



Klokkegat 47
Lunteren

€ 845.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte
221 m²

Perceeloppervlakte
496 m²

Inhoud
1062 m³

Bouwjaar
1979

Kamers
6 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
D

Isolatie
muurisolatie, dubbel glas

Ligging
aan rustige weg



Vrijstaand, maar liefst 221 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers én een slaap- en badkamer op de begane grond. Een woning met opvallend veel leefruimte en volop mogelijkheden om er helemaal uw eigen plek van te maken.

Deze royale woning staat op een perceel van circa 500 m² en biedt een praktische indeling met veel ruimte voor wonen, werken en slapen. De vrije ligging en het blijvend vrije uitzicht op het park dragen bij aan het gevoel van ruimte. De woning is gedateerd maar functioneel, en biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak aan te passen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Begane grond

Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet, een praktische kast en toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de royale berging, ideaal voor opslag en hobbyspullen. Aansluitend ligt een werk-/hobbykamer, waardoor de begane grond ook mogelijkheden biedt voor thuiswerken of het uitoefenen van een hobby.





De woonkamer is bijzonder royaal van opzet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden valt er veel daglicht naar binnen en is er prettig zicht op zowel de groene tuin rondom de woning als het parkje aan de voorzijde.

De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte en geeft de woonkamer extra karakter.





De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een klassieke opstelling. De ruimte biedt volop mogelijkheden om de keuken naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Dankzij de praktische afmetingen is er voldoende plaats voor een eigentijdse indeling met veel kastruimte, ruime werkbladen en diverse inbouwapparatuur



Vanuit de slaapkamer op de begane grond is er directe toegang tot de aangrenzende badkamer én via een deur loopt u zo de achtertuin in.

De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad en wastafel. Dankzij deze combinatie van slapen en baden op de begane grond is de woning zeer geschikt voor levensloopbestendig wonen, maar ook ideaal als comfortabele logeerkamer of gastenverblijf.

Royale aangebouwde
berging met veel
opslagruimte en doorgang
naar lichte hobbykamer
met tuintoegang.



Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en hebben door de verschillende raampartijen een fijne lichtinval. De schuine dakvlakken en zichtbare balken geven de kamers op deze verdieping extra karakter.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er op deze verdieping extra bergruimte aanwezig en is er vanuit de overloop ook toegang tot de zolderruimte.





Exterieur

De woning staat op een ruim perceel van bijna 500 m² en wordt omringd door een groene, volwassen tuin met veel beplanting en verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Zowel aan de voor- als achterzijde is er volop ruimte en privacy, terwijl de tuin rondom de woning voor een prettige, groene uitstraling zorgt. De besloten achtertuin biedt gedurende de gehele dag de mogelijkheid om zowel in de zon als in de schaduw buiten te zitten.

Aan de voorzijde geniet u van blijvend vrij uitzicht over de straat en een charmant parkje. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een eigen oprit, praktisch voor het parkeren van de auto en tevens handig voor fietsen of extra bereikbaarheid van het perceel. De combinatie van de ruime tuin, de vrije ligging rondom de woning en het royale perceel maakt het geheel bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van groen en buitenruimte.

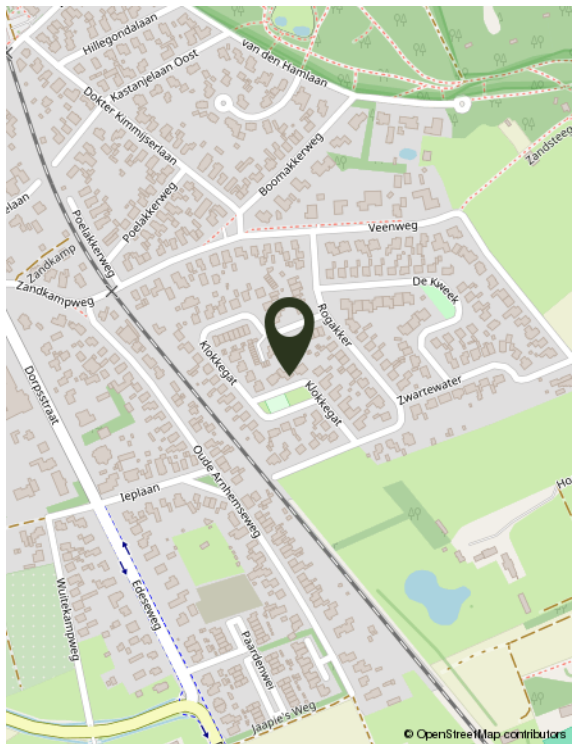






Over de locatie

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in Lunteren, met het gezellige dorpscentrum en de dagelijkse voorzieningen op korte afstand. In het centrum vindt u een ruim aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Ook het NS-station van Lunteren is goed bereikbaar en biedt verbindingen richting onder meer Ede-Wageningen en Amersfoort. Voor liefhebbers van natuur zijn er in en rond Lunteren volop wandel- en fietsmogelijkheden, onder andere richting de Goudsberg. Met de A30 in de nabijheid zijn ook omliggende plaatsen goed bereikbaar. Een fijne combinatie van rustig wonen, voorzieningen dichtbij en veel groen in de omgeving.



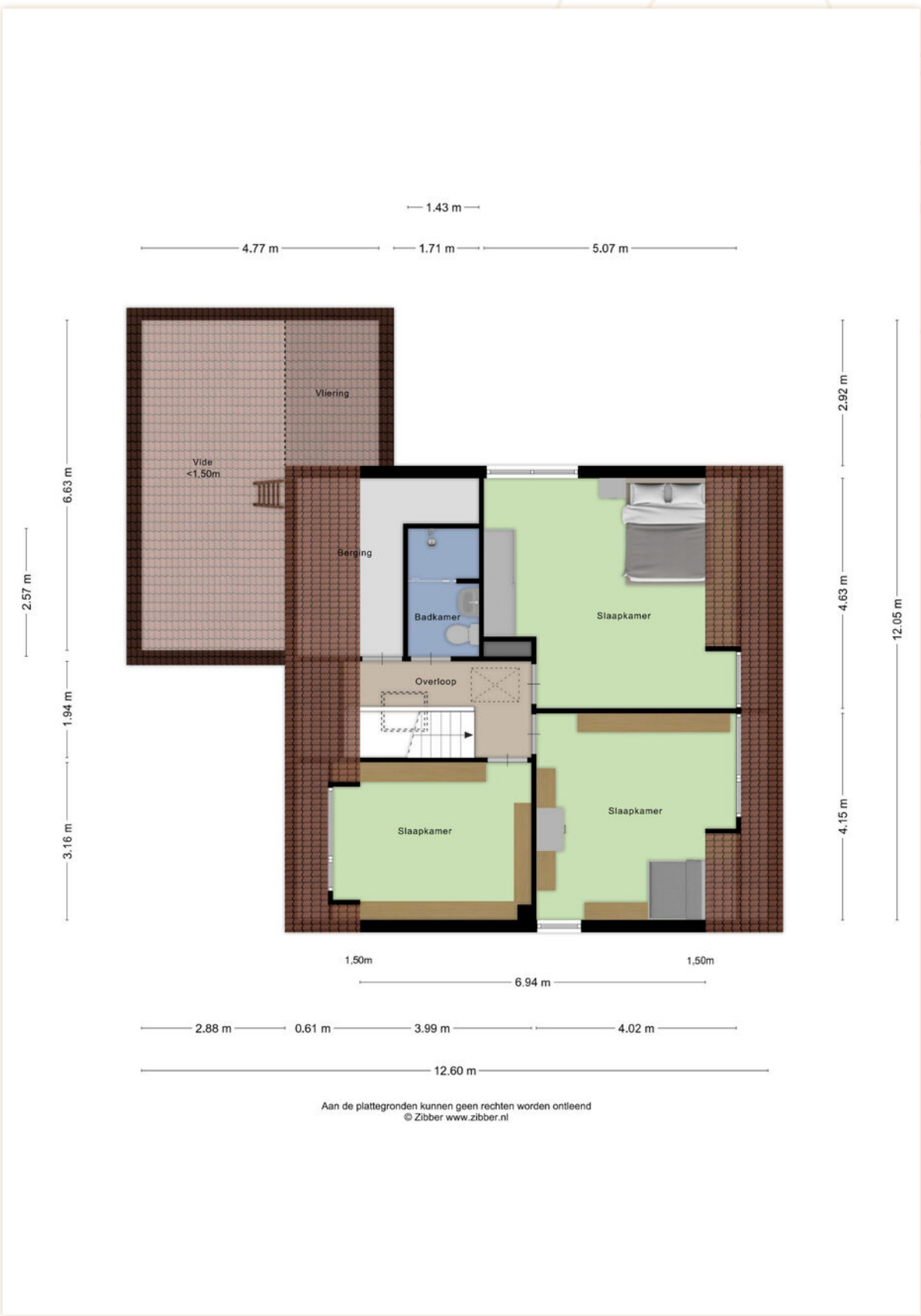
Overzicht



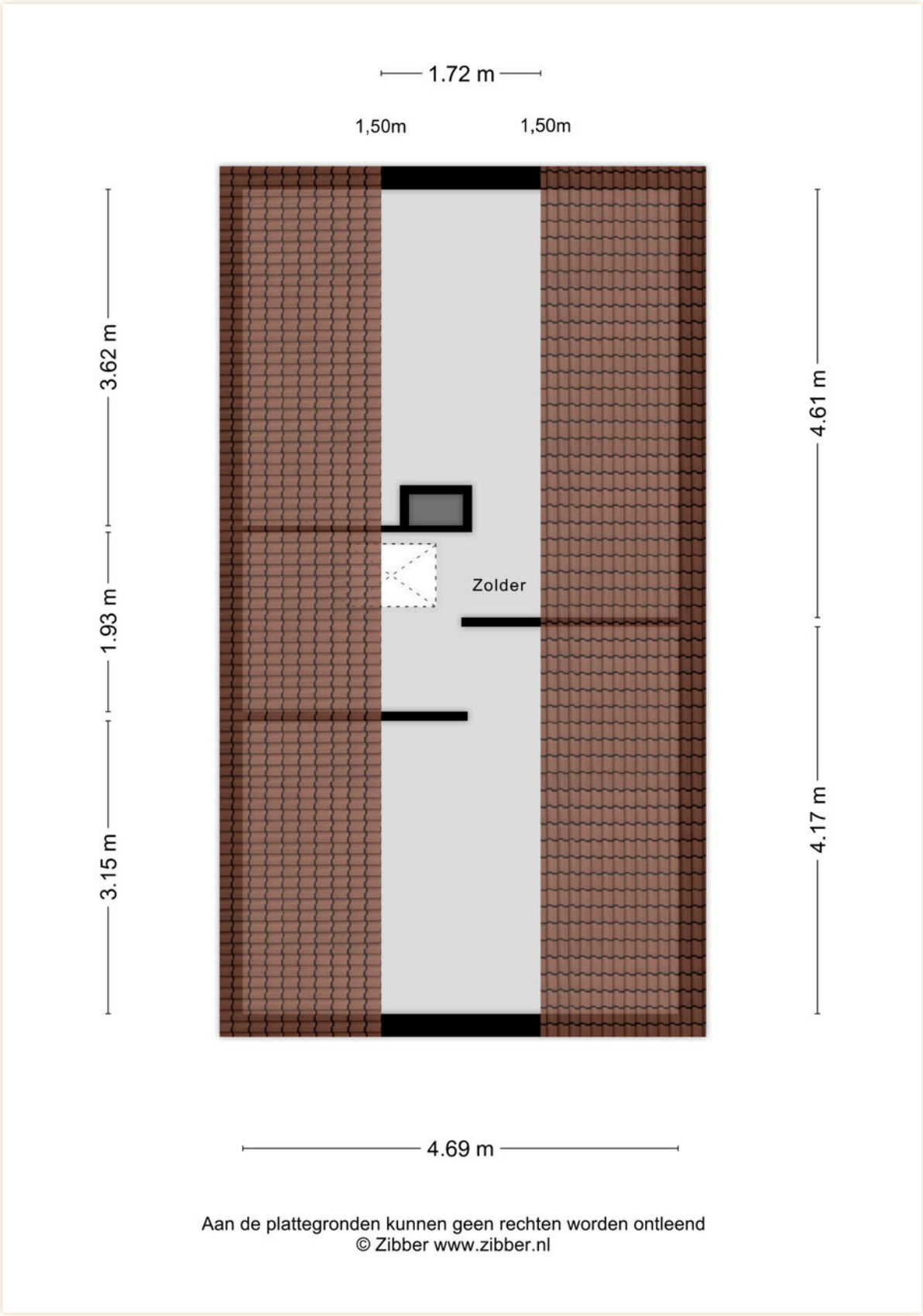
Begane grond



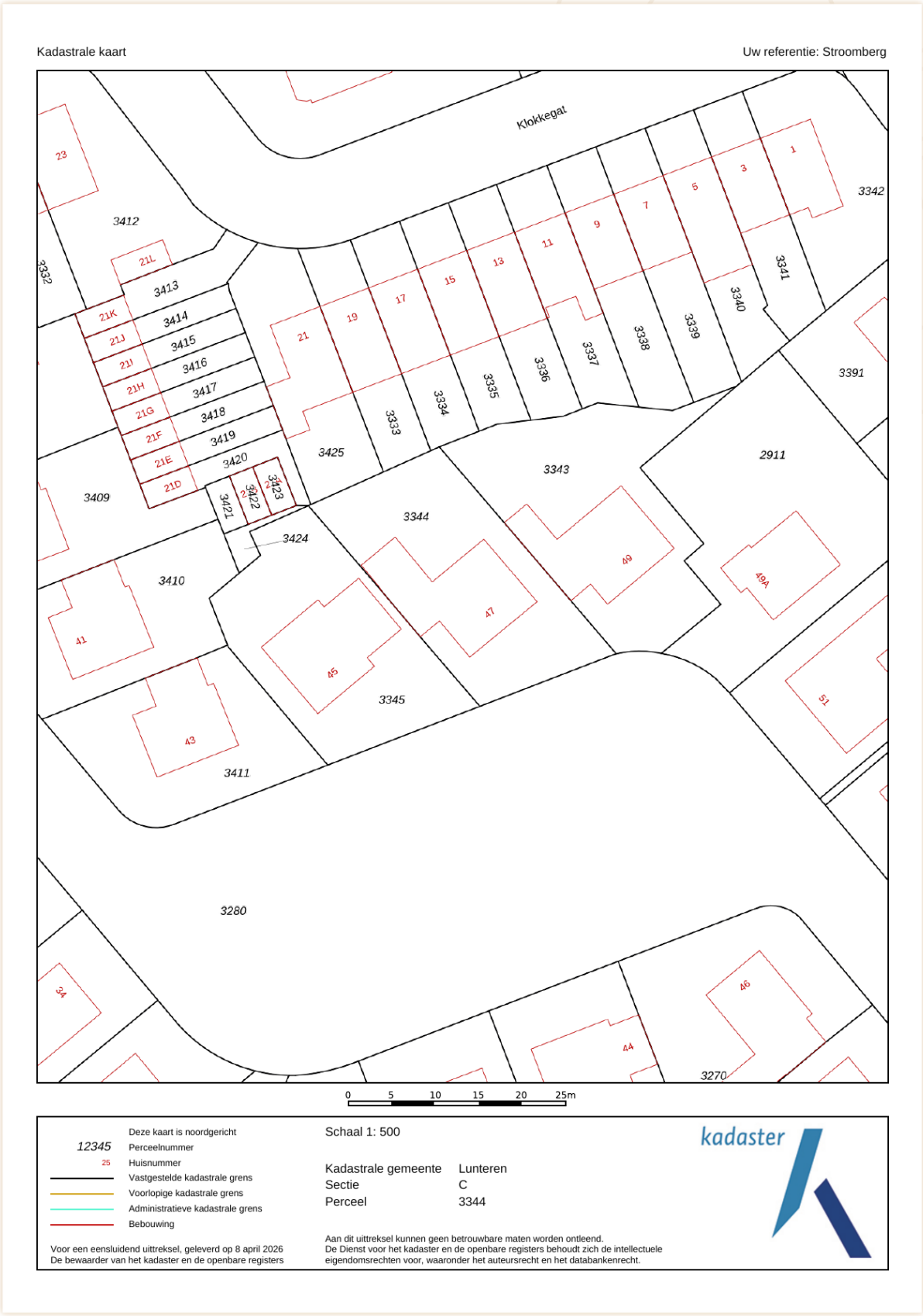
Eerste verdieping



Zolder



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

