



Postweg 47
Lunteren

€ 925.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
149 m²

Perceeloppervlakte
491 m²

Inhoud
552 m³

Bouwjaar
1997

Ligging
in centrum

Energielabel
B

Isolatie
volledig geïsoleerd

Kamers
**3 slaapkamers, 1 op de
begane grond met badkamer**



Vrijstaand wonen, veel ruimte en comfortabel wonen voor nu én later. Aan de Postweg 47 in Lunteren staat deze verrassend ruime en levensloopbestendige woning met circa 150 m² woonoppervlakte op een perceel van circa 491 m². Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen direct mogelijk. De praktische indeling biedt daarnaast interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld inwoning, waardoor de woning geschikt is voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen. De royale leefruimtes en extra kamers op de verdieping maken het geheel compleet. Ook rondom de woning is er volop ruimte, met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een ruime voortuin die naar eigen wens kan worden ingericht. Een complete en veelzijdige vrijstaande woning op korte afstand van het centrum van Lunteren.

ARTIST IMPRESSION

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, vanwaar de verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar zijn. De indeling is ruim en praktisch, met alle voorzieningen voor comfortabel en levensloopbestendig wonen binnen handbereik.

De open keuken sluit direct aan op het woon- en eetgedeelte en is praktisch ingericht met voldoende werk- en kastruimte én uiteraard is deze voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken, voorzien van een eigen keukenblok en een praktische bergzolder. Vanuit zowel het woongedeelte als de bijkeuken is de serre bereikbaar; een fijne extra ruimte met veel licht en een directe verbinding met de tuin.





De woonkamer is een fijne leefruimte met een lichte, open sfeer. De royale raampartijen en schuifpui laten veel daglicht binnen en zorgen voor een mooie verbinding met buiten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruim eetgedeelte, terwijl de haard voor extra sfeer en warmte zorgt. Een uitnodigende plek om samen te komen en te genieten van het dagelijks wonen.





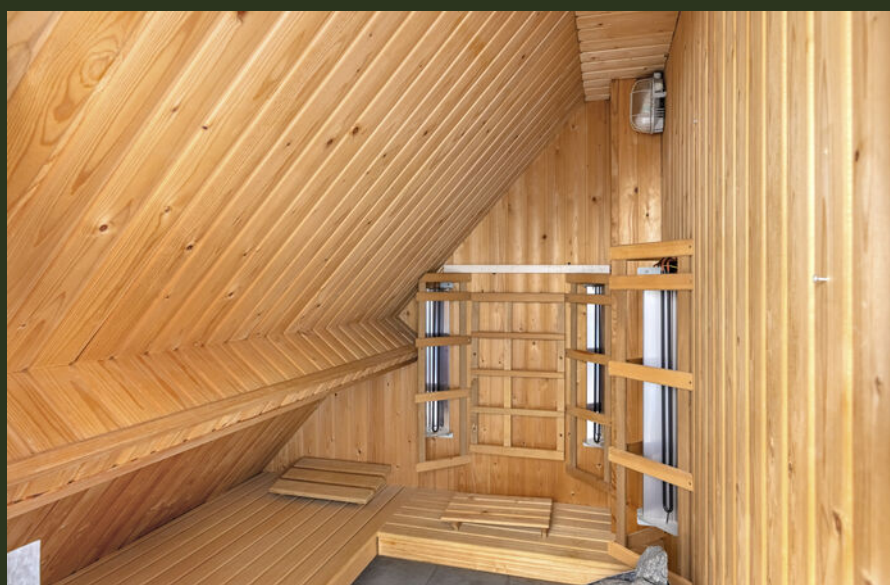
De slaapkamer vormt samen met de aangrenzende badkamer een comfortabel slaapgedeelte. Dankzij de schuifpui naar het terras geniet de slaapkamer van veel licht en een directe verbinding met buiten. De slaapkamer is bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche, een wastafel met meubel en een praktische kast. De rustige en strakke afwerking zorgt voor een verzorgde en prettige uitstraling.



Lichte serre
met fijne verbinding
naar buiten

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt twee ruime slaapkamers, beide met een sfeervolle kapconstructie en een prettige lichtinval. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een ingebouwde sauna, een bijzondere extra die zorgt voor een heerlijk moment van ontspanning in eigen huis. De tweede slaapkamer is eveneens royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een comfortabele inrichting. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. De combinatie van ruimte, licht en extra voorzieningen maakt deze verdieping verrassend compleet.



Ruime slaapkamer
met privé sauna



Exterieur

Rondom de woning is volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Aan de woning grenst een beschut terras met veel privacy, terwijl de royale voortuin juist veel vrijheid biedt om deze geheel naar eigen wens in te richten. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de brede oprit zorgt voor een praktische en verzorgde entree. De combinatie van groen, terrasruimte en de vrije ligging geeft het perceel een prettig en ruimtelijk karakter. Of de voorkeur nu uitgaat naar meer groen, extra zitplekken of een andere indeling van de voortuin: hier zijn volop mogelijkheden om de buitenruimte naar eigen smaak vorm te geven.





ARTIST IMPRESSION



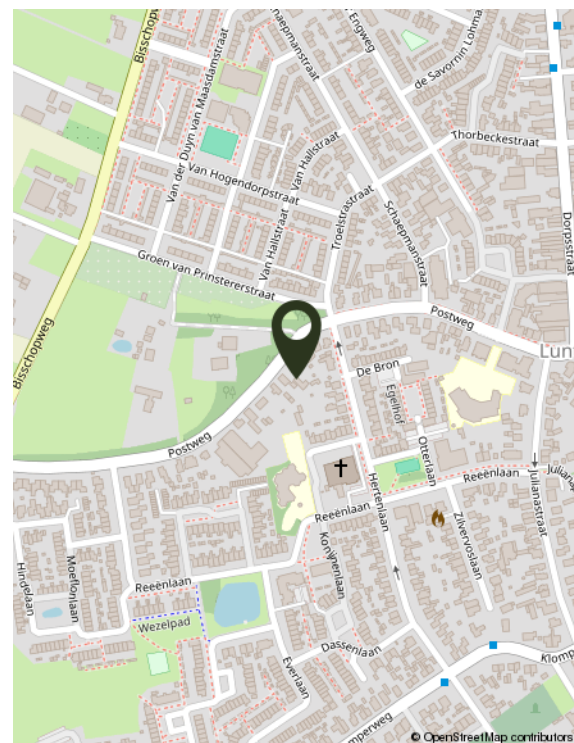




ARTIST IMPRESSION

Over de locatie

De woning ligt op een fijne plek in Lunteren, met het gezellige dorpscentrum op loopafstand. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, waardoor alles wat u nodig heeft gemakkelijk bereikbaar is. Tegelijkertijd staat Lunteren bekend om zijn groene en bosrijke omgeving, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Ook omliggende plaatsen en belangrijke uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Een prettige ligging voor wie graag rustig en ruim woont, maar de voorzieningen van het dorp dichtbij wil hebben.



Overzicht



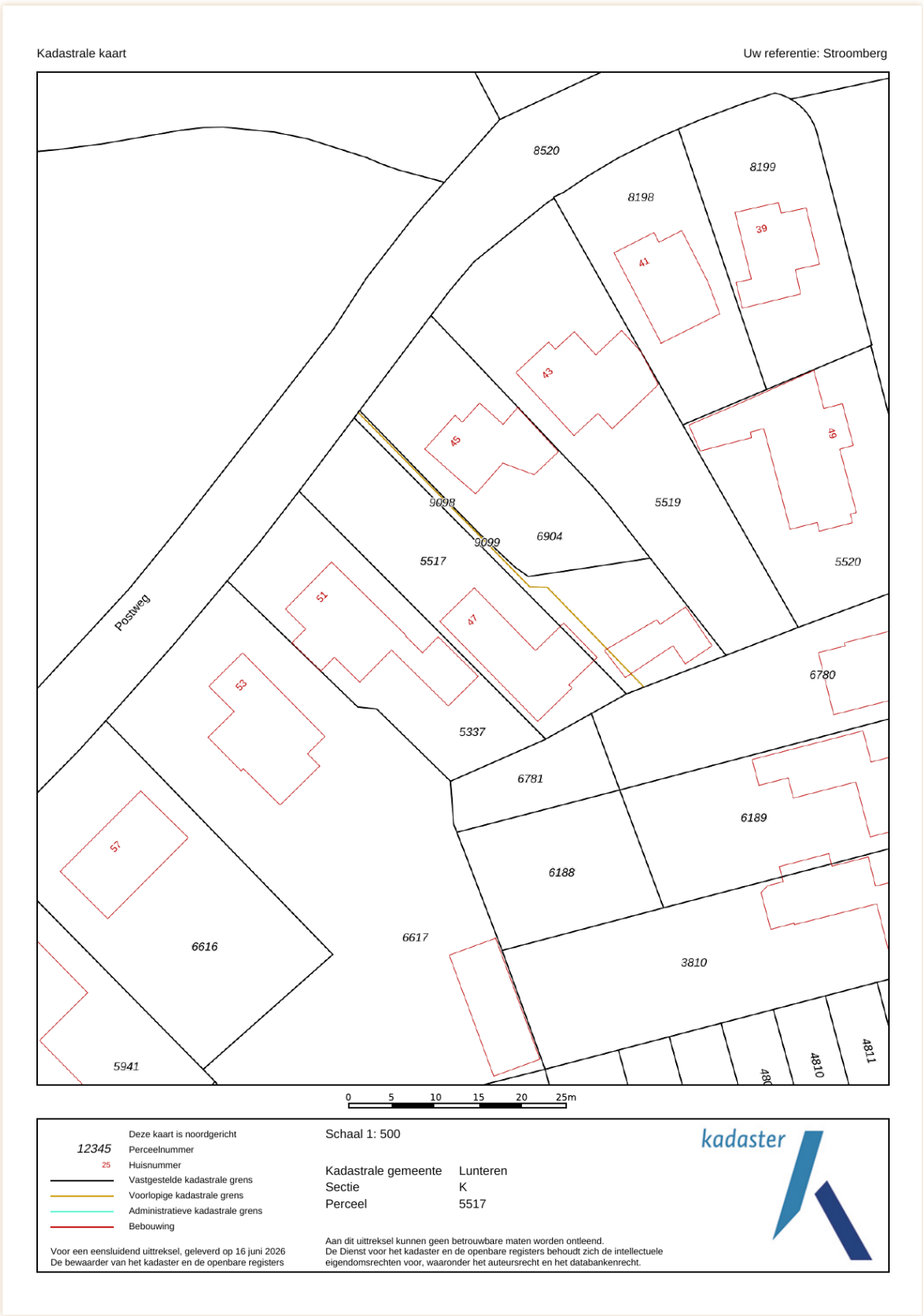
Begane grond



Eerste verdieping



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 clausule.

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:

- 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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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.**

Notities

[illegible]

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

