



STROOMBERG

MAKELAARDIJ

TE KOOP

POELAKKERWEG 4
6741 DW Lunteren

€ 769.500 k.k.



Bekijk meer informatie op:
www.poelakkerweg4.nl

Stroomberg Makelaardij
Molenparkweg 10, 6741 ZR Lunteren
Tel. 0318-482916
info@stroombergmakelaardij.nl
stroombergmakelaardij.nl

ONTDEK DE

Poelakkerweg 4

Zoek je een woning waar comfort, rust en ruimte samenkomen én waar je gelijkvloers kunt wonen zonder ergens op in te hoeven leveren? Dan is deze vrijstaande semi-bungalow aan de Poelakkerweg misschien precies wat jij zoekt. Deze woning bevindt zich op een mooi perceel van 410 m² en biedt alles wat je nodig hebt om er nu én later met veel plezier te wonen.

De Poelakkerweg is een fijne plek om te wonen: rustig gelegen, maar toch dichtbij het centrum van Lunteren.

Binnen enkele minuten ben je bij winkels, supermarkten, restaurants en andere voorzieningen. Ook het station ligt op korte afstand, waardoor je eenvoudig richting Ede, Barneveld of Amersfoort reist.

En houd je van wandelen of fietsen? Dan zit je hier goed. De uitgestrekte bossen, zandpaden en natuurgebieden rondom Lunteren zijn binnen handbereik.

Een locatie die rust en bereikbaarheid op een fijne manier combineert.

Binnen geniet je van een gezellig woonkamer met houtkachel, een keuken met royale eetkamer, twee fijne slaapkamers en een badkamer op de begane grond. Op de verdieping vind je nog een verrassend ruime (slaap)kamer, extra sanitair én volop bergruimte. Buiten leef je net zo prettig: de tuin is verzorgd aangelegd met een afwisseling van groen, bestrating en grind, en dankzij de garage en eigen oprit heb je volop ruimte voor opslag en parkeren.

Je komt de woning binnen via de zijkant, waar een ruime hal fungeert als het centrale verbindingspunt van de woning.

Rechts van de entree bevindt zich de lichte woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Links vind je de keuken en de eetkamer die samen een praktische, lichte leefruimte vormen met directe toegang tot de tuin. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van de aansluitingen van de wasapparatuur.

Loop je verder, dan kom je bij twee slaapkamers en de nette badkamer.

Zodra je binnenstapt in de woonkamer, voel je meteen de warme en uitnodigende sfeer. De gezellige houtkachel vormt het warme middelpunt van de ruimte en geeft net dat beetje extra gezelligheid, vooral op koude winterdagen.

Dankzij de grote ramen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, terwijl je uitkijkt op het groen rondom de woning. Een fijne plek om thuis te komen én om te blijven.

De keuken is eenvoudig, maar functioneel en voorzien van alle apparatuur die je nodig hebt om een lekkere maaltijd te bereiden. Denk aan een keramische kookplaat met afzuigkap, een oven en koelkast. Vanuit de keuken loop je door naar de aangrenzende kamer, waar je niet alleen heerlijk kunt dineren, maar ook kunt genieten van het uitzicht op de groene achtertuin. Hier is bovendien nog genoeg ruimte voor een extra zithoek. Een fijne plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn!

De twee slaapkamers en een nette badkamer op de begane grond maken levensloopbestendig wonen hier wel erg prettig. De eerste kamer is flexibel in te richten; bijvoorbeeld als werk-, hobby- of logeerkamer. De tweede slaapkamer is ruimer, heeft een vaste kast en kijkt uit op de groene achtertuin.

De badkamer is in een neutrale kleurstelling betegeld en is voorzien van een inloepdouche, wastafelmeubel en toilet.

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping.

Hier bevindt zich een royale, derde slaapkamer die geschikt is voor meerdere invullingen. Dankzij het dakraam komt er prettig daglicht binnen en achter de knieschotten heb je nog handige extra bergruimte.

Ook is er op deze verdieping een extra toilet met wastafel aanwezig; wel zo praktisch. Tot slot biedt de zolder aan de achterzijde van de woning extra bergruimte voor koffers, seizoensspullen of hobbyspullen.

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en straalt rust en harmonie uit. Strakke bestrating wordt afgewisseld met grind en groen, waardoor er een fijne balans ontstaat tussen praktisch en sfeervol. Hier kun je meerdere zithoeken creëren, in de zon of juist in de schaduw, terwijl je geniet van de rust en privacy die deze plek biedt.

De aangebouwde garage is niet alleen handig voor het parkeren van de auto, maar ook ideaal als berging of ruimte om te hobbyen. En dankzij de lange oprit heb je altijd meer dan voldoende parkeergelegenheid.

Deze woning heeft een unieke eigen website met o.a. fullscreen foto's, alle documentatie, alle informatie over de buurt en omgeving.

Kijk op poelakkerweg4.nl voor alle informatie.



KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 769.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

OPPERVLAKTE EN INHOUD

Woonoppervlakte	114 m ²
Overige inpandige ruimte	49 m ²
Perceeloppervlakte	410 m ²
Inhoud	601 m ³

INDELING

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel en Kabel TV

ENERGIE

Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2022, eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg en in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom

PARKEERGELEGENHEID

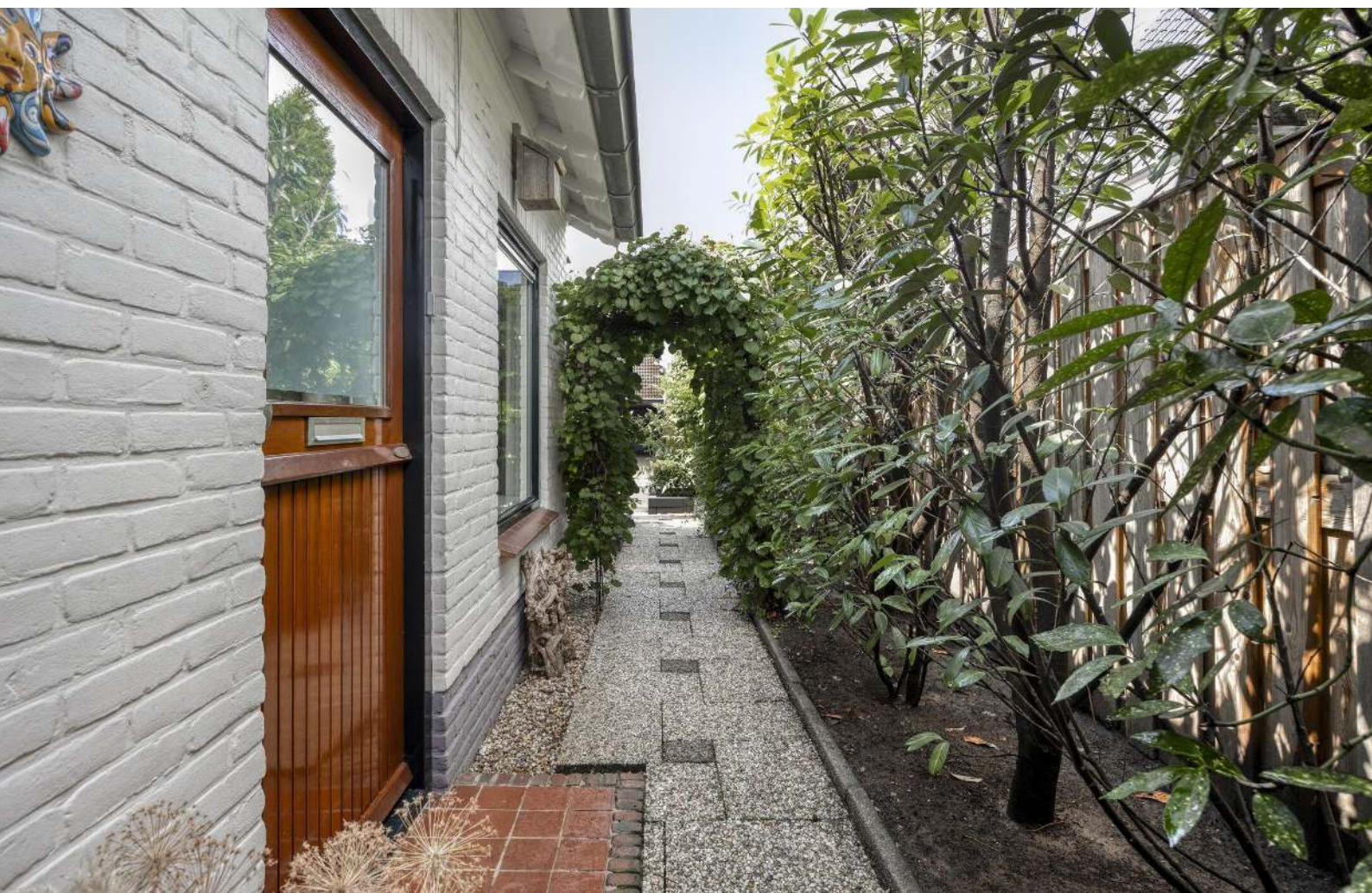
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	--

GARAGE

Soort garage	Aangebouwd stenen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra en voorzien van water





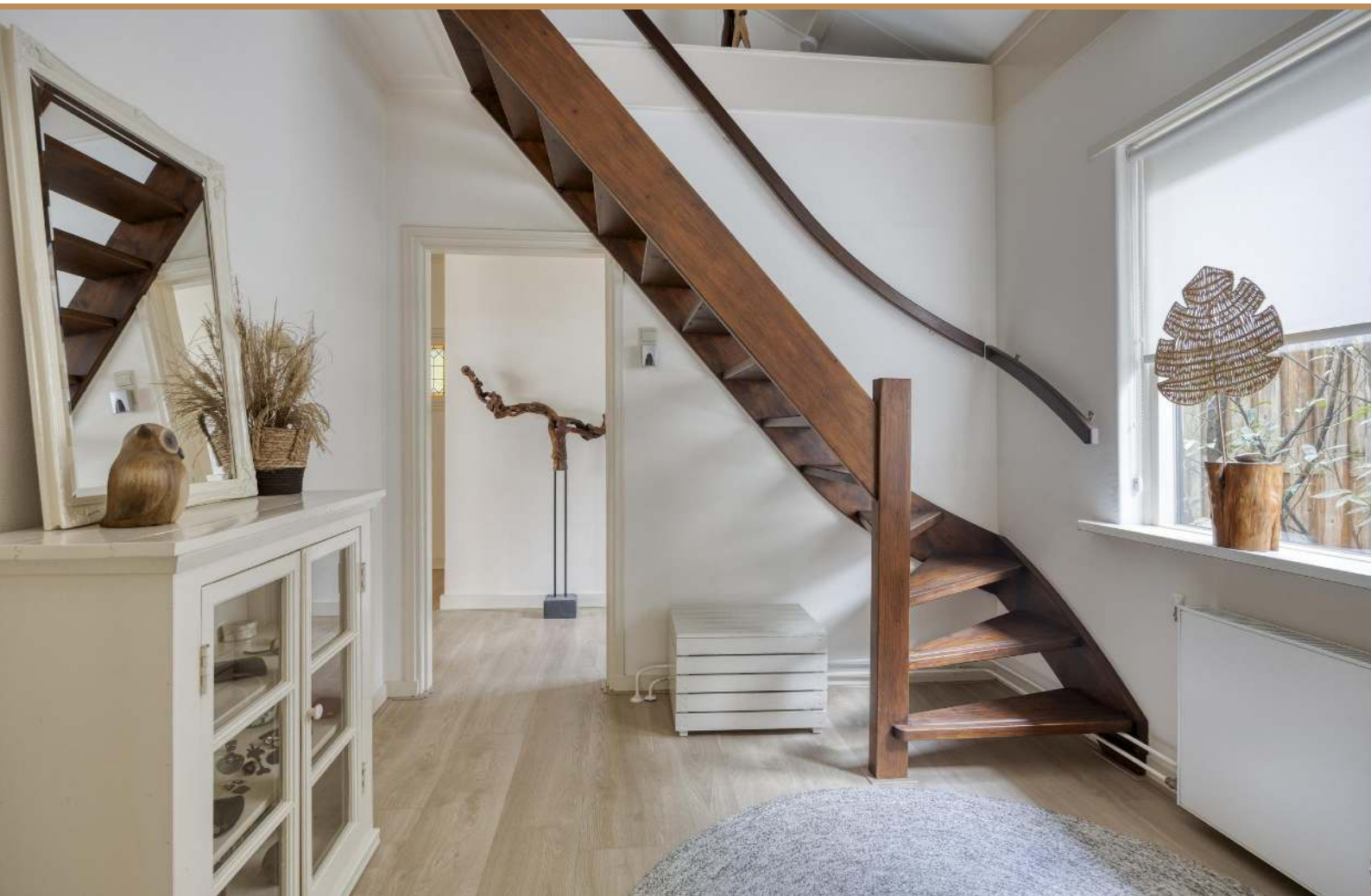


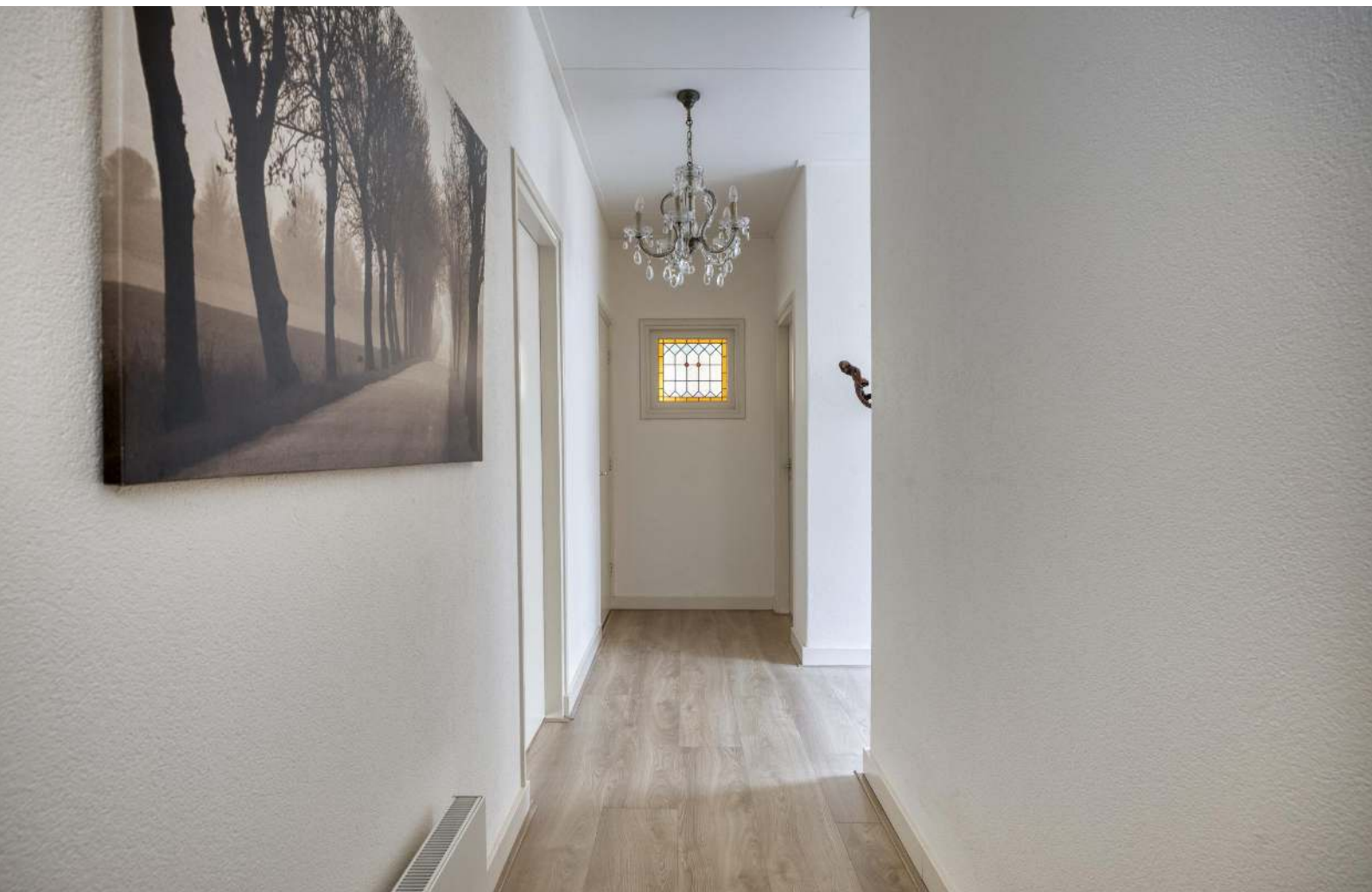




































PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Dere kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lunteren

Sectie K

Perceel 3361

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

10 INTERESSANTE VRAGEN

over het kopen van een woning

1. WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

4. MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

5. HOE KOMT EEN KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10 INTERESSANTE VRAGEN

over het kopen van een woning

6. WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

7. VALT DE MAKELAARSCOURTAGE ONDER DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

8. WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper.

9. HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten: a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast. b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap. c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia. d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage. Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

10. HEEFT MIJN WONING EEN ENERGIELABEL NODIG?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

STROOMBERG MAKELAARDIJ

staat voor u klaar!

De werkzaamheden van Stroomberg Makelaardij worden uitgevoerd volgens de erecode van de NVM. Ieder afzonderlijk lid van de NVM staat voor deskundigheid, objectiviteit en betrouwbaarheid. U kunt van ons een objectief en reëel advies verwachten, of het nu gaat om verkoop, aankoop, taxatie of een waardebeoordeling. We helpen u graag.

Nieuwsgierig geworden of persoonlijk kennis met ons maken? We nodigen u graag uit voor een gesprek, we stellen ons graag aan u voor!

Team Stroomberg Makelaardij o.g.

Molenparkweg 10, 6741 ZR Lunteren

Tel. 0318-482916

info@stroombergmakelaardij.nl

stroombergmakelaardij.nl



Onze werkzaamheden worden verricht conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, NVM. Alle aanbiedingen en verstrekte informatie is vrijblijvend en kan worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of om in onderhandeling te treden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.