

Baron Mackaystraat 18

LUNTEREN

Verbouwen naar eigen
smaak en wens

2-onder-1-kapwoning
in een rustige straat

Vraagprijs € 510.000,- k.k.

Maaïke van Doorn

M A K E L A A R

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





TYPE WONING 2-onder-1-kapwoning

SOORT WONING Eengezinswoning

BOUWJAAR 1968

LIGGING Aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN Voor- en achtertuin

SOORT GARAGE Vrijstaand steen

ENERGIELABEL E

VERWARMING Gaskachels, keukengeiser

ISOLATIE Muurisolatie, dakisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas

WOONOPPERVLAKTE
85 m²

INHOUD
362 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
304 m²

AANTAL KAMERS
6

SLAAPKAMERS
4

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



2-onder-1-kapwoning om te *verbouwen naar eigen wens*

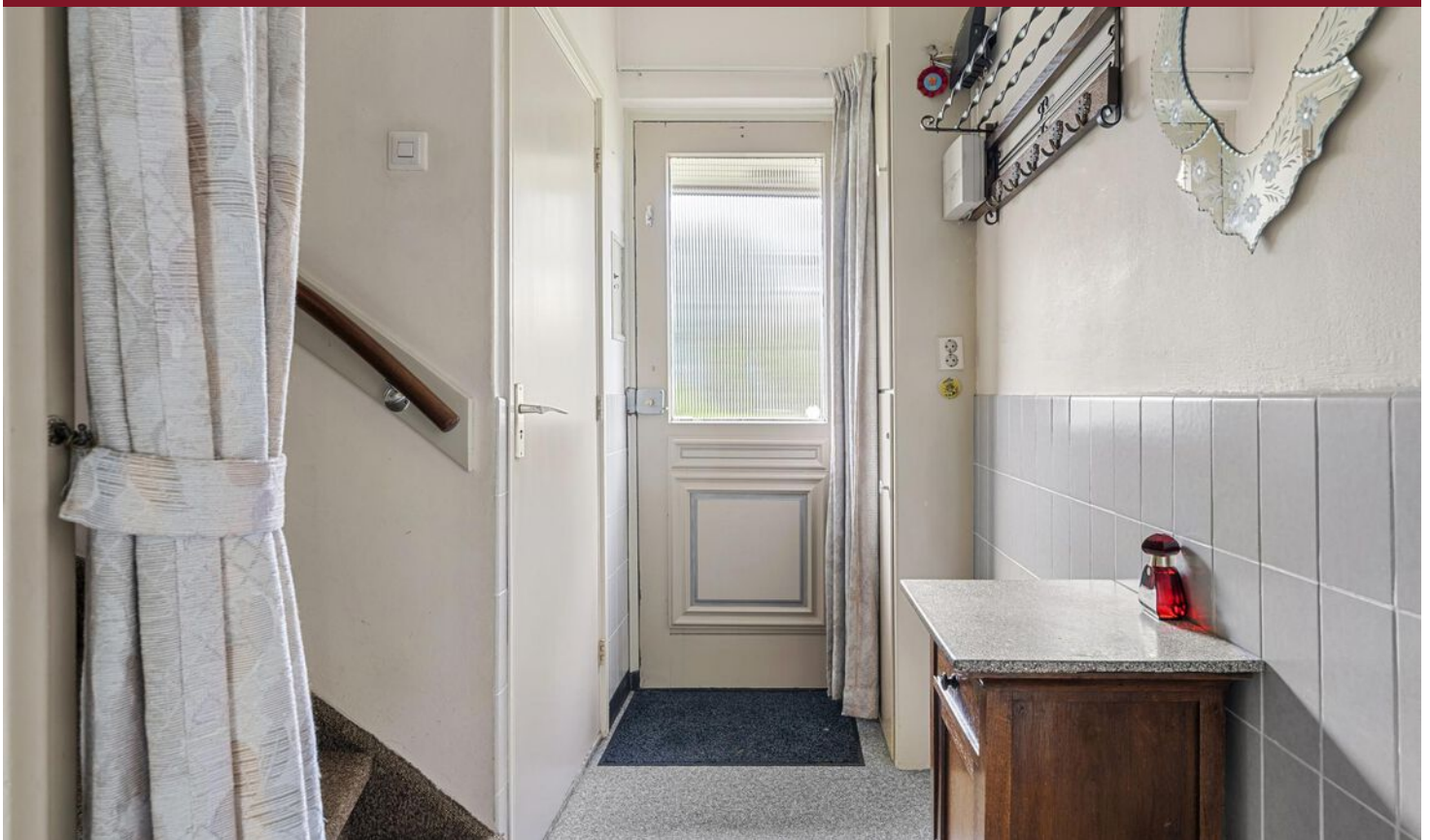


Deze 2-onder-1-kapwoning, gelegen aan een rustige straat, biedt een unieke kans voor de handige koper. Met een mooi perceel van 304 m², een eigen oprit en garage, is dit huis een echt renovatieproject met vele mogelijkheden. De begane grond verwelkomt je met een ruime woonkamer, aangrenzende keuken en eetkamer. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer, terwijl de zolder ruimte biedt voor een vierde slaapkamer. Hier kun je jouw droomhuis vormgeven, van vloer tot plafond, volgens jouw eigen smaak en wens. De ligging is ideaal: in een rustige buurt, dichtbij het gezellige centrum van Lunteren. Zien we jou hier binnenkort?

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Begane grond



Parkeer je auto op de eigen oprit en betreedt via de voordeur de woning. Stap binnen in de hal van deze woning, je eerste glimp van de mogelijkheden. De hal leidt je naar het toilet, de trap naar boven en de woonkamer.

Maike van Doorn

MAKELAAR



Ontdek de woonkamer, een ruimte vol potentieel. De ruimte is heerlijk licht dankzij de grote ramen. Hier is voldoende ruimte voor een knusse zithoek rond de open haard om te ontspannen en een gezellige eethoek voor heerlijke maaltijden en samenzijn.



Maike van Doorn

MAKELAAR



Stap binnen in deze bescheiden keuken, een ruimte vol potentieel. Hoewel eenvoudig, biedt deze keuken de ideale basis voor jouw droomwoonkeuken. Met een doordachte verbouwing kun je hier een prachtige, functionele woonkeuken creëren. De aanwezige aansluiting voor de wasmachine voegt extra bruikbaarheid toe aan deze ruimte.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Eerste verdieping



Welkom op de eerste verdieping van deze woning. De overloop leidt je naar drie mooie slaapkamers en een badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is een oase van rust, met vaste kasten en overvloedig daglicht dat door de grote ramen naar binnen valt.

De andere twee slaapkamers zijn veelzijdig en bieden volop ruimte voor diverse inrichtingsmogelijkheden, zoals een logeerkamer, thuiswerkkantoor of kleedkamer.



Verdieping met
drie slaapkamers

Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Via de overloop bereik je de badkamer. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van natuurlijke ventilatie. De douche staat klaar voor verfrissende ochtenden, terwijl het wastafelmeubel en de zwevende badkamerkast voldoende opbergruimte bieden voor je dagelijkse behoeften.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Tweede verdieping



Welkom op de zolder, bereikbaar via een vaste trap
Via de overloop betreed je de vierde slaapkamer
van dit huis. Hier zijn de mogelijkheden eindeloos.
Of je het nu wilt omtoveren tot een fijne
thuiswerkplek, een creatieve studio of zelfs een
speelkamer voor de kinderen, deze zolder biedt de
ruimte en flexibiliteit die je nodig hebt.



Verdieping met mogelijkheid tot
vierde slaapkamer

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Exterieur



Met een fijne balans tussen een groen gazon, bestrating en een divers scala aan beplantingen, is deze tuin een fijne plek om in de zomermaanden ultiem te genieten. Op het perceel van circa 304 m² vind je verder nog een tuinhuis, houthok en een praktische garage. De garage is ideaal voor de klussers onder ons en het opbergen van gereedschap en het stallen van fietsen.



Het gemak van deze tuin strekt zich uit tot de voorkant van het huis, waar een eigen oprit ruimte biedt voor het parkeren van je auto. Hierdoor hoef je je geen zorgen te maken over parkeerproblemen en geniet je elke dag van het comfort van je eigen plekje.



Maaïke van Doorn

MAKELAAR



Maike van Doorn

MAKELAAR



Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Virtuele tour



*Bekijk hier de woningvideo van
Baron Mackaystraat 18 Lunteren*

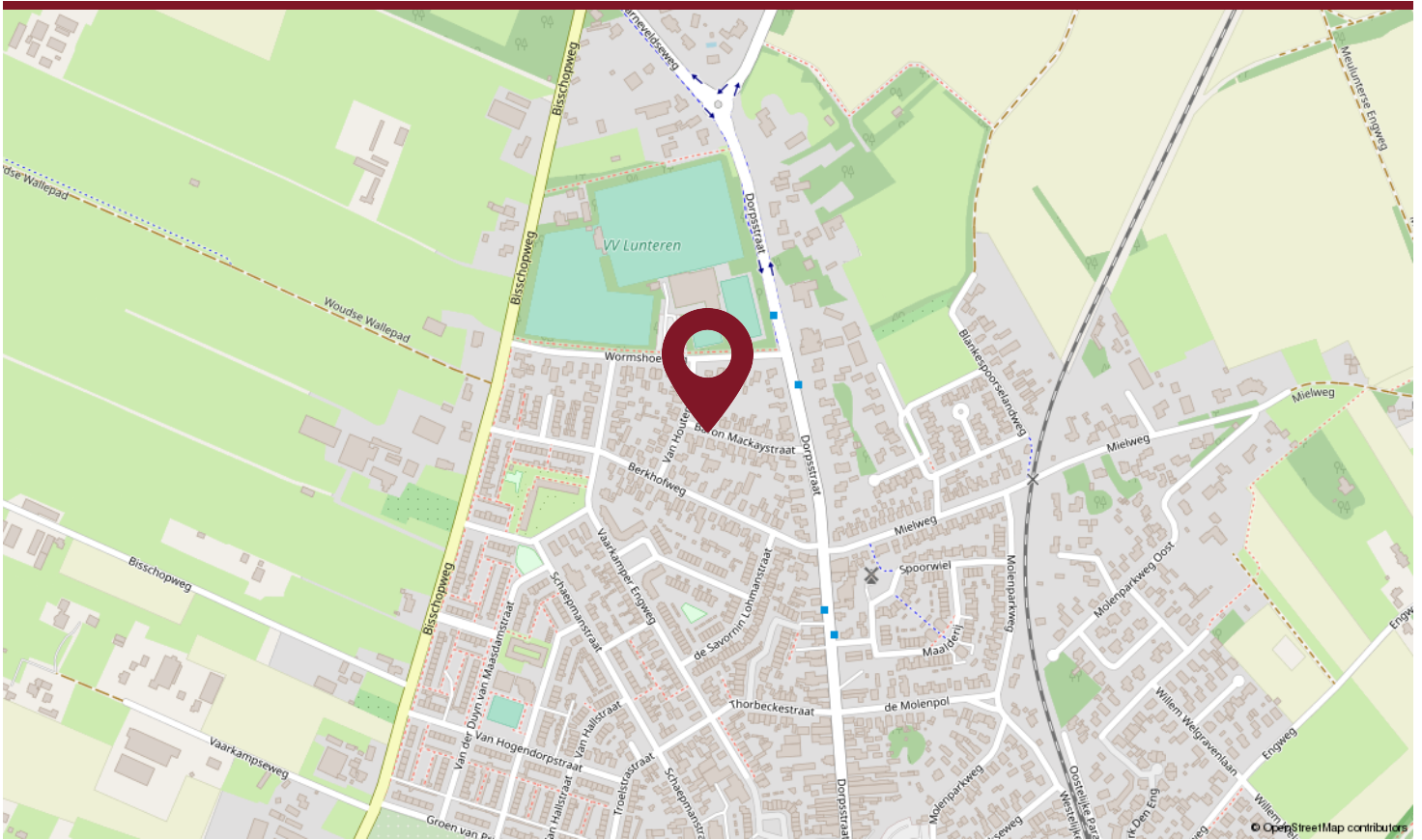


*Neem hier alvast een
virtuele tour door de woning*

Maaïke van Doorn

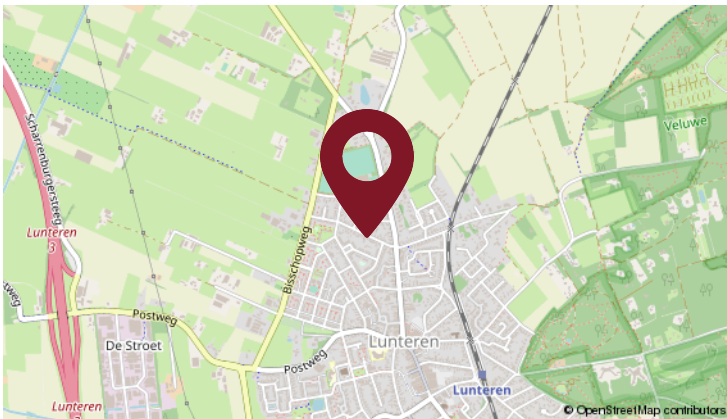
MAKELAAR

Locatie op de kaart



De woning ligt aan de rand van Lunteren, net buiten de dorpskern. Hierdoor zijn werkelijk alle dorpsgemakken, zoals winkels, basisscholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten binnen no-time bereikbaar.

Behoeftte aan een groen uitstapje? Fiets of wandel naar het nabij gelegen Luntersche Buurtbosch. Hier geniet je van de prachtige natuur.



De bereikbaarheid is uitstekend. Het treinstation ligt op korte afstand, waardoor je moeiteloos naar steden als Amsterdam, Utrecht en Arnhem reist. Ook de snelwegen zijn nabij, waardoor je met de auto eenvoudig de rest van het land verkent.

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

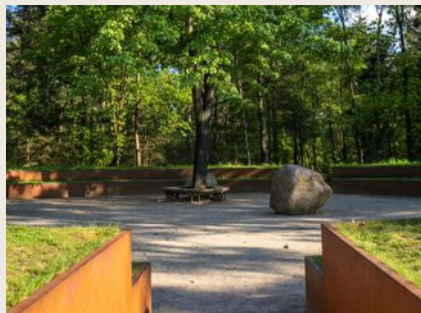
Wonen in



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.

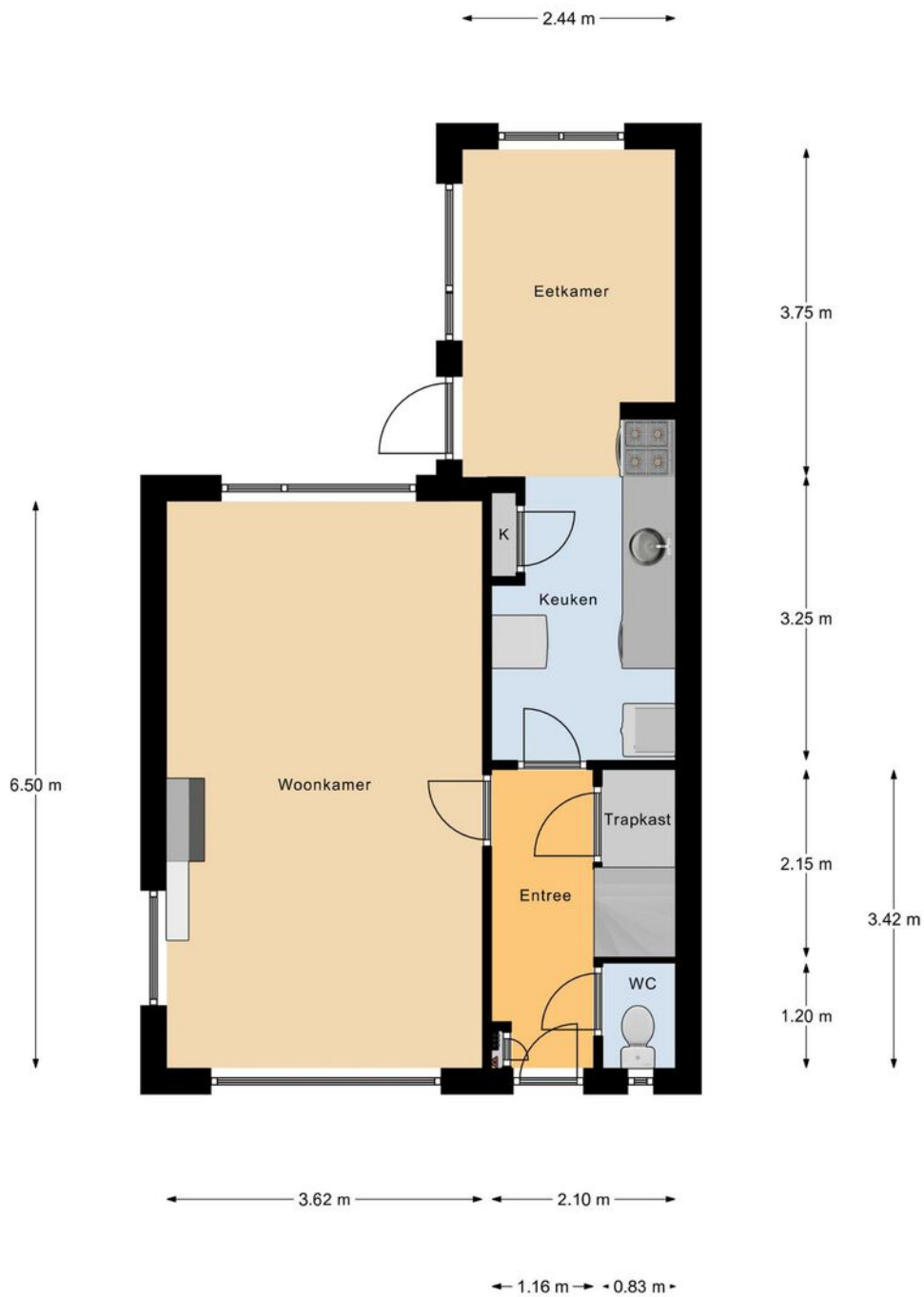
Diverse buurtschappen zoals Meulunteren, Overwoud, Nederwoud en Walderveen maken deel uit van Lunteren. Het gezellige centrum beschikt over een autovrije dorpskern met een goed winkelbestand. Doordat Lunteren het geografische middelpunt van Nederland is heeft u vanaf hier snelle aansluitingen op de A1, 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



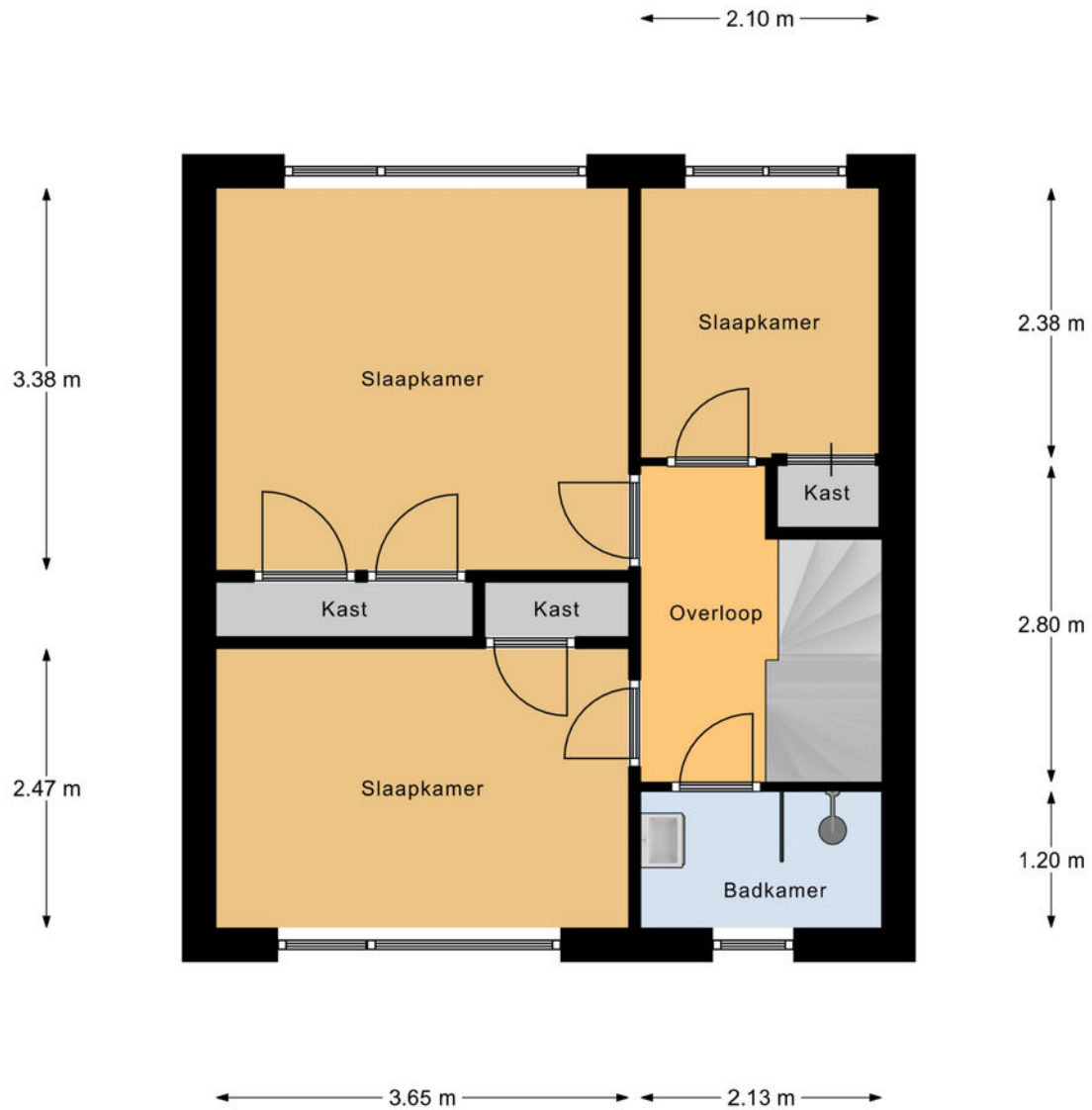
Begane Grond

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

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



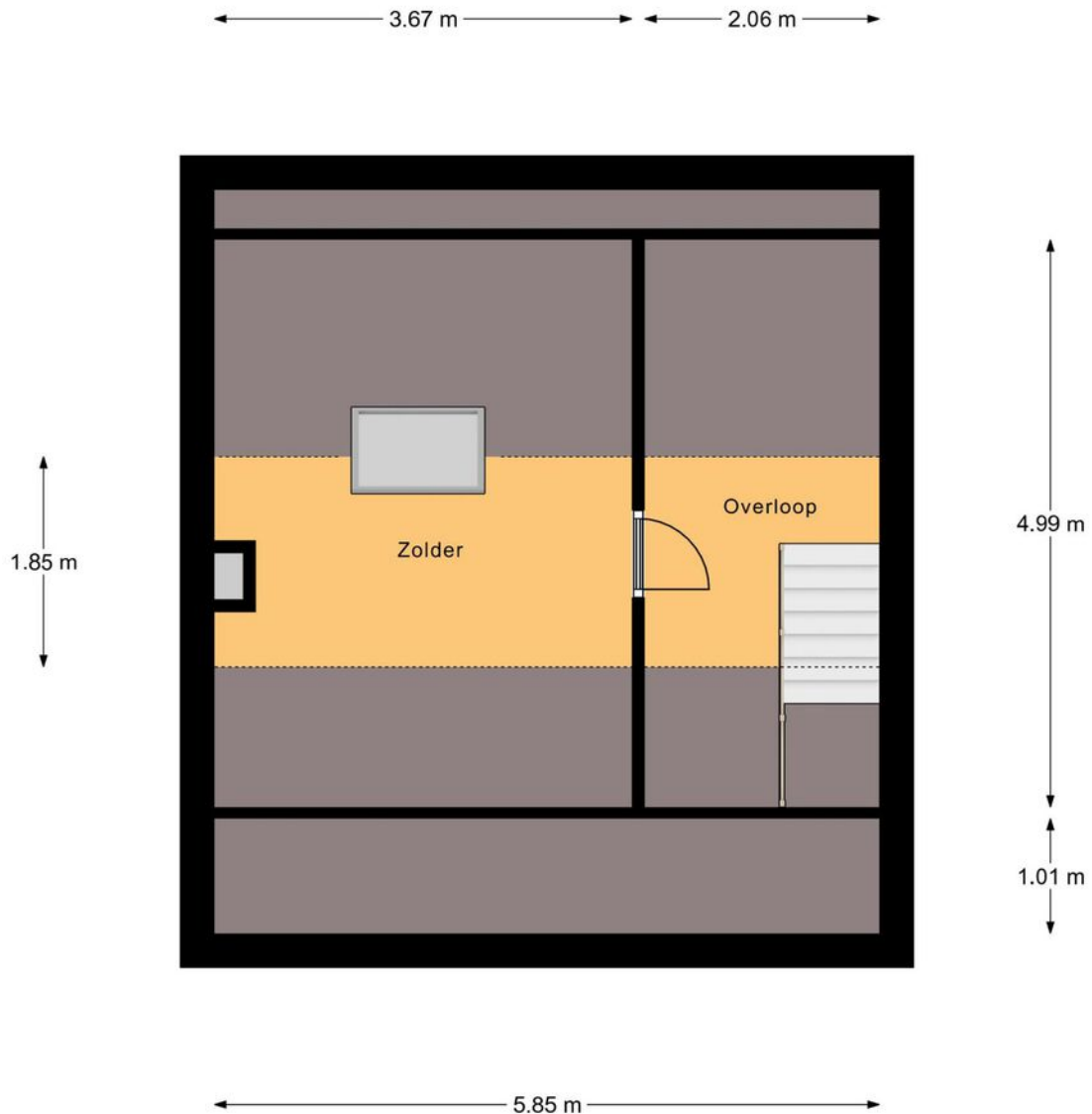
1e Verdieping

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



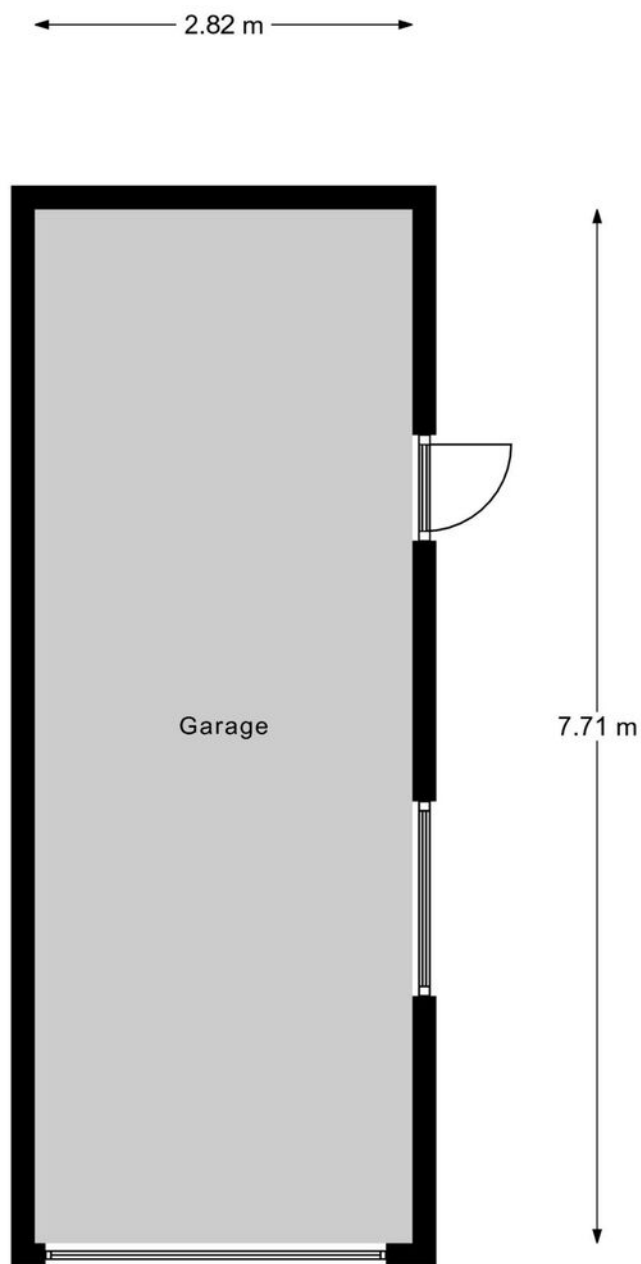
2e Verdieping

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

Maaïke van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



Garage

7.71 m

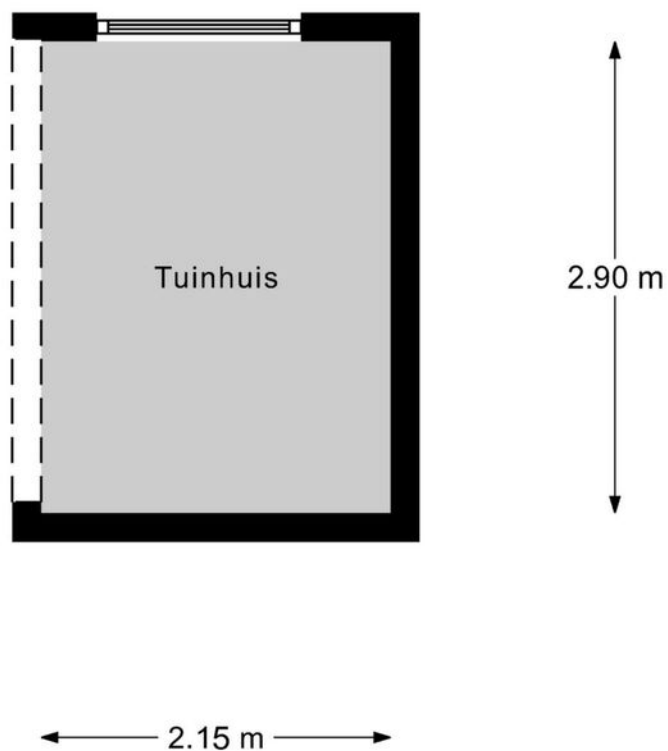
Garage

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

Maike van Doorn

MAKELAAR

Plattegrond



Tuinhuis

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

Plattegrond

← 2.16 m →



2.38 m

Houthok/ Berging

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld 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



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer


— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lunteren
Sectie K
Perceel 5614

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Maaike van Doorn

MAKELAAR

Extra *informatie*

Onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 1968 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 en risico van koper.

Feitelijke staat van het verkochte

Koper is ermee bekend dat verkopers het verkochte nooit zelf feitelijk hebben gebruikt en dat verkopers derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkopers op de hoogte zouden kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkopers voor alle eventuele aanspraken van derden.

Geen asbest 1994

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 en 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 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



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