



LUNTEREN, BISSCHOPWEG 71

Wonen wordt onthaasten op een
prachtige locatie in het groen


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Bent u op zoek naar een plek vol privacy, groen, rust en uitzicht over de weilanden?

Laat u verrassen in het mooie en populaire dorp Lunteren waar de bevolking bestaat uit een frisse mix van 'locals en landgenoten uit heel Nederland'.

Gelegen in de Veluwevallei in het hart van Nederland, waarbij natuurbeleving en rust met hoofdletters wordt geschreven! Het gebied beschikt over diverse wandelroutes, uitstekende fietsmogelijkheden en ook cultuurhistorisch heeft deze omgeving veel te bieden.

Wij heten u van harte welkom bij deze stijlvolle vrijstaande VILLA met garage en buitenkamer, werkelijk perfect gelegen qua rust, natuur en voorzieningen! Een heerlijk leefhuis met allure en sfeer, onder architectuur gebouwd (Theo Verburg) en hiermee zelfs de architectuurprijs gewonnen van Gemeente Ede! De vele raampartijen geven een fantastisch uitzicht, maar zorgen ook voor een vanzelfsprekende verbinding tussen 'buiten en binnen'.

De huidige bewoners hebben een duidelijk visitekaartje afgegeven: er is alleen gewerkt met hoogwaardige materialen. Luxe en comfort zijn de kernwoorden bij deze bijzondere locatie.

Vanuit Lunteren heeft u directe aansluiting tot de A30 en hiermee is binnen enkele minuten verbinding met zowel de A12 als de A1. Amsterdam, het Gooi, Utrecht, Arnhem en Zwolle zijn in zo'n 45 minuten bereikbaar. Ook is er een treinstation van de verbinding Ede-Wageningen en Amersfoort. Nieuwsgierig geworden? We zien u graag!



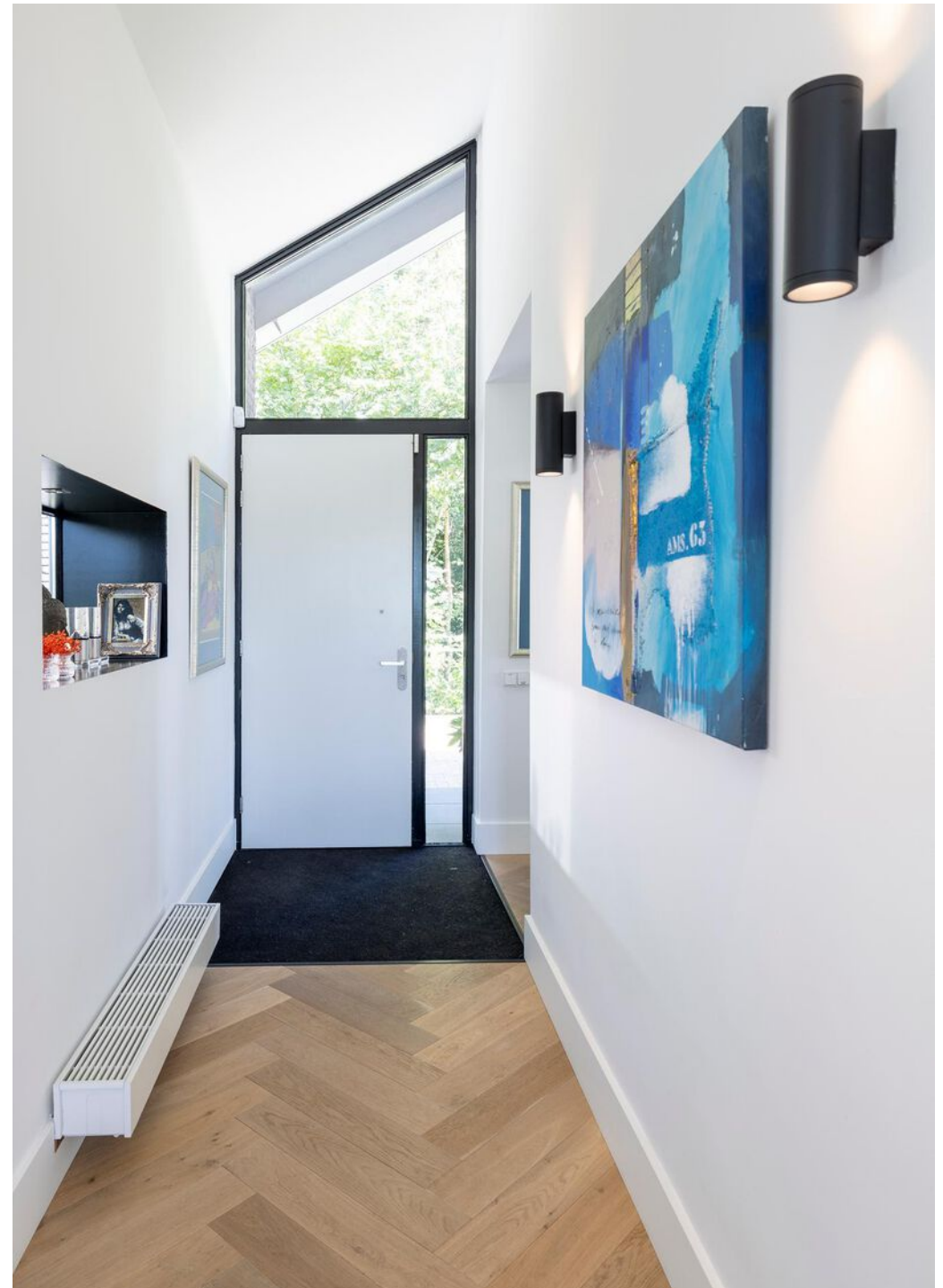
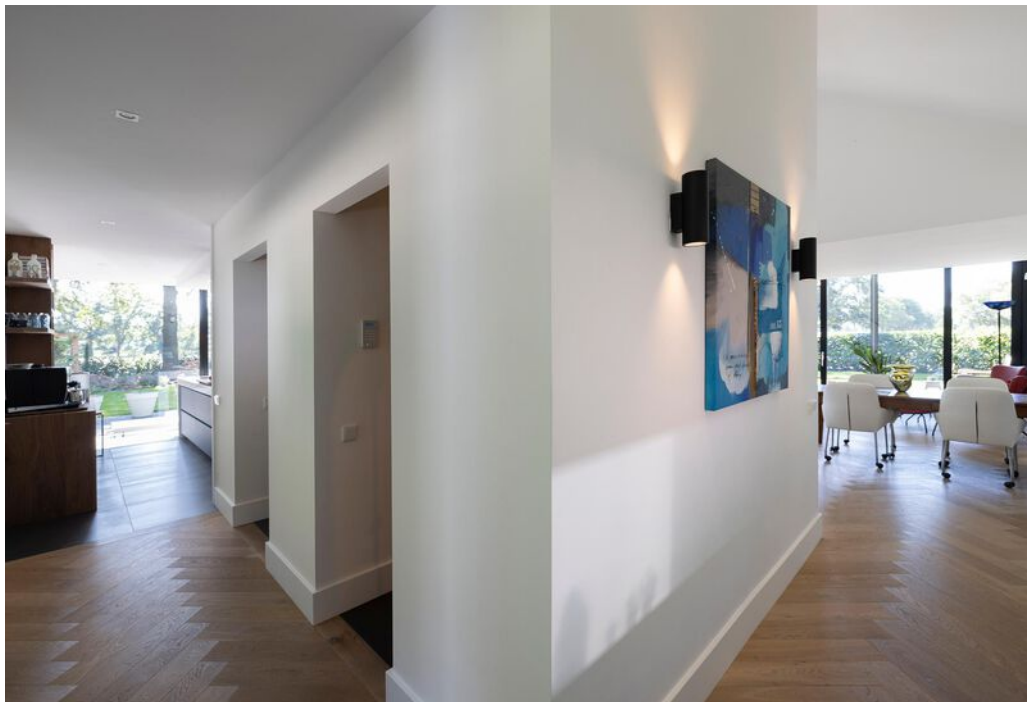




Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE
ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL

2007.
traditioneel gebouwd.
volledig geïsoleerd.
292 m².
1.176 m³.
1.461 m².
A.



Indeling

Parterre

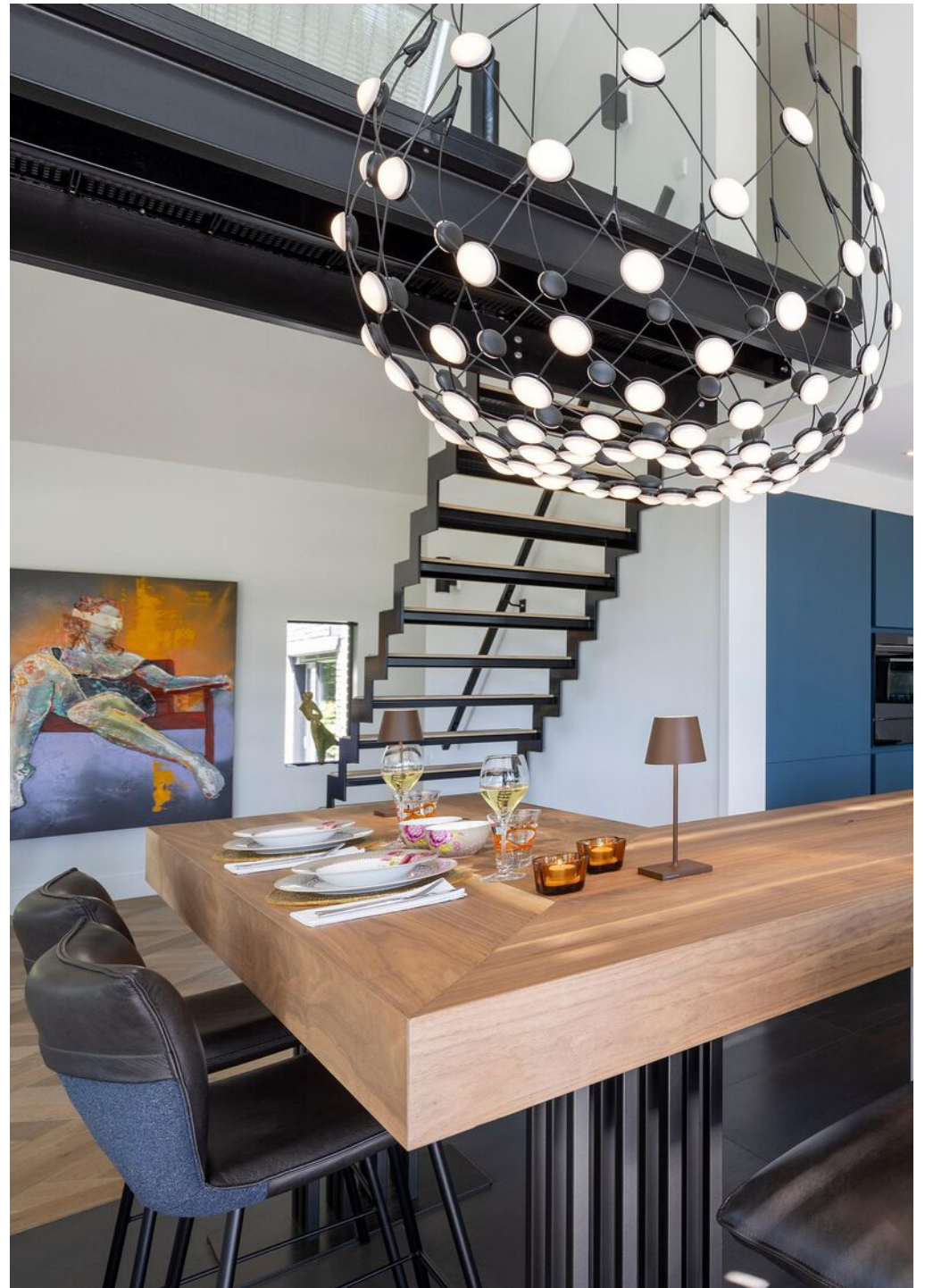
Zodra u door de poort naar de entree van de woning loopt, wordt u direct verrast door de perfectie van stijl en materialen, omlijst door het vele groen. U komt de woning binnen en hierbij is – lopend langs de garderobe en het toilet - direct toegang tot de bijzonder prettige en sfeervolle leefkeuken. De garderobe is op maat gemaakt en hier vindt u ook de meterkast. Het toilet is geheel betegeld in passende kleurstelling en materialen. De brede houten visgraatvloer loopt naadloos over in de Italiaanse keramische tegelvloer. De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming. De keuken is een ware eyecatcher, zowel wat betreft kleur als ook de gebruikte materialen en een heerlijke zitbank met ruime opberglades om iedere dag hier te beginnen in stille verwondering over het uitzicht. De keuken (2021) is op maat ontworpen en met de hand gemaakt door een Lunterse ondernemer (Gouttière). Naast een quartz composiet aanrechtblad is er gewerkt met massief notenhout: de gezellige houten koffiehoeke, maar ook de speels ontworpen bar en het verlaagde plafond met inbouwspots zorgen voor een sfeervolle tegenhanger bij het strakke ontwerp van de keuken. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: dubbele spoelbak met 2 Quookers, vaatwasser op hoogte, 2 combi oven-magnetrons met stoomfunctie, een warmhoudlade, inductie kookplaat met verzonken afzuigscherm en een royale koelkast met vriesgedeelte. De royale openslaande deuren geven direct toegang tot het ruime terras. Door de tegelkeuze is ook de doorgang als vanzelfsprekend.

De living is zowel vanuit de entree als vanuit het keukengedeelte toegankelijk. Een bijzonder lichte leefruimte met gashaard en daarbij een heerlijke zithoek nabij de schuifpui én het overdekte terras (2021). De verlaagde zithoek – eveneens voorzien van vloerverwarming - is momenteel ingericht als tv-plek maar kan ook gebruikt worden als thuiswerkplek of speelruimte voor kinderen. Ook hier een prachtig vergezicht over de tuin en de natuurlijke omgeving!

Vanuit deze verlaagde zithoek komt u vervolgens in het souterrain. Een volwaardige woonlaag met als eerste een zitkamer, vervolgens een ruime kamer om bijvoorbeeld als gastenverblijf te gebruiken.



Verder is recent een bijzondere ontspan-/wellnessruimte gerealiseerd met toilet, aparte unit met regendouche en handdouche en ruime wastafel. Deze ruimte is strak gestuct en voorzien van mechanische ventilatie, twee design-radiators en vloerverwarming in het badkamerdeel. Een bijzonder fijne plek om als sportruimte te gebruiken en/of een sauna in te plaatsen. Tot slot treft u hier 'een zolder in het souterrain' Een zeer ruime bergruimte die tevens als 'wijnkelder' dient.



















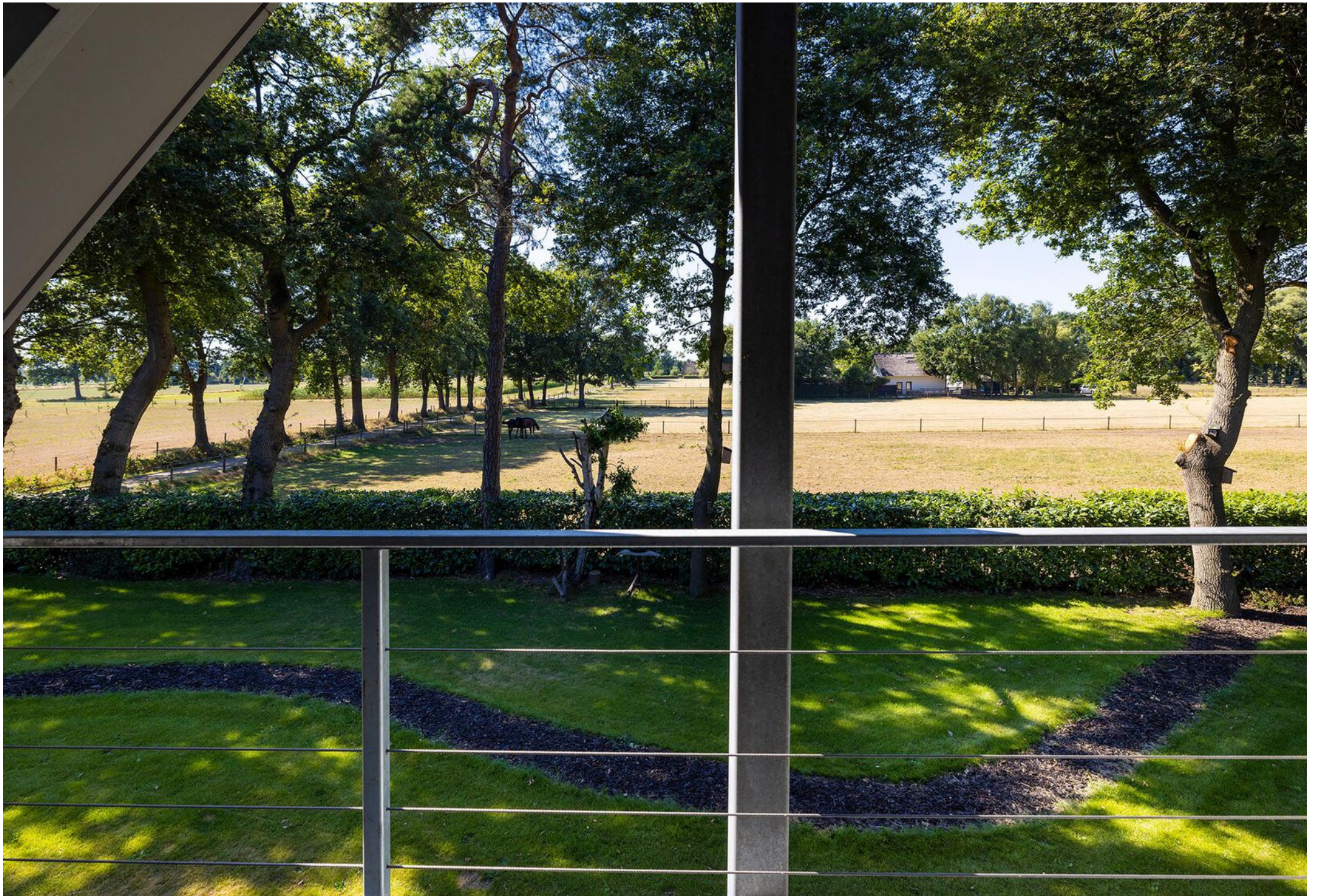
















Vervolg indeling

1e Verdieping

De parterre en 1e verdieping als ook het souterrain staan in een open verbinding met elkaar door de prachtige open trappen. Op de eerste verdieping is als eerste een bijzondere vide / loopbrug van glas in combinatie met een houten vloer. De masterbedroom met walk-in closet bevindt zich aan de rechterkant. Een lichte, hoge ruimte met ook hier een waanzinnige raampartij en een ideaal overdekt balkon (2021). Aan de linkerkant treft u de tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer. Hier zijn recent 2 dakramen geplaatst om zo meer lichtinval te creëren. De geheel vernieuwde badkamer (2021) is voorzien van Italiaans keramiek, sfeervolle verlichting, een dubbele wastafel, een zeer ruime inloopdouche met regendouche en handdouche en ruime opbergmogelijkheden. Hier is een aparte thermostaat om de temperatuur te regelen. Naast de was- en strijkkamer met aansluiting voor wasmachine en droger (op hoogte), is er nog een separaat toilet met lichtsensor.

2e Verdieping

De opbergzolder is bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevindt zich ook de CV.

BIJGEBOUW

De garage is voorzien van een elektrische deur. Naast enige opbergruimte is hier genoeg plek om uw auto te parkeren. Bovendien is er op het eigen terrein ruim parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Via een separate deur is de gezellige binnen-/buitenkamer bereikbaar. Een ruimte met een eigen keukenblok en middels de schuifpui direct toegang tot het fijne terras in de geurende rozentuin. Een ideale plek voor een barbecue. Achter het bijgebouw is extra opbergruimte door een overkapping en opbergkasten. Tot slot is er een nette plek voor de kiko's en een extra tuinhek.





Aanvullend

TUIN

Grote oude eiken omzomen het gehele perceel en daarbij de royale gazonpartij, afgewisseld met prachtige kleuren van de rozen en fraaie beplanting. Een laurierhaag geeft daarnaast een natuurlijke afscheiding. Om dit familiehuis is een nieuw terras aangelegd en hierdoor zijn meerdere zithoeken mogelijk zodat er altijd wel een plekje is om van de zon te genieten, al dan niet samen met gezin/familie en/of vrienden.

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Het Oude Gemeentehuis in Rhenen

Favoriete speciaalzaak: Slagerij Van Rooijen in de Dorpsstraat, 't Schuurtje

Leuk hoteladresje: Hotel De Werelt in Lunteren

Dat heerlijke terrasje: De Wormshoef in Lunteren, Brasserie Délicat in Hoenderloo

Indrukwekkende natuur: Het Lunterse Bos

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Het is een bijzonder sfeervol leefhuis geworden, na een grondige verbouwing. Met een warme, natuurlijke 'touch', respect voor de bijzondere architectuur en de natuur om ons heen. We genieten hier elke dag weer van al het moois. Ieder plekje heeft z'n charme om samen, of met vrienden en familie tijd door te brengen.



VOORZIENINGEN

- Alarm.
- Glasvezel.
- Waterontharder.
- Vloerverwarming gehele parterre inclusief verlaagde zithoek, badkamer op 1e verdieping en deel van ontspan-/wellnessruimte in souterrain.
- Apart versterkt internet in bijgebouw.

VRAAGPRIJS € 1.498.000,- k.k.



Plattegrond

Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

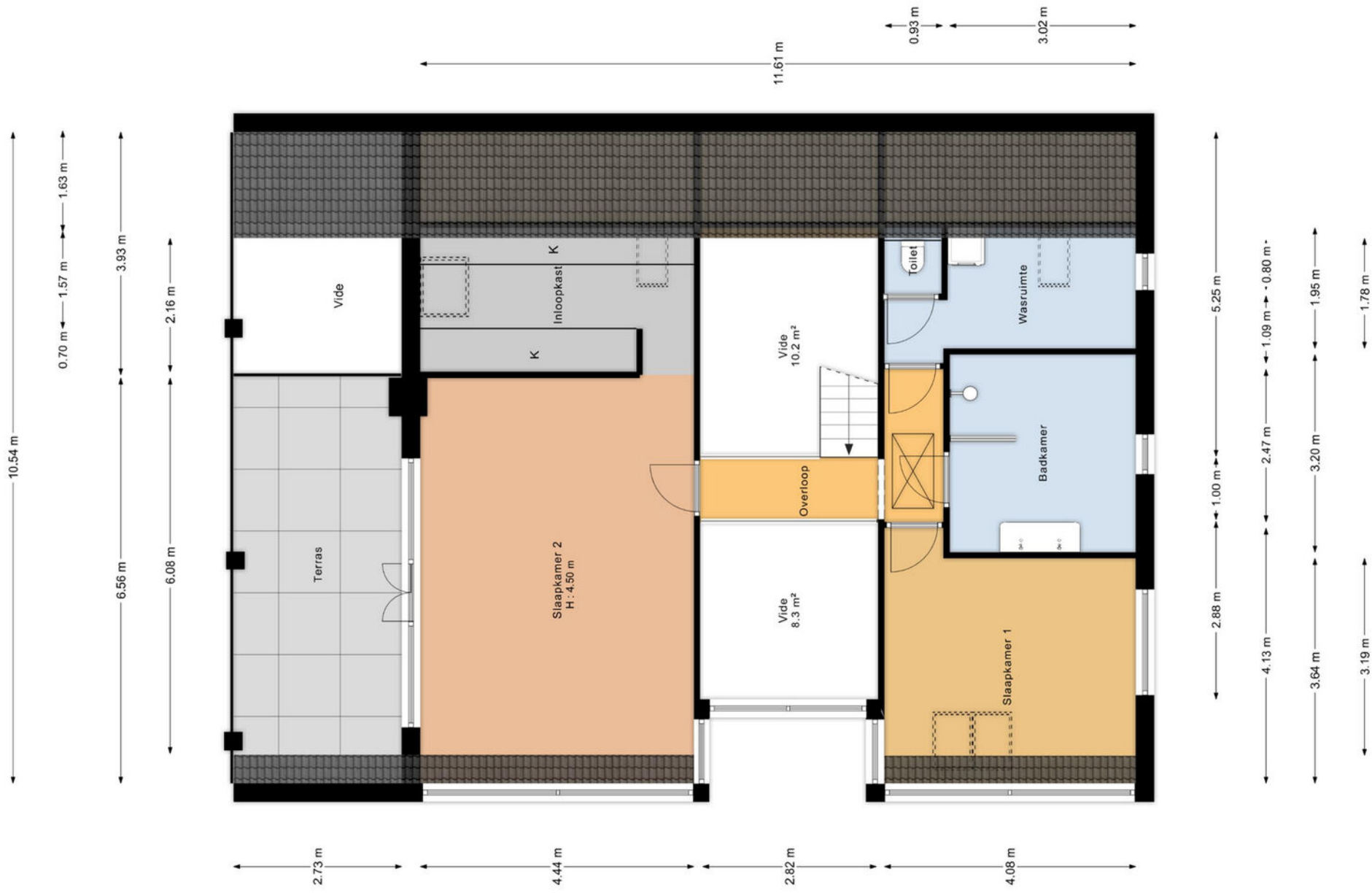
Kelder



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemborg & Woning Diaproose

Plattegrond

Eerste verdieping

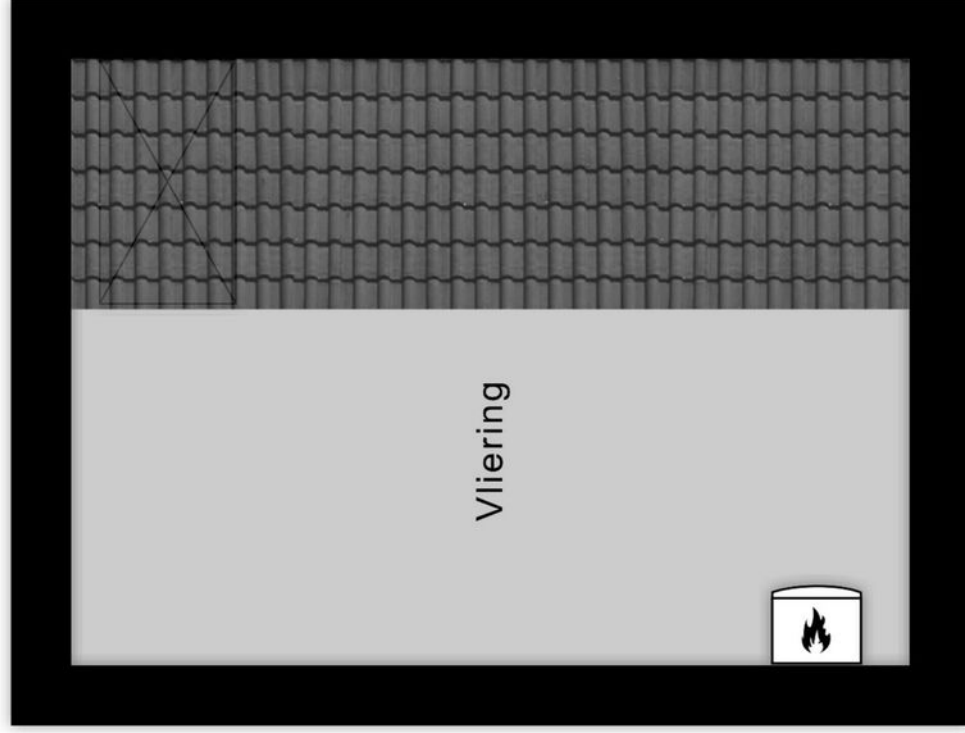


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Vliering

2.99 m

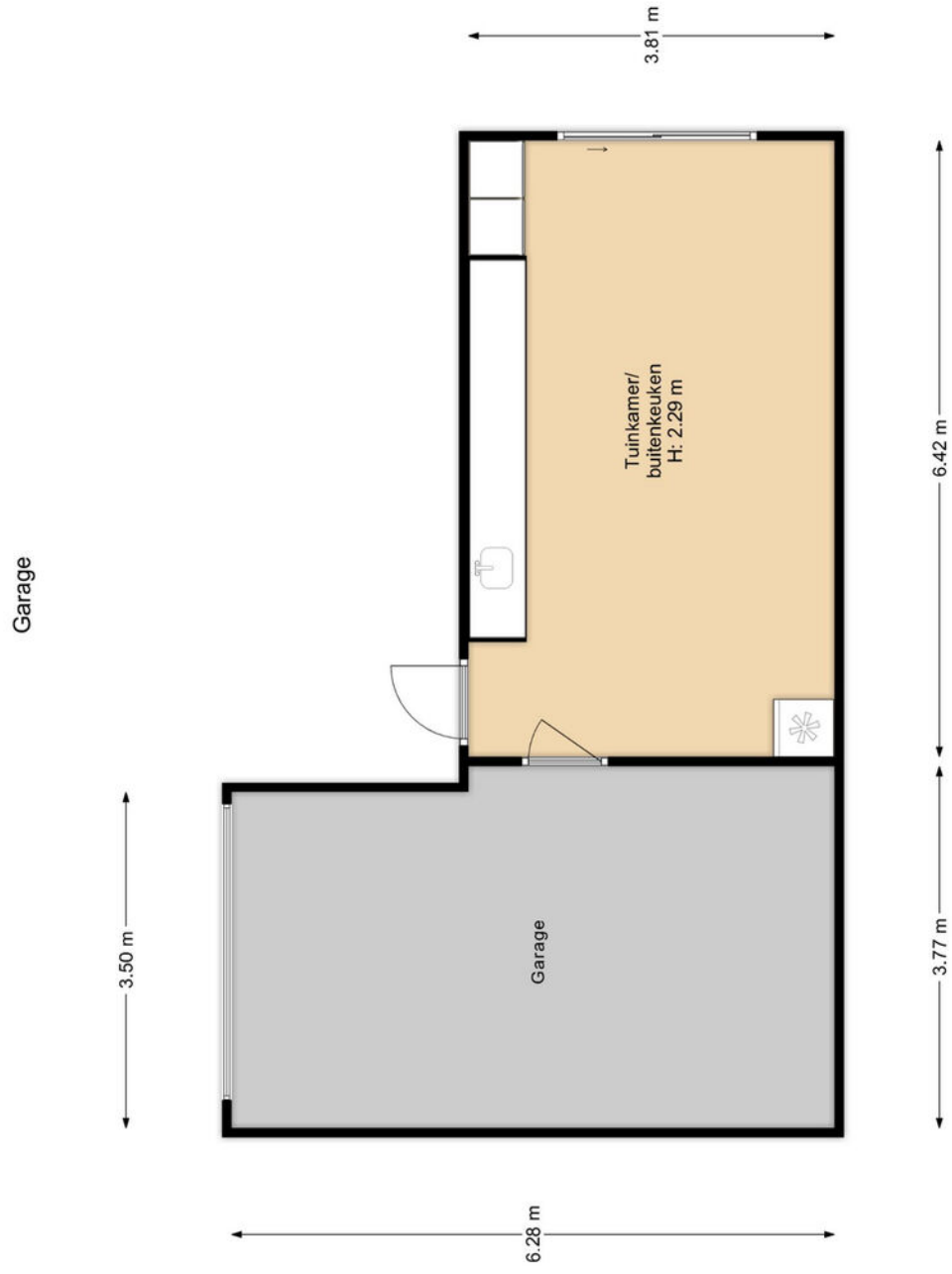


4.13 m

1.76 m

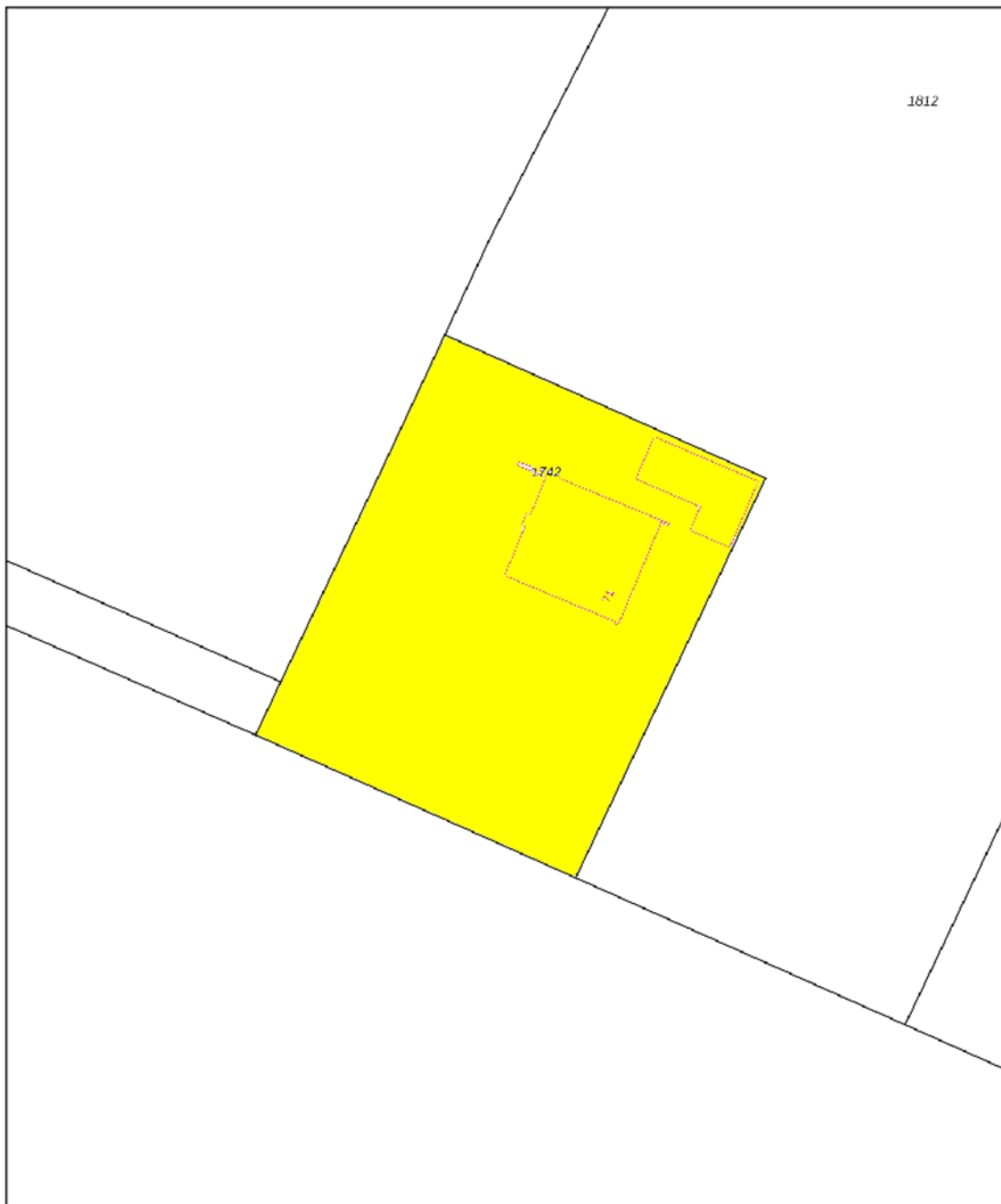
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose


Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lunteren</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1742</p> <p>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.</p> |  |
|--|--|---|

Voorwaarden

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 ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere 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. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM 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 afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Apeldoornsestraat 95
3781 PM Voorthuizen
T 0342 – 474000
E info@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl

