



Klomperweg 73
Lunteren

€ 845.000,- k.k.



STROOMBERG
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
116 m²

Perceeloppervlakte
347 m²

Inhoud
591 m³

Bouwjaar
1960

Kamers
7 waarvan 3 slaapkamers

Energielabel
volgt

Isolatie
volledig geïsoleerd

Ligging
in woonwijk



Vrijstaand wonen met de uitstraling van toen en het wooncomfort van nu. Aan de Klomperweg 73 in Lunteren staat deze in 1960 gebouwde woning, die vanaf 2022 grondig is gemoderniseerd en volledig is geïsoleerd. Achter de karakteristieke bakstenen gevel gaat dan ook een verrassend eigentijds interieur schuil, waarin werkelijk alles met zorg is aangepakt. Van de stijlvolle keuken en luxe badkamer tot het sanitair en de strakke afwerking: het geheel voelt fris, modern en instapklaar. De volledige woning is bovendien voorzien van vloerverwarming. Met een perceel van circa 350 m², een eigen oprit en een royale garage biedt deze woning niet alleen veel comfort binnenshuis, maar ook volop ruimte rondom.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in een verzorgde hal die direct de stijlvolle sfeer van de woning laat zien. De combinatie van lichte wanden, zwarte accenten en de warme visgraatvloer geeft het interieur een rustige en eigentijdse uitstraling. In de hal bevinden zich de trapopgang en het toilet.

Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbonden. Grote raampartijen zorgen op meerdere plekken voor een prettige hoeveelheid daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat het comfortabele en luxe woongevoel compleet maakt.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle en lichte woonkamer. Dankzij de raampartijen aan meerdere zijden valt het daglicht prettig naar binnen en ontstaat een open en rustige sfeer. De ruimte biedt volop plaats voor een royale zithoek, waarbij de vrijstaande houtkachel extra warmte en karakter toevoegt. Fraaie stalen deuren met glas verbinden de woonkamer met de achtergelegen eetkamer en zorgen voor een mooie doorkijk door de woning.







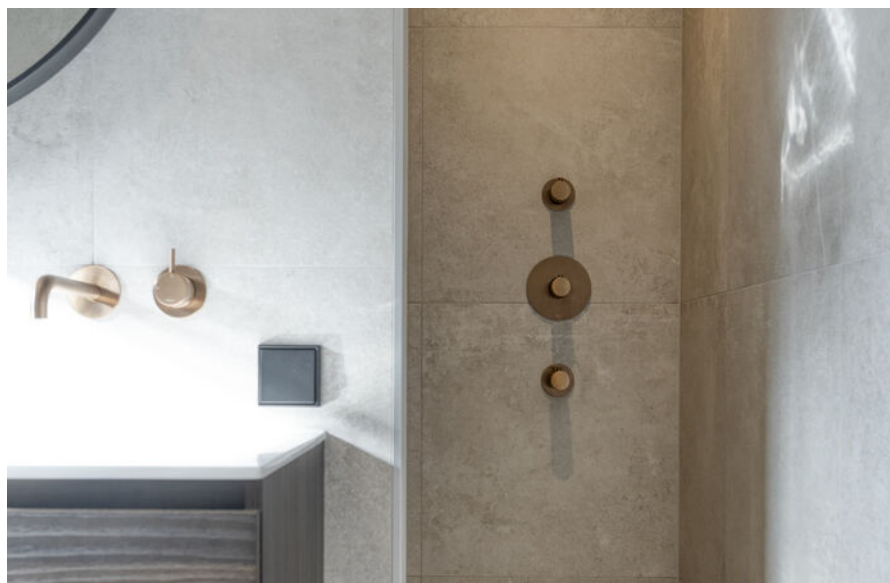
De luxe, volledig vernieuwde woonkeuken is uitgevoerd in een stijlvolle U-opstelling met moderne inbouwapparatuur. Grote raampartijen tot aan de vloer zorgen voor veel licht en er is volop ruimte voor een lange eettafel. De aangrenzende bijkeuken beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en een extra keukenblok met werk- en kastruimte. Vanuit hier zijn zowel de garage als de tuin direct bereikbaar.

Eerste verdieping

De eerste verdieping sluit qua uitstraling naadloos aan op de rest van de woning en is eveneens strak en verzorgd afgewerkt. Vanaf de ruime overloop zijn drie comfortabele slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn prettig van formaat en dankzij de verschillende raampartijen aangenaam licht. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een eigen deur naar het platte dak, wat een bijzondere extra verbinding met buiten geeft. De rustige kleurstelling, zachte vloerafwerking en zwarte accenten zorgen voor een warme en eigentijdse sfeer. Ook op deze verdieping is duidelijk te zien dat tijdens de modernisering veel aandacht is besteed aan comfort, materiaalkeuze en afwerking.







De luxe badkamer is volledig vernieuwd en uitgevoerd in een rustige, lichte basis met grote tegels en verfijnde bronzen details. Het donkere houten wastafelmeubel vormt een stijlvol contrast en is gecombineerd met een royale ronde spiegel en twee wandkranen. Verder beschikt de badkamer over een vrijstaand ligbad, een ruime inloofdouche met sunshower en separaat toilet. De combinatie van lichte tinten, donker hout en warm brons geeft de ruimte een luxe en hotelachtige uitstraling.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar de overloop toegang geeft tot twee afzonderlijke zolderkamers. De verdieping is strak afgewerkt in lichte tinten, waarbij de zichtbare houten balken voor een warm en karaktervol accent zorgen. Ingebouwde spotjes geven het geheel een moderne en verzorgde uitstraling.

De twee zolderkamers bieden volop extra gebruiksmogelijkheden en zijn ideaal als berging, hobbyruimte of praktische opslag. Doordat er geen ramen aanwezig zijn, betreft het nadrukkelijk zolderruimte en geen slaapkamer. De nette afwerking en praktische indeling maken ook deze verdieping tot een volwaardig en bruikbaar onderdeel van de woning.





Exterieur

De woning is vrijstaand gelegen op het perceel en beschikt aan de voorzijde over een ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De karakteristieke bakstenen gevel, het gazon en de bestrating zorgen samen voor een verzorgde en evenwichtige uitstraling. Langs de woning loopt de oprit door naar de achterzijde, waar de garage direct bereikbaar is. De achtertuin is grotendeels bestraat en biedt volop ruimte voor een royale zitopstelling en verschillende gebruiksmogelijkheden. De garage is uitgevoerd met brede dubbele deuren en een praktische betonvloer. Binnen is er ruim plaats voor stalling, opslag en hobbygebruik. De aanwezige vliering zorgt bovendien voor extra bergruimte.







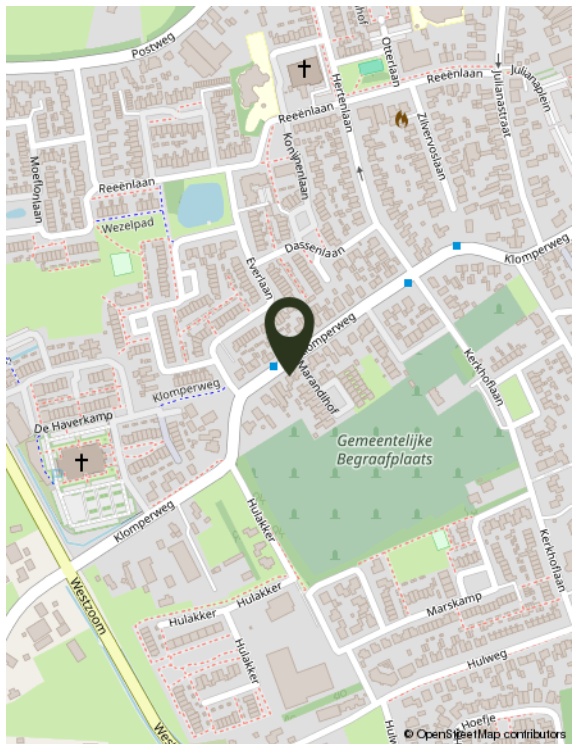
Royale garage met
betonvloer, vliering en
praktische bergruimte





Over de locatie

De woning ligt aan de Klomperweg, op korte afstand van het gezellige centrum van Lunteren met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook het NS-station is goed bereikbaar en de nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor een vlotte verbinding richting onder meer Ede en de omliggende plaatsen. Tegelijkertijd staat Lunteren bekend om zijn groene omgeving, met fraaie wandel- en recreatiemogelijkheden in de nabijgelegen bossen en rondom de Goudsberg. Hierdoor combineert deze locatie het gemak van voorzieningen dichtbij met natuur en ontspanning binnen handbereik.



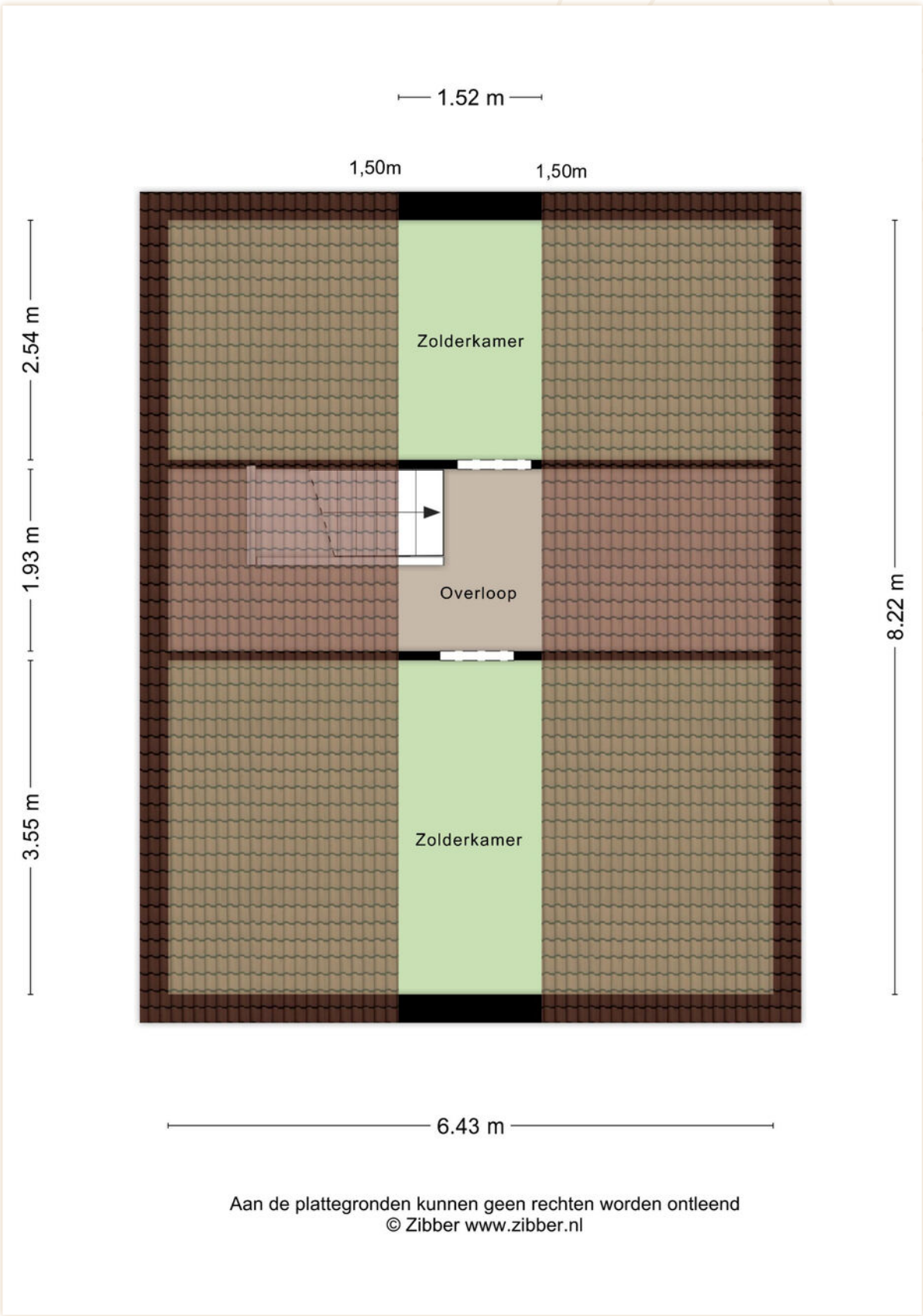
Begane grond



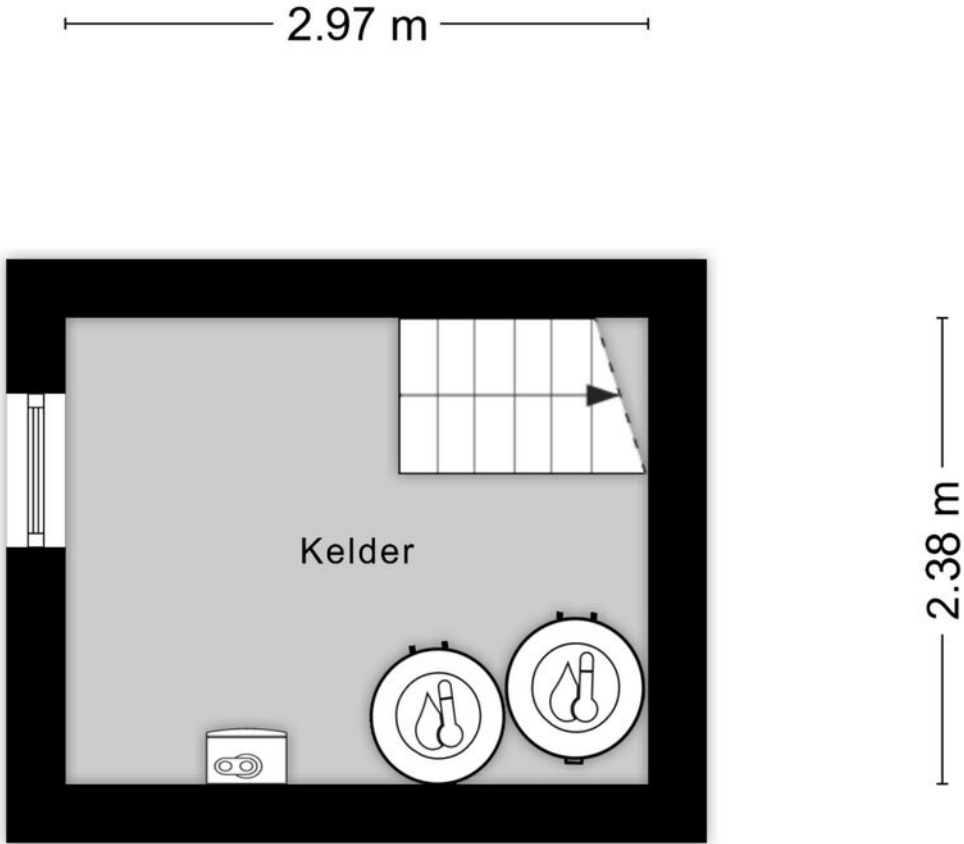
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kelder



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

Overzicht



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. Financieringsvoorboud.
- 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 in pandige 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

