

TE KOOP



Omloop 9
Barchem

Vraagprijs € 625.000 k.k.


Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Bosrijk gelegen, instapklare gezinswoning met vrijstaande garage, fraai aangelegde tuin en oprit!

Aan de rand van het Barchemse bos gelegen, staat deze uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerde, vrijstaande gezinswoning. Er zijn maar liefst 3 volledige woonlagen, heel veel woonruimte op de begane grond en 5 ruime slaapkamers op de 2 verdiepingen. De tuin op het Zuidwesten is mooi verzorgd en uitgevoerd met verschillende terrassen, makkelijke borders en een gazon met trampoline en speelhuisje en er is zelfs een grondwaterpomp. Naast de woning is op de royale oprit ruimte voor meerdere auto's en de vrijstaande garage is geïsoleerd en v.v. royale bergzolder. En het uitzicht aan de voorzijde.... het bos ligt hier letterlijk aan je voeten!

Begane grond:

Entree, hal met toiletruimte inclusief fonteintje, meterkast en trapopgang met handige trapkast. Royale living met een houtkachel en en-suite kamer aan de voorzijde v.v. schuifdeuren en vrij zicht op het bos. Aan de achterzijde bieden de openslaande deuren toegang naar het terras. De gesloten keukenruimte is uitgevoerd met moderne inbouwkeuken inclusief diverse inbouwapparatuur, voldoende kastruimte en deur naar de praktische bijkeuken met kastenwand, aansluitingen voor de wasmachine, CV-opstelling en deur naar achtertuin.

1e verdieping:

Hier bevinden zich een separaat toilet en 3 ruime slaapkamers, waarvan de grootste kamer is uitgevoerd met een vaste kastenwand. De royale, moderne badkamer is uitgevoerd met inloopdouche, ligbad, 2 wastafels en comfortabele vloerverwarming.

2e verdieping:

Middels vaste trap te bereiken royale verdieping met voorzolder v.v. veel bergruimte achter het knieschot en 2 ruime slaapkamers met Velux-dakramen v.v. luxe rolhorren.

Kenmerken:

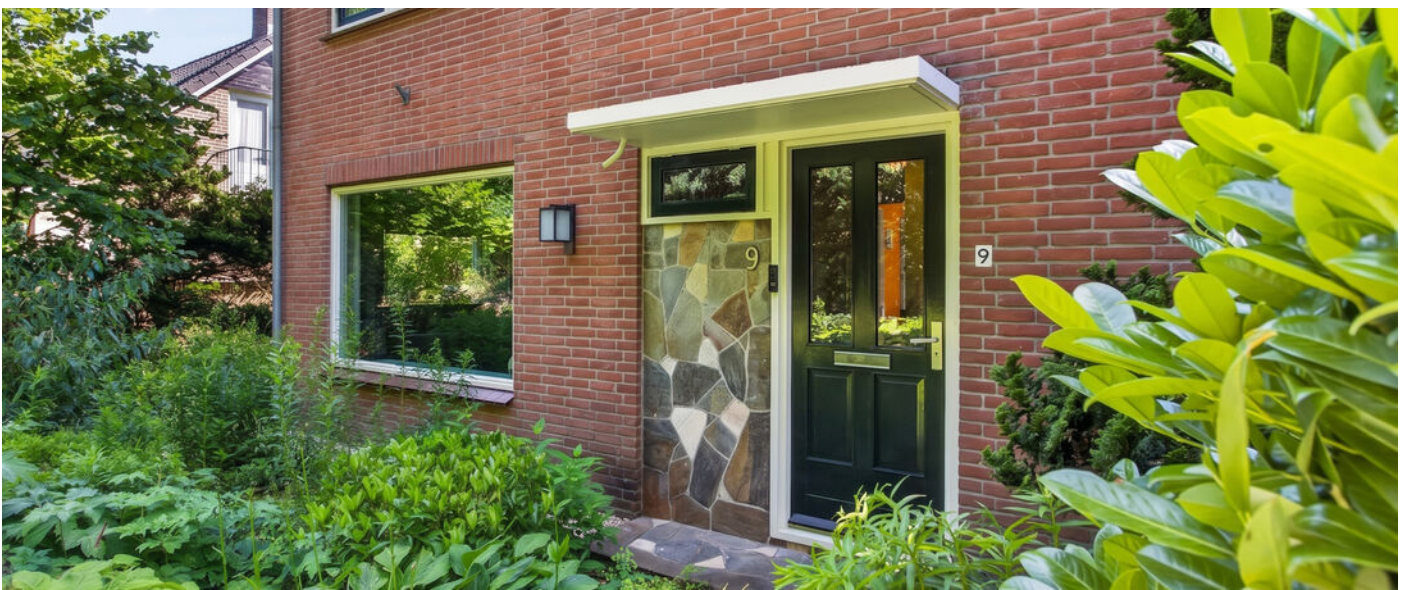
- Instapklare, vrijstaande gezinswoning met 5 slaapkamers en vrijstaande geïsoleerde garage met bergzolder
- Verkeersluw gelegen nabij buitengebied en in bosrijke omgeving
- Bouwjaar: 1966, grondige renovatie in 2011, woonoppervlakte: 178 m²
- Perceeloppervlakte; 535 m², inhoud: 638 m³, externe bergruimte ruimte: 17 m²
- Nieuwe elektrische zonwering, uitvalscherp woonkamer en screens slaapkamers tuinzijde
- Volledig geïsoleerd, energielabel: A, HR++ beglazing en vernieuwde meterkast
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer
- Tuin met verschillende terrassen, speelgazon, elektra, warm en koud tapwater en grondwaterpomp
- Alle toiletten zijn aangesloten op grondwatervoorziening





Welkom!

Kom binnen in deze heerlijke woning, hier kun je een heel fijn thuis maken! Aan de rand van het dorp Barchem, vrijwel in het bos gelegen, nabij Landstad Lochem en aan de voet van de Lochemse Berg met het Achterhoekse Coulissenlandschap op steenworp afstand.



Wat een heerlijke plek!

Deze voorkamer heeft een prachtig uitzicht op het bos voor de deur en met de originele schuifdeuren ook nog een afsluitbaar. Oftewel een fijne plek om thuis te werken, muziekkamer, chill- of gamekamer.



Tuingericht wonen

Deze royale woonkamer met een houtkachel en en-suite kamer aan de voorzijde v.v. schuifdeuren. Aan de achterzijde bieden de openslaande deuren toegang naar het terras en de achtertuin.





Keuken

De gesloten keukenruimte is uitgevoerd met moderne inbouwkeuken inclusief diverse inbouwapparatuur, voldoende kastruimte en deur naar de praktische bijkeuken met kastenwand, aansluitingen voor de wasmachine, CV-opstelling en deur naar achtertuin.





Kom maar achterom!

Naar goed achterhoeks gebruik; de achterdeur is de deur die ook hier het meest gebruikt zal worden. Deze achtertuin heeft een heerlijk speelgazon met een trampoline en een speelhuisje. Ook zijn er verschillende terrassen waar je kan genieten van deze groene oase.





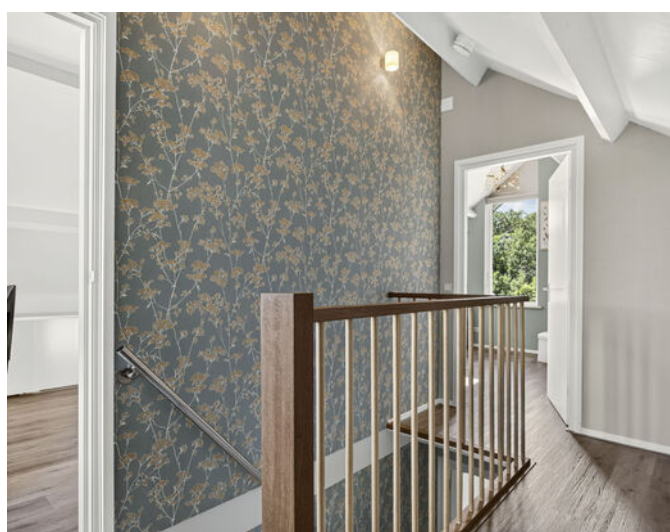
Verdieping

Hier bevinden zich een separaat toilet en 3 ruime slaapkamers, waarvan de grootste kamer is uitgevoerd met een vaste kastenwand. De royale, moderne badkamer is uitgevoerd met inloopdouche, ligbad, 2 wastafels en comfortabele vloerverwarming.













Het bos begint voor de deur!

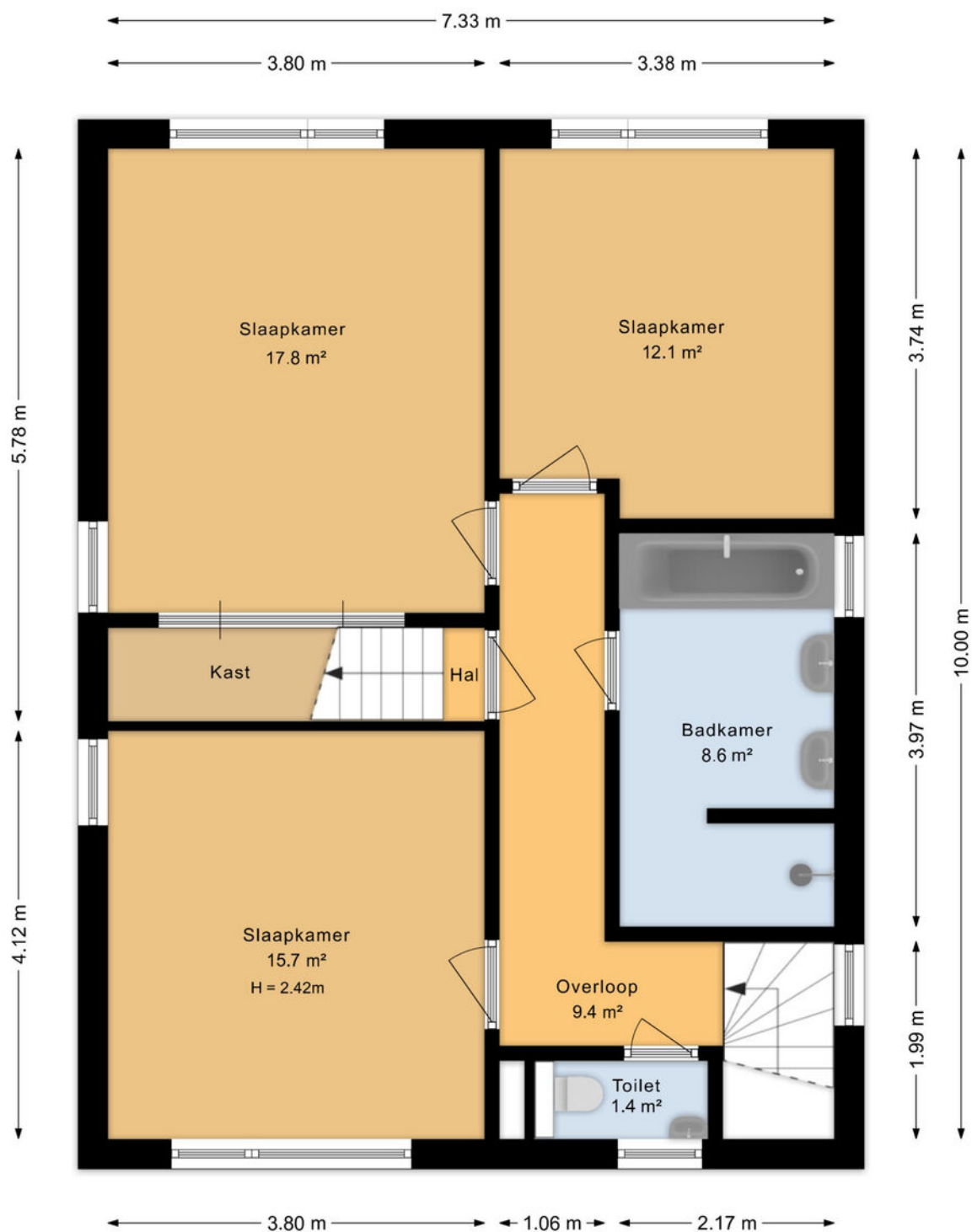
Vrij uitzicht aan de voorzijde op het bos en hier zijn tevens talloze wandel- en fiets routes. Het dorp Barchem heeft een actief sport- en verenigingsleven, een fijne basisschool en bakker op loopafstand en een rijk winkelaanbod is aanwezig in Lochem, Borculo en Ruurlo.



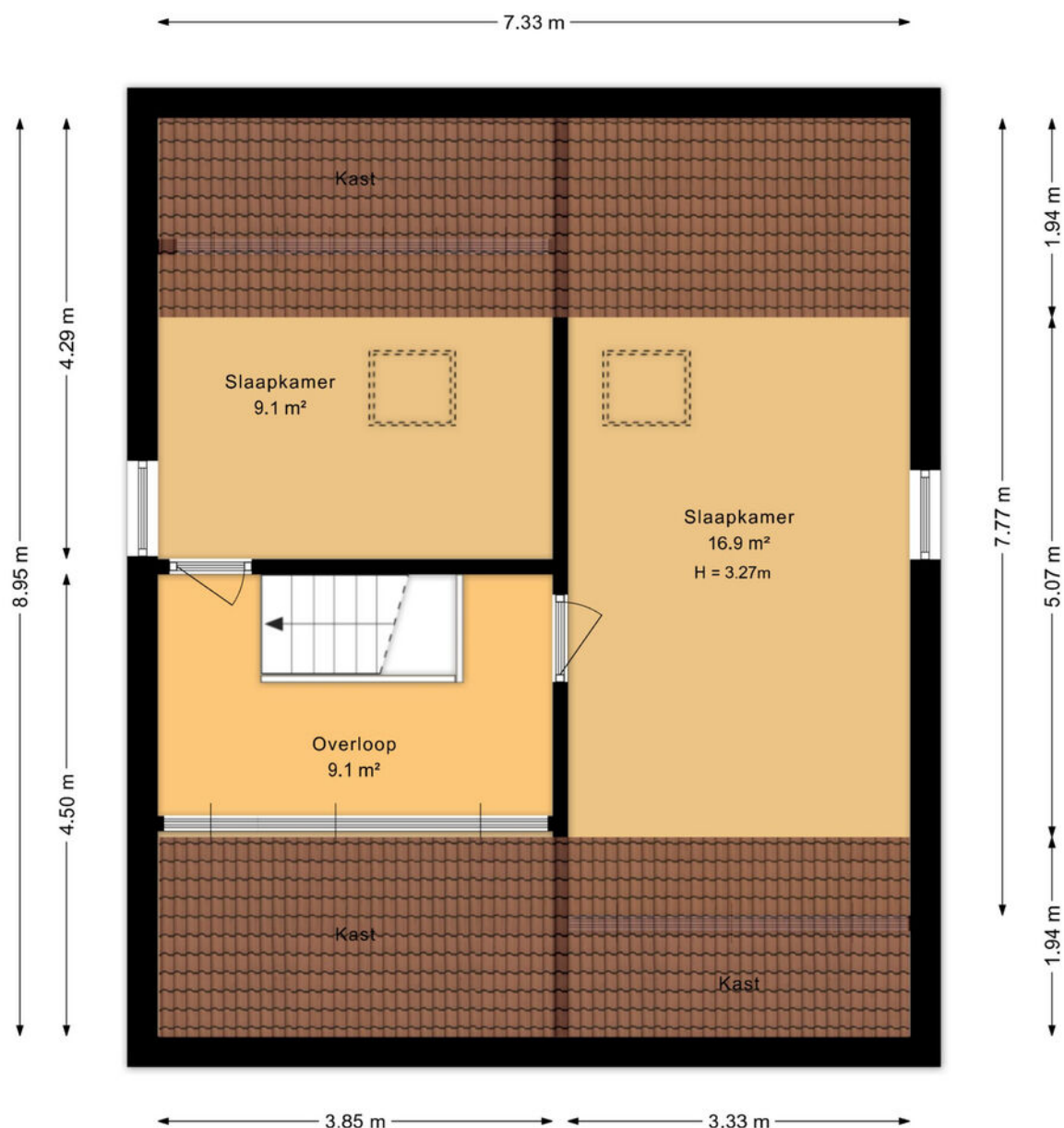
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



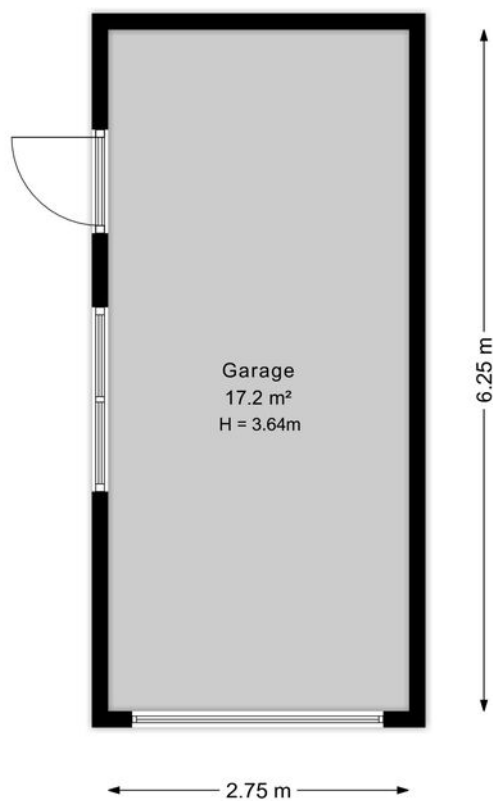
PLATTEGRONDEN



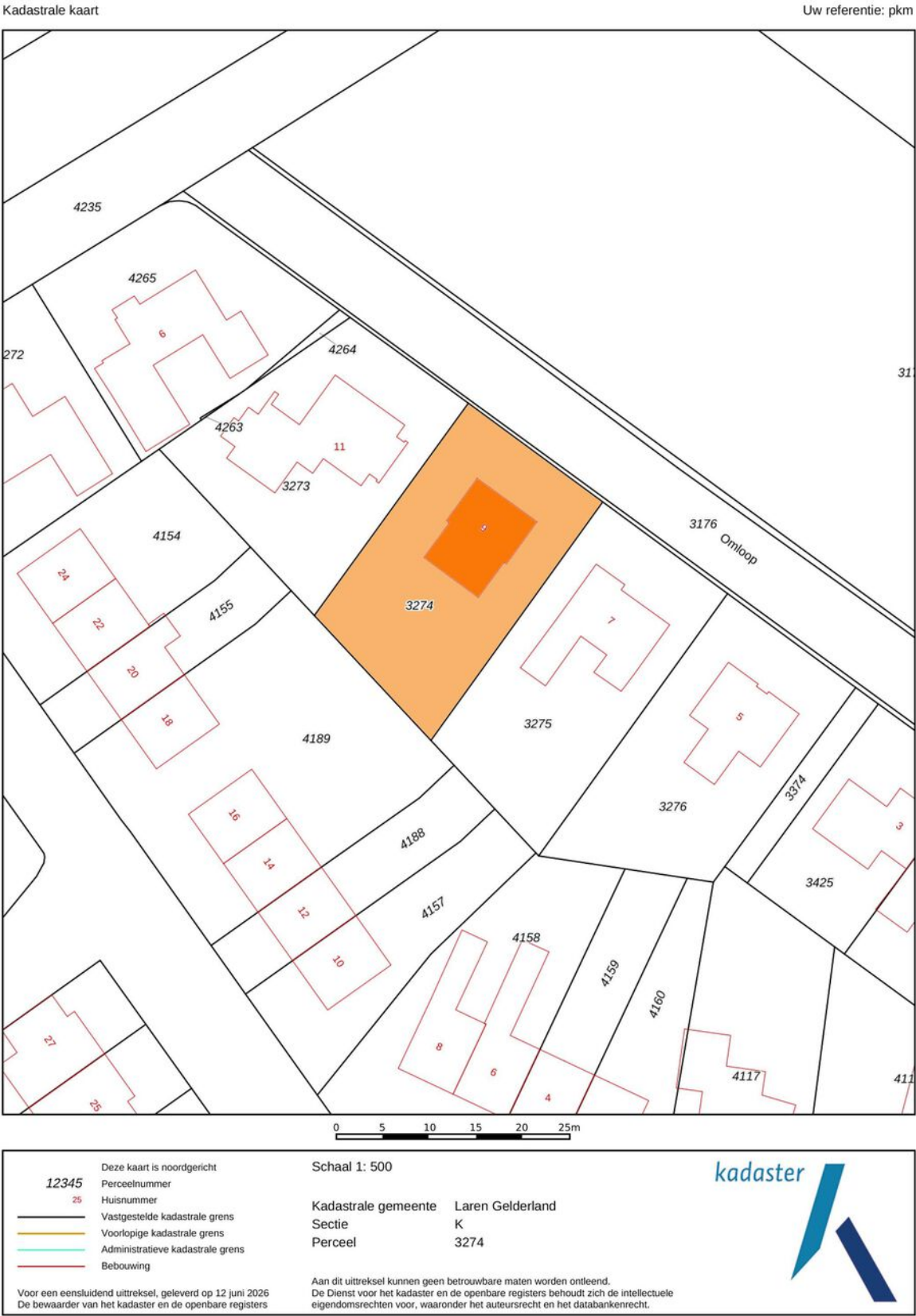
PLATTEGRONDEN



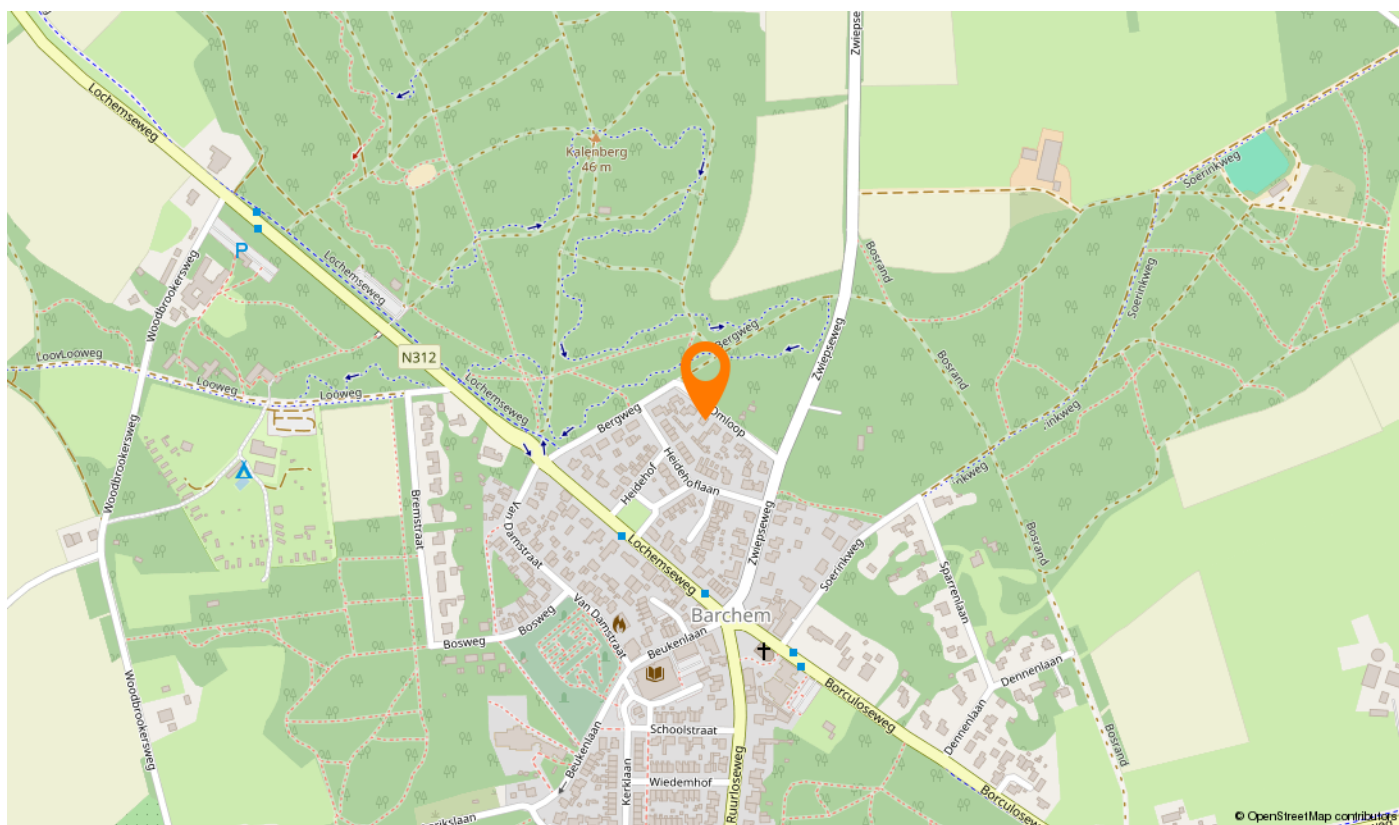
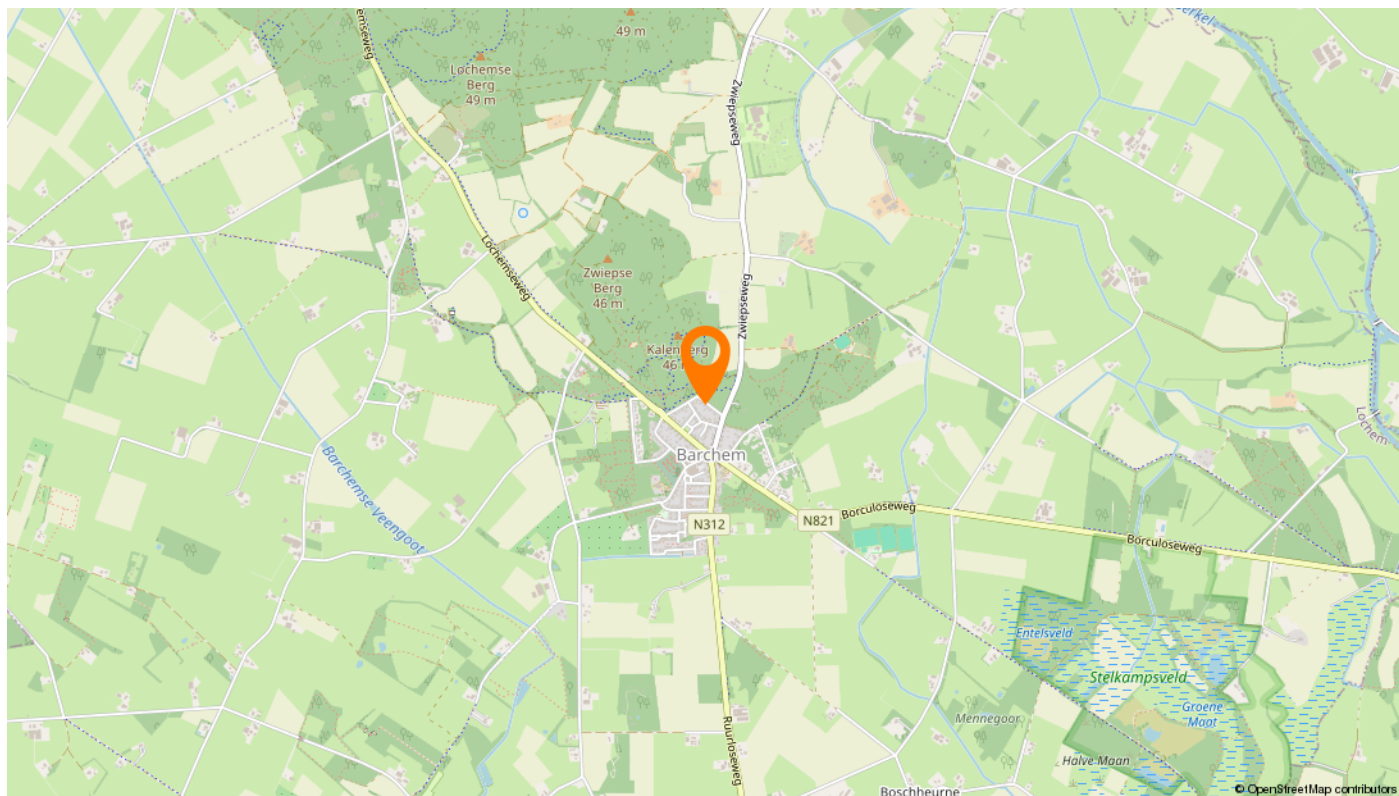
PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting in kelderkast en inloopkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de kelderkast, inloopkast en garage.	X		
- Bijkeukenkast (2025) - op maat gemaakt.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouw gordijnen woonkamer	X		
- Plissé keuken en plissé trapezium ramen 2e verdieping (2025)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Mocht er behoefte zijn aan overname van inrichting zoals slaapkamerkasten - dit is bespreekbaar.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenaccessoires, te weten			
- Losstaande houten keukenblok/keukentafel + twee stoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- 2 spiegelkasten incl. verlichting en lange badkamerkast (2025)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Berg trampoline (2025); in overleg. Bij kinderen kunnen wij ons voorstellen dat achterlaten de voorkeur heeft, dat is dan ook mogelijk.		X	
- Speelhuisje met glijbaan	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

