

te koop



Berkhofweg 7

Lunteren

Vraagprijs € 1.095.000 k.k.



Goedvastgoed
Makelaardij

\\ Dorpsstraat 47, 6741 AB Lunteren \\ 0318-461324 \\ lunteren@goedvastgoed.nl \\ www.goedvastgoed.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
178 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
689 m²

INHOUD
706 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1954

LIGGING
Gelegen in het centrum van Lunteren
op steenworp afstand van alle
dagelijkse voorzieningen.





Omschrijving

Royale vrijstaande woning met uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, mantelzorg, een extra zelfstandige woonruimte of praktijkruimte aan huis, met grote garage en royale tuin.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel leefruimte, een royale tuin en een grote garage? Dan is deze verrassend ruime woning absoluut een bezichtiging waard. Dankzij de multifunctionele ruimte op de begane grond, met eigen entree en voorbereidingen voor een badkamer, biedt deze woning volop mogelijkheden voor gelijkvloers wonen, mantelzorg, een extra zelfstandige woonruimte of een praktijk aan huis. De woning is gelegen op een prettige locatie waar je kunt genieten van rust, ruimte en privacy. De royale tuin rondom de woning biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te leven, terwijl de grote garage en diverse berg ruimtes zorgen voor meer dan voldoende opslag- en werkruimte.

Bij binnenkomst kom je in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de zeer ruime woonkamer. De woonkamer wordt gekenmerkt door veel lichtinval dankzij de erkers aan zowel de voorzijde als de zijkant van de woning. Hierdoor ontstaat een fijne leefruimte met diverse mogelijkheden voor een gezellige zit- en eethoek.

Aansluitend bevindt zich de ruime leefkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, vriezer, combi-oven en afzuigkap. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de royale achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Vanuit de woonkamer bereik je tevens een grote multifunctionele ruimte, die uitstekende mogelijkheden biedt voor levensloopbestendig wonen, mantelzorg of het realiseren van een extra zelfstandige woonruimte. Dankzij de eigen entree en de aanwezige aansluitingen voor een badkamer kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht als slaapkamer met badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor gelijkvloers wonen, maar ook voor inwonende kinderen of (groot)ouders, waardoor mantelzorg of meer-generatiewonen eenvoudig gerealiseerd kan worden. Uiteraard leent deze ruimte zich ook uitstekend als praktijkruimte aan huis, kantoor, atelier, studio of hobbyruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich bovendien een toilet en een praktische bijkeuken.

Op de eerste verdieping tref je twee slaapkamers aan. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een balkon en een inloopkast. Ook de tweede slaapkamer biedt volop ruimte met inloopkast. De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Een bijzonder pluspunt is de zeer ruime berging boven de uitbouw. Deze ruimte kan eventueel worden verbouwd tot een extra slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning nog over een ruime vliering, ideaal voor extra opslag.

Omschrijving

De royale tuin en de indrukwekkende garage maken deze woning tot een plek waar ruimte, comfort en veelzijdigheid perfect samenkomen. Achter de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin die volop privacy biedt en uitnodigt om optimaal van het buitenleven te genieten. Dankzij de verzorgde beplanting en de royale opzet zijn er meerdere sfeervolle zitplekken gecreëerd, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Onder de overkapping zit je bovendien al vroeg in het voorjaar heerlijk beschut buiten en kun je tot laat in het seizoen genieten van lange, gezellige avonden met familie en vrienden. De tuin straalt rust en sfeer uit en biedt volop ruimte voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of iedereen die graag buiten verblijft. Achter de garage bevindt zich bovendien een moestuin, waar liefhebbers van tuinieren hun hart kunnen ophalen. Hier is volop ruimte voor het verbouwen van eigen groenten, kruiden en fruit, waardoor je kunt genieten van verse oogst uit eigen tuin.

Ook de garage biedt ongekend veel mogelijkheden. Met ruimte voor maar liefst drie auto's, een ruime carport en een elektrische paneeldeur is dit een ideale plek voor autoliefhebbers. Daarnaast is de garage uitermate geschikt als werkplaats, hobbyruimte of klusruimte. Of je nu graag sleutelt aan auto's, een eigen werkplaats aan huis wilt creëren of simpelweg behoefte hebt aan veel opslagruimte; hier kan het allemaal. Boven de garage bevindt zich bovendien een ruime zolderverdieping die zorgt voor nog meer bergruimte. De combinatie van de royale garage, de extra zolder en de grote tuin maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor iedereen die op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en volop mogelijkheden om hobby's en werkzaamheden aan huis te combineren.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met royale leefruimtes
- Grote woonkamer met erkers aan voor- en zijkant
- Ruime leefkeuken met schuifpui naar de tuin
- Multifunctionele ruimte met eigen entree voor het realiseren van gelijkvloers wonen, mantelzorg of praktijkruimte
- Mogelijkheid voor slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Hoofdslaapkamer met balkon en inloopkast
- Extra grote berging met mogelijkheid voor extra slaapkamer
- Ruime vliering aanwezig
- Garage voor drie auto's
- Elektrische paneeldeur en grote carport
- Grote zolder boven de garage
- Royale tuin met kippenhok, sproei-installatie en moestuin achter de garage
- CV-ketel uit 2025
- Airconditioning aanwezig in de hoofdslaapkamer

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden en de ruimte die deze woning te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!





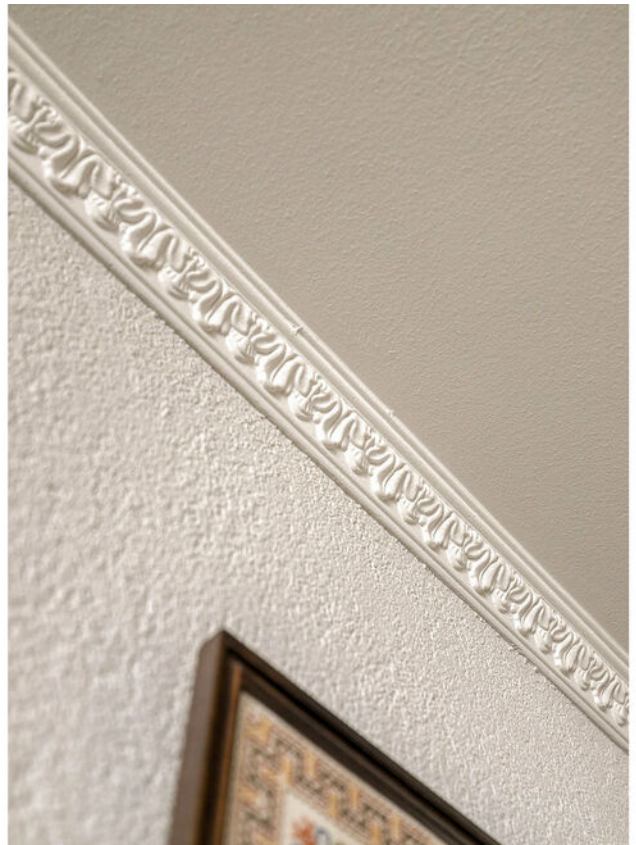


















































Plattegrond



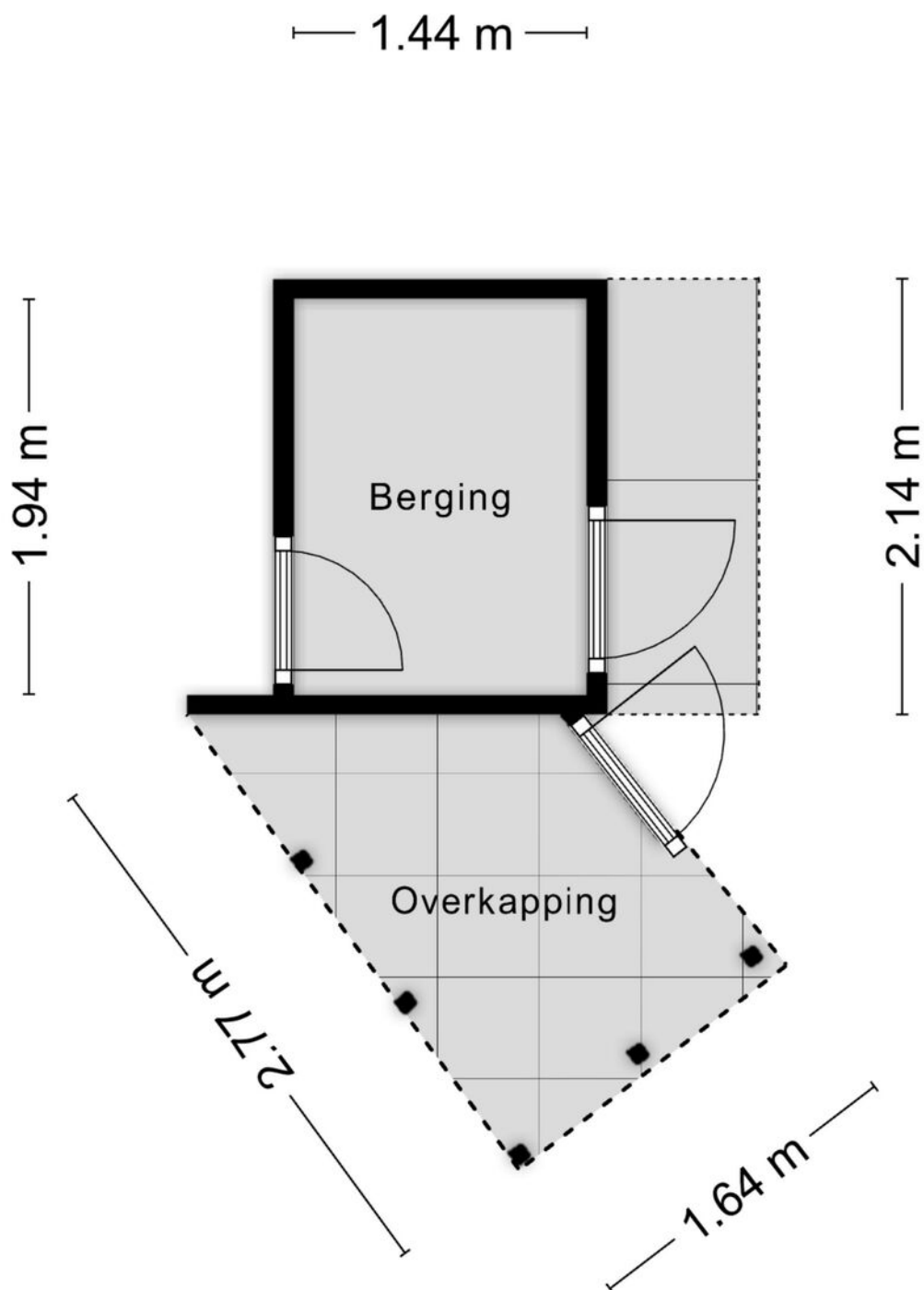
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



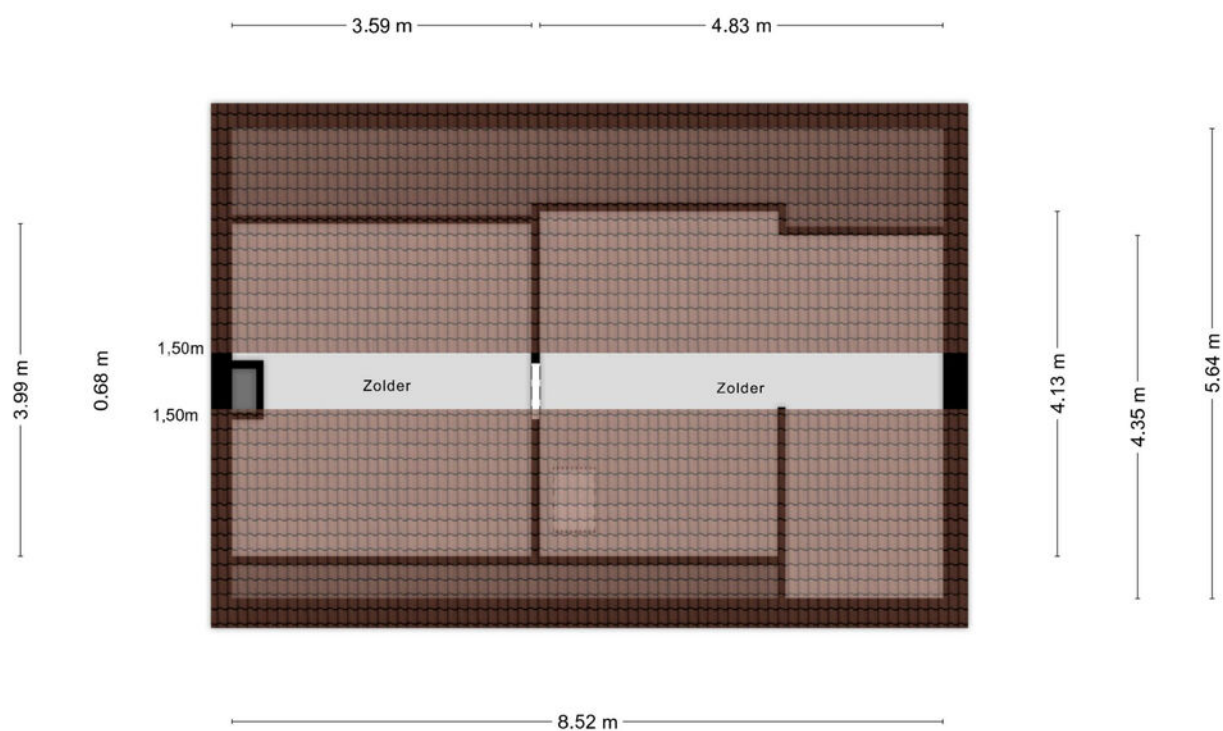
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2009 www.zilver.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lunteren

Kadastrale gemeente	Ed
Sectie	K

Section	R
Perceel	5652

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
872338137

Datum registratie
05-08-2026

Geldig tot
29-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

213,20 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



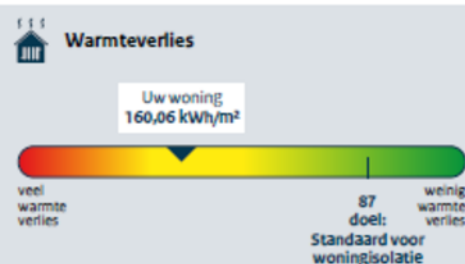
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over Isolatie en Installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	46,47
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Berkhofweg 7
6741XP Lunteren

Bouwjaar

1954

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

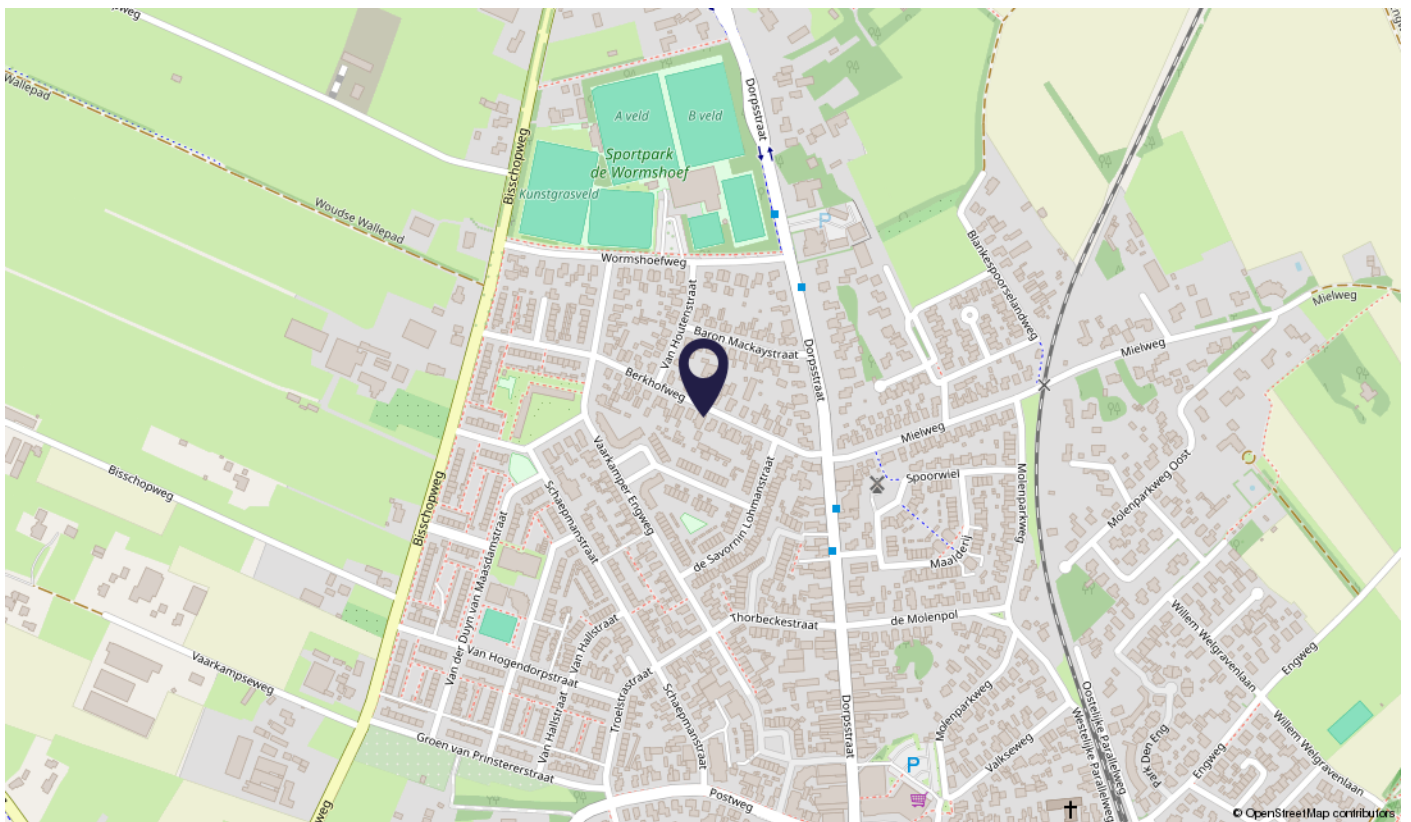
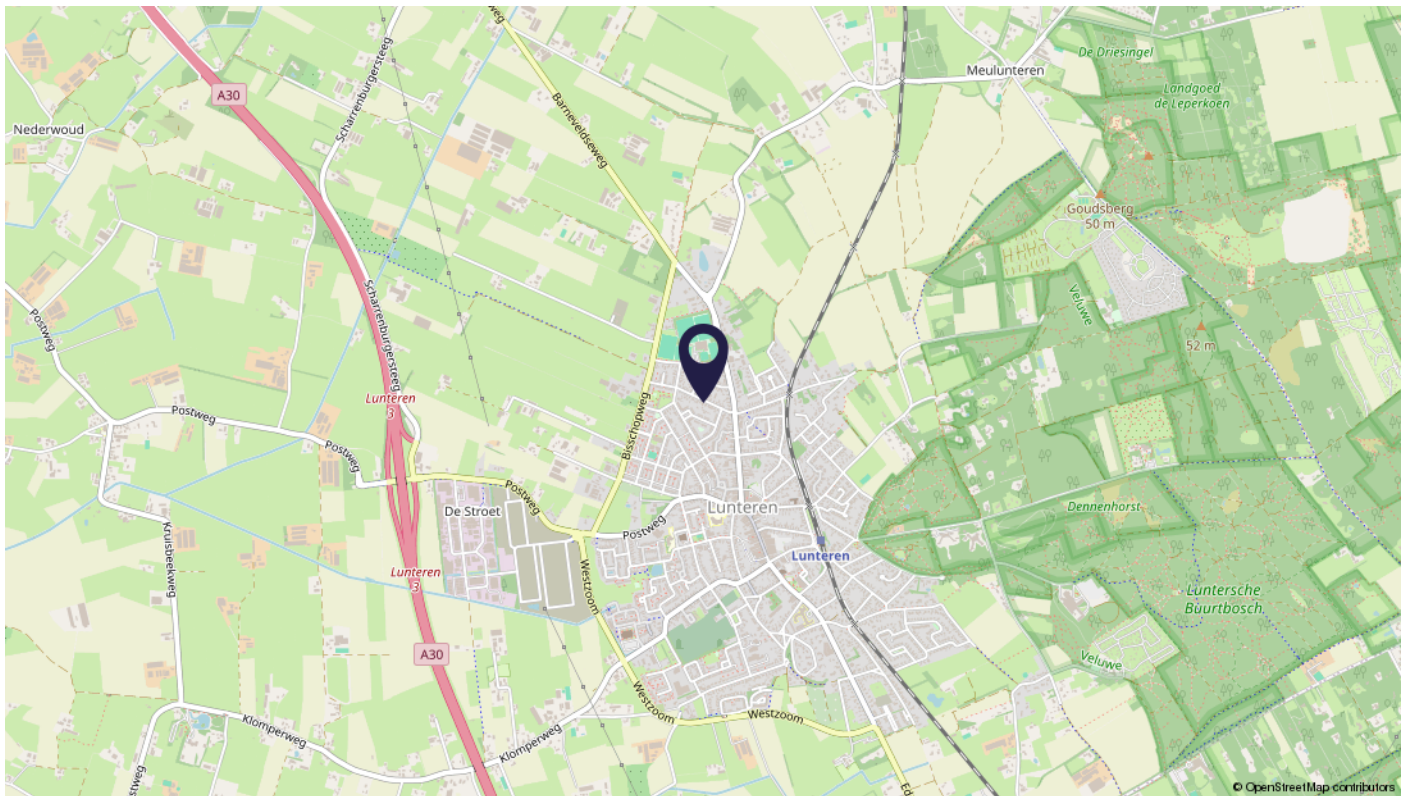
199 m²



Energieadviseur

P.E. Kruiver

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.

Bekijk deze woning online!

goedvastgoed.nl



Berkhofweg 7, Lunteren



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze leuke woning?



Goedvastgoed
Makelaardij