

Roekelseweg 48 R B36

WEKEROM

Ultieme
belevenis

Energiezuinig & comfortabel
recreëren op Park Berkenrhode

Vraagprijs € 197.500,- k.k. exclusief BTW

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL





TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Recreatiewoning
BOUWJAAR	2024
LIGGING	In bosrijke omgeving
TUIN	Tuin rondom
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	Elektrische verwarming,
ISOLATIE	airconditioning Volledig geïsoleerd
WELNESS	Sauna en hottub
EXTERIEUR	Overkapping

WOONOPPERVLAKTE
ca. 32 m²

INHOUD
ca. 70 m³

PERCEELOPPERVLAKE
ca. 262 m²

AANTAL KAMERS
3

SLAAPKAMERS
2

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Stijlvol vormgegeven Tiny Eco Lodge voor 4 personen



Aan de rand van het bos, op een ruim en rustig perceel van 262 m², staat deze duurzame en vrijstaande Tiny Eco Lodge. De recreatiewoning is volledig gasloos, stijlvol afgewerkt en op fraaie wijze geïntegreerd in de natuurlijke omgeving. Binnen treft u een sfeervolle zithoek met open keuken, een comfortabele slaapkamer en een nette badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een praktische slaapvide, waarmee in totaal vier slaapplekken zijn gerealiseerd. Ook buiten is het volop genieten. De hottub en sauna maken deze bijzondere plek compleet en zorgen voor een heerlijk ontspannen verblijf midden in het groen.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Indeling



Ontspannen genieten
binnen en buiten

Bij binnenkomst komt u direct terecht in het stijlvolle leefgedeelte, waar een warme en uitnodigende sfeer centraal staat. Aan de linkerzijde bevindt zich de gezellige zithoek, een fijne plek om volledig tot rust te komen na een dag in de natuur. Dankzij de grote openslaande deuren valt er veel natuurlijk licht naar binnen en ontstaat er een prettige verbinding met buiten.



Wanneer de deuren worden geopend, loopt u zo de aangrenzende veranda op. Deze overdekte buitenruimte vormt een verlengstuk van de living en biedt volop gelegenheid om in alle rust van het buitenleven te genieten. Of u nu kiest voor een ontspannen ochtend met een kop koffie of een lange avond in de buitenlucht, hier ervaart u optimaal het vrije en groene karakter van deze bijzondere locatie.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

De open keuken is modern vormgegeven en sluit perfect aan bij de stijlvolle uitstraling van de recreatiewoning. De keuken bestaat uit twee rechte opstellingen tegenover elkaar, wat zorgt voor een praktische indeling en voldoende werk- en opbergruimte. De zwarte kastfronten vormen samen met het witte werkblad een fraai contrast en geven het geheel een eigentijdse en luxe uitstraling.

Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken en verblijven hier extra comfortabel worden.

Centraal in de ruimte bevindt zich de eettafel, een gezellige plek om samen te komen voor een uitgebreid diner, een goed gesprek of een ontspannen start van de dag.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De slaapkamer is praktisch en comfortabel ingericht met twee eenpersoonsbedden en een handige bovenkast, ideaal voor het opbergen van persoonlijke spullen. De nette badkamer bereikt u vanuit de keuken, deze is ingericht met een inloofdouche, toilet en wastafel met meubel. Een verzorgde ruimte voorzien van alle dagelijkse gemakken.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Slaapvide



De praktische slaapvide is via een vaste trap bereikbaar, biedt plaats aan twee eenpersoonsbedden en vormt een sfeervolle aanvulling op de recreatiewoning. Dankzij deze extra slaapruijnte is de woning geschikt voor in totaal vier personen, ideaal voor gasten of een verblijf met het gezin.



Extra
slaapruijnte

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



De tuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy dankzij de groene afscheidingen rondom het perceel. Direct grenzend aan de woning bevindt zich de veranda, een heerlijke plek om beschut van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er een terras met voldoende ruimte voor een buitentafel, ideaal voor lange zomeravonden of een ontspannen ontbijt in de ochtendzon.

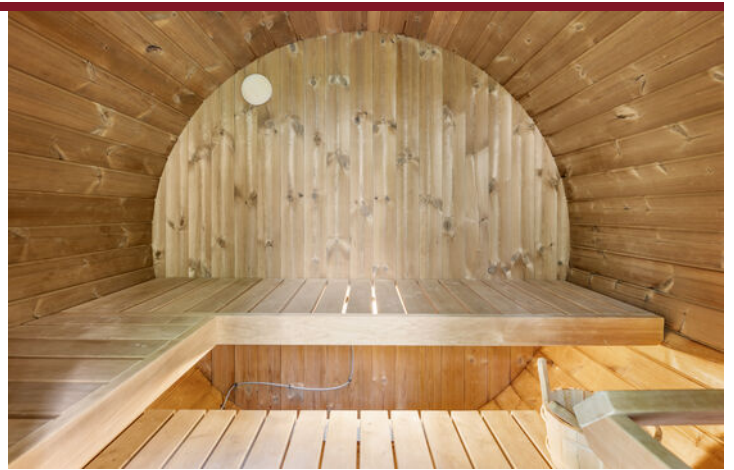


Het gazon zorgt voor een groene en open uitstraling, terwijl de hottub en sauna het gevoel van rust en ontspanning compleet maken. Tot slot beschikt de recreatiewoning over een eigen parkeerplaats op het perceel, wat zorgt voor extra comfort en gemak.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

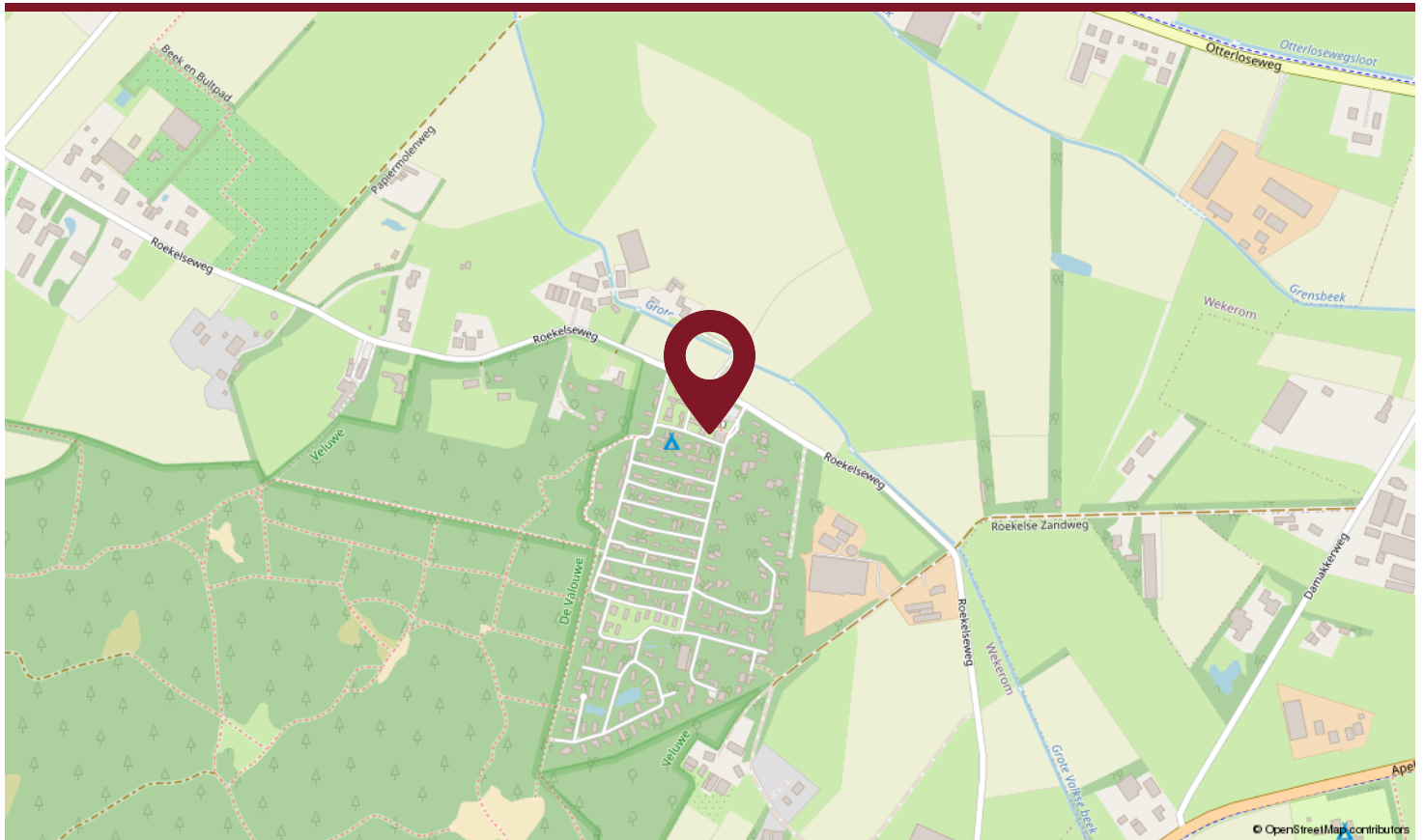
Virtuele tour



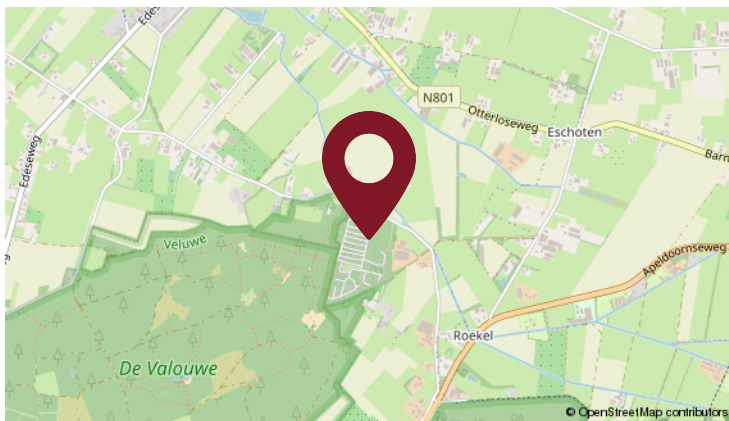
Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



Park Berkenrhode is centraal gelegen op de Veluwe, direct aan uitgestrekte bossen en het prachtige Natura 2000-gebied. Hier staan rust, natuur en ontspanning centraal, terwijl ook de bereikbaarheid uitstekend is. Het park kenmerkt zich door moderne en ruim opgezette recreatiewoningen, welke fraai zijn gelegen in het groene landschap. Daarnaast beschikt het park over diverse faciliteiten voor jong en oud. Zo zijn er onder andere een verwarmd buitenzwembad, wellnessvoorzieningen en Brasserie Luwe aanwezig. Ook gezinnen en hondenliefhebbers voelen zich hier direct thuis dankzij de speelvoorzieningen, animatie en de directe toegang tot de natuur. De combinatie van hoogwaardige uitstraling, complete voorzieningen en unieke ligging maakt Park Berkenrhode tot een aantrekkelijke locatie voor zowel eigen recreatief gebruik als investering.



Maaïke van Doorn

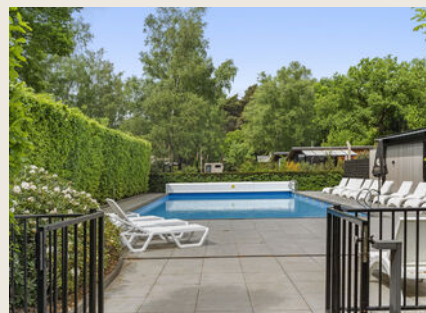
MAKELAAR

Recreëren op



Verscholen in de bossen van de Hoge Veluwe ligt Park Berkenrhode. Een sfeervol park met aandacht voor duurzaamheid en ruim opgezette accommodaties midden in het groen. Iedere woning beschikt over een ruime tuin, waardoor rust, privacy en buitenleven hier vanzelf samenkomen. Op de Veluwe, waar wandel- en fietsroutes direct vanaf het park beginnen, kom je écht even los van de drukte van alledag.

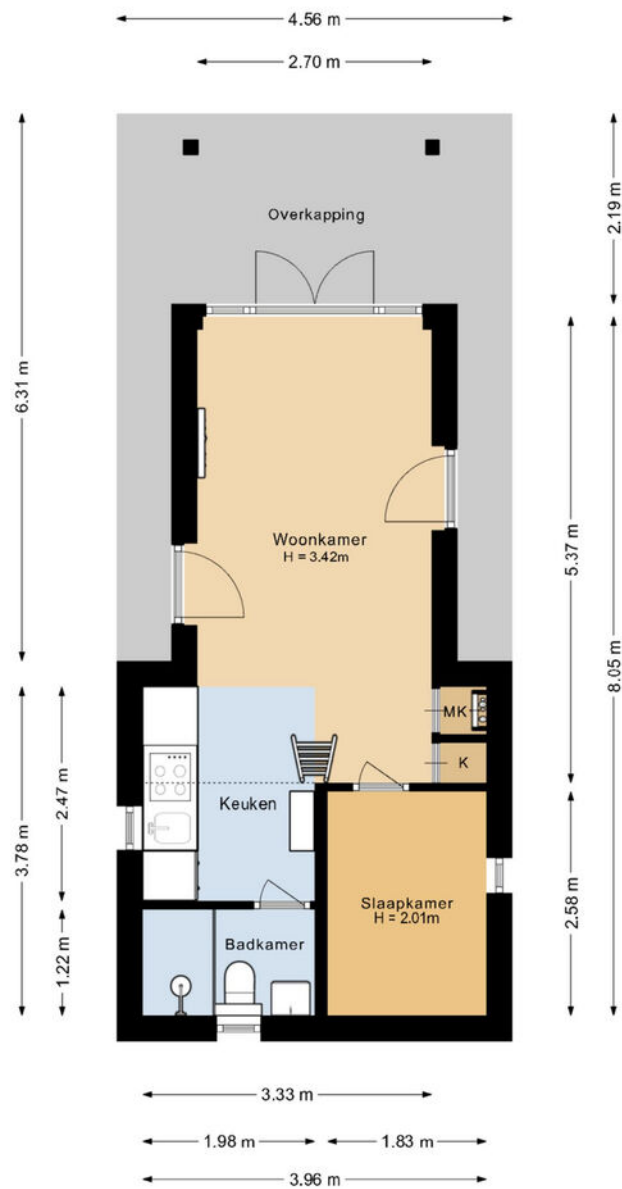
Centraal op het park vind je het verwarmde buitenzwembad met het terras van Brasserie Luwe. Hier geniet je van koffie, lunch, diner of een borrel met uitzicht op het zwembad en de natuur. Voor een verse pizza of snelle hap kun je terecht bij de cafetaria. Verder biedt het park een privé Spa & Wellness, fiets- en e-chopperverhuur, dogwash, speeltuinen en gratis wifi. Alles dichtbij voor een ontspannen verblijf op de Veluwe.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

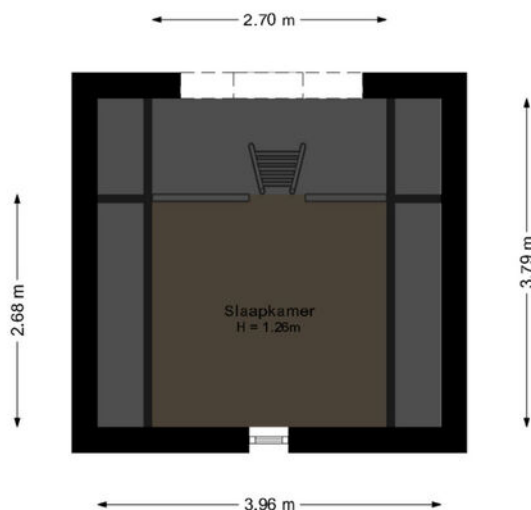


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond

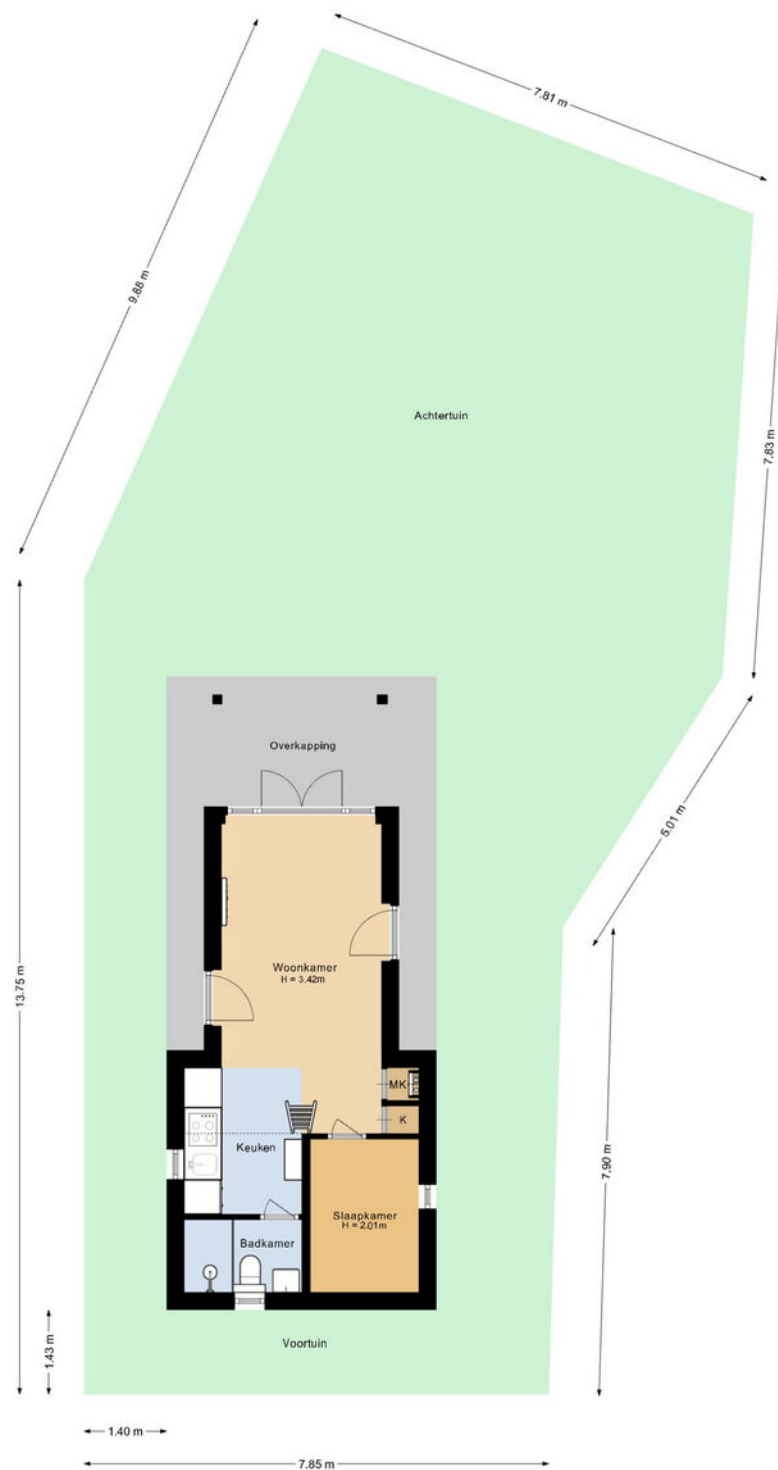


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MVD



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ede	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6658	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Extra *informatie*

Kenmerken:

Bouwjaar: 2024

Soort grond: eigen grond

BTW van toepassing: ja

BTW belaste levering: ja

Huisdieren toegestaan: ja

Voorkeursrecht van toepassing: ja

Verhuurmogelijkheden: Er zit een verhuurverplichting op de recreatiewoning gedurende een deel van het jaar.

Rendement: mogelijkheid tot 7% vast rendement voor 3 jaar.

Er dient een kennismakingsgesprek plaats te vinden met de parkeigenaar/beheerder.

Inschrijving op dit adres en permanente bewoning zijn niet toegestaan

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

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



Onze medewerkers

Gary Vooges, Irma van Middendorp, Maartje van Ee, Laura Konings, Alycia van de Pol, Ynez van Sierenberg de Boer, Nienke van Vlimmeren, Maaïke 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 uw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaïke 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 en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



www.maaikvandoommakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR