



Hindelaan 23
Lunteren

€ 635.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
162 m²

Perceeloppervlakte
183 m²

Inhoud
582 m³

Bouwjaar
1988

Kamers
8 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
Volgt

Isolatie
Volledig geïsoleerd

Ligging
In woonwijk



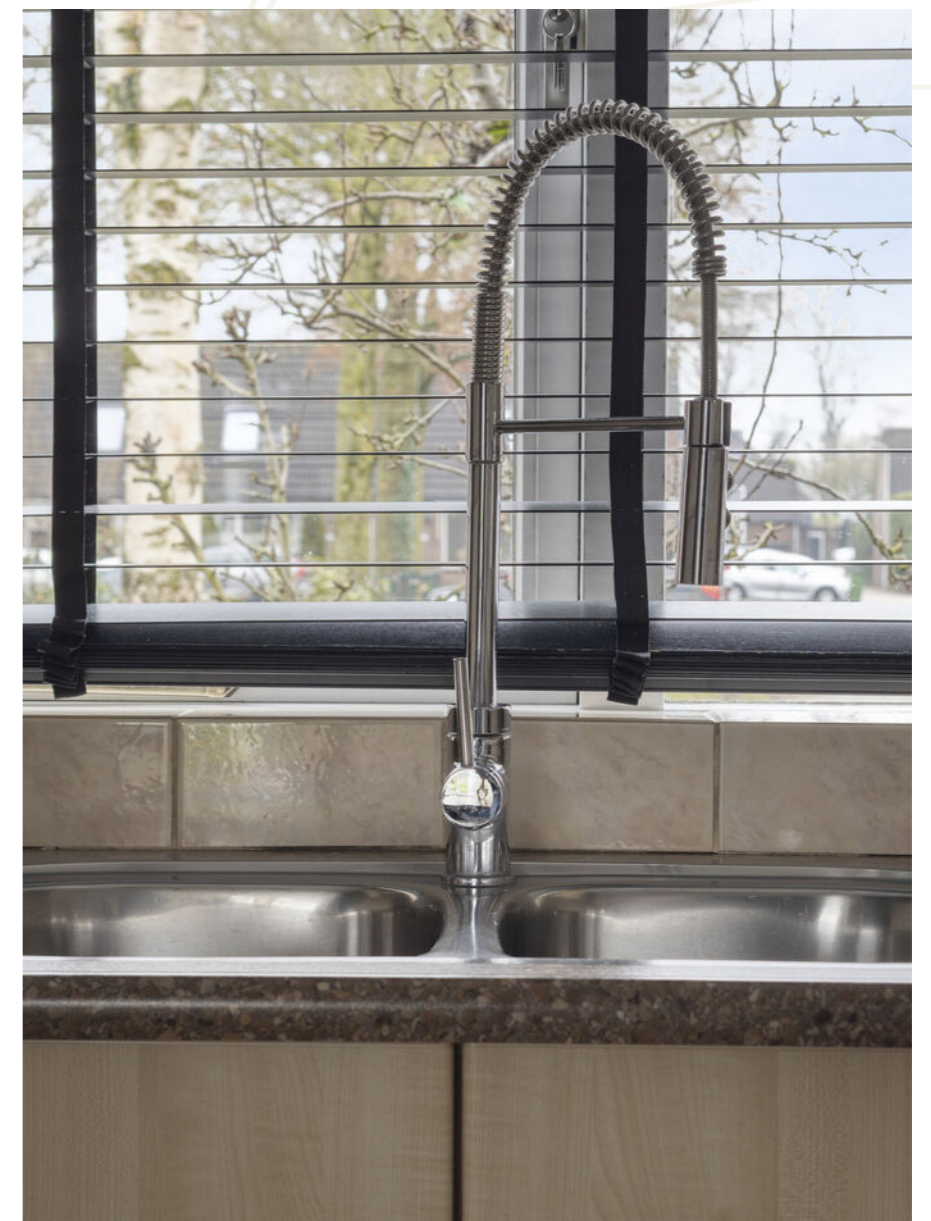
Welkom bij Hindelaan 23 in Lunteren: een verrassend ruime hoekwoning met carport, gebouwd in 1988 en volledig geïsoleerd. Met een woonoppervlakte van maar liefst 162 m² en een perceel van 183 m² is dit een woning waar je echt de ruimte voelt, zowel binnen als buiten. De indeling is ideaal voor gezinnen, maar ook perfect voor mensen die graag een extra werk- of hobbyruimte willen, dankzij het kantoor op de begane grond. De woning beschikt over vier slaapkamers, een complete badkamer, een praktische berging en een sfeervolle veranda in de achtertuin. Alles bij elkaar is dit een comfortabele woning met veel mogelijkheden, op een fijne plek in Lunteren.

Begane grond

Je parkeert gemakkelijk onder de carport en komt vervolgens binnen via de entree, waar genoeg ruimte is voor een garderobe en het opbergen van schoenen. Vanuit de entree loop je door naar de hal met het toilet met fonteintje, de meterkast en de trapopgang. Daarna kom je in de royale leefruimte met open keuken, eethoek en woonkamer, waar het daglicht mooi binnenvalt en alles prettig met elkaar in verbinding staat.

De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van een oven, kookplaat met afzuiging, dubbele spoelbak, koelkast, vriezer en bovenkastjes voor extra bergruimte. In het midden is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om samen te eten en te leven. Vanuit de woonkamer/eethoek kijk je uit op de achtertuin en loop je via de schuifpui zo naar buiten. Extra pluspunt op de begane grond is het kantoor, bereikbaar vanuit de woonkamer via een aparte gang: ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.







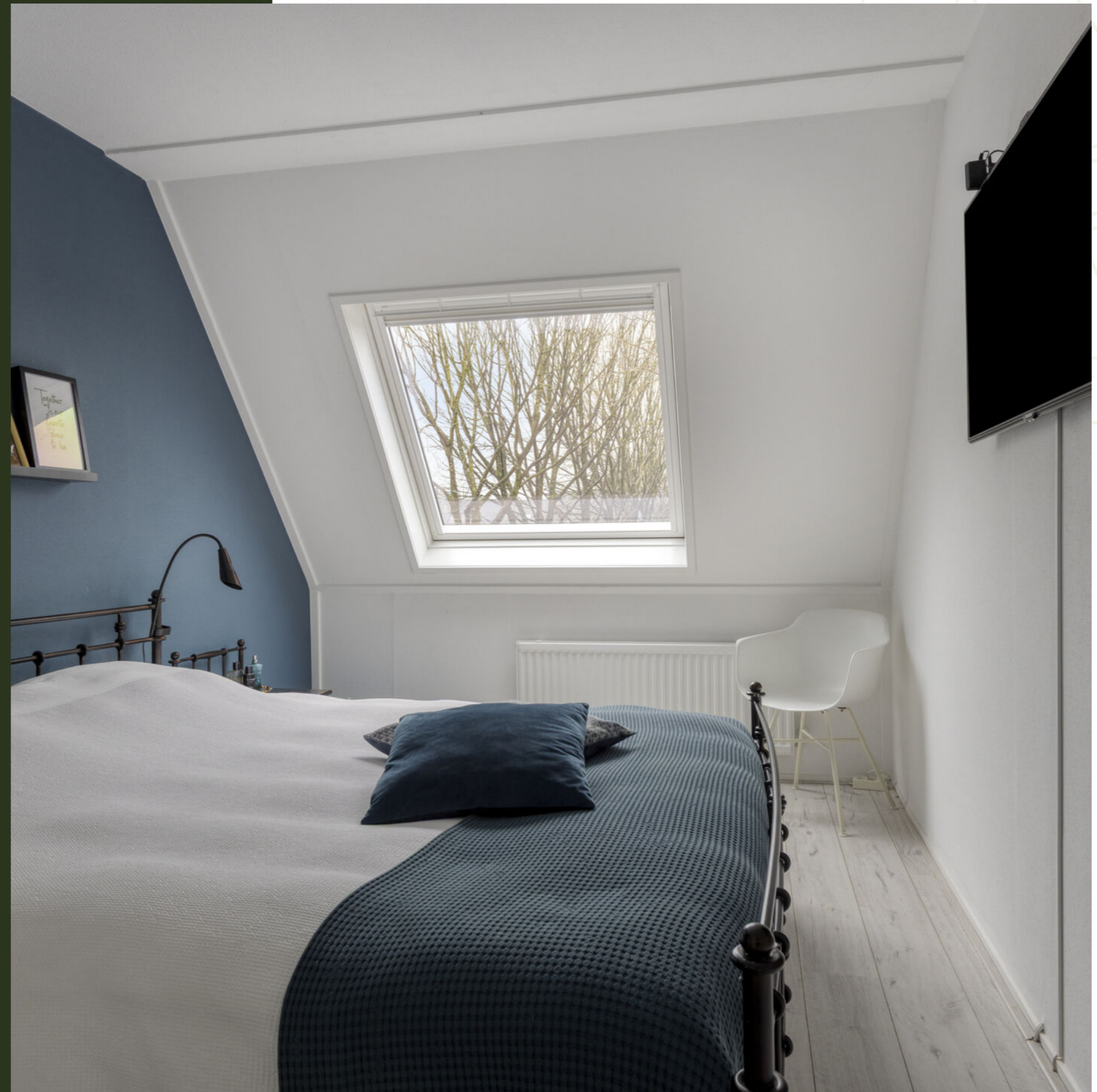
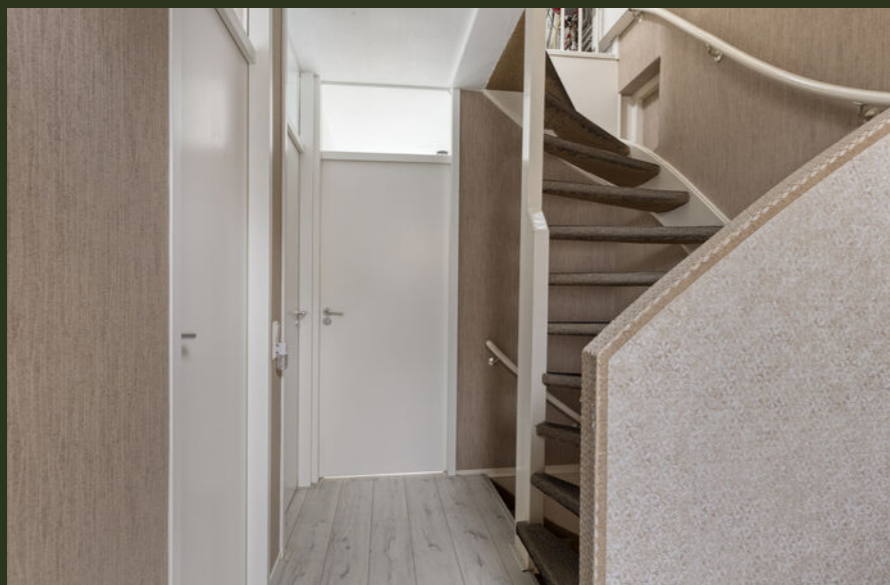
De woonkamer is een fijne, open leefruimte waar je meteen het gevoel krijgt dat je hier lekker kunt thuis komen. Door de ruime opzet en de prettige lichtinval is dit een plek waar je zowel met het gezin als met vrienden comfortabel zit. De open (gas)haard maakt het extra gezellig, zeker op winteravonden. Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Vanuit de zithoek kijk je vrij uit over de tuin en de veranda.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin, logees of een fijne thuiswerkplek. De hoofdslaapkamer is licht en ruim en is netjes afgewerkt. Ook de overige kamers zijn prettig van formaat en mooi verzorgd, waardoor je ze helemaal naar eigen wens kunt inrichten. Eén van de kleinere slaapkamers wordt momenteel gebruikt als kledingkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douchehoek, een ligbad en een meubel met twee wastafels en spiegels. Extra prettig is dat er op deze verdieping ook een apart toilet aanwezig is, wat ideaal is voor het dagelijks gebruik.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is voorzien van een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenkomt en de ruimte aangenaam aanvoelt. Door het formaat is dit een ideale plek voor een extra slaapkamer, maar ook perfect als werkruimte, hobbykamer of speelzolder. Daarnaast bevinden zich hier de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger, waardoor je ook een praktische was-/bergruimte kunt creëren. Ook is er een vliering aanwezig, ideaal voor extra bergruimte. Een veelzijdige verdieping die je helemaal naar eigen wensen kunt gebruiken.





Exterieur

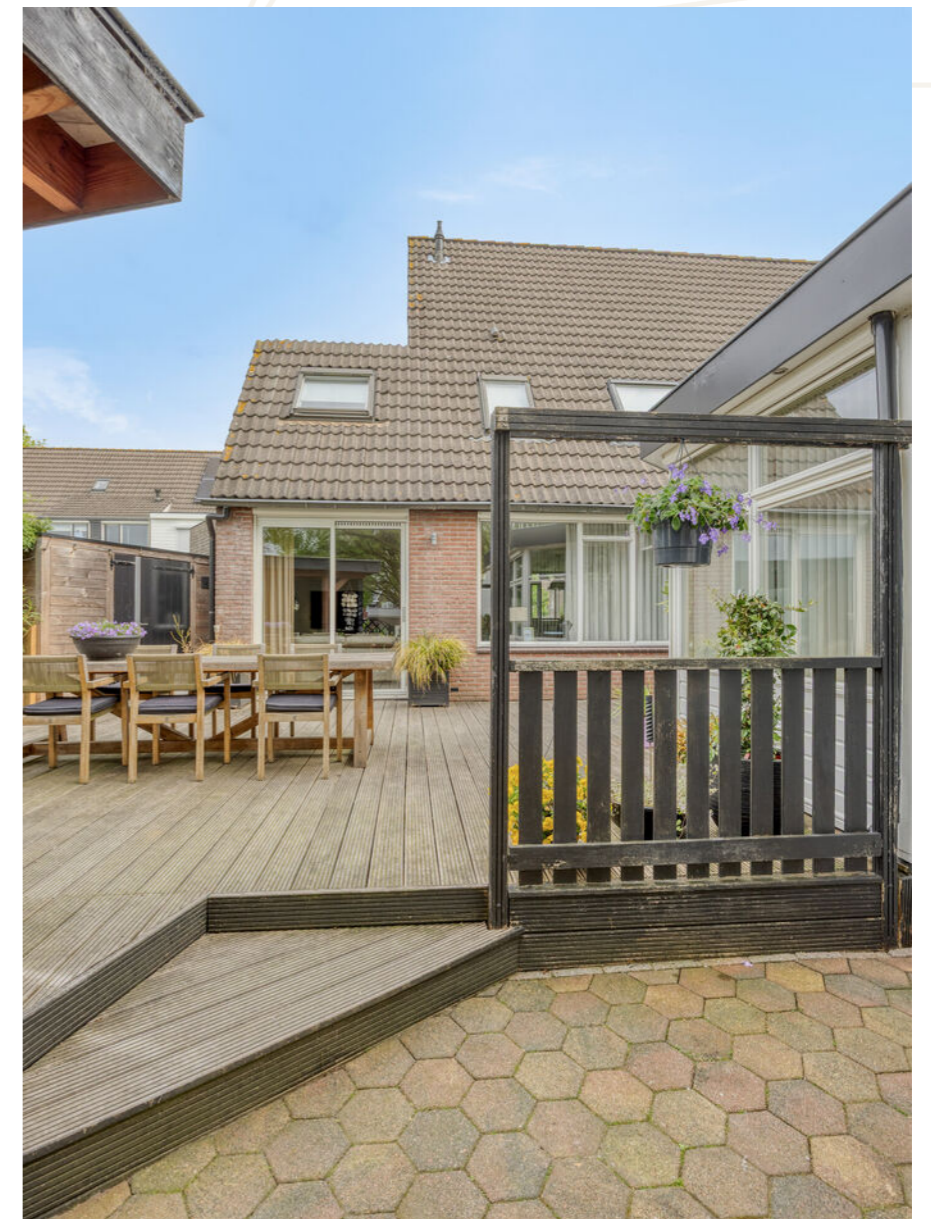
Aan de voorzijde van de woning is het prettig thuiskomen dankzij de carport, waar je beschut kunt parkeren en altijd gemakkelijk bij de entree komt. De achtertuin is netjes aangelegd en voelt verzorgd aan, met voldoende ruimte om echt van het buitenleven te genieten. Of je nu graag een grote eettafel neerzet voor lange zomeravonden, of liever meerdere hoekjes maakt om te loungen of te spelen: het kan hier allemaal.

Direct aan de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging met elektra en vliering, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of het creëren van extra bergruimte. Extra handig is dat de berging zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar is. Achter in de tuin vind je bovendien een gezellige veranda met loungehoek, een fijne plek om beschut te zitten en lekker lang buiten te blijven, ook als het wat frisser wordt. Tot slot is er een achterom, waardoor de tuin praktisch bereikbaar is en perfect aansluit op het dagelijks gebruik.

Achter de woning ligt een ruim speelveld met een royale speeltuin, waar je vanuit de achtertuin zó naartoe loopt, ideaal voor kinderen en heerlijk dichtbij.



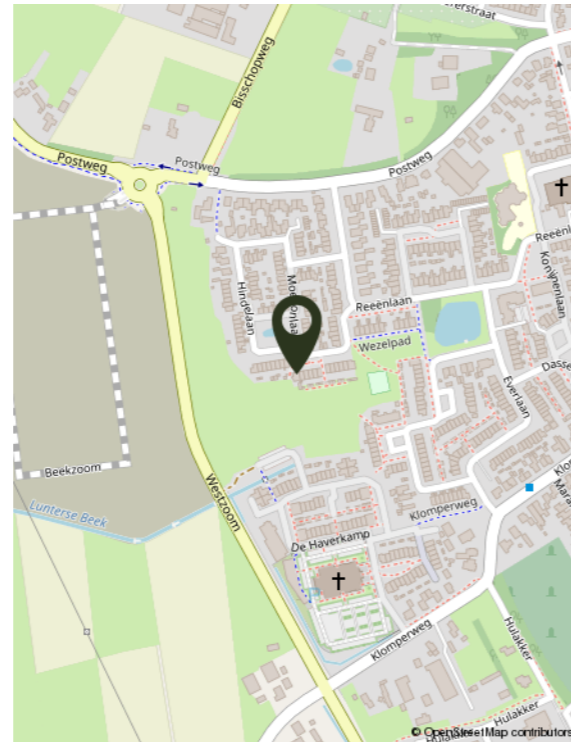






Over de locatie

Hindelaan 23 ligt in een rustige en prettige woonwijk in Lunteren, met een fijne, gemoedelijke sfeer. In de directe omgeving woon je vooral tussen bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een rustige woonbeleving. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportmogelijkheden zijn goed bereikbaar, waardoor je dagelijks alles dichtbij hebt. Lunteren staat bekend om de groene omgeving, met mooie wandel- en fietsroutes op korte afstand. Ook de ligging ten opzichte van uitvalswegen is praktisch, waardoor omliggende plaatsen vlot te bereiken zijn. Een fijne plek waar je rustig woont, maar toch overal snel naartoe kunt.



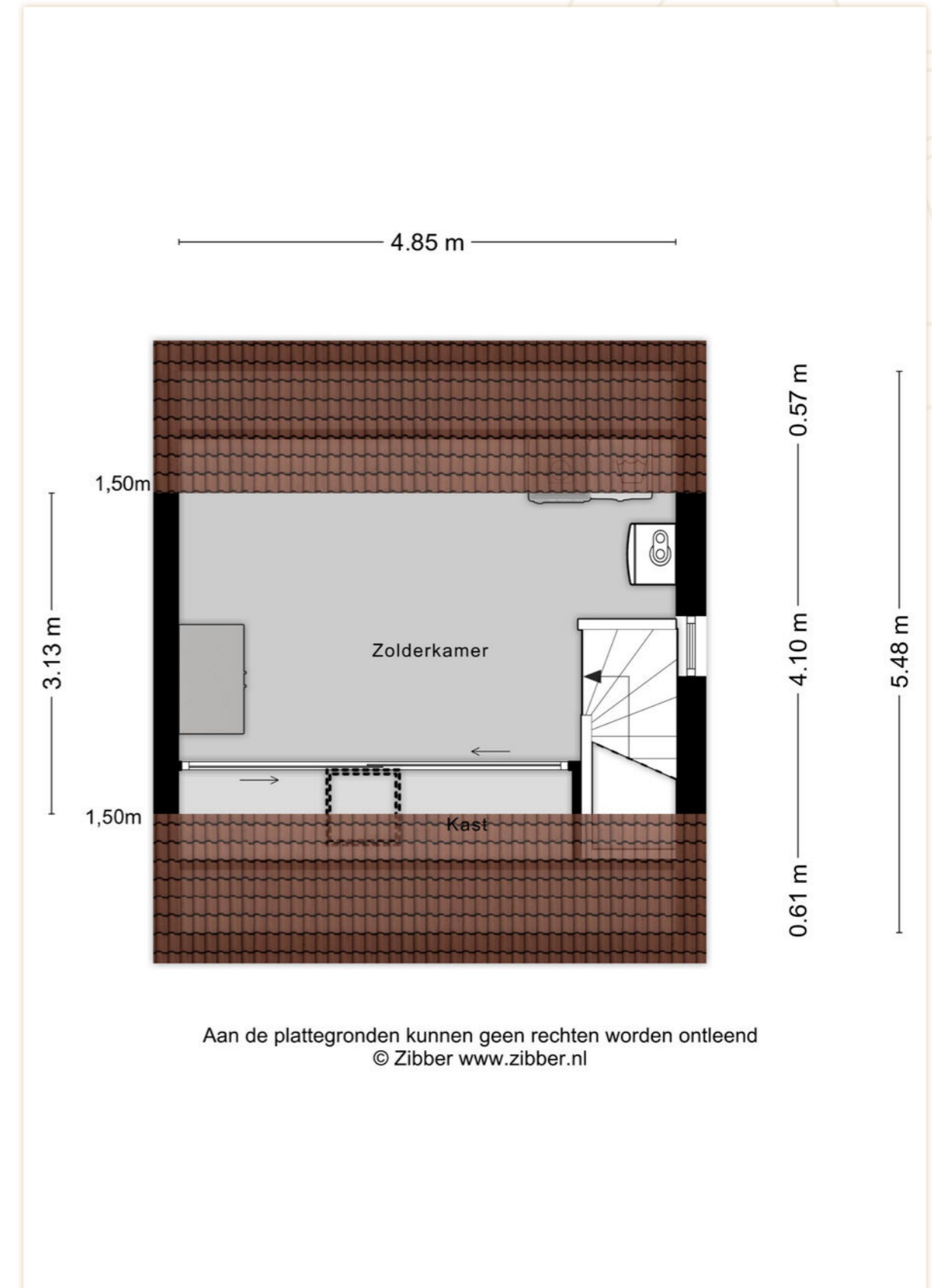
Begane grond



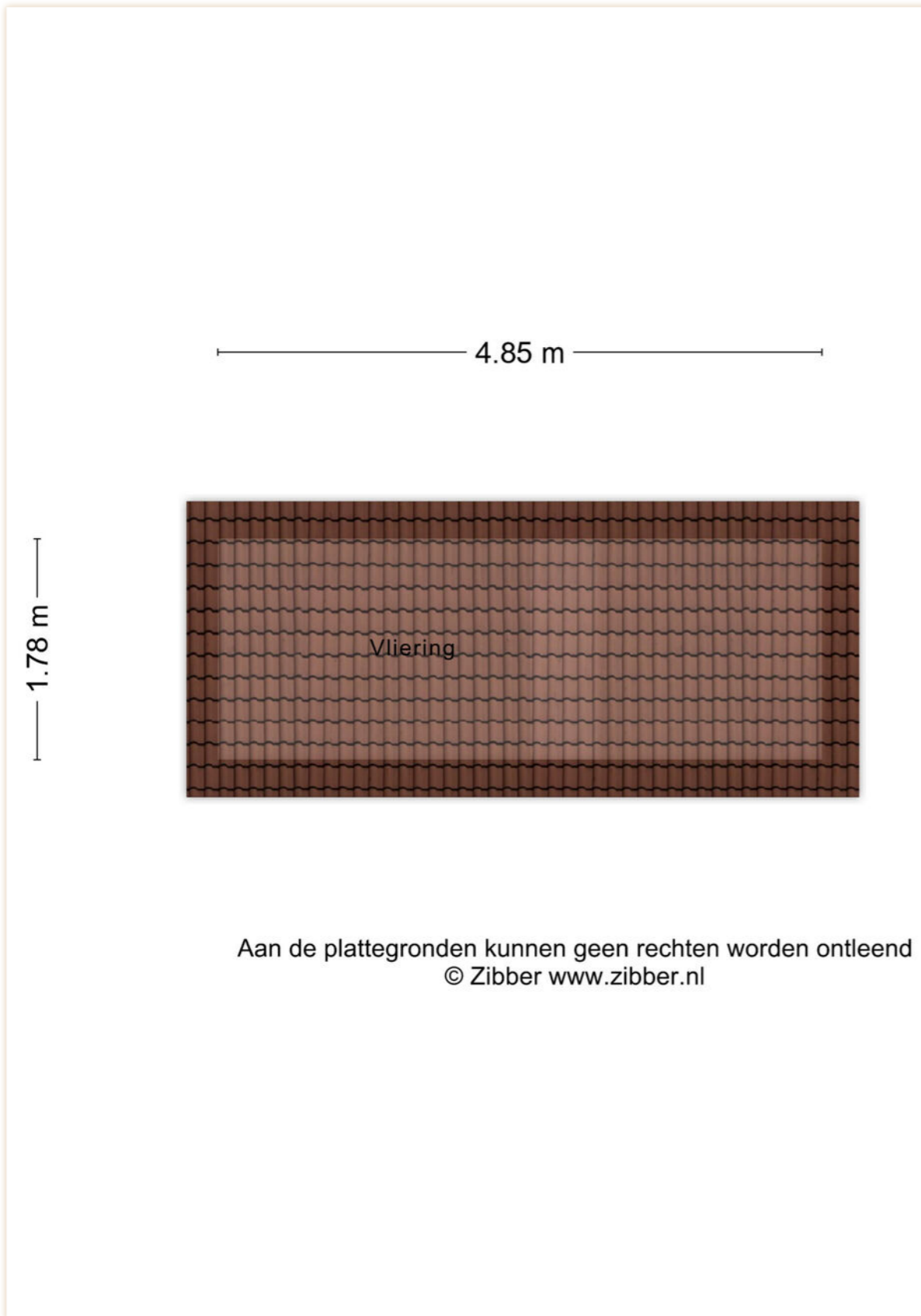
Eerste verdieping



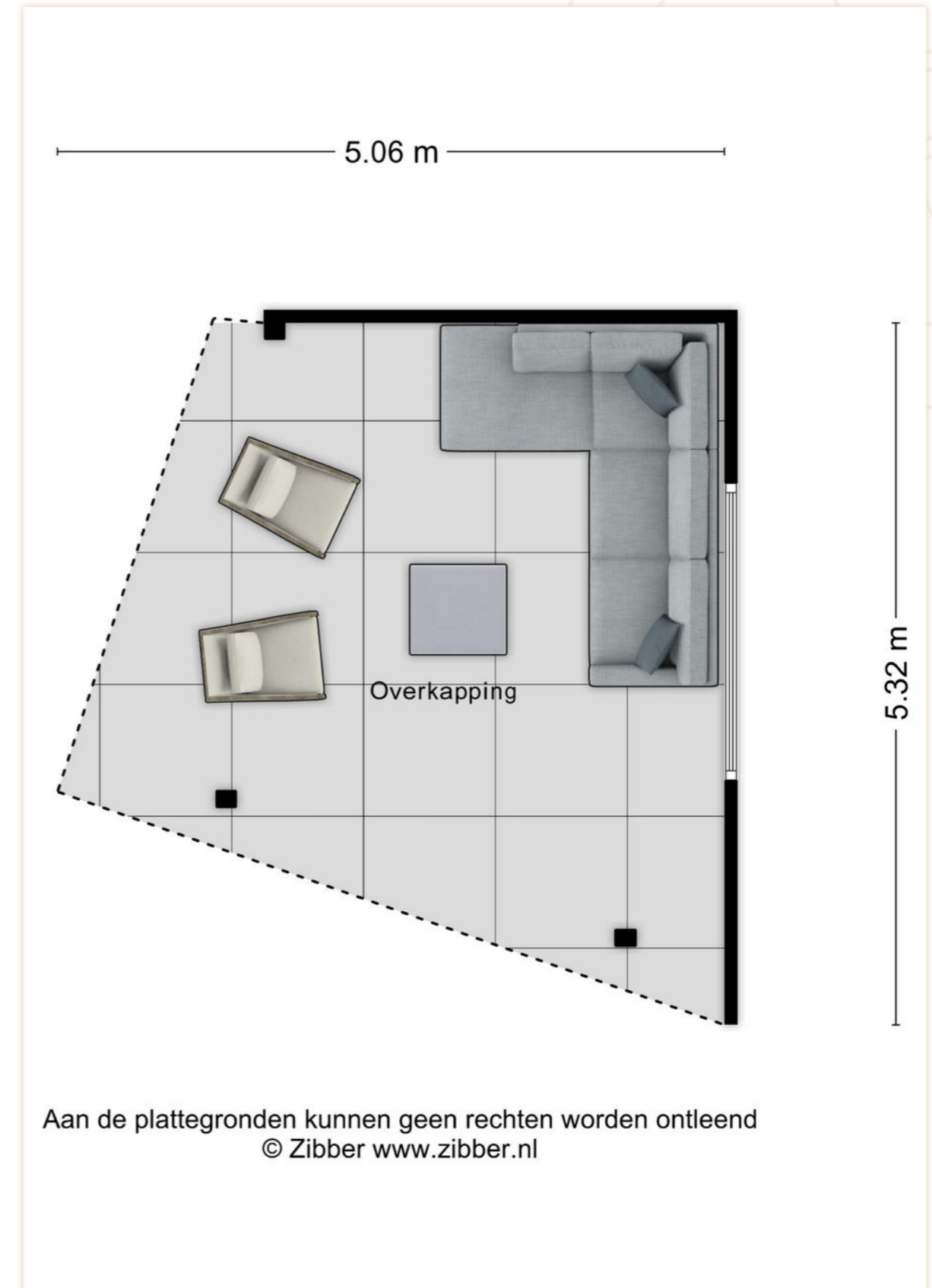
Zolder



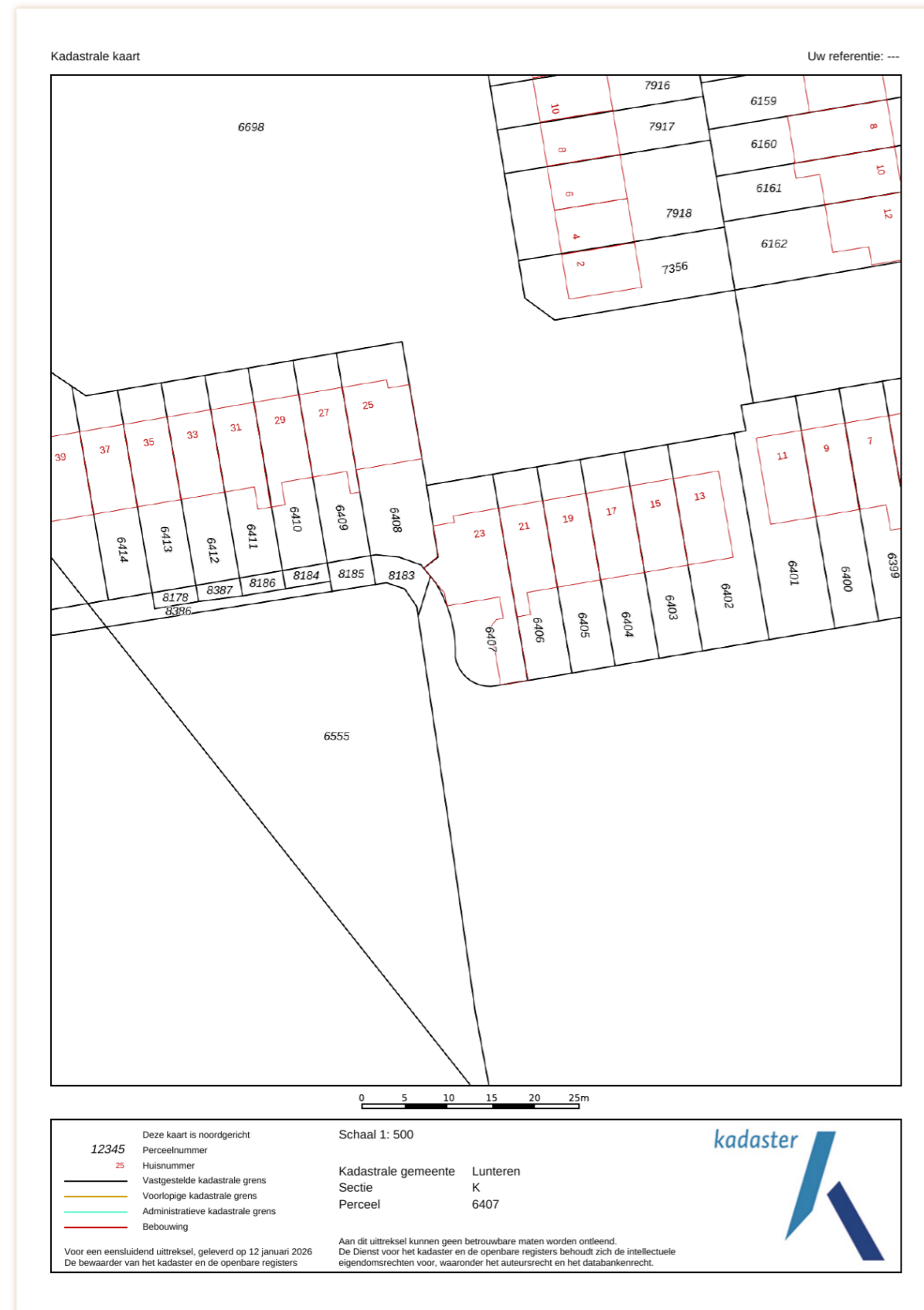
Vliering



Overkapping



Kadastrale kaart



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.

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.

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.

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.



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 clausule.

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.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Stroomberg Makelaardij staat voor u klaar!

Molenparkweg 10 | 6741 ZR Lunteren | 0318-482916 | info@stroombergmakelaardij.nl

