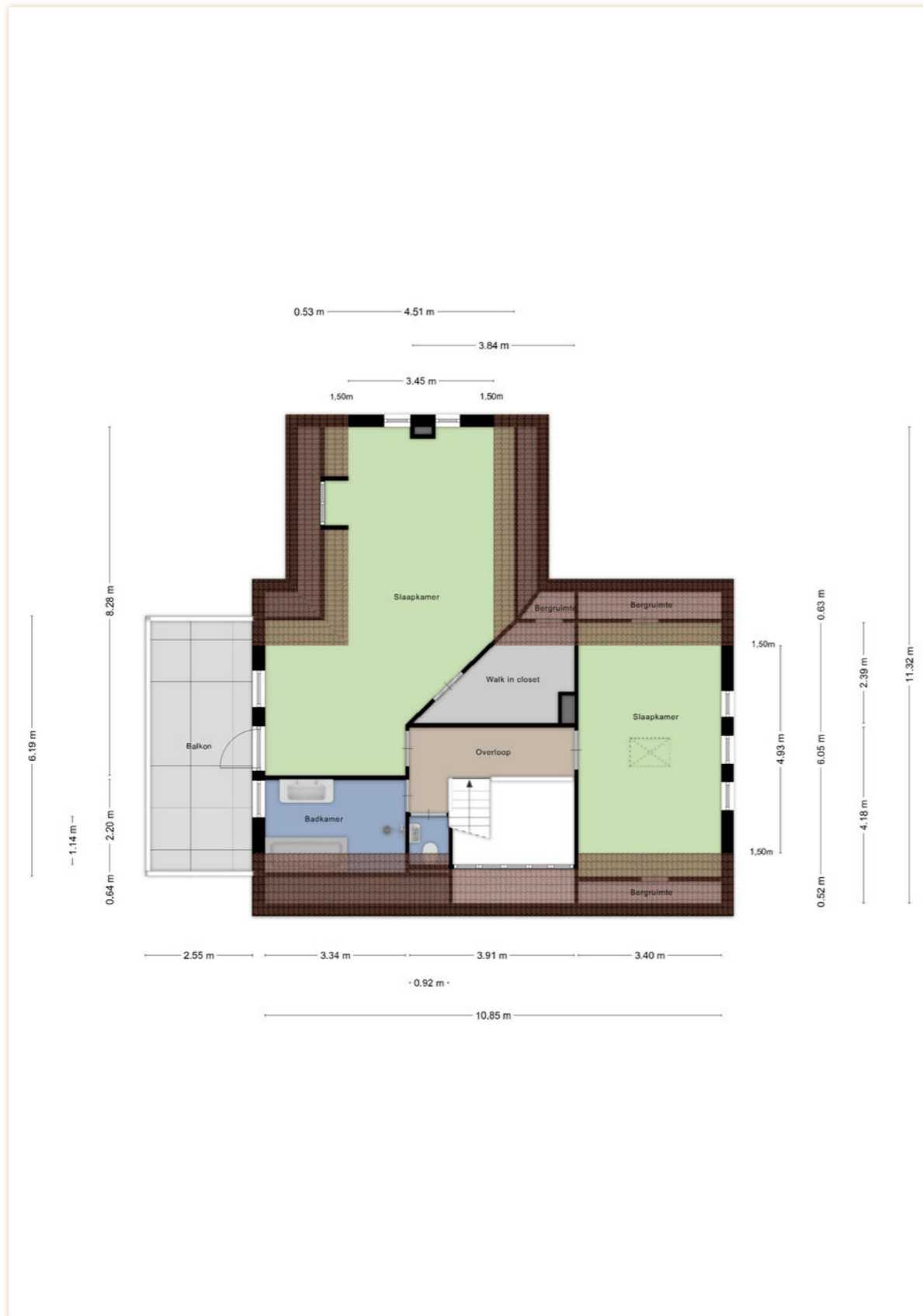
De woning ligt op een prachtige locatie in een groene en geliefde woonomgeving van Lunteren. Hier woont u rustig en beschut, met volop privacy en een mooie balans tussen natuur en wooncomfort. De omgeving kenmerkt zich door fraaie villa's, brede lanen en volwassen groen, wat zorgt voor een stijlvolle en ontspannen sfeer. Tegelijkertijd bevinden dagelijkse voorzieningen, het dorpscentrum en uitvalswegen zich op korte afstand. Ook liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven komen hier volop aan hun trekken. Een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid op natuurlijke wijze samenkomen.



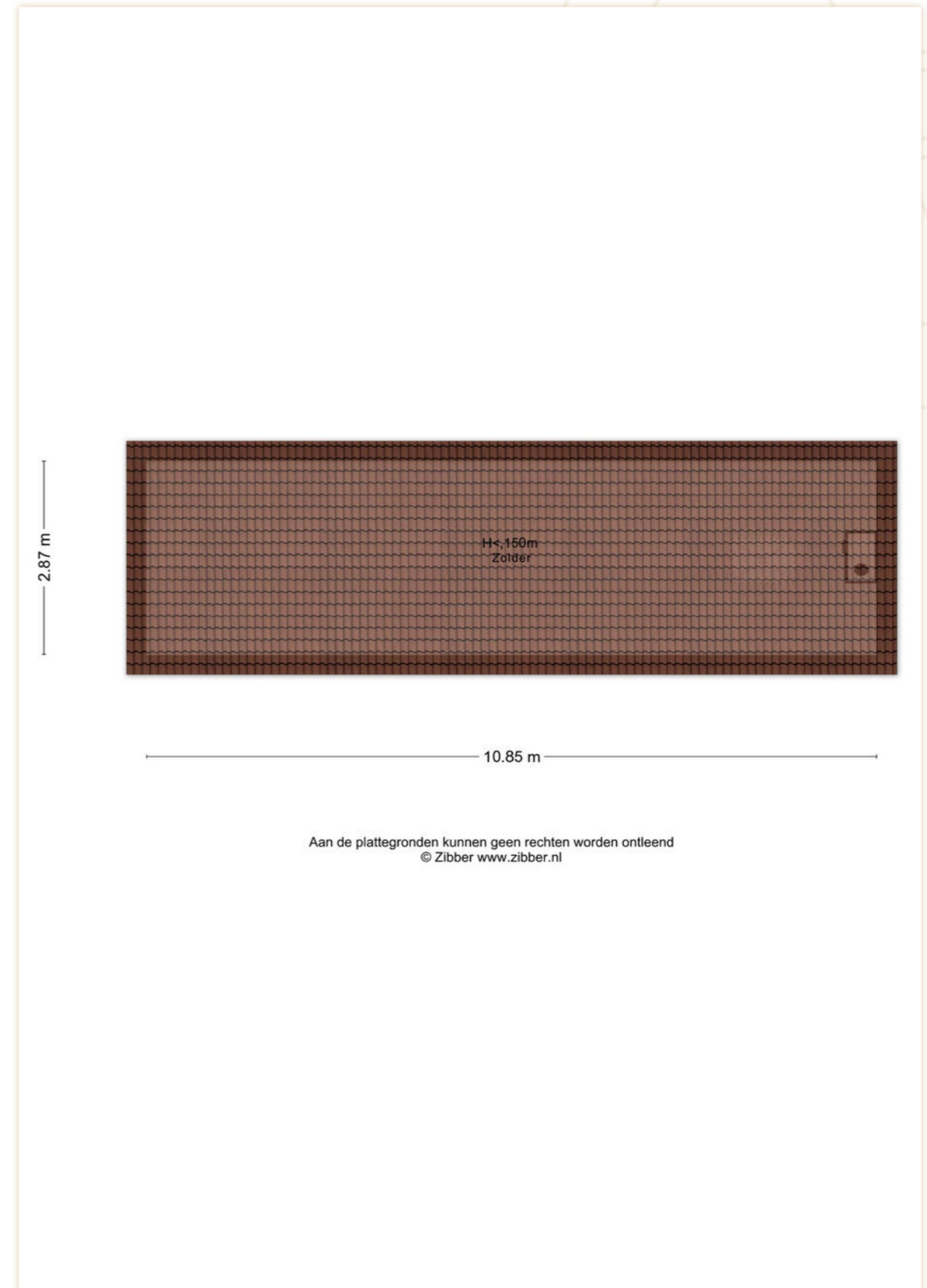
Begane grond



Eerste verdieping



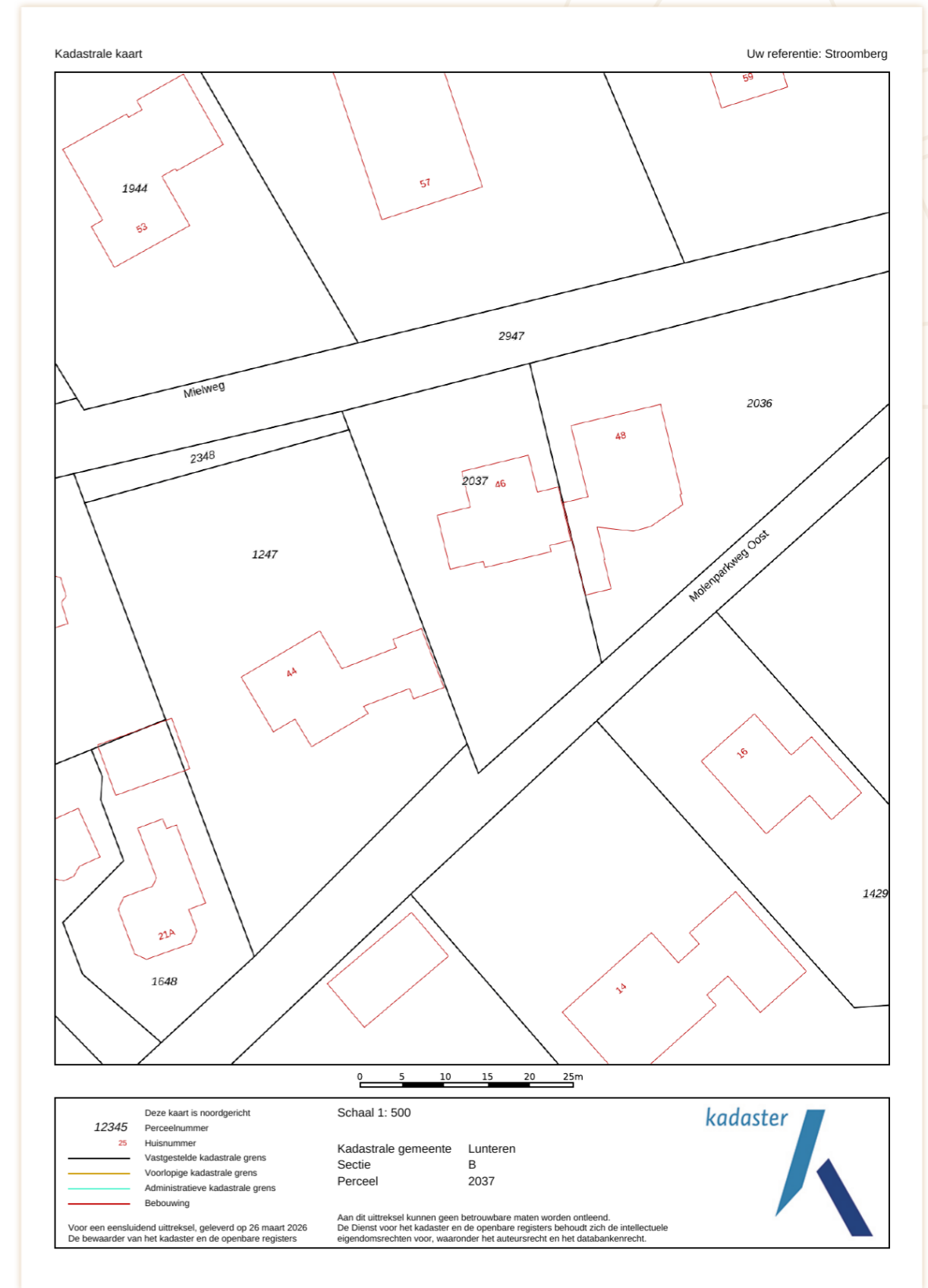
Zolder



Souterrain



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:

- 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 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

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

