



Vleermuislaan 18  
Lunteren

€ 695.000,- k.k.



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

# Kenmerken

Woonoppervlakte  
**154 m²**

Perceeloppervlakte  
**336 m²**

Inhoud  
**547 m³**

Bouwjaar  
**1980**

Kamers  
**7 waarvan 5 slaapkamers**

Energielabel  
**Volgt**

Isolatie  
**volledig geïsoleerd**

Ligging  
**aan rustige weg, in  
woonwijk, beschutte ligging**



Stijlvol, royaal en helemaal klaar voor jarenlang woonplezier: welkom aan de Vleermuislaan 18 in Lunteren. Deze uitgebouwde hoekwoning combineert een ruime indeling met een verzorgde, eigentijdse uitstraling. Dankzij de vele ramen en de verbinding met de tuin voelt de woning licht, open en uitnodigend aan. In 2009 is de woning grondig vergroot en grotendeels geïsoleerd, waarna in 2019 opnieuw fors is geïnvesteerd in vernieuwing, uitbreiding en afwerking. Het resultaat is een comfortabel familiehuis met volop leefruimte op alle verdiepingen. Ook buiten is er veel te genieten, met een royaal perceel, een fraai aangelegde tuin en meerdere fijne plekken om te zitten. De woning beschikt daarnaast over 22 zonnepanelen, verdeeld over oost, zuid en west voor optimale zonopvang gedurende de dag, en airconditioning. De rustige ligging aan een woonerf draagt bij aan een ontspannen en kindvriendelijke woonomgeving.

# Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de verzorgde hal, waar de strakke afwerking direct de toon zet voor de rest van de woning. Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde de ruime woonkeuken, terwijl hier ook een afgesloten werkkamer is gerealiseerd, ideaal voor thuiswerken, studeren of als rustige hobbyruimte.

Aan de rechterzijde van de woning ligt een praktische gang die toegang biedt tot het separate toilet en de bijkeuken. In deze bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en is daarnaast volop ruimte voor voorraad en extra bergruimte. De bijkeuken is bovendien voorzien van vloerverwarming. Vanuit dit gedeelte is een eigen, beschutte buitenruimte bereikbaar, ideaal voor bijvoorbeeld afvalcontainers, fietsen of extra praktische opslag.

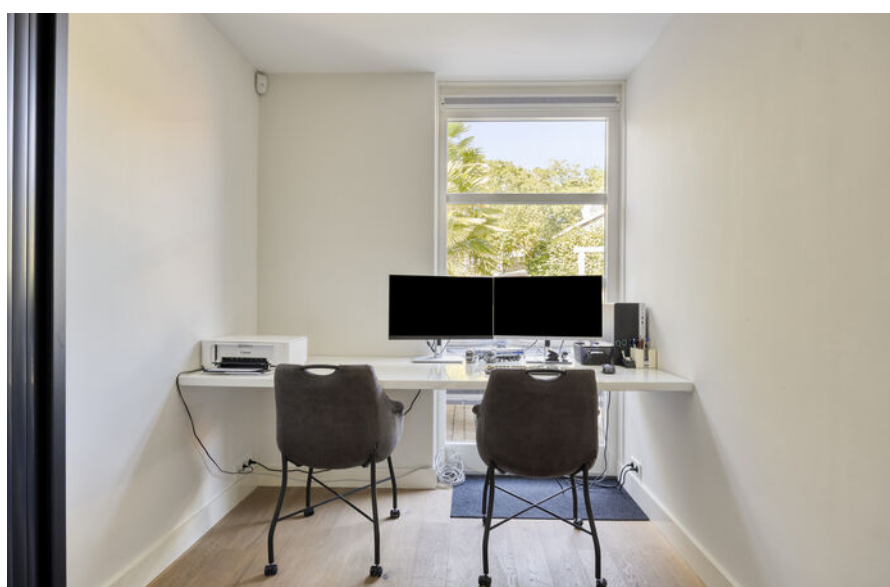
Dankzij de slimme indeling beschikt de begane grond over veel leefruimte én praktische voorzieningen, zonder dat deze ten koste gaan van het open en verzorgde karakter van de woning.





De royale woonkamer voelt dankzij de brede raampartijen heerlijk licht en ruim aan. De rustige kleurstelling en strakke afwerking zorgen voor een warme, eigentijdse uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek, terwijl maatwerkmeubilair de ruimte een verzorgde en luxe uitstraling geeft. Via de stijlvolle stalen deur staat de woonkamer mooi in verbinding met het achtergelegen leefgedeelte. Een comfortabele en sfeervolle plek waar ruimte en rust uitstekend samenkomen.





De woonkeuken biedt volop ruimte voor koken en tafelen. De keuken is praktisch ingericht, beschikt over veel kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend is er ruim plaats voor een grote eettafel, perfect voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. Dankzij de vele raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een fraai uitzicht op de achtertuin. Via de openslaande deuren loopt de woonkeuken bovendien prettig over in het terras en de tuin.



# Eerste verdieping

De eerste verdieping is ruim opgezet en biedt drie goed bemeten slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en een verzorgde afwerking. De royale hoofdslaapkamer beschikt over veel kastruimte en airconditioning en voelt dankzij de brede raampartijen aangenaam licht aan.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens praktisch van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. Vanuit één van de slaapkamers is bovendien het balkon bereikbaar. De overloop vormt een rustige en nette verbinding tussen de verschillende vertrekken en geeft toegang tot de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.





De badkamer is modern uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van donkere en grijstinten en heeft een luxe uitstraling. De royale inloofdouche is uitgevoerd als dubbele douche, met twee volwaardige doucheplekken en een hoogwaardige afwerking. Daarnaast beschikt de ruimte over een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, een grote spiegel en een wandcloset. Een comfortabele badkamer die mooi aansluit bij de rest van de woning.



Slaapkamer met  
direct toegang tot het  
balkon



# Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast opnieuw met veel bruikbare ruimte en een sfeervolle uitstraling onder de hoge kap. Hier bevinden zich twee fijne slaapkamers, beide met een eigen karakter en prettig daglicht. De grootste kamer biedt volop ruimte voor een bed, bureau en extra kastruimte, terwijl ook de tweede kamer uitstekend geschikt is als kinder-, logeer- of werkkamer. Slim aangebrachte bergruimte onder de schuine dakvlakken zorgt ervoor dat de beschikbare meters optimaal worden benut.





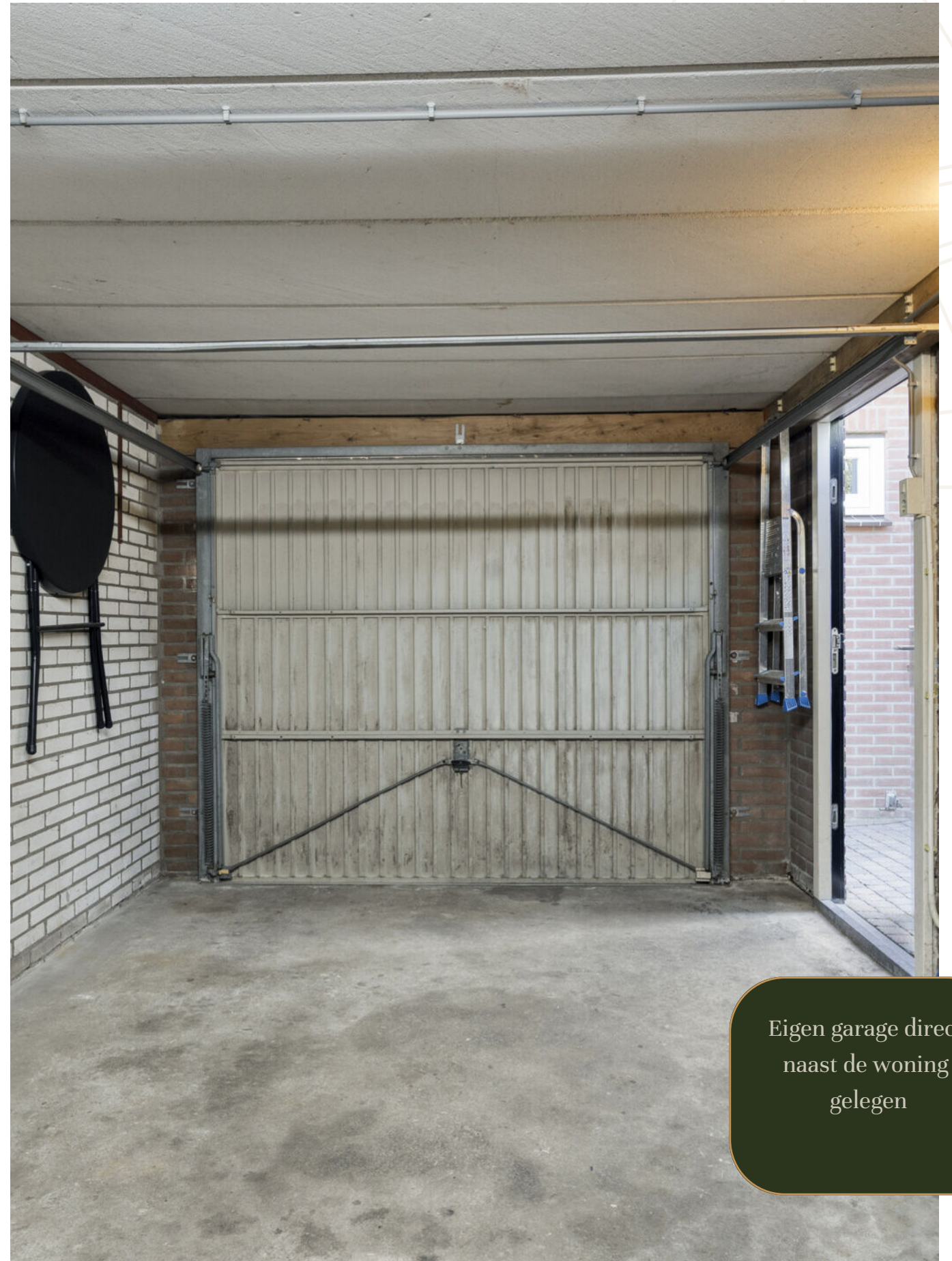
# Exterieur

De buitenruimte vormt een stijlvolle verlenging van de woning en is met veel gevoel voor rust, groen en gebruiksgemak aangelegd. De royale achtertuin combineert strakke lijnen met volwassen beplanting en voelt daardoor zowel verzorgd als sfeervol aan. Een mooie aanvulling is dat de woning in augustus 2026 aan de volledige buitenzijde is geschilderd, waardoor het exterieur een frisse en verzorgde uitstraling heeft.

Direct aan de woning ligt een ruim terras met volop plaats voor een royale loungehoek of een grote eettafel. Dankzij de brede opzet ontstaat hier een fijne plek voor lange zomeravonden en ontspannen momenten in de zon. Verderop in de tuin zorgen het gazon, de hagen en de groene borders voor een aangename balans tussen openheid en beschutting. De verschillende zitplekken maken het mogelijk om op meerdere momenten van de dag van zon of schaduw te genieten. Ook voor kinderen is er volop ruimte om vrij te spelen. De tuin biedt veel privacy en heeft door de volwassen beplanting een prettige, bijna besloten sfeer. De vrijstaande garage van circa 17 m<sup>2</sup> biedt uitstekende stallings- en bergruimte.





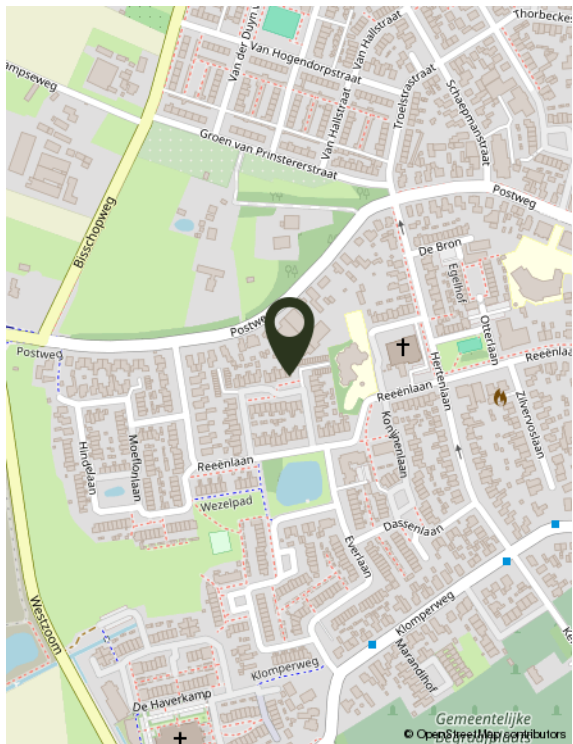


Eigen garage direct  
naast de woning  
gelegen



# Over de locatie

De woning ligt in een groene en rustige woonomgeving met een prettige, verzorgde uitstraling. Dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca bevinden zich op korte afstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden zijn goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij diverse uitvalswegen zijn omliggende plaatsen en steden eenvoudig te bereiken. Tegelijkertijd woon je hier heerlijk rustig, met volop groen in de directe omgeving. Een fijne combinatie van comfortabel wonen, bereikbaarheid en een ontspannen leefomgeving.



# Begane grond



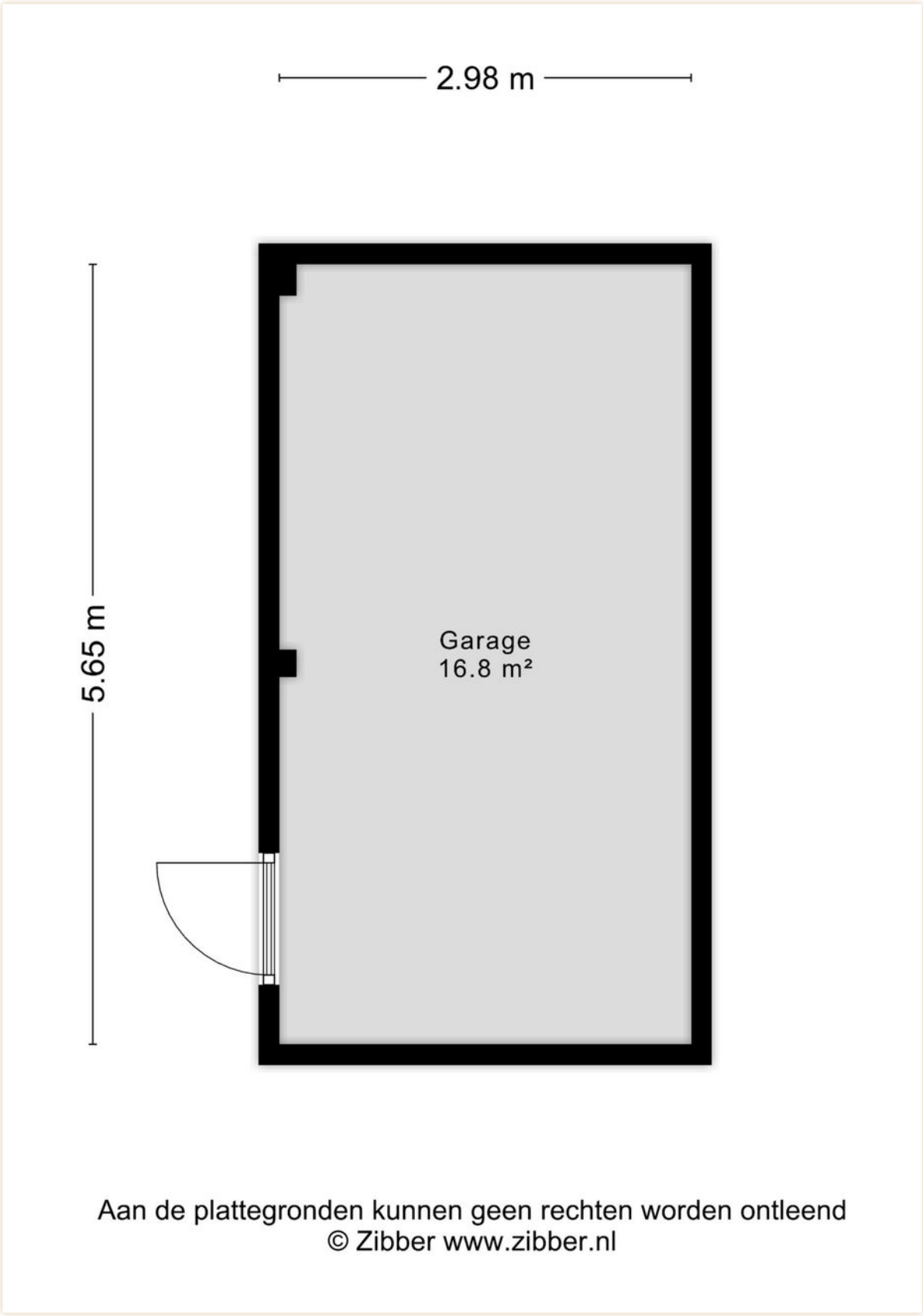
# Eerste verdieping



# Tweede verdieping



# Garage



# 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](http://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](http://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 Stroomborg 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](mailto:info@stroombergmakelaardij.nl)

