

Vijfprongweg 82 LUNTEREN



*Een zeldzame
gewaarwording*

*Riante villa op een
waaninnig bosperceel*

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

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





TYPE WONING	Vrijstaande woning
SOORT WONING	Villa
BOUWJAAR	1972
LIGGING	In bosrijke omgeving, landelijk gelegen
TUIN	Rondom gelegen
SOORT GARAGE	Dubbele carport
ENERGIELABEL	E
VERWARMING	C.V. ketel
ISOLATIE	Dakisolatie, grotendeels gevelisolatie, grotendeels dubbel glas, vloerisolatie

WOONOPPERVLAKTE
297 m²

INHOUD
1.526 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
17.210 m²

AANTAL KAMERS
7

SLAAPKAMERS
4

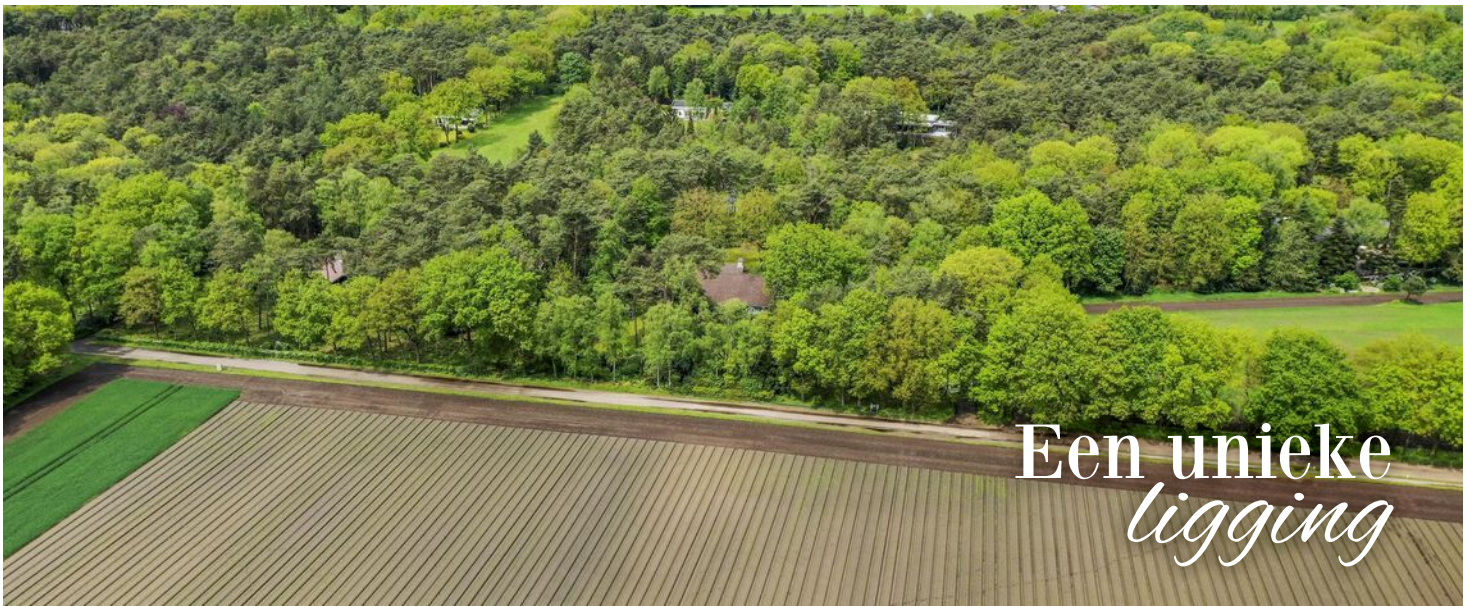
Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Een unieke
ligging

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Rust, ruimte en ontspanning *op een unieke plek*



Een zeldzame gewaarwording! Door de unieke ligging van deze riante villa tussen de bossen van de Veluwe is het gebied landelijk gezien een parel. Het waanzinnige bosrijke perceel van circa 17.210 m² biedt niet alleen ruimte aan de woning, maar ook aan een riante carport met aangrenzend een berging, een privé vijverpartij en een mooie tuin. Hier geniet u naast volledige privacy ook van een ruimtelijke beleving van deze woning. Er wordt dé mogelijkheid geboden om het geheel naar eigen smaak en wens te moderniseren. Daarnaast maakt de indeling het mogelijk om geheel gelijkvloers te wonen of om thuis te werken.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Zo bevindt zich hier een royale leefruimte, een halfopen keuken, vier (slaap-)kamers en twee badkamers. Op de verdieping is een grote zolder met technische ruimte aanwezig. Deze verdieping kan middels een verbouwing ingericht worden zoals u zelf wilt. Kortom een plek vol mogelijkheden gecombineerd met de ongekende schoonheid van de natuur.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Volg de oprijlaan om vervolgens de unieke plek te bewonderen. Bij binnenkomst in de hal komt een zee aan ruimte u gelijk tegemoet. Vanuit de ontvangst hal heeft u toegang tot alle vertrekken op de begane grond waaronder het toilet. Wanneer u verder loopt heeft u rechts toegang tot de ruime living.

Maike van Doorn

MAKELAAR



Voordat u de living inloopt, heeft u eerst aan de rechterkant de royale kantoorruimte. Zo behoort ook thuiswerken tot de opties. Dit is een prettige kamer die tuingericht is en geschikt voor diverse doeleinden. Zo kan deze ook goed ingericht worden als slaapkamer. Mogelijkheden genoeg!



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Welkom in de ruime living! Deze is momenteel opgedeeld in twee gedeeltes bestaande uit een sfeervolle woonkamer met een royale zithoek en een hobbyruimte met fantastisch uitzicht naar de tuin. Het grote zitgedeelte is lager gelegen en gesitueerd bij de open haard. Hier geniet u in de winter elke avond weer van extra veel warmte.

De hobbyruimte is gericht op de tuin en kan geheel naar eigen wens ingedeeld worden. Creëer hier bijvoorbeeld een sfeervolle leeshoek of een speelhoek voor de kinderen.

Middels de openslaande deuren loopt u op meerdere plekken direct het terras op en de tuin in. Een fijne verlenging van de woonkamer.



*Sfeervolle
woonkamer*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Op de begane grond zijn de ruimtes zoveel als mogelijk met elkaar in een open verbinding gebracht. Dankzij de vele raampartijen is de relatie met de tuin geoptimaliseerd. In de doorloop naar de keuken is er genoeg ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Een heerlijke plek om te dineren met vrienden en/of familie.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Vervolg uw weg naar de woonkeuken. Eén van de sfeervolle elementen zijn de ramen met roedeverdeling welke een leuk zicht geven op de tuin. De keuken is voorzien van diverse (inbouw-)apparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap en een combi-oven. Met een kleine verbouwing maakt u hier uw eigen droom keuken van!



Eetkamer met toegang tot de woonkeuken

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Via het portaal achter in de woning heeft u toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is opgesplitst in twee delen. Aan de linkerkant bevindt zich een kastenwand. Ideaal voor het opbergen van spullen. Aan de rechterkant bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. Een fijne praktische ruimte!



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Slaapkamers



Vanaf de hal heeft u toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond, waaronder drie slaapkamers en twee badkamers. Hiermee is gelijkvloers wonen binnen handbereik. De hoofdslaapkamer heeft een mooi formaat van circa 22 m² en geeft toegang tot het overdekte terras. Hier begint u de dag optimaal. Vanuit deze slaapkamer loopt u direct door naar de eigen badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele wasbak. Naastgelegen vindt u nog een separaat toilet.



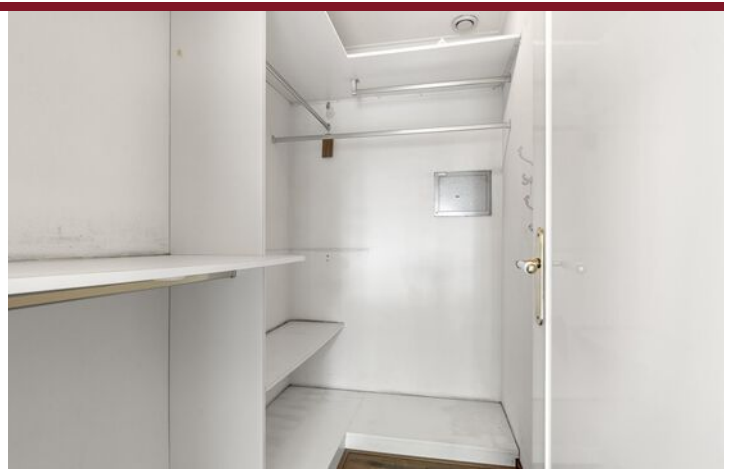
De overige slaapkamers hebben beide toegang tot dezelfde badkamer welke is uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel met dubbele wasbak.



*De dag optimaal
beginnen*

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Badkamer
met inloopdouche

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Verdieping



Middels een onderkwart trap bereikt u de zolder met technische ruimte. Deze verdieping heeft een hoogte van 3,22 m en geeft een nieuwe bewoner de kans om middels een verbouwing deze etage naar eigen inzicht in te delen.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



De tuin is een plek om te genieten van de rust, het fenomenale vrije uitzicht over de landerijen en de natuur. Het bosrijke perceel maakt het mogelijk om een heerlijke wandeling over het eigen terrein te maken. Een mooi gazon, veel bomen, een grote variatie aan beplanting, een privé bos en een vijver zorgen voor een mooie buitenruimte. Met verschillende terrassen rondom de villa zijn ontspanningsmomenten gegarandeerd! Dankzij de besloten ligging is optimale privacy hier gewaarborgd.

Onder de carport en op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Grenzend aan de carport bevinden zich twee royale bergingen. Handig voor het opbergen van tuingereedschap of het stallen van de fietsen. Tenslotte vindt u op het perceel nog een houtopslag.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Een mooie buitenruimte
met privé bos

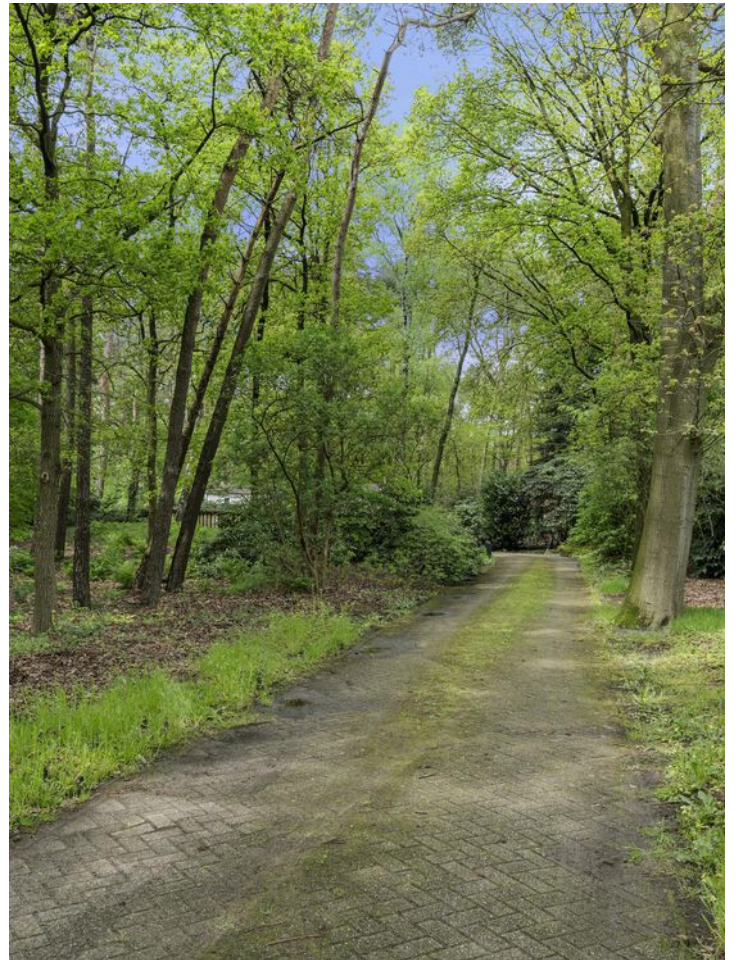
Maike van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR

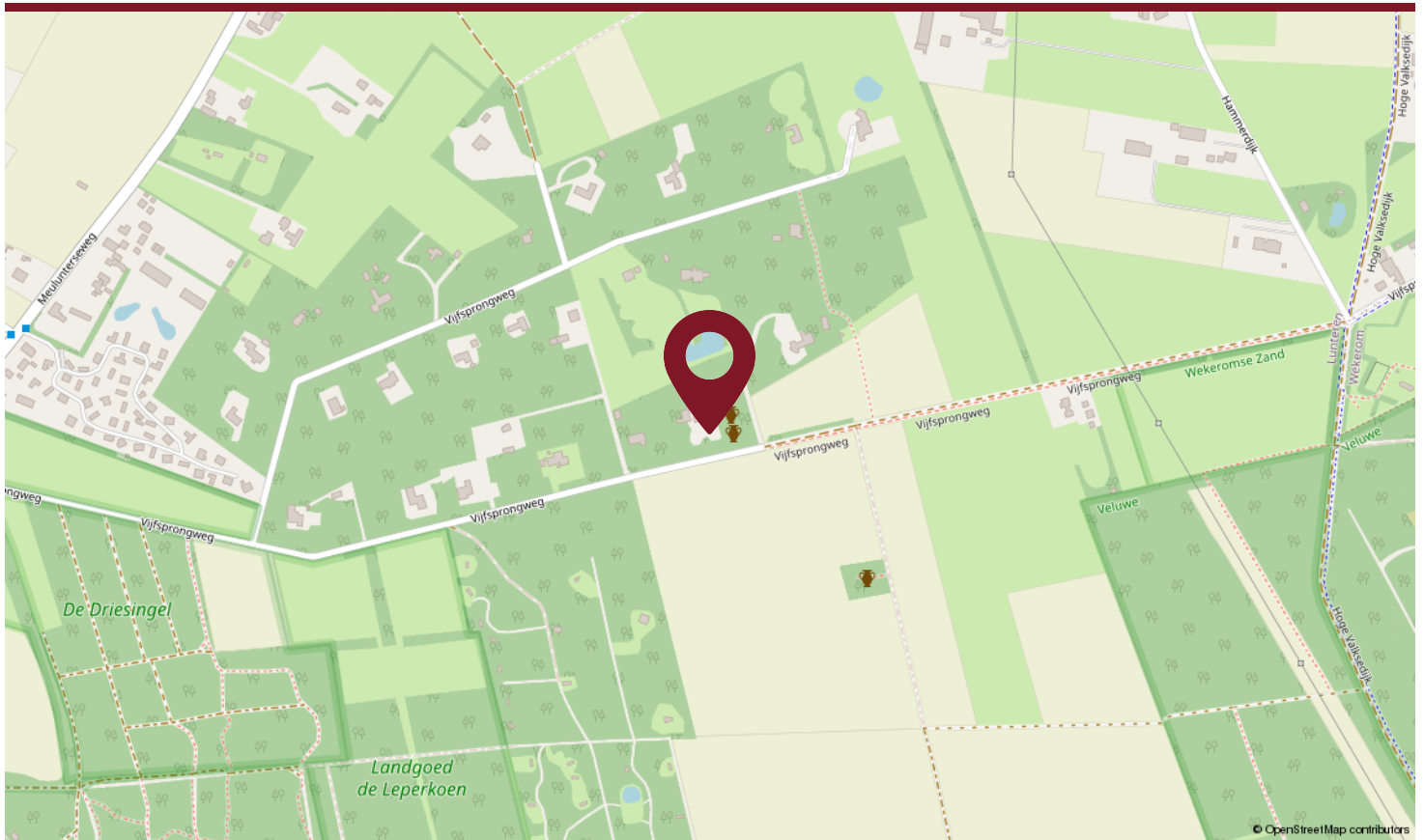
Virtuele tour



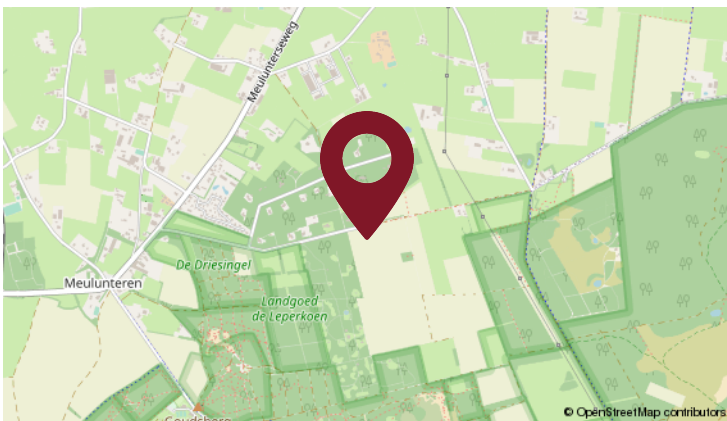
Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



Een ideale locatie voor natuurliefhebbers. In de directe nabijheid vindt u de uitgestrekte bossen van Lunteren met de zandafgraving en 'Het Middelpunt van Nederland'. Maar ook bent u zo bij natuurgebied 'Het Wekeromse Zand' en de 'Celtic Fields'. Het centrum van zowel Lunteren als Ede en Barneveld met alle winkels, sportfaciliteiten, medische zorg en scholen zijn op korte afstand te bereiken. Hier vindt u alles wat u nodig heeft!



Dit is de ultieme plek waar u geniet van de natuur, de rust en de ruimte terwijl de dynamiek van het stadsleven en de snelwegen binnen handbereik zijn op het moment dat u dit wenst. De snelweg bereikt u namelijk binnen 10 minuten en in de omgeving zijn diverse stations aanwezig die een perfecte verbinding hebben met de rest van het land.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

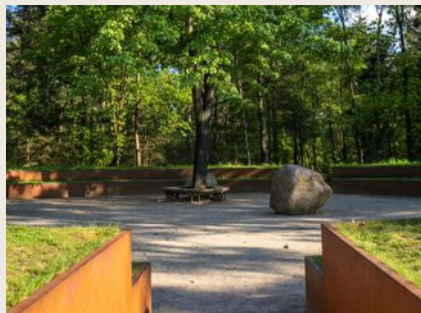
Wonen in



Lunteren

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.

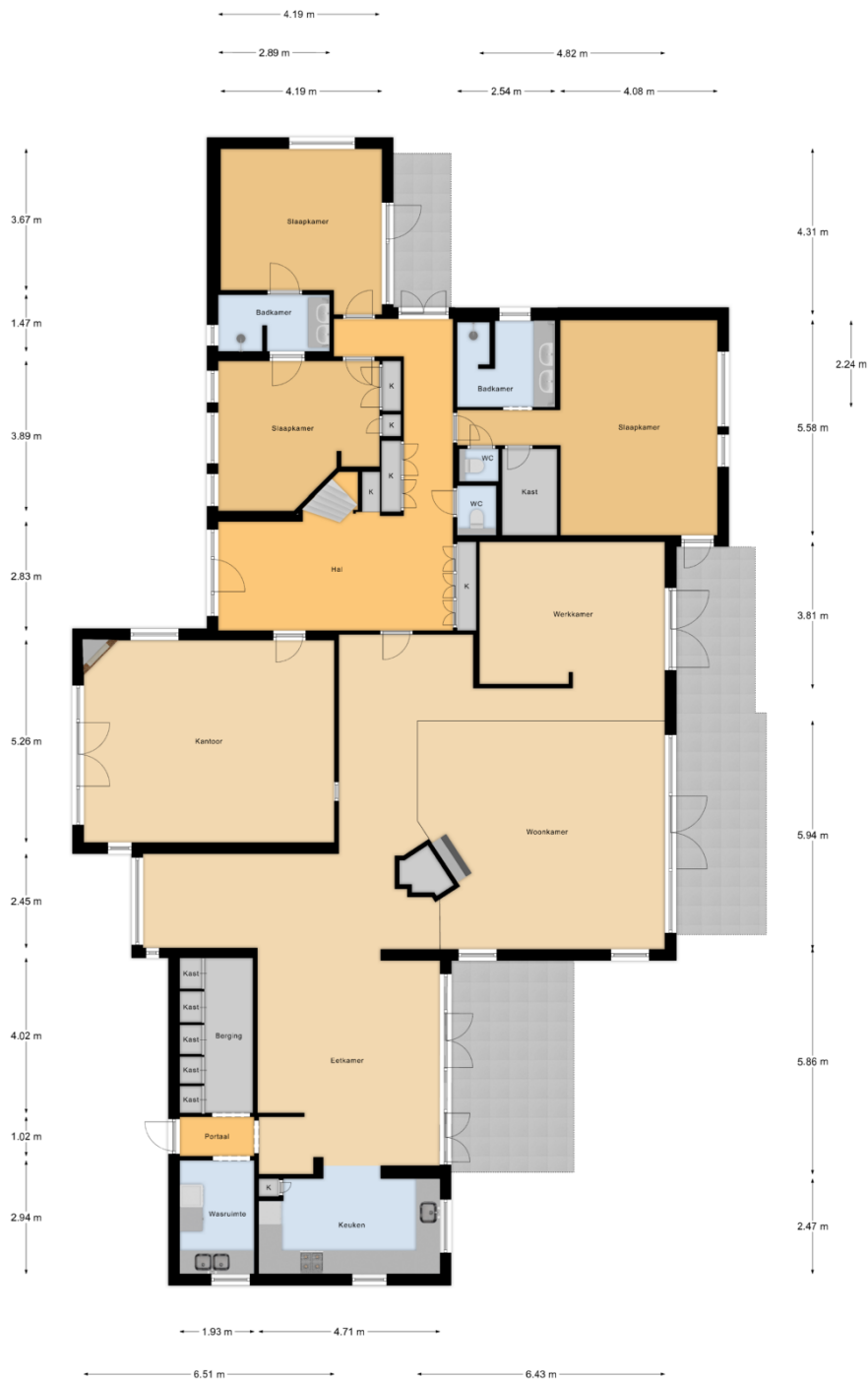
Diverse buurtschappen zoals Meulunteren, Overwoud, Nederwoud en Walderveen maken deel uit van Lunteren. Het gezellige centrum beschikt over een autovrije dorpskern met een goed winkelbestand. Doordat Lunteren het geografische middelpunt van Nederland is heeft u vanaf hier snelle aansluitingen op de A1,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



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



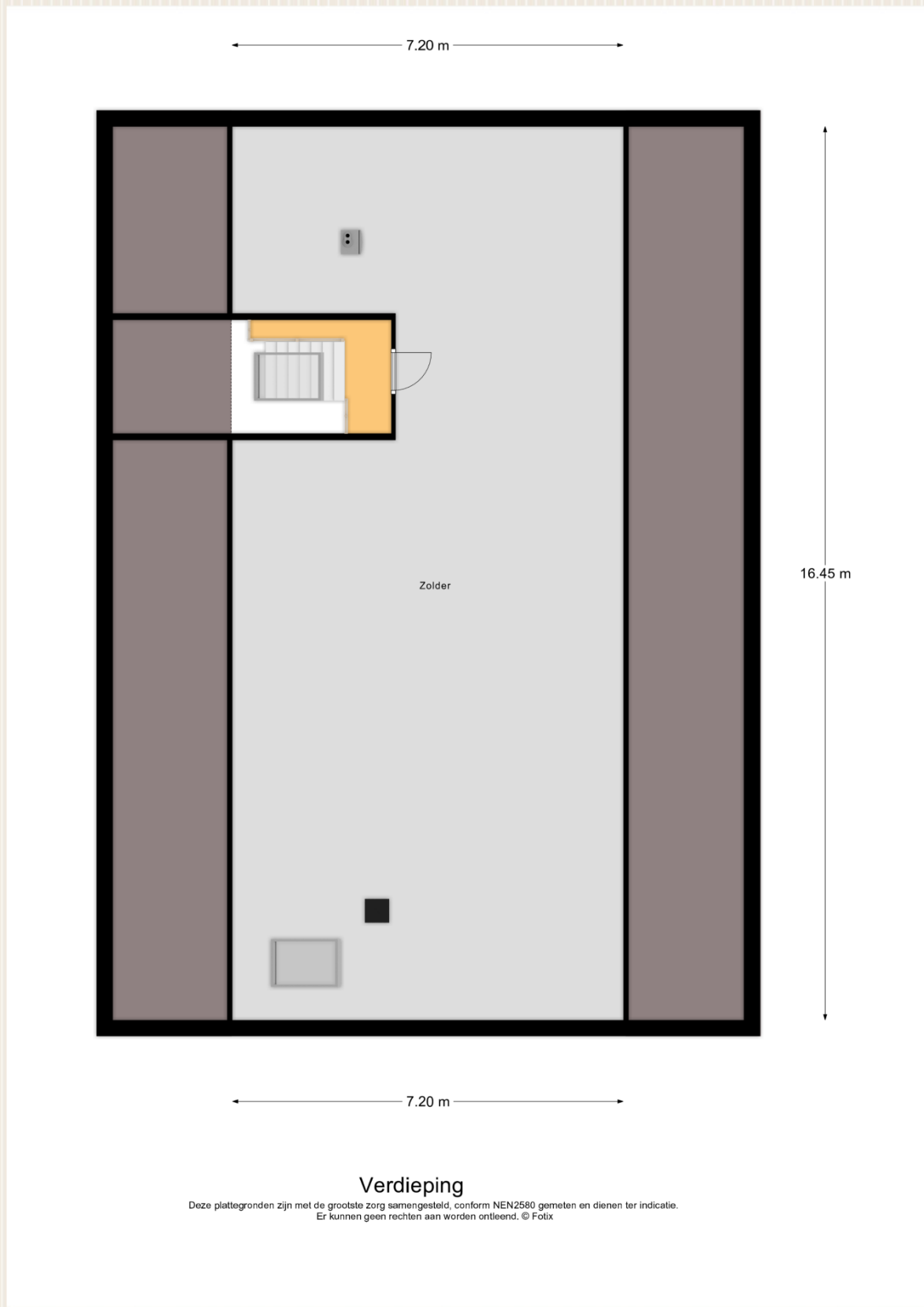
Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2150 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Polix

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

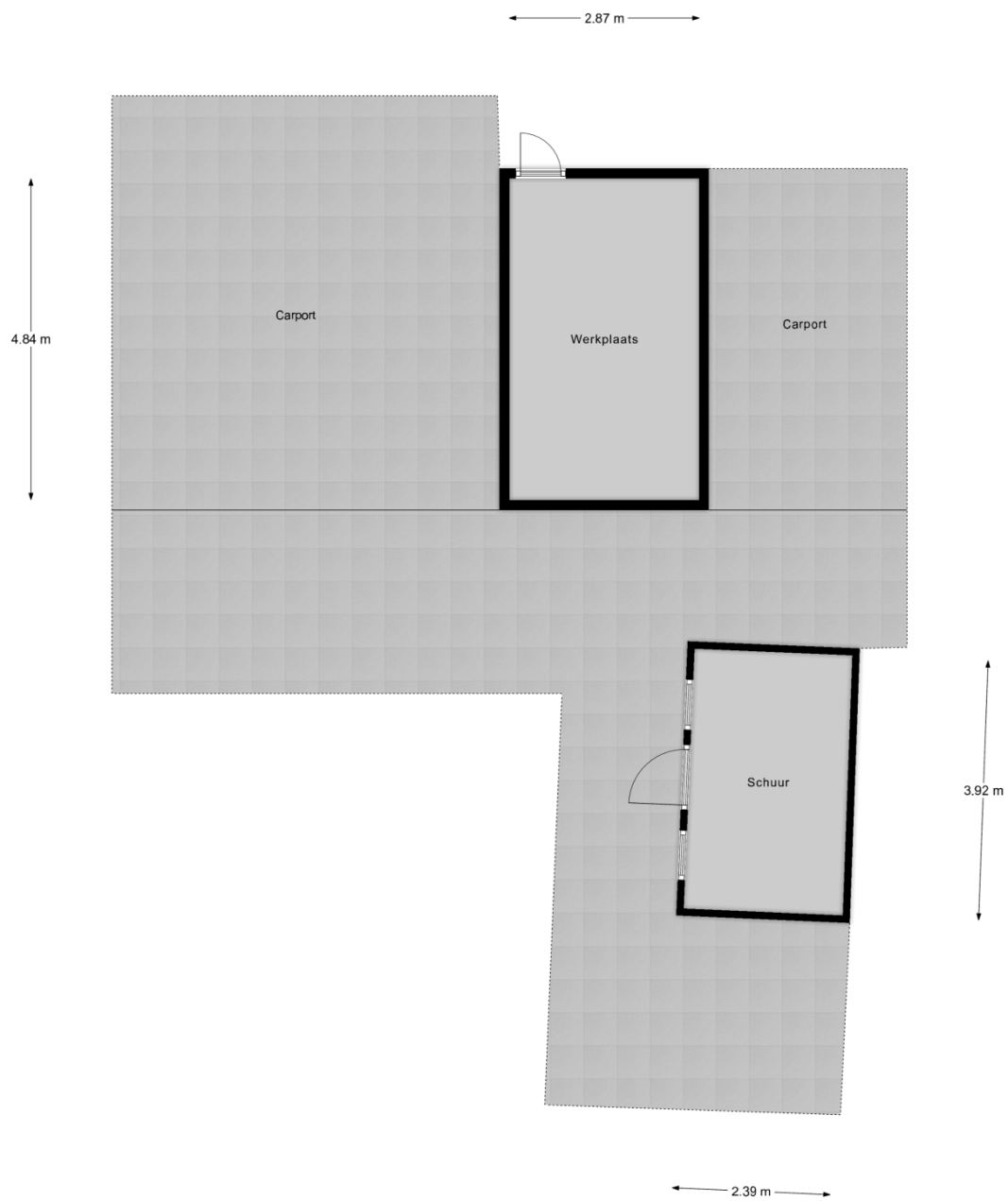
Plattegrond



Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



Schuur

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

Kadastrale kaart



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Extra *informatie*

Onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1972 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening van risico en koper.

Vragenlijst

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst van de woning. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Publiekrechtelijke beperking

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie B, nummer 1131 rust een publiekrechtelijke beperking betreffende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Geen asbest

Met betrekking tot het punt asbest is het de verkoper niet bekend dat er in de woning en opstallen asbest is verwerkt. Het is koper wel bekend dat de woning en opstallen voor 1994 gebouwd zijn en dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

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



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 zes enthousiaste dames en drie 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?

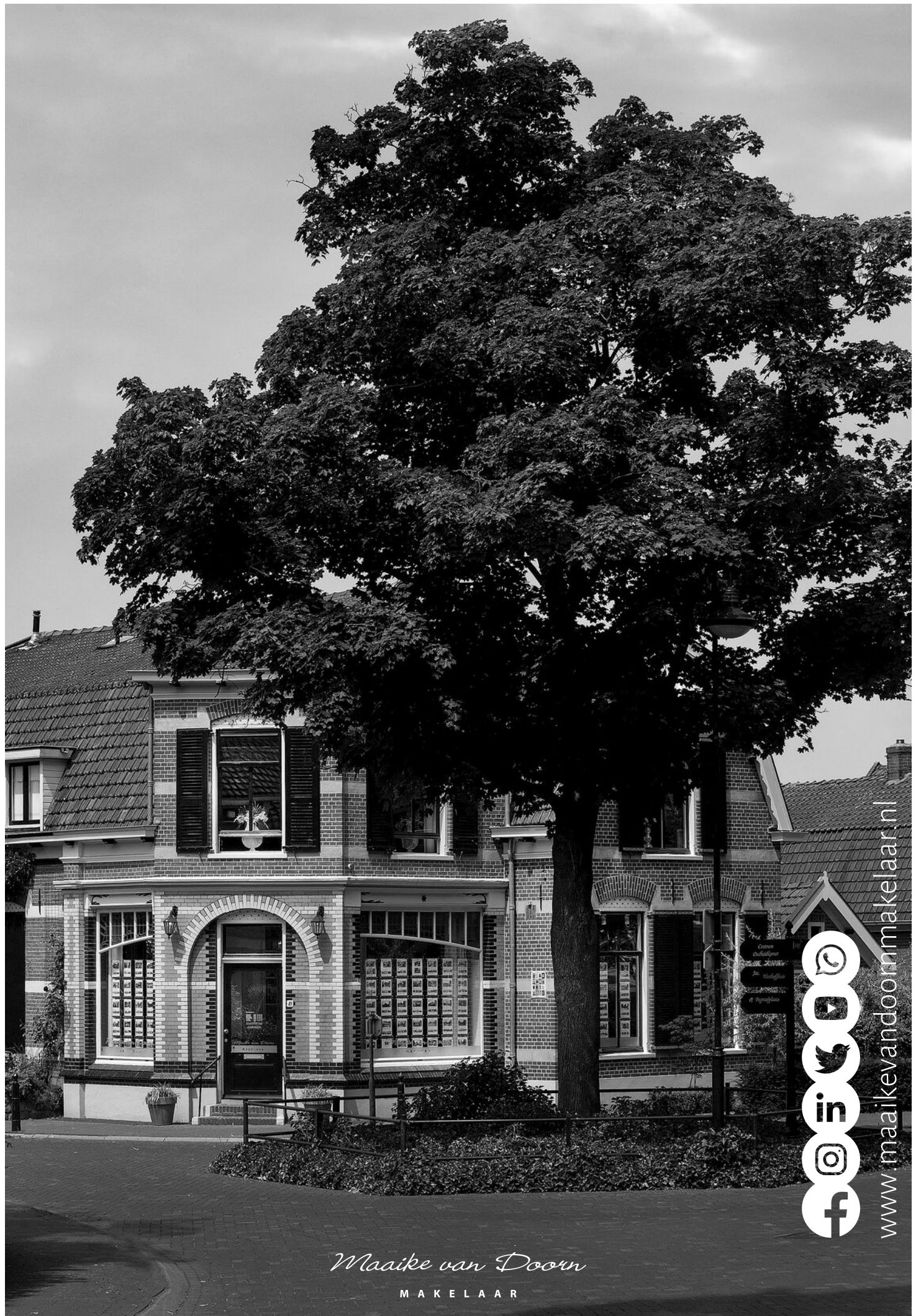
Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

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