

# te koop



**Hulweg 49**

**Lunteren**

**Vraagprijs € 895.000 k.k.**



**Goedvastgoed**  
Makelaardij

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**153**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**389**

INHOUD  
**592**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**6**

BOUWJAAR  
**1930**

LIGGING  
**Aan rustige weg, in centrum**



# Omschrijving

Karakteristiek, ruim én strak afgewerkt wonen, Welkom aan de Hulweg 49!

Deze sfeervolle jaren '30 woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort en een verrassend praktische indeling. Gelegen in een kindvriendelijke wijk en voorzien van maar liefst vijf ruime slaapkamers op de eerste verdieping, een multifunctionele ruimte op de begane grond én volop bergruimte, is dit een ideale woning voor gezinnen of voor wie wonen en werken wil combineren.

De woning is in de loop der jaren constant gemoderniseerd en goed onderhouden. In 2010 hebben de huidige bewoners de woning aan de achterzijde op de eerste verdieping uitgebouwd, waardoor er extra slaapkamers zijn gerealiseerd en de ruimte optimaal wordt benut. Daarnaast is het dak volledig vernieuwd en geïsoleerd en is de woning voorzien van 6 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een toekomstbestendig geheel. Tevens beschikt de woning over een ruime schuur met zolder, een achterom en een zonnige achtertuin op het zuiden.

De ligging is ideaal: rustig en kindvriendelijk, met voorzieningen zoals scholen, winkels en uitvalswegen op korte afstand. Daarnaast beschikt de woning over twee ruime parkeerplekken op eigen terrein. Nieuwsgierig geworden? Wij laten je deze karaktervolle woning graag van binnen zien!

Begane grond:

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd in de hal, waar de vloer met karakter meteen de sfeer van de woning neerzet. De hal geeft toegang tot de kelder, een ideale ruimte voor het opbergen van je huishoudelijke apparatuur en boodschappen. De nette afwerking met strak gestucte binnenmuren zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prettige en natuurlijke lichtinval door de gehele woning.

De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over een prachtige houten vloer die perfect past bij de stijl van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval, wat zorgt voor een aangenaam en open geheel. De woonkamer is ruim opgezet met een gezellige zitruimte en kan worden afgesloten van de eetkamer middels en-suite deuren, waardoor sfeer en indeling mooi met elkaar worden gecombineerd.

De keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, stoomoven en een gloednieuwe vaatwasser. Een fijne plek voor kookliefhebbers!

Aansluitend bevindt zich een praktische berging, die ook uitstekend te gebruiken is als wasruimte. Ideaal voor het opslaan van boodschappen, maar hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Via de hal aan de achterzijde heb je toegang tot de recent gerenoveerde toiletruimte met fontein, een loopdeur naar de tuin en de extra kamer. Deze extra ruimte is ideaal te gebruiken als kantoor, praktijkruimte, slaapkamer of speelkamer.

# Omschrijving

## Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot maar liefst vijf ruime slaapkamers, wat deze woning uitermate geschikt maakt voor grotere gezinnen of voor het combineren van wonen en werken. De overloop heeft over de gehele lengte een grote vaste kast, hier bevindt zich onder andere de cv-ketel (2013). De slaapkamers hebben allen een mooi formaat en zijn keurig afgewerkt met strakke wanden en plafonds. De slaapkamers aan de achterzijde, welke gecreëerd zijn door de dakopbouw, hebben prachtige hoge plafonds wat de kamers een extra ruimtelijk gevoel geeft.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is voorzien van de benodigde faciliteiten, zoals: ligbad, vrij hangend toilet, wastafel en douchehoek.

De ruime vliering biedt volop extra opbergruimte, ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen. Deze vliering is middels een vlizotrap bereikbaar.

## Exterieur:

De woning is gelegen op een ruim perceel van 389m<sup>2</sup> en beschikt over een fijne tuin met een overkapping direct aan de woning. De tuin ligt op het zuiden waardoor je al vroeg in het seizoen en tot laat in de avond van het buitenleven kunt genieten.

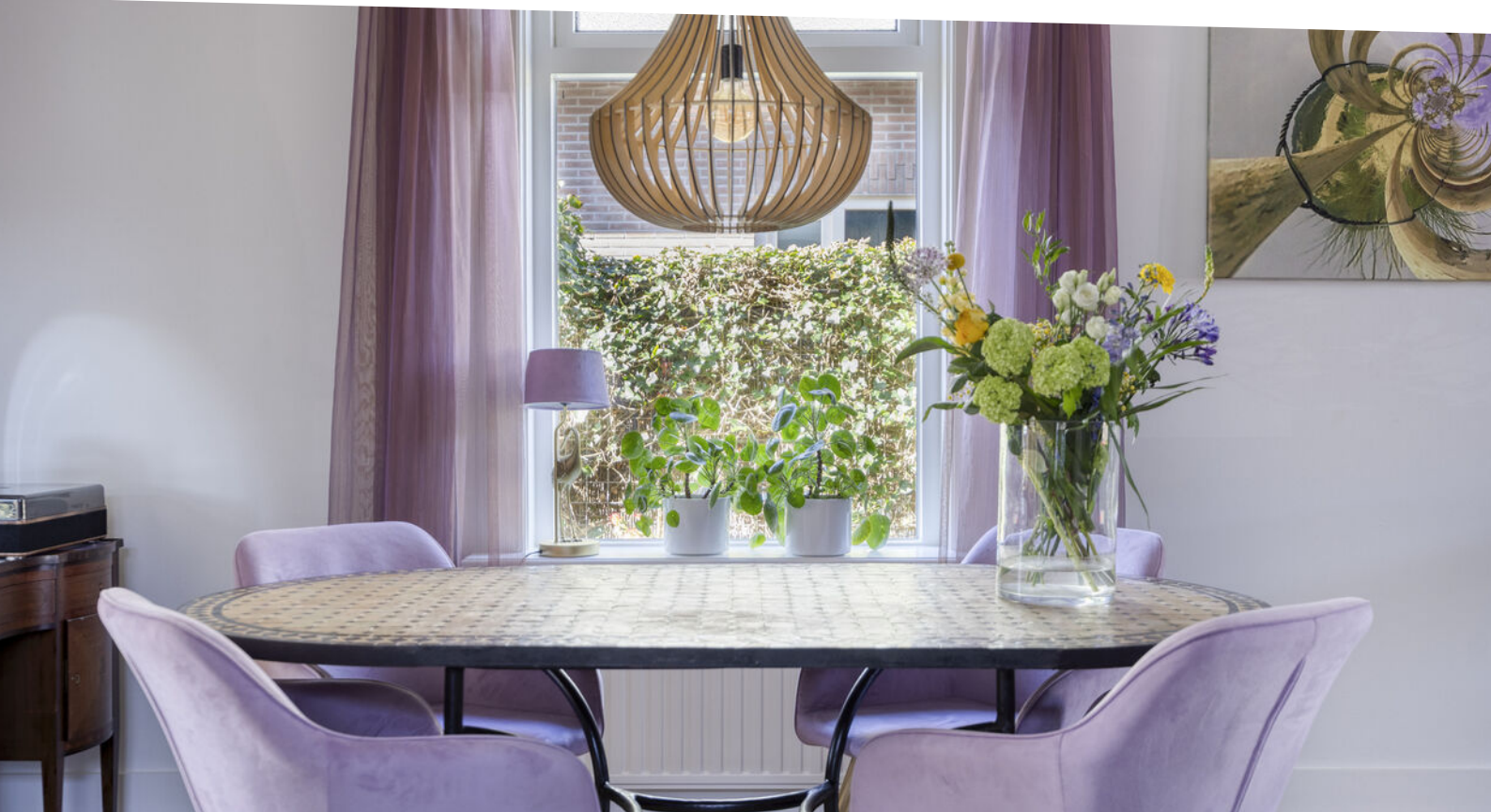
Daarnaast is er een ruime schuur met zolder aanwezig, wat zorgt voor verrassend veel extra opbergruimte. Ideaal voor fietsen, gereedschap of hobby's. De zolder is overigens met een vaste trap bereikbaar.

Op eigen terrein zijn twee ruime parkeerplekken aanwezig.

## Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 woning;
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk;
- Veel lichtinval door grote raampartijen;
- Nette afwerking met gestucte binnenmuren;
- Maar liefst vijf ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Badkamer op de eerste verdieping;
- Extra kamer op de begane grond, ideaal als kantoor, slaapkamer of speelkamer.
- Ruime vliering voor extra opslag;
- Ruime schuur met zolder;
- Overkapping aan de woning;
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;



















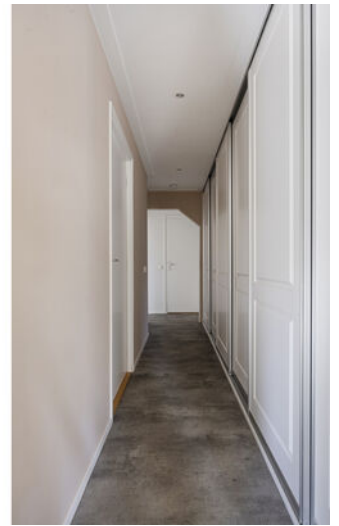
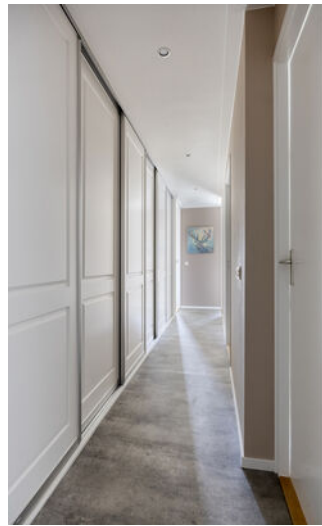


















# Plattegrond



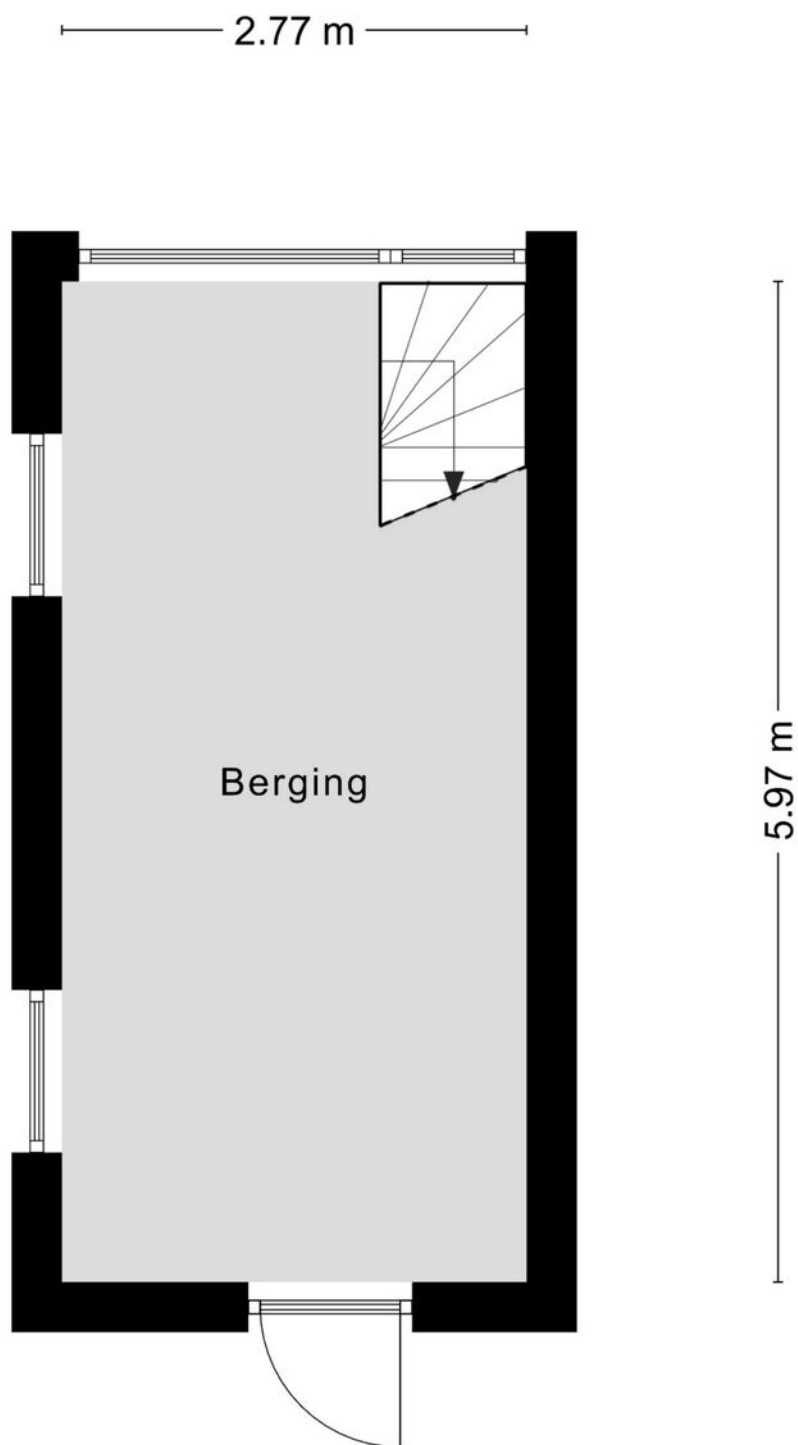
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

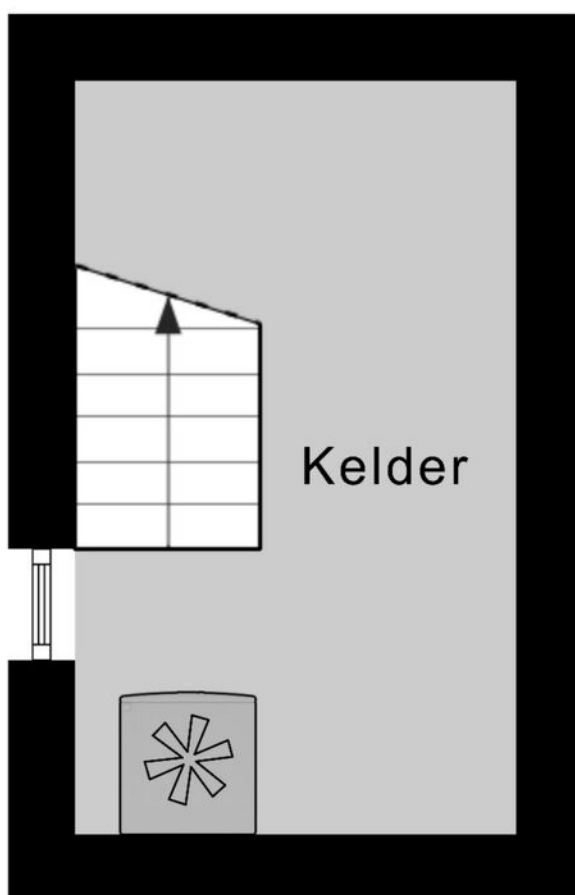
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

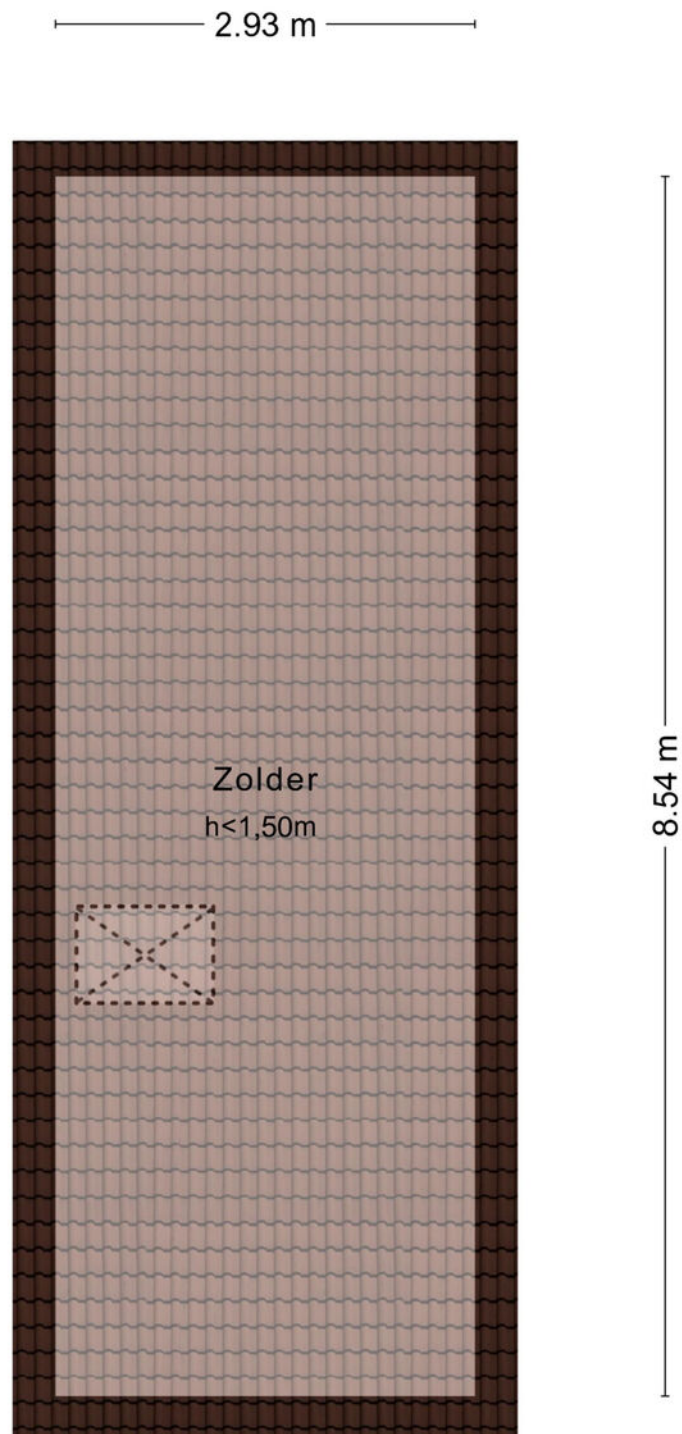
1.98 m



3.38 m

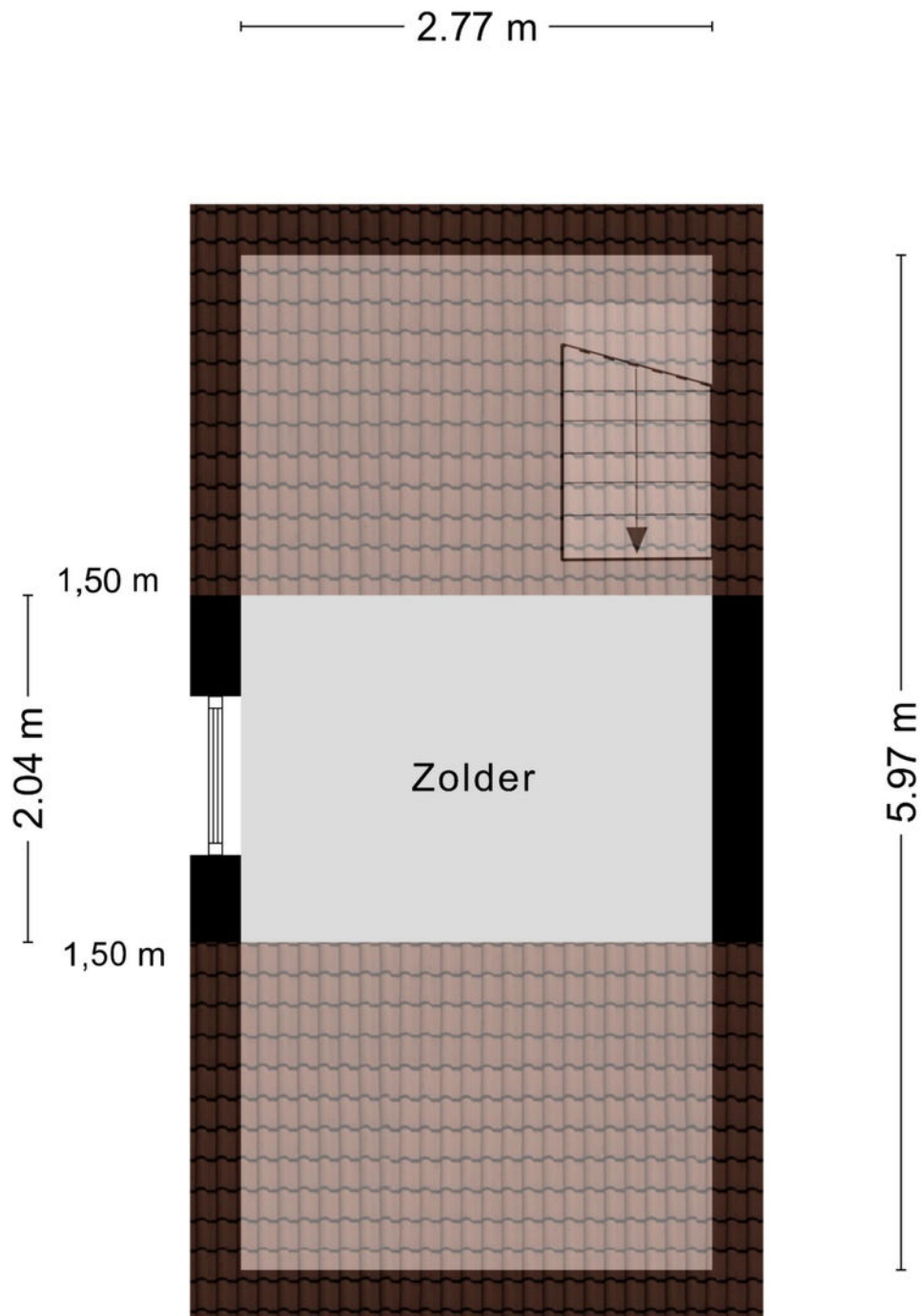
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

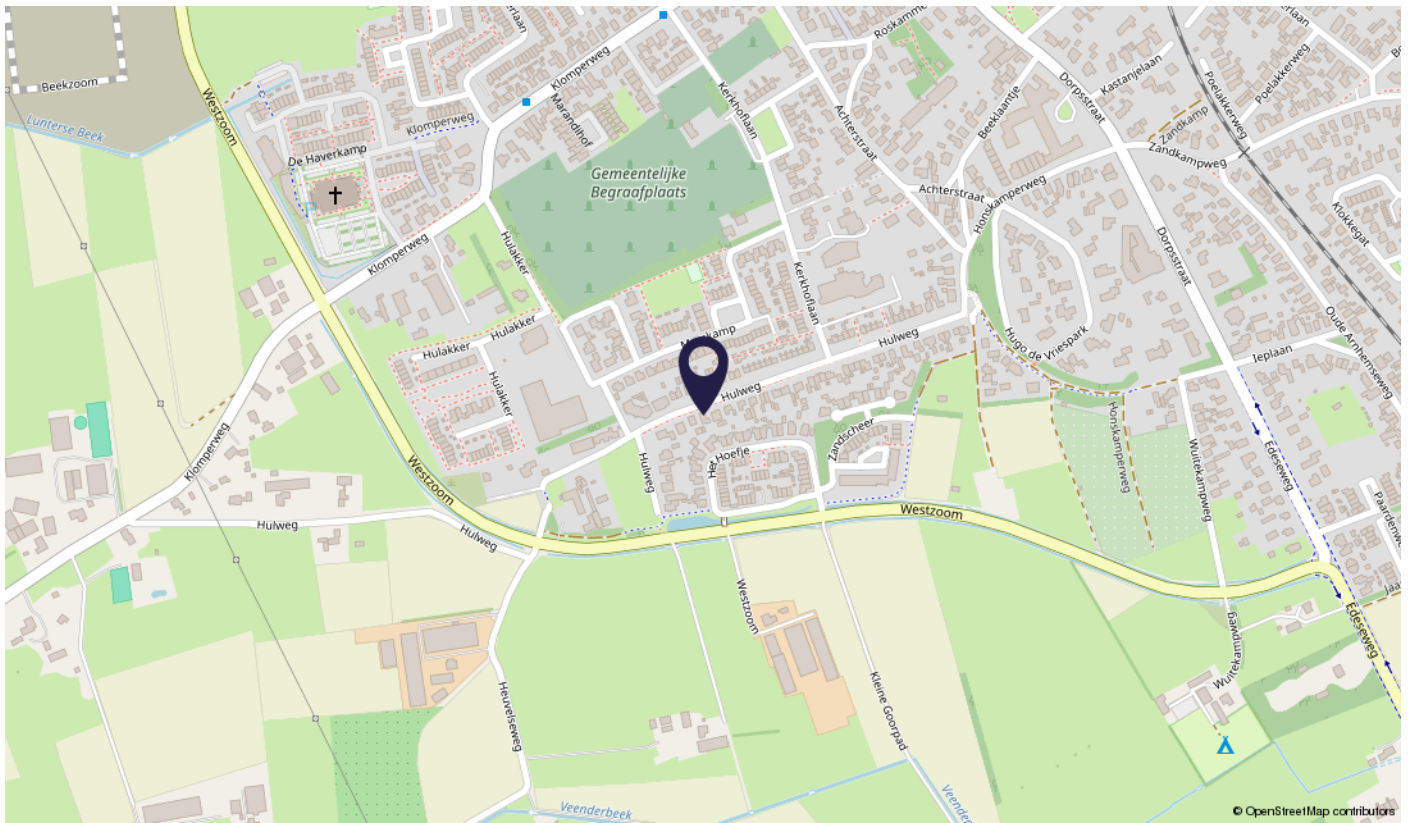
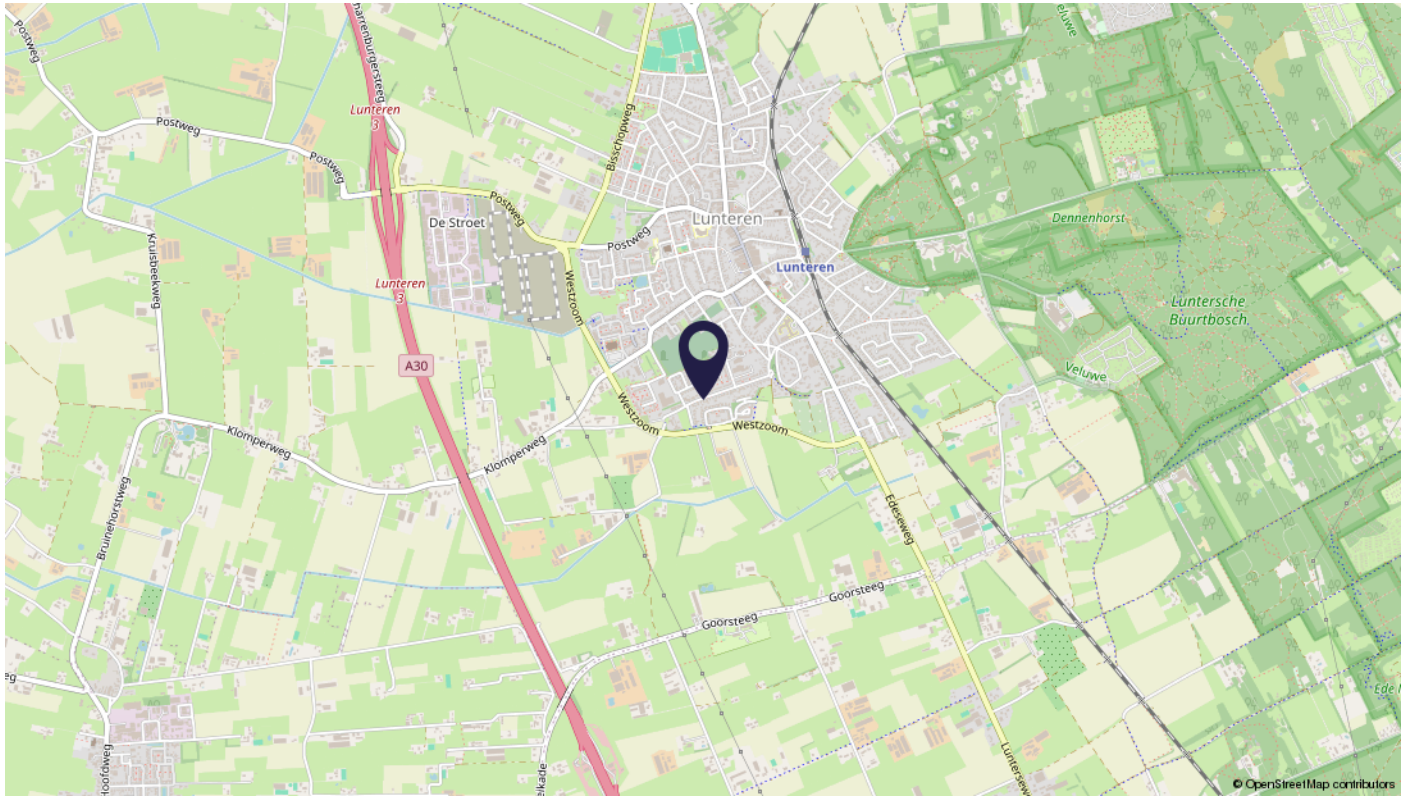
# Plattegrond



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



# Locatie



# Wonen in Lunteren



Lunteren wordt door de inwoners zelf als een hecht dorp ervaren. Natuurliefhebbers kunnen hier in het middelpunt van Nederland genieten van de prachtige wandel- en fietsroutes in de bossen.

Lunteren heeft veel te bieden, zo heeft het een eigen station en zijn de uitvalswegen zoals de A30 snel te bereiken.

Lunteren kent in de zomermaanden veel toerisme, vanwege het Luntersche Buurtbosch, het centrum met al haar voorzieningen en natuurlijk het dorpsfeest de Oud-Lunterse Dag.



# Veel gestelde vragen

## De meest gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 3. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

### 4. 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.

### 5. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

# Aantekeningen



Bekijk deze woning online!

[hulweg49.nl](https://hulweg49.nl)



Hulweg 49, Lunteren



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze leuke woning?



**Goedvastgoed**  
Makelaardij