Hindelaan 12
Lunteren

€ 658.500,- k.k.

STROOMBERG
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
111 m²

Perceeloppervlakte
193 m²

Inhoud
393 m³

Bouwjaar
1985

Kamers
5 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
C

Isolatie
Volledig geisoleerd

Ligging
Gelegen in een groene omgeving nabij centrum

Aan de Hindelaan 12 staat deze verrassend ruime en verzorgde gezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, een royale woonkamer, een complete badkamer, veel bergruimte en een uitzonderlijk ruime, volledig geïsoleerde garage. De woning is gebouwd omstreeks 1985 en door de jaren heen volledig gemoderniseerd.

Binnen valt vooral de prettige hoeveelheid leefruimte op. De uitgebouwde woonkamer biedt volop plaats voor een royale zithoek, terwijl de keuken over een eigen, volwaardige eetruimte beschikt. Buiten geniet je van een groene en beschutte achtertuin zonder directe inkijk. De ligging nabij het centrum, het vele groen in de directe omgeving en de speeltuin tegenover de woning maken dit bovendien een bijzonder aantrekkelijke plek voor jonge gezinnen.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met het toilet, de trapopgang en toegang tot de keuken en woonkamer.

Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen. Dankzij de bijgetrokken uitbouw is hier een royale en lichte leefruimte ontstaan, waarin een grote zithoek moeiteloos tot zijn recht komt. Doordat de eettafel een eigen plek in de keuken heeft, kan de woonkamer volledig worden ingericht als comfortabele zitkamer.

Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en geven zicht op het groen rondom de woning. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. De woning wordt verwarmd en aangestuurd via een slimme thermostaat, zodat het wooncomfort eenvoudig en efficiënt geregeld kan worden.

Een royaal eetgedeelte waar het hele gezin graag aanschuift

De lichte keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en spoelbak. De koelkast en vaatwasser zijn recent vernieuwd. De keukenlades hebben automatische verlichting, die aangaat zodra je een lade opent. Er is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een gezellige plek is om uitgebreid te eten en samen te komen.

Eerste verdieping

De hoofdslaapkamer beschikt over een royale inloopkast met een groot hanggedeelte, terwijl de overige kamers geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de achterzijde zorgt een grote, onderhoudsarm afgewerkte dakkapel voor extra ruimte in zowel de badkamer als de aangrenzende slaapkamer. Een krachtige airconditioning kan de gehele bovenverdieping koelen.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche met verlichte regendouche en instelbare kleuren, een dubbel wastafelmeubel en een extra lange verwarmde spiegel. Verder zijn er een verwarmd handdoekenrek, een zwevend toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een vierde slaapkamer, de overloop en verschillende bergruimtes onder de schuine dakvlakken. Twee dakramen zorgen voor daglicht en maken deze verdieping geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Op de overloop zijn aansluitingen aanwezig voor zowel de wasmachine als de droger. In de vaste kast is extra bergruimte beschikbaar en bevindt zich de krachtige cv-ketel.

Boven deze verdieping is bovendien nog een aanvullende bergzolder aanwezig. Deze ruimte is zeer geschikt voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.

Exterieur

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde voortuin geeft het huis een uitnodigende uitstraling, terwijl de groene achtertuin volop ruimte en privacy biedt. Er is geen directe inkijk en dankzij de praktische indeling is het perceel vrijwel volledig te benutten. Vanuit de woning loop je bovendien direct richting de speeltuin, wat deze plek extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen met jonge kinderen.

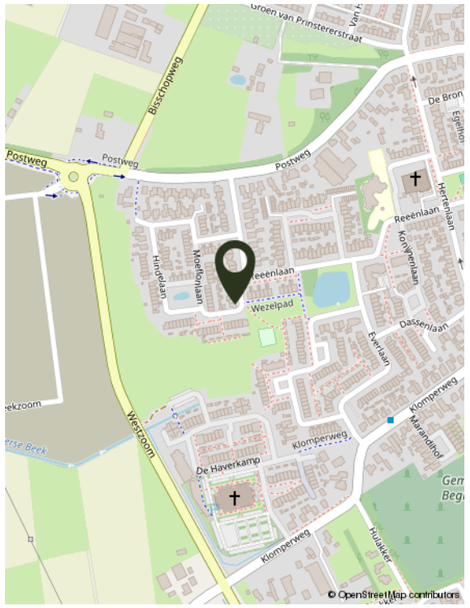
Achter in de tuin staat een uitzonderlijk ruime garage, die volledig is geïsoleerd en verwarmd. De garage beschikt over een epoxy gietvloer, televisie- en internetaansluiting en biedt voldoende plaats voor een grote auto, motor, meerdere fietsen, een werkbank en extra klusruimte. De elektrische roldeur is eenvoudig met een afstandsbediening te bedienen. Boven de garage bevindt zich daarnaast een praktische bergzolder, ideaal voor gereedschap, tuinspullen en overige opslag.

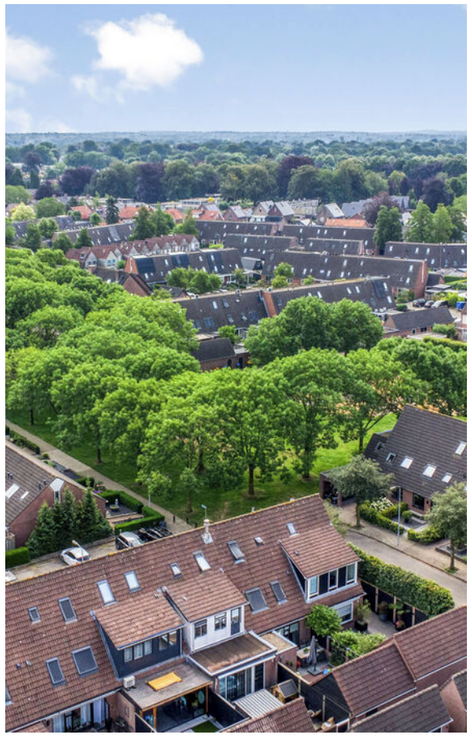
Voor de garage ligt een eigen parkeerplaats, waarvoor een omgevingsvergunning aanwezig is. Camerabeveiliging bij de garage zorgt daarbij voor extra comfort en een veilig gevoel.

Vrijstaande stenen garage met bergzolder

Over de locatie

De Hindelaan ligt in een rustige en groene woonomgeving, op korte afstand van het centrum van Lunteren. In de directe omgeving vind je veel bomen, groenstroken en volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Tegenover de woning ligt een kinderspeeltuin, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Ook vanuit de achterzijde van de woning is de speelomgeving eenvoudig bereikbaar. Winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich dichtbij. Hier woon je rustig en kindvriendelijk, met alle gemakken van het dorp binnen handbereik.



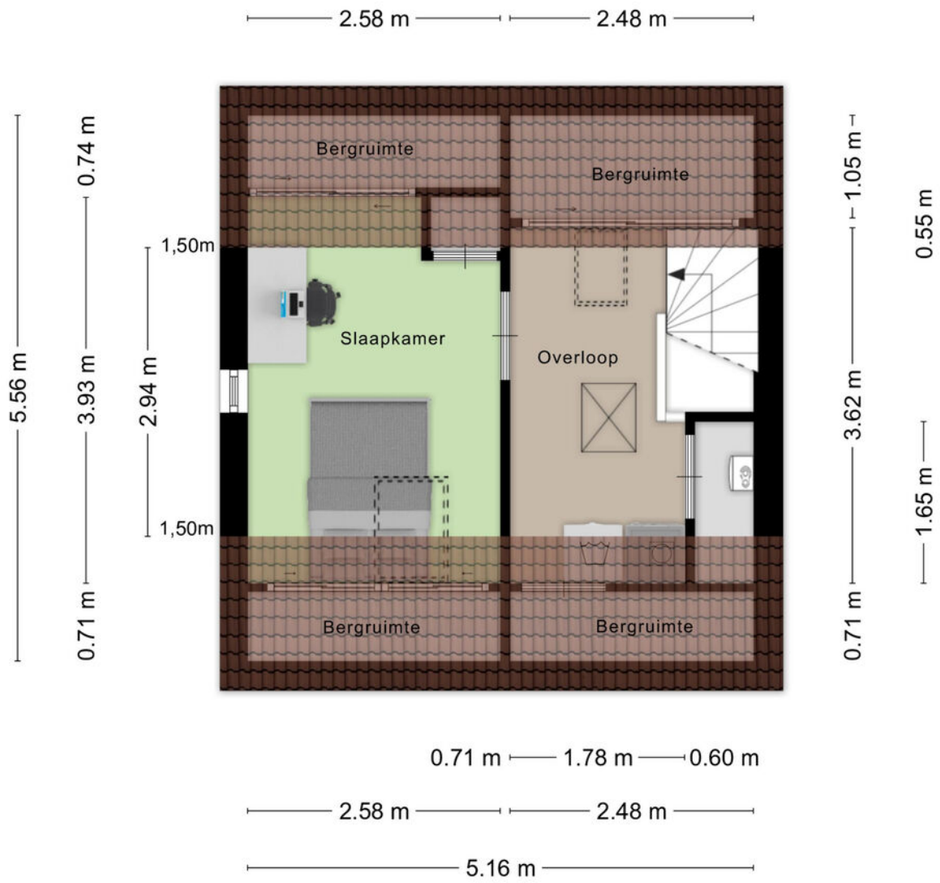


Begane grond

Eerste verdieping

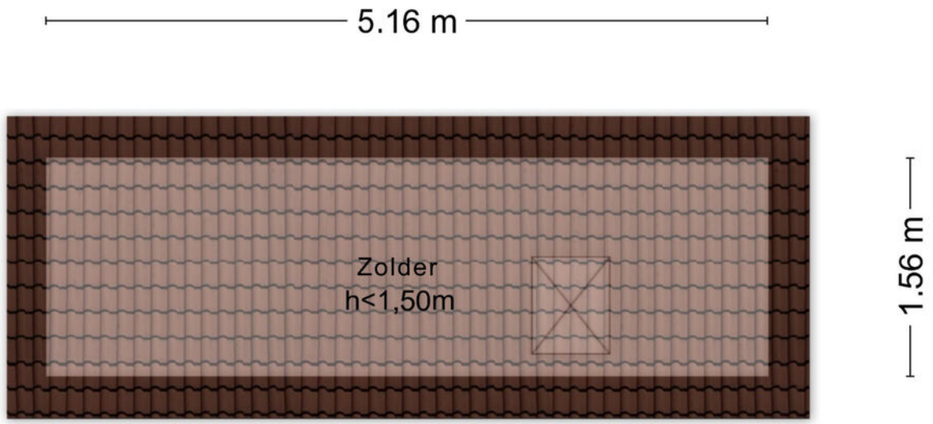
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



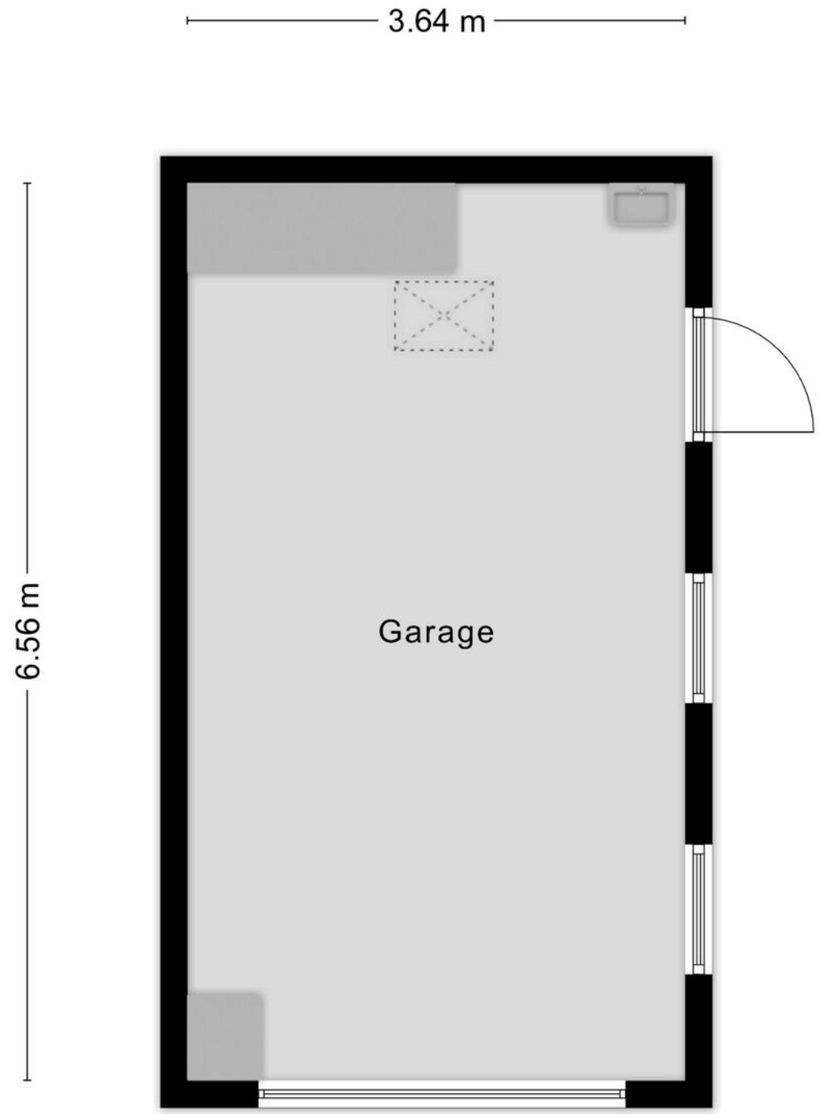
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



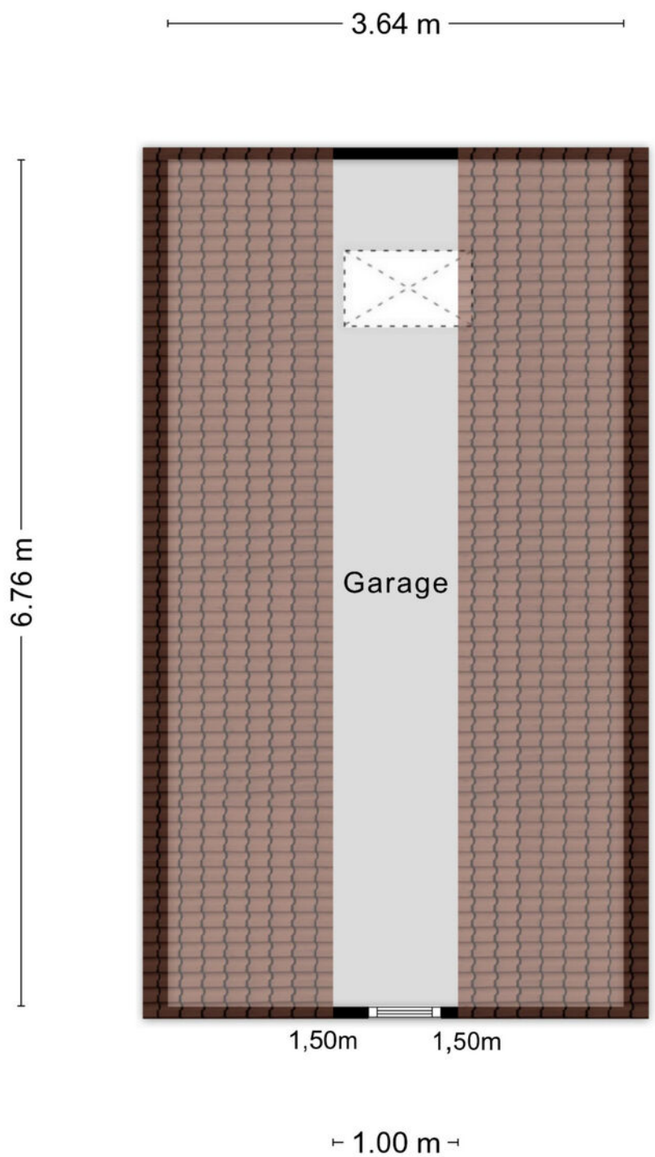
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



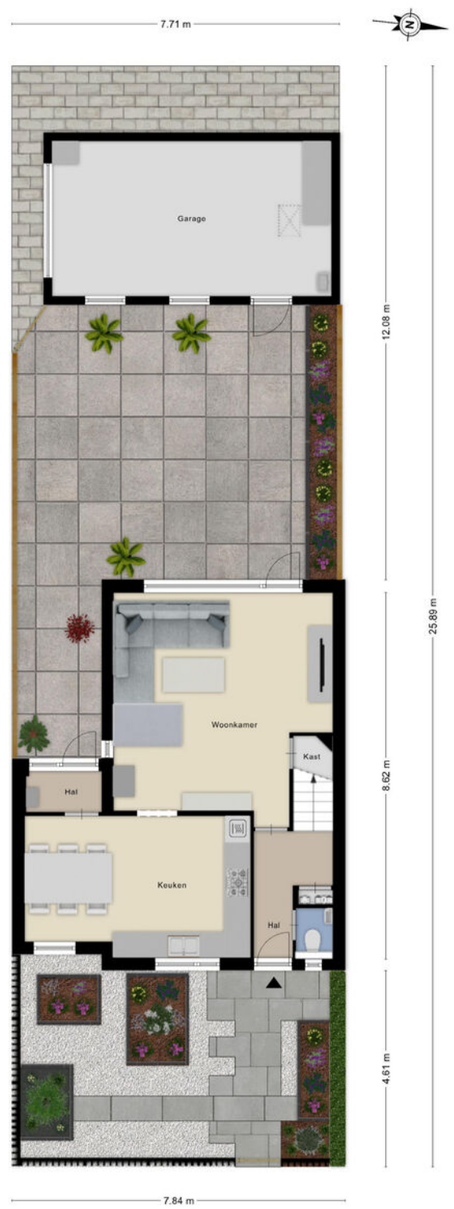
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder garage



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

Situatietekening



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stroomberg

12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Lunteren
Sectie	K
Perceel	6162

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Notities

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:
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