



MARKT 8A

LOBITH

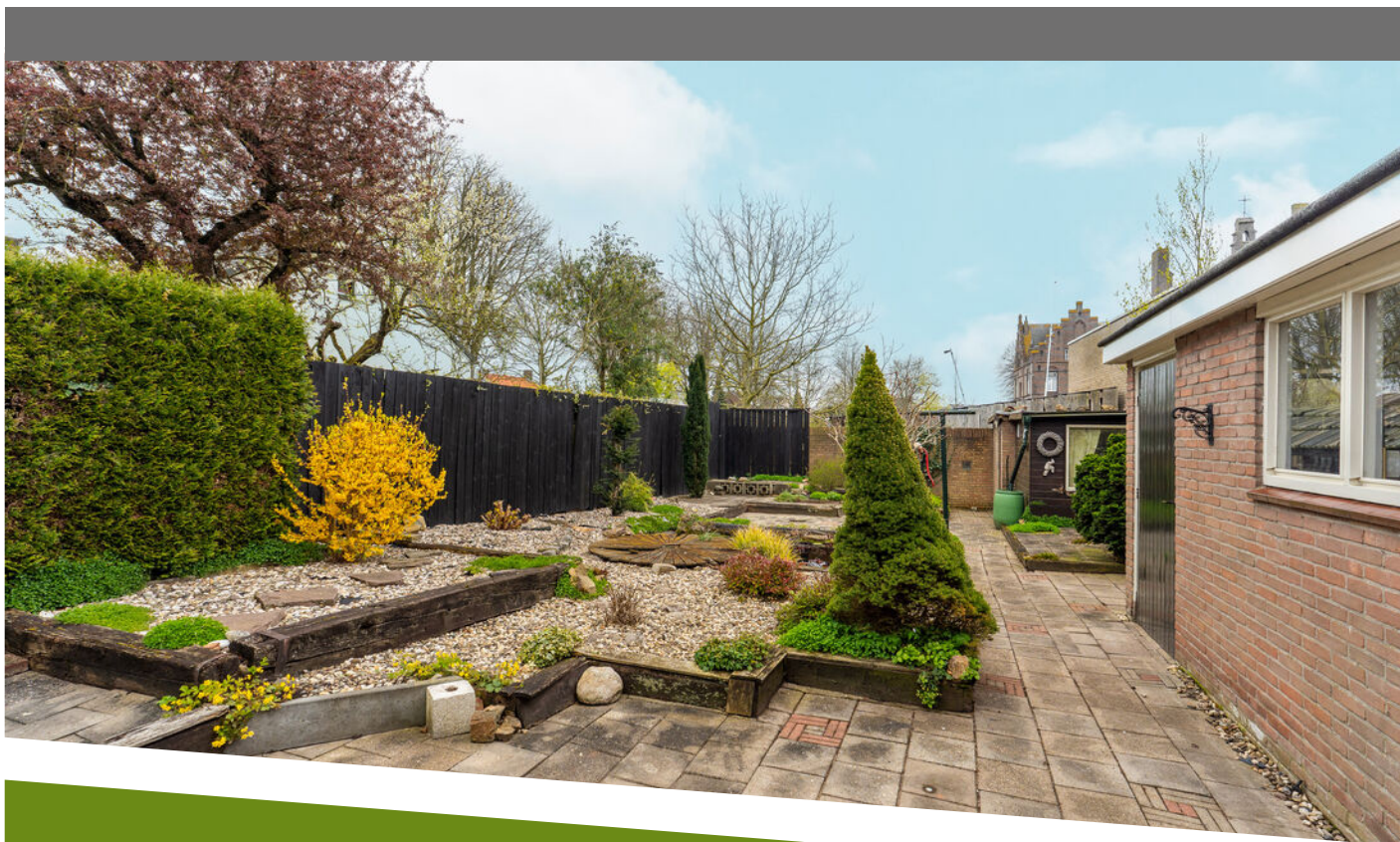
Vraagprijs € 332.500,- K.K



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Vliering
- Buiten
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Twee-onder-één-kapwoning

BOUWJAAR

1957

WOONOPPERVLAKTE

103 m²

INHOUD

426 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

316 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

14 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

19 m²

ENERGIELABEL

F

ISOLATIE

Beperkt geïsoleerd

WARMWATER

Elektrische boiler

VERWARMING

Cv-ketel, 2025

PLUSPUNTEN

- Drie slaapkamers
- Grote kelder & garage
- Centraal gelegen in Lobith
- Altijd netjes onderhouden

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Markt 8A in Lobith: een twee-onder-één-kapwoning op een centrale locatie, met volop potentie. Deze woning is door de jaren heen altijd netjes onderhouden en biedt daarmee een goede basis voor modernisering en verduurzaming. Met drie slaapkamers, een ruime garage en een perceel van 316 m² ligt hier een solide uitgangspunt voor jouw volgende stap. Of je nu starter bent of op zoek bent naar een woning die je volledig naar eigen smaak wilt brengen.

Waarom jij hier wil wonen?

- Twee-onder-één-kapwoning met 103 m² woonoppervlakte
- Perceel van 316 m² met eigen tuin, oprit en vrijstaande garage
- Drie slaapkamers voorzien van praktische inbouwkasten
- Kelder en vliering aanwezig voor extra

bergruimte

- Gelegen in het dorps hart van Lobith
- Netjes onderhouden, met volop moderniserings- en verduurzamingsmogelijkheden

INDELING

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de kelder en de woonkamer. De woonkamer is een fijne leefruimte met bijzonder veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De openhaard (momenteel niet in gebruik, rookkanaal is aanwezig) en het balkenplafond geven de ruimte karakter.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die functioneel is ingericht en over een kleine zithoek beschikt. Vanuit de keuken bereik je de



Deze woning is
altijd netjes
onderhouden en
vormt daarmee een
goede basis voor
modernisering en
verduurzaming

bijkeuken, een praktische ruimte met diverse opbergmogelijkheden en toegang tot de achtertuin alsmede de garage.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, stuk voor stuk van prettig formaat en allemaal voorzien van handige inbouwkasten. De kamers zijn flexibel in te delen, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbyruimte. Vanuit de grootste slaapkamer heb je toegang tot het dakterras, een leuke extra buitenruimte. Vanaf het dakterras kijk je uit op de recent vernieuwde, parkachtige tuin van de Katholieke kerk. Deze tuin wordt onderhouden door het broederschap dat de kerk in 2025 heeft overgenomen en is op gezette tijden toegankelijk voor bezoekers. Het is een groene, rustige plek waar je kunt wandelen of even kunt zitten, met veel bomen

die op termijn voor een beschut en sfeervol geheel zorgen.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche en wastafel. Deze ruimte biedt opnieuw een goede basis om naar eigen wens te vernieuwen.

Vliering:

De zolder is bereikbaar via een luik met een losse trap en biedt voldoende ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Kelder:

De ruime kelder is een fijne aanvulling en is uitstekend geschikt voor opslag van voorraad.

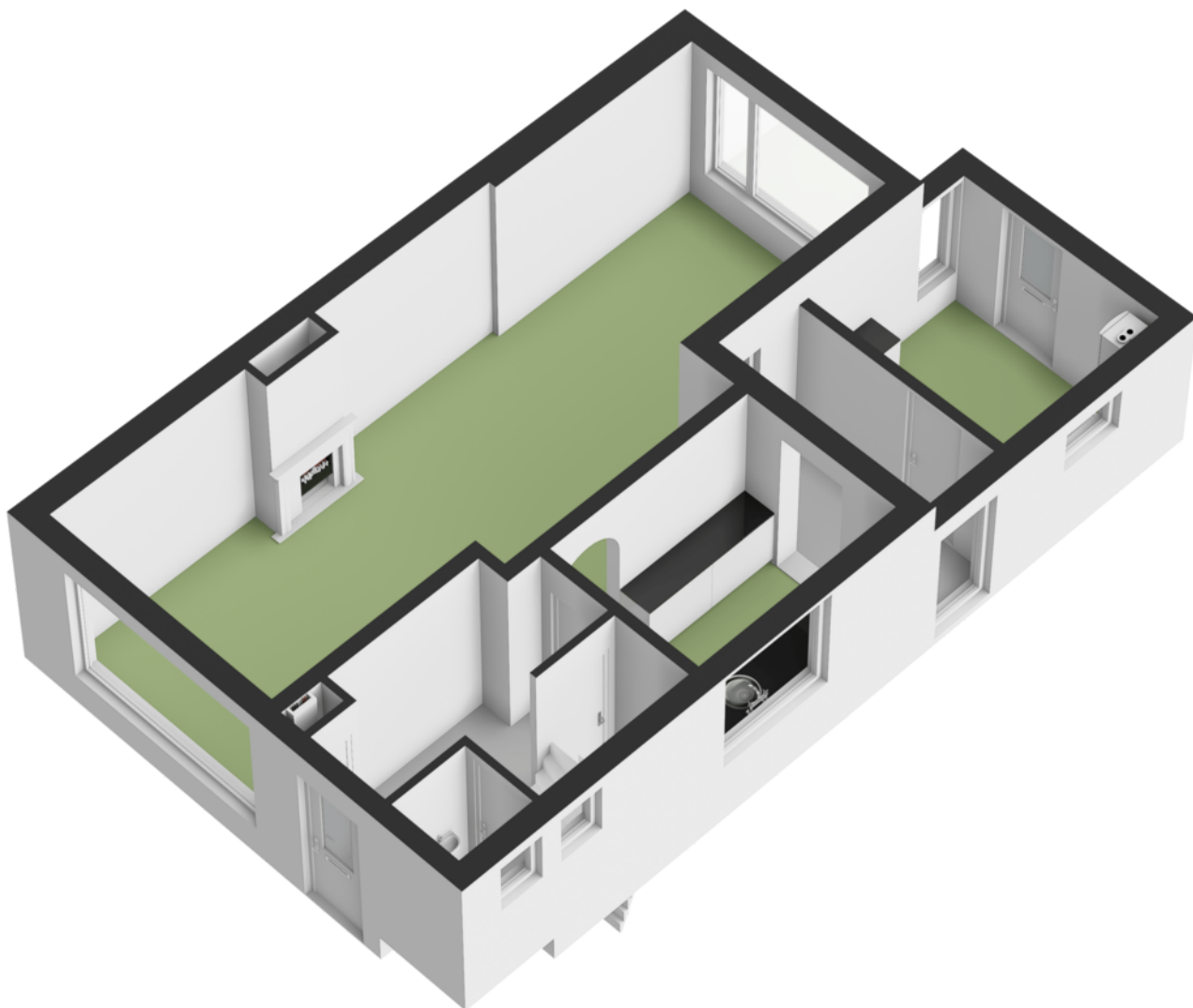
Markt 8A - Lobith
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond

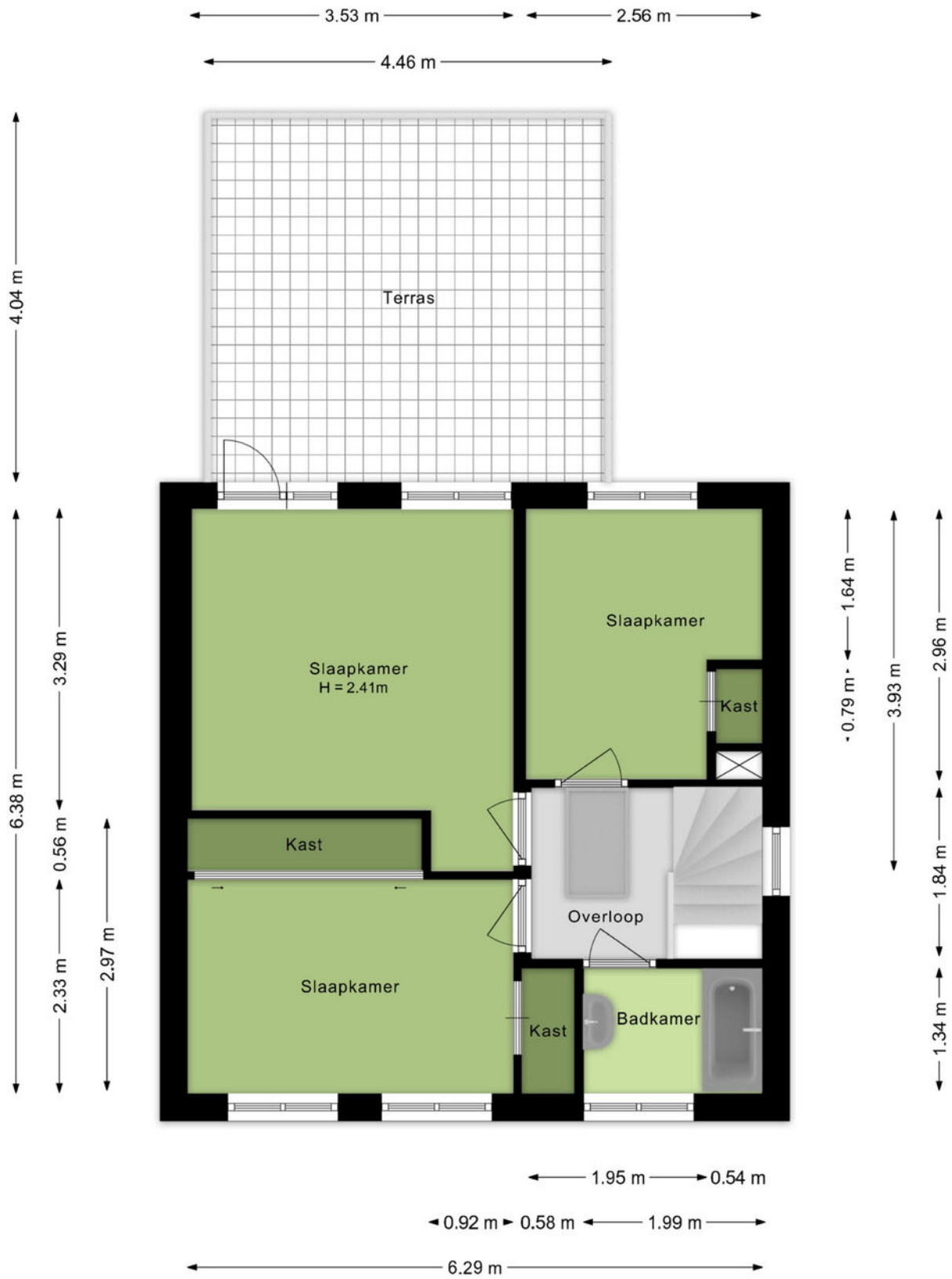


Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde





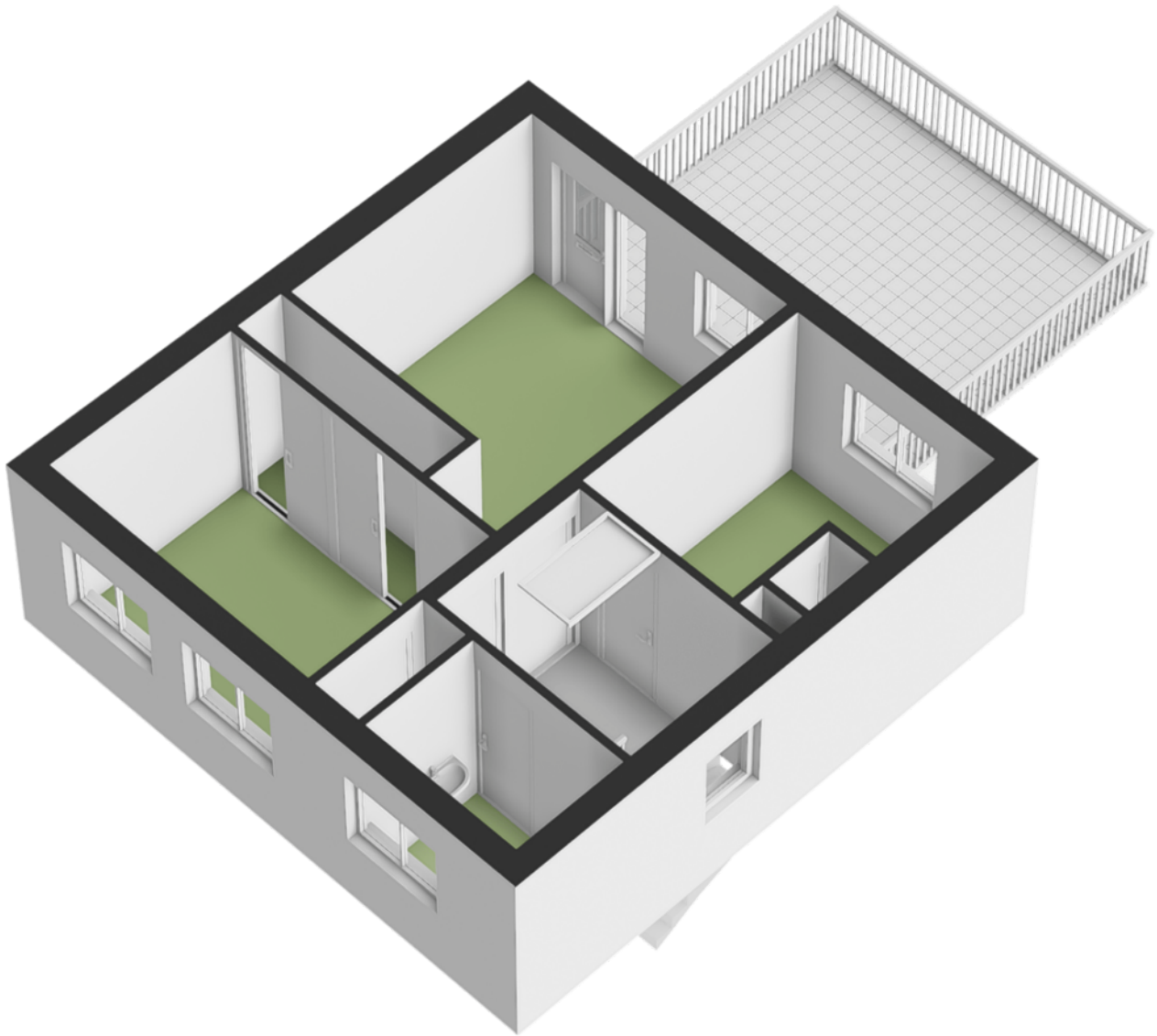
Markt 8A - Lobith
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping

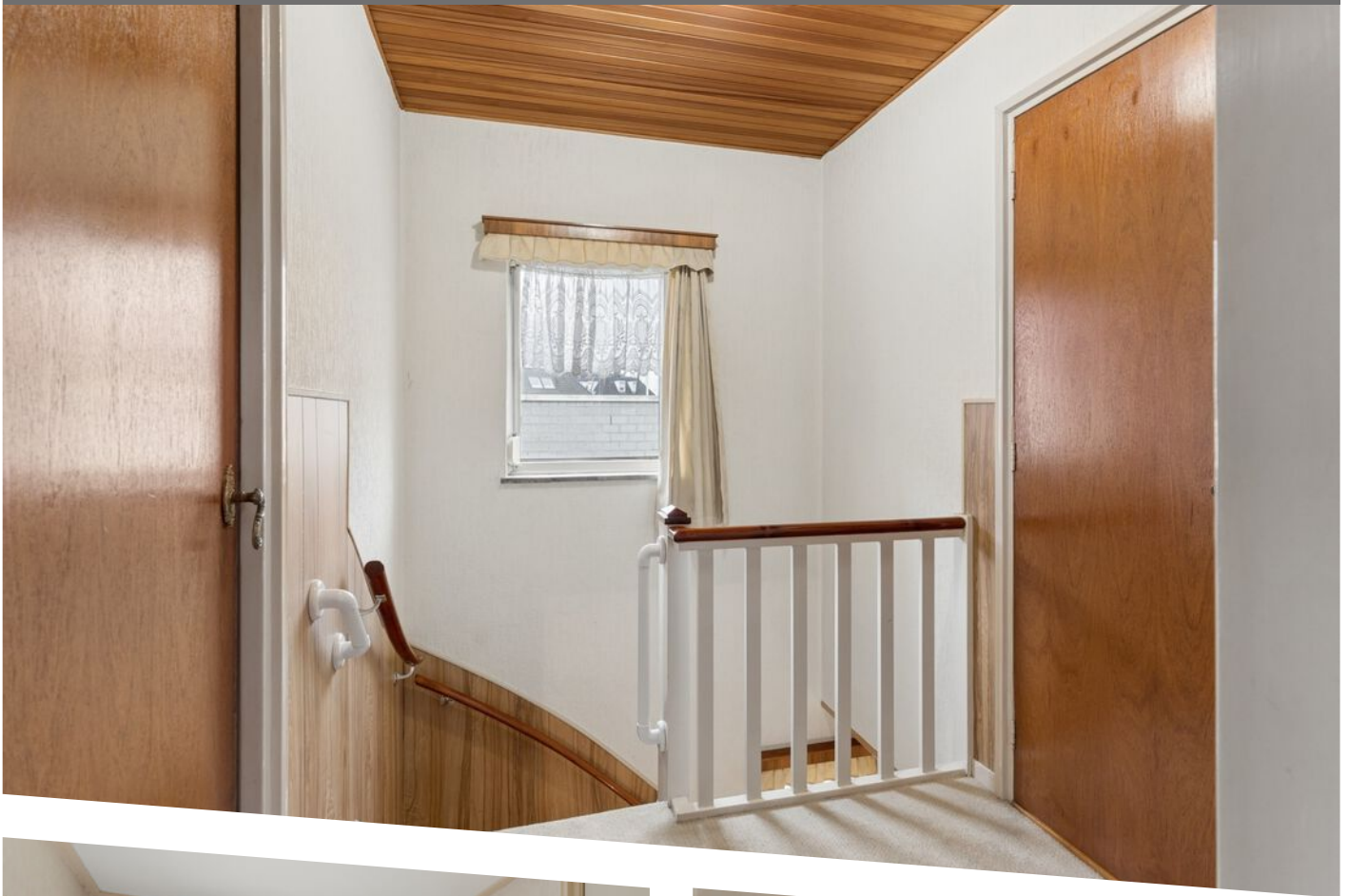


PLATTEGROND

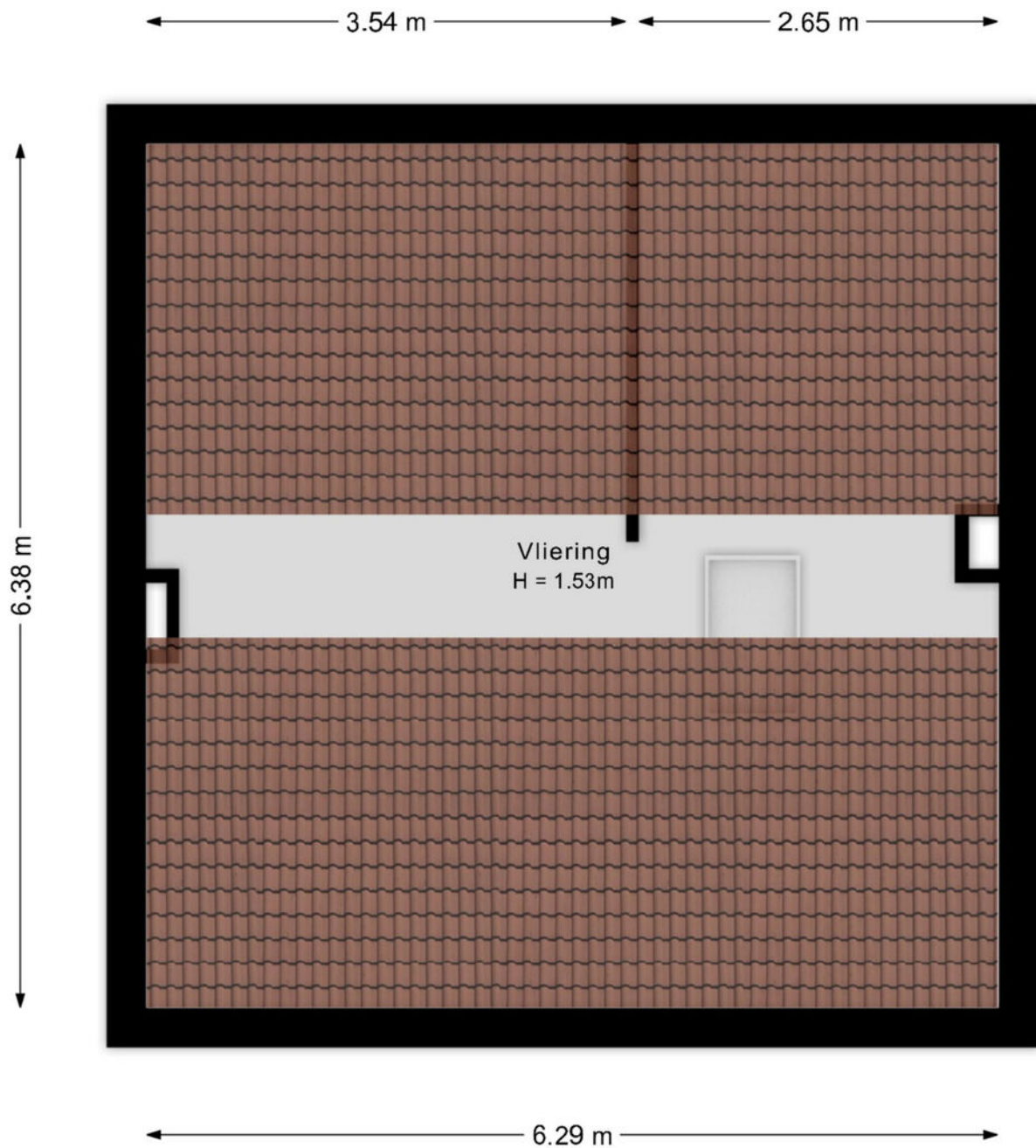
Eerste verdieping

Vrije ligging aan de achterzijde van de woning





Markt 8A - Lobith
Vliering



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

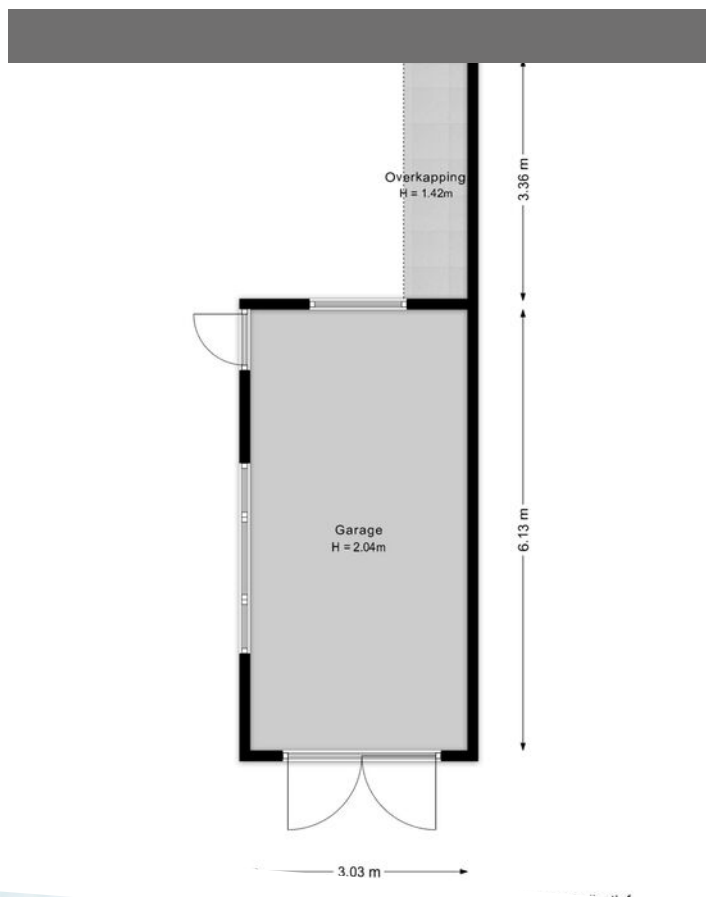
PLATTEGROND

Vliering

BUITEN

De woning beschikt over een royale achtertuin met een ligging op het zuidoosten. De tuin is eenvoudig aangelegd en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten en er een prettige buitenplek van te maken. Met wat aandacht creëer je hier een heerlijke tuin waar je in alle rust kunt zitten. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde ervaar je hier veel rust en privacy.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime, vrijstaande stenen garage. Deze is voorzien van elektra, ramen, openslaande deuren en een smeerpout. Dit maakt de garage zeer geschikt voor stalling, sleutelwerkzaamheden en/of andere hobby's.





LOCATIE



Lobith is een gemoedelijk dorp met een actief gemeenschapsleven, omringd door mooie natuur. Dit met meerdere voorzieningen op loopafstand zoals een medisch centrum, een basisschool, een zwembad en een supermarkt. Er is een bloeiend verenigingsleven, waaronder veel sportverenigingen. Iedere vrijdagmorgen is er een warenmarkt op de markt in het centrum. Voor het huis is voldoende parkeergelegenheid. Direct naast de inrit van de woning zijn twee elektrische laadpalen aanwezig.


De woning is gunstig gelegen op korte afstand van de ontsluitingswegen A12, A18, A3 en het treinstation Elten. Tegelijkertijd is dit een ideale plek voor liefhebbers van rust, natuur en buitenleven. Vanuit huis starten prachtige fiets- en wandelroutes langs de Rijn, door nationaal natuurgebied De Gelderse Poort, richting Duitsland of door de heuvels van het Montferland. Een unieke combinatie van actief genieten en rustig wonen.

Het naastgelegen pand wordt herontwikkeld tot een kleinschalig woonproject met acht appartementen, waarbij het voormalige patronaatsgebouw zijn karakteristieke uitstraling behoudt. Het witte gedeelte, waar voorheen de bibliotheek was gevestigd, wordt verwijderd en krijgt een groene invulling. De herontwikkeling draagt bij aan een versterking van het dorpshart en verhoogt de aantrekkelijkheid van de woonomgeving - (bron: markt8lobith.nl).

"EEN FIJNE WOONPLEK WAAR RUST, NATUUR EN ALLE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN OP KORTE AFSTAND SAMENKOMEN"





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lobith en Spijk	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2314	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinset garage	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Hoge ladder	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR 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. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

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

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT 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.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa 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.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✓ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl