



Hindelaan 25
Lunteren

€ 629.500,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
128 m²

Perceeloppervlakte
211 m²

Inhoud
510 m³

Bouwjaar
1989

Kamers
8 waarvan 6 slaapkamers

Energielabel
A

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
aan rustige weg, in
woonwijk



Aan een rustige straat in Lunteren staat deze verrassend ruime hoekwoning met carport, een sfeervolle aangebouwde veranda en een vrijstaande schuur. De woning is gebouwd in 1989, staat op een perceel van 211 m² en heeft een woonoppervlakte van circa 128 m². Binnen valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft, met maar liefst zes slaapkamers, een lichte woonkamer met houtkachel en een praktische indeling. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van energielabel A, HR en HR++ glas en 12 zonnepanelen, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen. De badkamer is in 2022 vernieuwd en in datzelfde jaar zijn ook de veranda en de vrijstaande schuur gebouwd, waardoor de woning een moderne en verzorgde uitstraling heeft. Hier woon je rustig, met volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

Begane grond

Via de carport of de voortuin bereik je de voordeur van de woning. Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De living is een fijne, open ruimte met veel licht en volop plek voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De gezellige houtkachel met schouw vormt een het middelpunt in de kamer en zorgt in de winter voor extra sfeer en warmte. Dankzij de schuifpui aan de achterzijde loopt de woonkamer mooi over in de tuin en de veranda, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. Ook is er een praktische trapkast aanwezig voor extra opbergruimte.

De woonkamer gaat naadloos over in de open keuken. Deze is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast en oven. Vanuit de keuken is de inpandige berging bereikbaar. Deze berging heeft een deur naar de voortuin en de carport, wat ideaal is voor het stallen van fietsen of het gemakkelijk binnenzetten van boodschappen.

Via de woonkamer bereik je ook de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en er is een deur naar de achtertuin en de veranda. Hierdoor is dit een praktische ruimte die perfect aansluit op het dagelijks gebruik van de woning.



Welkom in deze ruime woning met veranda, carport, schuur en maar liefst 5 slaapkamers!







Heerlijke
veranda (2022)
met schuifpui



De aangebouwde veranda is in 2022 geplaatst en volledig geïsoleerd. Je bereikt deze ruimte via de schuifpui in de woonkamer of via de deur in de bijkeuken. Dankzij de grote tegels, de warme houten balken en de open uitstraling voelt dit direct als een verlengstuk van de woonkamer.

Er is volop ruimte voor een grote loungehoek én een eettafel, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen, samen te eten of gezellig met vrienden en familie te zitten. De veranda kijkt uit over de achtertuin en is afsluitbaar met een glazen schuifwand. Hierdoor kun je hier bijna het hele jaar door comfortabel zitten, van een zonnige middag tot een lange, gezellige avond.

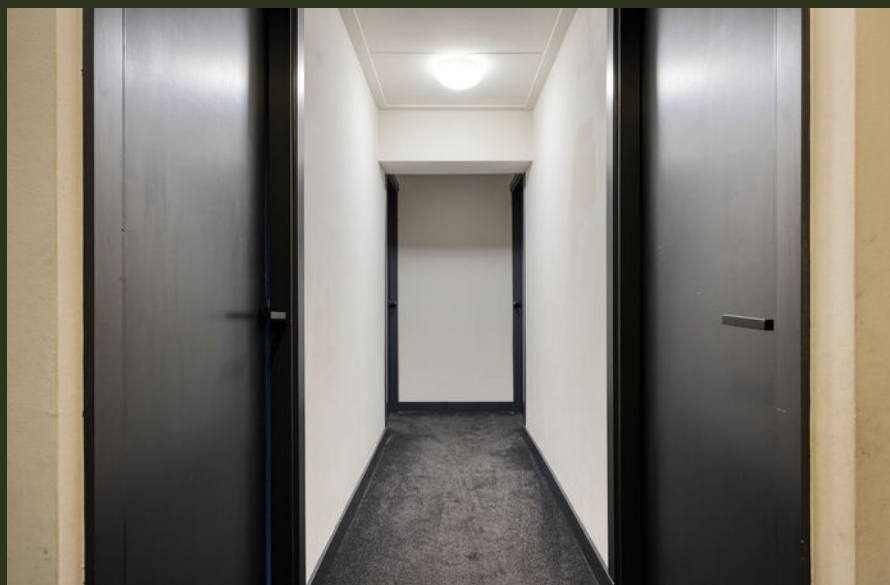


Eerste verdieping

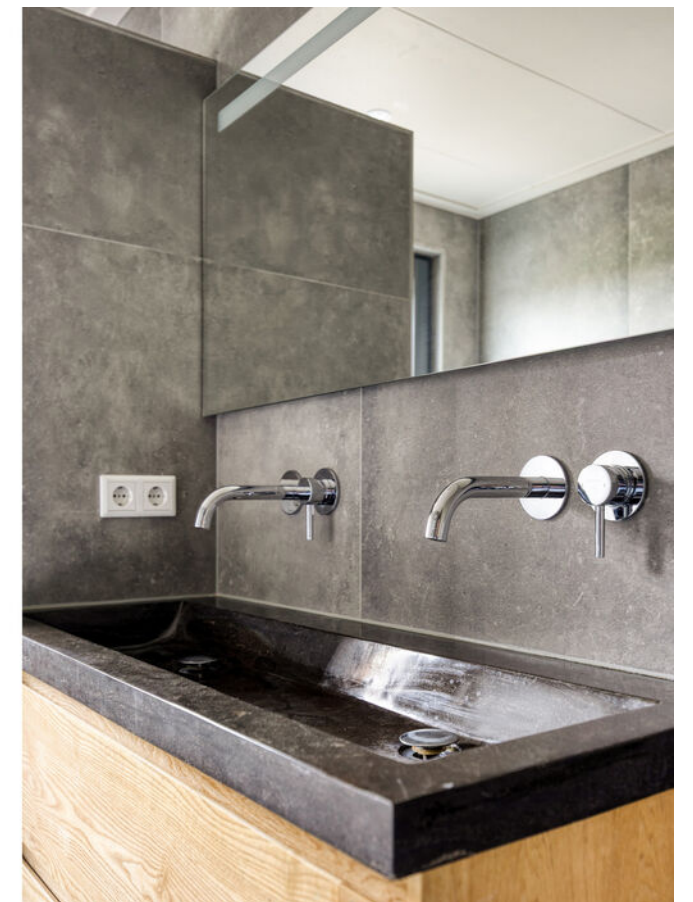
Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers en de badkamer. De strak afgewerkte overloop met zwarte deuren en vloerbedekking geeft de verdieping een moderne uitstraling.

De hoofdslaapkamer heeft te openen ramen en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kast. De overige vier slaapkamers zijn flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of hobbykamer. Alle kamers zijn voorzien van vloerbedekking en te openen ramen.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en luxe uitgevoerd. Hier vind je een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan en een spiegel met ingebouwde verlichting. Daarnaast is er een hangtoilet aanwezig. De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich op de overloop de cv-ketel en is er voldoende bergruimte. Ook vind je hier de zesde slaapkamer, voorzien van een dakraam. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.





Exterieur

Deze hoekwoning heeft een fijne buitenruimte met meerdere praktische en sfeervolle elementen. Aan de voorzijde bevindt zich de carport, waardoor je altijd een overdekte parkeerplek bij huis hebt. Ook is hier toegang tot een inpandige berging aan de voorzijde.

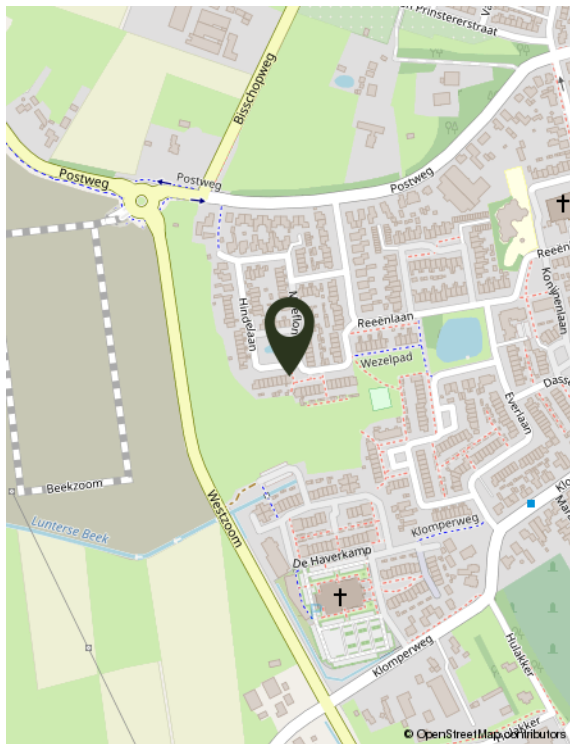
De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en groene beplanting langs de schutting, wat zorgt voor een nette en rustige uitstraling. Achter in de tuin staat een vrijstaande schuur die in 2022 is gebouwd in dezelfde stijl als de veranda. De schuur is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra, waardoor deze perfect te gebruiken is als hobbyruimte, werkplek of extra opslag.

Daarnaast is er nog een extra berging tegen de schutting aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of fietsen. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom, wat het geheel extra praktisch maakt.

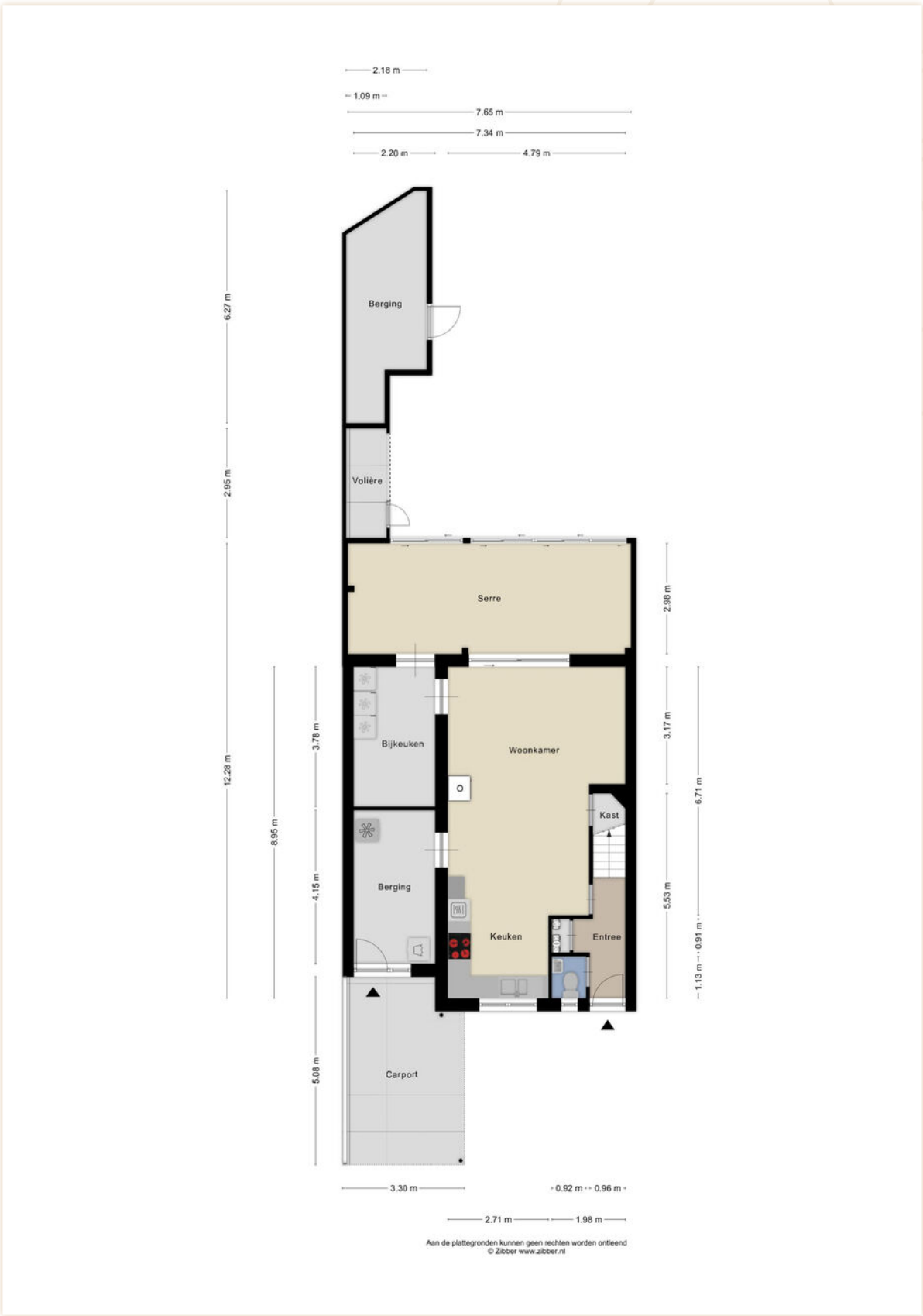


Over de locatie

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Lunteren. In de directe omgeving vind je scholen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook de natuur ligt op korte afstand, met de Veluwe als prachtig gebied om te wandelen en te fietsen. Daarnaast zijn uitvalswegen richting omliggende plaatsen goed bereikbaar en beschikt Lunteren over een eigen treinstation, waardoor ook steden als Ede, Barneveld en Amersfoort eenvoudig te bereiken zijn.



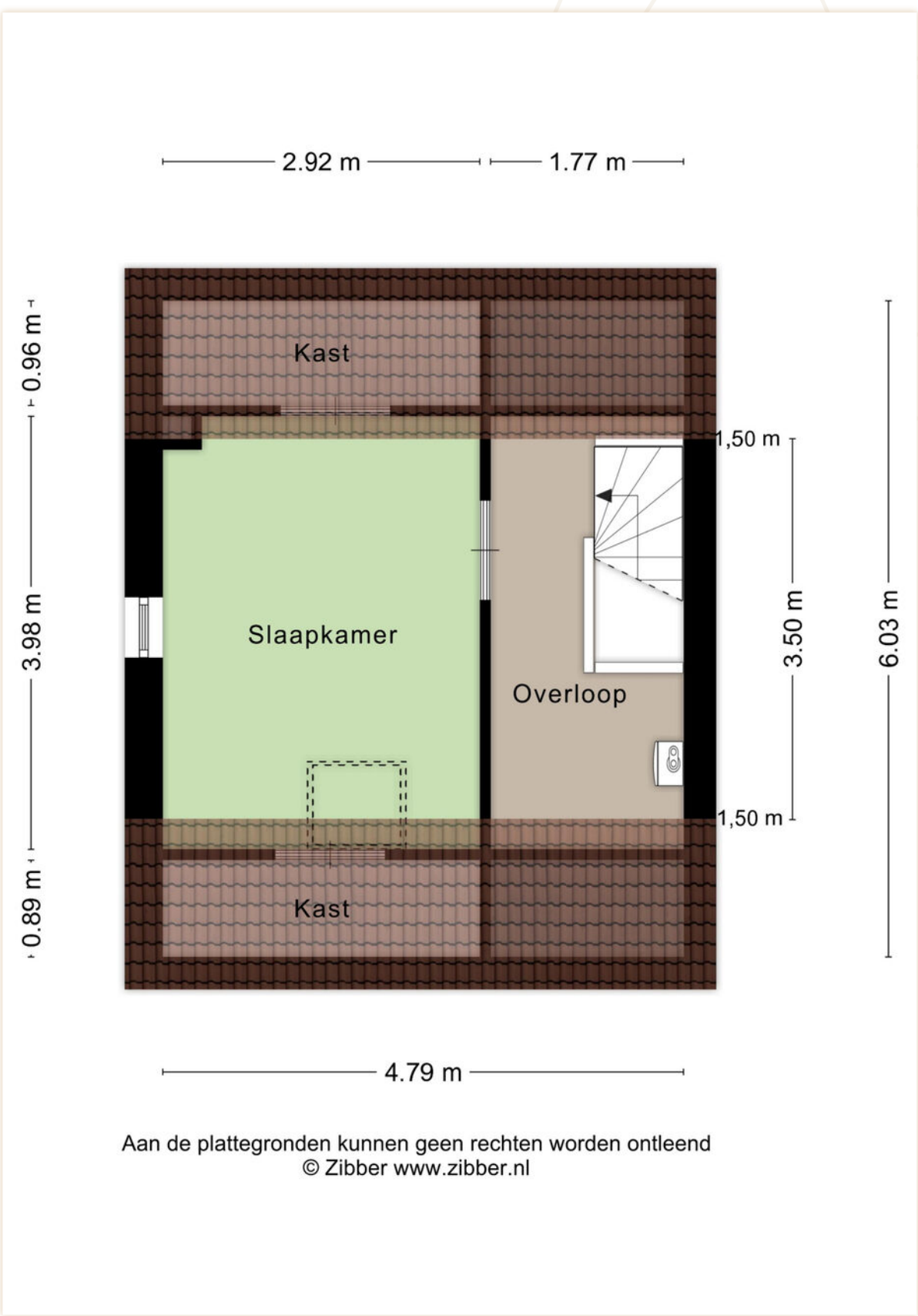
Begane grond



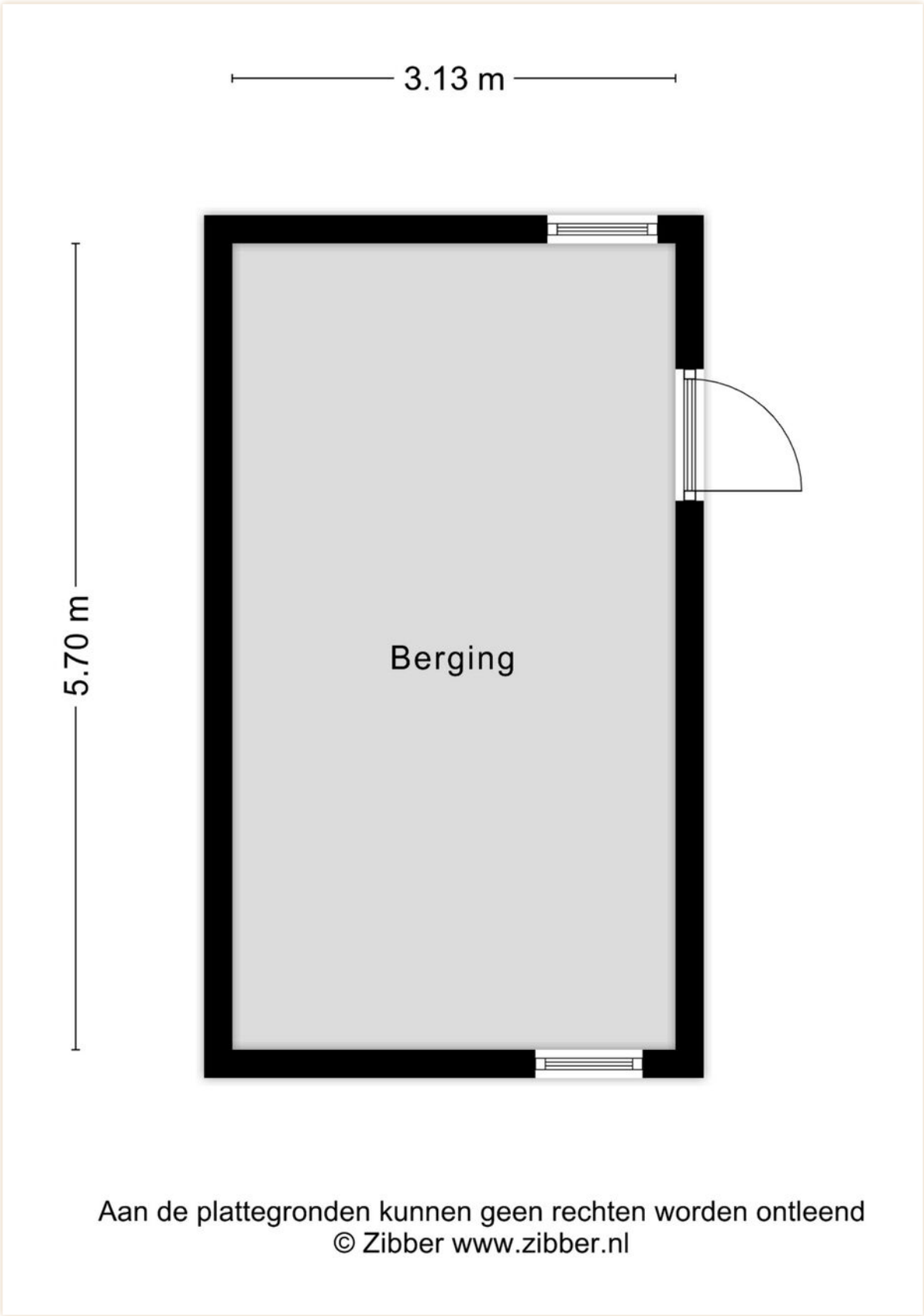
Eerste verdieping



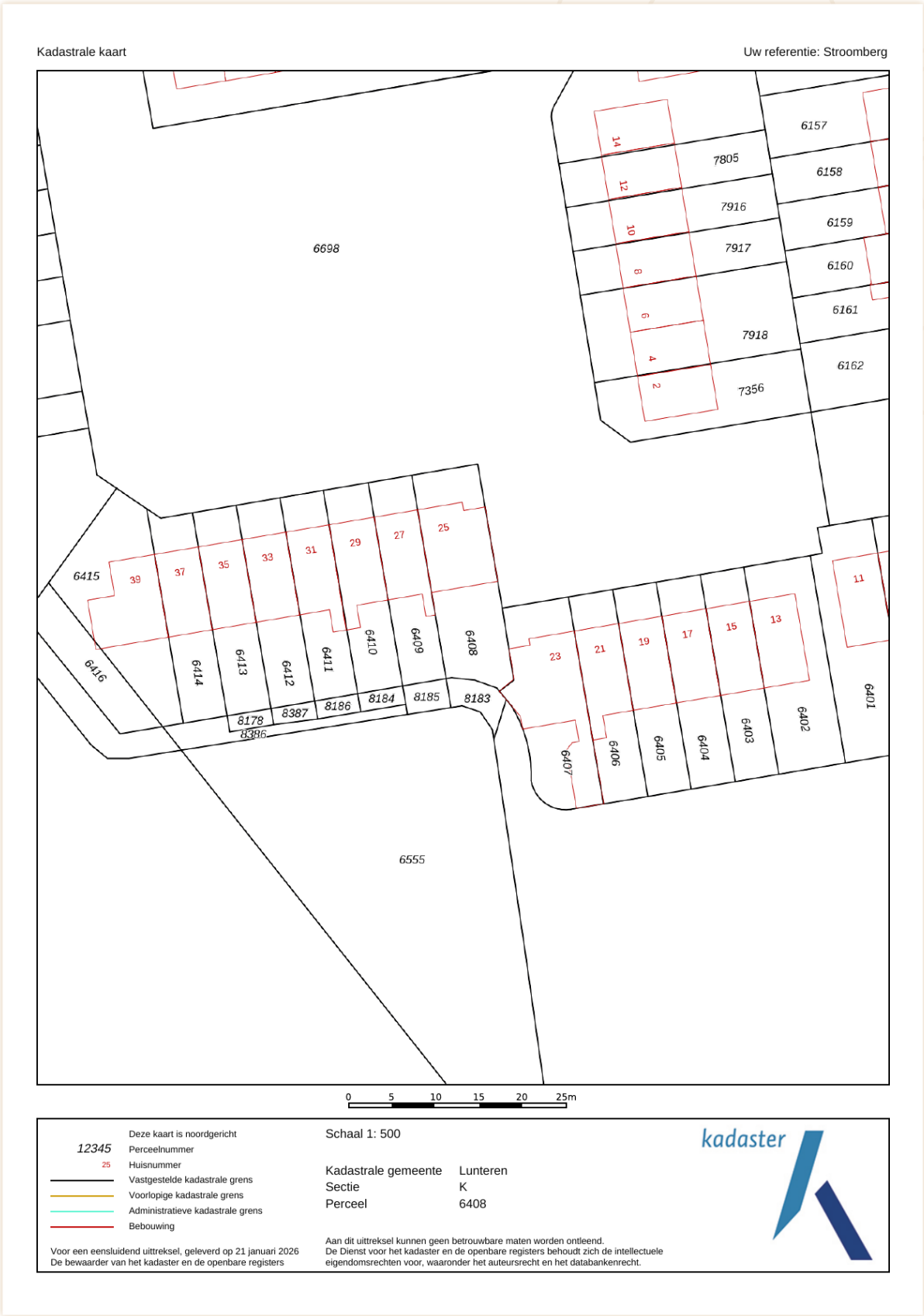
Tweede verdieping



Schuur



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 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:

- 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.

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.**



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

