



Deze prachtige vrijstaande rietgedekte villa met 2e woning en dubbele rietgedekte garage is gelegen op een groot perceel eigen grond van 9.520m². U ervaart hier optimale privacy in uw eigen domein omringd door de prachtige natuur van het Luntersche Buurtbosch. Toegankelijk vanuit het dorp, via een 300 meter lange zandweg met bestemmingsverkeer. De afstand tot het gezellige dorpscentrum van Lunteren en ook het eigen NS station is ruim 1 kilometer.

Lunteren is een bruisend dorp, heeft diverse winkels, (sport)voorzieningen en leuke restaurants. De omgeving is afwisselend en erg mooi. In de omgeving zijn de uitgestrekte bossen van o.a. Het Nationaal Park De Hoge Veluwe en ook landelijk buitengebied. Op loopafstand is Het Wekeromse Zand, op 10 autominuten rijden is de Ginkelse Heide. Nabij de bij Lunteren gelegen Goudsberg is het middelpunt van Nederland. De Engweg 52 ligt op de helling van de Goudsberg, 40 m boven NAP.

Het Luntersche Buurtbosch vindt zijn oorsprong in 1889, destijds is het bos in opdracht van notaris Van den Ham aangeplant en later door hem als erfenis geschonken aan de inwoners van Lunteren. Het is een mooi natuurgebied, net buiten Lunteren, met verschillende wandelroutes. De Engweg ligt in dit bos.

De locatie is uitstekend, dicht bij de diverse uitvalswegen, waaronder de snelwegen A30, A1 en A12. De Randstad en grotere omliggende plaatsen zijn daardoor goed en snel bereikbaar. Bij terugkomst wacht uw eigen thuis waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten.

Het Wonen:

De robuuste met Kalenberger rietgedekte villa en 2e woning bieden volop comfort en ademen een gemoedelijke sfeer. De woningen zijn met uitstekende materialen en op degelijke wijze gebouwd, goed en recent onderhouden, energiezuinig, volledig geïsoleerd.

Voor het pand is een bostuin met ook de oprijlaan en parkeergelegenheid. Via de hoofdentree komt u in een grote tuinkamer annex ontvangstruimte, geschikt voor diverse gebruiksdoeleinden. Het is een fijne lichte leefruimte met direct zicht op het diepe tuinperceel aan de achterzijde. De ontvangstruimte biedt de toegang naar de villa en ook naar de aparte 2e woning.

De villa:

Veel woonoppervlakte, royale afmetingen, licht en comfort kenmerken het huis. Van binnenuit is vrijwel overal zicht op tuin, bos en groen rondom.

Begane grond:

De centrale hal in de woning heeft de trapopgang, garderobe, toiletruimte en de toegang naar de living. Voor is een aparte eetkamer naast de dichte eetkeuken met aansluitend de bijkeuken. De woonkamer loopt in de diepte richting de achterzijde. In deze ruimte is een royale zithoek, eethoek met openslaande deuren naar de tuinkamer en tuingericht een lounge zitgedeelte met sfeervolle gashaard en openslaande deuren. De ramen rondom geven mooi zicht op de onder architectuur

aangelegde tuin, de terrassen en vijverpartij achter de villa. Op de vloer is een pvc vloer met vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn gestukadoord. In de woonkamer zijn convectoren.

De eetkeuken is gezellig en praktisch. De keukenopstelling is in een U vorm en voorzien van veel kastruimte, servieskasten, lades en diverse Miele apparatuur. In de keuken is een aparte koeling. Aansluitend aan de keuken is de bijkeuken met deur naar de tuin en een inloop wasruimte.

1e verdieping:

Aan de achterzijde is de hoofdslaapkamer met Frans balkon, kastenwand, een eigen overloop met kleedruimte en op maat gemaakte kastenwand, een compleet ingerichte badkamer met dubbel wastafelmeubel, 2-persoons ligbad met whirlpool, inloopdouche, toilet en bidet.

De centrale overloop op deze verdieping biedt toegang aan nog 4 ruim bemeten slaapkamers met kastenwanden plus een 2e (gasten)badkamer. Deze is ingericht met een hoekbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet.

Op deze verdieping zijn in diverse slaapkamers ook radiatoren, op de kamer aan de voorzijde na is de verdieping voorzien van vloerverwarming. De kamers zijn elk afzonderlijk te verwarmen.

Via een vaste trap in de kamer aan de voorzijde is toegang naar de 2e verdieping. Hier is een slaapkamer met kastenwand en een grote open zolderruimte met Velux dakramen.

De 2e woning:

De indeling van de 2e woning is als volgt:

Via de centrale ruimte komt u in de hal met trapopgang naar de verdieping, trap naar de onder- verdieping. De begane grond is ingedeeld met een aparte woonkeuken, bijkeuken, hal met toiletruimte en garderobe, woonkamer met gashaard, deur naar het terras en de zijtuin. De keukenopstelling is ingericht met diverse lades, kastruimte

en apparatuur. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, inloopdouche en toilet. In de onder- verdieping is een hobbyruimte, technische ruimte, wijnkelder en wasruimte. In deze woning is vloerverwarming in de woonkamer en heteluchtverwarming in de overige ruimtes, deze kan ook koelen.

Garage:

Op het perceel is een vrijstaande rietgedekte dubbele garage met smeerput, krachtstroom aansluiting en verdieping.

Tuin:

De tuin werd onder architectuur aangelegd hetgeen resulteerde in een natuurlijke samenhang van opeenvolgend bloeiende planten, struiken, bomen en grasgazon. Onderdeel van de tuin is een eigen bosperceel met een wandelpad, loofbomen en een natuurvijver.

Direct achter en naast de woningen zijn vijverpartijen en terrassen met vlonders en bestraat met authentieke gebakken klinkers. Voor de woningen is een oprit met grind en parkeerplaatsen, omsloten door een bostuin.

In de tuin zijn diverse aansluitpunten voor elektra, een computer bestuurbare berekeningsinstallatie, verschillende druppelslangen, een aantal toegangshekken. De achtertuin is omheind. Overige opstallen zijn een 2e prieel, een blokhut, glazen plantenkas en dierenverblijven voor de kippen en konijnen.

Algemene informatie:

Beide woningen zijn op diverse punten gemoderniseerd en gerenoveerd sinds 2012. De woningen en garage zijn gebouwd in 1985. De tuinkamer is gebouwd in 1994.

Gebruiksoppervlakte wonen villa is ca. 419m². Gebruiksoppervlakte wonen van de 2^e woning is ca. 128m², plus ca. 79m² kelderverdieping (overig inpandig). De garage heeft ca. 68m² oppervlakte plus een zolder van ca. 29m². Inhoud beide woningen inclusief middengedeelte ca. 1.944m³. Het perceel is 9.520m² groot.

Op de huizen is een met Kalenberger rietgedekt schroefdak, nieuw aangebracht in 2012. De garage en het prieel zijn op traditionele wijze rietgedekt in 2012 met Kalenberger riet. Kalenberger riet komt uit de Weerribben in Nederland en is van hoge kwaliteit. Het rieten dak wordt jaarlijks onderhouden.

Beide wooneenheden zijn volledig geïsoleerd en energiezuinig. Gasverbruik in de periode 06-10-2019 tot 04-10-2020 is van de grote wooneenheid ca. 2.434 m³ en van de kleinere wooneenheid ca. 1.425 m³. De villa en 2e woning hebben eigen verwarmingsinstallaties, aangebracht in 2012.

De woningen zijn niet aangesloten op het waterleidingnet maar hebben als voorziening een eigen waterbron.

In de kelder van de 2e woning is de technische ruimte met daarin de computergestuurde (uit 2013) zeer uitgebreide beregeningsinstallatie voor de tuin en de voorzieningen t.b.v. de eigen waterbron. Rondom het huis en in de tuin zijn buitenkranen. Bij de vijvers zijn watertappunten om de vijvers bij te vullen, hetgeen zelden nodig is.

Koopsom € 1.750.000,-KK

Aanvaarding: In overleg

