

ONTDEK

MOLENDIJK 9 in **LAREN**



Een exclusieve designvilla
waar glas centraal staat op
perceel van 2 hectare!

Gelegen op korte afstand van
Laren en Lochem

Vraagprijs
€2.450.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Molendijk 9 Laren
- 09** Begane grond
- 17** Souterrain
- 19** Buiten
- 23** Over Laren..
- 24** Plattegronden
- 28** Kadastrale kaart



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

GEbruIKSOPPERVLAKTE

353 m²

BOUWJAAR

2014

PERCELOPPERVLAKE

22.385 m²

INHOUD

1.856 m³



SOORT WOONHUIS

Villa

SOORT BOUW

Bestaande bouw

WOONLAGEN

3

KAMERS

7

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VERWARMING

open haard, vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard

WARM WATER

zonneboiler, zonnecollectoren

GARAGE

in pandig, carport

PARKEREN

op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Ontworpen door Maas Architecten
- De woning is volledig gericht op de toekomst! Er zijn o.a. zonnepanelen, zonnecollectoren, vloerverwarming/koeling, domoticsysteem, home-audio en alarmsysteem en een beregeningsinstallatie
- Inpandige en verwarmde garage

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Roelof Vos

Register Makelaar Taxateur

Tel. 0573 - 22 24 44

Mobiel: 06 - 55 70 22 67

roelofvos@thomapost.nl



MOLENDIJK 9 LAREN (Gld.)

Indrukwekkend en werkelijk onderscheidend, dat zijn de unieke kenmerken van deze designvilla, gebouwd in 2014 aan de Molendijk 9 te Laren (Gelderland). Ontworpen door de creatieve handen van Maas Architecten. De villa is gevormd met een opvallende vormgeving en het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen, waardoor het een naadloos geheel vormt met de omliggende landelijke omgeving.





De buitenkant wordt gekenmerkt door een overvloed aan glas, dat het schitterende natuurlijke landschap weerspiegelt. Van binnenuit vervaagt elke optische grens en ontstaat een prettig gevoel van volledige integratie met de buitenwereld. De antracietkleurige zinken afwerking die op de zijwanden en het dak is aangebracht, geeft niet alleen een minimalistisch ontwerp, maar vormt ook een natuurlijke overgang.



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Bij het binnenkomen van de woning wordt de bezoeker begroet door een imposante hal en het doorzicht naar verschillende delen van het huis. De gebruikte akoestische plafonds en hoogteverschillen dragen bij aan de beleving, waarbij binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. Het thema van glas komt overal terug.



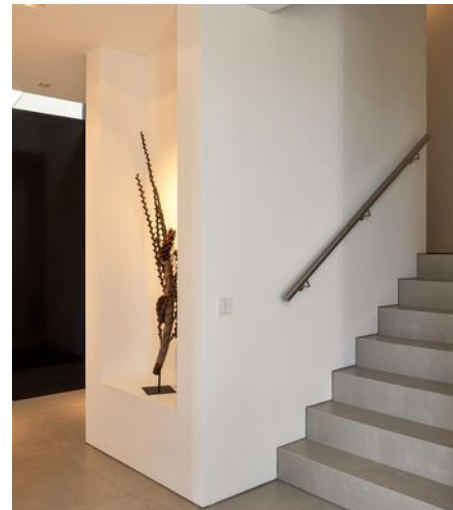




De eigentijdse leefkeuken biedt zowel vanaf het kookeiland als vanuit de ruime zithoek (met een sfeervolle haard) een schilderachtig uitzicht op het groene gazon en de uitgestrekte weiden van het rustieke Oost Gelderse landschap. Aan beide zijden van de keuken bevinden zich terrassen die afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting een optimaal comfort bieden.



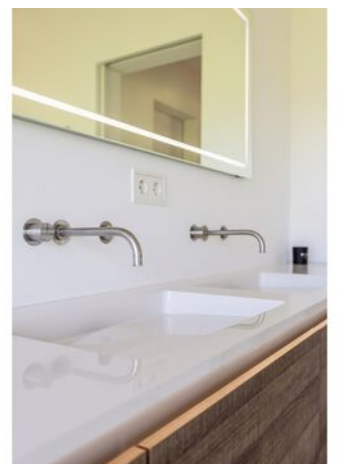
Een trap vanuit de open hal leidt naar de eerste verdieping, waar zich een ruime vide, uitgebreide bergruimte/kamer, kantoor en hobbyruimte bevinden. Beneden sluit de hal aan op een extra brede en hoge passage, wederom omringd door glas. Richting het zuiden bevindt zich een schuifpui naar een ruime veranda met een open haard van hout en een imponerend uitzicht op een open terras, schilderachtige gras- en bosgebieden, en een grote waterpartij.







De eerdergenoemde passage mondt uit in de stijlvolle zitkamer op een iets hoger niveau, naast een privékantoor en vervolgens de hoofdslaapkamer met een inloopgarderobe en een luxueuze badkamer. De zitkamer biedt dankzij de overvloed aan glas een prachtig uitzicht op zowel de zuid- als westzijde van het terrein, ondersteund door brede houten vloerdelen en een gashaard die de sfeer accentueert.





SOUTERRAIN

Vanuit de passage leidt ook een trap naar het bijzondere souterrain, met direct zicht en toegang tot een terras op het westen. Over de gehele breedte van de met glas bedekte buitenzijde bevinden zich drie luxe slaapkamers, elk met openslaande deuren. Binnen zijn er nog een wasruimte, een luxe badkamer, een toiletruimte, een inloopkast en een technische ruimte.





BUITEN

Bij het betreden van het terrein, via een privétoegangsweg naar de centraal verhoogde villa op een perceel van 2 hectare, wordt direct duidelijk dat deze plek meer is dan alleen een woonruimte; het belichaamt een speciale levensstijl. De weg leidt naar de hoofdentree en vervolgt richting de ruime garage aan de achterzijde van het huis (geschikt voor meerdere auto's), naast de royale werk- en hobbyruimte.







OVER LAREN



Laren in Gelderland!

Laren, is een dorp in de gemeente Lochem in het oosten van de Nederlandse provincie Gelderland. Het dorp Laren telde in 2021 4.370 inwoners. Het was tot 1 augustus 1971 een zelfstandige gemeente, waartoe ook het dorp Barchem behoorde.

Landgoederen en kastelen

Laren is vooral bekend vanwege zijn vele landgoederen en bijbehorende kastelen en landhuizen. Rond het dorp liggen Oolde, Verwolde en Ampsen. Huis Verwolde is ingericht als museum. Het landgoed rond dit huis herbergt ook de dikste eik van Nederland, met een omtrek van ruim 7,5 meter. Deze boom draagt de toepasselijke naam "Dikke Boom" en ligt aan het bomenpad, waar ook nog een vroegere eik genaamd 'Oom Frits' te bewonderen is.

Gezelligheid
van een dorp



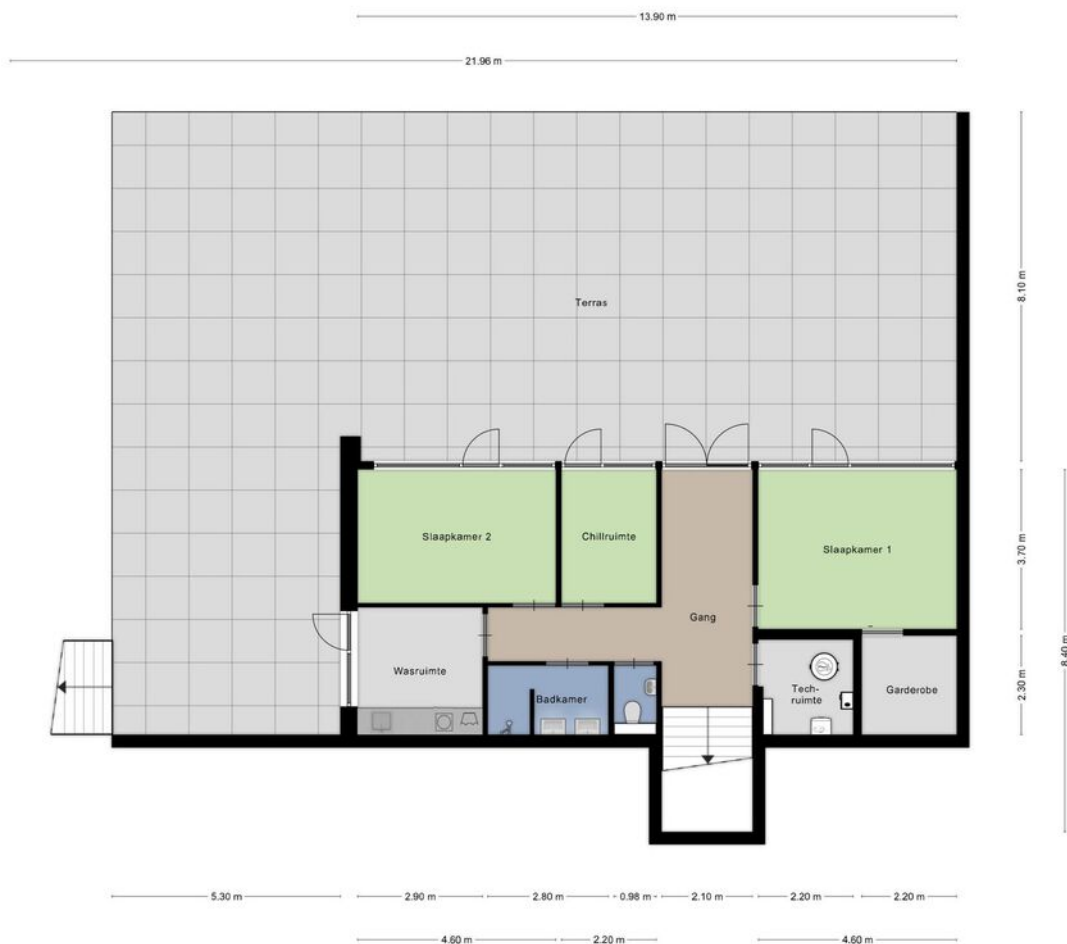
Landgoed Verwolde



PLATTEGROND

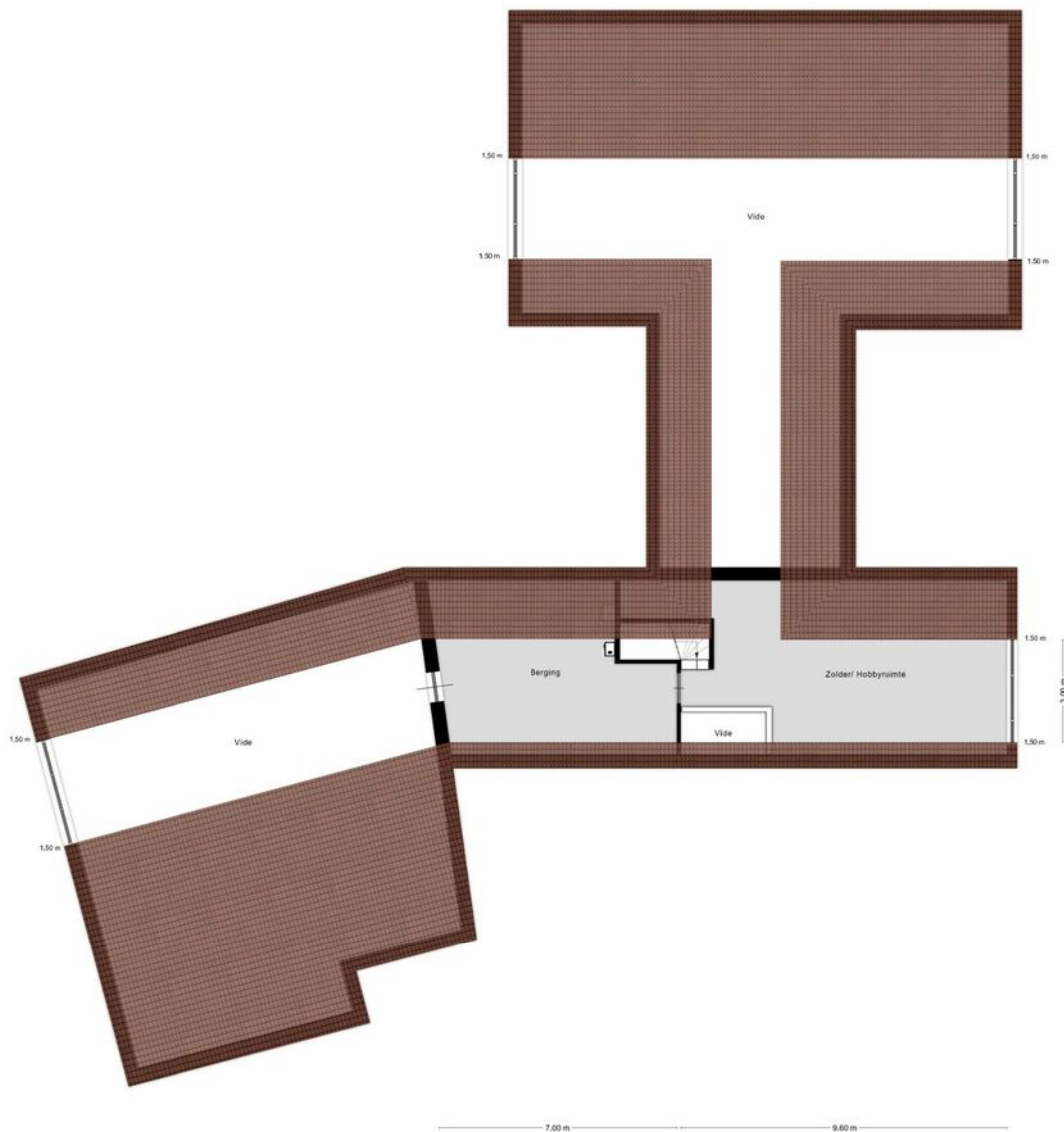


PLATTEGROND



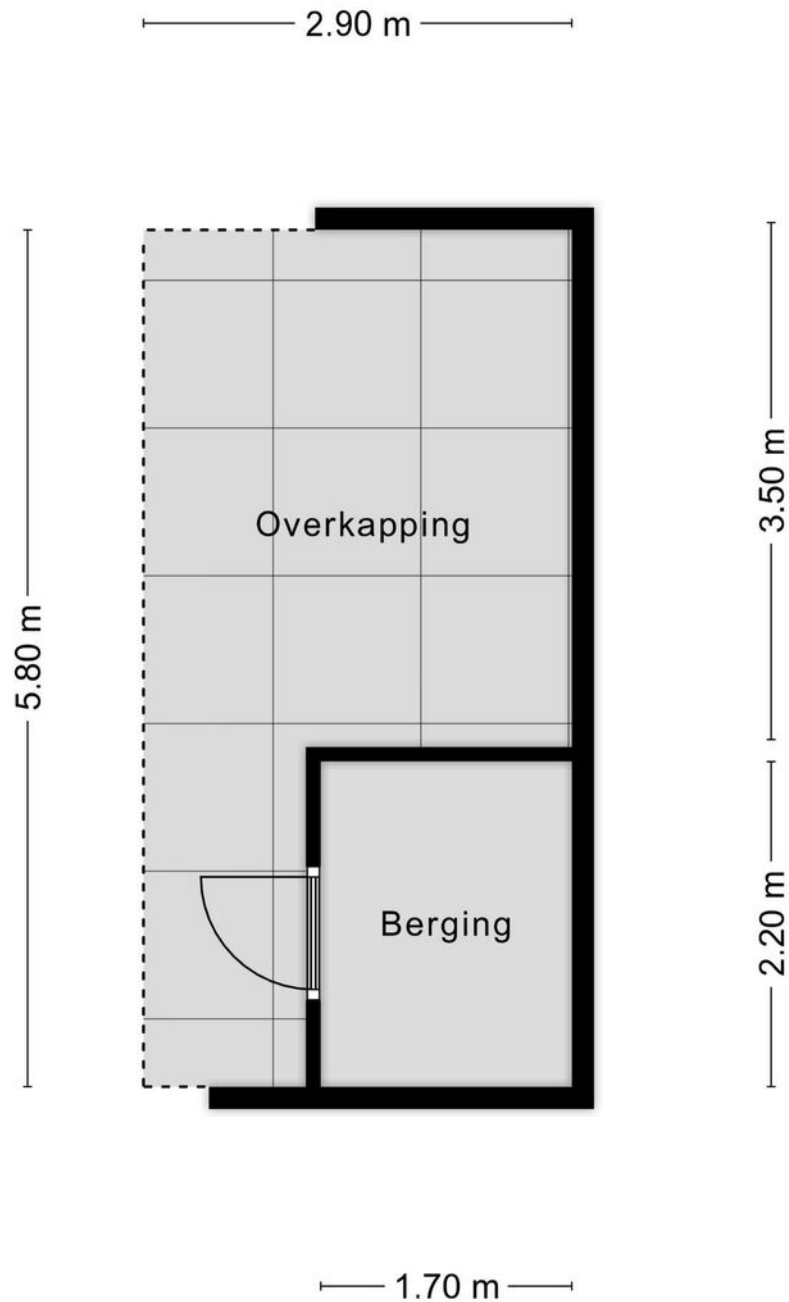
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen metingen worden ontleend
© Zilver www.zilver.nl

PLATTEGROND

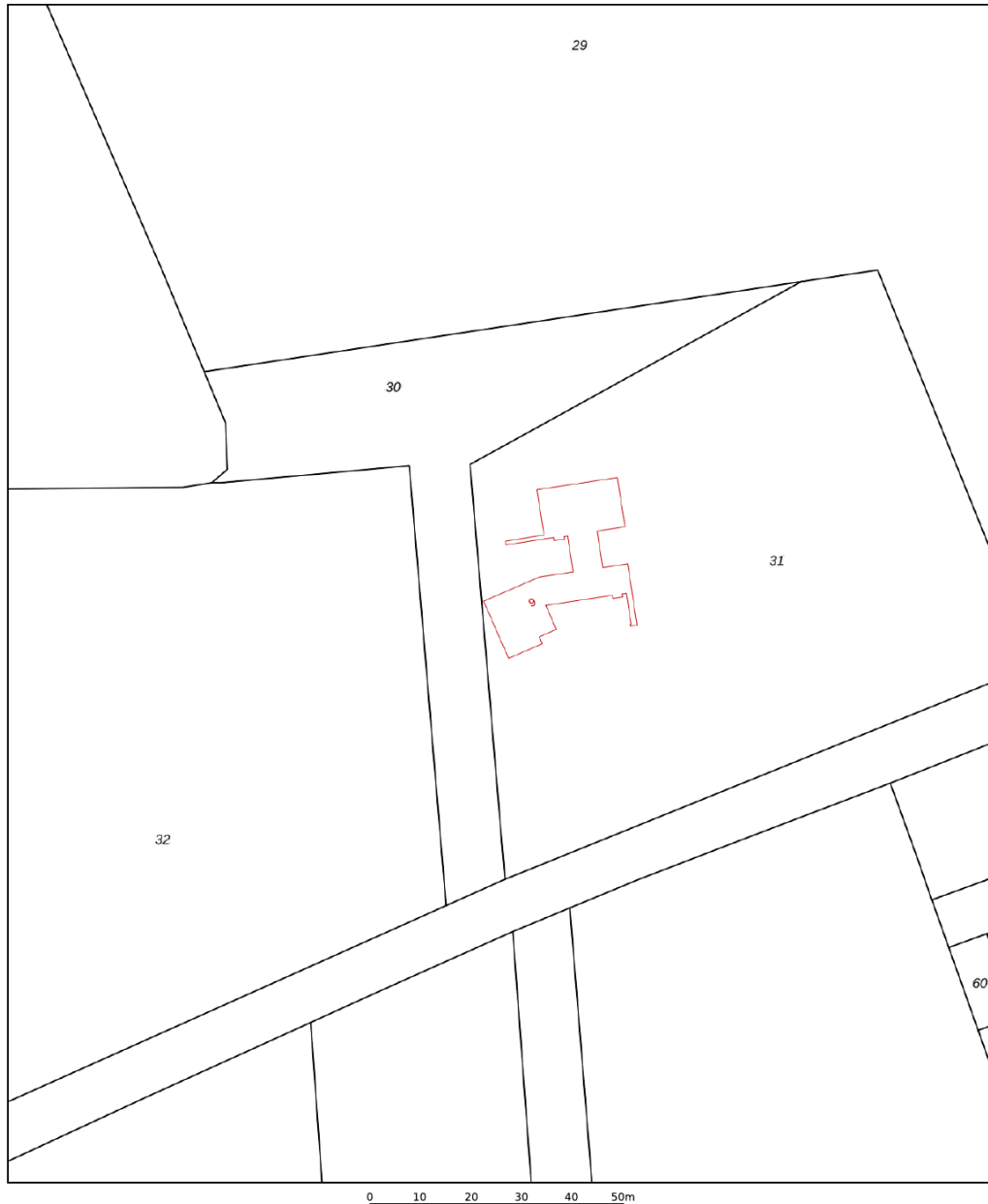



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molendijk 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
Perceelnummer			
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente Lochem	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AB	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 30	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2023
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.

OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



THOMA POST HYPOTHEKEN

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

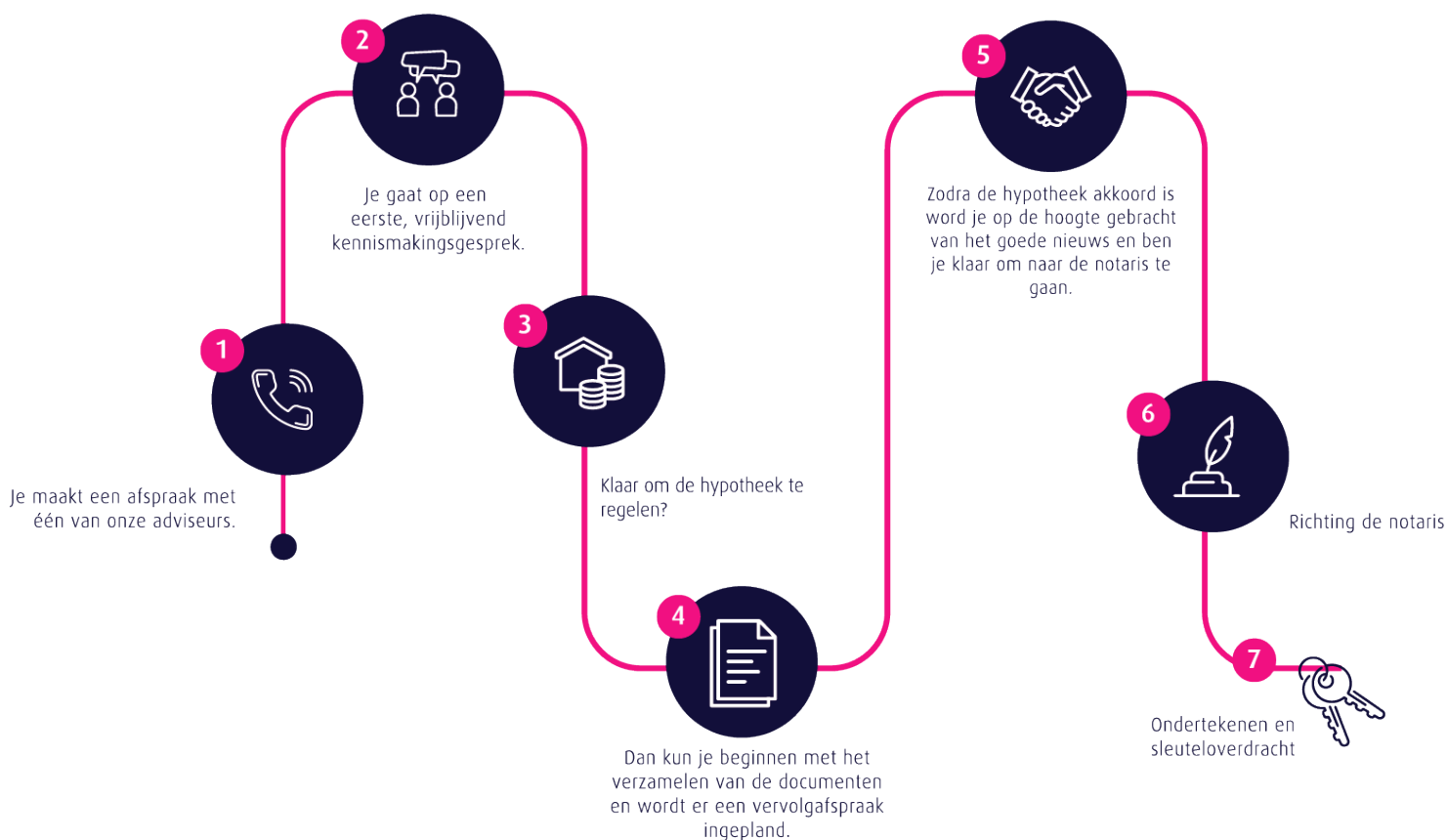
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

🏠 Thoma Post Hypotheken

☎ 085 - 203 0143

✉ hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*



GAVOORA

DUURZAAM WONEN

Verduurzamen wordt steeds belangrijker en ook bij Thoma Post Makelaars zijn wij ons daarvan bewust. Dankzij onze samenwerking met Gavoora hebben we óók alles in huis voor een energiezuiniger en comfortabeler thuis!

Gavoora is namelijk dé verduurzamingspecialist die jou volledig kan ontzorgen tijdens het verduurzamen van je nieuwe huis. Verduurzamen met Gavoora start met het Gavoora Energie Adviesrapport; een rapport dat jou inzichtelijk maakt welke verduurzamingen kunnen passen bij de woning, welke geschatte investering daarbij hoort én wat het jou naar verwachting gaat opleveren. Het Gavoora Energie Adviesrapport voor deze woning vind je, indien beschikbaar, achterin de brochure. Bekijk de woning eens door de verduurzamingsbril en kom erachter op welke manier jij jouw energielasten kunt verlagen en wooncomfort kunt verhogen!

Word jij de nieuwe eigenaar van deze woning en besluit je over te gaan tot verduurzaming? Dan wordt onder leiding van Bryan Dijkhuis (Manager Commerciële Zaken Gavoora) de planning, kwaliteit en snelle uitvoering geregeld, zodat jouw nieuwe huis klaar is voor de toekomst! Wil je daarover meer weten, neem dan eens vrijblijvend contact op met Bryan. Hij vertelt je graag meer.

Ga jij je huidige woning verkopen?

Vraag de makelaar naar het Gavoora Energie Adviesrapport van je huidige woning, zodat potentiële kopers ook direct inzien welke verduurzamingsmogelijkheden er zijn én welke voordelen dat kan opleveren. Toch niet verhuizen maar wil je wel besparen op de energielasten? Ook dan zit je bij Gavoora goed. Zelfs als jij een woning koopt bij een andere makelaar dan Thoma Post Makelaars, kan Gavoora je helpen want Gavoora is een onafhankelijke verduurzamingspecialist.

Bekijk meer op
www.gavoora.nl



Scan deze QR-code met de camera van je telefoon.

REKENVOORBEELD

Besparen door te investeren. Hoe zit dat?

“Veelal zijn eenvoudige ingrepen al voldoende om de maandelijkse energierekening flink te verlagen.”

Bryan Dijkhuis



Stel: je koopt een hoekhuis uit 1970. De huidige bewoners hebben recentelijk een HR-ketel geplaatst, het dak geïsoleerd en isolatieglas toegepast. Het woningwaarde én het benodigde hypotheekbedrag is € 300.000,- maar je wil het huis verder verduurzamen via de hypotheek middels één van onderstaande opties:

Optie 1. Je laat de vloer- en spouwmuur isoleren of laat zonnepanelen plaatsen. De verbeteringen kosten samen € 9.000,-. Voor dit deel neem je extra hypotheek op waardoor de netto hypotheeklast stijgt met ca. € 31,- per maand. Door de genomen maatregelen bespaar je echter maandelijks gemiddeld ca. € 83,- op de energiekosten. Per saldo vallen jouw maandelijkse woonlasten hiermee € 52,- lager uit ten opzichte van een aankoop zonder verduurzamende maatregelen.

Optie 2. Je maakt volledig gebruik van de 6% regeling (€ 18.000,-) extra hypothecaire mogelijkheden ten aanzien van verduurzaming. Bovenop de verbeteringen uit optie 1, kies je voor een hybride warmtepomp om het gasverbruik te reduceren. Hierdoor worden jouw maandelijkse woonlasten verlaagd met ca. € 92,- ten opzichte van een aankoop zonder verduurzamende maatregelen.

	Hypotheek bedrag	Bruto hypotheeklast per maand	Netto hypotheeklast per maand	Energiekosten per maand	Totale netto woonlasten per maand
Aankoop zonder verduurzamende maatregelen	€ 300.000,-	€ 1.372,-	€ 1.076,-	€ 296,-	€ 1.372,-
Aankoop met € 9.000 extra hypotheek t.b.v. verduurzaming	€ 309.000,-	€ 1.414,-	€ 1.107,-	€ 213,-	€ 1.320,-
Aankoop met 6% extra hypotheek t.b.v. verduurzaming	€ 318.000,-	€ 1.455,-	€ 1.138,-	€ 1.280,-	€ 1.004,-

* Hypotheek met een looptijd van 30 jaar waarvan.....tegen 3,65% (september 2022) onder NHG. De energiekosten.....niet meegenomen.

ALGEMENE INFORMATIE

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de ko-pende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hier-aan te conformeren.

Onderzoekspllicht & mededelingspllicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingspllicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoekspllicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mo-gelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kan-toor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informa-tie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gun-ning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontlennen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

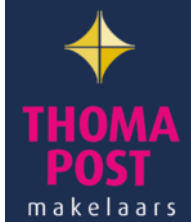
Bij Thoma Post Makelaars nemen wij altijd standaard de ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Voor meer informatie over de ouderdomsclausule verwijzen we je door naar de website van de NVM: www.nvm.nl/wonen/kopen/ouderdomsclausule/ of scan gemakkelijk de QR-code hieronder











Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**
 0573 22 24 44
 lochem@thomapost.nl

 Thomapostmakelaarslochem
 Thomapostlochem
 Thoma Post Makelaars

Prins Bernhardweg 7
7241 DH Lochem
Postbus 120, 7240 AC
thomapost.nl