



Meulunterseweg 1 C
Lunteren

Prijs op aanvraag



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
546 m²

Perceeloppervlakte
4.158 m²

Inhoud
2.150 m³

Bouwjaar
2008

Kamers
11 waarvan 5 slaapkamers

Energielabel
- Volgt

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
**buiten bebouwde kom,
landelijk gelegen**

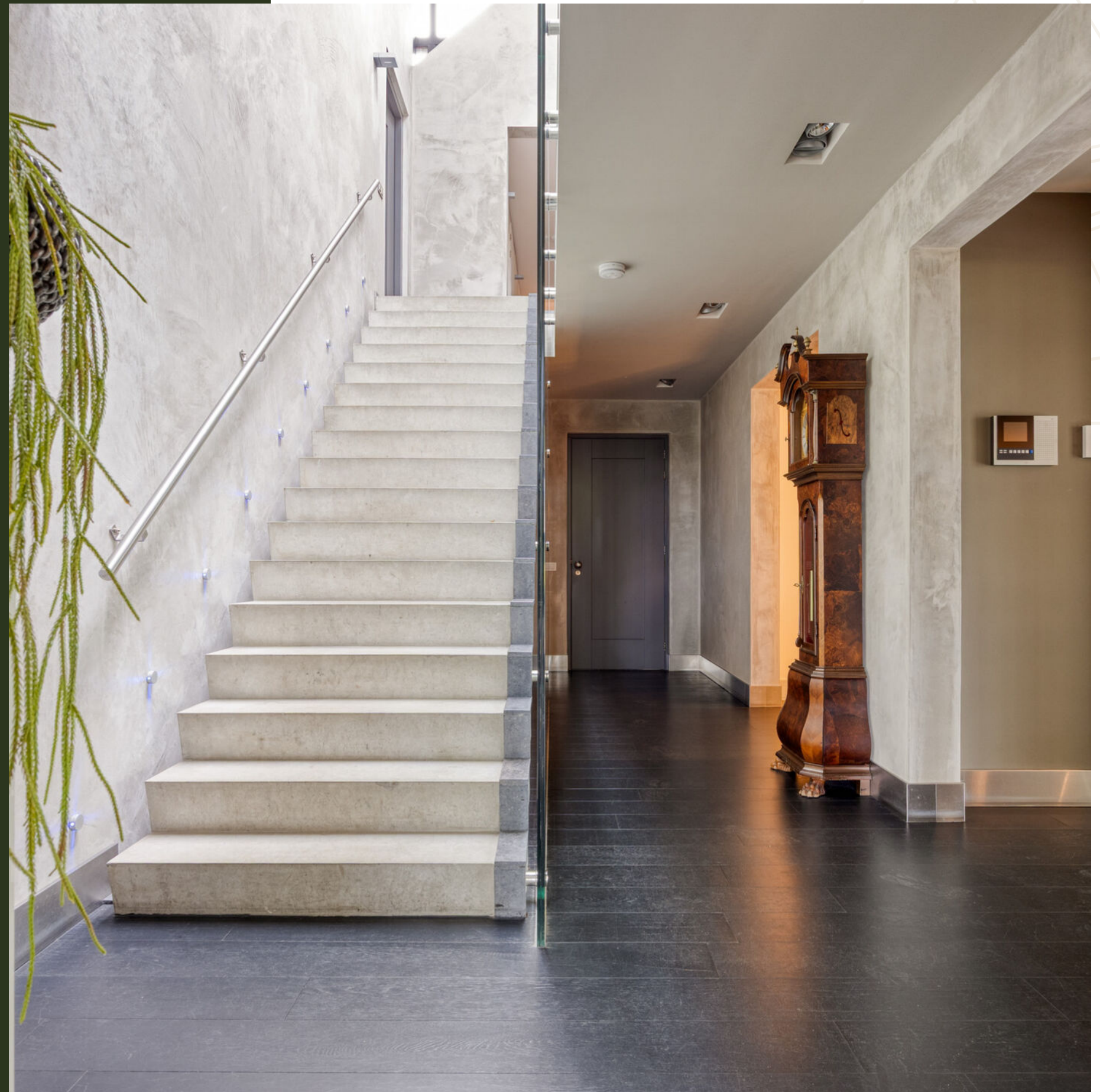
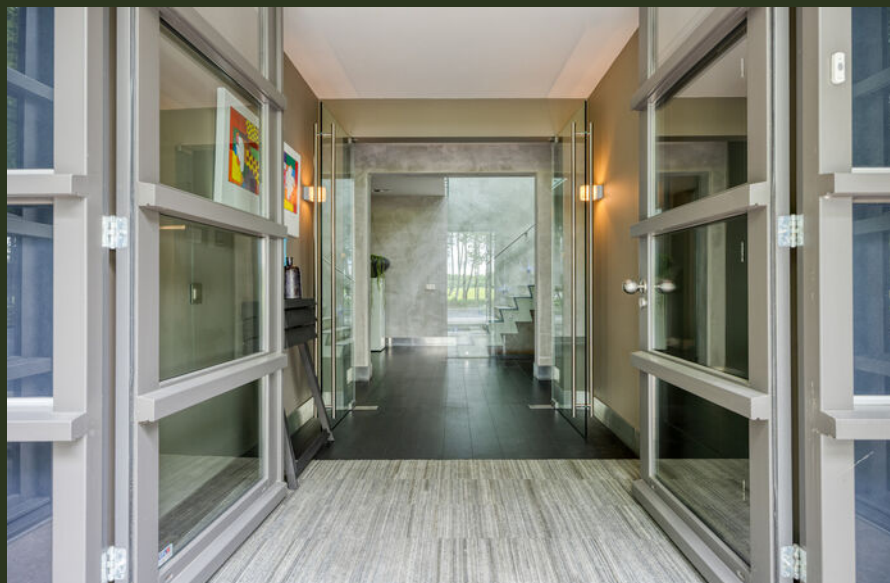


Verscholen in het groene buitengebied van Lunteren, aan het water en omringd door volwassen natuur, bevindt zich deze uitzonderlijke villa waar luxe, rust en architectuur samenkomen. De in 2008 gebouwde residence biedt circa 550 m² woonoppervlakte, elf kamers en een afwerking die comfort, klasse en privacy ademt. De karakteristieke rieten kap, hoogwaardige materialen en verfijnde lijnen geven het geheel een tijdloze uitstraling. Met een poolhouse, verwarmd zwembad, vijver, veranda en ruime garage voelt wonen hier als een permanent verblijf op niveau. Landelijk gelegen, maar met het centrum van Lunteren op korte afstand. Volledig geïsoleerd en met zorg ontworpen, biedt deze villa een woonbeleving waarin ruimte, luxe en comfort vanzelfsprekend zijn.



Begane grond

De ruime ontvangsthall zet direct de toon: stijlvol, licht en met een luxe uitstraling. Vanuit de hal loopt u door naar de royale leefruimtes, waar grote ramen, hoge plafonds en mooie materialen zorgen voor een aangename sfeer. De woonkamer, eetkamer en keuken staan op een fijne manier met elkaar in verbinding, waardoor de begane grond open en ruimtelijk aanvoelt. Daarnaast zijn er meerdere extra kamers, ideaal als werkkamer, tv-kamer of speelkamer. Ook de praktische wasruimte en de ruime garage zijn binnendoor bereikbaar. Alles is verzorgd afgewerkt en duidelijk ontworpen voor comfortabel wonen op hoog niveau.



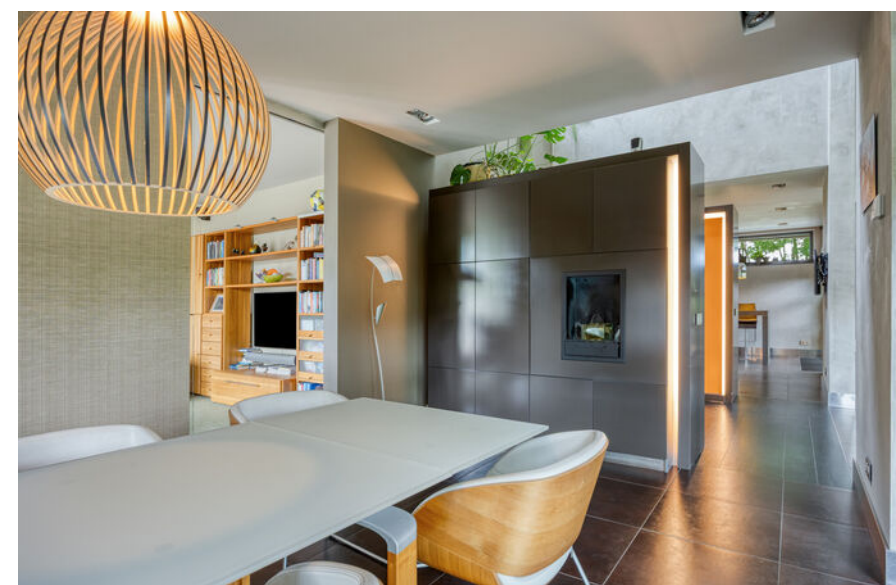


De royale woonkamer heeft hoge plafonds, grote raampartijen en een luxe afwerking. De stijlvolle haard geeft de ruimte warmte en sfeer. Dankzij de vloerverwarming geniet u hier van optimaal comfort. Vanuit de woonkamer kijkt u prachtig uit over de grote tuin. Via de openslaande deuren is er direct toegang tot het terras en de tuin, terwijl de open verbinding met de keuken en eetkamer zorgt voor een fijne, ruimtelijke leefruimte.





De luxe woonkeuken is ruim opgezet en sluit naadloos aan op de eetkamer. Het kookeiland is voorzien van een kookplaat en spoelbak en vormt een fijne plek om te koken en samen te komen. Daarnaast beschikt de keuken over opvallend veel kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. De kastenwanden zijn ingericht met een dubbele oven, koffiecorner, een vaatwasser en een tweede spoelbak. Dankzij de grote raampartijen is ook de keuken heerlijk licht en ruimtelijk.







Souterrain

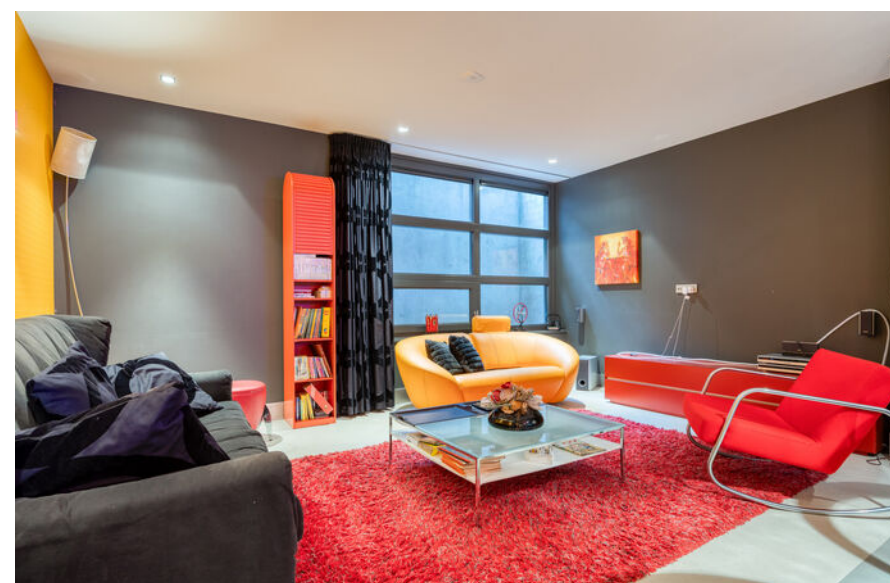
Het souterrain is verrassend ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen. Vanuit de royale hal zijn meerdere multifunctionele ruimtes bereikbaar, waaronder twee grote slaapkamers, een moderne badkamer, separate toiletruimte en een ruime hobby-/werkkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over praktische berg ruimtes en een technische ruimte met de hoogwaardige installaties van de woning. Dankzij de hoge plafonds, strakke afwerking en prettige lichtinval voelt ook het souterrain comfortabel en volwaardig aan. Een ideale verdieping voor gasten of thuiswerken.





Het souterrain beschikt over een indrukwekkende lounge ruimte met de sfeer van een luxe privébar. De ruimte is verdeeld in meerdere sfeervolle zones, waaronder een stijlvolle bar met designverlichting, een comfortabele loungehoek en een professionele poolruimte. De combinatie van donkere wandafwerking, warme kleuraccenten en hoogwaardige materialen zorgt voor een eigenzinnige, luxe ambiance.

Grote raampartijen brengen prettig daglicht binnen en geven de ruimte een open gevoel. De bar vormt het centrale punt voor lange avonden met vrienden en familie. Aansluitend bevindt zich de poolhoek, perfect voor ontspanning en entertainment aan huis. Dankzij de royale zithoek is er volop ruimte om te loungen, borrelen of gasten te ontvangen.





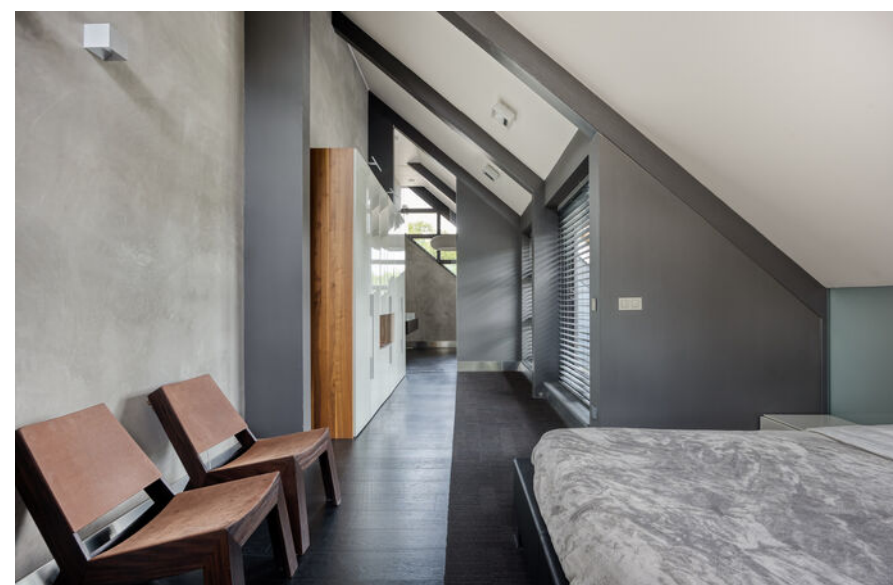
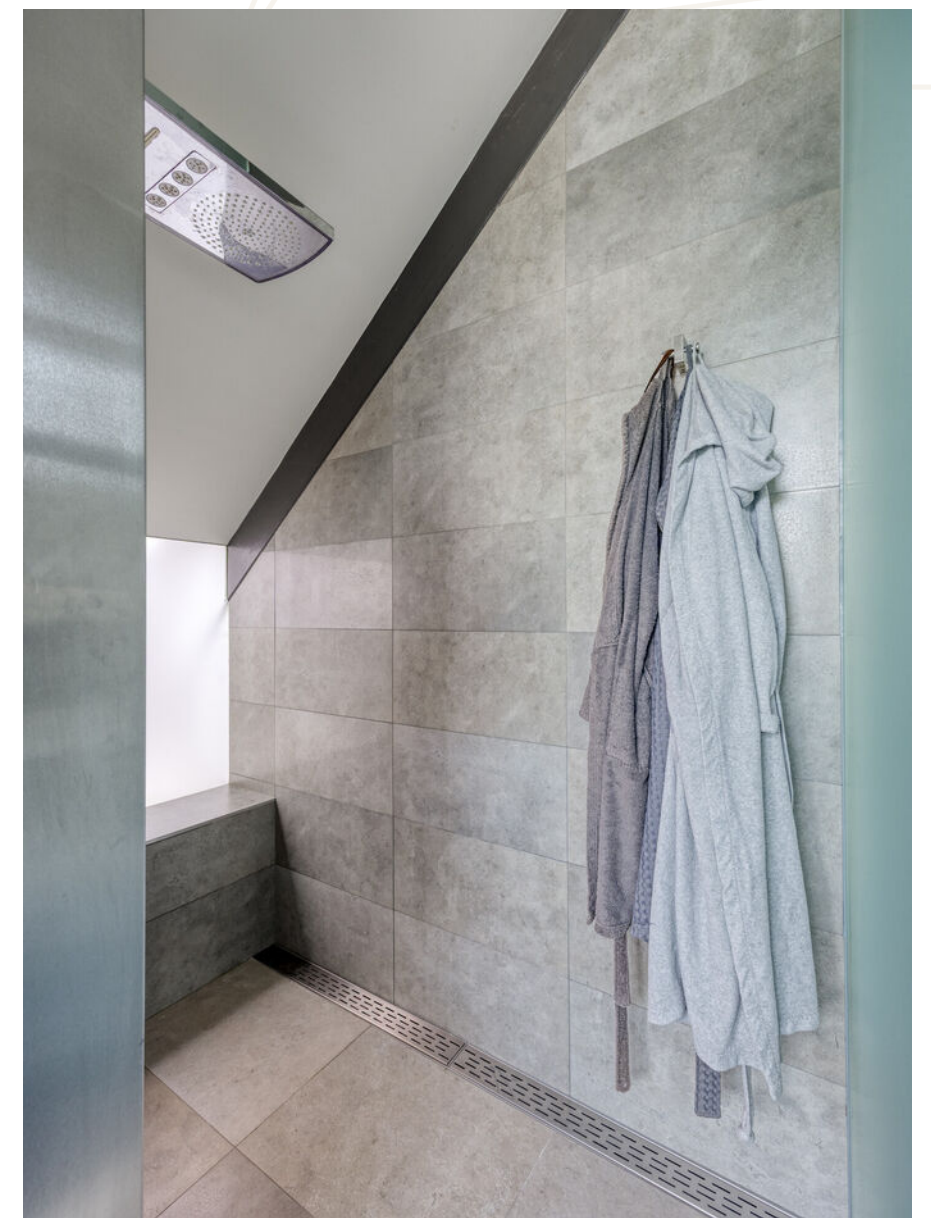
Eerste verdieping

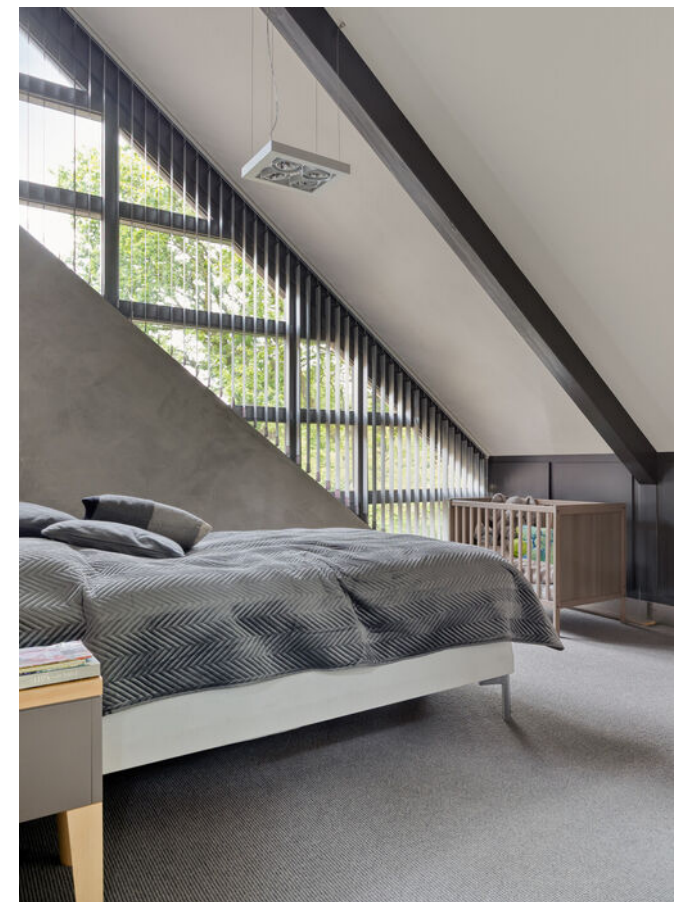
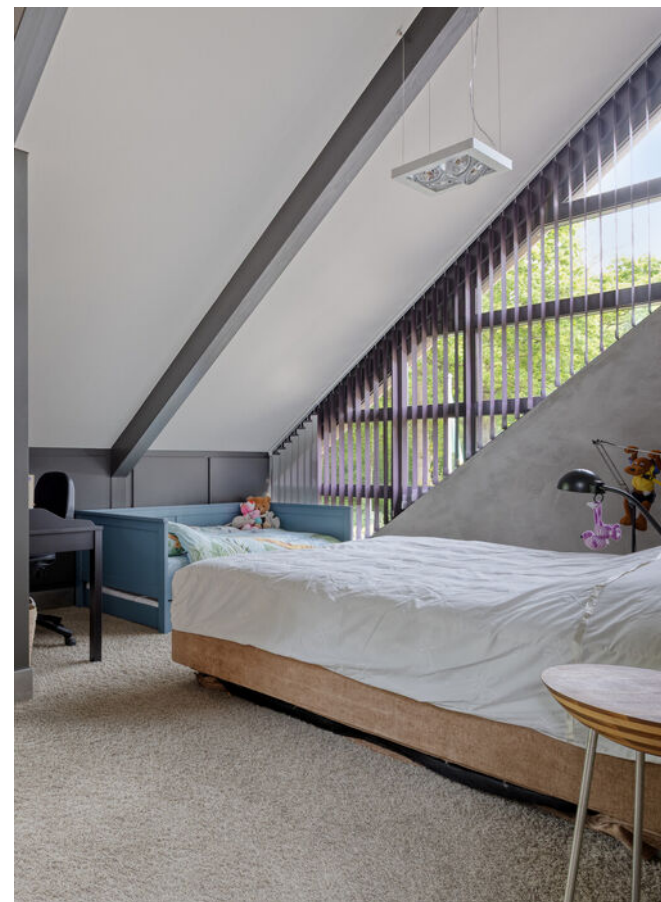
De eerste verdieping ademt dezelfde luxe en hoogwaardige afwerking als de rest van de woning. Dankzij de indrukwekkende plafondhoogtes, de strakke lijnen en de grote raampartijen voelt deze verdieping bijzonder ruim en licht aan. De gehele verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming en alle slaapkamers beschikken over directe toegang tot een heerlijk balkon met uitzicht over het omliggende groen.

De royale hoofdslaapkamer vormt een luxe privésuite en beschikt over een stijlvolle inloopgang met maatwerkkasten die naadloos overgaat in de exclusieve badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, ruime inloofdouche en een dubbele wastafel in fraai meubel.

Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers aanwezig, beide met een prettige lichtinval en toegang tot het balkon. Verder beschikt deze verdieping over een tweede moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en praktische bergruimte. Ook is er een separaat toilet aanwezig.









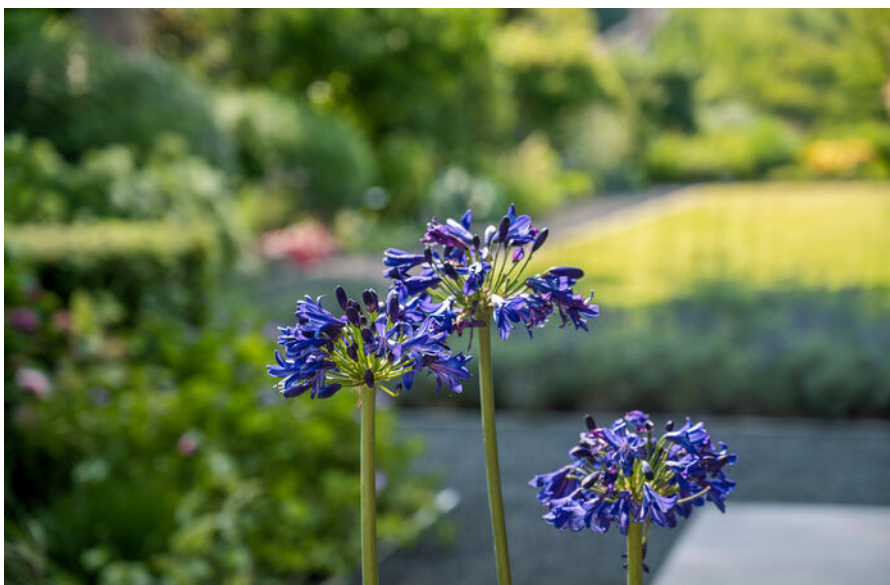
Exterieur

Bij aankomst rijd je via de lange oprit het perceel op, omgeven door veel groen en een strak aangelegde tuin. De ruime voortuin met grindverharding, hagen en volwassen beplanting geeft direct een verzorgde en luxe indruk. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde dubbele garage, voorzien van elektrische deuren en volop ruimte voor auto's, fietsen en opslag.

Aan de linkerzijde van de woning ligt een sfeervolle overkapping, direct grenzend aan de woonkamer. Deze plek is heerlijk beschut en voorzien van een gezellige haard, waardoor je hier ook op koelere avonden comfortabel buiten kunt zitten.

De achtertuin is ruim, zonnig en fraai aangelegd met een groot gazon, strakke hagen en meerdere terrassen. Centraal ligt het luxe ingebouwde zwembad, met rondom een riant terras waar volop ruimte is voor ligbedden, een grote eettafel en loungeplekken. Het poolhouse is in dezelfde stijl als de woning uitgevoerd en sluit prachtig aan bij het geheel. Hier vind je een sfeervol loungegedeelte én een praktisch BBQ-/keukengedeelte, ideaal voor lange zomeravonden met familie en vrienden.





Een exclusieve
tuin om eindeloos van
te genieten





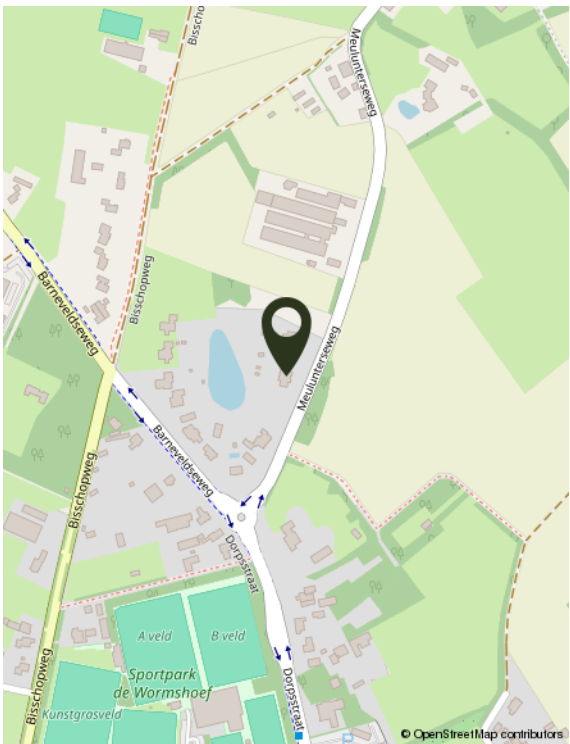






Over de locatie

De woning is gelegen aan de geliefde Meulunterseweg in Lunteren, een groene en rustige omgeving op de Veluwe. Hier woont u midden in de natuur, met uitgestrekte bossen, heidevelden en wandelroutes op korte afstand. Tegelijkertijd zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en horecagelegenheden eenvoudig bereikbaar in het gezellige dorpscentrum van Lunteren. Ook de uitvalswegen richting Barneveld, Ede en de A30/A1 zijn goed bereikbaar, waardoor u profiteert van een uitstekende verbinding met de Randstad. Het NS-station van Lunteren bevindt zich eveneens op korte afstand. Een ideale locatie voor wie rust, ruimte en bereikbaarheid wil combineren.



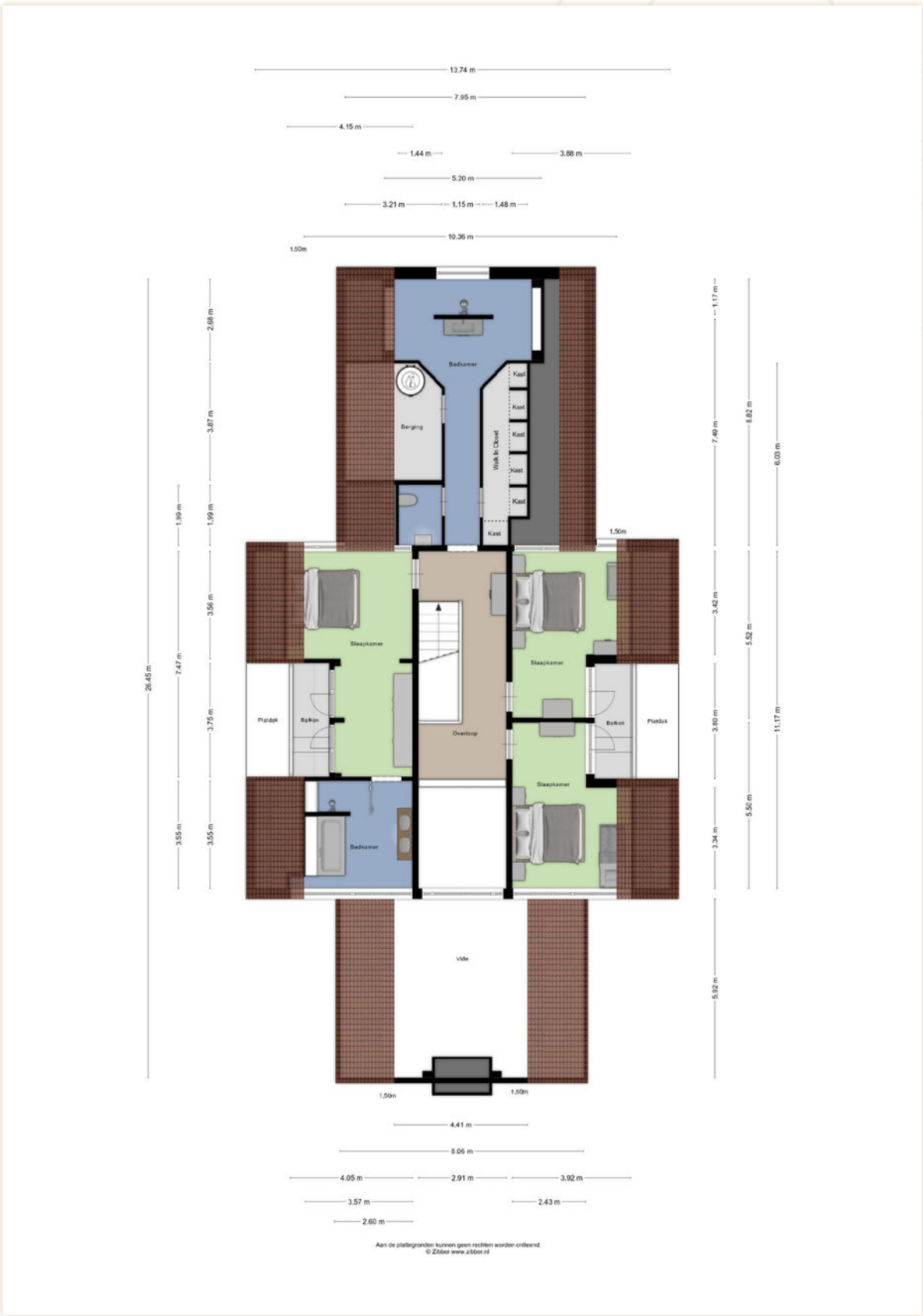
Begane grond



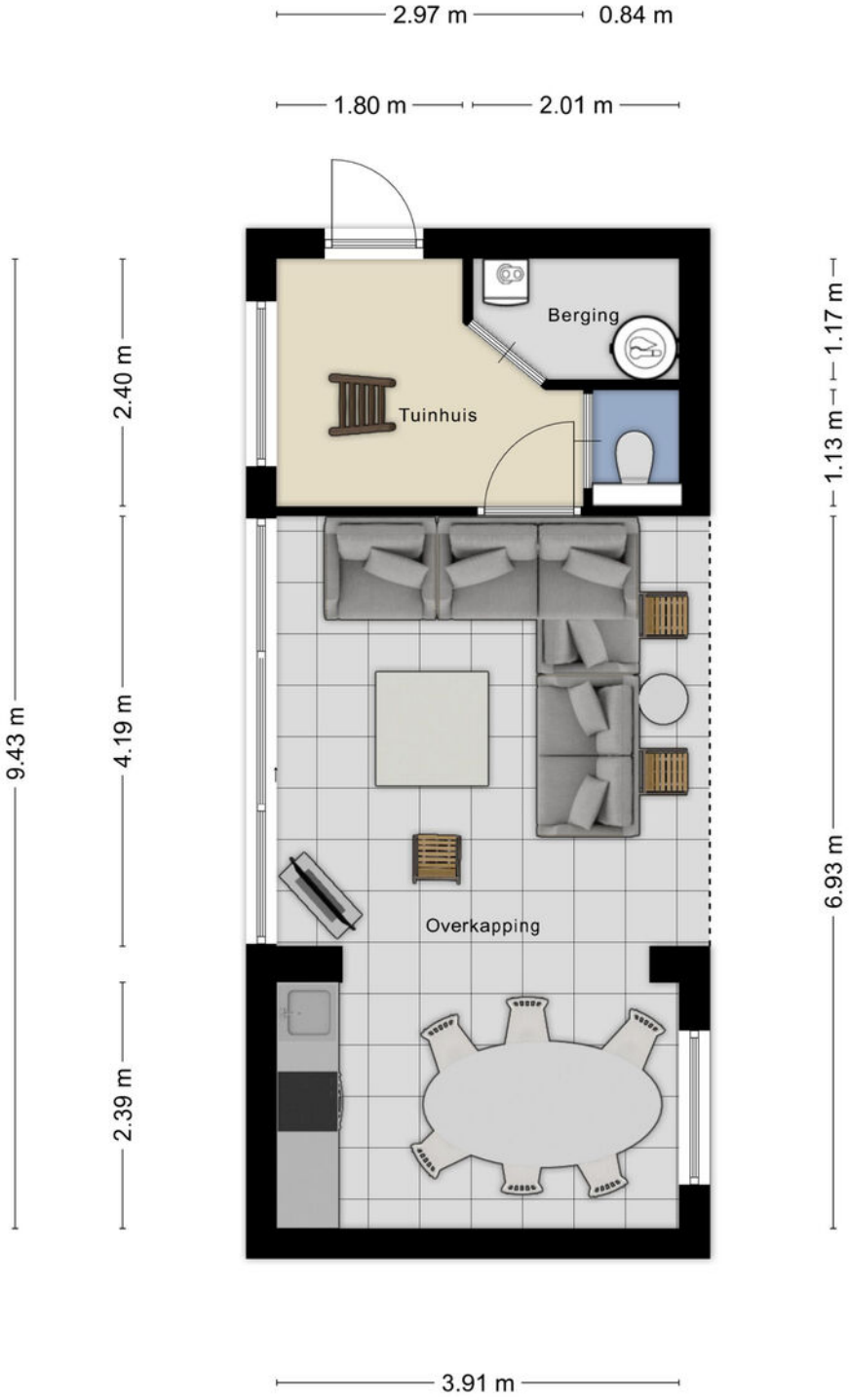
Souterrain



Eerste verdieping



Poolhouse

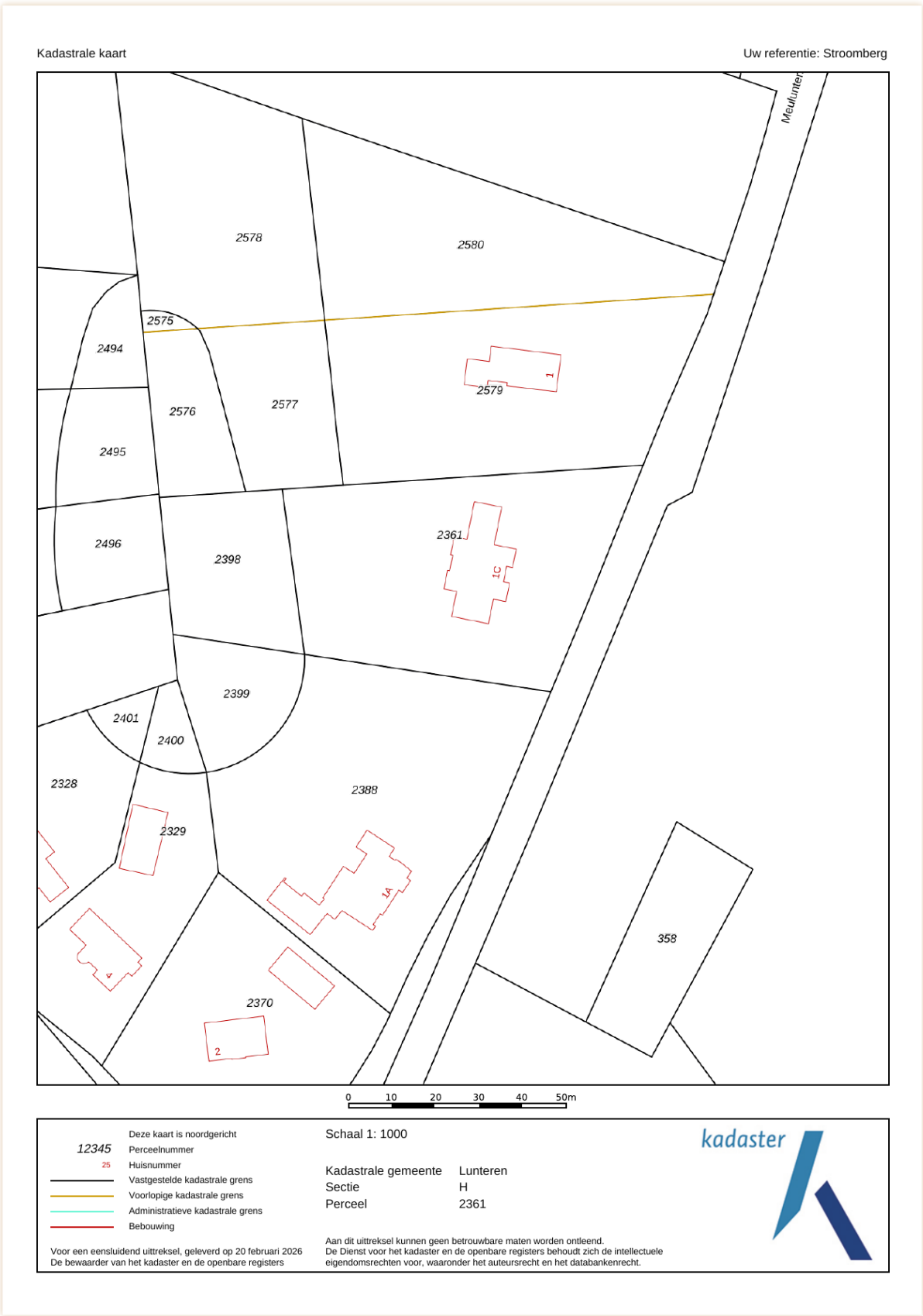


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overzicht



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. Financieringsvoorzorg.
- 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 opgaaft 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:

- 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.

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

