

# *Hindelaan 86*

LUNTEREN

*Leuke tussenwoning  
vol mogelijkheden*

*Wonen in een  
geliefde wijk*

Vraagprijs € 339.000,- k.k.

*Maaïke van Doorn*

M A K E L A A R

STATIONSSTRAAT 49 LUNTEREN | 0318 48 37 00 | [WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL](http://WWW.MAAIKEVANDOORNMAKELAAR.NL)





<b>TYPE WONING</b>	Tussenwoning
<b>SOORT WONING</b>	Eengezinswoning
<b>BOUWJAAR</b>	1989
<b>LIGGING</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>TUIN</b>	Voor- en achtertuin
<b>BERGING</b>	Vrijstaand steen
<b>ENERGIELABEL</b>	B
<b>VERWARMING</b>	CV-ketel
<b>ISOLATIE</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

**WOONOPPERVLAKTE**  
95 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
324 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
126 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS**  
5

**SLAAPKAMERS**  
3

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



## Leuke tussenwoning in een *geliefde wijk in Lunteren*



Voel je thuis in deze leuke tussenwoning in een geliefde wijk in Lunteren! Deze startersdroom met energielabel B heeft 3 slaapkamers, een moderne badkamer en een tweede verdieping vol mogelijkheden. Daarnaast profiteer je van een landelijke keuken en een tuingerichte woonkamer die je dankzij de neutrale tinten goed kunt matchen bij elke woonstijl. Er is genoeg plek om een leuke zit- en eethoek te creëren en met de aankleding van jouw favoriete woonaccessoires zal een huiselijk gevoel niet ontbreken! Daarnaast heb je nog een tuin vol privacy. Ben jij je verhuisdozen al aan het pakken? Want deze woning tover je binnen no-time om tot jouw droomhuis.

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Begane grond



Vanuit de entree zijn de verschillende vertrekken te bereiken. Zo vind je rechts van je het toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en onder de trap een handige voorraadkast. Ga je aan het einde van de hal links, dan bereik je de living.

*Maike van Doorn*

MAKELAAR



## Tuingerichte woonkamer

Welkom thuis! De uitstraling van het leefgedeelte is zeer neutraal door de lichte tinten en mooie grijze laminaatvloer. Goed te matchen bij iedere woonstijl! In de tuingerichte woonkamer creëer je gemakkelijk een gezellige zithoek en dankzij de deur naar buiten lopen binnen en buiten in elkaar over.



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



Vanuit de woonkamer loop je de keuken in, waar je terwijl je aan het koken bent, gezellig met je visite kunt praten.

De keuken met L-vormige opstelling is voorzien van een combi-oven, gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Alles om een lekkere maaltijd op tafel te zetten dus!

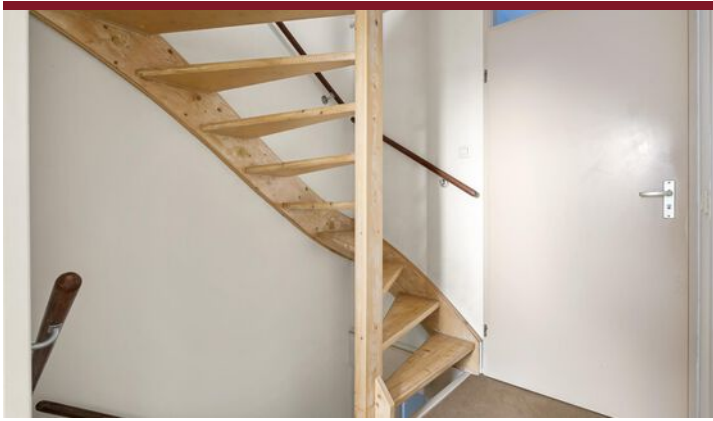


*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Eerste verdieping



De houten trap brengt je naar de slaapetage. Hier vind je drie slaapkamers van mooi formaat en de badkamer.



De eerste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is een ideale hoofdslaapkamer met genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede slaapkamer richt je in zoals jij dat wilt en de derde slaapkamer is wat kleiner van formaat, maar kun je goed ombouwen tot kinderkamer of kledkamer.

De badkamer is met zorg samengesteld in zwart met witte tinten en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Hier ontbreekt het je aan niets!



*Maike van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Drie fijne  
slaapkamers*



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Tweede verdieping



Een tweede vaste trap biedt toegang tot de tweede verdieping. Realiseer jij hier een vierde slaapkamer, een kantoor- of hobbyruimte? De keuze is aan jou!

Daarnaast vind je hier de cv-ketel en een bergzolder. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Exterieur



In de privacyvolle tuin die geheel bestraat is heb je alle ruimte om te genieten van het buitenleven. Creëer bijvoorbeeld een heerlijke loungehoek en plaats een grote buitentafel. Ook heb je de ruimte een mooie overkapping te plaatsen. Mogelijkheden genoeg dus! Ook fijn is de ligging op het zuiden, zo ben je vaak verzekerd van een zonnetje.

In de voortuin heb je een schuurtje voor extra bergruimte. Je fietsen rijd je hier gemakkelijk naar binnen. Plaats je je fietsen liever in de achtertuin via de achterom? Dat kan natuurlijk ook. Je auto parkeer je overigens in de parkeervakken tegenover de woning. Fijn toch?



*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van  
Hindelaan 86 Lunteren*



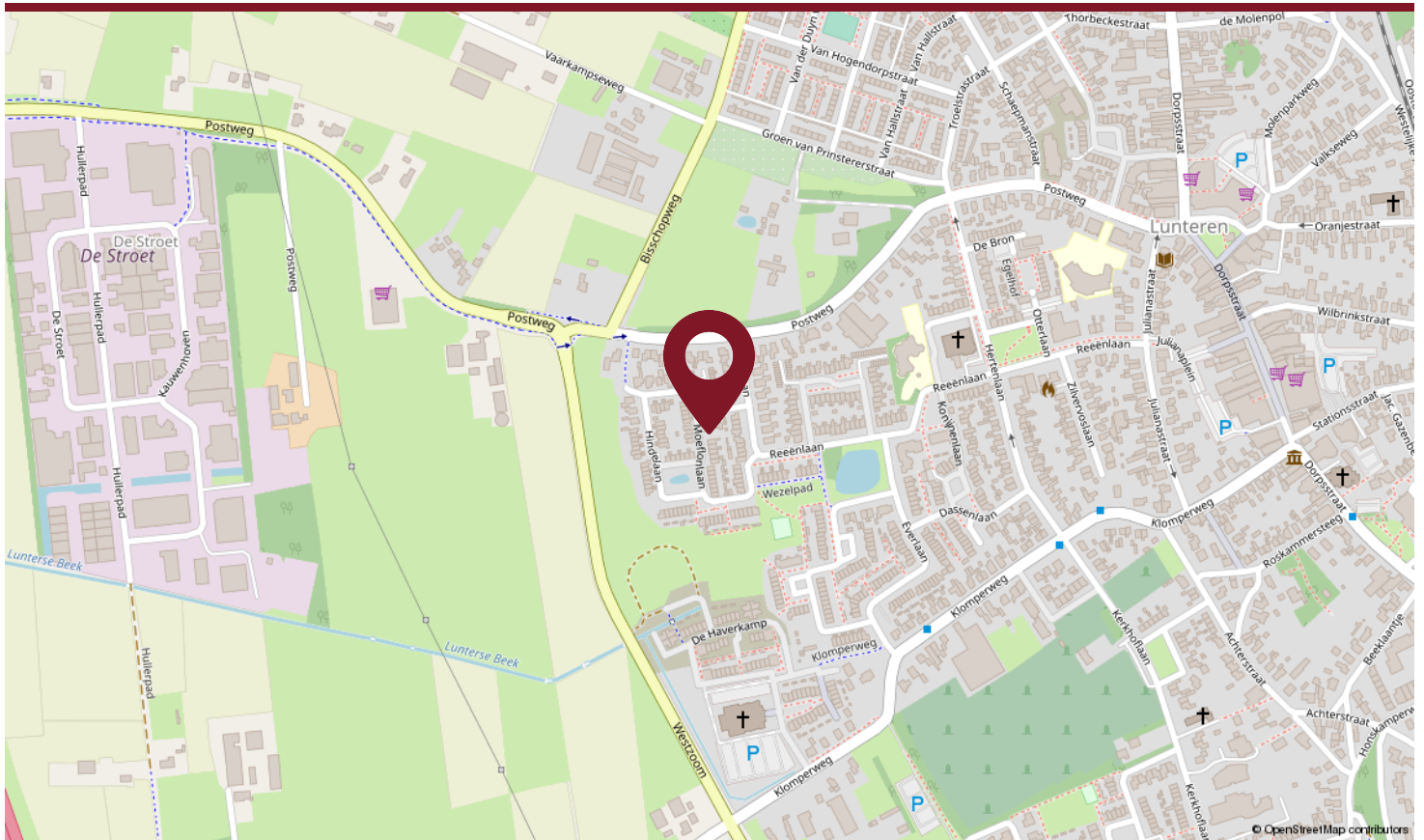
*Neem hier alvast een  
virtuele tour door de woning*

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR



# Locatie op de kaart



De woning ligt in de kindvriendelijke wijk De Kempjes; een prettige en ruim opgezette wijk aan de rand van Lunteren. Met meerdere speeltuinen en twee vijverpartijen in de buurt is het hier leuk wonen voor ouders met kinderen. Daarnaast is de ligging dicht bij het gezellige centrum van Lunteren met al haar voorzieningen ideaal. Ook andere voorzieningen zoals sportverenigingen, basisscholen en apotheken zijn niet ver weg.



Door de ligging aan de rand van het dorp ben je met enkele minuten op de uitvalswegen A30, A12 en A1 waardoor je een goede verbinding hebt met de rest van Nederland. Ook het station en de bossen zijn niet ver weg. Klinkt goed, toch?

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

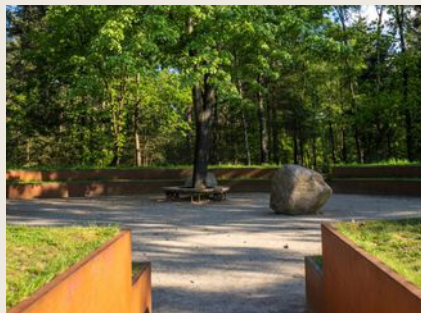
# Wonen in



## 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.

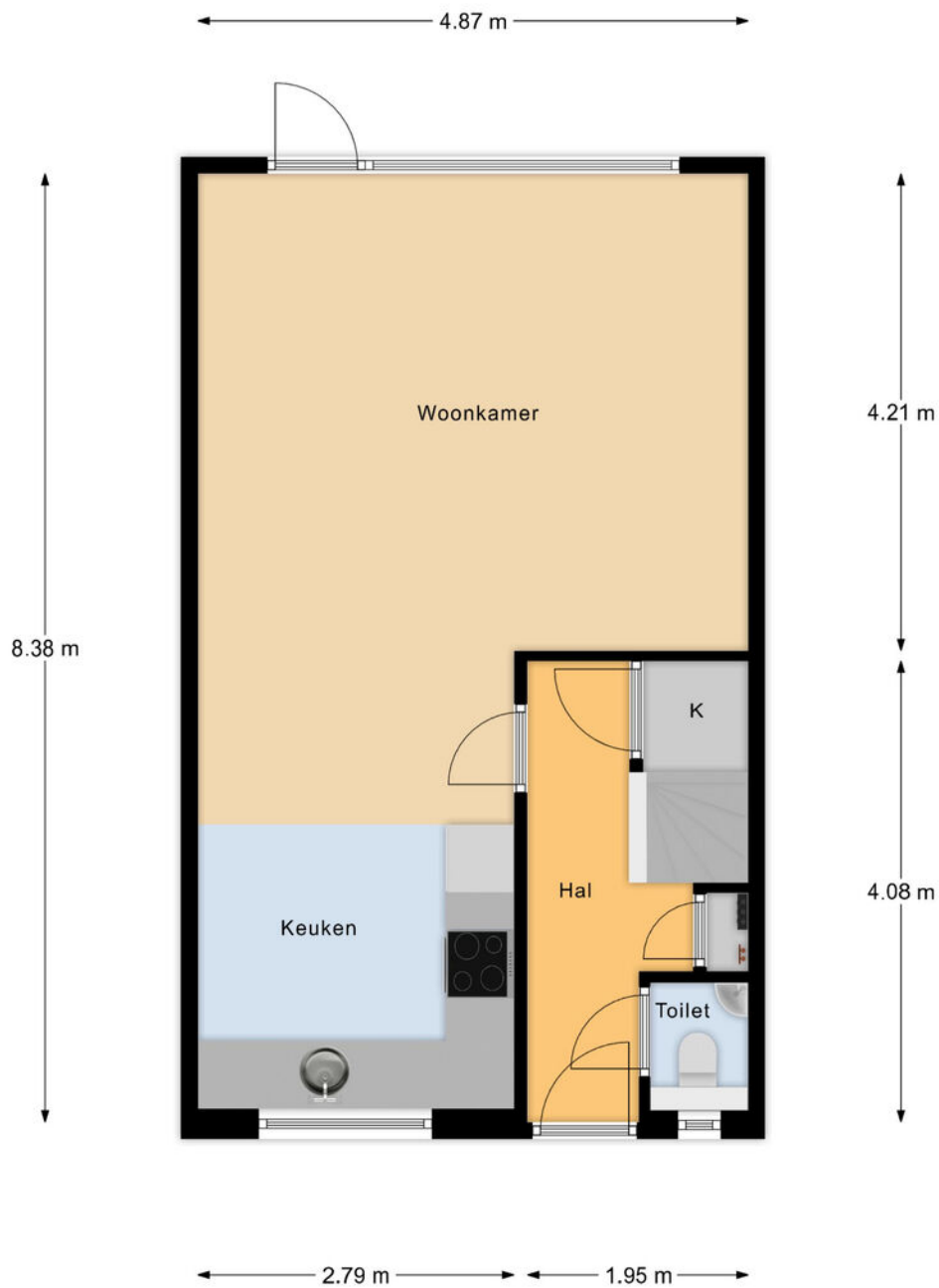
Diverse buurtschappen zoals Meulunteren, Overwoud, Nederwoud en Walderveen maken deel uit van Lunteren. Het gezellige centrum beschikt over een autovrije dorpskern met een goed winkelbestand. Doordat Lunteren het geografische middelpunt van Nederland is heeft u vanaf hier snelle aansluitingen op de A1, 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 NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond



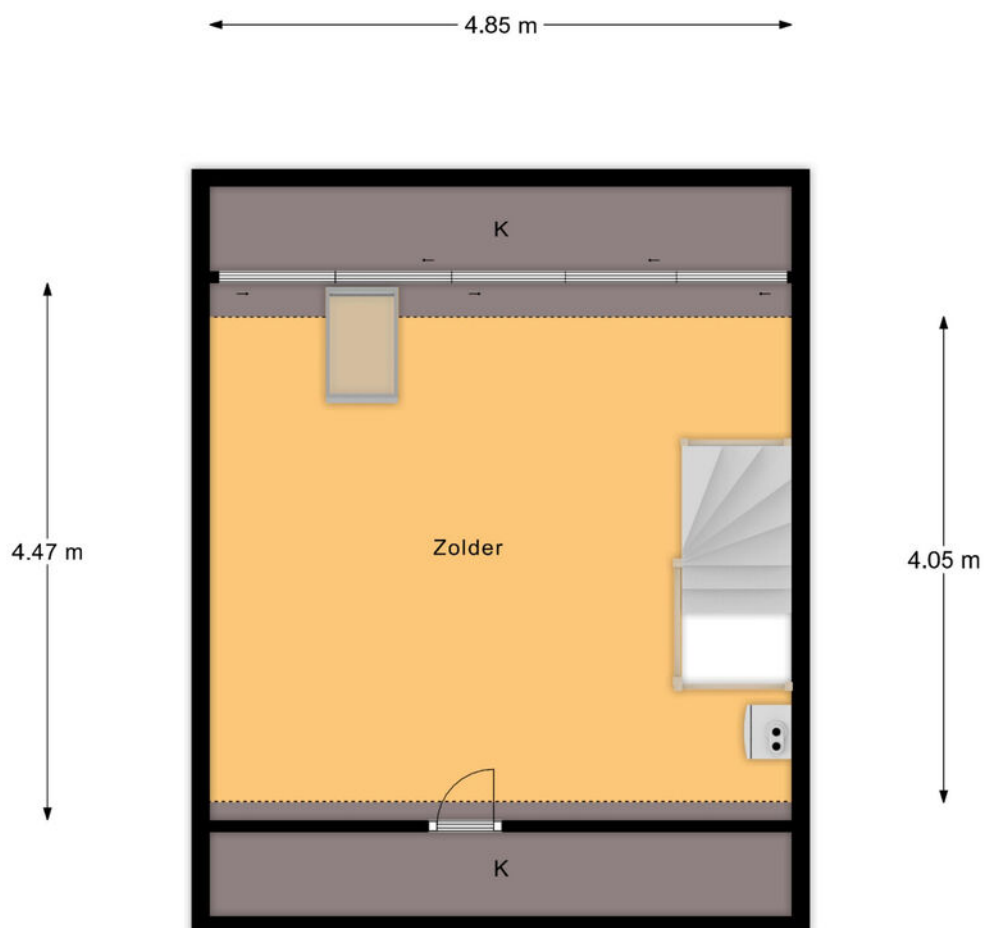
## 1e Verdieping

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



## 2e Verdieping

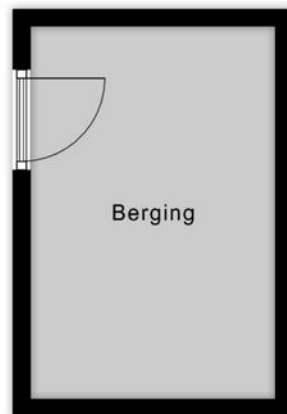
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

*Maike van Doorn*

MAKELAAR

# Plattegrond

← 2.04 m →



3.10 m

## Berging

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaike van Doorn Mak



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lunteren	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6500	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 november 2022  
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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampen in de hal		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

*Maaïke van Doorn*

MAKELAAR

# Extra *informatie*

Onderstaande artikelen worden toegevoegd aan de koopovereenkomst.

## **Feitelijke staat van het verkochte**

Verkoper verklaart niet zelf in het verkochte te hebben gewoond en is derhalve ook niet op de hoogte van de feitelijke staat van het verkochte. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normaal gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het sluiten van deze overeenkomst.

## **Vragenlijst**

Verkoper beschikt niet over een verkoopvragenlijst van de woning aangezien verkoper de woning nooit zelf heeft bewoond. De koper wordt geadviseerd een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1989 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.

# 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 bieders 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.

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](http://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