

TE KOOP



Tramstraat 33
Lochem

Vraagprijs € 699.000 k.k.


Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Royale, monumentale gezinswoning met vijf slaapkamers en een vrijstaande berging!

Op loopafstand van het centrum, en op de hoek van een rij statige panden, staat dit uitstekend onderhouden herenhuis uit het einde van de 19e eeuw. De gevel is rijk versierd met ornamenten en wordt in het monumentenregister omschreven als 'de gaafst bewaarde van deze rij seriebouw voor de welgestelden.' Deze karakteristieke woning beschikt over drie ruime woonlagen. Ook binnen zijn veel van de originele elementen bewaard gebleven, zoals de hoge, gestucte plafonds en de marmeren schouwen. De fraaie, vogelrijke tuin op het zuidwesten heeft meerdere terrassen en biedt volop privacy. De schuur met zolder en de berging zorgen voor ruime opslagmogelijkheden.

Lochem is een bosrijk gelegen, kleine landstad in de Achterhoek. Het prachtige, historische centrum ligt op steenworpafstand van de woning en heeft alle dagelijkse voorzieningen, leuke winkeltjes en restaurants met terrasjes. Er is een schouwburg/filmhuis met een gevarieerd programma en een openluchttheater op de Paasberg. Daarnaast liggen er meerdere basisscholen en een middelbare school op fietsafstand, wat de locatie ook voor gezinnen bijzonder aantrekkelijk maakt.

Begane grond:

Overdekte entree, indrukwekkende hal met marmeren vloer, toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de kelder. Sfeervolle woonkamer en suite, met schouw en schuifdeuren naar de eetkamer. Beide kamers hebben een massief houten parketvloer, visgraat gelegd, en rijk gedecoreerde plafonds van ruim 3 meter hoog. Aan de achterzijde geven de openslaande deuren toegang tot het zonneterras. De open, moderne woonkeuken is voorzien van een kookeiland, diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en -droger, deur naar de achtertuin. Op de bergzolder bevindt zich de CV-combiketel.

1e verdiepingverdieping

De overloop leidt naar drie grote slaapkamers en een riante badkamer. Deze is uitgevoerd met ruime inloopdouche, vrijstaand ligbad, toilet, dubbele wastafel en comfortabele vloerverwarming. De grote slaapkamer aan de tuinkant heeft een loggia (in pandig balkon), originele plafondlijsten en directe toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is iets kleiner en heeft een inbouwkast. De fraaie slaapkamer aan de voorzijde heeft een authentiek plafond, een schouw en een klein balkon.

2e verdieping:

Deze verdieping is via een vaste trap te bereiken. Aan de achterzijde van de woning ligt opnieuw een zeer ruime slaapkamer met een dakkapel, dakramen en een inloopkast. De kamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en een dakraam. Deze kamer hoeft alleen nog maar afgewerkt te worden naar eigen smaak. Tussen de beide slaapkamers ligt een royale bergzolder onder de kap van 3,6 meter hoog. Voldoende ruimte om eventueel nóg een kamer te realiseren.



Kenmerken:

- Charmant herenhuis met vijf slaapkamers, ruime zolder en vrijstaande berging
- Gemeentelijk monument, bouwjaar: 1880
- Woonoppervlakte: 235 m², perceeloppervlakte: 317 m²
- Overige inpandige ruimte: 14 m², externe bergruimte 31 m², inhoud: 947 m³
- Verwarming door CV-ketel (2013), vloerverwarming en gashaard (woonkamer)
- Energielabel D, grotendeels dubbel glas, en vacuümglas aan voorzijde woonkamer

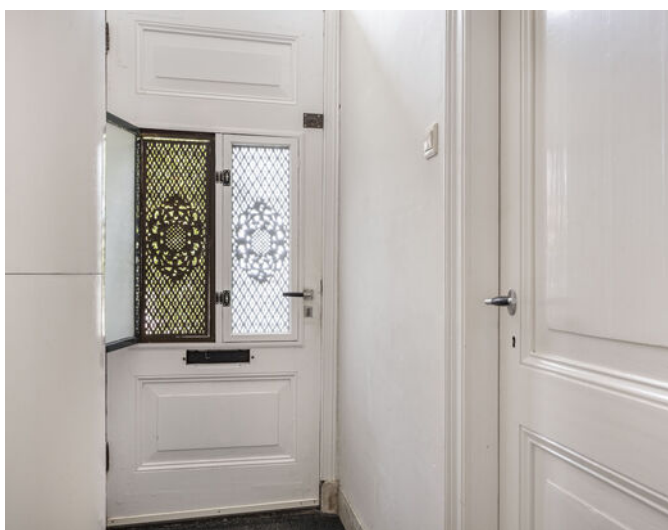
Aanvaarding: in overleg.



Welkom in de Tramstraat!

Dit parmantig rijtje herenhuizen is gebouwd voor de gegoede burgerij in 1880, waar destijds de tram van Deventer naar Borculo voor de deur stopte. Nr. 33 is de laatste jaren grondig gerenoveerd en er zijn veel karakteristieke elementen in ere hersteld.







Speciaal monumentenglas

Aan de voorzijde woonkamer is in 2025 vacuümglas geplaatst. Dit is speciaal isolatieglas dat de klassieke uitstraling van oude ramen behoudt, maar met zeer hoge isolatiewaarde door moderne technieken.







Veel karakteristieke elementen

De kamer en suite heeft een prachtige massief houten vloer, visgraat gelegd, mooie originele schouwen en rijk gedecoreerde plafonds van ruim 3 meter hoog.











Diepe, groene tuin

De fraaie, vogelrijke tuin op het zuidwesten heeft meerdere terrassen en biedt volop privacy, met altijd wel ergens een plekje in de zon. Er zijn mooie hoge bomen, een volle heg, makkelijke borders en een ruime schuur met zolder.





Eerste verdieping

De overloop leidt naar drie grote slaapkamers, de voorste heeft een eigen balkon. De riante badkamer is uitgevoerd met inloopdouche, vrijstaand ligbad, toilet, dubbele wastafel en comfortabele vloerverwarming.





Loggia, een overdekt balkon

De grootste kamer is uitgevoerd met loggia, een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en te genieten van de tuin. Hiernaast ligt een zonnige, charmante slaapkamer met een vaste kast.



Tweede verdieping

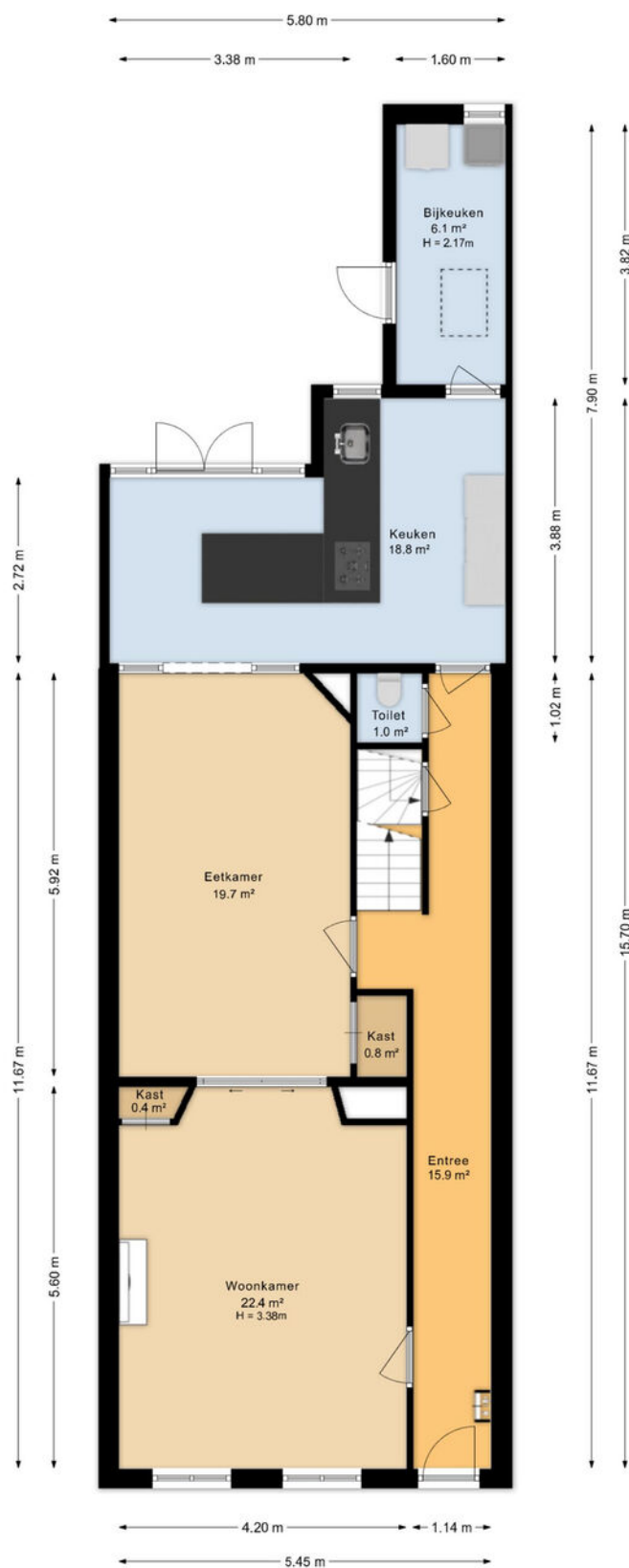
Hier zijn nog mogelijkheden, mocht er onverhoopt iets missen. De kamer aan de voorzijde kan naar wens worden afgewerkt en de bergzolder biedt voldoende ruimte voor een extra kamer. De kamer aan de achterzijde heeft een eigen inkloopkast.



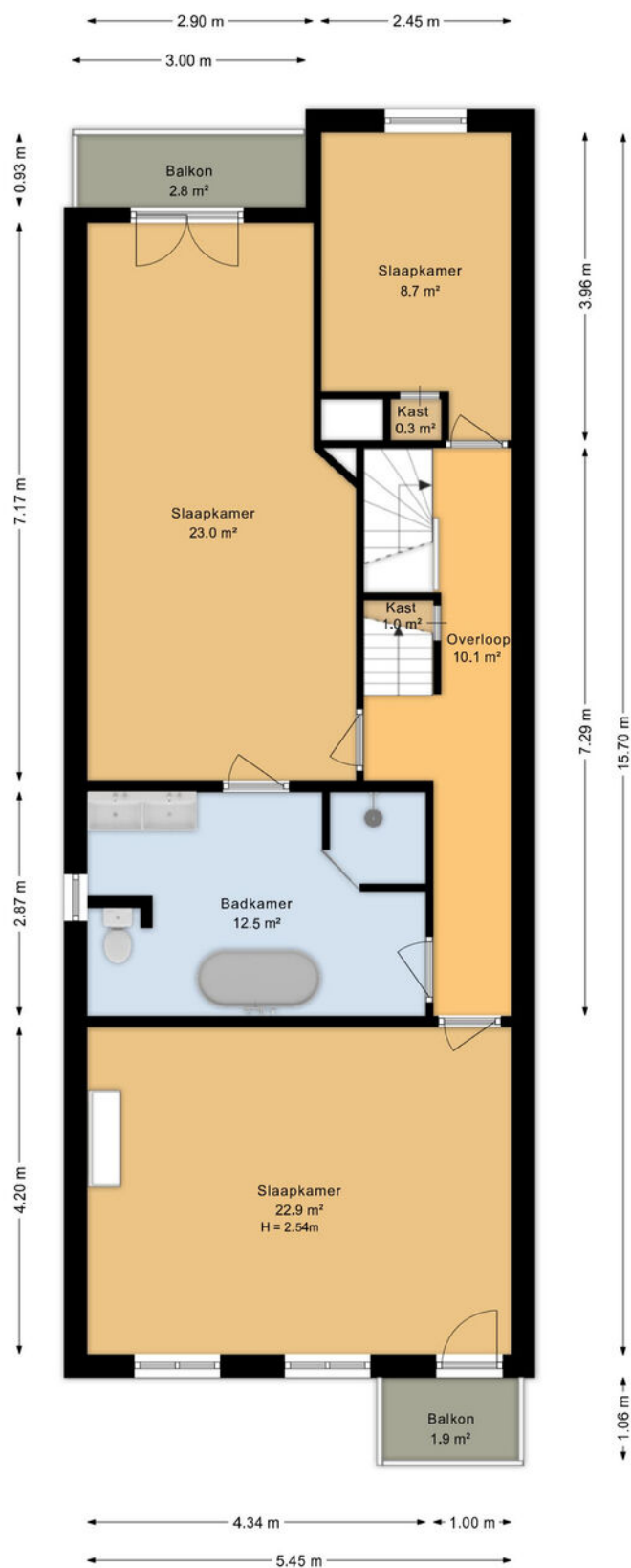




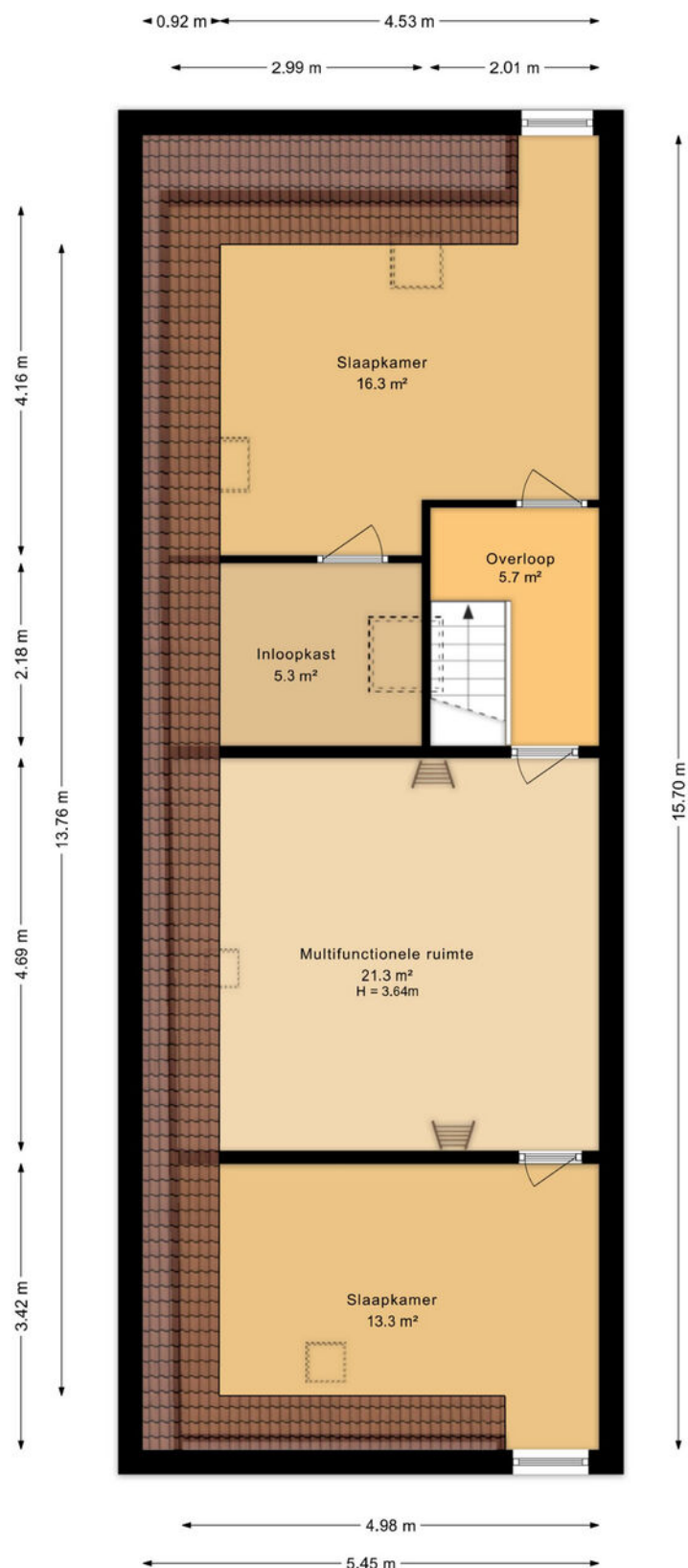
PLATTEGRONDEN



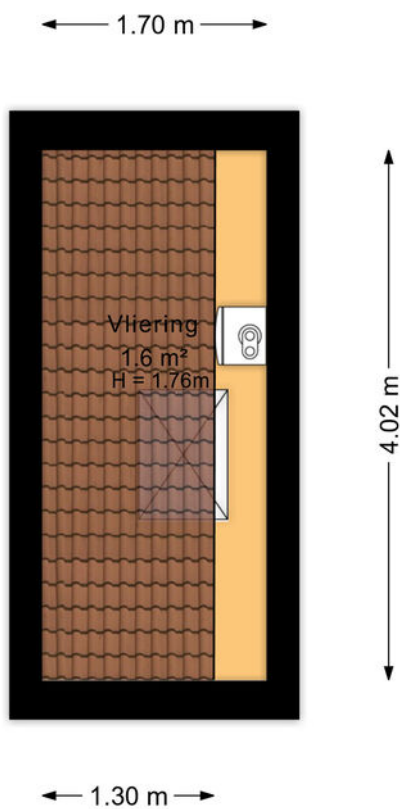
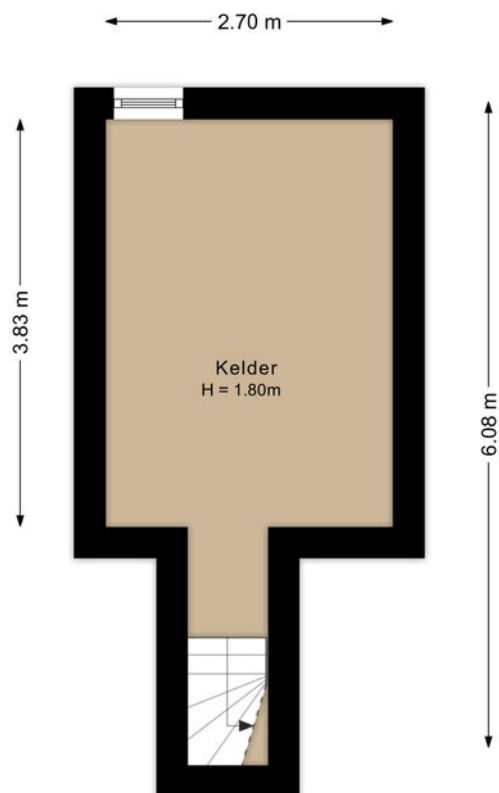
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



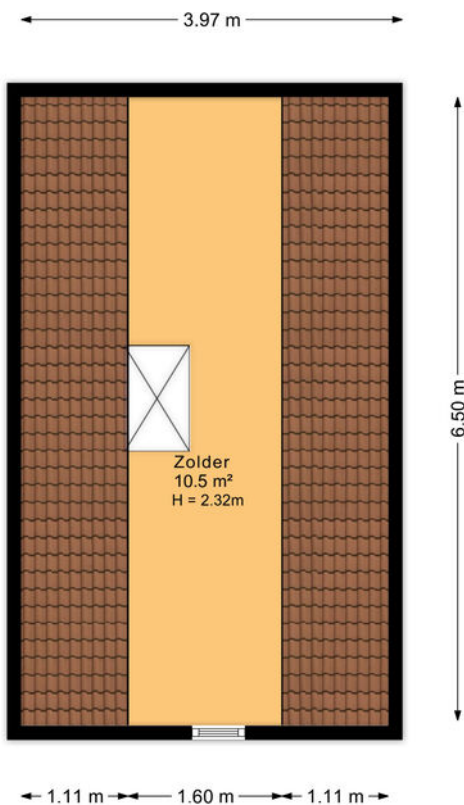
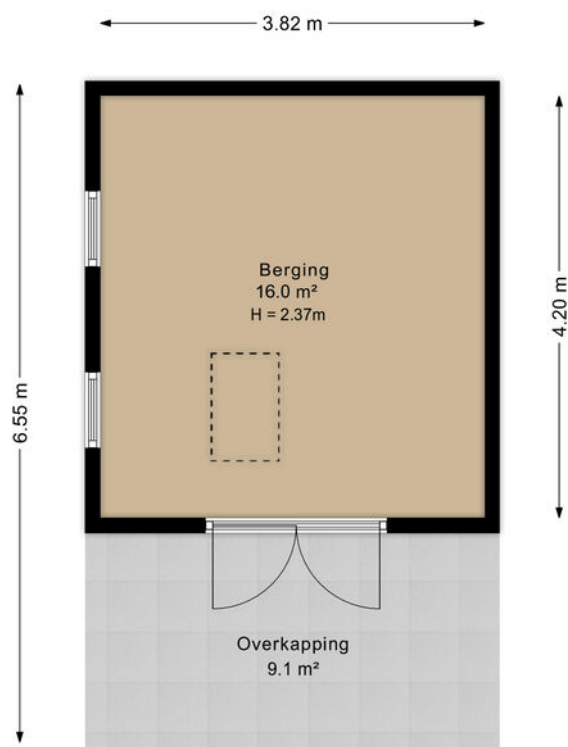
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



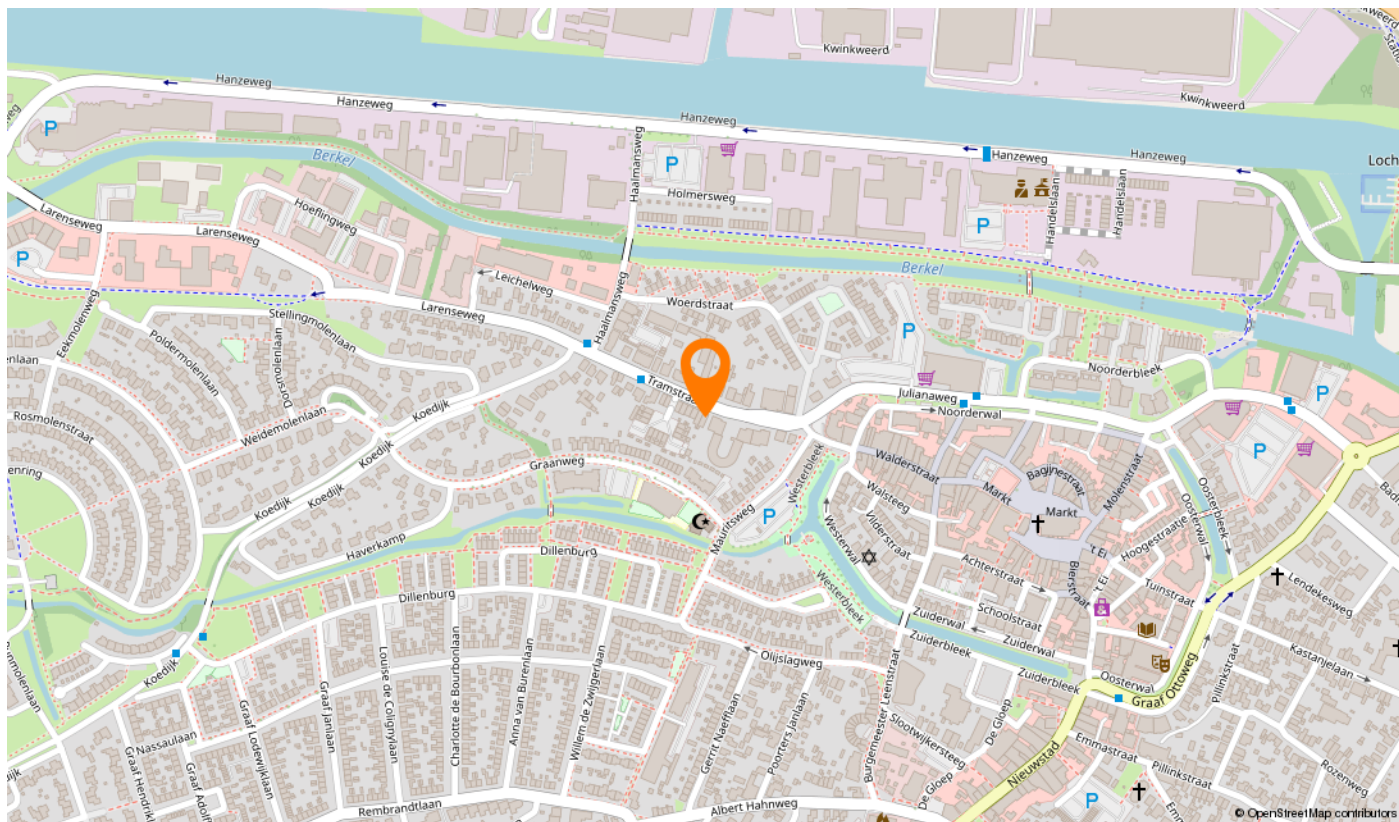
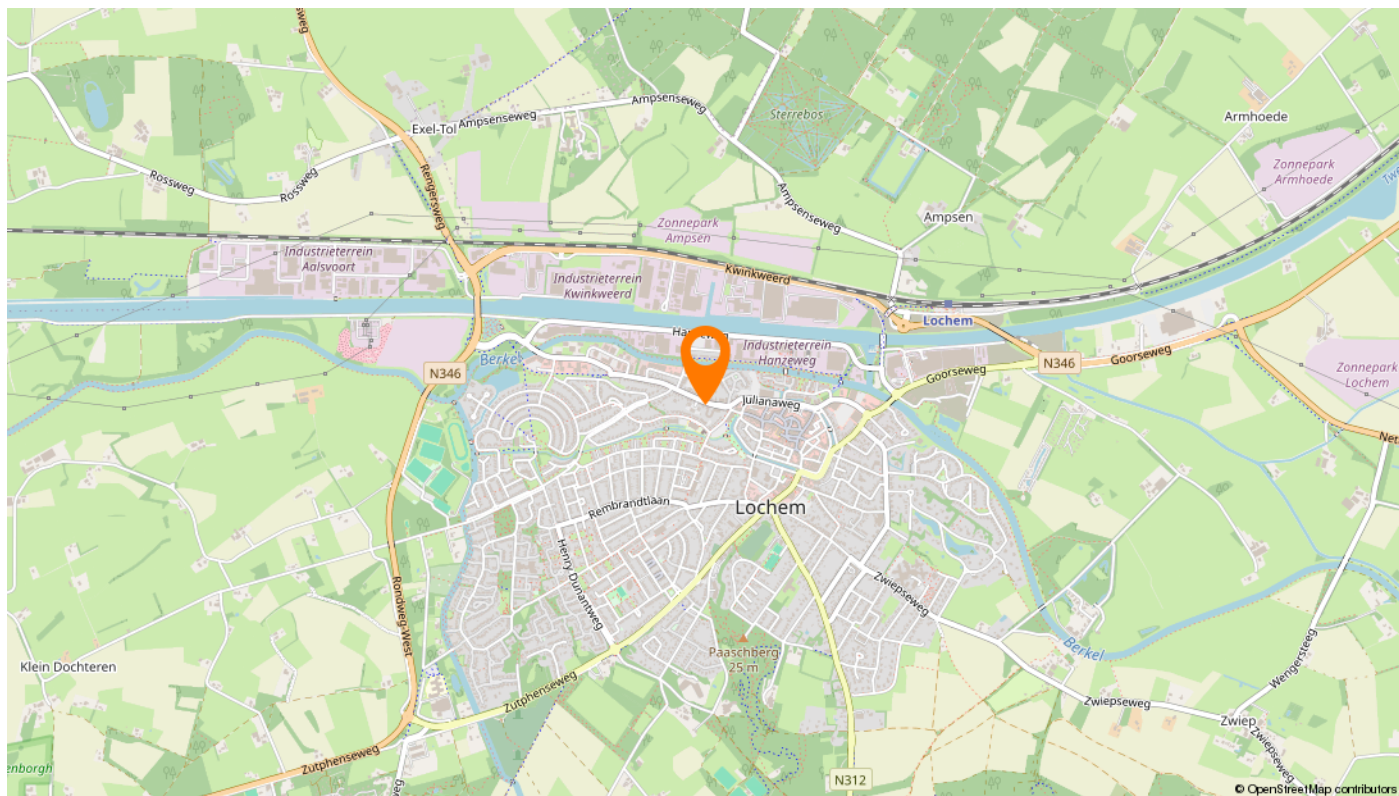
Uw referentie: pkm



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Lochem Sectie B Perceel 4855	kadaster 
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de inloopkast op zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

