

Roekelseweg 54 R 30

WEKEROM

*Genieten
op hoogte*

*Uniek recreëren
in de bossen van Wekerom*

Vraagprijs € 595.000,- excl. BTW k.k.

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

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





Kenmerken

TYPE WONING	Recreatiewoning
SOORT WONING	Natuurvilla
BOUWJAAR	2024
LIGGING	In bosrijke omgeving
TUIN	Tuin rondom
ENERGIELABEL	A+
VERWARMING	Warmtepomp, vloerverwarming
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
WELNESS	Hottub

WOONOPPERVLAKTE
71 m²

INHOUD
258 m³

PERCEELOPPERVLAKE
ca. 150 m²

AANTAL KAMERS
3

SLAAPKAMERS
2

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Deze stijlvolle villa is ontworpen met oog voor detail, comfort en duurzaamheid en vormt de ideale plek voor gezinnen of stellen die willen genieten van rust en natuur. Vanuit de woonkamer stapt u via de openslaande deuren direct het terras op, waar de natuurlijke omgeving en de fraai aangelegde tuin rondom de woning direct opvallen. Op de begane grond bevindt zich bovendien een privé-hottub, waardoor ontspannen in de buitenlucht altijd binnen handbereik is. Ook op het gebied van duurzaamheid is deze villa volledig voorbereid op de toekomst. Zo beschikt de woning over energiezuinige installaties, LED-verlichting, waterbesparende douchekoppen en een vegetatiedak dat bijdraagt aan biodiversiteit. Daarnaast zorgen vloerverwarming en airconditioning het hele jaar door voor een aangenaam en comfortabel verblijf.

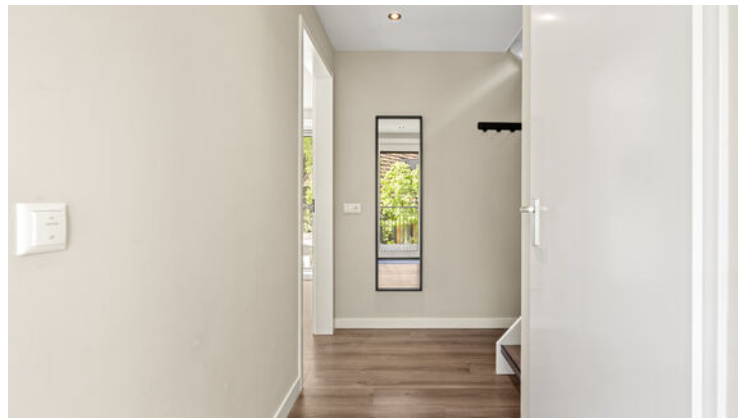


Energiezuinige Natuur Villa voor 4 personen

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Bij binnenkomst komt u terecht in de entree van de villa, waar direct de moderne afwerking en warme sfeer opvallen. Vanuit de hal heeft u toegang tot het separate toilet, de technische ruimte en de trapopgang naar de verdieping. Hiermee vormt de entree een prettige en praktische binnenkomst van de villa.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

De leefruimte vormt het sfeervolle middelpunt van de woning en biedt een fijne plek om samen te komen en heerlijk te ontspannen. De ruimte is ingericht met een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, waardoor er volop ruimte is om te ontspannen of uitgebreid te tafelen.

Dankzij de grote glazen pui valt er veel natuurlijk licht naar binnen en geniet u vanuit de woning van een prachtig uitzicht op het omliggende groen. De openslaande deuren zorgen daarnaast voor een directe verbinding met het aangrenzende terras, waardoor binnen en buiten op fraaie wijze in elkaar overlopen. Hierdoor ontstaat een lichte, open leefruimte met een warme en uitnodigende sfeer.



**Binnen en buiten
komen mooi samen**

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft een moderne uitstraling dankzij de stijlvolle hoekopstelling. De zwarte kastfronten in combinatie met het witte werkblad zorgen voor een strak geheel. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en alle gemakken voor dagelijks gebruik.



Moderne keukens
met karakter

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide ingericht met een tweepersoonsbed en voorzien van een eigen badkamer. De ruimtes zijn sfeervol afgewerkt en dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een rustige uitstraling. Beide slaapkamers bieden volop comfort en privacy, waardoor iedere ruimte aanvoelt als een eigen verblijf binnen de villa.



De ensuite badkamers zijn modern ingericht en voorzien van een wastafel met meubel, een inloopdouche en een toilet. De combinatie van lichte materialen en de prettige lichtinval zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.



*Genieten van rust
ruimte en privacy*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

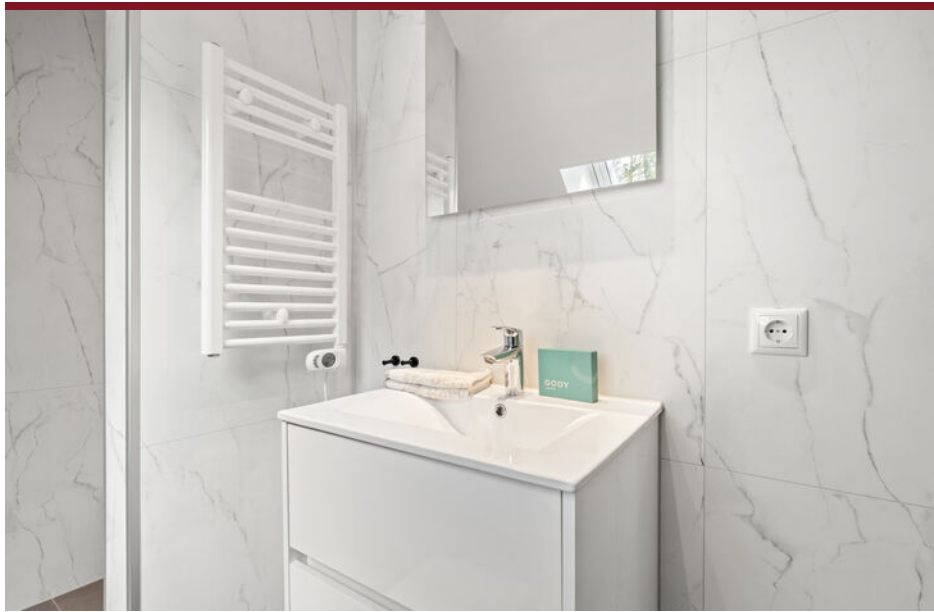


*Tweede sfeervolle
slaapkamer*



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

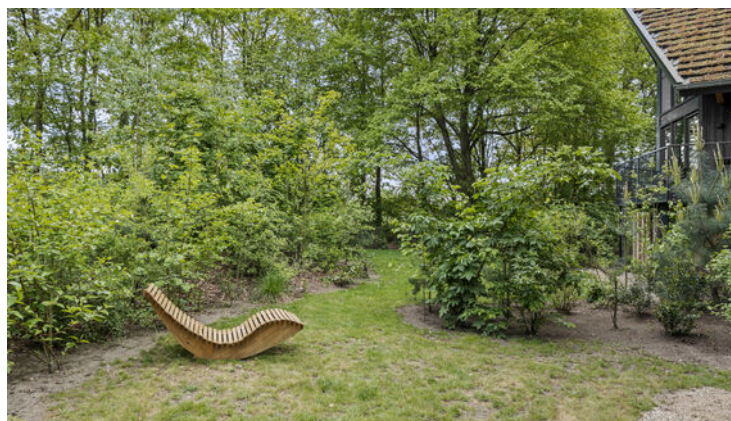
MAKELAAR

Exterieur

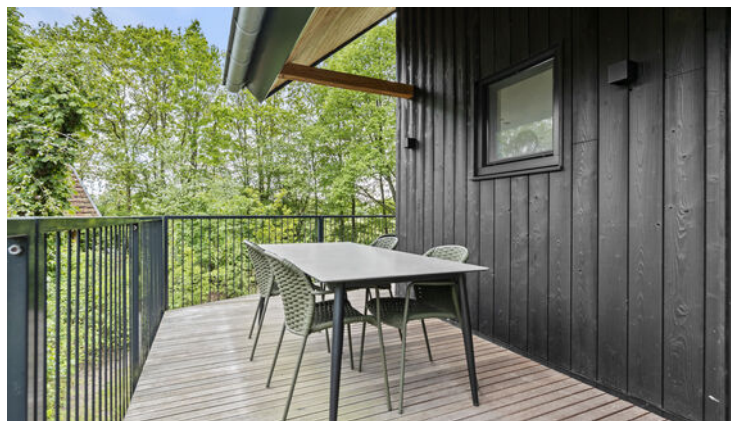


Ontspannen
midden in het groen

De buitenruimte sluit perfect aan bij de rustige en natuurlijke ligging van de villa en biedt volop mogelijkheden om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Op de verdieping bevindt zich een ruim en sfeervol terras. Dankzij de verhoogde ligging geniet u hier van een fraai uitzicht op het omliggende groen en een heerlijk gevoel van rust en privacy. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset of buitentafel, waardoor het terras een verlengstuk vormt van de leefruimte.



Rondom de villa zorgen het gazon en de groene beplanting voor een sfeervolle en natuurlijke uitstraling. Onder de villa bevindt zich bovendien een hottub, een heerlijke plek om op elk moment van de dag volledig tot rust te komen en in alle comfort van de omgeving te genieten.



Maaïke van Doorn

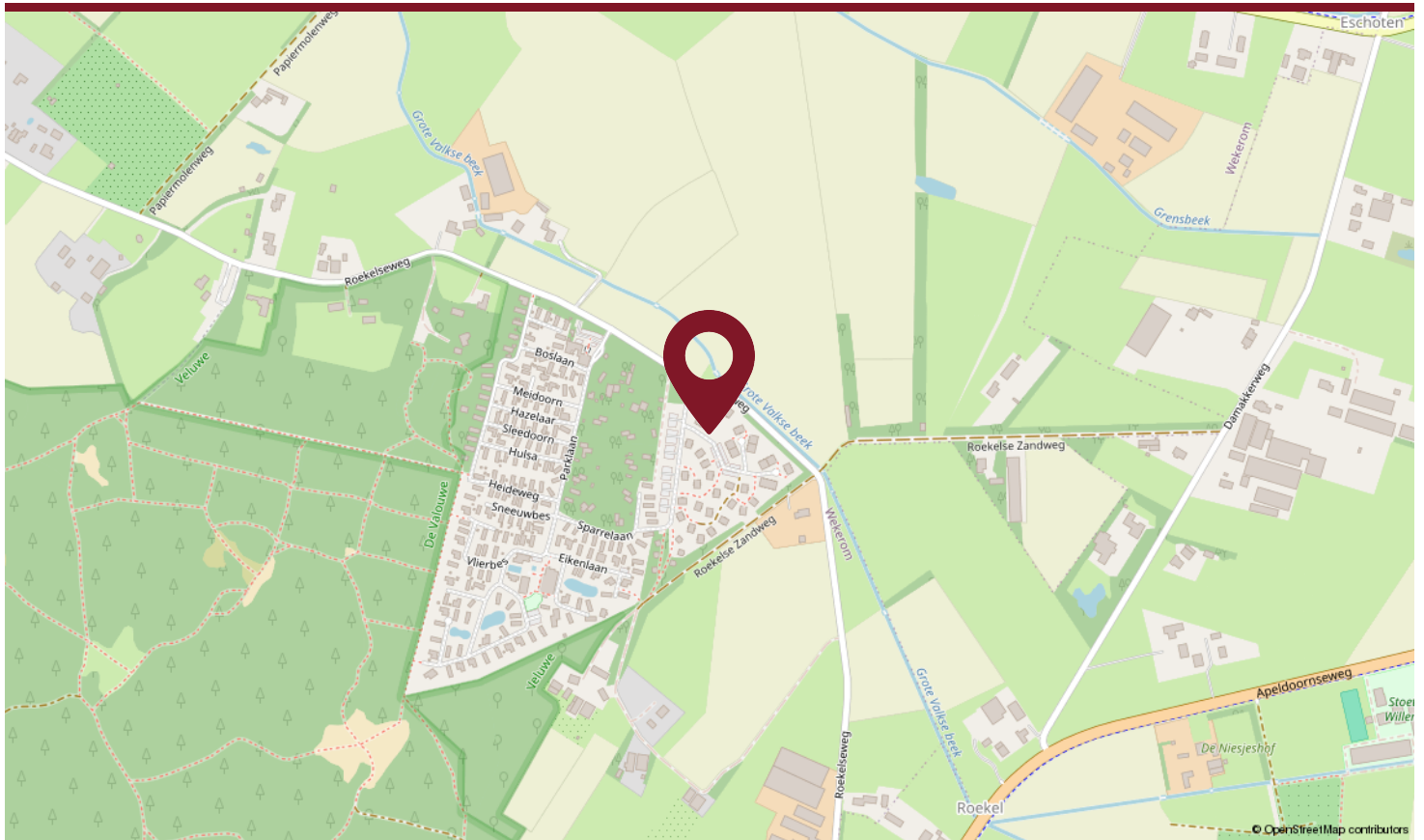
MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



Resort Valley ligt centraal op de Veluwe, direct aan bossen en Natura 2000-gebied, en biedt een sterke combinatie van natuur, rust en bereikbaarheid. Het park kenmerkt zich door ruim opgezette, moderne vakantiewoningen met veel privacy, omringd door groen.

Met faciliteiten zoals een verwarmd buitenzwembad, wellness, horeca (Brasserie Luwe) en praktische voorzieningen is er voor een brede doelgroep veel te beleven. Ook gezinnen en hondenbezitters voelen zich hier thuis dankzij speelvoorzieningen, animatie en de directe toegang tot de natuur.



De combinatie van hoogwaardige uitstraling, complete voorzieningen en unieke ligging maakt Resort Valley aantrekkelijk voor zowel recreatief verblijf als investering.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

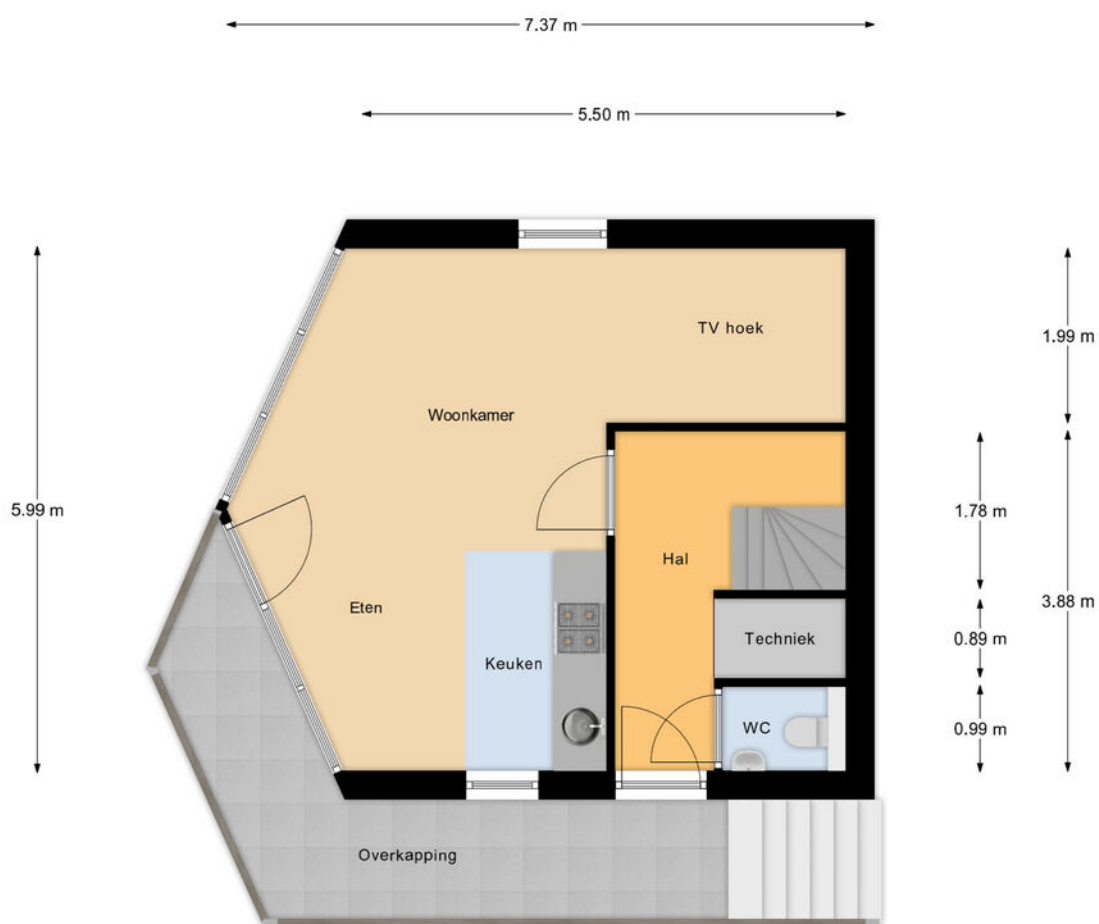
Virtuele tour



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



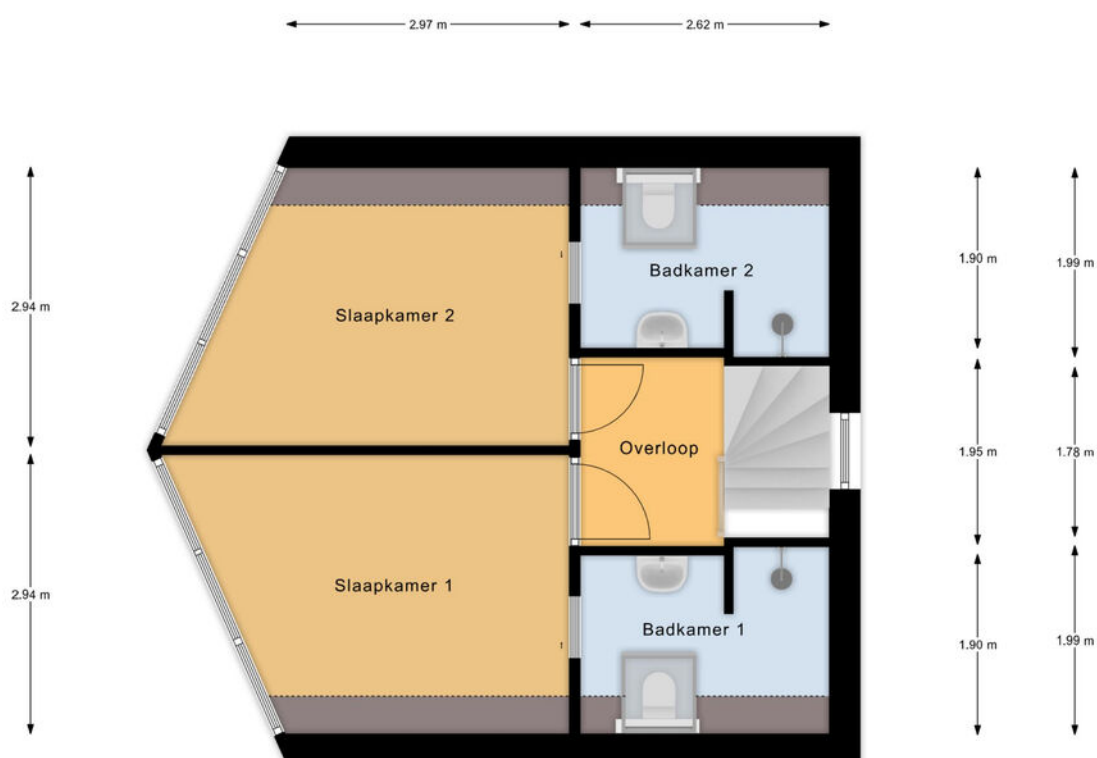
Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



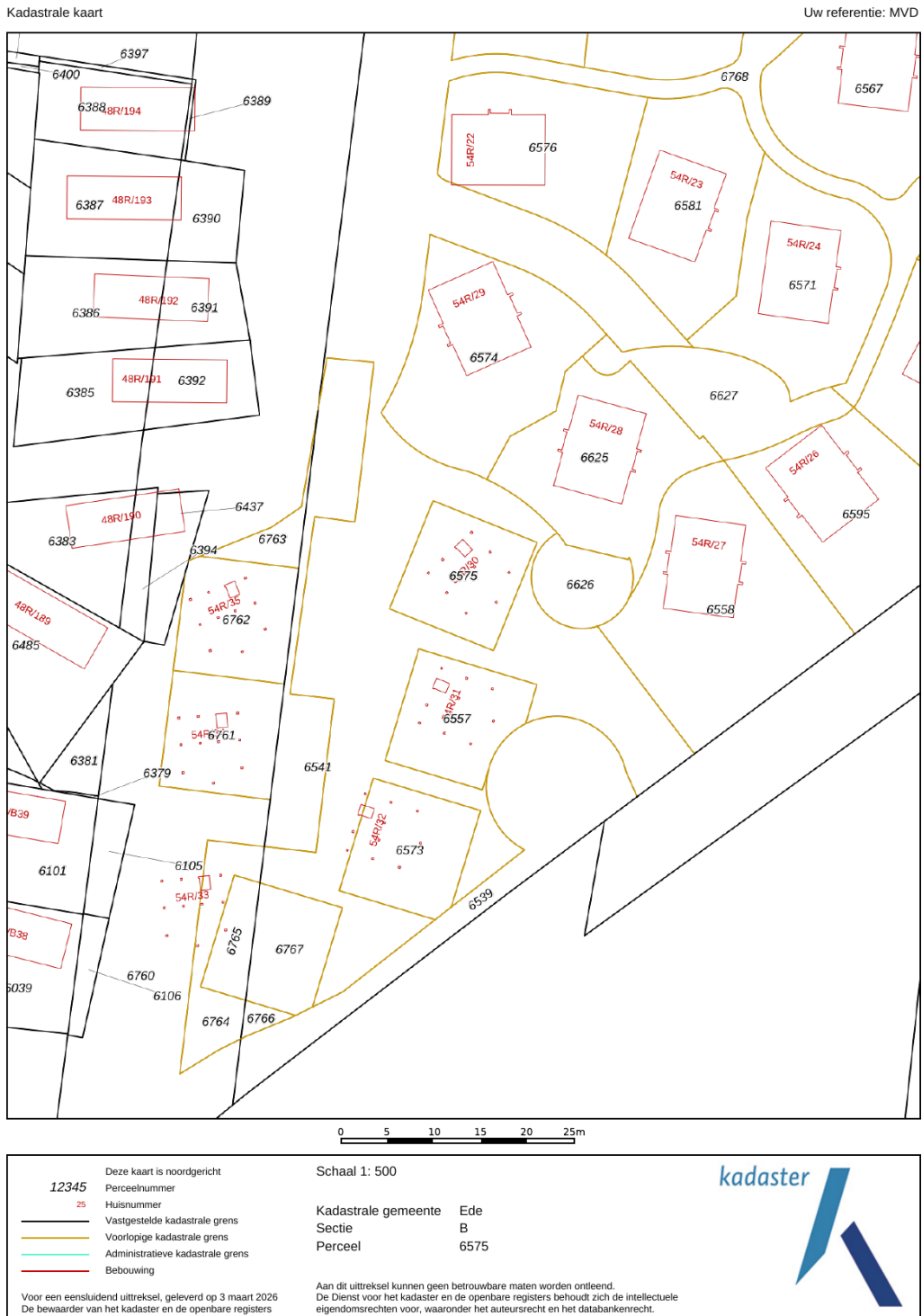
Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Kadastrale kaart



Maike van Doorn

M A K E L A A R

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



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 úw 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