

TE KOOP AANGEBODEN
Vrijstaande woning
Tusseler 48 a
Lochem



't GANTVOORT

't Gantvoort Makelaars & Adviseurs
Bel ons op 0543-476980 of mail naar info@gantvoort.nl

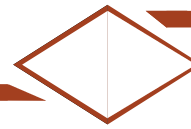
Kenmerken



- Bouwjaar: 2000
- Kadastrale gegevens: Lochem, B, nr. 10267
- Perceeloppervlakte: 546 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: 193 m²
- Overige inpandige ruimte(n): 25 m²
- Bruto inhoud woning: 825 m³
- Externe buitenruimte(n): 27 m²
- Energielabel: A

Prijs op aanvraag.





Omschrijving

Unieke vrijstaande woning met uitzonderlijke gebruiksmogelijkheden: wonen, werken én zorg aan huis.

In een rustige en hofachtig opgezette woonwijk aan de Tusseler 48a in Lochem staat deze ruime en goed onderhouden vrijstaande woning met tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden. De woning is gebouwd in 2000 en onderscheidt zich door haar jonge bouwjaar, royale leefruimtes én een bijzonder brede gebruiksmogelijkheid. Binnen de geldende bestemming is dienstverlening aan derden toegestaan, wat deze woning uniek maakt binnen het reguliere woningaanbod.

Dit betekent dat de woning uitermate geschikt is voor het combineren van wonen en werken aan huis. Denk hierbij aan het realiseren van een eigen kapsalon, (para)medische praktijk zoals huisarts of tandarts, kantoor aan huis, maar ook aan mantelzorg en pré-mantelzorg. De indeling en voorzieningen op de begane grond sluiten hier perfect op aan.

Via de overdekte entree betreedt u de hal met garderobe, meterkast, trapkast en een toilet met fonteintje. Vanuit hier bereikt u de ruime en lichte woonkamer, die dankzij de schuifpui een prettige verbinding heeft met de tuin. De inbouwhaard vormt een sfeervol middelpunt en draagt bij aan het comfortabele woongevoel. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en praktisch ingericht.

De begane grond biedt uitzonderlijk veel mogelijkheden. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer met aangrenzende badkamer, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. Daarnaast beschikt de begane grond over een tweede entree, een aparte praktijk- of kantoorruimte, een bijkeuken én een volwaardige keuken. Deze combinatie maakt het mogelijk om een zelfstandige ruimte te creëren voor werken aan huis, zorgverlening of bewoning, met behoud van privacy voor zowel bewoners als bezoekers.

De praktijk- of kantoorruimte en bijkeuken zijn gerealiseerd door een herindeling van de voormalige garage en een uitbouw aan de achterzijde. Hierdoor is een functioneel en veelzijdig geheel ontstaan dat zich onderscheidt van de standaard vrijstaande woning.

Op de verdieping geeft de overloop met vide toegang tot vier (slaap) kamers, waarvan één is voorzien van een Frans balkon. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, uitgerust met een douche, dubbele wastafel en wandcloset. Via een vlizotrap is de zolderberging bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

De tuin vormt een fijn verlengstuk van de woning en biedt volop ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten. In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, passend bij het rustige en vriendelijke karakter van de buurt.

De woning is gelegen aan de rand van de Lochemse Berg. De buurt bestaat uit een gevarieerd geheel van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, wat zorgt voor een prettige en gevarieerde woonomgeving. Het gebied voelt kleinschalig aan, met veel groen en weinig doorgaand verkeer.

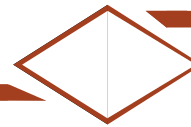
Het gezellige centrum van Lochem bevindt zich op loop- en fietsafstand en biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder winkels, horecagelegenheden, scholen en medische faciliteiten. Ook openbaar vervoer is goed bereikbaar: een bushalte bevindt zich op loop- of fietsafstand en het NS-station van Lochem is in circa vijftien minuten fietsen te bereiken.

Daarnaast zijn de uitvalswegen goed ontsloten en ligt de snelweg A1 op ongeveer vijftien minuten rijden.

De Lochemse Berg en de omliggende natuur nodigen uit tot wandelen, fietsen en recreëren, waardoor u hier optimaal kunt genieten van zowel rust als bereikbaarheid. Een ideale combinatie voor wie comfortabel wil wonen in een groene, rustige omgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

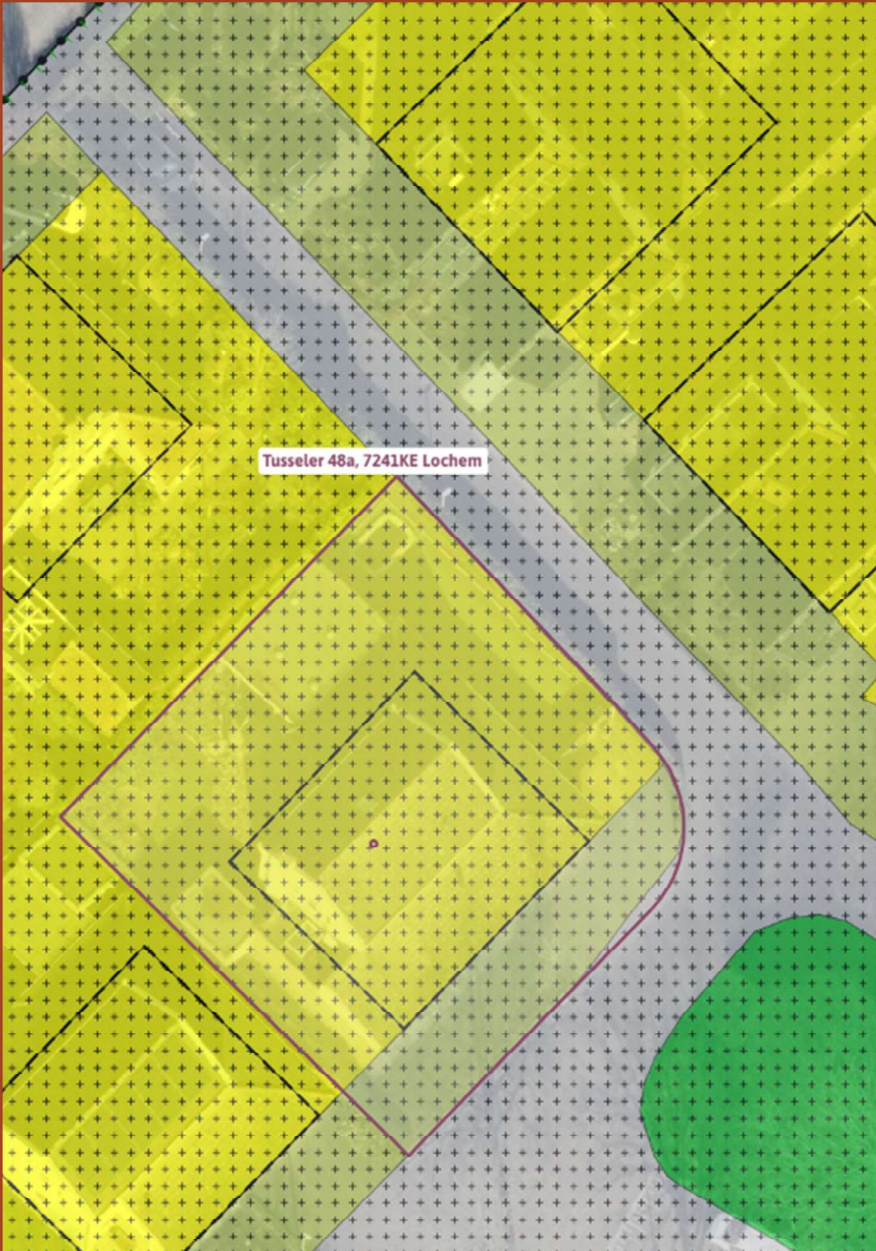




Bestemmingsplan

Het perceel dat te koop wordt aangeboden, heeft in het bestemmingsplan Lochem-Oost van de gemeente Lochem onder andere de enkelbestemming 'wonen'. De voor 'wonen' aangewezen percelen zijn ook bestemd voor: de uitoefening van een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Voor een compleet overzicht van de specifieke bestemmingsregels die van toepassing zijn op het woonperceel, kunt u het Omgevingsloket raadplegen en/of contact opnemen met de gemeente.



Lochem-Oost

bestemmingsplan - Gemeente Lochem

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 03-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- ☒ **Tuin** >
- ☒ **Wonen** >
- ☐ **Verkeer - Verblijfsgebied** >
- ☐ **Waarde - Archeologische verwachting 2** >

Bouwvlakken (1)

- ☐ **bouwvlak**

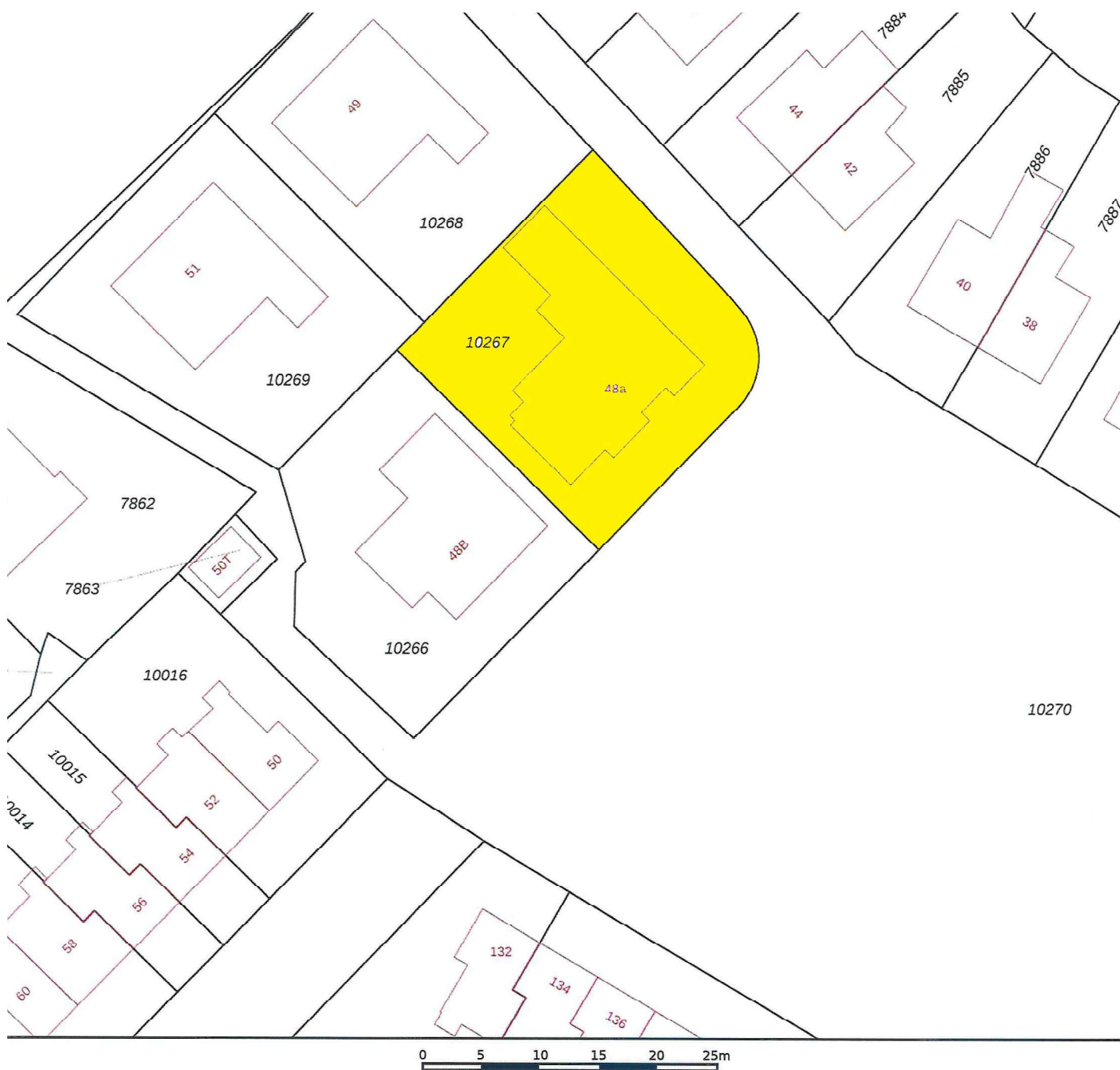
Gebiedsaanduidingen (1)

- ☒ **milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied** >

Maatvoeringen (3)

- ▾ **Maximaal aantal wooneenheden (1)**
 - ☐ **Maximaal aantal wooneenheden: 1**
- ▾ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**
 - ☐ **Maximum bouwhoogte (m): 9**

Kadastrale percelen



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Debouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lochem

Sectie B

Perceel 10267

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



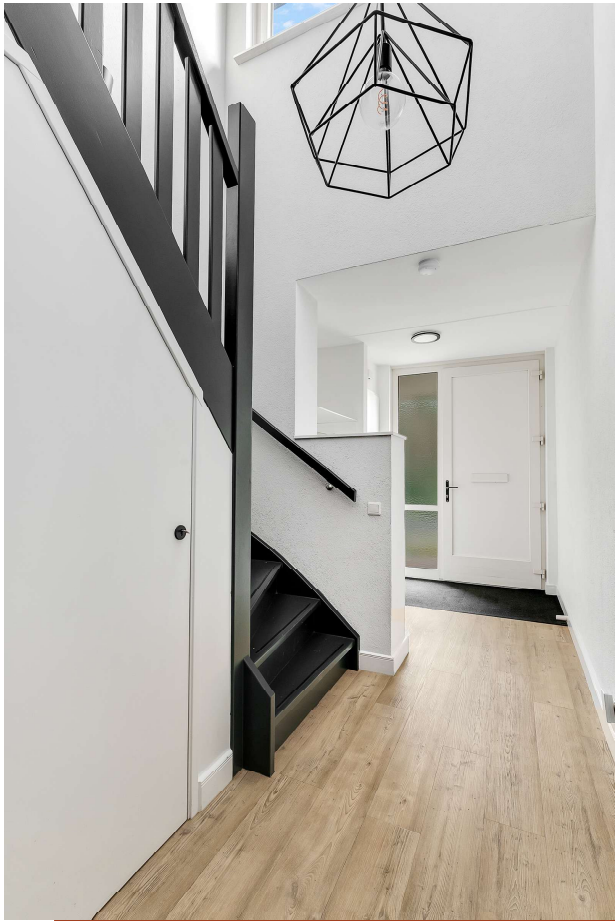




















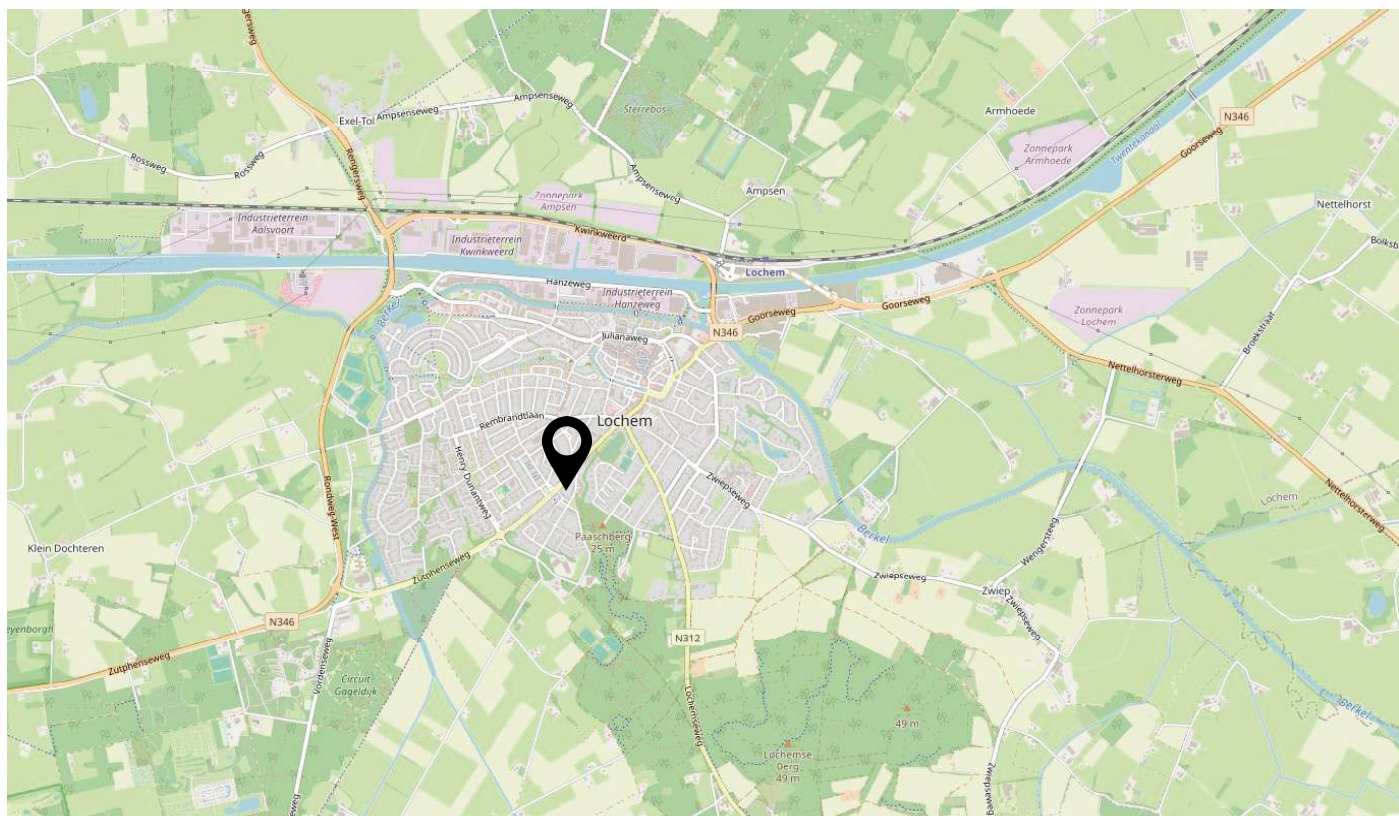




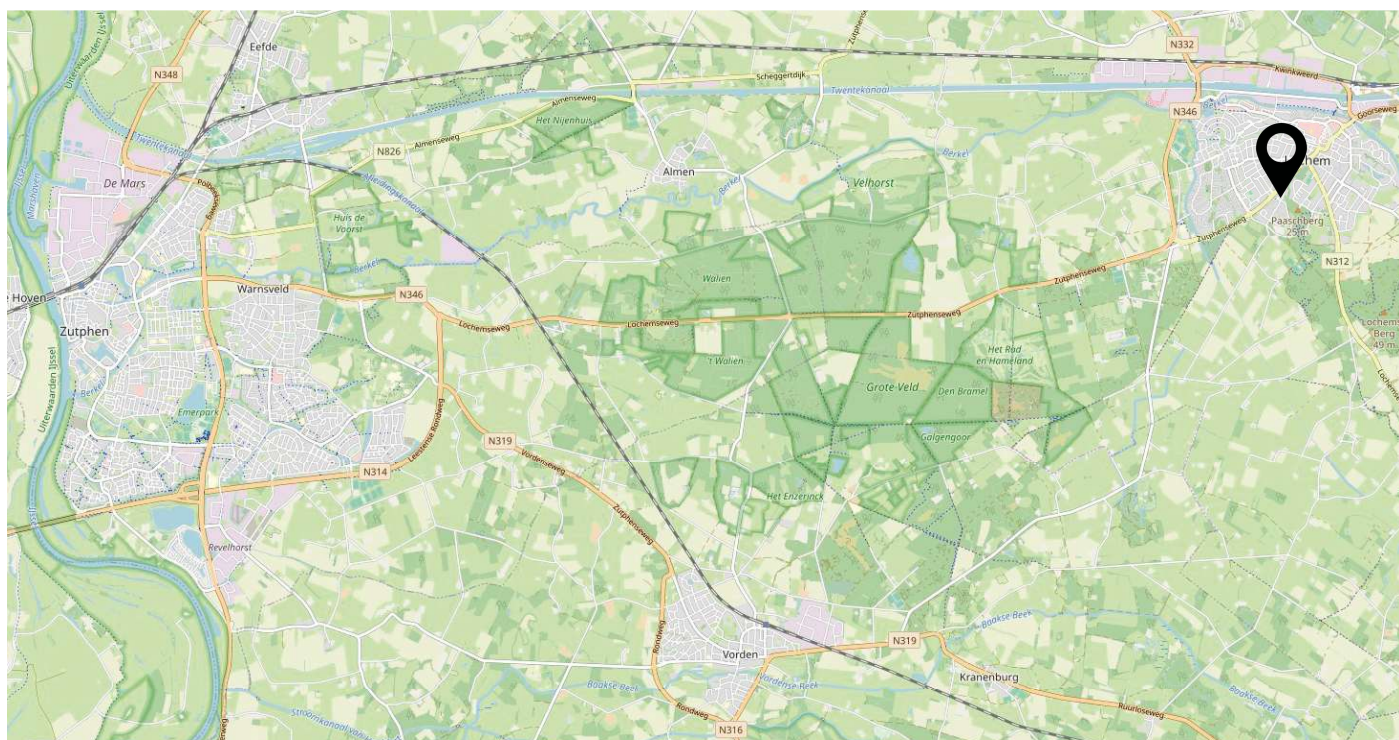




Locatie op kaart



Komt u hier
binnenkort wonen?



Plattegrond

Woonlaag 1

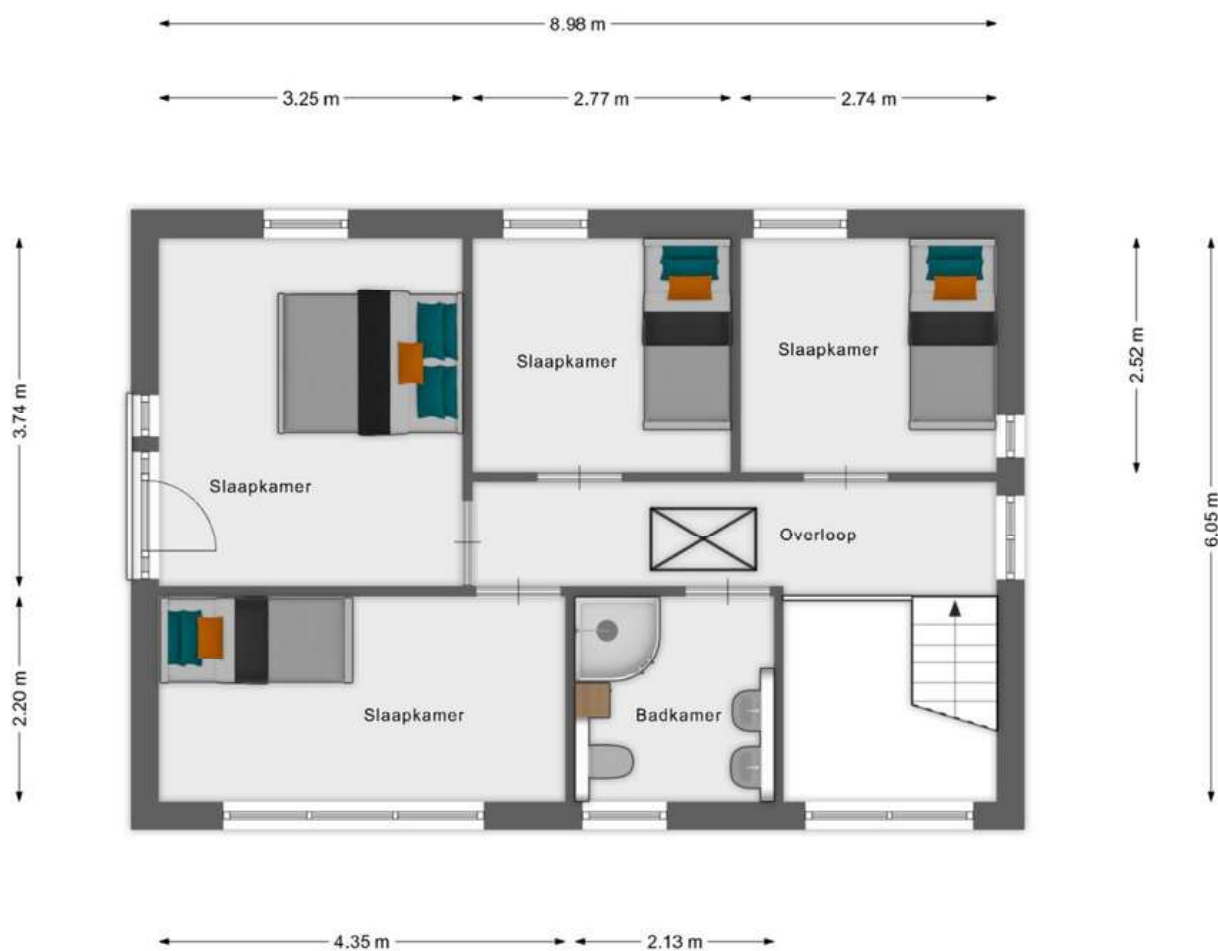


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!

't Gantvoort Makelaars & Adviseurs
Bel ons op 0543-476980 of mail naar info@gantvoort.nl

Plattegrond

Woonlaag 2



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

Plattegrond

Woonlaag 1 (3D)



Plattegrond

Woonlaag 2 (3D)



HEEFT U INTERESSE?
NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!



'T GANTVOORT
MAKELAARS & ADVISEURS
BEL ONS OP 0543-476980 OF
MAIL NAAR [INFO@GANTVOORT.NL](mailto:info@gantvoort.nl)

Veel gestelde vragen

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 of b) expliciet te melden dat u in onderhandeling kunt. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoop makelaar 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.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan de woning aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

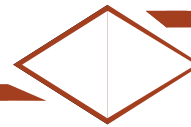
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van VastgoedNed 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. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak 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 tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



7. Hoe komt de 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 VastgoedNed-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

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. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, of verkoop eigen woning.

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 schriftelijke vereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Met andere woorden: er is geen koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper 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.

8. Wat houdt de veelgehoorde drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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.

Ons team

't Gantvoort Makelaars & Adviseurs is in 2001 opgericht. Het team bestaat uit 3 makelaars, een agrarisch adviseur en een financieel medewerkster. De makelaars houden zich bezig met agrarisch & landelijk vastgoed en hebben daarnaast een specialisatie. Martin Meijerink is de oprichter van 't Gantvoort en hij is gespecialiseerd in de bemiddeling in melkveefosfaatrechten. Gerrit Caspers houdt zich naast het vastgoed bezig met onteigening en schadeloosstelling en Henk Kemper begeleidt ondernemers bij het proces van bedrijfsbeëindiging. André Westervelt richt zich op de bemiddeling in varkens- en pluimveerechten en stikstofrechten.

Herma Hofman complementeert het team, zij ondersteunt de specialisten en is daarnaast verantwoordelijk voor de financiële administratie.

Vele jaren is 't Gantvoort Makelaars & Adviseurs actief als makelaar, taxateur, onteigeningsdeskundige en adviseur in de agrarische sector. Door hun affiniteit met de landbouw en hun gezamenlijke ervaring van inmiddels ruim 100 jaar, weten zij wat er leeft op het platteland en in het buitengebied.

't Gantvoort Makelaars & Adviseurs bestaat inmiddels uit 3 vestigingen. In Aalten staat de hoofdvestiging en de nevenvestigingen bevinden zich in Nijverdal en Broekland.



De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.



'T GANTVOORT
MAKELAARS & ADVISEURS

BEL ONS OP 0543-476980 OF
MAIL NAAR INFO@GANTVOORT.NL