



Van den Hamhof 11
Lunteren

€ 998.500,- k.k.



STROOMBERG
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
176 m²

Perceeloppervlakte
720 m²

Inhoud
653 m³

Bouwjaar
2015

Kamers
5 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
A+

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
**aan rustige weg, in
woonwijk**



Rustig wonen aan de rand van Lunteren, met volop ruimte in en om het huis. Aan de Van den Hamhof 11 staat deze royale vrijstaande woning op een fraai perceel van maar liefst 720 m². Met bijna 180 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers is er meer dan genoeg ruimte voor een gezin, thuiswerken of logees.

De woning heeft een lichte, verzorgde uitstraling en biedt dankzij de royale leefruimtes, de groene tuin en energielabel A+ een bijzonder prettig wooncomfort. Extra aantrekkelijk is de ligging: zowel het bos als het gezellige centrum van Lunteren liggen op loopafstand.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich tevens de meterkast en het separate toilet met fonteintje. Vanuit de hal stap je door naar de royale leefruimte, waar direct de hoeveelheid licht opvalt. Grote raampartijen rondom zorgen voor een open en aangename sfeer en geven op meerdere plekken zicht op het groen rondom de woning. De woonkamer biedt alle ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Aan de achterzijde vormen de brede raampartijen en de openslaande deuren een mooie verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer kijk je heerlijk uit over de groene achtertuin, waardoor buiten en binnen op een prettige manier in elkaar overlopen.



Royale lichte
woonkamer met
openslaande deuren
naar de tuin





De keuken dateert uit 2015 en sluit open aan op de leefruimte. De lichte opstelling biedt veel werk- en bergruimte en is praktisch ingedeeld. De keuken is voorzien van een kookplaat met afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. Daarnaast zijn de oven, koelkast en vriezer netjes verwerkt in de hoge kastenwand. Vanuit de keuken is de tweede hal bereikbaar, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn ondergebracht. Een praktische wasruimte met toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is verrassend ruim en prettig ingedeeld. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Twee slaapkamers zijn bijzonder royaal van formaat en strekken zich over een groot deel van de breedte van de woning uit. Daarmee bieden ze moeiteloos ruimte aan een groot bed, kasten en bijvoorbeeld een werk- of zithoek. De derde slaapkamer is compacter, maar nog altijd een fijne volwaardige kamer.

Door de vele ramen valt op deze verdieping veel daglicht naar binnen en ook hier is het groene karakter rondom de woning goed voelbaar. De gehele verdieping is bovendien voorzien van vloerverwarming.







De badkamer is ruim opgezet en verzorgd afgewerkt. De ruimte is compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, toilet en een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast. Door de combinatie van lichte tegels en warme natuurtinten oogt de badkamer rustig en tijdloos. De aanwezige ramen zorgen voor aangenaam daglicht en maken de ruimte prettig licht, terwijl de indeling praktisch is en voldoende bewegingsruimte biedt voor dagelijks gebruik.



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een prettige kamer met een eigen raam en een sfeervol verloop van de schuine dakvlakken. Dankzij de goede afmetingen is deze kamer uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als rustige werk- of logeerkamer.

De royale overloop biedt daarnaast veel praktische ruimte en leent zich goed voor extra bergruimte of een werk-/hobbyplek. Ook zijn hier de technische installaties van de woning ondergebracht. Door de open nok en de lichte afwerking voelt deze verdieping ruimer aan dan je op voorhand misschien zou verwachten.





Exterieur

Rondom de woning ligt een bijzonder groene en verzorgde tuin, die mooi aansluit bij de rustige ligging van het huis. Het perceel van 720 m² biedt volop ruimte, met verschillende zitplekken, gazon en rijk beplante borders die zorgen voor veel privacy en een sfeervol geheel. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren zo de tuin in.

De achtertuin heeft een prettige, beschutte uitstraling met volwassen beplanting en meerdere plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. Aan de voorzijde ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de vrijstaande garage.





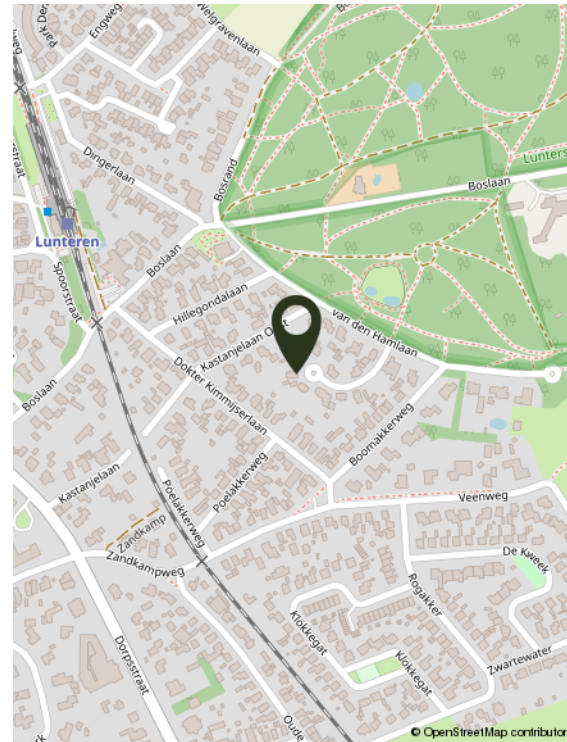


De vrijstaande garage is in 2015 gebouwd en heeft een oppervlakte van circa 22 m². De garage is voorzien van een roldeur, een betonvloer en elektra. Er is voldoende ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, gereedschap en extra opslag. Dankzij de nette uitvoering en praktische indeling is de garage daarnaast ook goed bruikbaar als klus- of hobbyruimte. Via een separate loopdeur is de garage gemakkelijk vanuit de tuin bereikbaar



Over de locatie

Van den Hamhof 11 ligt op een rustige en groene plek aan de rand van Lunteren. Het bos ligt op loopafstand, waardoor je vanuit huis zo de natuur in wandelt of fietst. Tegelijkertijd is ook het gezellige centrum van Lunteren eenvoudig te voet bereikbaar, met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woonomgeving is ruim opgezet en heeft een prettige, gemoedelijke uitstraling. Ook scholen, sportvoorzieningen en het station bevinden zich op korte afstand. Via de omliggende uitvalswegen zijn onder meer Ede, Barneveld en de A30 goed bereikbaar. Een fijne combinatie van rustig en groen wonen, zonder ver van het dorps leven af te zitten.



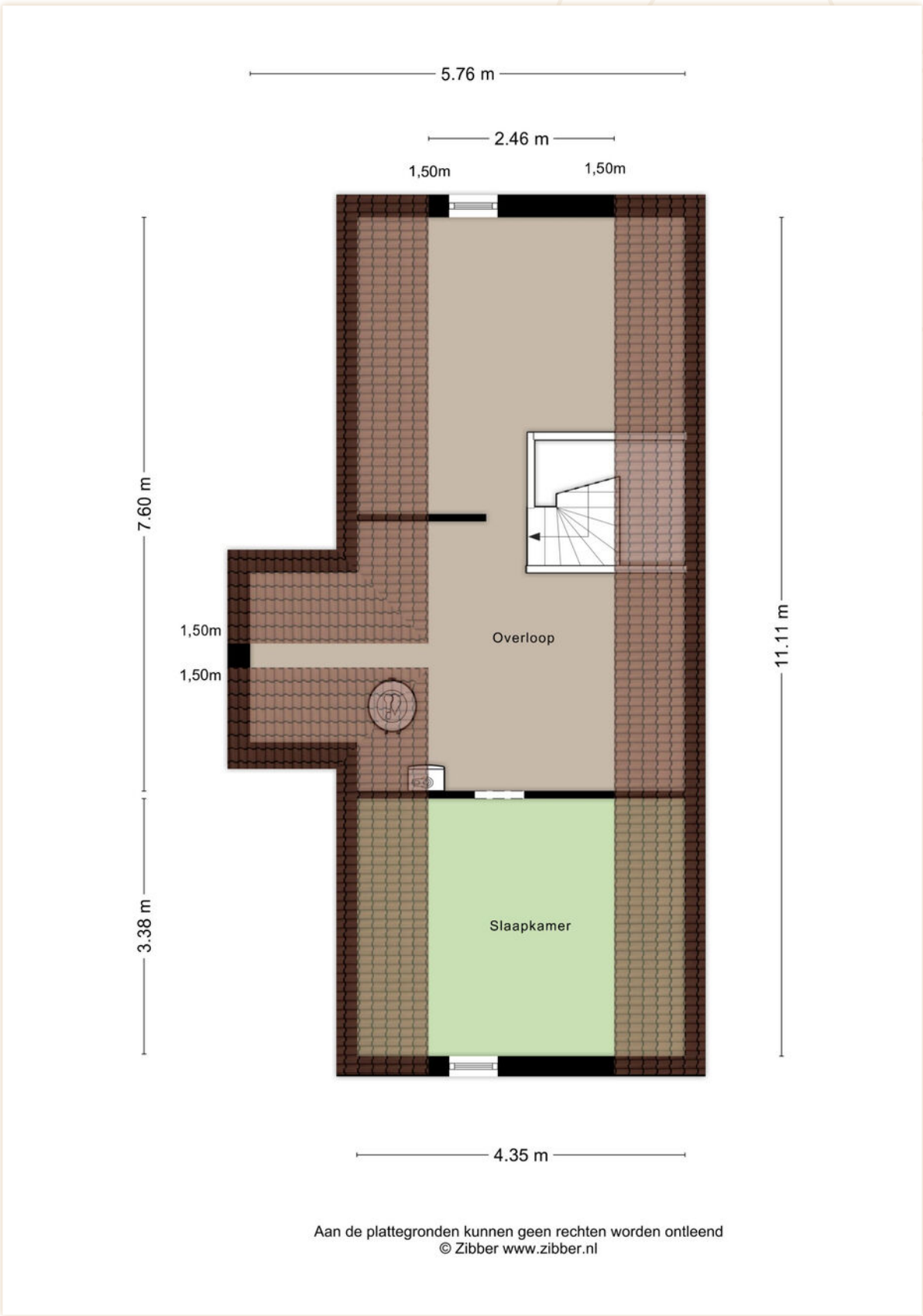
Begane grond



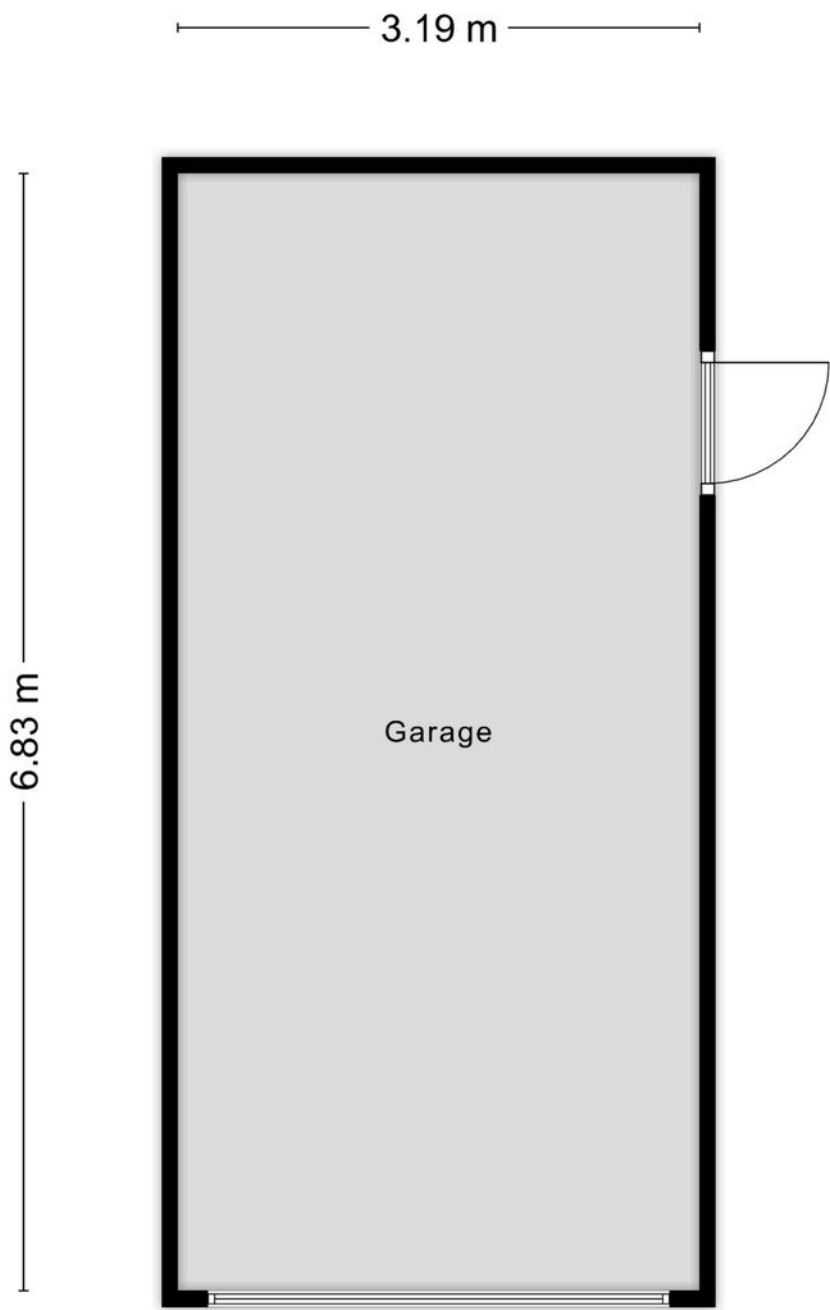
Eerste verdieping



Tweede verdieping

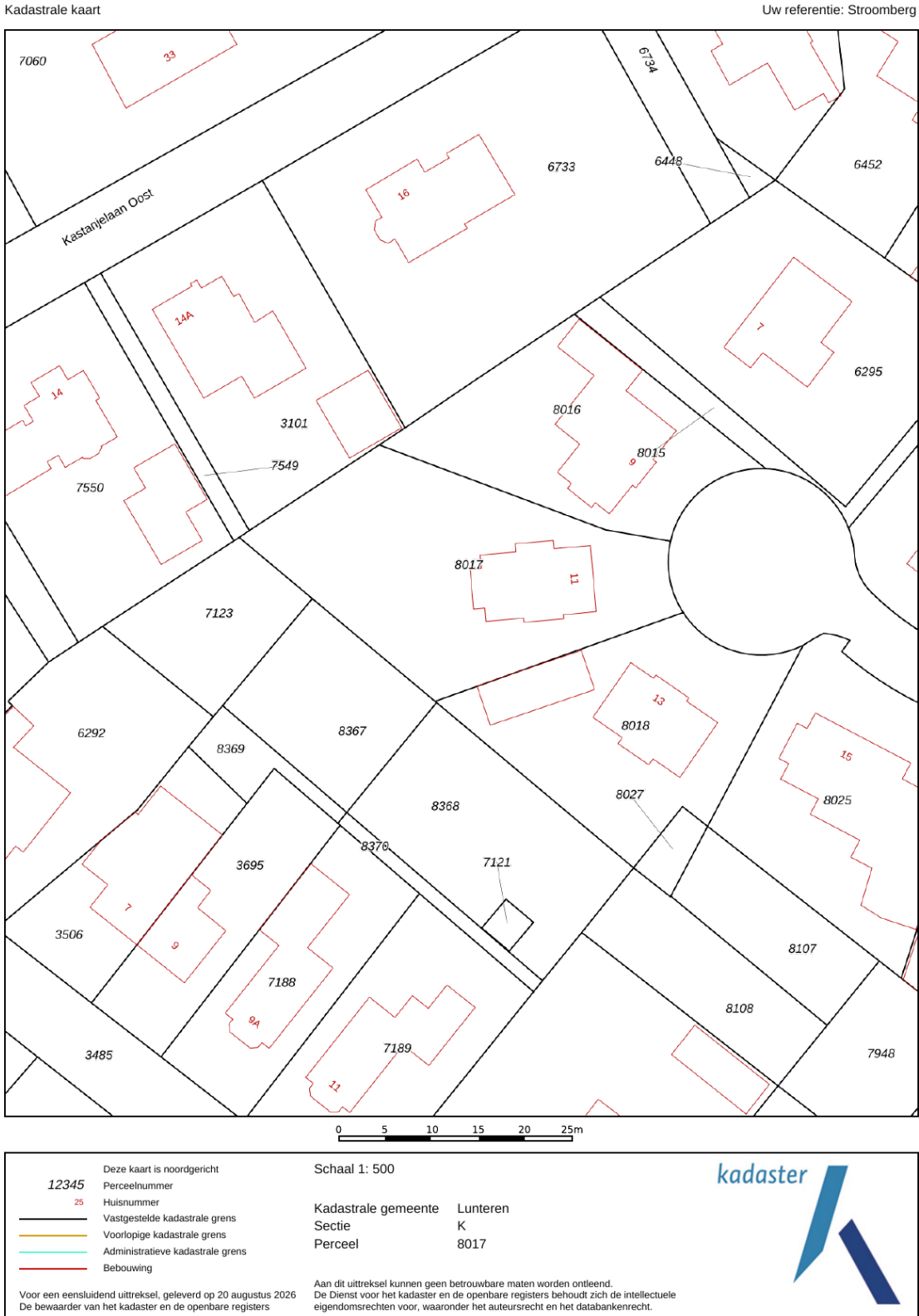


Garage



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

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

