



Veenweg 18
Lunteren

€ 1.195.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
174 m²

Perceeloppervlakte
635 m²

Inhoud
644 m³

Bouwjaar
1975

Kamers
6 waarvan 5 slaapkamers

Energielabel
D

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas

Ligging
landelijk gelegen



Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een zonnige tuin op het zuiden? Aan de Veenweg 18 in Lunteren vindt u deze royale woning uit 1975 met 174 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een vrijstaande garage en een praktische indeling.

Een belangrijk pluspunt is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning geschikt voor gelijkvloers wonen, maar ook ideaal voor gezinnen die extra ruimte zoeken. De combinatie van woonoppervlakte, perceel, garage en tuin maakt dit een complete woning met veel gebruiksmogelijkheden.

Begane grond

Via de overdekte entree komt u binnen in de ruime hal, vanwaar u toegang heeft tot het toilet en de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer is royaal, licht en sfeervol, met grote ramen die zorgen voor een fijne lichtinval en zicht op de tuin. De houthaard met schouw vormt een karaktervol middelpunt in de ruimte en maakt dit een heerlijke plek om thuis te komen.

De begane grond biedt daarnaast een volwaardige slaap- en badkamercombinatie. De hoofdslaapkamer is ruim, voorzien van ingebouwde kasten en sluit direct aan op de eigen badkamer. Deze badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche en wastafel. Daarmee is gelijkvloers wonen hier niet alleen mogelijk, maar ook comfortabel en praktisch.

Aansluitend vindt u de bijkeuken, met aansluiting voor de wasmachine, de trapopgang naar de eerste verdieping en de achterdeur naar de tuin. In de woonkamer, keuken en slaapkamer ligt een laminaatvloer, waardoor de begane grond één rustig geheel vormt.







De keuken is een lichte woonkeuken met ruimte voor een eettafel, waardoor dit al snel een fijne dagelijkse plek in huis wordt. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een open uitstraling. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een oven, kookplaat, afzuigkap, spoelbak met kraan en bovenkastjes. De koelkast is praktisch geplaatst in de aangrenzende voorraadkast, waardoor de keuken zelf ruim en overzichtelijk blijft.

Gelijkvloers slapen met
eigen badkamer



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u boven op een ruime overloop, waar de houten kapconstructie en zichtbare balken direct sfeer geven aan de verdieping. Vanaf hier zijn vier slaapkamers bereikbaar, waardoor er volop ruimte is voor een gezin, logees, een werkplek of hobbyruimte.

De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en twee slaapkamers van normaal formaat. Door deze indeling is de verdieping praktisch en veelzijdig in gebruik. De kamers zijn goed te benutten als slaapkamer, kinderkamer of werkkamer, terwijl de bergruimte onder de schuine kanten zorgt voor extra opbergmogelijkheden. Daarnaast is er op de overloop een douchehoek met wastafel aanwezig. Dit maakt de verdieping extra praktisch, zeker in combinatie met de vier slaapkamers.





Exterieur

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde valt direct de verzorgde uitstraling op, met een eigen oprit die leidt naar de vrijstaande stenen garage. De garage is voorzien van elektra en een vloering, waardoor er naast parkeerruimte ook volop praktische bergruimte aanwezig is. Aangebouwd aan de garage bevindt zich bovendien een stenen berging, ideaal voor tuinspullen, fietsen of gereedschap.

De achtertuin is royaal, zonnig en gelegen op het zuiden. Een heerlijke buitenruimte waar u de hele dag door van het buitenleven kunt genieten. De tuin is fraai aangelegd met groen, borders, bestrating en meerdere zitplekken, waardoor er altijd wel een fijne plek te vinden is in de zon of juist in de beschutting.

Achter in de tuin is voldoende ruimte om rustig te zitten, buiten te eten of gasten te ontvangen. Daarnaast is er een overkapping aanwezig waarvan het dak geopend kan worden en ook de zijanten open kunnen, zodat u optimaal kunt inspelen op het weer. Zo geniet u op zonnige dagen van een open en luchtige buitenruimte, terwijl u ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten. De combinatie van de zonnige ligging, de privacy, de garage en de praktische berging maakt het exterieur tot een volwaardige verlenging van het wooncomfort binnenshuis.







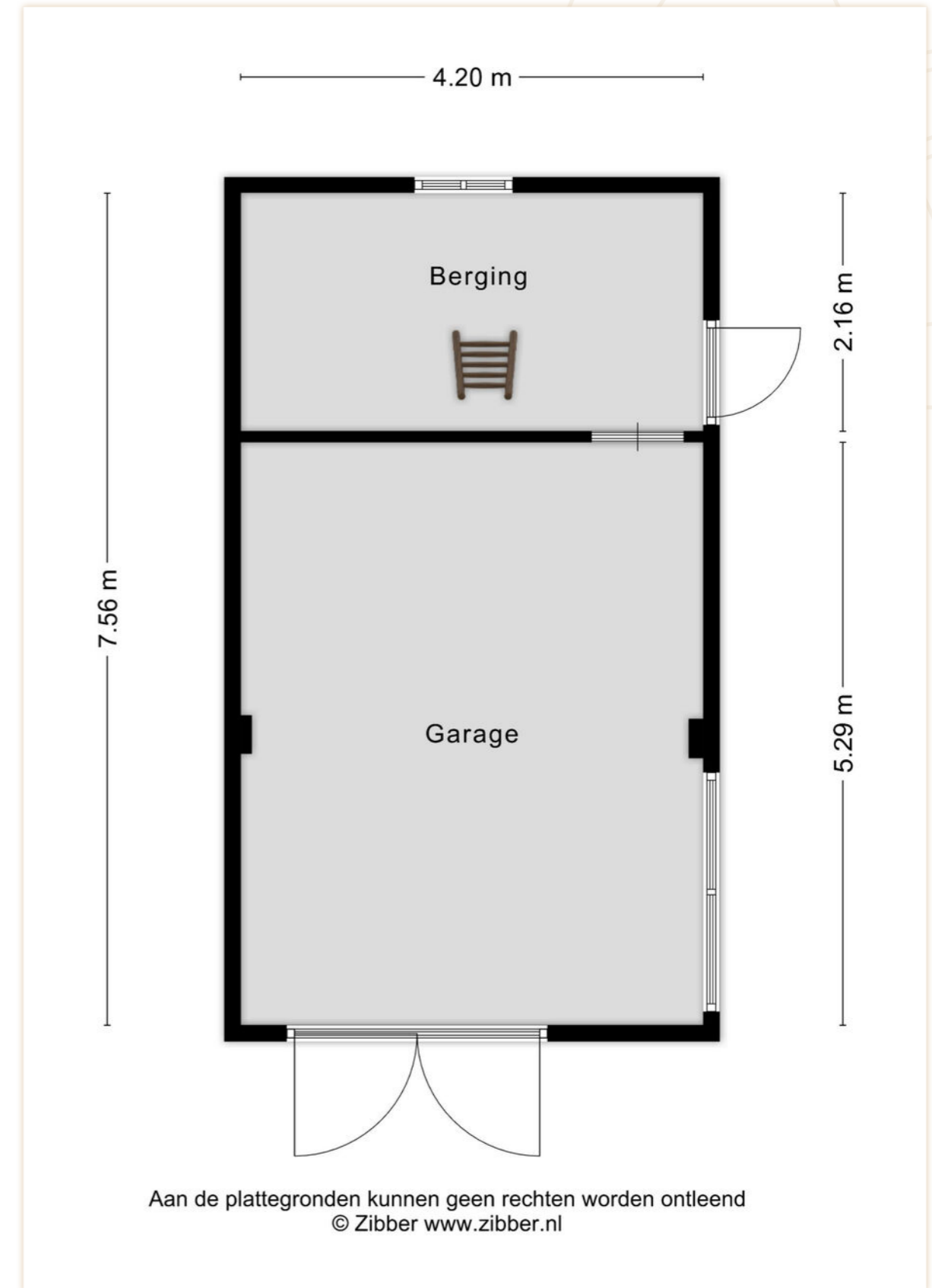




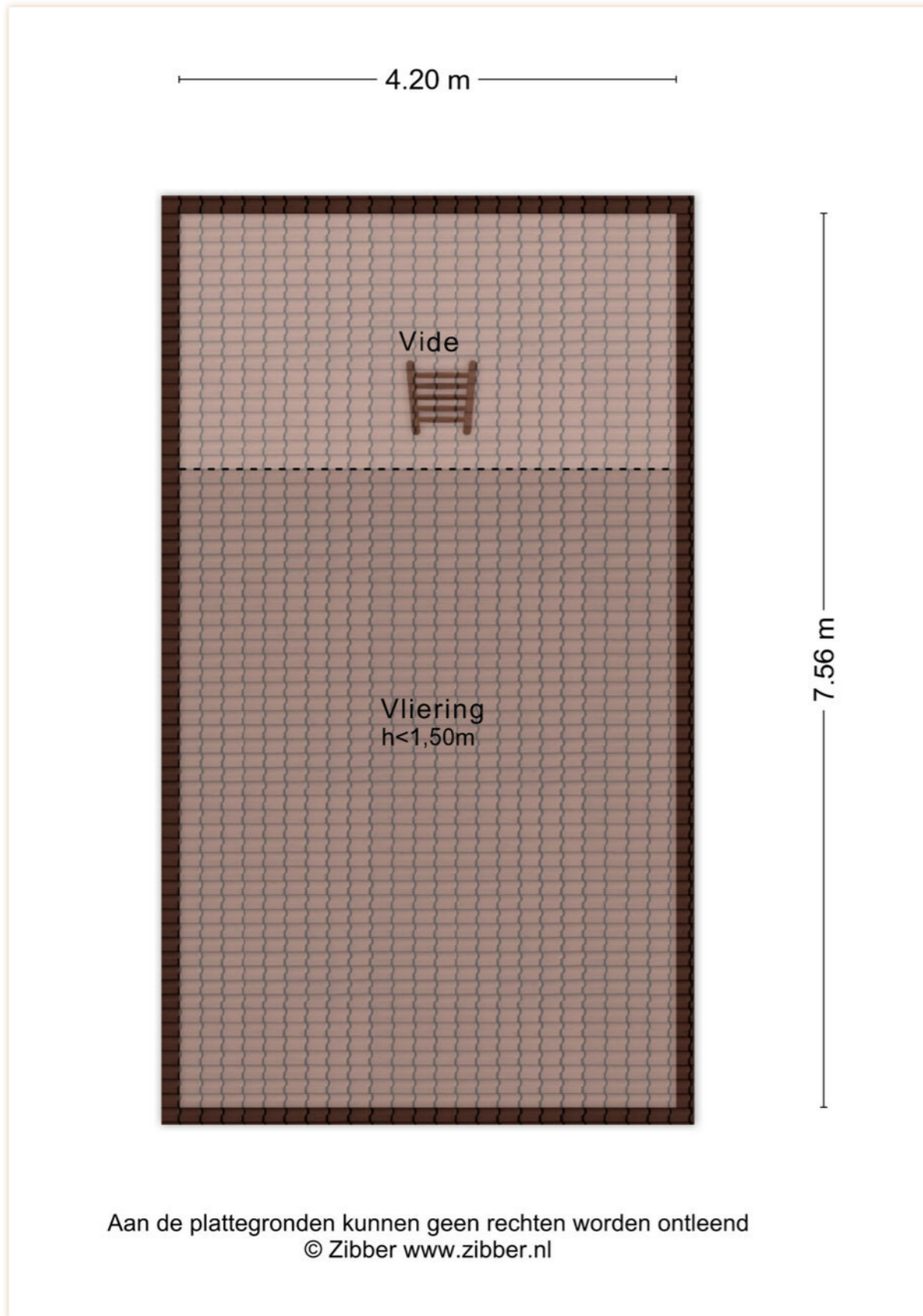
Eerste verdieping



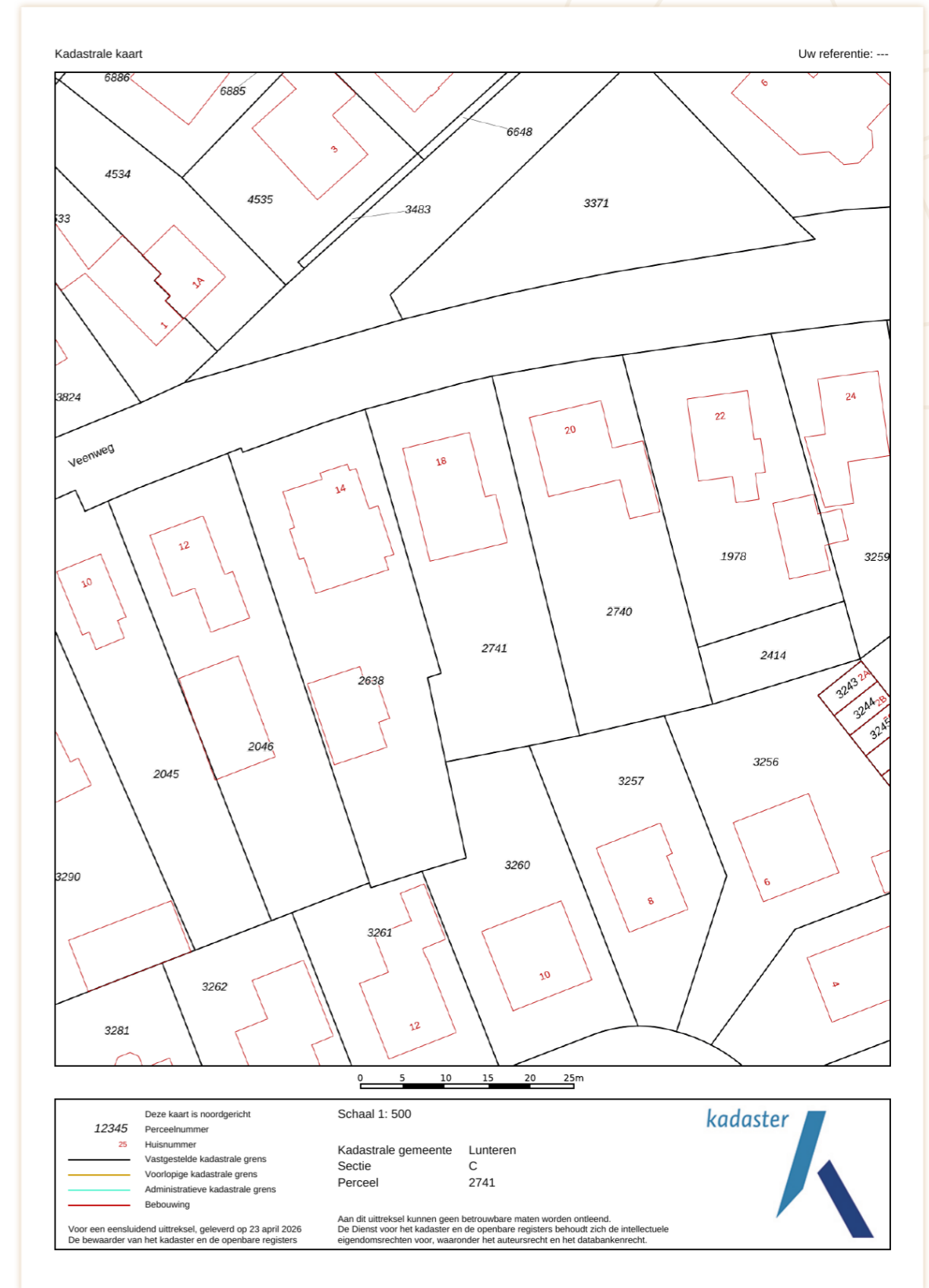
Garage



Vliering



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 opgave 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:

- a) Overdrachtsbelasting.
- 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 inpandige 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.



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

