

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

# Te koop



A ++

- ➔ Recent gebouwde en luxueus afgewerkte woonvilla
- ➔ Prachtig gelegen nabij 'Het Wekeroms zand'
- ➔ Perceelopp. 9.425m<sup>2</sup>

📍 **Valkse Engweg 6c**  
Lunteren



Scan en bekijk ook de online presentatie van deze woning.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

# Omschrijving



## Valkse Engweg 6c - 6741 JD LUNTEREN

Deze recent gebouwde en LUXUEUS afgewerkte VILLA verwelkomt je met haar majestueuze uitstraling en verfijnde details. Met de riante tuin en het adembenemende uitzicht op het omringende landschap biedt deze woning een oase van rust en comfort in een modern jasje.

Heerlijk wegdromen en genieten van het buitenleven kan op het grote terras grenzend aan de woning, met een drankje op de vlinder of in de zitkuil aan het water. Voor hobbymatige activiteiten is er naast de inpandige garage ook een afzonderlijke schuur/garage aanwezig. Tevens biedt de riante kavel voldoende ruimte om hobbymatig een aantal dieren te houden.

Benieuwd wat deze villa u te bieden heeft? Neem dan contact met ons op voor het maken van een afspraak!

# Inhoud



**€1.795.000,- k.k.**

Deze luxe villa met riante tuin biedt een oase van rust en comfort in een modern jasje.



**Jaap Ridderhof**  
Partner, rentmeester en  
makelaar/taxateur o.g.

Omgeving	4
Omschrijving villa	5
Begane grond	6
Plattegrond begane grond	10
Verdiepingen	11
Plattegrond eerste verdieping	14
Bijgebouwen	15
Tuin	16
Overige informatie	18
Gratis verkoopadvies	19

Video



360°



## Omgeving



Deze prachtige woonvilla is gelegen op een goede uitvalslocatie, te midden van de landerijen en in de nabijheid van het prachtige natuurgebied 'Het Wekeromse Zand'.

Door haar vrije ligging op afstand van de openbare weg biedt het met groen omzoomde perceel veel privacy. Vanuit de achtertuin, welke praktisch grenst aan het Wekeromse Zand, kunt u de reeën zien grazen tegen de bosrand aan.

Dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en basisscholen, zijn te vinden in het op fietsafstand gelegen buurtschap De Valk of in de dorpen Wekerom en Lunteren. Voor de grote winkelketens, de weekmarkt en middelbare scholen kunt u terecht in bijvoorbeeld Ede en Barneveld.



## Omschrijving villa



Middels een geasfalteerde oprijlaan bereikt u deze stijlvolle woonvilla. De woning is gebouwd in 2021, waarbij er gebruik is gemaakt van zorgvuldig gekozen hoogwaardige kwaliteit bouwmaterialen. De verdiepingshoge raampartijen geven in combinatie met de gedeeltelijk wit gestucte buitenwanden ten opzichten van het metselwerk een moderne twist.

Binnen laat ook de afwerking niet te wensen over. De stalen taatsdeuren, inbouwspots en het strakke stucwerk vormen een luxueus geheel met de stompe zwarte deuren, de licht grijze gietvloer op de begane grond en de in dezelfde stijl doorgevoerde keuken en kastenwanden.

De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en ook aan duurzaamheid is gedacht. Zo is er naast volledige isolatie en HR++ beglazing een aansluiting op een hedendaags vereiste warmtepompinstallatie. Daarnaast zijn er in de tuin 30 stuks zonnepanelen aangebracht.



## Begane grond



Via de voordeur komt u deze villa binnen in de hoofdentree. De stijl en sfeer die u hier inademt is door de gehele woning doorgevoerd. Uw jas kunt u ophangen in de garderobe nis met vaste kastenwand, waarna u via de stalen staatsdeuren de woonkeuken binnenkomt.

## Begane grond



De keuken met royale eethoek is het hart van de woning. Het eigentijdse zwarte keukenblok met kookeiland is van alle gemakken voorzien, zoals een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, Quooker, combi-oven en gewone oven.

De eethoek biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eetkamertafel voor het hele gezin en staat via dubbele openslaande deuren in verbinding met de achtertuin. Ook hier geven de grote raampartijen naast prachtig uitzicht op de tuin en de bosrand ook veel extra lichtinval.



### Eethoek met veel lichtinval



## Begane grond



De woonkamer is voorzien van een houtkachel met daar omheen voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale zithoek. Vanuit hier heeft u zicht op zowel de voor- als achterzijde van het perceel en kunt u genieten van de dieren in de weide.





## Begane grond



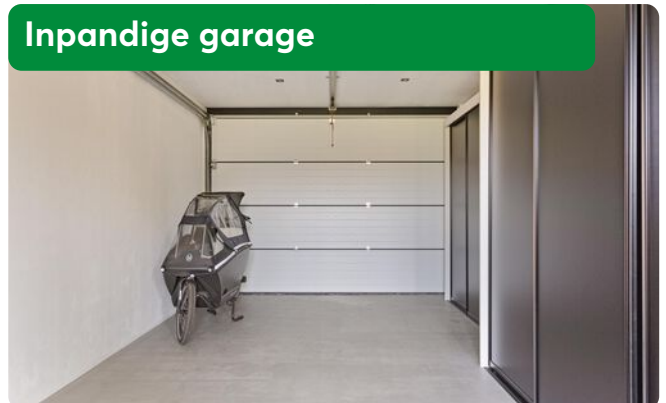
**Praktische bijkeuken**

Vanuit de hoofdentree is ook het afzonderlijk toilet met wasmeubel bereikbaar, evenals de praktische bijkeuken met pantry en tweede toilet met urinoir. Deze bijkeuken is ook afzonderlijk vanaf de buitenzijde toegankelijk.

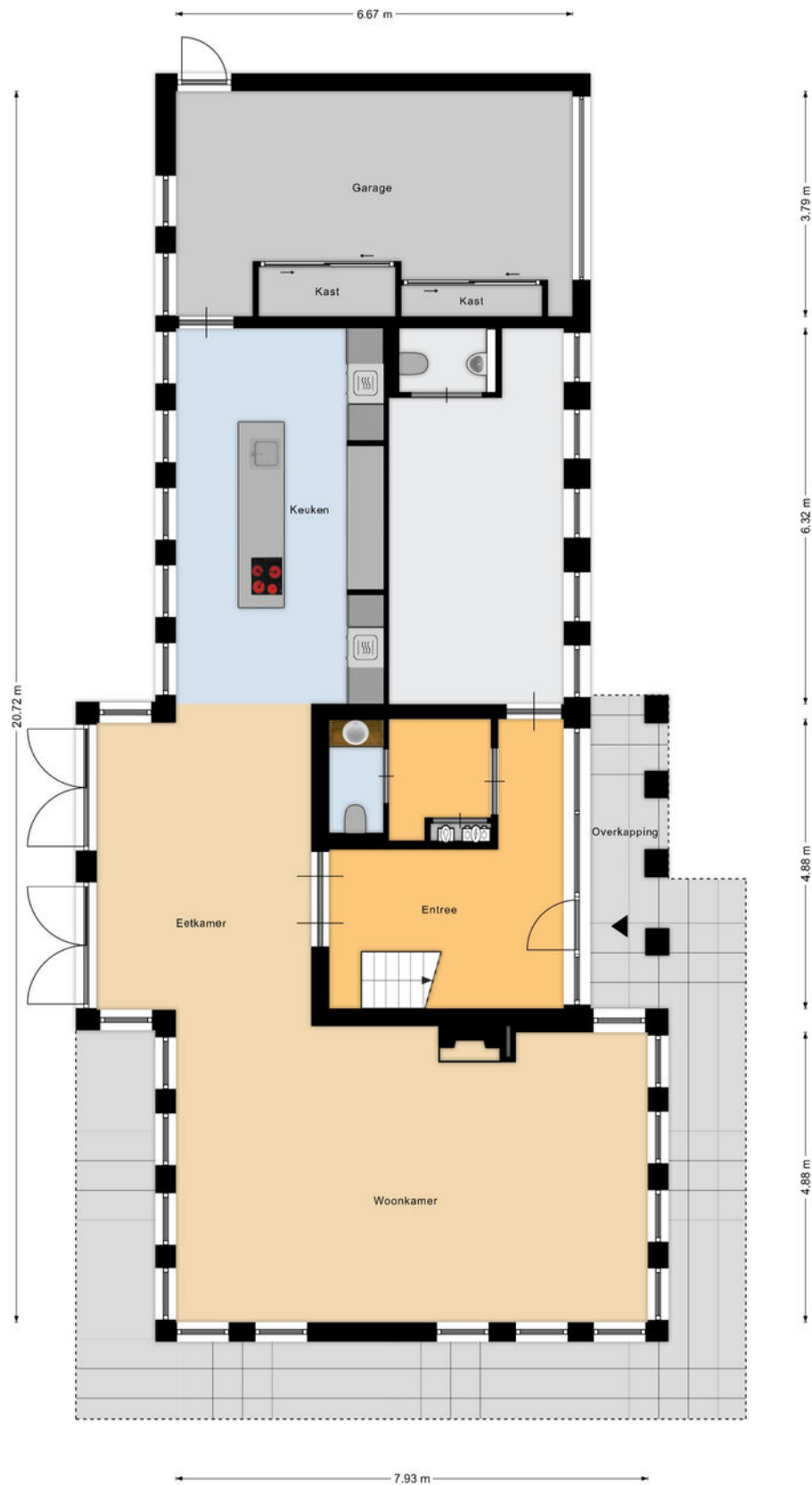
Tot slot is er grenzend aan de woonkeuken een inpandige garage aanwezig met een elektrisch bedienbare garagedeur en veel extra kastruimte. Hier is de opstelling van de warmtepomp achter weggewerkt, evenals de omvormer van de zonnepanelen.



**Inpandige garage**



# Plattegrond begane grond



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

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Verdiepingen

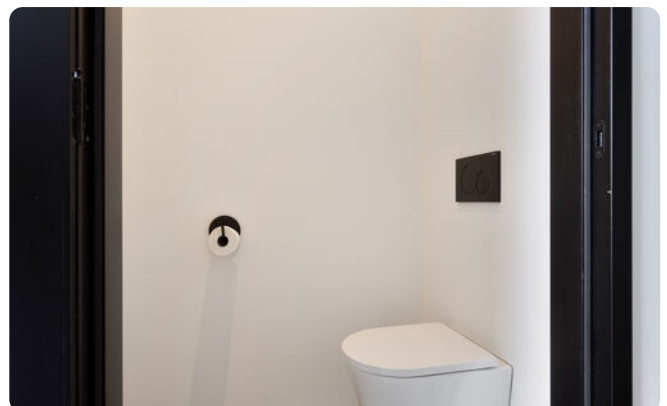
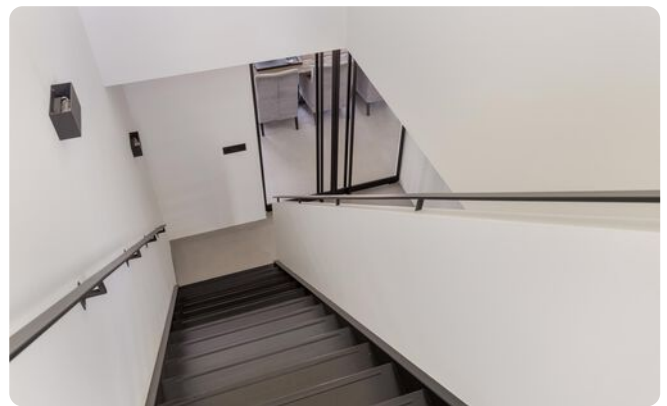


Op de eerste verdieping, waar de gietvloer heeft plaatsgemaakt voor een visgraat PVC-vloer, bevindt zich een afzonderlijk toilet en een wasruimte met opstelling voor de witgoedapparatuur. Daarnaast zijn er een viertal slaapkamers aanwezig, waaronder de ouderslaapkamer met walk-in closet.

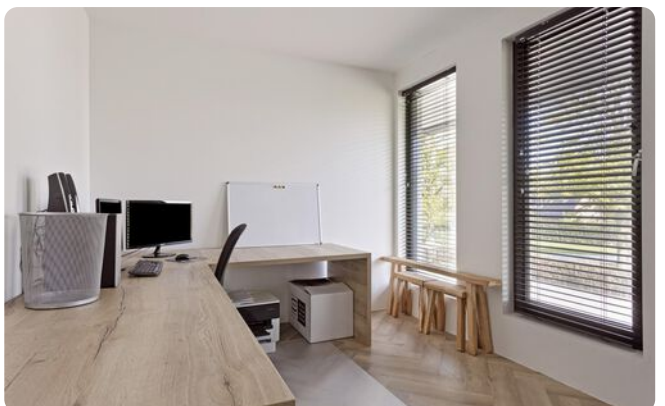
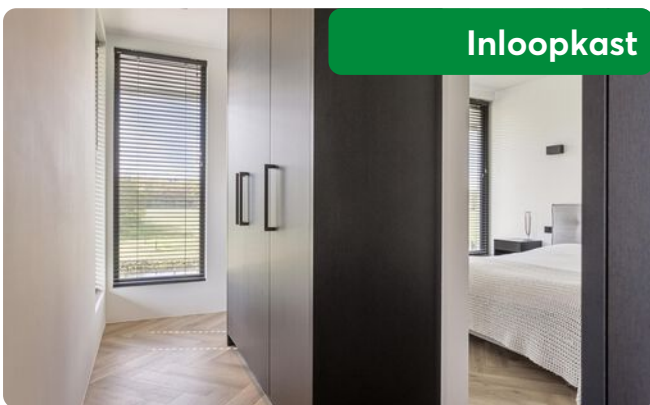
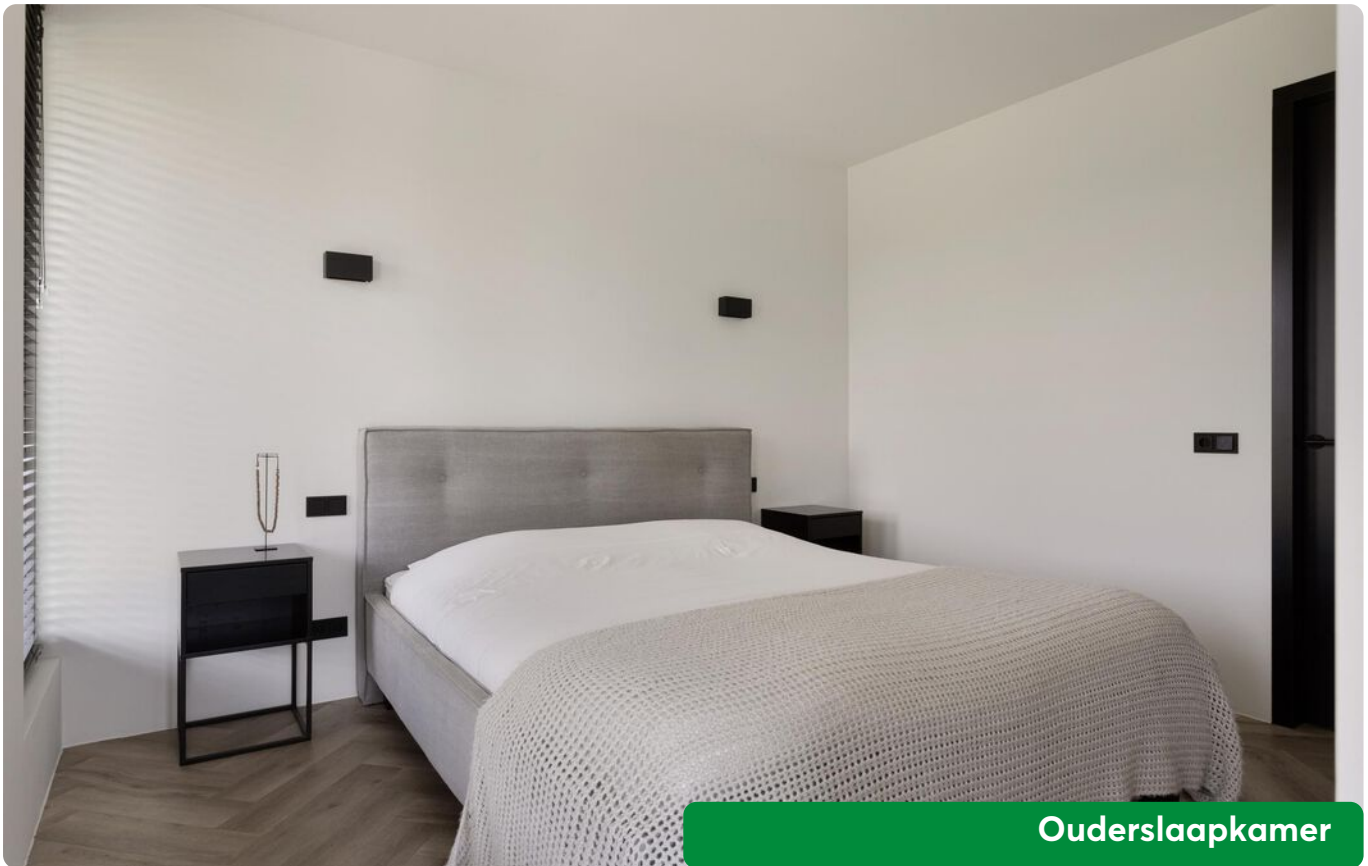
De grote raampartijen geven ook op deze verdieping weer veel lichtinval en prachtig uitzicht over het omliggende landschap.

Er is een fraaie, eigentijdse badkamer gerealiseerd welke is voorzien van grote marmeren tegels en een vrijstaand ligbad. Achter een scheidingswand met wastafelmeubel bevindt zich een ruime inloopdouche voorzien van twee regendouches.

De tweede verdieping is een vliering, welke bereikbaar is middels een vlizotrap.



## Verdiepingen



# Verdiepingen



Dubbele regendouche



# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijgebouwen



Garage

Gelegen naast de woning is er een afzonderlijke garage welke van alle gemakken is voorzien. Het is volledig geïsoleerd, beschikt over vloerverwarming, een elektrisch bedienbare deur en is onderverdeeld in twee afzonderlijke ruimten. Dit praktische bijgebouw kan naast een functie als garage ook voor andere hobbymatige activiteiten of wellicht als kantoorruimte aan huis worden gebruikt.

In de dierenweide is er een schuilhok gerealiseerd voor het hobbymatig vee. Dit bijgebouw is opgetrokken van hout op stenen voet en aangesloten op het water en de elektravoorziening.

Bovenaanzicht 'schuilhok'



# Tuin



**Achtertuint met drie terrassen**

De villa is omgeven door een heerlijke tuin en een ruim geasfalteerd erf. In de verzorgde tuin grenzend aan het water (wadi) zijn er meerdere terrassen gecreëerd. Er is een beregeningsinstallatie aangelegd met sproeiers en druppelsslangen.

Het resterende gedeelte van het perceel is in gebruik als dierenweide voor het houden van hobbymatig vee.

## Zithoek



**Vanuit de achtertuin kunt u de reeën zien grazen tegen de bosrand aan.**





# Tuin



## Overige informatie



### Nutsvoorzieningen:

Door onder meer de aanwezigheid van zonnepanelen is de woning nagenoeg energieneutraal. In verband met de aanwezigheid van een warmtepomp is er geen aansluiting op aardgas. Wel is de woning aangesloten op de distributienetten van water en elektra. Tevens is er een aansluiting op het (pers)riool.

Voor computer- en telefoongebruik is er glasvezel aanwezig.

### Kadastrale informatie:

Gemeente Lunteren, sectie A, nummers 2559 en 2560, samen groot 9.425 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is er 1/3 aandeel inbegrepen van de mandelige toegangsweg, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2541, totaal groot 1.509 m<sup>2</sup>.

### Bestemmingsplan informatie:

De bestemming is wonen. De omliggende grond, welke gedeeltelijk in gebruik is als dierenweide, heeft de bestemming natuur.

Overige informatie is via ons kantoor op te vragen.

# Gratis verkoopadvies.

- Meeste transacties  
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- Lokale marktkennis  
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- Tevreden verkopers  
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan



## Uw woning verkopen?

### Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebeoordeling zijn vrijblijvend.

### De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

### Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

### We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

### Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



## Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars ●



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

### Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

### Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland**  
MAKELAARS

### Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvoudig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland**  
HYPOTHEKEN

### Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

#### Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400  
Kampstraat 32, Barneveld

#### Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541  
Kuipwal 41, Harderwijk

#### Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011  
Dorpsstraat 64/66, Putten

#### Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773  
Raadhuisplein 1, Ermelo

#### Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01  
Oranjelaan 6, Nijkerk

#### Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072  
Sportparkstraat 2, Voorthuizen