

Roekelseweg 48 - B&B

WEKEROM

*Volledig gemoderniseerd
en gerenoveerd*

*Moderne en complete
recreatiewoning*

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

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





TYPE WONING	Geschakelde woning
SOORT WONING	Eengezinswoning
BOUWJAAR	2022
LIGGING	Op park Berkenrhode
TUIN	Verzorgd aangelegde tuin
SOORT GARAGE	Parkeerplaats 2x
ENERGIELABEL	-
VERWARMING	Warmtepomp
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE
91 m²

INHOUD
326 m³

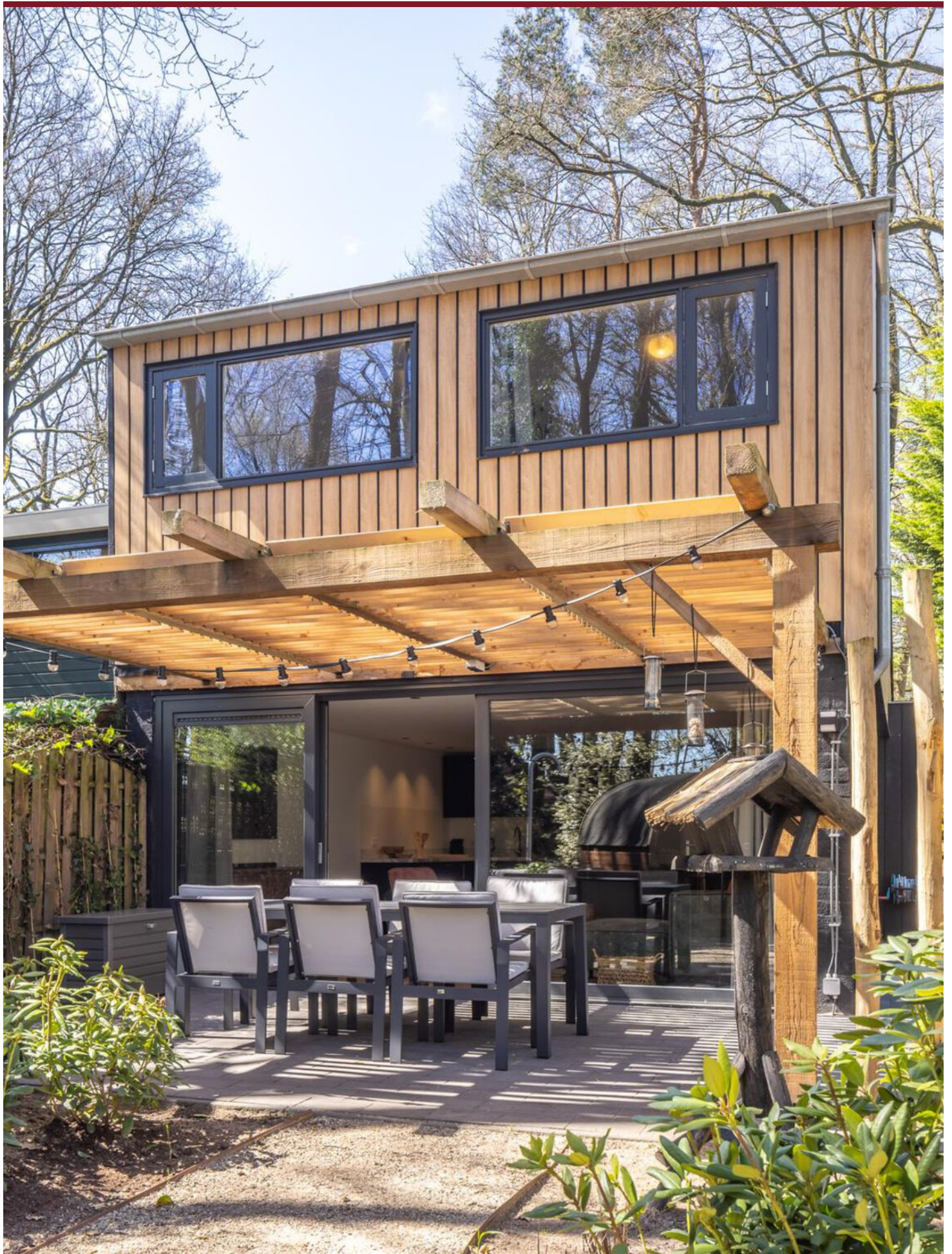
PERCEELOPPERVLAKTE
610 m²

AANTAL KAMERS
4

SLAAPKAMERS
3

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Royale tuin met *wellnessfaciliteiten*

Wordt deze recreatiewoning binnenkort jouw plek om maximaal tot rust te komen en het drukke (stads)leven even te ontvluchten? De recreatiewoning staat op een toplocatie aan het begin van park Berkenrhode, in een groene omgeving. Hier geniet je van de natuur en ervaar je het ultieme vakantiegevoel!

Echt een plaatje! Zowel het ontwerp, de uitvoering en de ligging is uniek. Deze 6-persoons recreatiewoning is compleet gerenoveerd met duurzame materialen en tot in de puntjes afgewerkt. De ruime woonkamer met open keuken, een slaap- en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping zorgen dat het je hier aan niets ontbreekt! De tuin is aangelegd met een ruim terras, hottub, sauna met verwarmde buitendouche, gazon en veel groen. Op het ruime perceel van 610 m² ervaar je alle rust en geniet je van de prachtige natuur. Rust en ontspanning, dat vind je hier!

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Strak afgewerkte
woonkamer

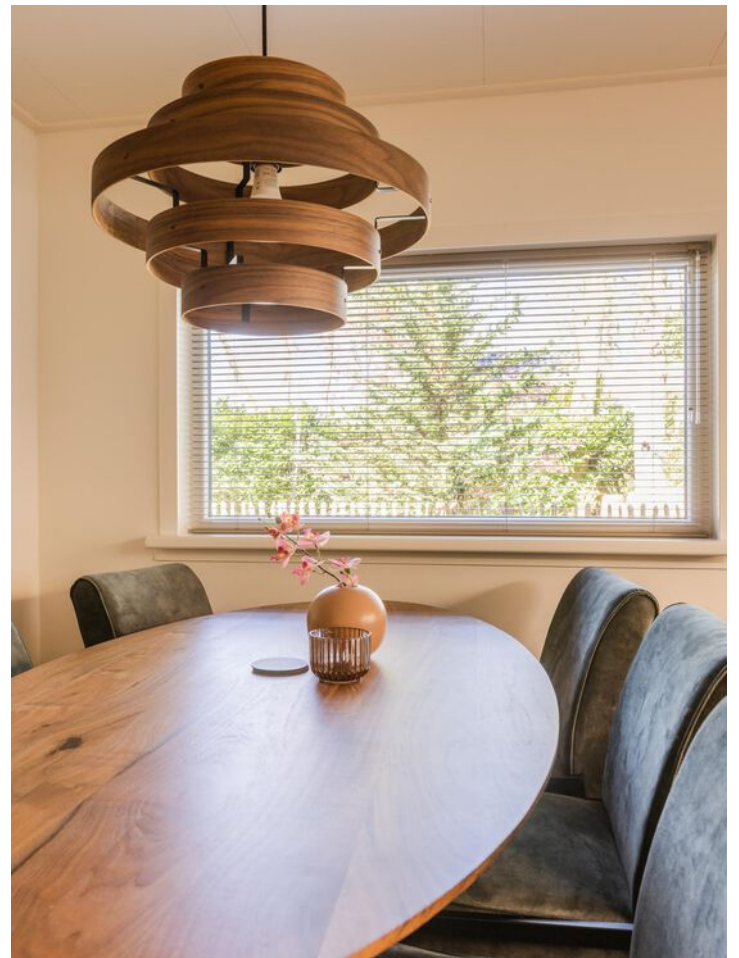
Verrassend is dat deze woning geheel gasloos is en inclusief keuken, sanitair, pvc vloer, raamdecoratie, meubilair en met een prachtig aangelegde tuin geleverd wordt. De toekomstige koper hoeft alleen de auto te parkeren, de sleutel om te draaien in het slot en het genieten kan beginnen!

In de woonkamer zijn een gezellige zit- en eethoek gecreëerd. Geniet hier van een heerlijk diner met vrienden of familie die bereid is in de luxe open keuken. De keuken beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur. De glazen pui met toegang tot het terras is een extra verlenging van het leefgedeelte. Vanuit de hal is het toilet met de fontein te bereiken.



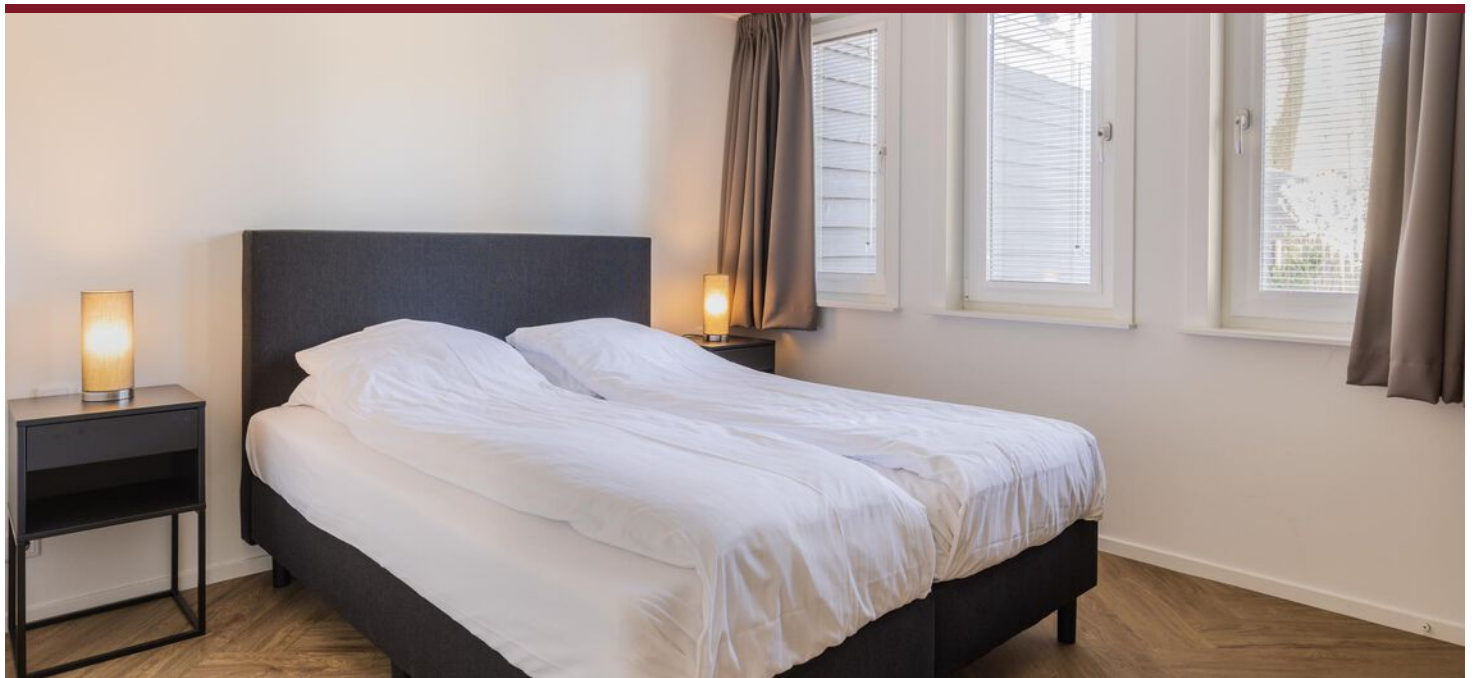
Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



De slaapkamer op de begane grond is ingericht met een comfortabele boxspring en een kledingkast. Via de slaapkamer bereik je de badkamer. De badkamer is luxe uitgevoerd met een ligbad en een dubbele wastafel met meubel.



Slaap- / badkamer
op de begane grond

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Eerste verdieping



Twee slaapkamers +
de tweede badkamer



Op de verdieping zijn twee slaapkamers, een badkamer en een berging aanwezig. Ook deze kamers zijn ingericht met comfortabele boxsprings. Dankzij de vele ramen is er een mooie lichtinval en word je uitgerust wakker. De tweede badkamer is ook luxe uitgevoerd met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Een groot pluspunt van de recreatiewoning is natuurlijk het ruime perceel van 610 m² en de omliggende tuin. De tuin is aangelegd met een ruim terras, hottub, heerlijke sauna met verwarmde buitendouche, gazon en veel groen. Het terras is ruim genoeg voor een grote tuintafel en is de perfecte plek voor een gezellige BBQ of borrel. In de sauna of hottub geniet je van een echt wellness-moment en kom je helemaal tot rust. Door het ruime perceel heb je veel privacy. De tuin voor de recreatiewoning is aangelegd met mooi siergrind. Hier kan je twee auto's parkeren. Ideaal voor het uitpakken van de vakantietassen en boodschappen! Ook is er nog een inpandig berging aan de voorzijde. Handig voor het stallen van fietsen en opbergen van tuingereedschap.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Verzorgd aangelegde
tuin



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van
Roekelseweg 48 - BB3 Wekerom*

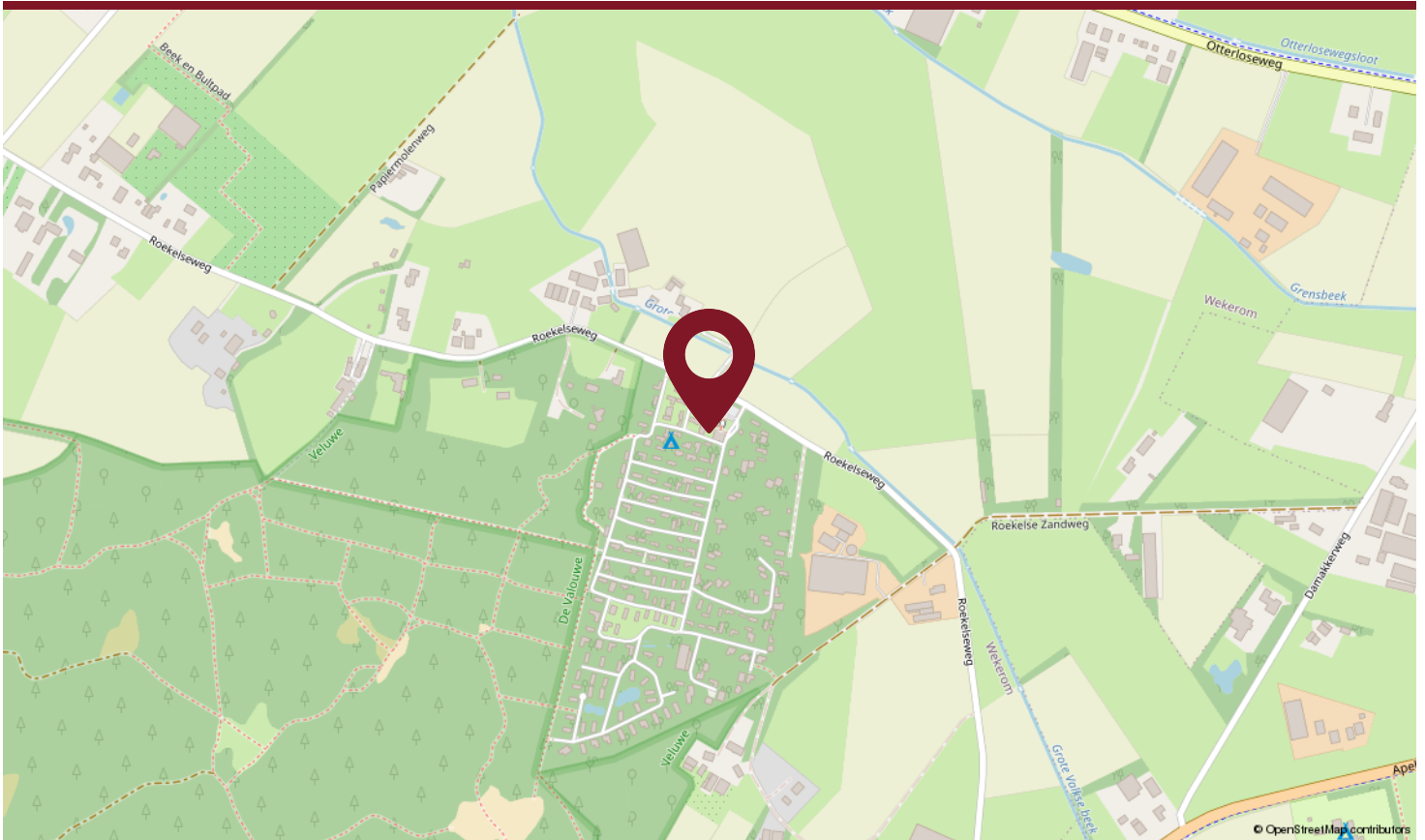


*Neem hier alvast een
virtuele tour door de woning*

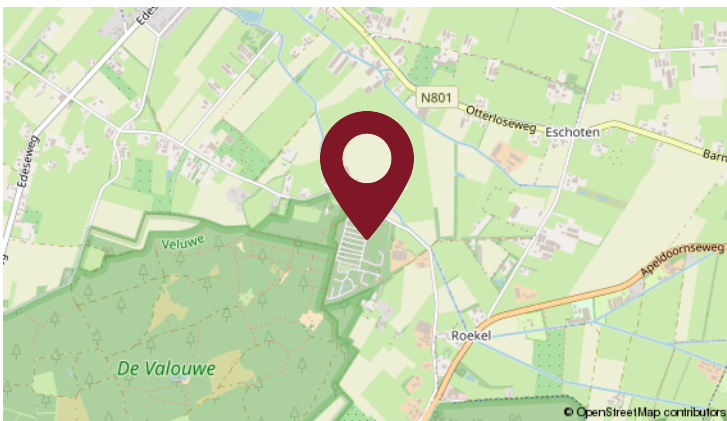
Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Locatie op de kaart



Verscholen in de bossen ligt het mooie park Berkenrhode. Het Wekeromse park beschikt over verschillende faciliteiten zoals een verwarmd buitenzwembad, een cafetaria, restaurant Le Grand Café en voor de kinderen een speeltuin. Daarnaast zijn er verschillende toegangen naar het Roekelse Bos. Hier geniet je optimaal van de natuur!



Liever iets verder op pad? Bezoek dan eens het gezellige Otterlo. Dit dorp heeft een grote verscheidenheid aan restaurants, is het startpunt van diverse fietsroutes en ligt pal naast de ingang van het Nationale Park de Hoge Veluwe. Daarnaast ligt Ede op een paar autominuten afstand. Hier vind je diverse winkels en leuke horecagelegenheden. De openbaar vervoer mogelijkheden en diverse uitvalswegen zorgen er tenslotte voor dat er een goede verbinding is met de rest van Nederland.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Recreëren op



Park Berkenrhode

Verscholen in de bossen van de Hoge Veluwe ligt Park Berkenrhode. Een sfeervol park gericht op duurzaamheid en met een ruime opzetting van de accommodaties. Alle accommodaties hebben namelijk een ruime tuin voor optimale rust en privacy. Op het park vind je rust, ruimte en ontelbare mogelijkheden om te wandelen en te fietsen in de omgeving. Hier kan het hele gezin genieten van een welverdiende vakantie.

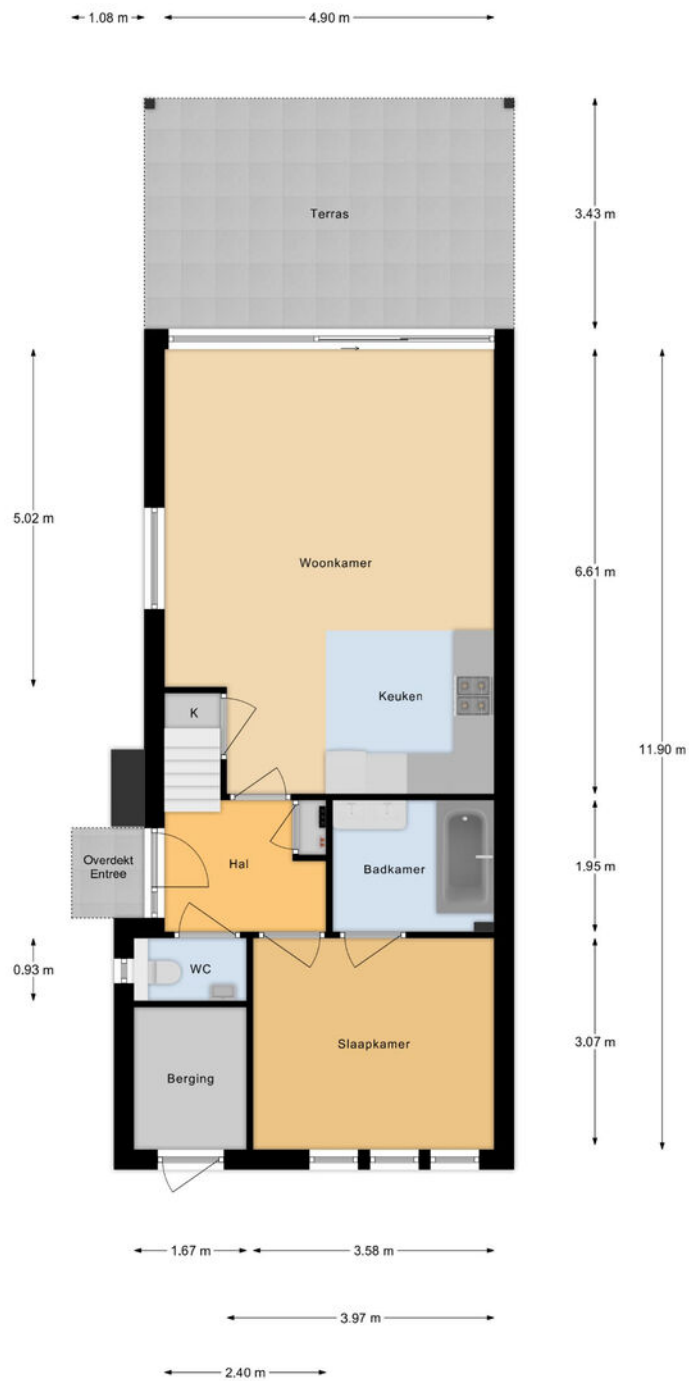
Het verwarmde buitenzwembad, een privé Spa & Wellness, 'Le Grand Café' en een cafetaria zorgen ervoor dat alles voor een goede vakantie binnen handbereik is. Ook hoeven de kinderen zich geen moment te vervelen door twee speeltuinen en een animatieteam in de vakanties. Er op uit om de prachtige omgeving te verkennen? Huur een fiets- of E-chopper op het park. Daarnaast is er een wasserette, een dogwash en gratis wifi.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



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

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn mak



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ede
Sectie B
Perceel 6448

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Maaike van Doorn

MAKELAAR

Extra *informatie*

Kenmerken

Soort grond: eigen grond

Forensen belasting: € 860,11

Beheerplaats (2022): € 1.932,-

CAI (2022): € 195,-

Internet (2022): € 230,-

Vuilnis (2022): € 298,50

Zuiveringslasten/riool/onderhoud park (2022): €
131,10

BTW van toepassing: nee

BTW belaste levering: nee

Huisdieren toegestaan: ja

Inventaris: gestoffeerd en gemeubileerd, de woning zal opgeleverd worden zoals tijdens de bezichtiging te zien is met uitzondering van het bewateringssysteem, deze wordt meegenomen door verkopers.

Voorkeursrecht van toepassing: ja

Kennismakingsgesprek: ja

Verhuurmogelijkheden: Er zit een verhuurverplichting op de recreatiewoning. De recreatiewoning mag ook zelf gebruikt worden voor ca 120 dagen. Inschrijving op dit adres en permanente bewoning zijn niet toegestaan.

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



Onze medewerkers

Maaike 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.

Maaike 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?

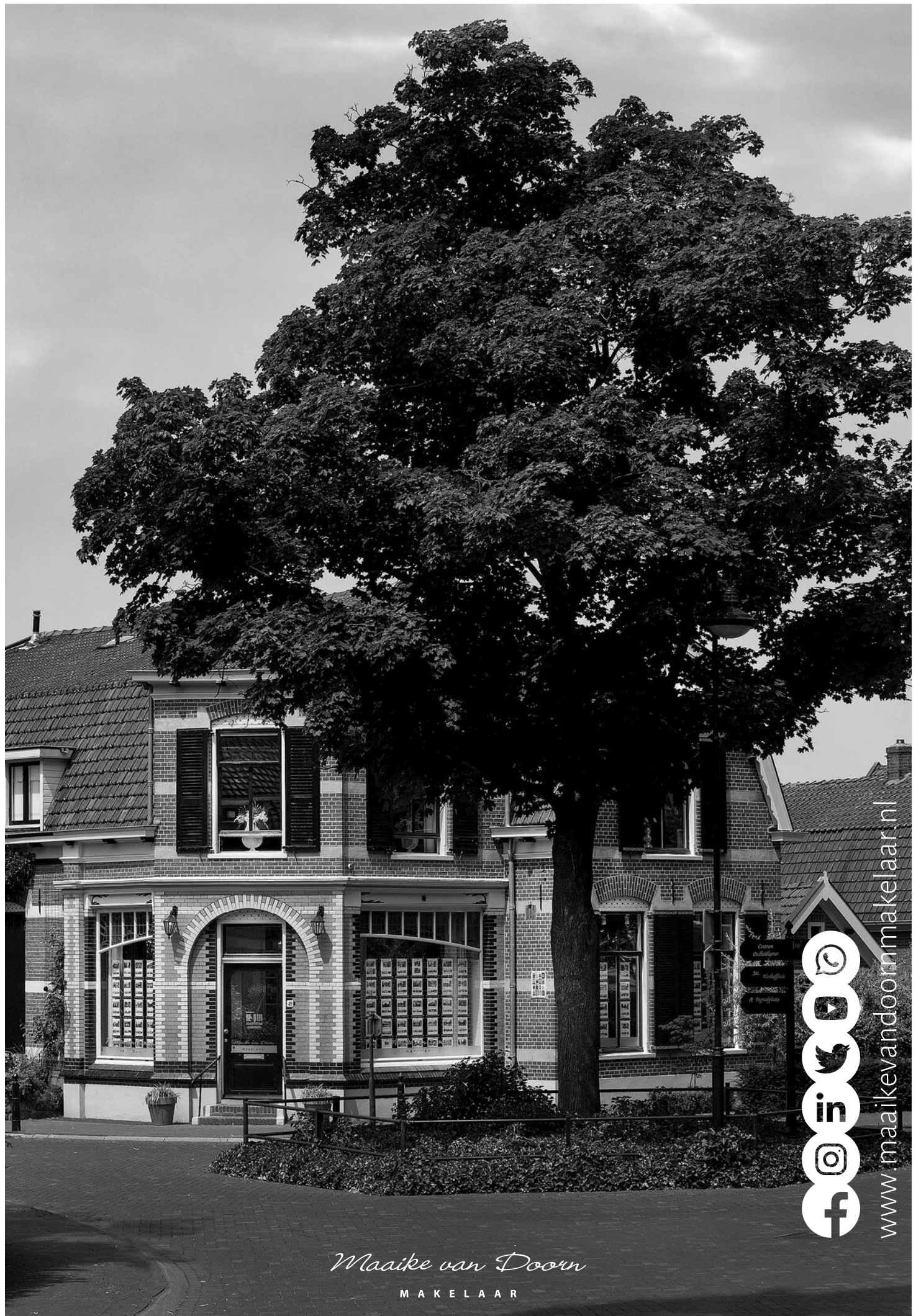
Ons team gaat graag actief voor u aan de slag! Omdat iedere opdrachtgever en iedere woning uniek is zetten we voor elke woning een maatwerk verkoopstrategie in om de juiste kopersgroep te bereiken. We zijn vanaf het eerste moment betrokken, bereikbaar en vooral enthousiast.

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.

Maaike van Doorn

MAKELAAR



www.maaikendoormakelaar.nl



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Wonen in



Lunteren

Lunteren is een dorp op de Veluwe en telt circa 13.695 inwoners. Lunteren behoort tot de gemeente Ede en ligt op het middelpunt van Nederland. Het dorp is sfeervol opgezet en beschikt over diverse voorzieningen. Zo zijn er diverse supermarkten, basisscholen, kledingwinkels, restaurants en sportaccommodaties. Vanuit de dorpskern wandel of fiets je binnen enkele minuten het bos

uitkijktoren De Koepel in het bos zijn leuk om naar toe te gaan. Lunteren heeft een gunstige en rustige ligging aan de rand van de Veluwe met goede verbindingen via de A30 naar de A12 en de A1 naar de rest van Nederland. Daarnaast heeft Lunteren een NS station met verbinding naar Ede-Wageningen en Amersfoort.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Recreëren in



Maike van Doorn

MAKELAAR