

BROCHURE



LIERDERSTRAAT 9 te Lieren

WILBRINK Makelaardij o.g.

Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN
Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer
email : info@wilbrinkmakelaardij.nl

en

Tel. 055 5061397
R. Wilbrink (agrarisch)
internet: www.wilbrinkmakelaardij.nl



LIEREN - LIERDERSTRAAT 9

Omschrijving:

Stijlvolle zeer ruim opgezette **VRIJSTAANDE VILLA**, gelegen in de kern van het dorp Lieren op een perceel van **904 m²**.

Het betreft de voormalige pastoriewoning van de protestantse gemeente Lieren-Beekbergen en het perceel heeft inmiddels de bestemming “wonen”.

De woning heeft 6 slaapkamers, alsmede een separate eetkamer en kantoor-/werkruimte. In de achtertuin is een staat een houten berging van 3,8 x 4,9 m.

Rondom de woning is een royale tuin aanwezig en op eigen terrein is voldoende ruimte om te kunnen parkeren.

Bouwjaar 1938, **inhoud 857 m³** en de **gebruiksoppervlakte** wonen is maar liefst **223 m²**. De woning is in de loop van de jaren netjes onderhouden en is voorzien van dakisolatie, isolatieglas en voorzetramen op kozijnen met fraai glas-in-lood.

De verwarming geschiedt door middel van gas-CV (ketel 2020). In 1989 is de voormalige aangebouwde garage omgebouwd tot kantoor-/werkruimte met een grote berg-/archiefzolder erboven. Ook de berging is in 1989 gebouwd.

Bij de verkoop geldt een aantal clausules met betrekking tot het gedogen van kerkelijke activiteiten en gebruiken, alsmede acceptatie mogelijk bouwactiviteiten aan de achterzijde van de woning. Deze clausules kunt u vinden in de verkoopbrochure van de woning.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



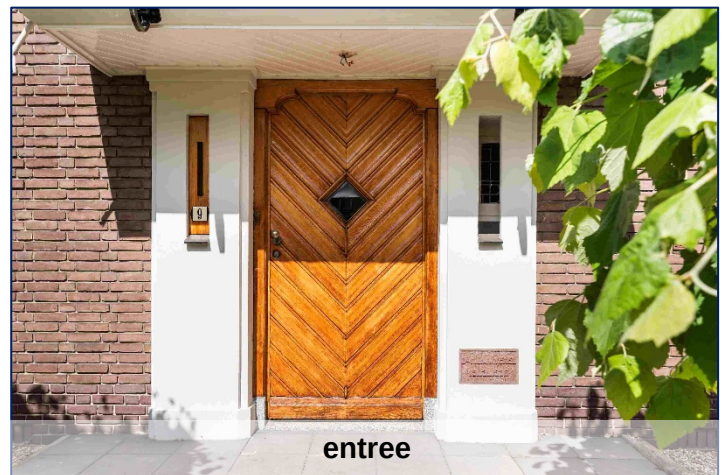
LIEREN - LIERDERSTRAAT 9

Indeling:

Begane grond: Entree via een passende voordeur naar de vestibule met garderobenis en glasdeur komt u in de centrale hal. Aan de linker- en achterzijde bevindt zich de kamer en suite met schouw en dubbele terrasdeuren naar het zijterras. Aan de rechterzijde van de hal komt u een ruime eetkamer binnen met aansluitend de keuken met een blok uit circa 2004 met ingebouwde koelkast, gaskookplaat, oven en (losse) vaatwasser. Vanuit de keuken betreedt u de achterhal met doorloop naar de kantoor-/werkkamer met daarboven een ruime stahoge berg-/archiefzolder. Ook is vanuit de achterhal de toegang naar de provisiekelder aanwezig en is er de deur naar de achtertuin.

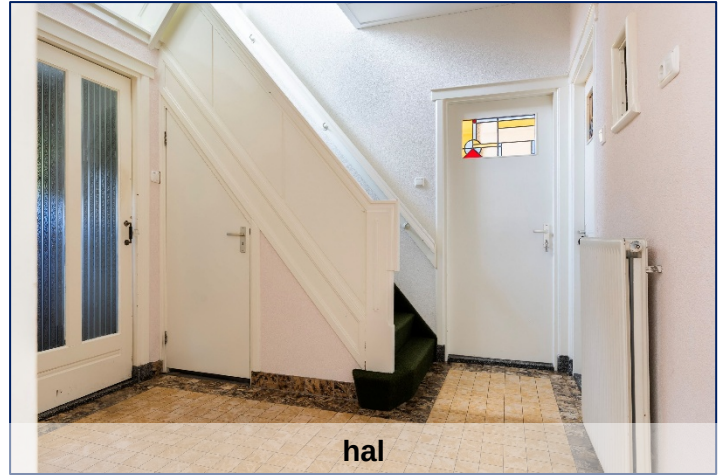
1e Verdieping: Vanuit de hal kunt u de trapopgang betreden en loopt u via een mooi bordes in de vide naar de ruime overloop op de eerste verdieping. Op de eerste verdieping zijn vier royale slaapkamers met vaste kasten aanwezig. Ook is er een badkamer aanwezig met douchehoek, wastafelmeubel, wasmachine-aansluitingen en een 2e toilet(badkamer ca 20-25 jaar oud).

2e Verdieping: Vanuit de overloop op de eerste verdieping kunt u via een vaste trap naar de 2e verdieping. Vanuit de ruime overloop komt in een tussen-/werkkamer met dakkapel terecht en aansluitend een ruime slaapkamer.

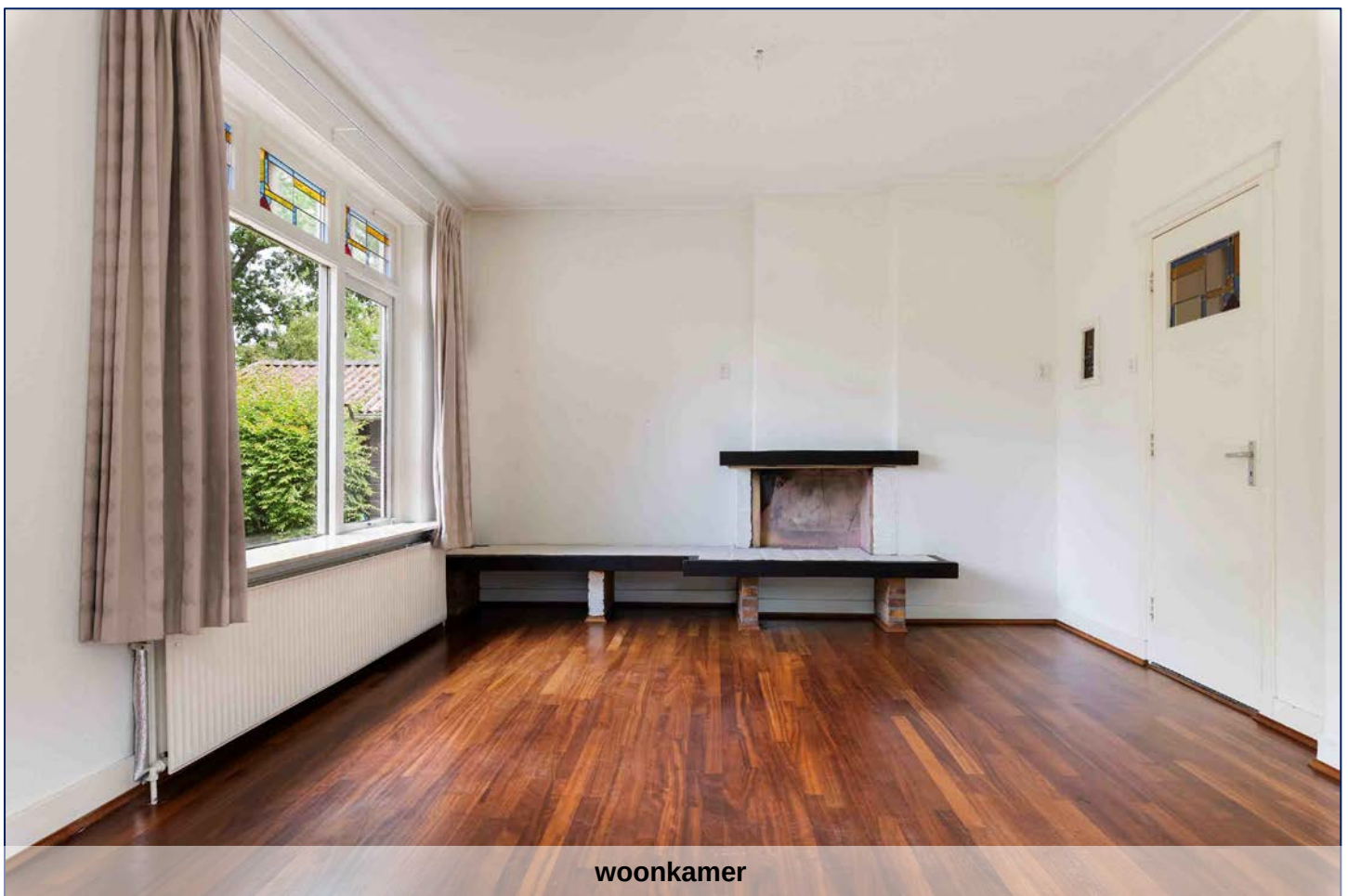




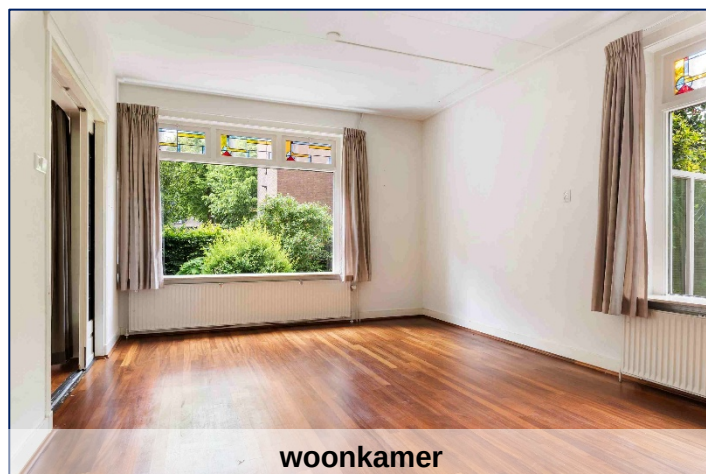
entree / toilet



hal



woonkamer



woonkamer



woonkamer



woonkamer met kamer en suite deuren



salon / zitkamer



salon / zitkamer met openslaande terrasdeuren



zitkamer / salon



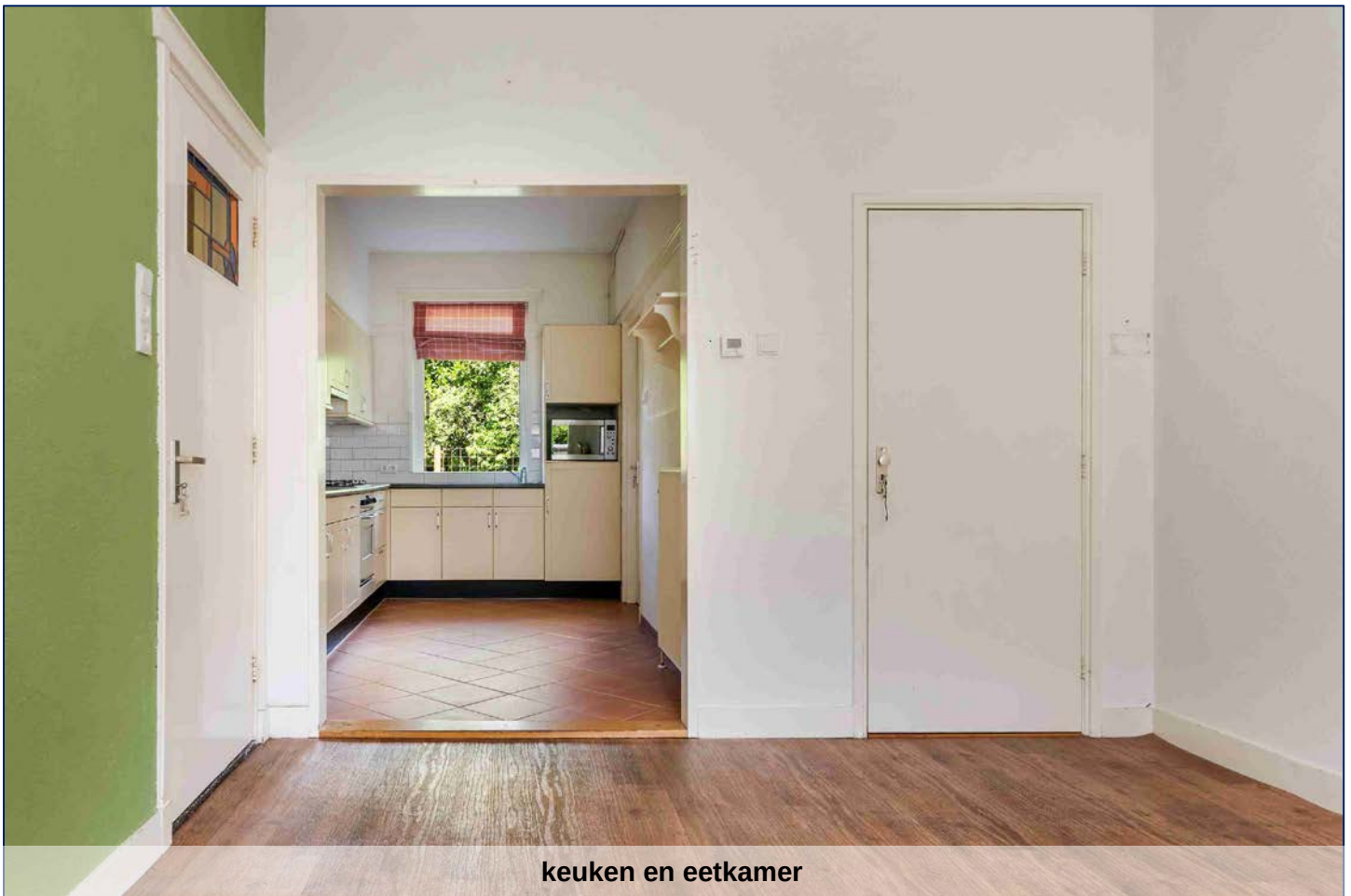
terras aan zitkamer (zijkant woning)



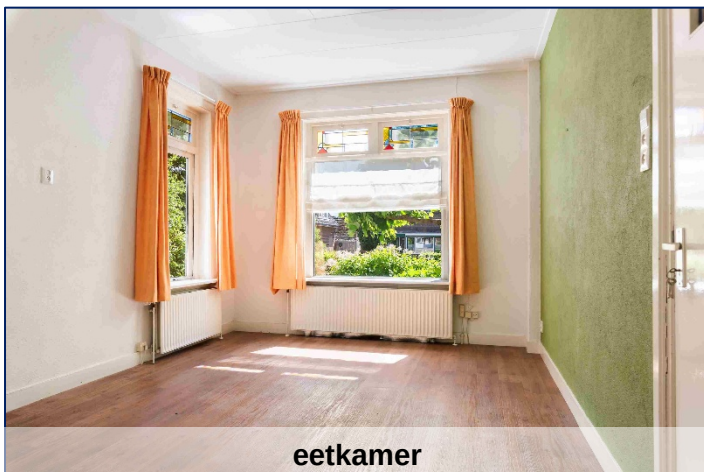
keuken



keuken en achterhal



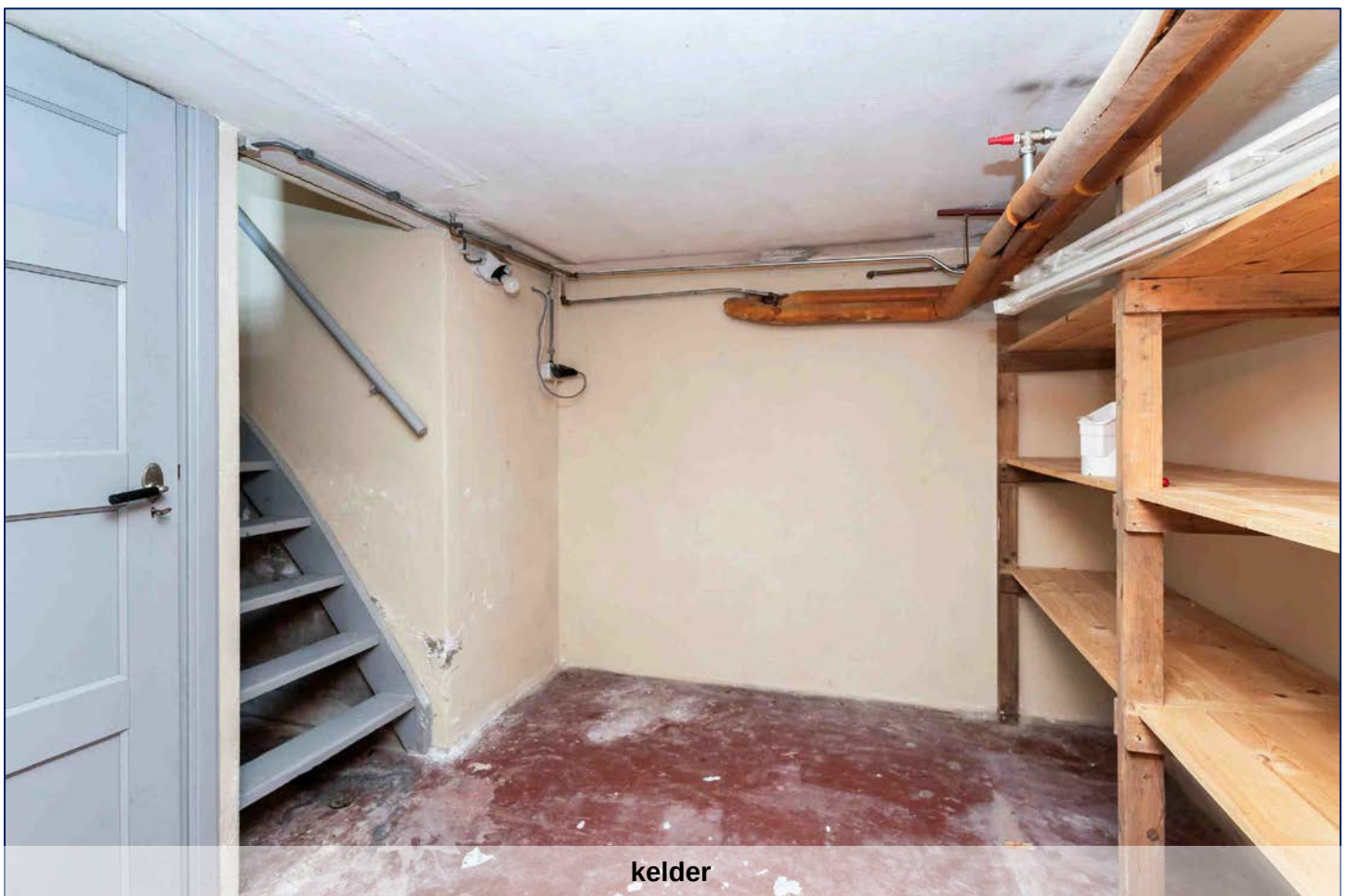
keuken en eetkamer



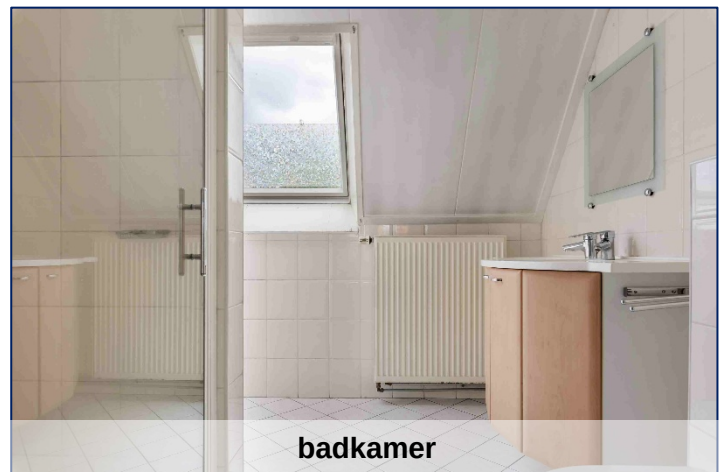
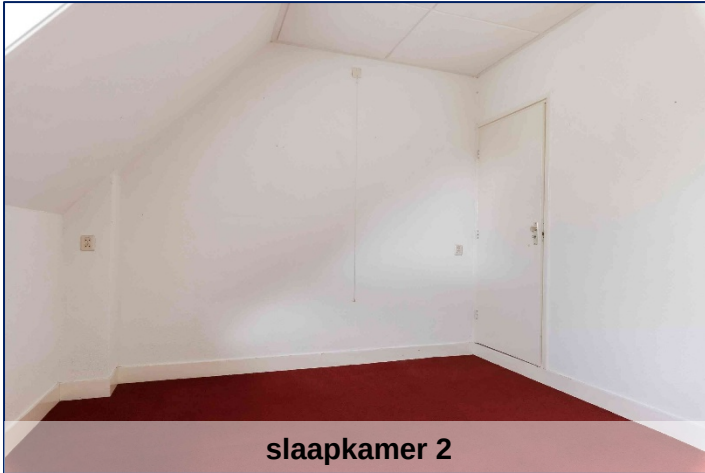
eetkamer



kantoor

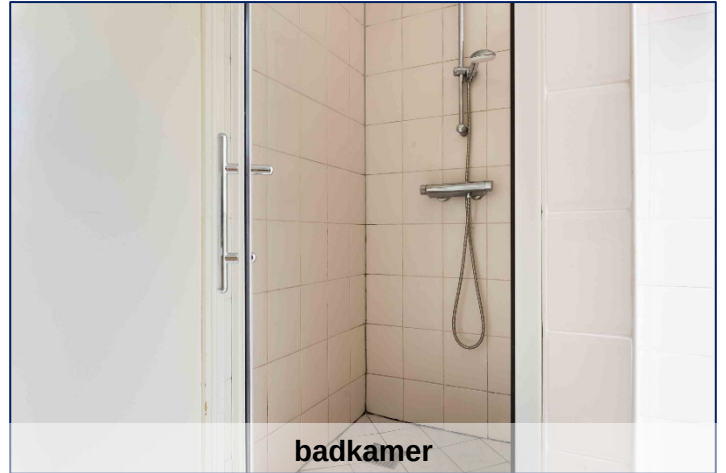




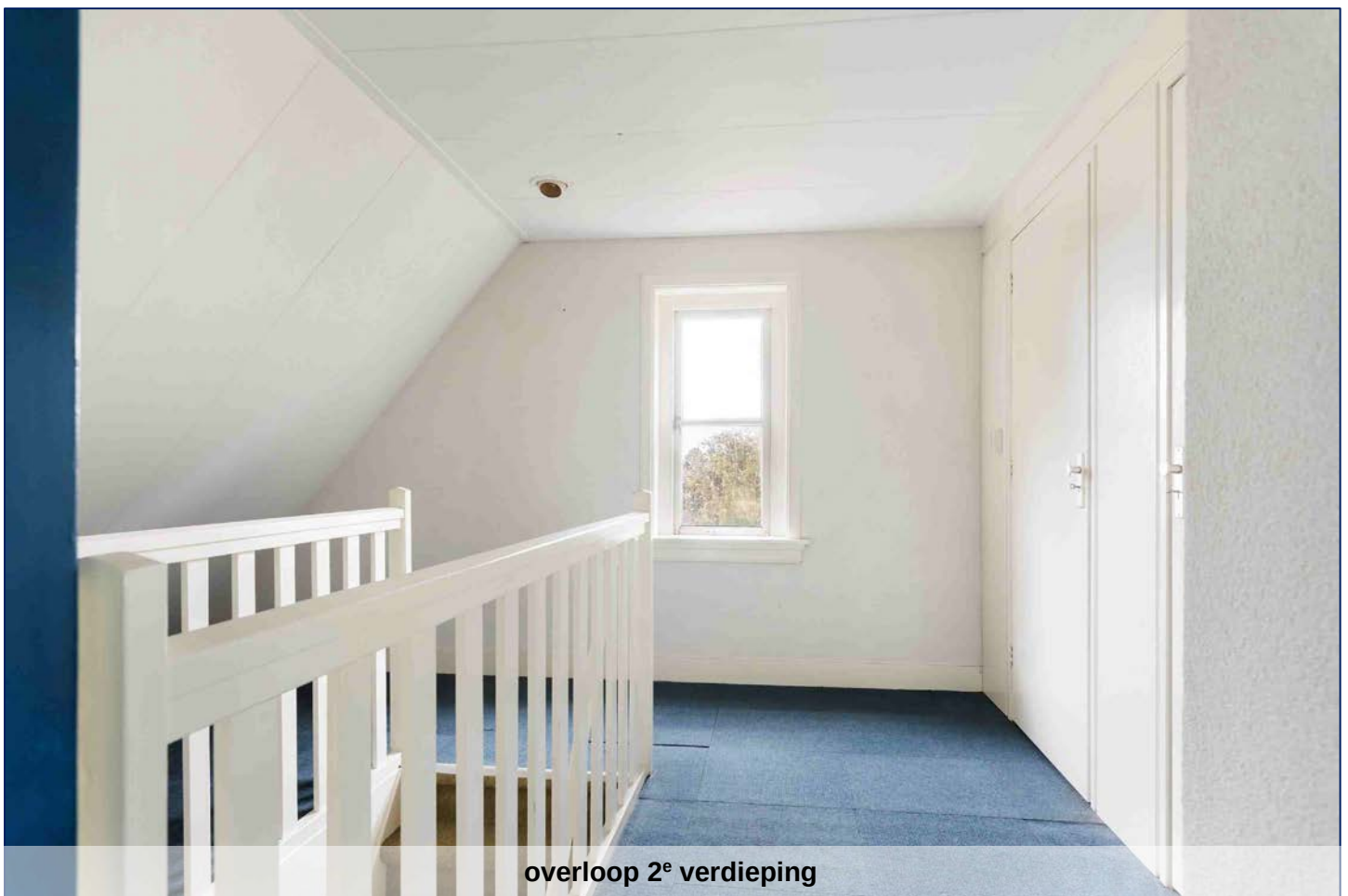




badkamer



badkamer



overloop 2^e verdieping



overloop 2^e verdieping



slaapkamer 5





tuin



tuin



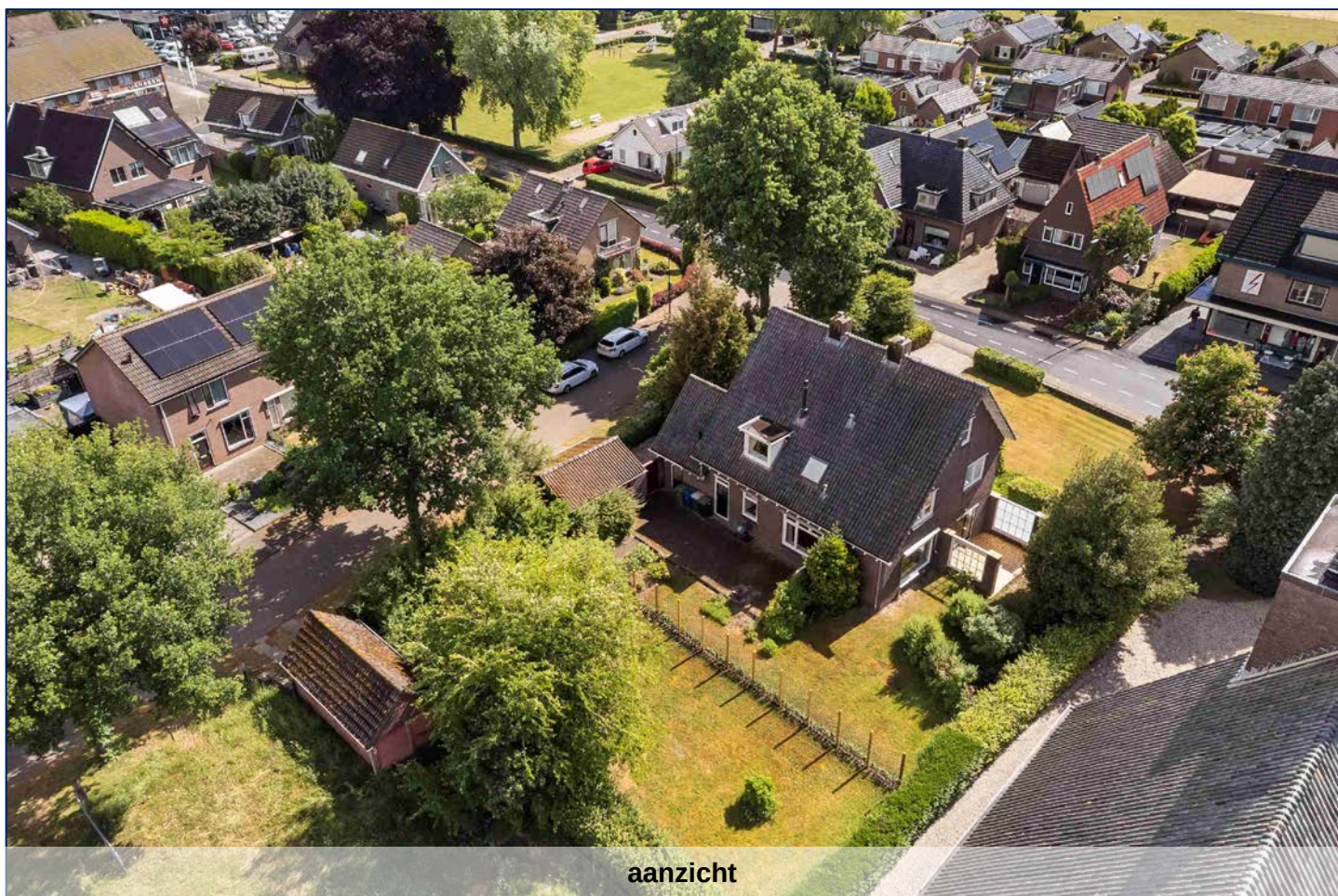
aanzicht



aanzicht



aanzicht





Lieren

Bron:gemeente Apeldoorn

* Voorschotbedrag gas, electra	: €	pm	p.mnd
* VITENS(water,verontreinigingsheffing, ingezeteneomslag waterschap) ca.	: €	pm	p.mnd
* Onroerende Zaakbelasting (OZB via gem.bel.)2025	: €	567,94	p.jaar
* Afvalstoffenheffing 2025 vaste deel	: €	294,00	p.jaar
* Afvalstoffenheffing 2025 : variabele deel140 ltr.bak (groene container gratis lediging)	: €	7,75	p.lediging
* Rioolbelasting 2025	: €	241,66	p.jaar

Bouwjaar	: 1938, verbouwing garage tot kantoor en de berging in 1989.
Isolatie	: Dakisolatie (glaswol), grotendeels isolatie en deels voorzetramen.
Verwarming	: Gas-CV, merk ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2020.
Elektra	: 11 groepen met aardlekschakeling.
Dakbedekkingen	: Pannen.
Onderhoud	: Goed, laatst e schilderwerk buiten in 2022, daarna jaarlijks een check.
Riolering	: Gemeenteriool.
Gebruiksoppervlakte	: 223 m ²
Inhoud	: 857 m ³ .
Perceelsgrootte	: 902 m ² .
Bestemming	: Wonen (recent omgezet).
Asbest	: Waarschijnlijk ventilatiepijp vanuit kelder in schoorsteen. Mogelijke overige aanwezigheid gezien bouwperiode niet uitgesloten, maar niet waargenomen.



Objectadres: Lierderstraat 9 te Lieren

Van toepassing zijnde clausules/bepalingen:

Koper is er mee bekend dat zich op korte afstand van het verkochte een kerkgebouw bevindt dat nog als zodanig in gebruik is en naar verwachting in gebruik zal blijven.

In dit kader accepteert koper de blijvende kerkelijke en andere activiteiten, zoals de wekelijkse eredienst(en), trouwerijen, uitvaarten en andere bijeenkomsten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen en geluidshinder.

Tevens accepteert koper het periodiek luiden van de kerkklokken en de daarmee gepaard gaande geluidshinder.

Koper is ermee bekend dat er achter, althans in de nabijheid van het verkochte op termijn woningbouw zal plaatsvinden. Op grond van de thans bekende informatie zal dit naar verwachting ongeveer tien woningen betreffen. Dit kunnen echter ook meer of minder woningen zijn.

In het kader van een procedure tot bestemmingswijziging wordt de huidige bestemming van het verkochte gewijzigd in een woonbestemming.

Het is de koper verboden het verkochte anders te gebruiken dan conform de hiervoor bedoelde toekomstige woonbestemming. In het bijzonder is het niet toegestaan op of in het verkochte commerciële activiteiten uit te oefenen zoals kamerverhuur, horeca, handel in verdovende middelen of prostitutie.

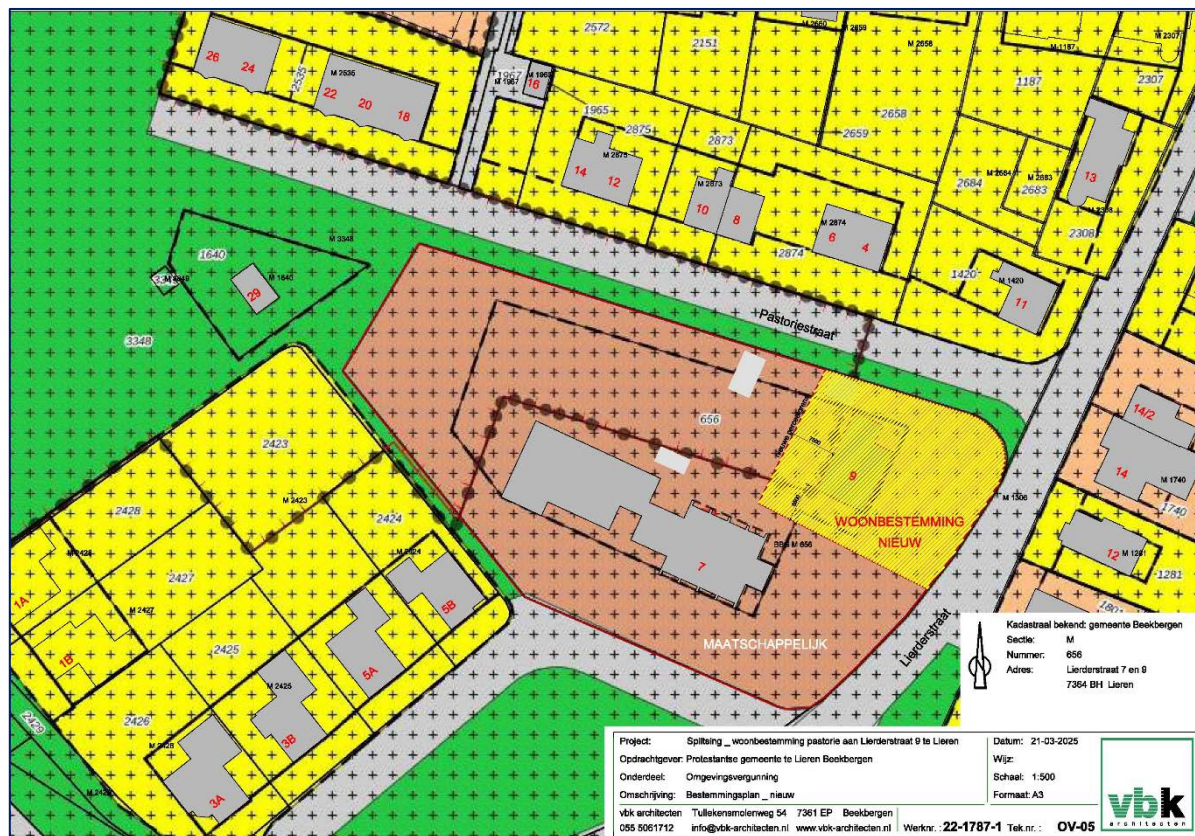
Ook is het niet toegestaan op of aan het verkochte uitingen van politieke of commerciële aard aan te brengen, die mogelijk strijdig kunnen zijn met het religieuze karakter van de nabijgelegen kerk, gegeven het feit dat kerk en pastorie in het verleden een tweeenheid vormden.

Koper zal zich onthouden van het maken van bezwaar tegen het hiervoor omschrevene op straffe van een niet voor matiging vatbare boete van (nader in te vullen) per overtreding en een dwangsom van (nader in te vullen) per dag, welke koper verschuldigd wordt aan verkoper.

Bovenstaande clausules zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen en indien en voorzover mogelijk als kwalitatieve verplichting/kettingbeding door de notaris in de akte van levering worden opgenomen.

Objectadres: Lierderstraat 9 te Lieren

Bestemmingsplankaart:



Kaartje omzetting bestemmingsplan naar 'wonen'.

Indicatie mogelijke bebouwing noord-westzijde van Lierderstraat 9 te Lieren:



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden verleend. Indeling en opzet kan nog wijzigen.



Objectadres: Lierderstraat 9 te Lieren

Opmerking/advisering algemeen:

De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst te geschieden.

In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Lierderstraat 9, Lieren

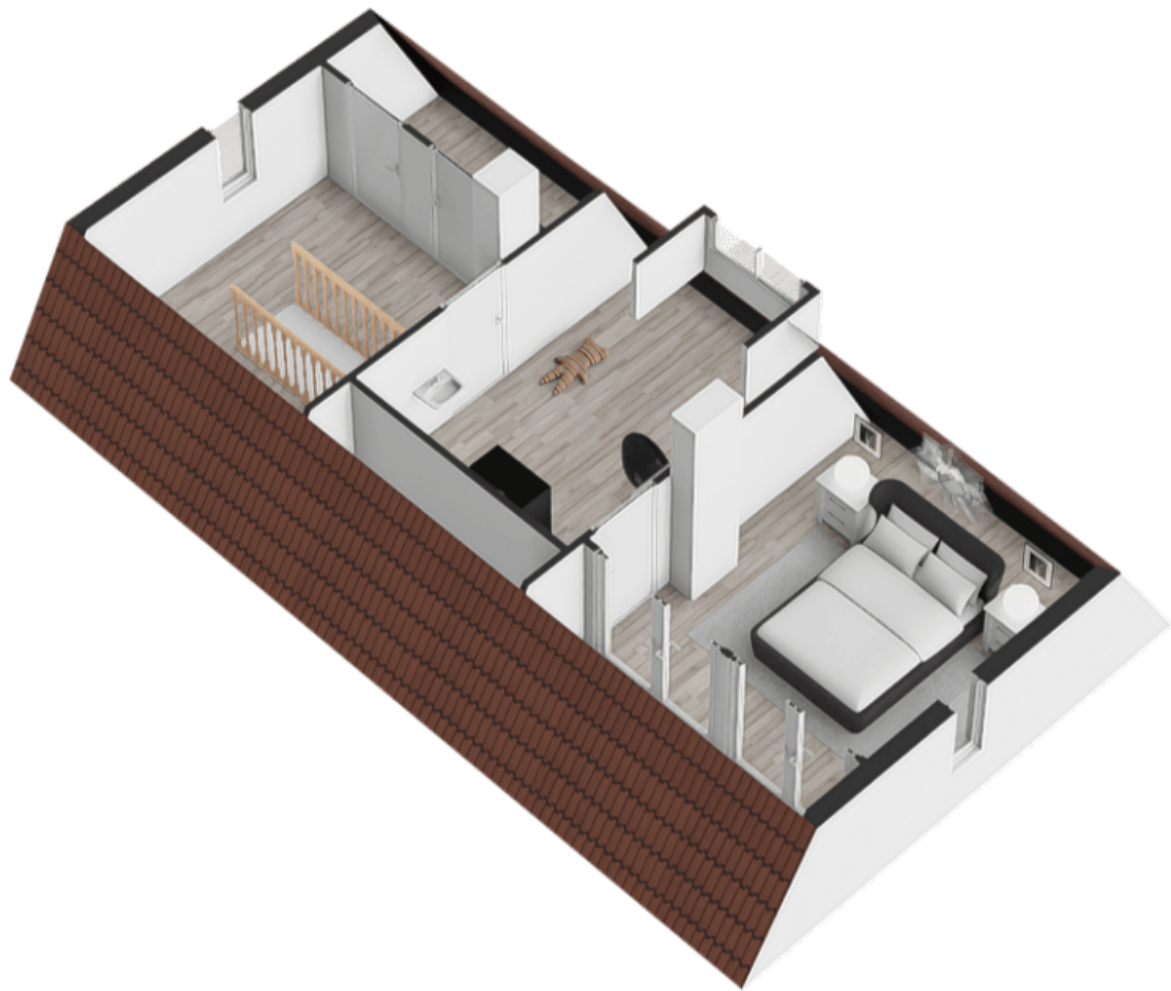
Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

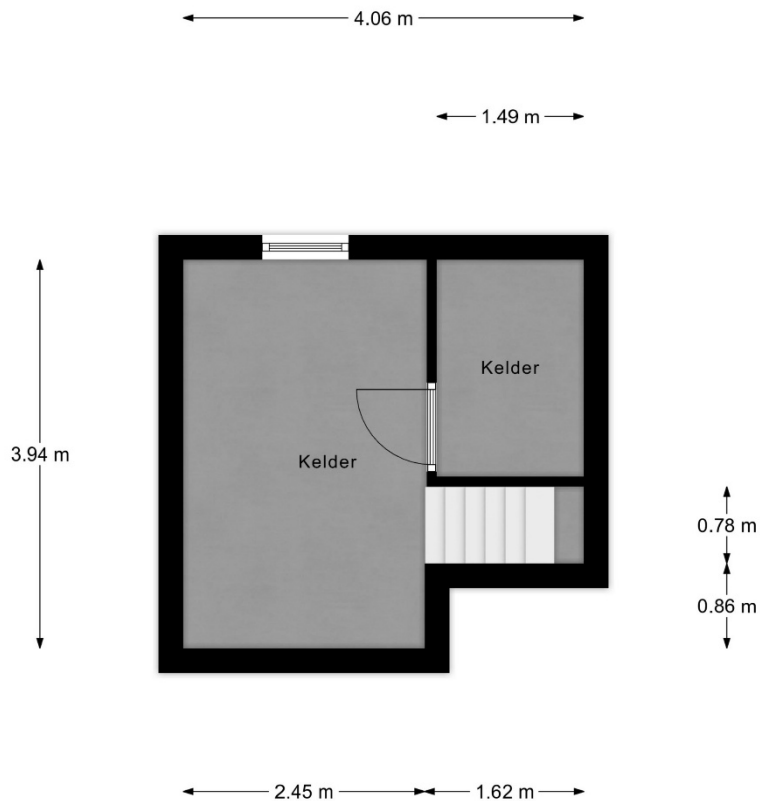
Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

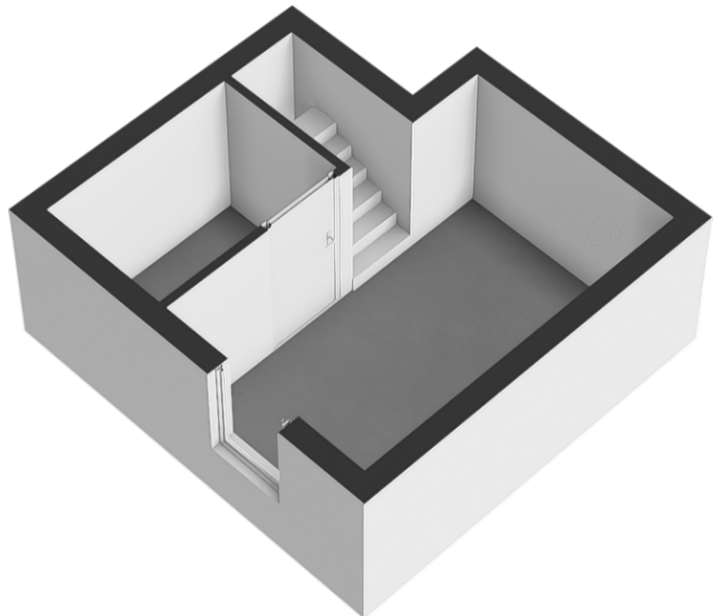


Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

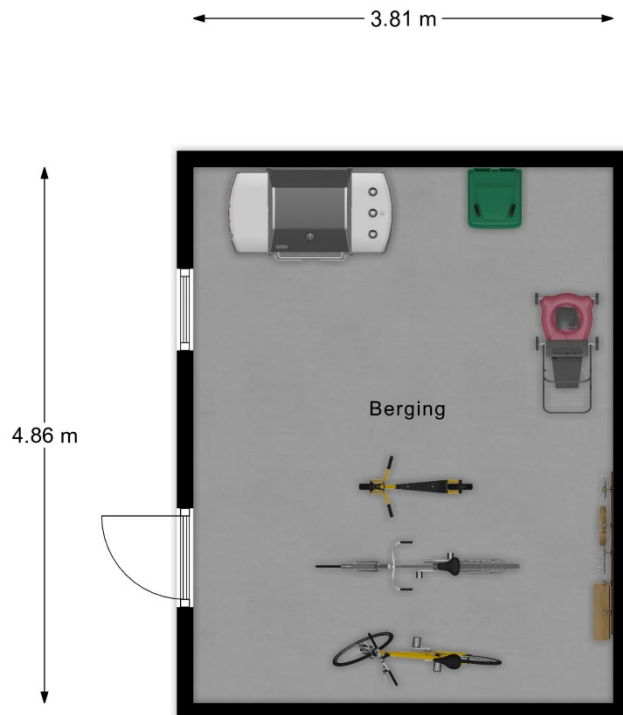


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

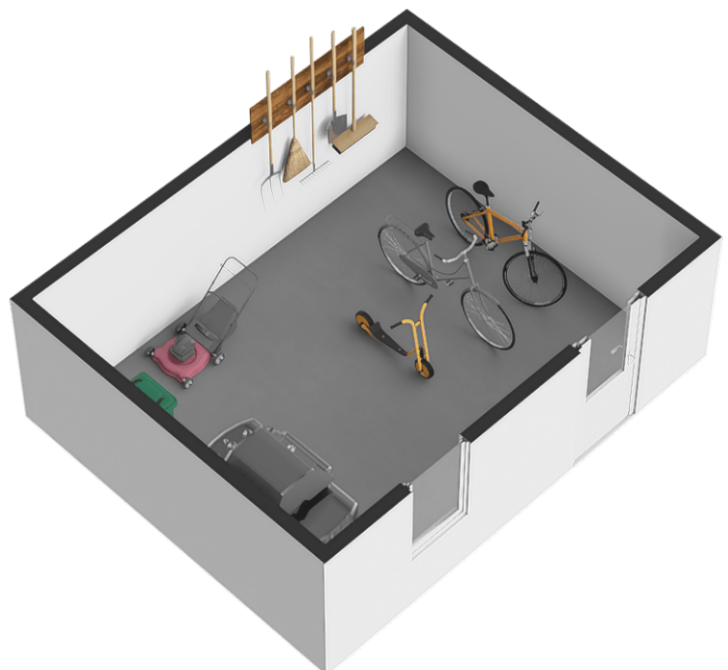


Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



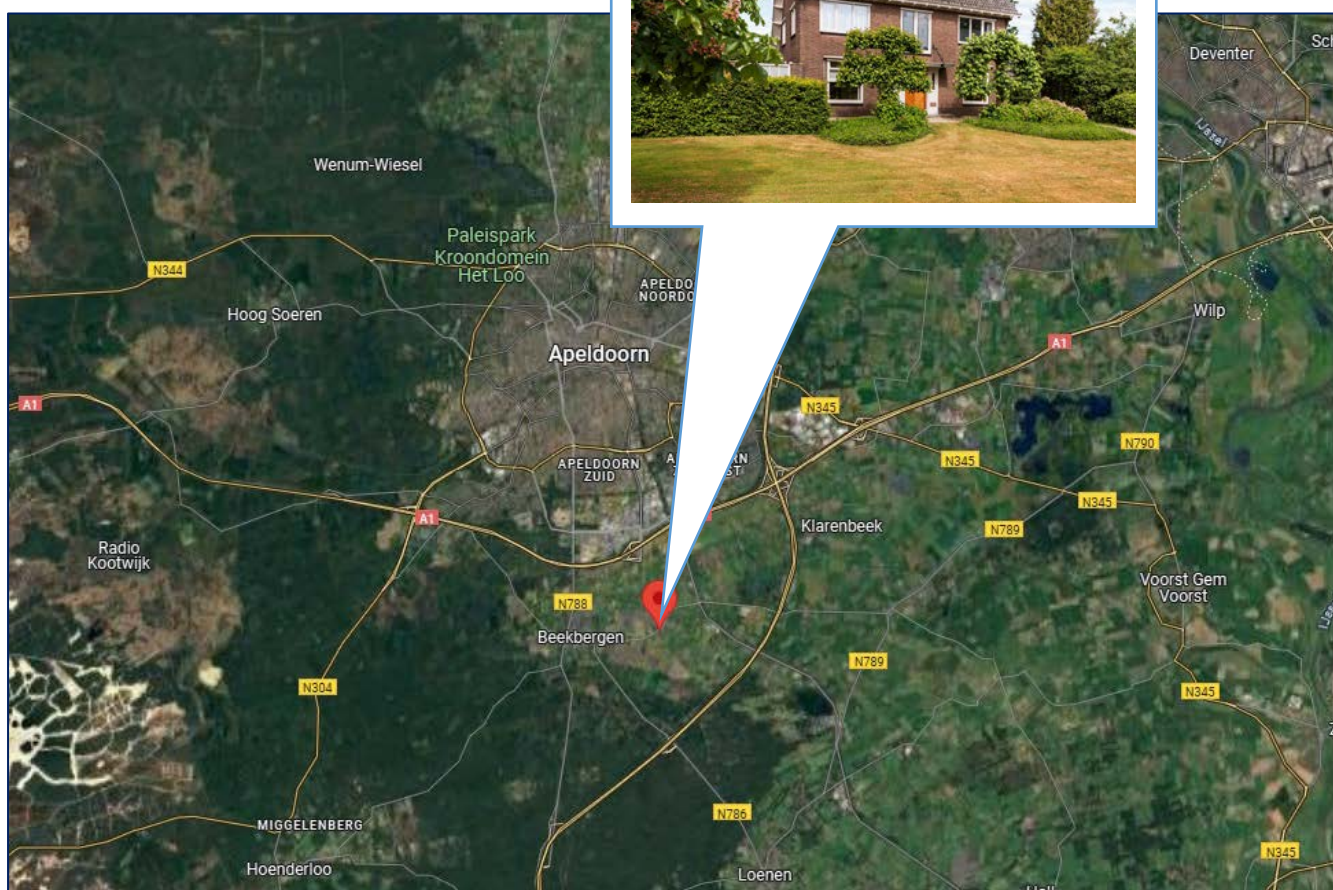
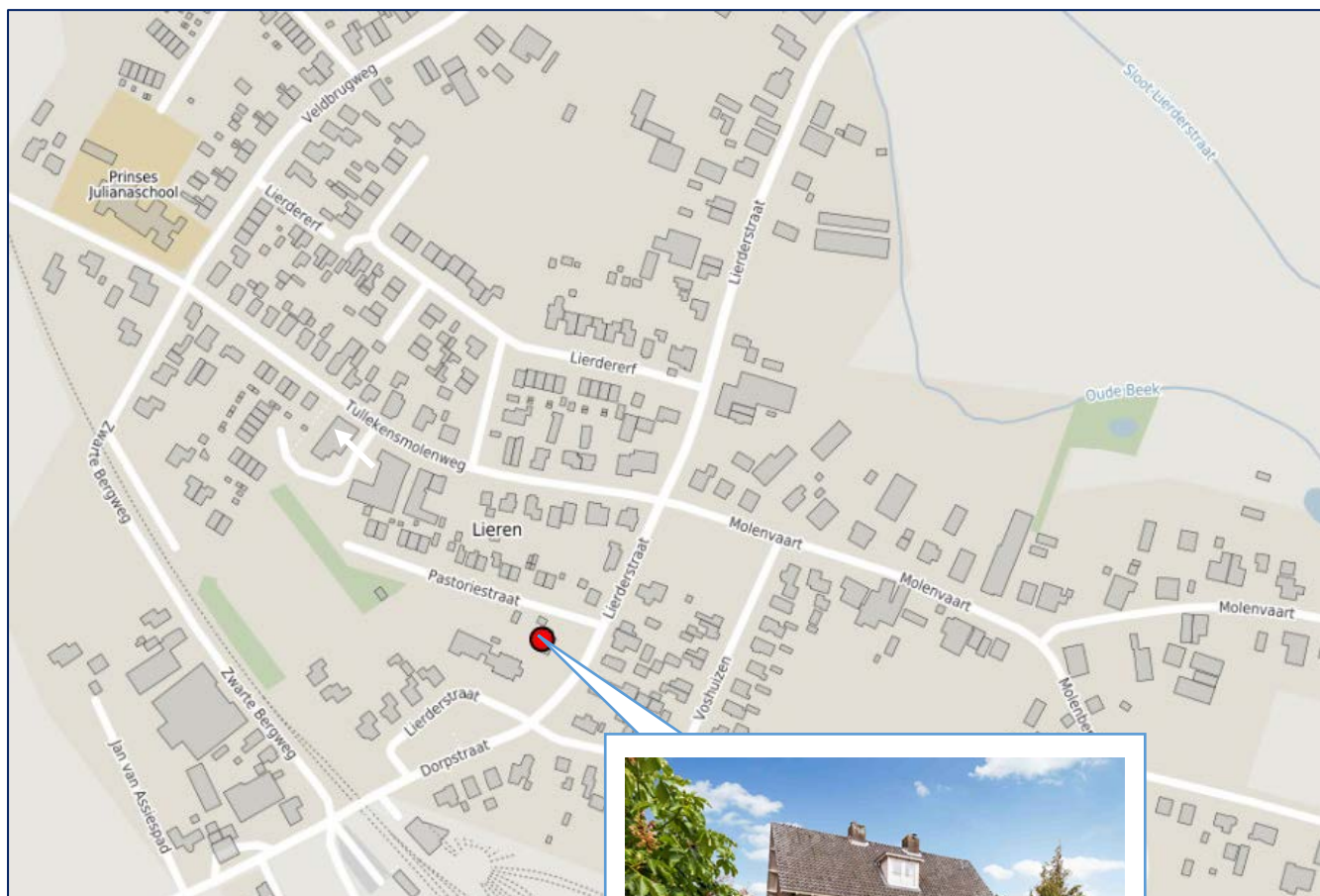
Lierderstraat 9, Lieren

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale situatie Lierderstraat 9 te Lieren



Situatie en omgeving Lierderstraat 9 te Lieren



De meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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.

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.

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.

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 potentiële 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.



De meest gestelde vragen

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.

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.

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 bidders 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.

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.

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.



De meest gestelde vragen

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.

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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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.

Kent de NVM makelaars die gespecialiseerd zijn?

Er zijn diverse makelaars met een bepaald specialisme bij de NVM aangesloten. De NVM beschikt over een uitgebreide zoekmachine. Hierin zijn ook alle bij de NVM bekende specialisten opgenomen.

U kunt ook bij de NVM navragen of het door u gewenste specialisme aanwezig is via telefoonnummer 030-6085189 of per cv@nvm.nl. Vergeet dan niet om het gewenste specialisme en uw adres te vermelden.



De meest gestelde vragen

Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

De mediane verkoopcijfers per regio en voor geheel Nederland, uitgesplitst in vijf typen woningen, kunt u vinden bij de marktinformatie op www.nvm.nl. Hierbij wordt ook een technische toelichting op de NVM-cijfers gegeven. Tevens vindt u kwartaalcijfers vanaf 1985 per regio, zonder uitsplitsing in type woningen. Mocht u meer specifieke informatie wensen dan is deze tegen betaling verkrijgbaar (mits beschikbaar), vanaf 150 euro. U kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij de NVM, afdeling Data&Research, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. U kunt ook een e-mail info@nvm.nl sturen.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010.

Op 1 juli 2018 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt hier de laatste versie downloaden op www.nvm.nl





Geen standaard-
oplossingen, maar
maatwerk in úw belang.



Wilbrink

Altijd een goede uitkomst

financiële diensten bv

Geldzaken zijn nauw verweven met alle facetten van ons leven. Uw inkomen, uw huis, uw hypotheek, uw verzekeringen: in zekere zin hangt alles nauw met elkaar samen. In dat licht is het prettig om te weten dat Wilbrink Financiële Diensten B.V. u kan adviseren op het gebied van hypotheek en assurantien. Onze aanpak is gelijk aan die van Wilbrink Makelaardij: gedegen, rustig en met een luisterend oor voor uw wensen.

Wilbrink Financiële Diensten B.V. is in staat uw huidige hypotheek en verzekeringen onafhankelijk te beoordelen en te voorzien van een passend advies. Mocht u willen overstappen naar onze hypotheek en assurantien, dan begeleiden wij u daarin professioneel. We wijzen u bijvoorbeeld graag op de pluspunten.

Een greep uit de geboden diensten:

- Advisering bij de keuze van de voor u beste hypotheek.
- Advisering inzake uw pakket aan verzekeringen. Van woonhuis- en autoverzekeringen tot auto- en inkomensverzekeringen.

Altijd een antwoord op uw vragen

De financieel adviseurs van Wilbrink Financiële Diensten B.V. hebben in de regio uitstekende contacten met notarissen, fiscalisten en andere juridische adviseurs. Dit betekent dat u ons altijd mag benaderen met uw financiële vragen van juridische of fiscale aard. Binnen ons netwerk leggen wij uw vraag dan discreet voor aan de passende specialist, zonder dat u hiervoor zelf op pad hoeft. Een geruststellende gedachte.

De voordelen van Wilbrink Financiële Diensten B.V.:

- Bekend met de regio.
- Geen accent op verkoop, maar op advisering.
- Geen standaardoplossingen, maar maatwerk in úw belang.

Een verkennend gesprek kan altijd...

Onze financiële diensten zijn veelzijdig. In een verkennend gesprek luisteren wij graag naar u. U bent op ons kantoor welkom, maar met evenveel genoegen komen wij bij u thuis.

P.R. Bijsterbosch, financieel adviseur
Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen
T (055) 506 48 18
info@wilfin.nl
www.wilbrinkfinancieel.nl



woningmakelaardij



agrarisch & landelijk vastgoed

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

info@wilbrinkmakelaardij.nl

www.wilbrinkmakelaardij.nl



financiële diensten bv

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

info@wilfin.nl

www.wilfin.nl