

TE KOOP



Torenmolenlaan 5 a
Lochem

Vraagprijs € 575.000 k.k.


Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Uitgebouwde 2-onder1-kap met 4 slaapkamers en uitzicht op groenstrook!

Wat een heerlijke gezinswoning! Deze ruime, uitgebouwde 2-onder-1-kap is helemaal instap klaar en biedt volop leefruimte, licht en comfort. De woning is strak afgewerkt en tot in de puntjes verzorgd. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is er een sfeervolle woonkeuken en een lichte tuinkamer ontstaan. Verdeeld over de verdiepingen zijn er maar liefst 4 slaapkamers, daarnaast is er volop bergruimte en een praktische fietsenberging. Buiten geniet je van een beschutte, onderhoudsvriendelijke tuin met meerdere terrassen en zitjes, gelegen op het westen. De woning ligt aan een rustige weg, met vrij uitzicht op een groenstrook, in de geliefde wijk Molengronden. Voor gezinnen is de ligging ideaal: speelfaciliteiten, scholen, sportverenigingen en supermarkten bevinden zich allemaal op korte afstand. En voor een gezellig middagje of avondje uit fiets je in slechts 5 minuten naar het historische centrum van Lochem, met zijn sfeervolle restaurants, terrassen en winkels.

Indeling

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de ruime hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang. De royale woonkamer is sfeervol ingericht met een open haard en fraaie hardhouten schuifdeuren. De massief houten vloer is recent opgeschuurd en opnieuw in de lak gezet. De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor een heerlijke, lichte eetkamer met volop ruimte voor een grote eettafel en directe toegang tot de tuin via de schuifdeuren. De open keuken ligt in het verlengde van de berging en is voorzien van een praktische U-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijk je mooi uit over de achtertuin. Via een binnendeur is de fietsenberging bereikbaar met loopdeur naar de ruime oprit. De privacy volle tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en ligt gunstig op het Westen. Een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten.

1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met een groot, overdekt balkon. Aan de achterzijde bevinden zich nog 2 slaapkamers. De moderne, volledig betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, separate douchehoek, wastafel met meubel, 2e toilet en designradiator.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de lichte en verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij de aanwezige dakkapellen is hier veel extra leefruimte ontstaan. De 4e slaapkamer is bijzonder sfeervol dankzij de unieke entresol in de nok, een heerlijke plek voor bijvoorbeeld een bed, speelplek of knusse leeshoek. Op de ruime overloop bevinden zich naast de CV-opstelling ook de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Daarnaast is er volop bergruimte én voldoende plek voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek.



Kortom: een royale, lichte en uitstekend afgewerkte gezinswoning waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft uit te pakken en te genieten!

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 165 m², inhoud: 615 m³, perceeloppervlakte: 267 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 11 m², overig inpandige ruimte 9 m²
- In 2025 en 2026 v.v. nieuw stucwerk, schilderwerk binnenzijde en grotendeels buitenzijde
- Bouwjaar: 1998 met energielabel B
- Rustige ligging met uitzicht op groenstrook
- Lochem is goed bereikbaar, heeft een NS station en 20 minuten van Zutphen of de A1

Aanvaarding: in overleg





Welkom in de Torenmolenlaan!

Kom binnen en laat je verrassen door de ruimte, het licht en de strakke afwerking van deze woning. Voldoende plek voor 2 auto's op eigen terrein en een royale en overdekte entree. Heerlijk uitzicht aan de voorzijde op een groenstrook en aan een rustige weg gelegen.















Keuken

De open keuken ligt in het verlengde van de berging en is voorzien van een praktische U-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijk je mooi uit over de achtertuin. Via een binnendeur is de fietsenberging bereikbaar met loopdeur naar de oprit.

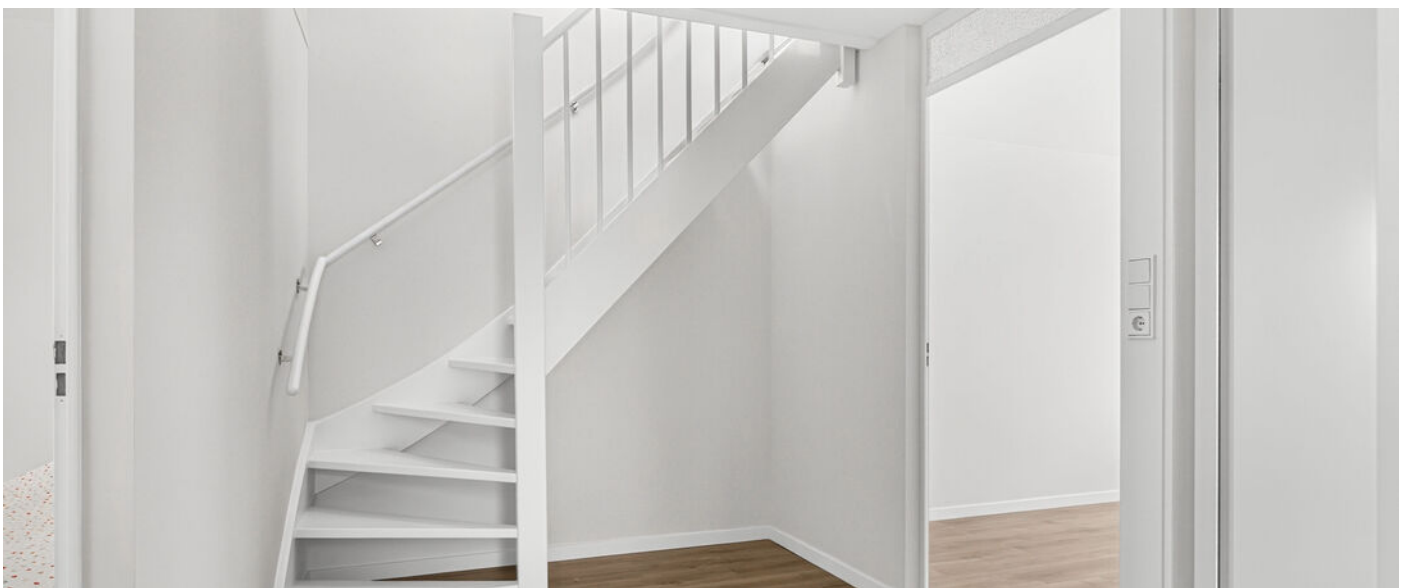






1e verdieping

De ruime overloop is heerlijk licht. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met een groot, overdekt balkon. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers. De moderne badkamer is v.v. ligbad, douchehoek, wastafel met meubel, 2e toilet en designradiator.









2e verdieping

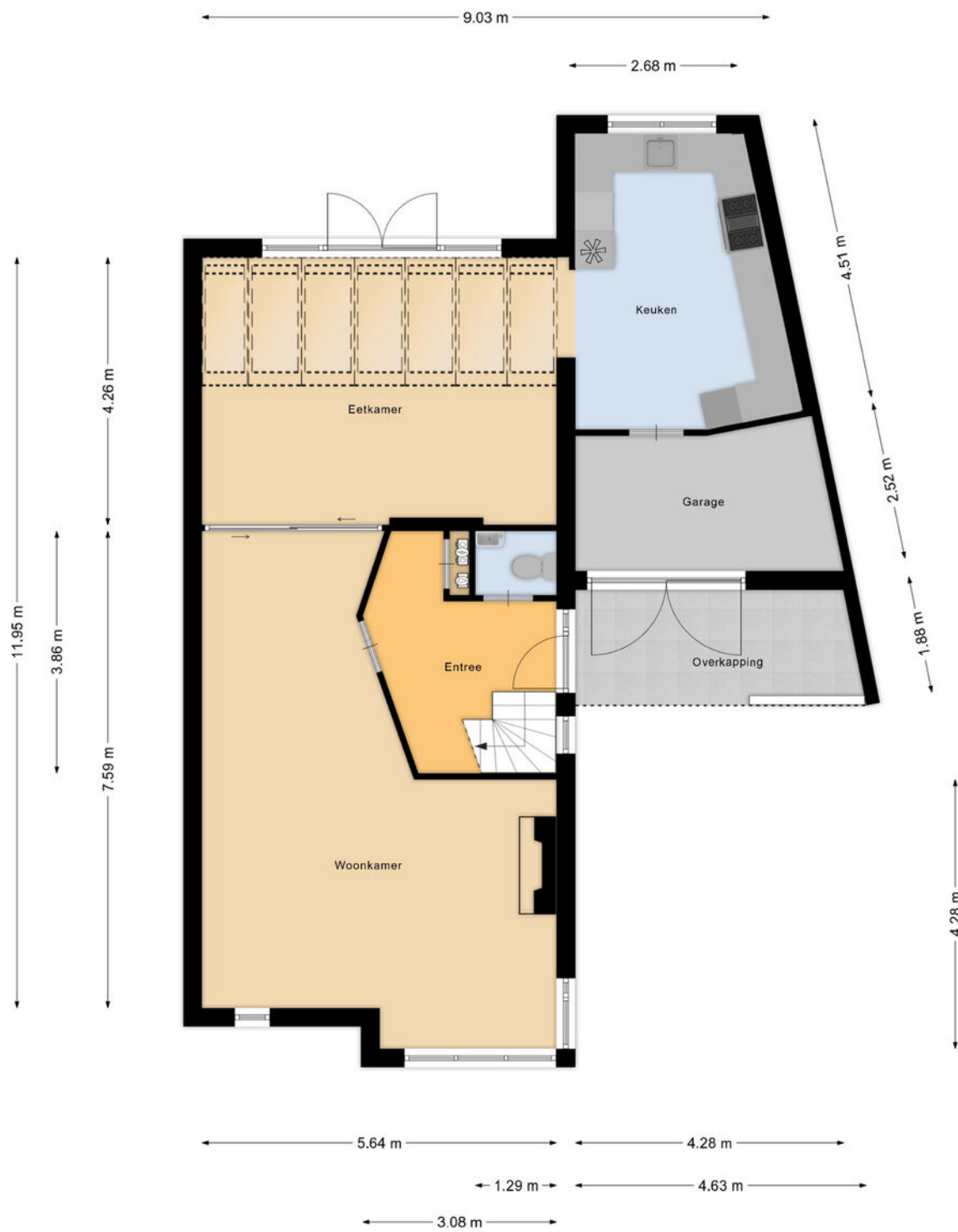
Vaste trap naar een royale voorzolder met dakkapel, CV-opstelling, wasmachine aansluiting, volop bergruimte en ruimte voor een werkplek. De 4e slaapkamer heeft naast een dakkapel ook een unieke entresol in de nok, een knusse speel- of slaapplek.



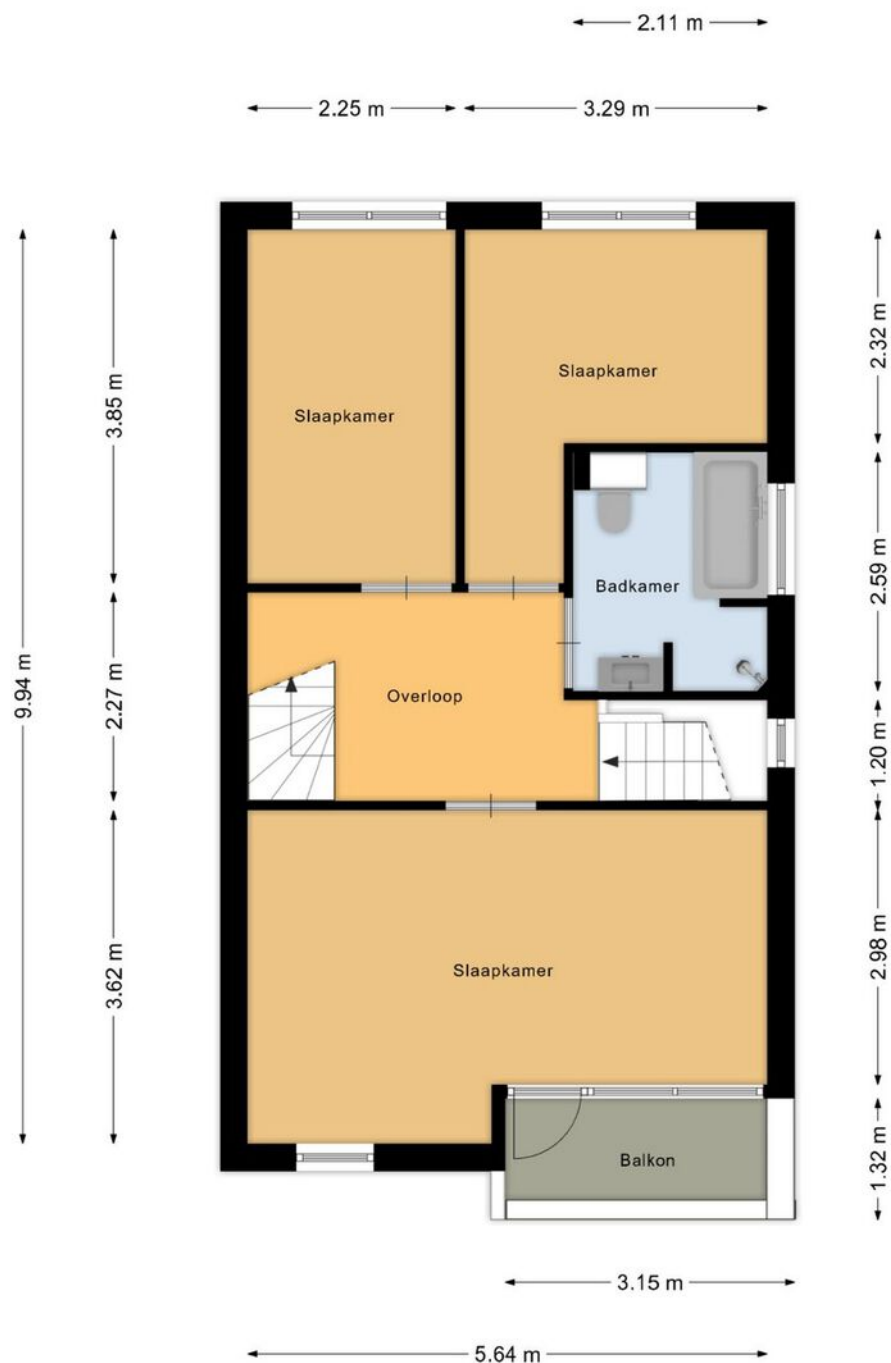




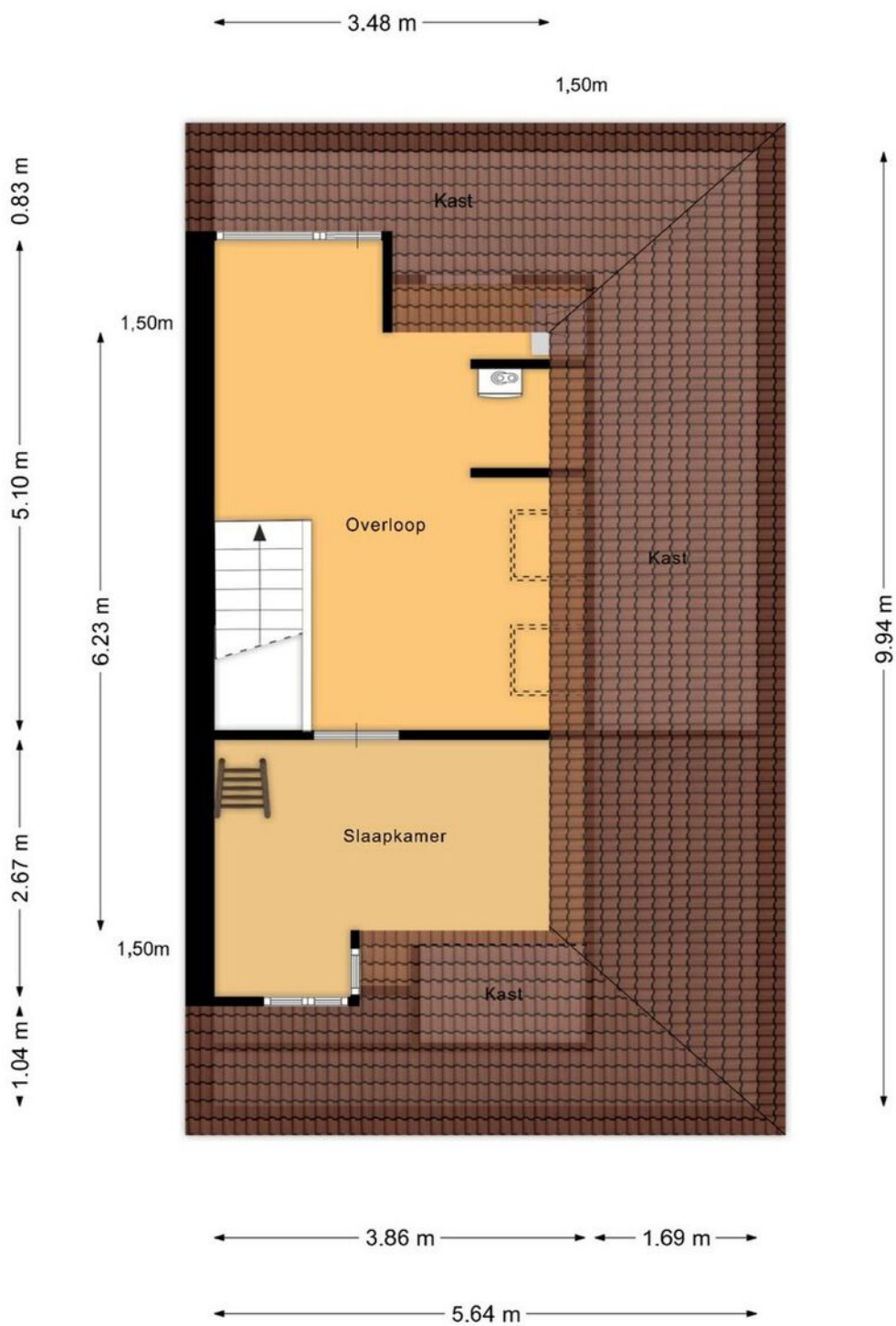
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

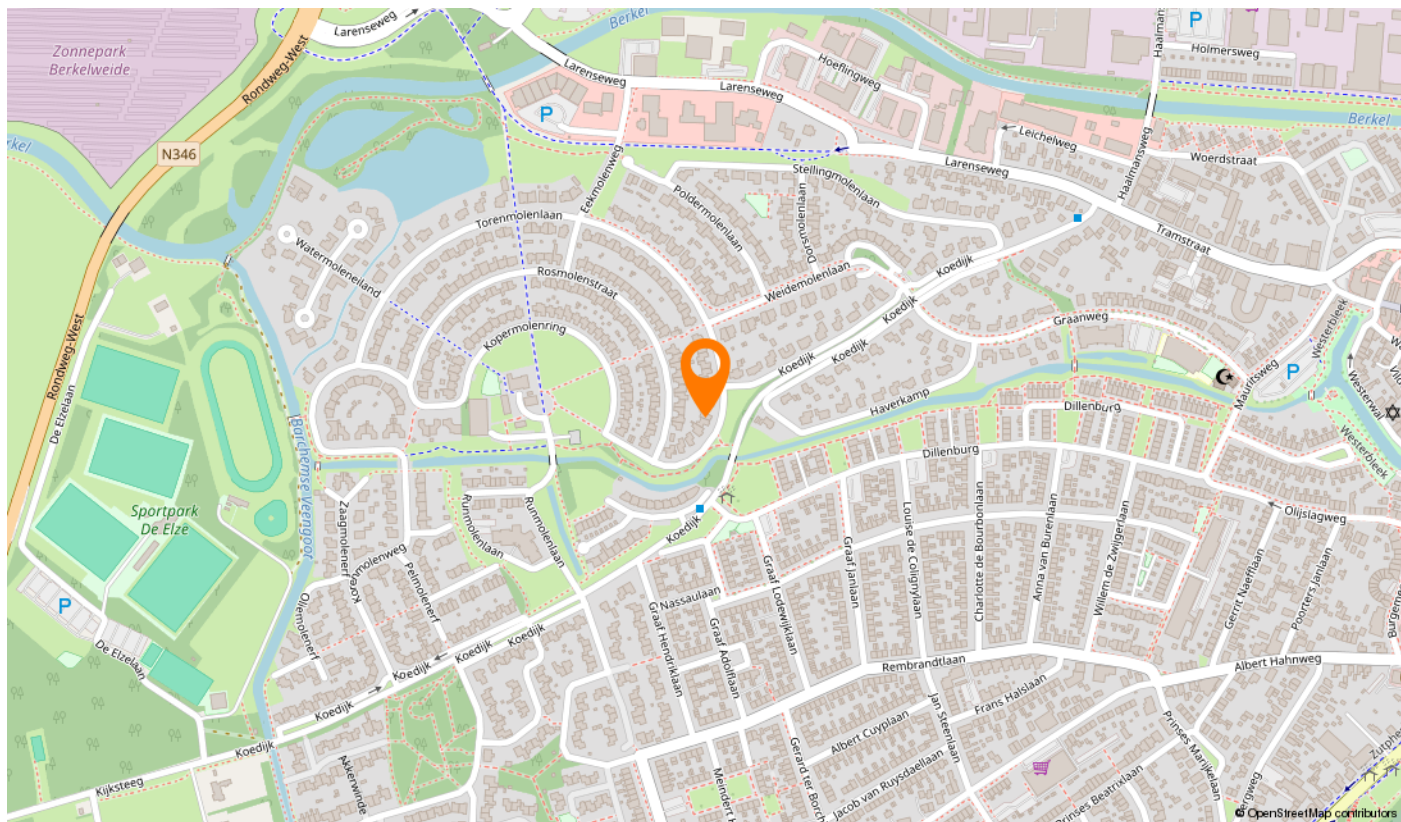


PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART





LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 ladenkasten wit, 2e verd			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Plisee gordijnen badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Tapijt woonkamer		X	
- Deurmatten		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
- v. Smeg & Smeg waterkoker nieuw			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- Grohe bad & douche kranen nieuw	X		
- Toilet Villeroy & Boch nieuw	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houten tuinbank & pergola voortuin	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

