TE KOOP

Zwiepseweg 27

Lochem

Vraagprijs

€ 925.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

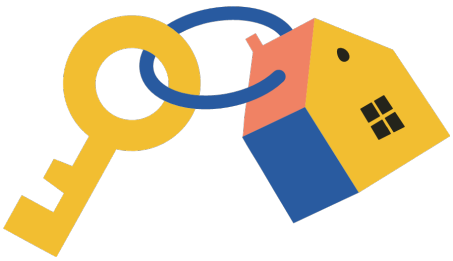
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Unieke stadsvilla met ruimte, licht en comfort op toplocatie in Lochem.

Op een steenworp afstand van zowel het gezellige centrum als de Lochemse Berg ligt deze stijlvolle en comfortabele villa met mooi aangelegde voor- en achtertuin en eigen parkeerplaatsen in een rustige straat. Ruim en gemoderniseerd, geschikt voor familie, kantoor of praktijk aan huis en eventueel dubbele bewoning.

Bij binnenkomst valt direkt het lichte en ruime karakter van de woning op. De sfeervolle woonkamer met moderne gaskachel nodigt uit tot ontspannen, terwijl de open keuken van alle gemakken is voorzien. Voor de kookenthousiast volledig uitgerust! De recent aangebouwde serre (2019) vormt een prachtige overgang naar de zonnige en zorgeloze achtertuin. Een groot gedeelte van de begane grond is voorzien van vloerverwarming.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de begane grond bevindt zich verder een moderne slaapkamer met aangrenzende, nieuwe badkamer (2024), ideaal voor gelijkvloers wonen.
In de droge kelder is volop plaats voor opslag, hobby of wijnvoorraad.
Een tweede kamer, met originele schoorsteenmantel, is nu in gebruik als kantoor/studeerkamer, maar kan voor meerdere doeleinden dienen.
Een toilet en een bijkeuken, met aansluiting voor wasmachine etc. complementeren de begane grond.

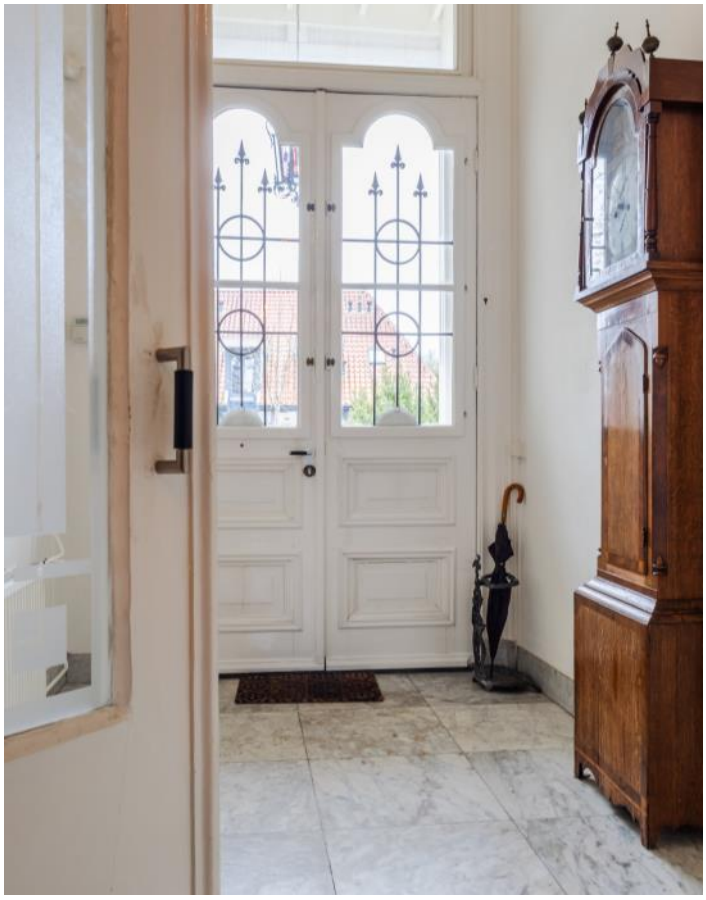
Aangekomen op de eerste verdieping biedt een gang toegang tot drie royale slaapkamers, waarvan een met een ruime, moderne badkamer en ook met openslaande deuren naar een groot balkon op het zuiden. Tevens is er op de tussenverdieping nog een extra badkamer, geschikt voor gasten of een groter gezin. Alle kamers hebben echt eiken parket en veel kastruimte.

De tweede verdieping verrast met een enorme zolder (3e woonlaag met apart toilet) met een uniek uitzicht over de stad Lochem, uitstekend geschikt als werkruimte, atelier of extra slaapkamer(s).
De woning is volledig voorzien van isolatieglas, heeft rondom dak- en muurisolatie, beschikt over airconditioning op de tweede verdieping en verkeert in een zeer goede staat van onderhoud. De achtertuin heeft een aparte inrijpoort voor extra bereikbaarheid.
In de aangebouwde schuur kunt u de tuinspullen, fietsen etc. opbergen.

PLUSPUNTEN

-Rustige ligging, op loopafstand van winkels in centrum en Lochemse berg
-Eigen parkeerplaatsen
-Serre en onderhoudsarme tuin
-Vloerverwarming op de begane grond
-Slaapkamer en badkamer op de begane grond
-Droge kelder
-Drie slaapkamers en twee badkamers op de eerste verdieping
-Royale zolder (3e woonlaag) met airconditioning en extra toilet
-Goed geïsoleerd
-Instapklaar huis met veel ruimte en leefcomfort

FOTO'S

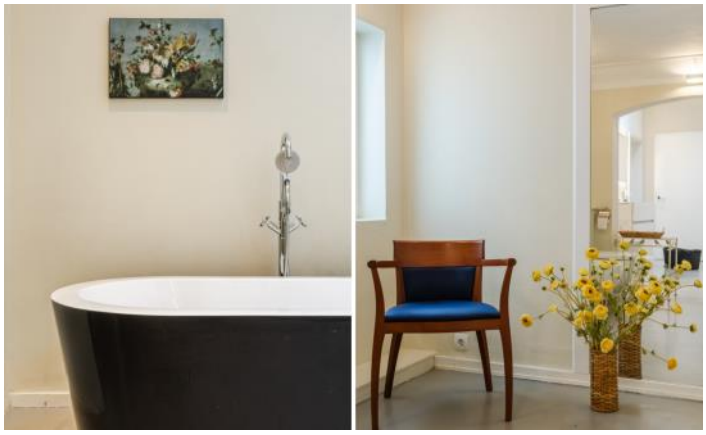


FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

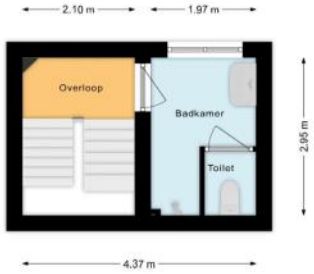
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGROND

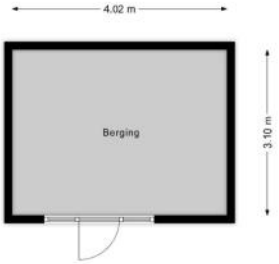
PLATTEGROND

PLATTEGROND

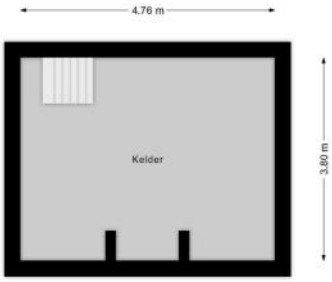


PLATTEGROND

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Villa, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1880**
Specifiek	**Rijksmonument, Gemeentelijk monument**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**866 m²**
Inhoud	**1495 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**385 m²**
Overige inpandige ruimte	**18 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**14 m²**
Externe bergruimte	**13 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**8 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**3 badkamers en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 3 toiletten, 2 douches, bidet, 2 dubbele wastafels, wastafel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen, een kelder en een vliering**
Voorzieningen	**TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel**

Energie

Isolatie	**Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Remeha Quinta Pro 65**
Bouwjaar cv-ketel	**2012**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin, Zijtuin**
Achtertuin	**342 m² (19m diep en 18m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Bedrijfsruimte

Type	**Kantoorruimte**
Situatie	**Inpandig**
Status	**Mogelijk**

Kadastrale gegevens

Lochem B 9702

Oppervlakte	**866 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> In de dakkapellen is mogelijk asbest verwerkt. Voor het overige is het de verkoper niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de 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.

Er is sprake van een monumentale status.
> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Is ontleend aan object met BAG
identificatie
0262100000003627
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Lochem
Datum in werking 04-02-1997
Afkomstig uit stuk Hyp4 78359/123
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 12-02-1997
Ingeschreven op 23-06-2020 om 13:50

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Is ontleend aan object met BAG
identificatie
0262100000003627
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Lochem
Datum in werking 04-02-1997
Afkomstig uit stuk Hyp4 78359/123
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 12-02-1997
Ingeschreven op 23-06-2020 om 13:50

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting			●
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

warmwater: er zijn 2 elektrische boilers (2016 en 2024) , 2 close-in boilers en een quooker

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Lochem
Sectie	B
Perceel	9702

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

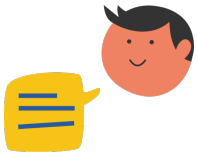
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.