

Boslaan 32-34

LUNTEREN

Luxe, sfeer en comfort
in een bosrijke omgeving

Nieuw te bouwen
2-onder-1-kapwoning

Koopsom € 825.000,- en € 850.000,- v.o.n.

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL



Boslaan 32-34 Lunteren



Met trots presenteren wij deze exclusieve nieuw te bouwen 2-onder-1-kapwoning op een locatie die perfect aansluit op uw wensen en behoeften. Deze unieke woning, gelegen op loopafstand van het betoverende Luntersche Buurtbosch en het gezellige centrum met alle dagelijkse voorzieningen, biedt een leven van luxe en comfort in het midden van de natuurlijke pracht van Lunteren.



Deze unieke woningen zijn met zorg ontworpen, met extra aandacht voor de behoeften van ouderen. De levensloopbestendige indeling, inclusief een comfortabele bad- en slaapkamer op de begane grond, zorgt voor moeiteloos wonen met een vleugje luxe. Daarnaast zijn de woningen voorzien van een woonkeuken, royale woonkamer en op de verdieping meerdere slaapkamers en een tweede badkamer. Ten slotte is de zolder te bereiken middels een vlizotrap. Eventuele wijzigingen zijn in overleg met de aannemer bespreekbaar.



Wat deze nieuw te bouwen woningen echt bijzonder maken, is de aandacht voor de architectuur en het gebruik van hoogwaardige materialen en isolatie, waardoor u kunt genieten van een energiezuinige en duurzame leefomgeving. De rieten kap voegt daarnaast een vleugje charme toe aan de architectuur waardoor de woningen klasse en stijl uitstralen. Met de achtertuin op het zuidoosten geniet u van de zon op de meest uitnodigende momenten van de dag. En alsof dat nog niet genoeg is, beschikken beide woningen over een eigen oprit, waardoor parkeren een kwestie van gemak wordt. Ontdek de perfecte harmonie van comfort, luxe en een ideale locatie.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Kenmerken

ADRES	Boslaan 32 Lunteren
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
SOORT WONING	Villa
BOUWJAAR	2024
LIGGING	In centrum, in bosrijke omgeving
TUIN	Voor- en achtertuin
PARKEREN	Op eigen oprit
ENERGIELABEL	Nog te bepalen
VERWARMING	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE
178 m²

INHOUD
790 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
315 m²

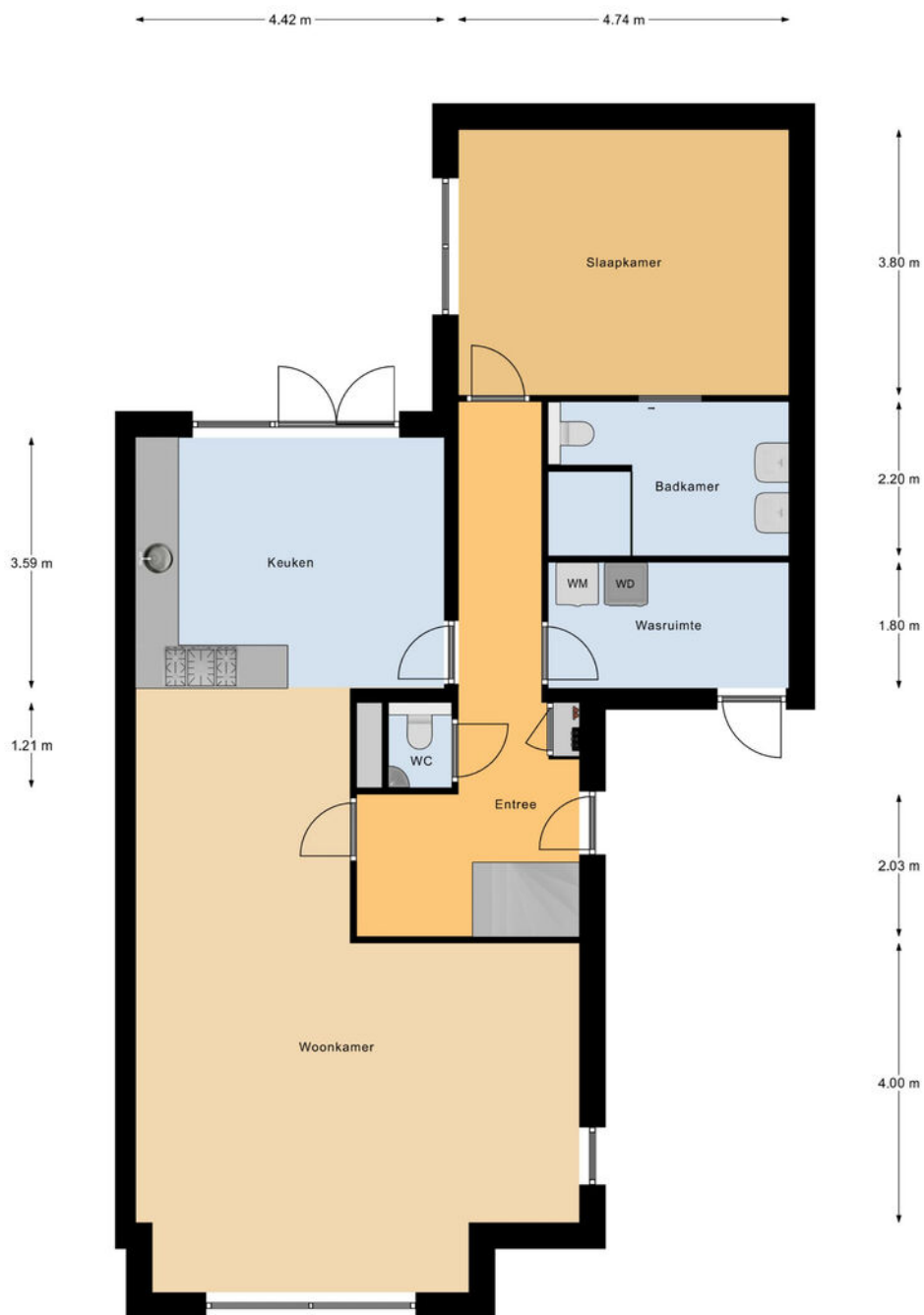
AANTAL KAMERS
5

SLAAPKAMERS
4

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

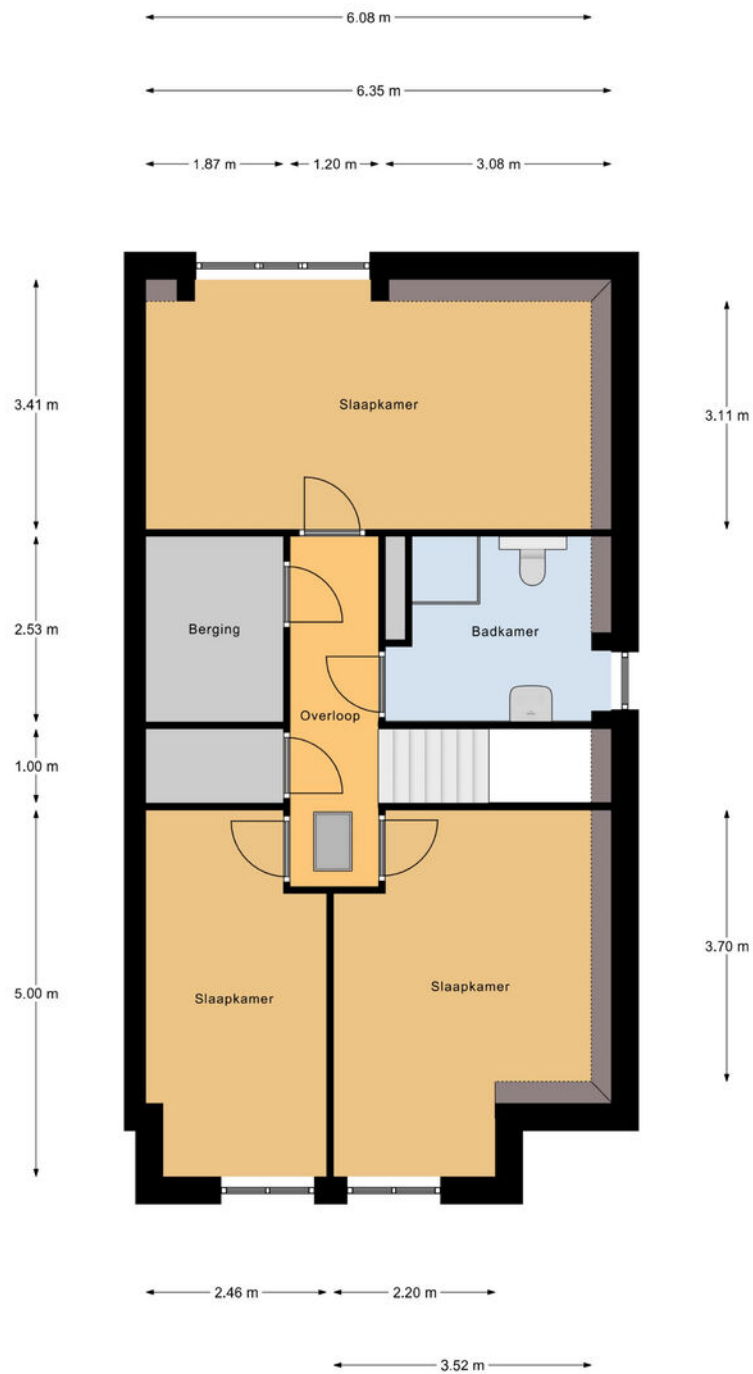
Plattegrond nr. 32



Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond nr. 32



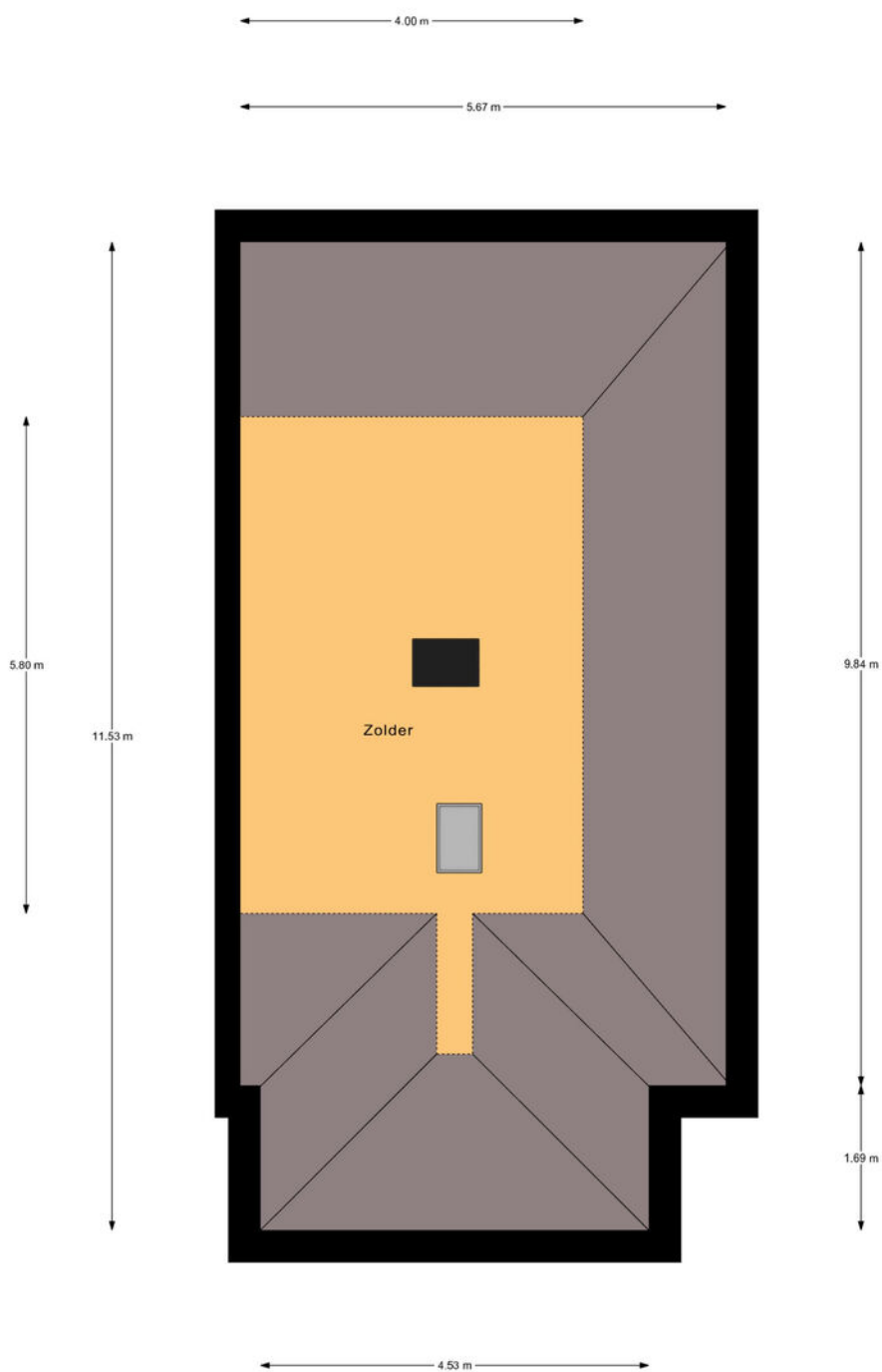
1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond nr. 32



2e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maike van Doorn

MAKELAAR



ADRES	Boslaan 34 Lunteren
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
SOORT WONING	Villa
BOUWJAAR	2024
LIGGING	In centrum, in bosrijke omgeving
TUIN	Voor- en achtertuin
PARKEREN	Op eigen oprit
ENERGIELABEL	Nog te bepalen
VERWARMING	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE
169 m²

INHOUD
747 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
323 m²

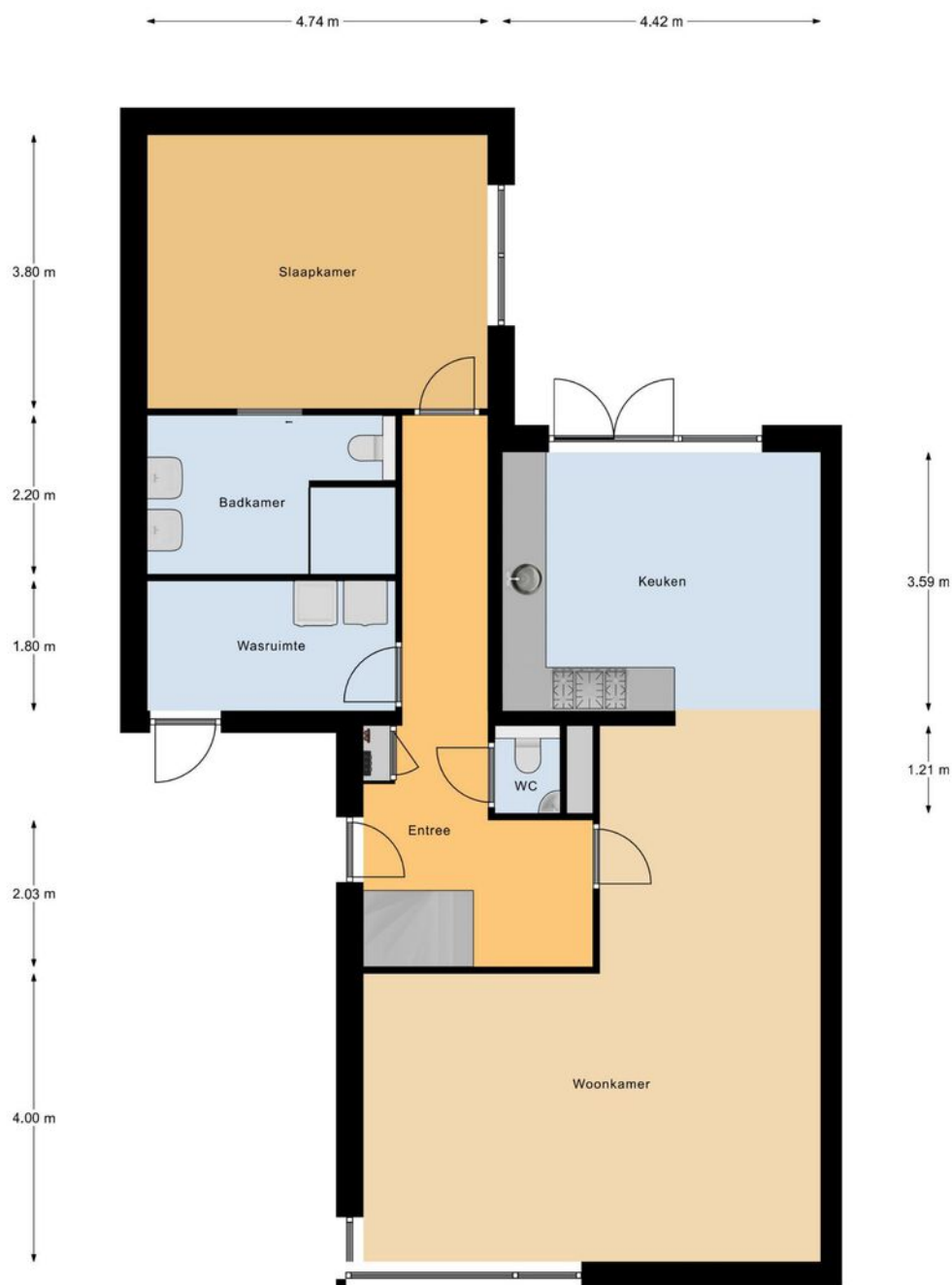
AANTAL KAMERS
5

SLAAPKAMERS
4

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

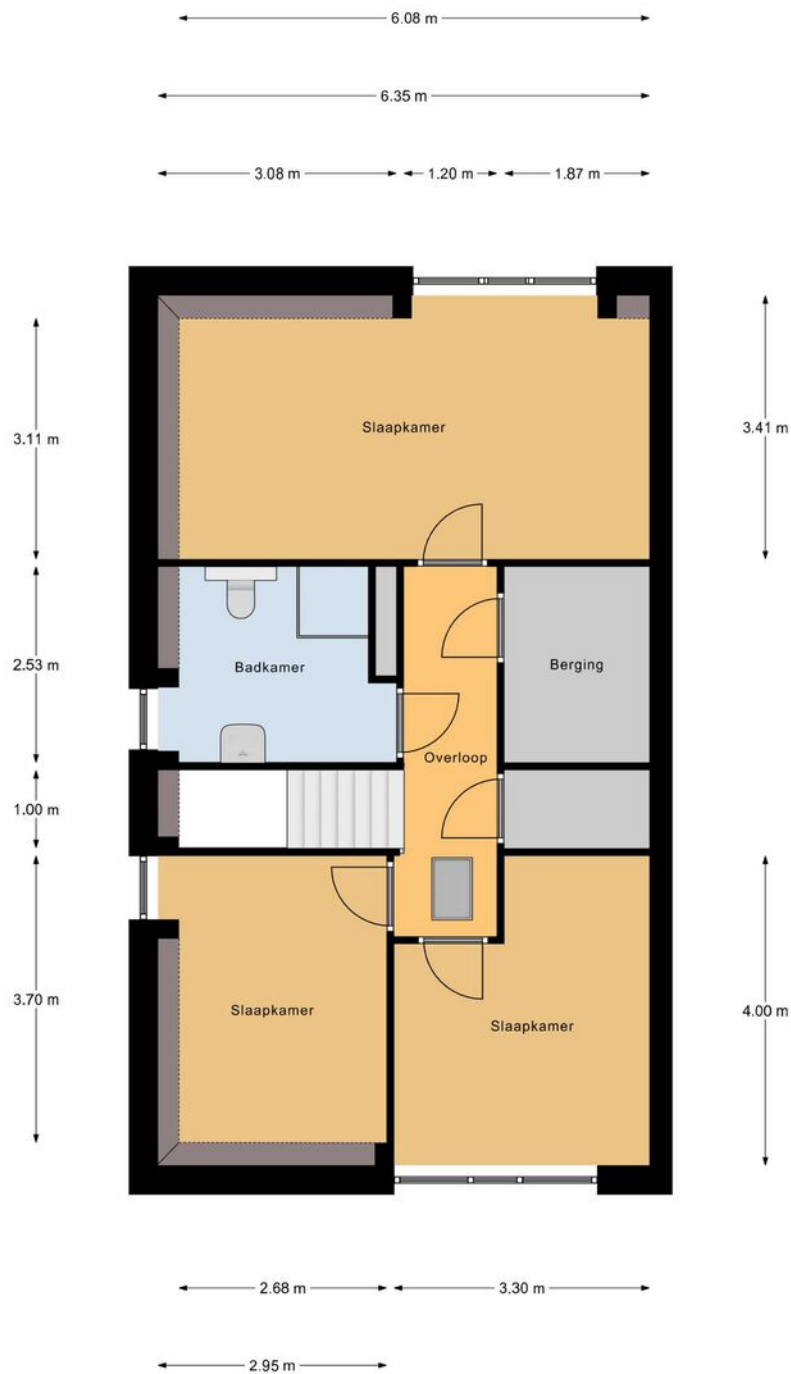
Plattegrond nr. 34



Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond nr. 34



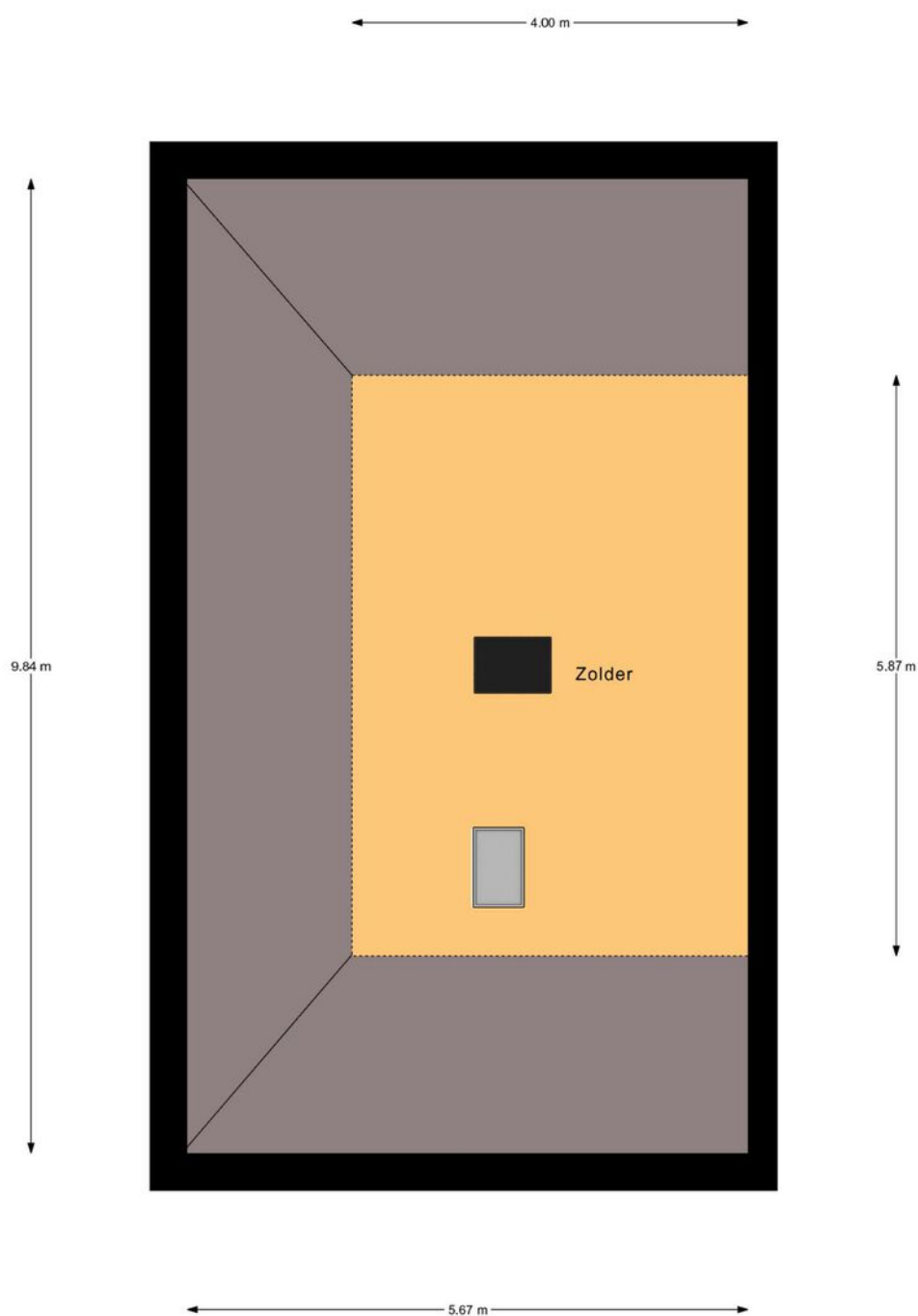
1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond nr. 34



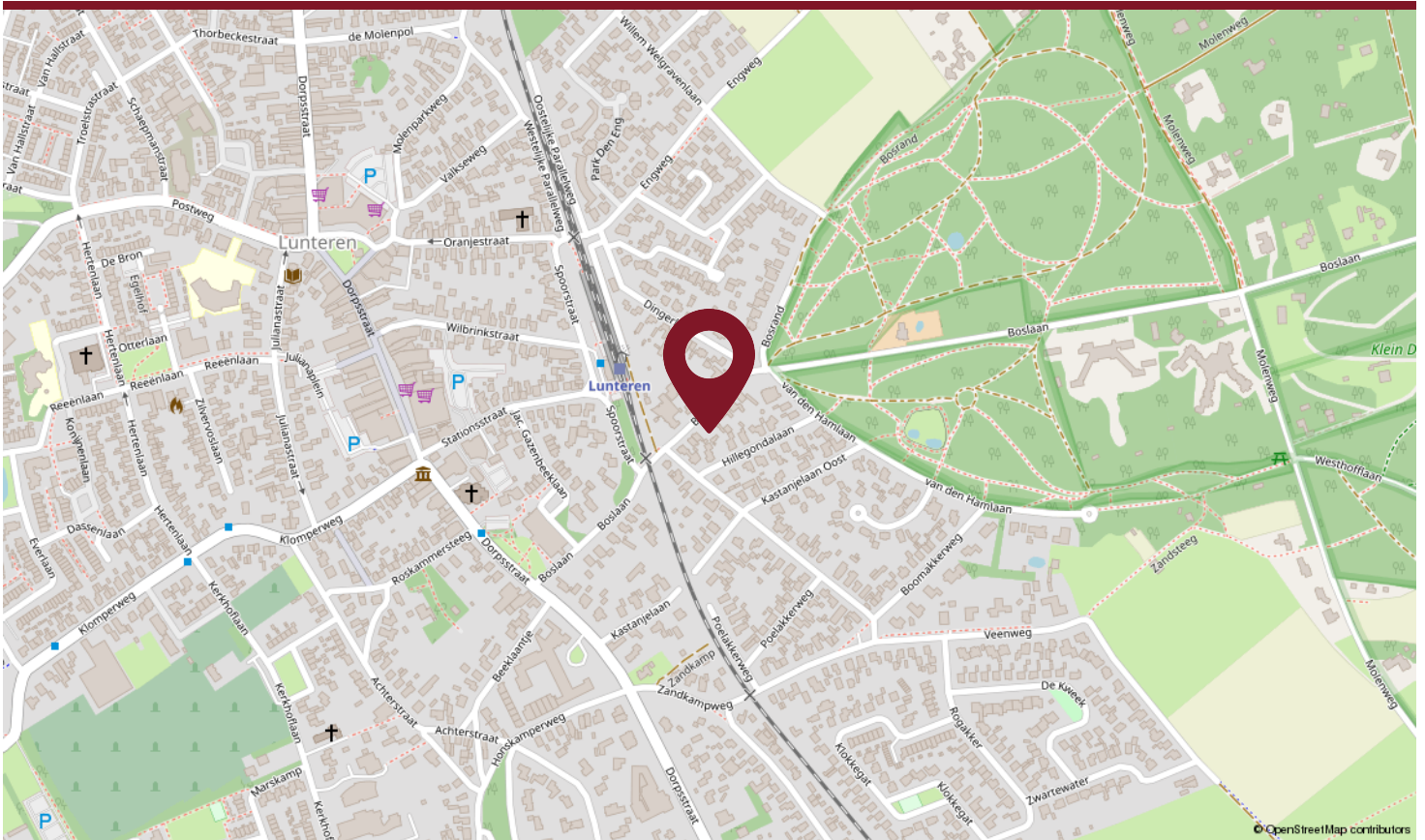
2e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

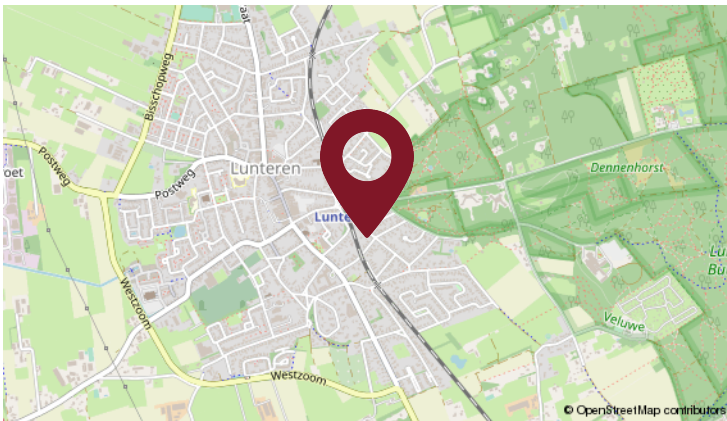
Maike van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



Bent u op zoek naar een echt karakteristiek stukje Lunteren? Dan is de Boslaan wat voor u! Deze laan heeft een bijzondere mix van karakteristieke woningen. Naast dat deze laan een eigen karakter heeft, zijn de dagelijkse voorzieningen gemakkelijk te bereiken. Denk hierbij aan diverse supermarkten, speciaalzaken, scholen en sportfaciliteiten. Een ideale woonlocatie dus!



Bent u meer toe aan ontspanning? Fiets of wandel naar het nabij gelegen Luntersche Buurtbosch. Tevens kunnen jonge kinderen zich vermaken in de speeltuin 'Het Uilenbos'. Doordat het NS-treinstation op loopafstand ligt en diverse uitvalswegen in de nabije omgeving liggen, is er een perfecte verbinding met de rest van Nederland.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR

Wonen in



Lunteren is mooi, karakteristiek en heerlijk om te wonen. Het dorp met ruim 13.750 inwoners is gelegen op de Veluwe en heeft een diversiteit aan natuurschoon te bieden. Bossen, beken, heidevelden, zandverstuivingen en weilanden, u vindt het hier allemaal. In het mooie Luntersche Buurtbosch komt u volledig tot rust en vindt u onder meer het Middelpunt van Nederland, uitkijktoren De Koepel en het Bosbad.

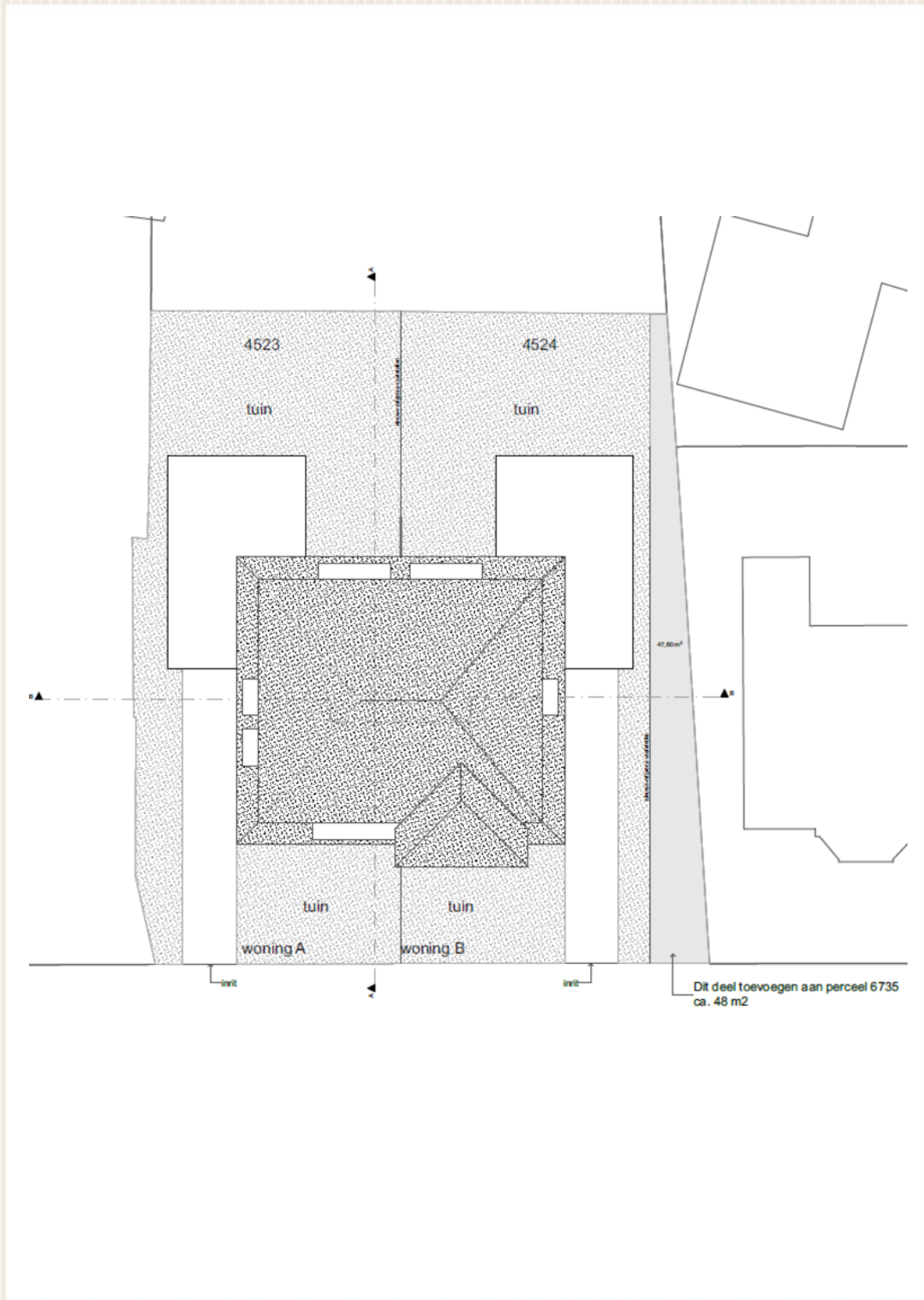
Diverse buurtschappen zoals Meulunteren, Overwoud, Nederwoud en Walderveen maken deel uit van Lunteren. Het gezellige centrum beschikt over een autovrije dorpskern met een goed winkelbestand. Doordat Lunteren het geografische middelpunt van Nederland is heeft u vanaf hier snelle aansluitingen op de A1, A12, A30 en A50. Steden als Ede, Arnhem en Utrecht zijn zowel per auto als per trein snel te bereiken.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Nieuwe kadastrale situatie



Maike van Doorn

MAKELAAR

Technische omschrijving



Technische omschrijving

Project : Nieuwbouw woning 2 onder 1 kap woning

Locatie : Boslaan 32-34 Lunteren

Versie : d.d. 15-12-2023

Bijbehorende tekeningen

Tekening : B01 Situatie tekening bestaand en nieuw d.d.15-12-2023

Tekening : B02 Plattegronden, gevels en doorsnede d.d. 15-12-2023



PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte bouwkundige begane grondvloer in de woonkamer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de gemeente.

GRONDWERK

01. Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.
03. Tussen de funderingen wordt, voor zover aanwezig, uitgekomen grond aangebracht. De woningen hebben een bereikbare kruipruimte. Deze is toegankelijk middels een geïsoleerd kruipluik
04. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond.
01. De tuinen worden tot ca. 150 mm onder peil aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. De tuinen worden geëgaliseerd, niet gespit of geploegd opgeleverd.

▪ TERREINVERHARDING

Terreinverharding niet opgenomen

RIOLERINGSWERKEN

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeentelijke riool.
02. De hemelwaterafvoeren van de platte daken van de woningen worden aangesloten op een drainage/infiltratie leiding die op eigen terrein in de grond liggen.
03. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
04. De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen van voldoende diameter.
05. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.
06. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, ontstoppings-, verloop aansluit- en expansiestukken alsmede de vereiste sifons en ontluchting.

FUNDERING

01. Aan de hand van de resultaten van de sondering wordt fundering uitgevoerd als een fundering op staal
02. De funderingsstroken worden uitgevoerd in gewapend beton.
03. De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht.

VLOEREN

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer.
02. De verdiepingsvloer worden uitgevoerd als prefab betonnen systeemvloer.
03. Dak uitbouw begane grond uitgevoerd van als prefab betonnen systeemvloer
04. De 2^e verdiepingsvloer (zolder) is uitgevoerd als houten balklaag met underlayment

GEVELS

01. De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk met daarin verwerkt een gevelband van hardsteen.
02. De buitengevels worden uitgevoerd in handvorm gevelsteen "wildverband" en voorzien van terugliggend doorgestreekt voegwerk (pointeren).
03. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting
04. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
05. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht. Dikte isolatie conform Beng berekening
06. Prefab schoorsteen geplaatst op het dak. Uitgevoerd met steentrips in gelijke uitvoering als de gevelsteen. Optioneel uit te breiden met onderdaks schoorschoorsteen kanaal tot verdiepingsvloer

DAKEN

01. De constructie van de hellende daken van de woningen is als volgt samengesteld: een geprefabriceerde geïsoleerde dakconstructie
De dakelementen hebben in het zicht een houten basisplaat met witte zichtzijde en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, oplegregels, tengels en panlatten. Aan de binnenzijde worden waar nodig dragende knieschotten aangebracht, afgewerkt met de basisplaat.
02. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie- en rioolontluchting.
03. Het dak van de dakkapellen bestaat uit een geïsoleerd plat dak bestaande uit een houten balklaag, een dakplaat, isolatieplaten en een dakbedekking. De onderzijde van het dak wordt afgewerkt met gipsplaten
04. Daken uitbouwen uitgevoerd met isolatie platen en dakbedekking.

WANDEN

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels, alsmede de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur
02. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gips blokken,

VENTILATIEVOORZIENINGEN

01. Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer.
02. Boven de buitengevelkozijnen, worden waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht.
03. De afzuiging van de keuken, de badkamers en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatie.
04. De lucht toevoer vindt plaats via roosters boven de buitengevelkozijnen. De afvoer van de ventilatielucht vindt plaats via een dakdoorvoer.
05. De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamers geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.
06. De spouwmuur worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen in kleur conform de kleur- en materialenstaat.
02. Rondom de kozijnen wordt in de spouw DPC-folie aangebracht.
03. De voordeur is een geïsoleerde plaatdeur,
04. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
05. De draairamen worden uitgevoerd als draai / kiepramen.
06. Gevel bekleding uitgevoerd in houten bekleding horizontaal aangebracht

Binnen kozijnen en deuren

01. De binnen kozijnen zijn van hout, afgelakt in de kleur wit en worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
02. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in kleur wit, voorzien van honingraadvulling. Hoogte 2315 mm, breedte deuren 930 mm, tenzij anders vermeld. De meterkastdeur heeft een breedte van 730 mm.
03. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamers) worden er geen dorpels aangebracht. .

Aftimmerwerken

01. Er worden geen plinten tegen de wanden en stofdorpels in de binnendeurkozijnen aangebracht.
02. De trapgaten worden afgetimmerd met multiplex/MDF.

Hang- en sluitwerk

01. De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG** 'weerstandsklasse 2'.
02. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, in licht metalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij / bezet sluiting.

Metaalwerken

01. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
02. Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.

TRAPPEN

01. De trap naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd in een vurenhouten trap in een dichte uitvoering voorzien van grondverf.
02. De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een vlizo trap.
03. Rondom de trapgaten, ter hoogte van de verdiepingsvloer wordt een houten aftimmering aangebracht en voorzien van grondverf in de kleur wit.
04. Langs de trappen worden houten muurleuningen aangebracht op aluminium dragers.
05. Langs het trapgat wordt een vurenhoutentraphek met ronde spijlen en een houten bovenregel gemonteerd. Het traphek wordt met grondverf in de kleur wit afgewerkt.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakafvoeren / goten

01. Het platte dak van de dakkapellen wordt voorzien van een afvoer.
02. De hemelwaterafvoeringen bij de platte daken uitbouw worden uitgevoerd in koper, de ronde afvoeren worden op de gevel bevestigd.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

01. De plafonds begane grond worden, m.u.v. de meterkast, technische kast, zolder en berging afgewerkt met spacksputwerk, kleur wit.
02. De vlakke plafonds 2^e verdieping worden gewerkt met gipsplaten naden en schroefgaten afgewerkt (zie schilderwerk voor nadere afwerking).

Wandafwerking

01. De wanden van de meterkast, technische kast, evt. zolder en buitenberging worden niet afgewerkt.
02. De binnenwanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen en niet sausklaar, m.u.v. de plaats waar tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht. M.u.v. de zolder scheidingswand.
03. Boven het tegelwerk in het toilet wordt spacksputwerk aangebracht, kleur wit.

Vloerafwerking

01. De niet betegelde vloeren in de woning, worden afgewerkt met een cementdekvloer dik 70 mm.
02. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht, de vloer achter de knieschotten bestaat uit een vlak prefab betonvloer

TEGELWERKEN

Vloertegels

01. De vloeren van het toilet en de badkamers worden voorzien van vloertegels.
02. De vloeren van het toilet en de badkamers worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. Vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
04. Voor het tegelwerk zijn de volgende stelposten voor aankoop opgenomen:
 - Wandtegels € 40,- incl. btw per m²
 - Vloertegels € 50,- incl. btw per m²

Wandtegels

01. De wanden van het toilet en de badkamers worden voorzien van wandtegels. In het toilet tot circa 1200 mm vanaf de vloer. In de badkamers tot plafondhoogte. (tegels worden liggend verwerkt in recht verband).
02. De wanden van het toilet en de badkamers worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.
04. De uitwendige hoeken bij het tegelwerk worden voorzien van een kunststofhoek profiel.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen/borstwering dakkapel worden aan de binnenzijde hardsteen vensterbanken aangebracht,
02. Onder de deuren van toilet en badkamers worden hardsteen dorpels toegepast
03. Onder de buitendeuren worden hardstenendorpels aangebracht in de kleur zwart.
04. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.

KEUKENINRICHTING

01. In basis wordt er geen keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling als op tekening is aangegeven is zuiver indicatief en geeft de aansluitpunten voor de installatie weer. Alle omschreven aansluitingen worden afgedopt opgeleverd.
02. De maatvoering van de keukenopstelplaats is indicatief; definitieve maten dienen in het werk te worden bepaald.
03. Door derden te plaatsen keukens kunnen alleen na de oplevering van de woning worden aangebracht.
04. De voorziening door de gevel t.b.v. de afzuigkap dient aangebracht te worden door derden. Het wordt afgeraden om de afzuigkap op de mechanische ventilatie aan te sluiten.

▪ BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

01. Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen,- ramen en - deuren van de woning.

▪ Schilderwerken

01. Voor het schilderwerk aan de binnenzijde zal een watergedragen systeem worden toegepast. De volgende onderdelen worden afgeschilderd:
 - Omranding trapgat
 - Aftimmeringen in verblijfsruimten
02. Binnendeurkozijnen en binnendeuren worden in het werk wit afgeschilderd.
03. De trapbomen, trapspil, traphekken, traptreden en eventueel aanwezige stootborden zijn fabrieksmatig geground, kleur wit en worden verder niet afgewerkt.
04. De trapleuningen zijn wit geground.
05. Afschilderen op locatie van de buiten kozijnen aan de buiten en binnenzijde in gelijke kleur.
06. Afschilderen op locatie van de boeideelen en buitenplafond/overstek rieten kap.
07. Sauswerk van plafond 1^e verdieping.

WATER-INSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen. Voor de levering van water na oplevering dient u tijdig een leveringscontract met het waterbedrijf af te sluiten.
02. De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Waterleidingen

01. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening geschiedt middels een split lucht warmtepomp met een geïntegreerde boiler.
02. Ieder voorraadtoestel kent zijn beperkingen met betrekking tot een 'continue' levering van warmwater. Indien u specifieke wensen heeft, dient u in overleg te treden met de aannemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen of dient er gezocht te worden naar 'alternatieven', welke aansluiten bij uw verwachtingspatroon.

SANITAIR

01. De keuze voor sanitair is vaak zeer persoonlijk en derhalve is er geen standaard sanitair-pakket opgenomen. Sanitair is naar eigen wens vrij in te vullen bij een door de aannemer geselecteerde leverancier. De hiervoor opgenomen stelpost, als onderdeel van de aanneemsom, bedraagt € 7.000,- inclusief BTW voor aankoop en levering van het sanitair. Montage is van standaard sanitair is opgenomen in de aanneemsom. Montage douche wanden en inbouwkransen zijn niet opgenomen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
03. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over zeven groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010.
04. De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde) zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast, op de zolder en in de berging (opbouw). Allen in de kleur wit. Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder 1 afdekraam worden gemonteerd. loze leidingen zijn voorzien van trekkoord en nette afdekplaat.
05. Er worden optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.

Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

PV panelen

01. PV panelen inclusief bijbehorende omvormer zijn opgenomen in de aanneemsom. Geplaatst op het platte dak van de uitbouw. Aantal zonnepanelen conform BENG berekening.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

Data

01. De woningen zijn voorzien van een glasvezelaansluiting in de meterkast en van daaruit 2 x loze leiding voor data in de woonkamer.

VERWARMINGSINSTALLATIE

01. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen.
02. De warmopwekking verloopt via de spit lucht-waite pomp. Buitenunit geplaatst op het dak van de uitbouw. Binnenunit geplaatst in de berging begane grond.
03. De centrale verwarmingsinstallatie op de begane grond en de verdieping wordt uitgevoerd als een vloerverwarming (lage temperatuur verwarming) met kunststof leidingen.
04. Aanvullend zal er in de badkamers nog een elektrische radiator worden geplaatst. Indien dit volgens de berekening van de installateur noodzakelijk is.
05. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer.
06. Onderstaande vereiste temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:
- hal 15 °C
 - toiletruimte 15 °C
 - woonkamer 20 °C
 - keuken 20 °C
 - slaapkamers 20 °C
 - badkamers 22 °C

Kleur- en materialenstaat



Kleur- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Afwerking	Merk -Type/Kleur
Gevelsteen	Baksteen waaiformaat	Wildverband	Rood genuanceerd
Voegwerk	Doorstijkmortel	Verdiept doorstrijken	Antraciet
Gevelband in gevel	Hardsteen	Gezoet	Zwart/Grijs
Gevelbekleding	Hout	Houten delen verduurzaamd hout	Zwart
Kozijnen	Hardhout	Schilderwerk	Grijs
Koziinen onderdorpel op maaiveld	Hardsteen	Gezoet	Zwart/Grijs
Ramen/deuren	Hardhout	Schilderwerk	Grijs
Schuifpuien	Hardhout	Schilderwerk	Grijs
Voordeuren	Geïsoleerde plaatdeur met groeven.	Schilderwerk	Grijs
Waterslagen bij kozijnen	Hardsteen	Gezoet	Zwart/Grijs
Hwa's rond uitbouw	Koper	Naturel onbehandeld	Koper
Dakrand	Koper	Naturel, onbehandeld	Koper
Dak	Riet	Onbehandeld	Bruin
Dak	Bitumen		Zwart/grijs
Dak nokafwerking riet	Vorstpannen		Grijs .
Dakkapel wangen,	Hout	Houten delen verduurzaamd hout	Zwart
Daktrim dakkapel	Koper	Naturel onbehandeld	Koper
Boeidelen	Western redcedar	Schilderwerk	Lichtgrijs
Buitenplafond onder rietenkap	Multiplex exterieur	Schilderwerk	Gebroken wit

De 10 meest gestelde vragen over *het kopen en verkopen van een huis*

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als

koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Zes belangrijke punten

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door de verkoper een "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" ingevuld. Tevens kan het van belang zijn het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaken. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, is het aan te bevelen om bij een volgende bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

Financiering / hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning. Indien u het op prijs stelt kunnen wij een afspraak voor u arrangeren met een hypotheek adviseur.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet. Natuurlijk zijn wij u dan graag van dienst bij het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, met eventuele voorwaarden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod per e-mail willen doorgeven verzoeken wij u vriendelijk dit ook per omgaande mondeling aan ons te melden, zodat wij direct weten dat er een bod is uitgebracht. Als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de prijs en de voorwaarden, zullen wij een NVM koopovereenkomst opmaken, welke door partijen getekend wordt en naar de notaris wordt verzonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt van 10% van de koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Wie zijn wij



Maaïke van Doorn, Maartje van Ee, Nick Prins, Laura Konings,
Irma van Middendorp, Joanne de Boer en Gary Vooges

Ons NVM makelaarskantoor

In mei 2007 hebben wij de deuren van ons monumentale pand aan de Stationsstraat 49 in Lunteren geopend. Vanaf dat moment behoren wij tot één van de professionele makelaars in Lunteren en omgeving.

Ons team bestaat uit vijf enthousiaste dames en twee gedreven heren met oog voor details en een groot inlevingsvermogen in uw persoonlijke situatie. Mensen die úw woonwensen helpen realiseren. Omdat wij een klein en hecht team vormen, staan we dicht bij de klant en dat werkt.

Maaïke van Doorn Makelaar is actief in Lunteren en omstreken. Als NVM makelaar zijn wij actief in de aan- en verkoop van woningen en bedrijfspanden.

Heeft u verkoopplannen voor uw eigen woning?

Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

Meer informatie?

Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u terecht op www.maaikevandoornmakelaar.nl en zijn wij telefonisch bereikbaar op 0318-483700. Wij zijn ook 's avonds en op zaterdag bereikbaar.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



www.maaikendoormakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR