

TE KOOP



Albert Hahnweg 229

Lochem

Vraagprijs € 635.000 k.k.



Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Comfortabel en levensloopbestendig wonen in groene omgeving!

Wij mogen u deze, in 2016 gebouwde en zeer goed geïsoleerde, semi-bungalow aanbieden die volledig instapklaar is! Deze 2-onder-1 kap woning is aan een rustig woonerf gelegen met vrij zicht aan voor- en achterzijde. Volledig levensloopbestendig wonen met slapen en douchen op de begane grond. Nagenoeg de gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming. U kunt parkeren op eigen terrein dat geschikt is voor meerdere auto's. Dit alles op korte afstand van het buitengebied maar ook alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen 10 fietsminuten te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree, royale gang met toegang tot trapopgang, toilet, badkamer, slaapkamer, living/keuken en de praktische inpandige berging met opstelling CV-combiketel en aansluiting voor de wasmachine. De tuingerichte woonkamer heeft openslaande deuren naar het terras, sfeervolle gashaard, vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning gelegen open, luxe keuken met inbouwapparatuur is voorzien van een ruime trapkast en heeft plezierig zicht op de royale voortuin en het autoluwe woonerf.

Aan de achterzijde van de woning de ruime slaapkamer v.v. luxe inbouwkast en tuindeur naar het terras. De moderne badkamer is v.v. ruime inloopdouche, wastafel met meubel, 2 hoge badkamerkasten en designradiator. De royale achtertuin, op het Zuidoosten, is tevens via een afsluitbare poort bereikbaar, professioneel aangelegd en verzorgd met meerdere terrassen en aparte berging met voldoende ruimte voor de fietsen en het tuingereedschap.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot een zeer royale, lichte hobby-/slaapkamer en deze biedt meer dan voldoende ruimte voor een extra slaapplek of hobby's aan huis. Voorts is er de 2e badkamer met douche, wastafel en toilet en aan de voorzijde van de woning is ruimte voor een werkplek of extra berging.

2e verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken bergzolder over de gehele diepte van de woning.



OMSCHRIJVING

Kenmerken:

- Comfortabele, levensloopbestendige seniorenwoning
- Vloerverwarming en 2 badkamers
- Verkeersluw gelegen aan een rustig woonerf
- Bouwjaar: 2016, perceeloppervlakte; 405 m², inhoud: 547 m³
- Woonoppervlakte: 137 m², overige inpandige ruimte 8 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ruimte 8 m², externe bergruimte 9 m²
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2016)
- Volledig geïsoleerd, uitgevoerd met onderhoudsarme kunststof kozijnen, ramen en deuren.
- Energielabel: A, inclusief 4 zonnepanelen

Aanvaarding: in overleg

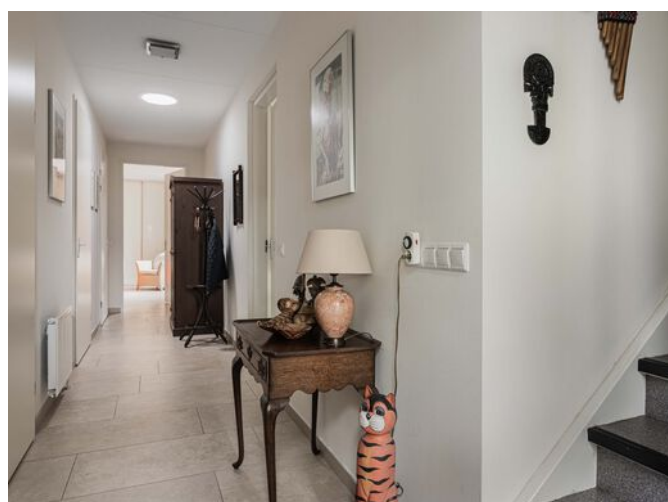
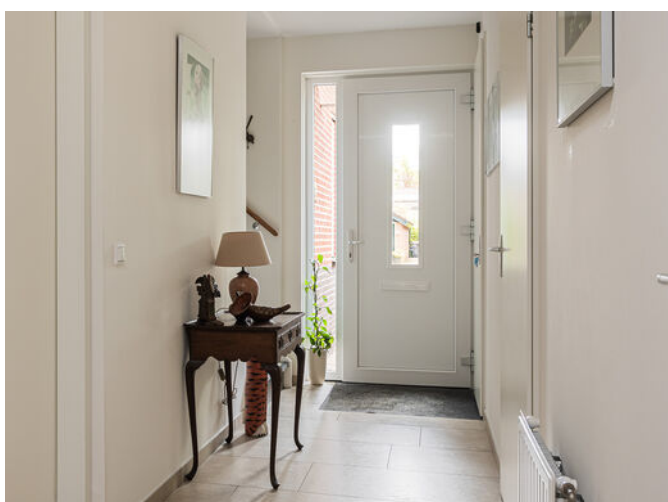






Welkom!

Kom binnen en laat je verrassen door deze comfortabele, levensloopbestendige woning. Deze semi-bungalow is in 2016 gebouwd, zeer goed geïsoleerd, heeft een luxe afwerking, is v.v. comfortverhogende vloerverwarming en 4 zonnepanelen. Volledig instapklaar!



Tuingericht wonen!

De woonkamer is lekker licht door de openslaande deuren naar het terras en de royale achtertuin. Met de sfeervolle gashaard en de vloerverwarming is het heerlijk comfortabel wonen.





Royale luxe keuken

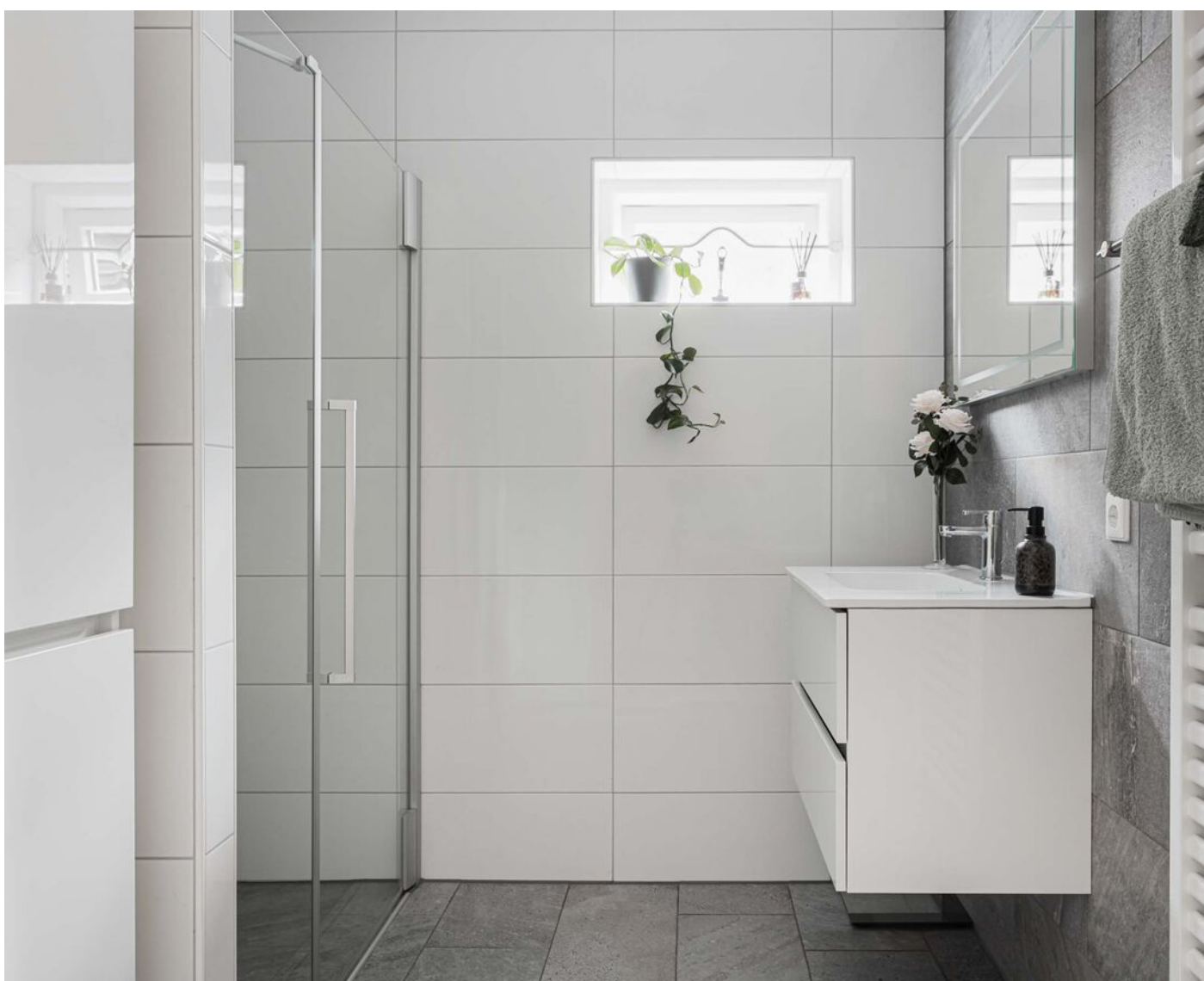
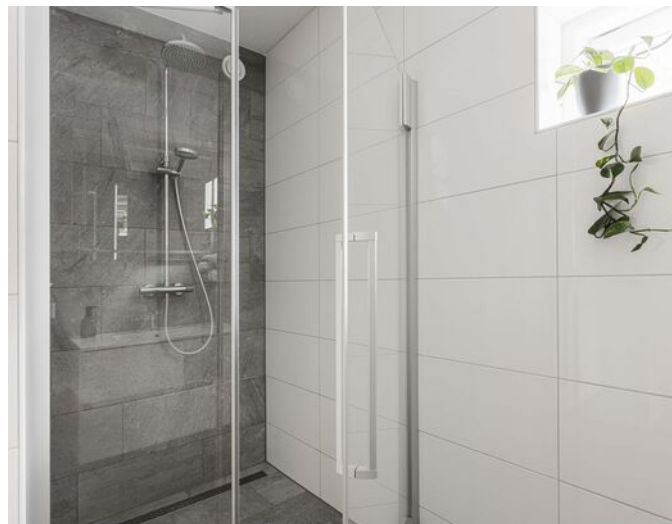
Deze open keuken heeft een luxe inbouwkeuken in U-opstelling, is v.v. diverse inbouwapparatuur en een royale trapkast met heel veel bergruimte. Vanaf het aanrecht is er plezierig zicht op de royale voortuin en het autoluwe woonerf.





Moderne badkamer

Deze badkamer is van alle gemakken voorzien: een ruime inloopdouche, een wastafel met praktische lades, 2 hoge badkamerkasten en designradiator waar de handdoeken drogen. Daarnaast de royale slaapkamer met luxe inbouwkast v.v. schuifdeuren.

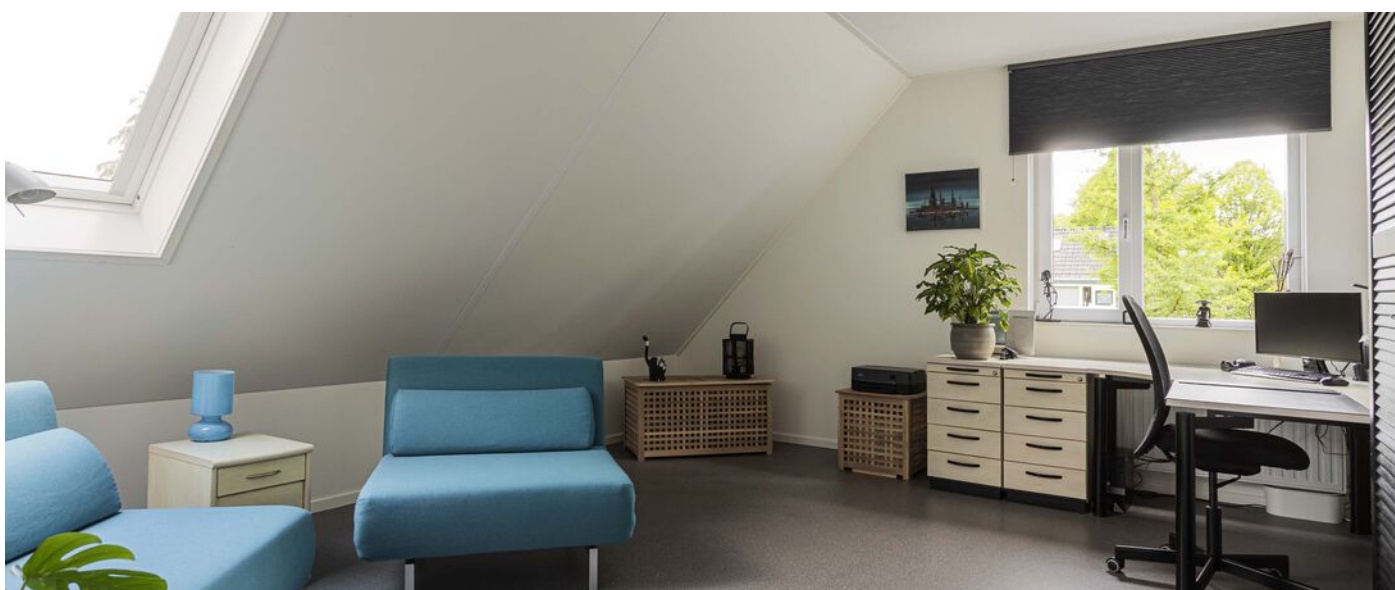






Verdieping

Overloop met toegang tot een zeer royale hobby-/slaapkamer met Velux dakraam en deze biedt meer dan voldoende ruimte voor een extra slaapplek of hobby's aan huis. Voorts is er de 2e badkamer met douche, wastafel en toilet en ruimte voor een werkplek of extra berging.





Prachtige privacyvolle tuin

De royale achtertuin, op het Zuidoosten, is ook via een afsluitbare poort bereikbaar, professioneel aangelegd en verzorgd met meerdere terrassen en aparte berging.



Rust en ruimte

Voor de woning is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's en het woonerf is autoluw, er is hier geen doorgaand verkeer. Het Achterhoekse coulissenlandschap begint hier om de hoek met bossen en talloze wandel- en fietsroutes.

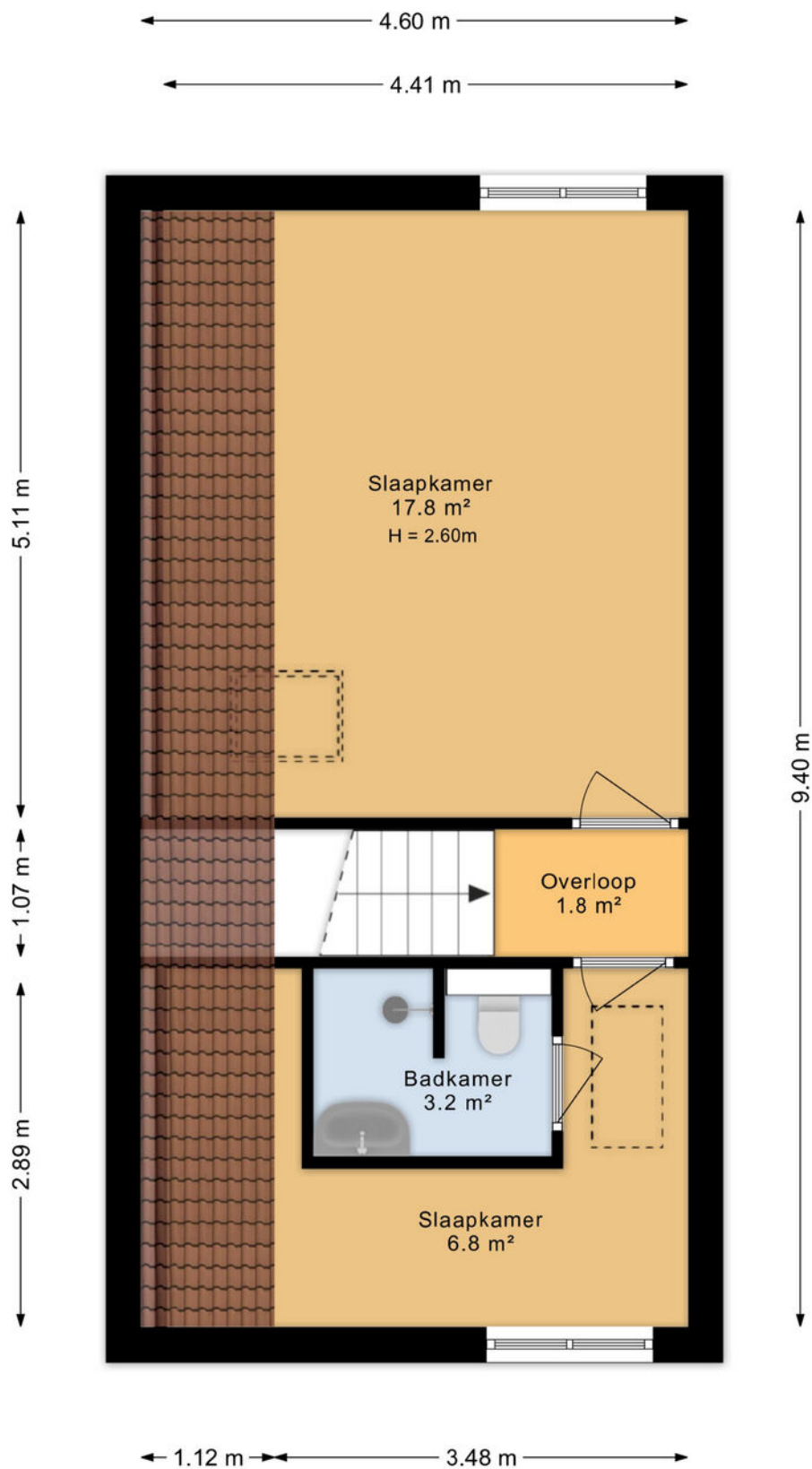




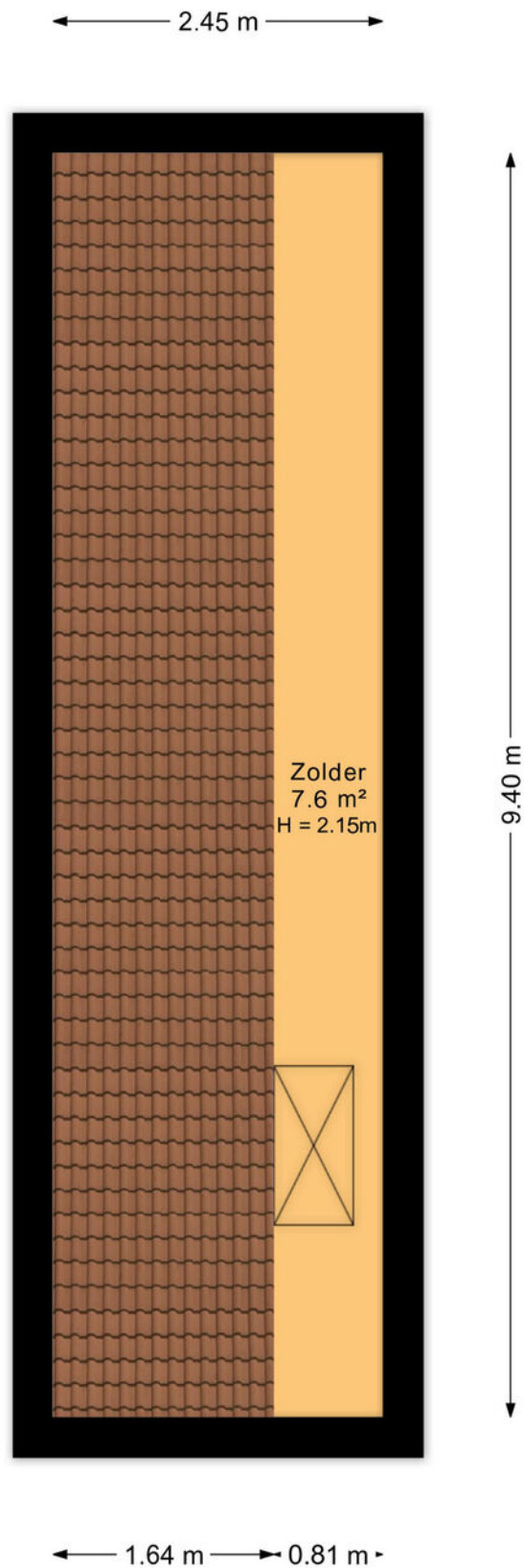
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



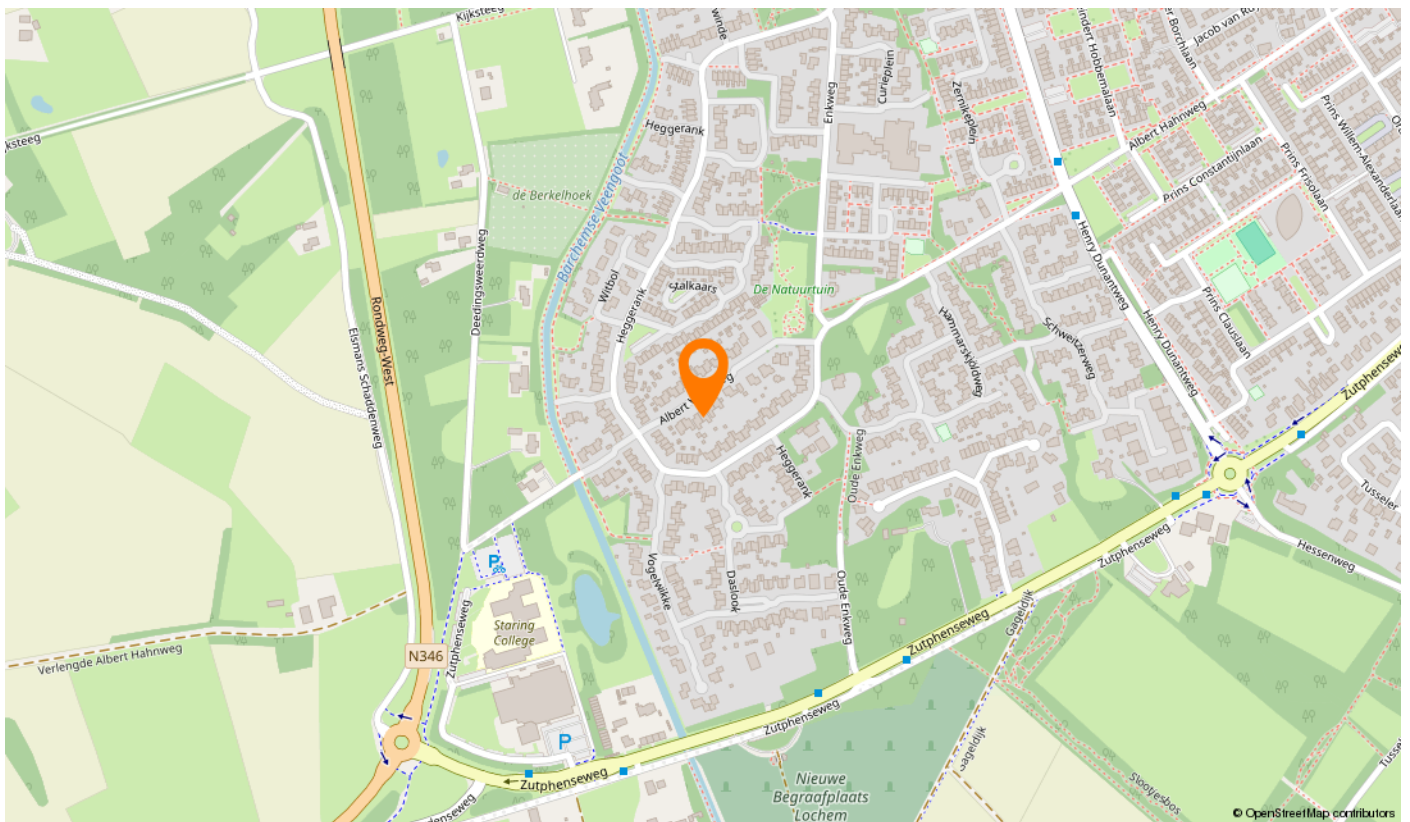
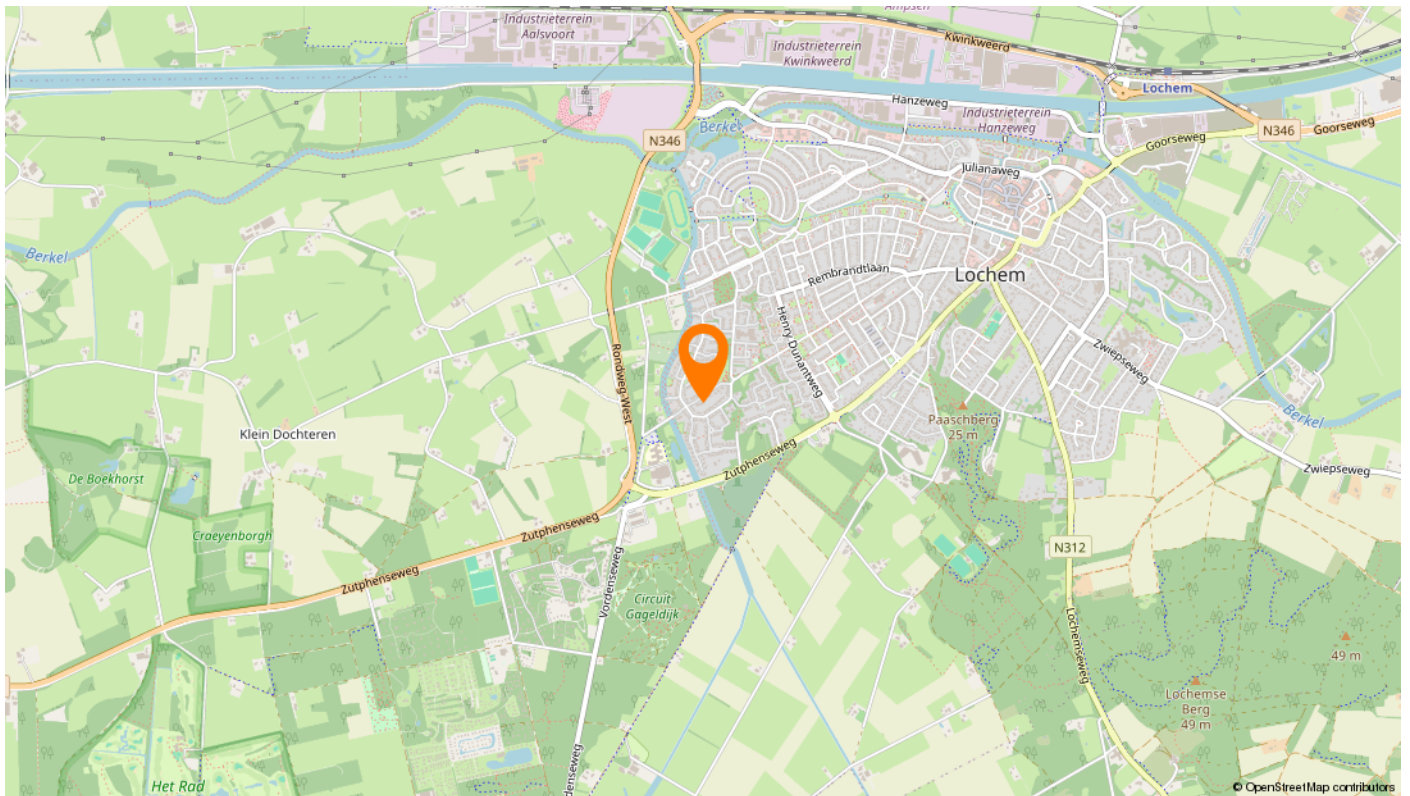
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

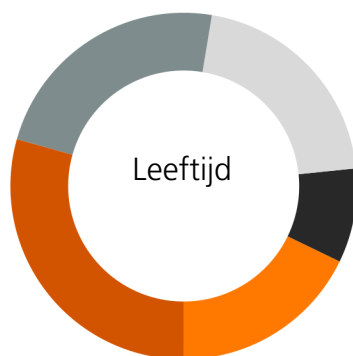


LOCATIE



STATISTIEKEN

Buurtinformatie - Lochem / Lochem-West



0 - 14: 18% 15 - 24: 9% 25 - 44: 21%
45 - 64: 23% 65+: 30%



Eenpersoons: 23% Zonder kinderen: 41%
Met kinderen: 36%



Koop: 81% Huur: 19%



49%



51%



0,9 per huishouden

€ 406.000

Gemiddelde woningwaarde:



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- de opbergkast met deuren/ laden in de berging	X		
- alle losse rekken én de 2-deurskast in de berging en trapkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- zwart plissé rolgordijn verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- novilon verdieping+trap	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- keukentafel	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- 2e badkamer met douche,douchegordijn,wastafel en toilet	X		
- handdoekenrekje aan de designradiator in badkamer beneden			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
parasol	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
potplanten op terras			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tafeltje bij poortdeur	X		



OVER ONS

Huis kopen of verkopen? Dat betekent een verandering in uw leven. Een spannende en drukke tijd breekt aan. Veel om over na te denken, of u nu gaat kopen of verkopen. Het is belangrijk dat u niets over het hoofd ziet, want dat kan grote gevolgen hebben. Hulp komt daarbij dan zeker goed van pas.

Want waar moet u precies op letten? Welke prijs is in deze tijd reëel? Hoe brengt u uw huis zo goed mogelijk in beeld, juist terwijl er nu zoveel aanbod is? Wie maakt potentiële kopers enthousiast of wijst u op belangrijke details als u wilt kopen? Ieder zijn vak!

Misschien wilt u een deel van het werk zelf doen, maar graag met de expertise van een specialist bij de hand? Of wilt u een full service dienstverlening met volledige begeleiding? Alles is mogelijk en bespreekbaar bij Pikeur Makelaars. Onze passie voor het maken van de beste deal voor beide partijen gecombineerd met onze jarenlange ervaring als NVM makelaar, zorgt gegarandeerd voor service op maat. Uw zoektocht naar een nieuw thuis, of naar een geschikte koper voor uw huis, wordt vanaf nu vooral een spannende én leuke fase!

Wilt u zorgeloos een huis kopen of verkopen? Neem dan contact met ons op!



DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat jouw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop jij het contract van jouw nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat jij weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van jouw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

5. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te ver- kopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

7. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop- overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

10. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



AANTEKENINGEN



INTERESSE

IN DEZE WONING?




Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

