

TE KOOP



Vraagprijs

€ 655.000 K.K.

Van Wassenaerlaan 9

Almen

Woningbrochure



Van Wassenaerlaan 9 Almen

Langs de rand van de kern van het gezellige Achterhoekse dorp Almen ligt deze vrijstaande riante woning met in totaal drie slaapkamers, een garage en een provisiekelder. Alles wat de dorpskern van Almen te bieden heeft, ligt op loopafstand en de woonkamer en zeer ruime achtertuin bieden vrij uitzicht over de landerijen aan de rand van het dorp.

Indeling

Vanaf de oprit met meer dan voldoende plek voor meerdere auto's leidt de voordeur naar een hal met toilet, een doorgang naar de keuken en de trap naar de eerste verdieping en de kelder. De keuken met diverse inbouwapparatuur biedt toegang tot een riante woonkamer over de gehele lengte van de woning met veel lichtinval door de raampartijen aan drie kanten. Achter de keuken bevindt zich nog een bijkeuken en vanuit zowel de bijkeuken als de woonkamer (door middel van een grote schuifpui) is er toegang tot

de zeer ruime tuin, met vrij uitzicht over de omliggende landerijen langs de rand van het dorp.

Eerste verdieping

Een trap vanuit de hal leidt naar een overloop met van daaruit toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De grote master slaapkamer heeft een balkon. De badkamer beschikt over een ligbad, een douchecabine, een tweede toilet, een wastafel met inbouwmeubel en een designradiator. Achter de badkamer is nog een wasruimte ingericht.

Boven deze verdieping bevindt zich nog een bergzolder die toegankelijk is middels een vlizotrap.

Overig

Deze woning heeft verder een ruime garage (33m²), met daarnaast een carport. Boven de garage bevindt zich nog een bergzolder. Onder de woning bevindt zich een provisiekelder.

Buitenruimte

De woning is gelegen op een eigen perceel van 864 m², en wordt volledig omgeven door de eigen tuin, waarbij de achtertuin gelegen is op het westen. Het perceel ligt bovendien hoger dan de omliggende landerijen wat zorgt voor een prachtig vrij uitzicht in de richting van onder meer de Almense ijsbaan. In de achtertuin bevindt zich nog een voormalig kippenhok.

Over Almen

Almen is een typisch Achterhoeks brinkdorp dat zichzelf omschrijft als "groen, gemoedelijk en gastvrij" en is een zeer gewilde woonplek in de westelijke Achterhoek, onder meer vanwege de goede bereikbaarheid vanaf bijvoorbeeld de A1. Het heeft een openbare basisschool, een prachtige oude kerk, een kleine supermarkt, een huisartsenpraktijk, diverse horecagelegenheden en hotels, meerdere sportaccommodaties en misschien wel het mooiste openluchtwembad van Nederland, gelegen aan het meanderende riviertje de Berkel. Het dorp kent een actief verenigingsleven waarbij iedereen welkom is. Almen wordt omgeven door meerdere landgoederen en natuurgebieden waardoor het er heerlijk wandelen en fietsen is.

Almen is gelegen in de gemeente Lochem. In het stadje Lochem zijn meerdere basisscholen en een middelbare school te vinden. Verder is er een treinstation, een schouwburg, een binnenzwembad, een kleine, maar gezellige binnenstad met bijpassend winkelaanbod, een bibliotheek en een theater.

Op circa 6 kilometer van Almen ligt Hanzestad Zutphen met een mooie, deels middeleeuwse binnenstad. Zutphen telt meerdere middelbare scholen, waaronder tweetalig onderwijs en een Vrije School, en heeft, naast een gevarieerd winkelaanbod, een unieke bibliotheek, een schouwburg, een bioscoop, diverse musea en vele horecavoorzieningen. Ook heeft Zutphen een NS Intercitystation. Een andere Hanzestad, Deventer, en de aansluiting op de A1 richting de Randstad en Duitsland, liggen op 20 minuten rijden van Almen.

Bijzonderheden

Woning is zeer mooi gelegen in een lommerrijke laan langs de rand van de dorpskern met vrij uitzicht over de landerijen

In de nabijheid van alle faciliteiten die de dorpskern van Almen te bieden heeft.

Zeer zonnige woonkamer met raampartijen aan drie kanten

De garage biedt veel mogelijkheden als werkplaats voor de fanatieke klusser of voor extra opslag.



Vraagprijs

€ 655.000 K.K.

Kenmerken

Woonoppervlakte	116m ²
Perceeloppervlakte	864m ²
Inhoud	613m ³
Bouwjaar	1958
Energie label	C

Overdracht

Vraagprijs € 655.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1958

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 864 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 116 m²

Inhoud 613 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 52,4 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1,34 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Vrij uitzicht

Tuin

Type Tuin rondom

Oriëntering Zuid-west

Kenmerken

Staat	Goed onderhouden
-------	------------------

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	1996
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
------------------------	---

Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
----------------------------------	---

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
--------------------	---------------------------

Heeft een Frans balkon	Ja
------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

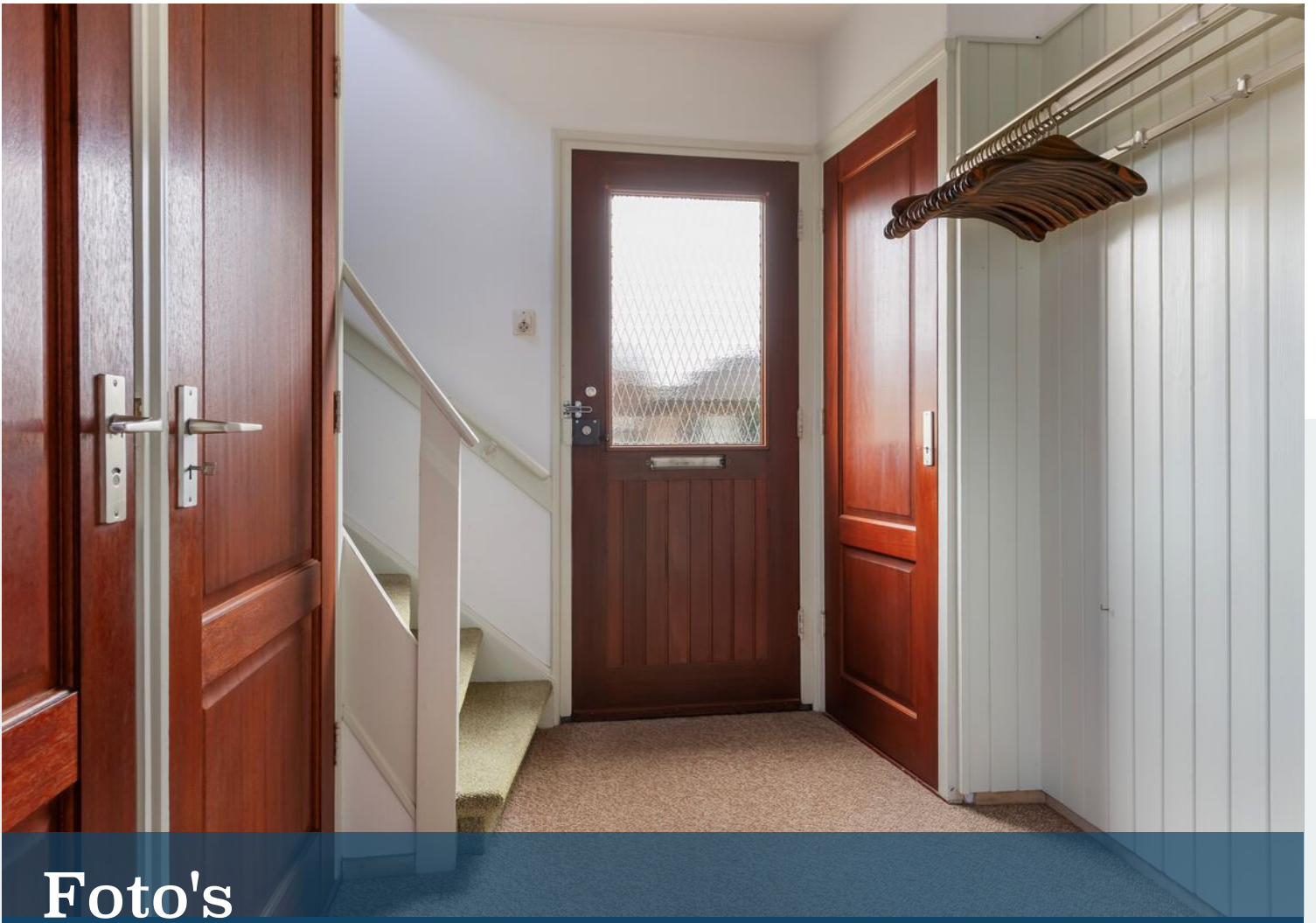
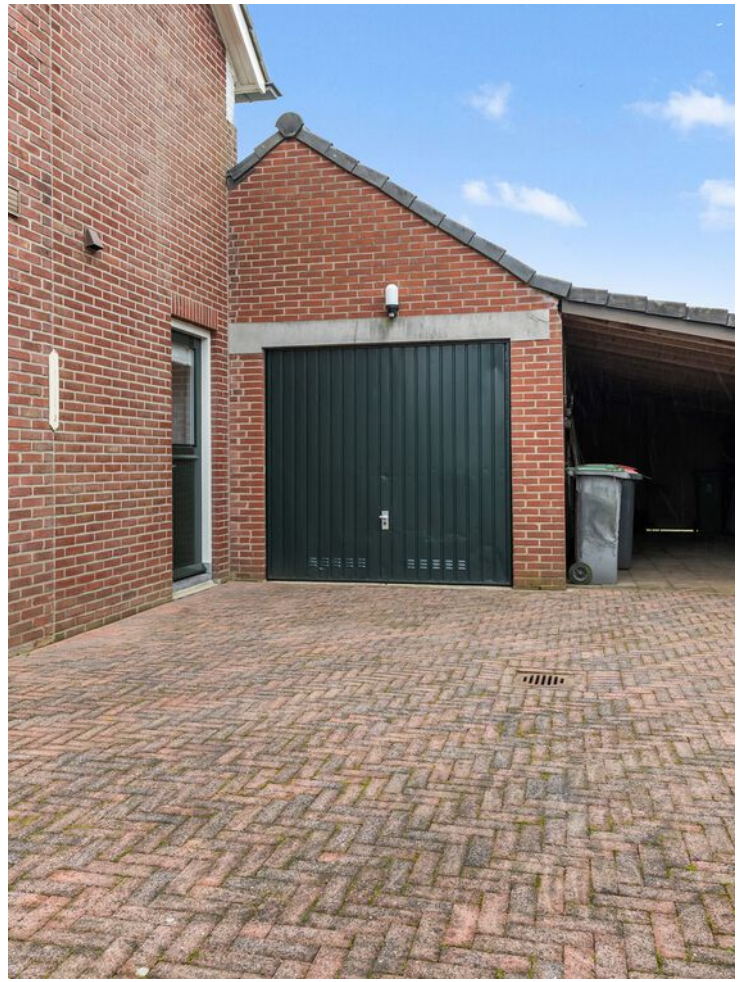
Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Kenmerken



Foto's













































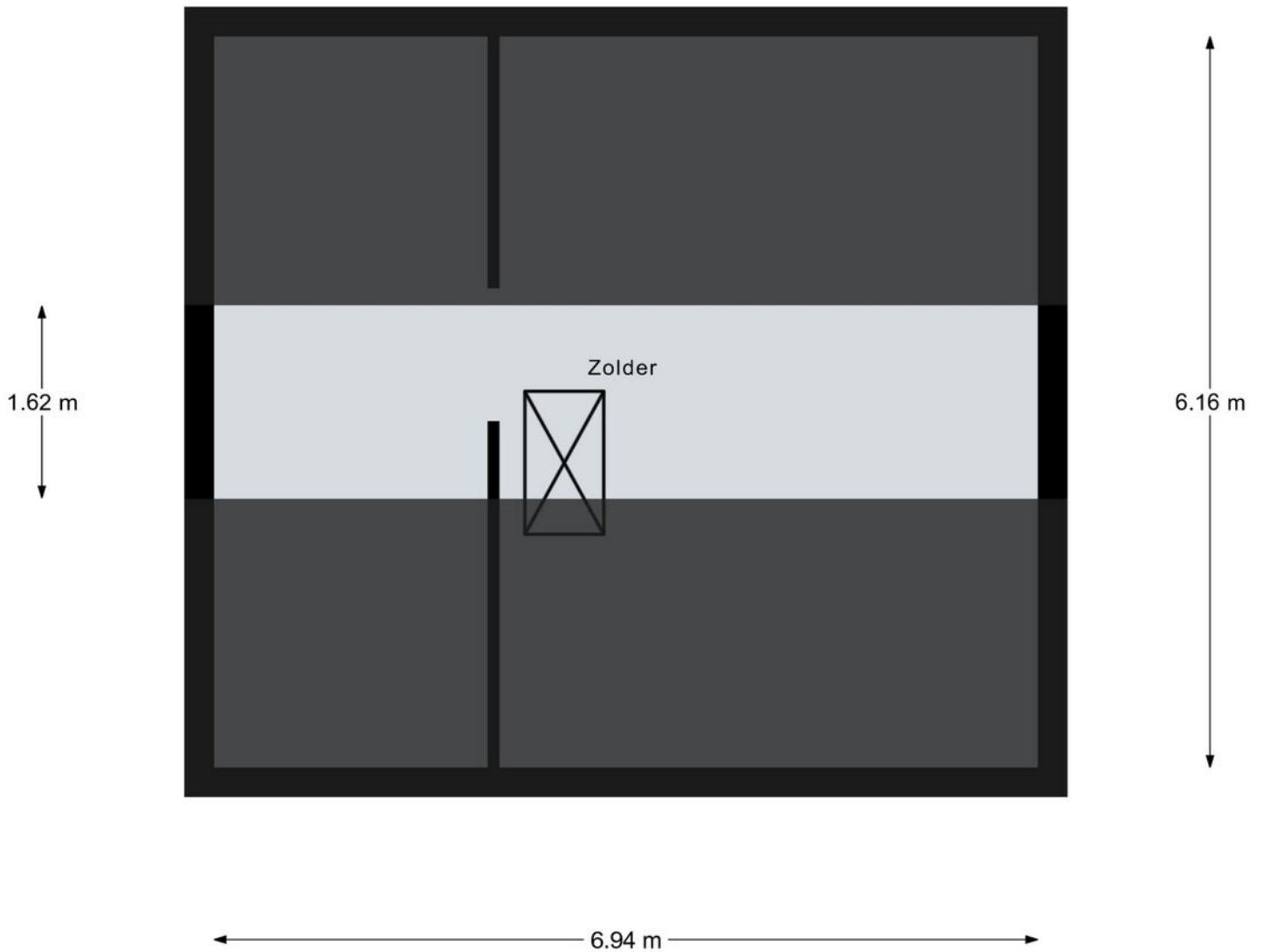
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

Plattegrond



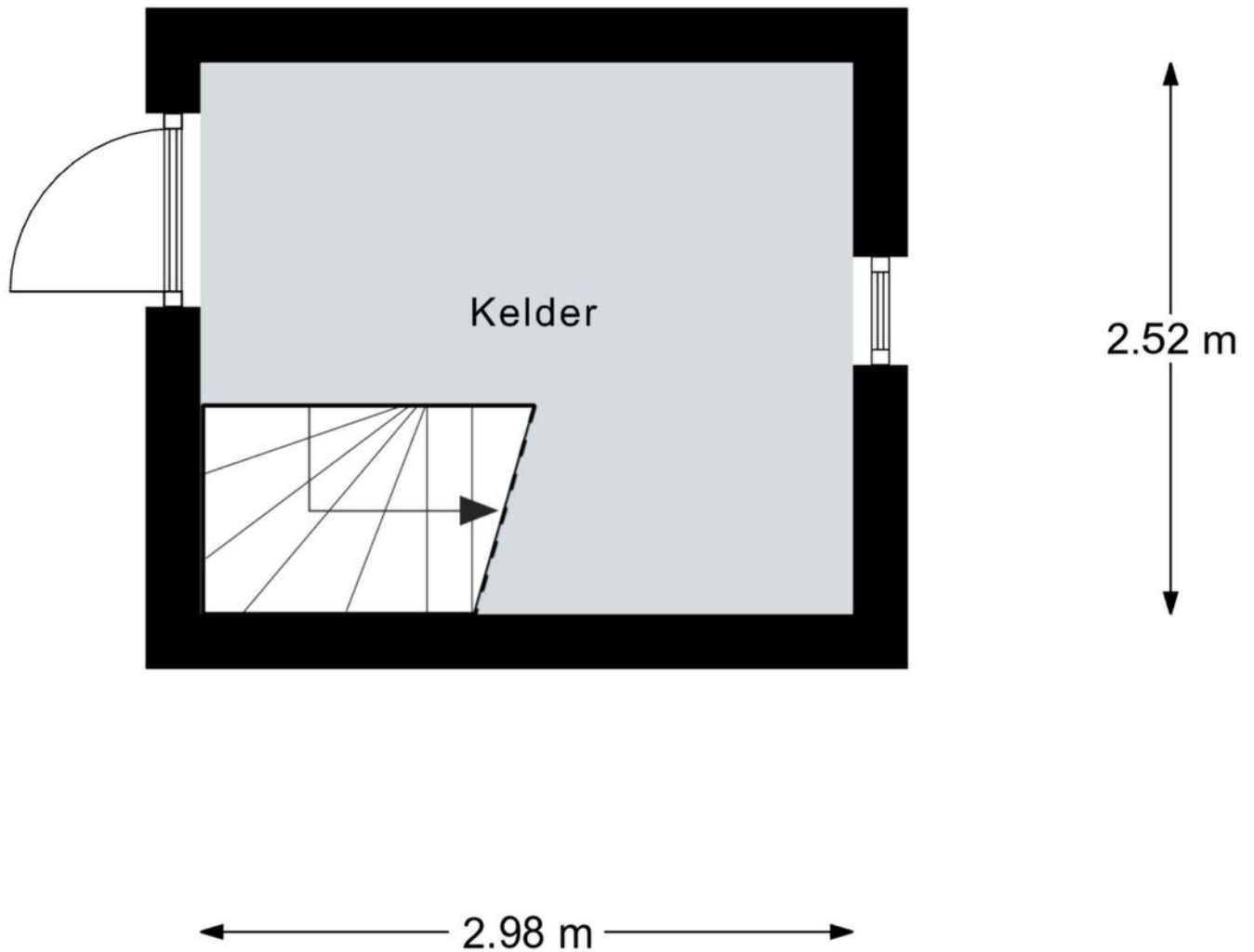
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

Plattegrond



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






Plattegrond



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

Plattegrond

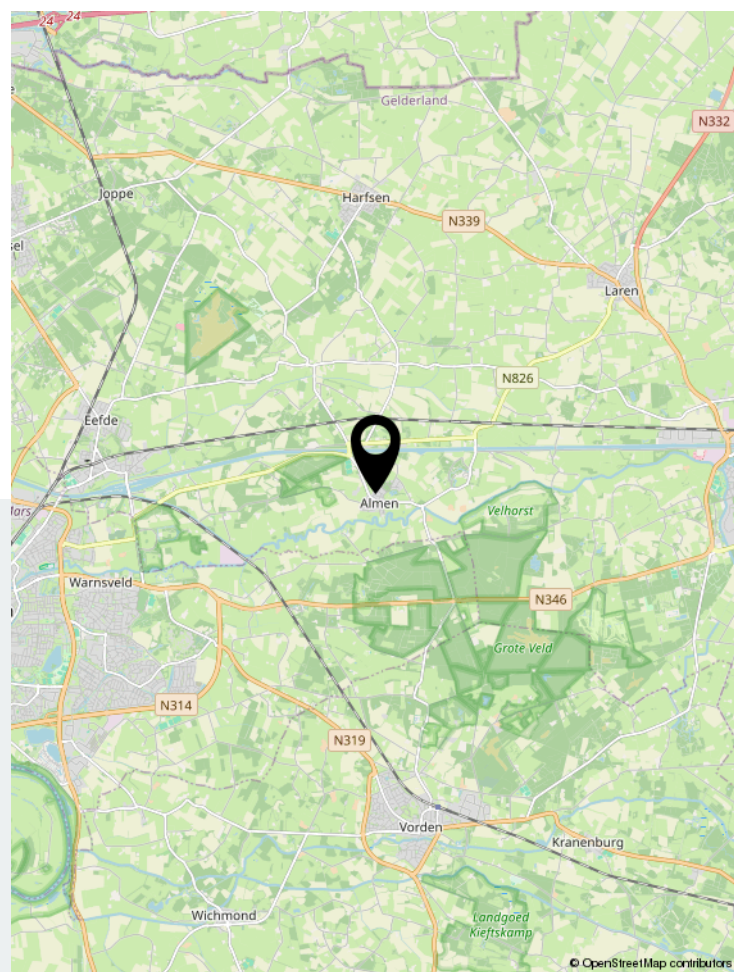
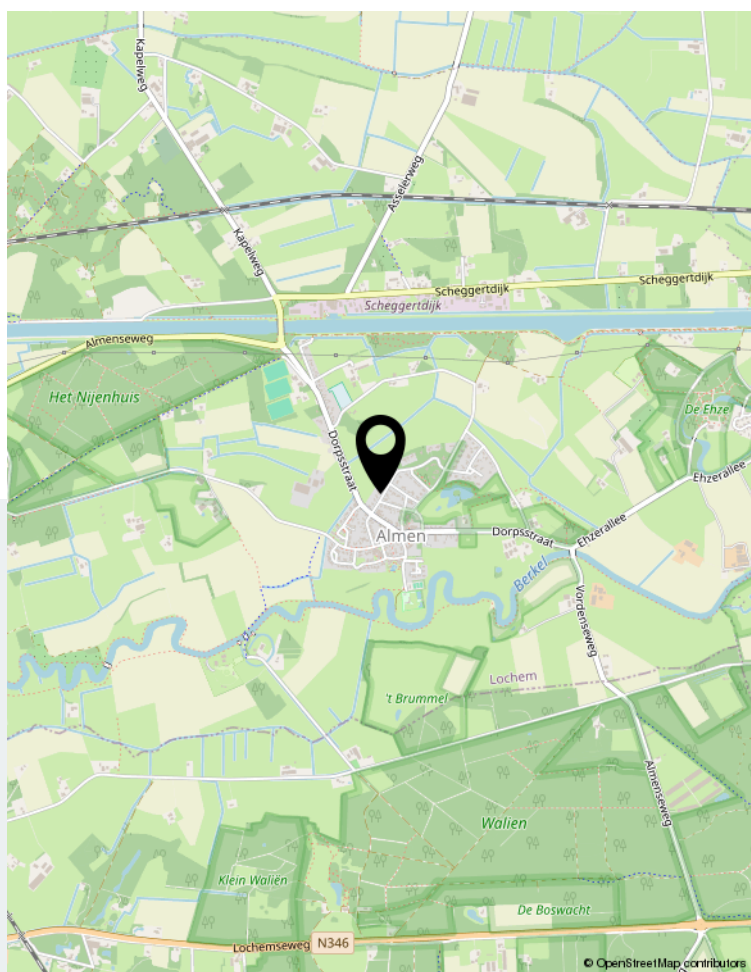
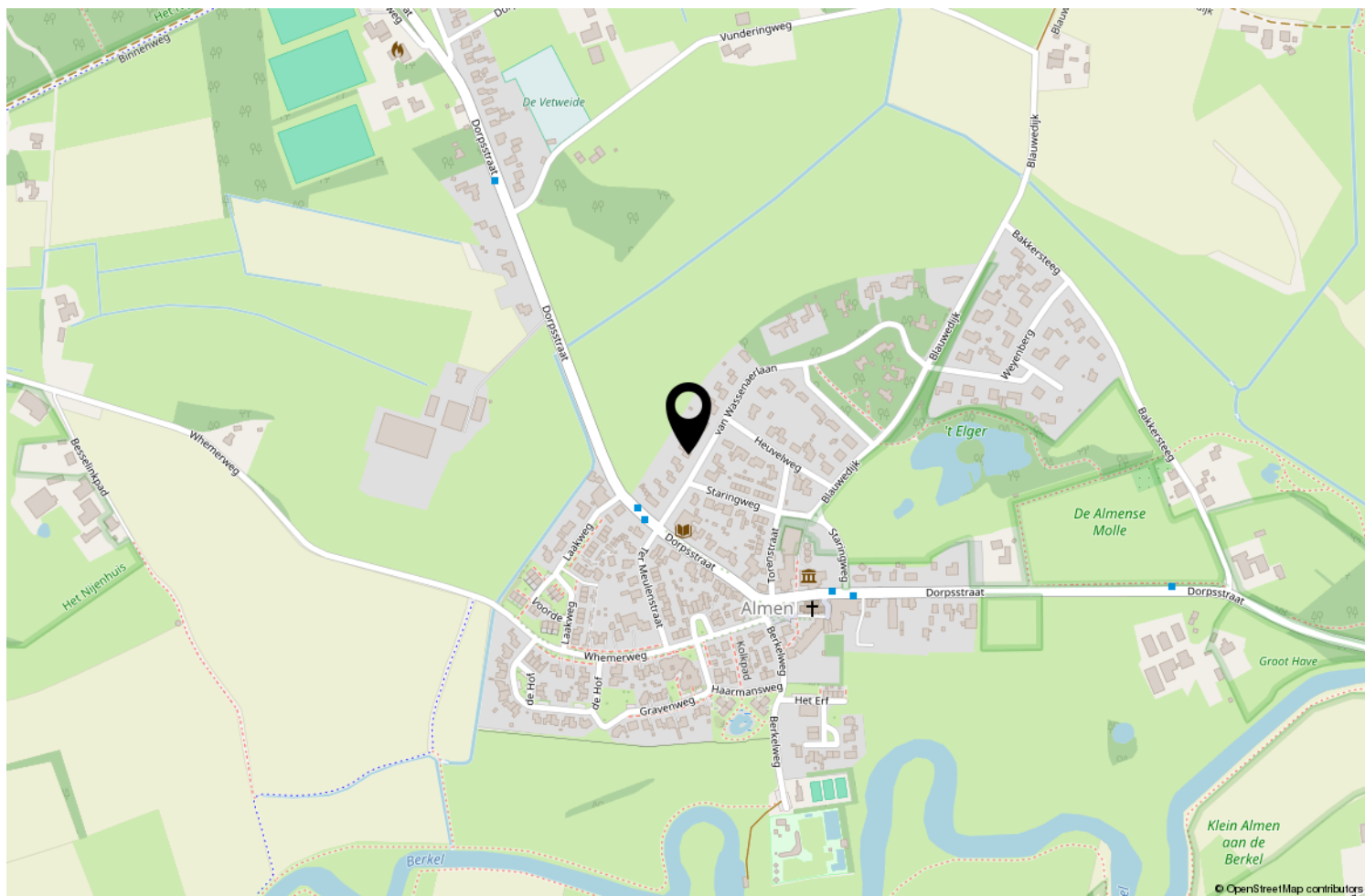


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Almen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2709	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

INFORMATIEF

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen. Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen. Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen. Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	Drie kalenderdag
Dinsdag	Vrijdag	Drie kalenderdagen
Woensdag	Maandag	Vijf kalenderdagen
Donderdag	Maandag	Vier kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	Vier kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	Drie kalenderdagen
Zondag	Woensdag	Drie kalenderdagen



Uw makelaar

Bernhard Aiking



Scheggertdijk 1 | 7218 MS Almen
| aiking@vhmmakelaars.nl | aiking.vhmmakelaars.nl/