RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

# Te koop

## Charlotte de Bourbonlaan 26, Lochem

Regio Bronckhorst Makelaardij
De Heurne 10
7255 CK Hengelo (Gld)
(0575) 84 57 17
info@rbmwonen.nl
www.rbmwonen.nl

Facebook: rbmwonen
Linkedin: linkedin.com/rbmwonen
Youtube: youtube.com/rbmwonen
Twitter: twitter.com/rbmwonen

VBO MAKELAAR
funda SCVM NWWI

KvK nummer: 55889468 • BTW nummer: NL129392686B01 • Rekeningnummer RABO: 357 1163 13

Recent **GEMODERNISEERDE TUSSENWONING MET BERGING** en diepe, zonnige achtertuin gelegen nabij de binnenstad met alle voorzieningen op loopafstand.

De ruime voortuin is gelegen op het oosten en de zonnige achtertuin, met aangebouwde stenen berging, houtopslag en terrasoverkapping is gesitueerd op het westen. De achtertuin is via een pad bereikbaar met fiets, motor etc.
De Charlotte de Bourbonlaan is een rustige straat met veel voorzieningen in de directe omgeving, gelegen op minder dan 10 minuten lopen van het sfeervolle stadscentrum van Lochem met diverse winkels en leuke restaurants. Centrum 3 min. fietsen | Busstation 7 min. fietsen | Supermarkt 5 min. lopen | Basisonderwijs 8 min. lopen | Kinderopvang 10 min. lopen |

Indeling

Begane grond: Entree/hal, meterkast, toiletruimte, provisiekelder en trapopgang naar 1e verdieping. Woonkamer met gestucte wanden en plafond. Open keuken met luxe nieuwe keukeninrichting (2026) voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder koelkast, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven en vaatwasser. Praktische bijkeuken met was- en droogaansluitingen, gootsteen en achter-entree. Via buitenom bereikbare berging met CV-opstelling (Remeha, 2013).

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers met vaste kasten waarvan de hoofdslaapkamer met dubbele vaste kast. Badkamer met douche en wastafel.

2e Verdieping: vaste trap naar zolder met bergruimte en zolderkamertje.

Kenmerken:

Bouwjaar 1962
Totale oppervlakte 91 m² (Woonoppervlakte ca. 82 m², overige oppervlakte 9 m²)
Inhoud ca. 322 m³
Afgelopen jaar (2026) is de woning op de begane grond gerenoveerd en gemoderniseerd met gestucte wanden, gestucte plafonds, nieuwe keukeninrichting, nieuwe vloer etc.
In 2023 is het buitenschilderwerk uitgevoerd
Woning grotendeels voorzien van isolerende beglazing, slaapkamer voorzijde voorzien van HR++ beglazing.
Energielabel E

Aanvaarding in overleg.

**Vraagprijs € 329.000,- k.k.**

26

26

RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

# Lijst van zaken

## Roerende zaken - Buiten:

| | |
|---|---|
| **Tuinaanleg/bestrating/beplanting** | Blijft achter |
| **Buitenverlichting** | Blijft achter |
| **Tuinhuis/buitenberging** | Blijft achter |
| Houten buitentafels | Blijft achter |
| Brandhout | Blijft achter |
| Grasmaaier | Blijft achter |
| Overig hout | Blijft achter |
| Witte kastjes schuur | Blijft achter |

## Roerende zaken - Woning:

| | |
|---|---|
| **(Voordeur)bel** | Blijft achter |
| **Rookmelders** | Blijft achter |
| **Veiligheidssloten** | Blijft achter |

## Zonwering:

| Type | Locatie | Etage | Keuze |
|---|---|---|---|
| Screens | achter | 0 | Blijft achter |
| Rolluiken/zonwering | achter | 1 | Blijft achter |
| Rolluiken/zonwering | Voor | 0 | Blijft achter |

## Raamdecoraties, te weten:

| Type | Etage | Keuze |
|---|---|---|
| Jaloezieën | 0 | Kan worden overgenomen |

## Vloerdecoratie, te weten:

| Type | Etage | Keuze |
|---|---|---|
| Parketvloer/laminaat | 0 | Blijft achter |
| Parketvloer/laminaat | 1 | Blijft achter |
| Vloerbedekking/linoleum | 1 | Blijft achter |

## Warmwatervoorziening/ CV:

| | |
|---|---|
| **CV met toebehoren** | Blijft achter |
| **Thermostaat** | Blijft achter |
| **Mechanische ventilatie** | Blijft achter |

## Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

| | | |
|---|---|---|
| **Keukenmeubel** | Blijft achter | |
| **(Combi)magnetron** | | Gaat mee |
| **Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis** | Blijft achter | |
| **Oven** | Blijft achter | |
| **Vaatwasser** | Blijft achter | |
| **Koelkast/vrieskast** | Blijft achter | |
| **Wasmachine** | | Gaat mee |
| **Wasdroger** | | Gaat mee |
| Losse vriezer | | Gaat mee |

## Verlichting, te weten:

| | | |
|---|---|---|
| **Opbouwverlichting** | | Gaat mee |
| Keukenverlichting | Blijft achter | |

## Losse kasten, legplanken, te weten:

| | | |
|---|---|---|
| **Losse kast(en)** | | Gaat mee |

## Sanitaire voorzieningen:

| | | |
|---|---|---|
| **Badkameraccesoires** | | Gaat mee |
| **Wastafel(s)** | Blijft achter | |
| **Toiletaccesoires** | Blijft achter | |
| Douchekraan | Blijft achter | |

RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

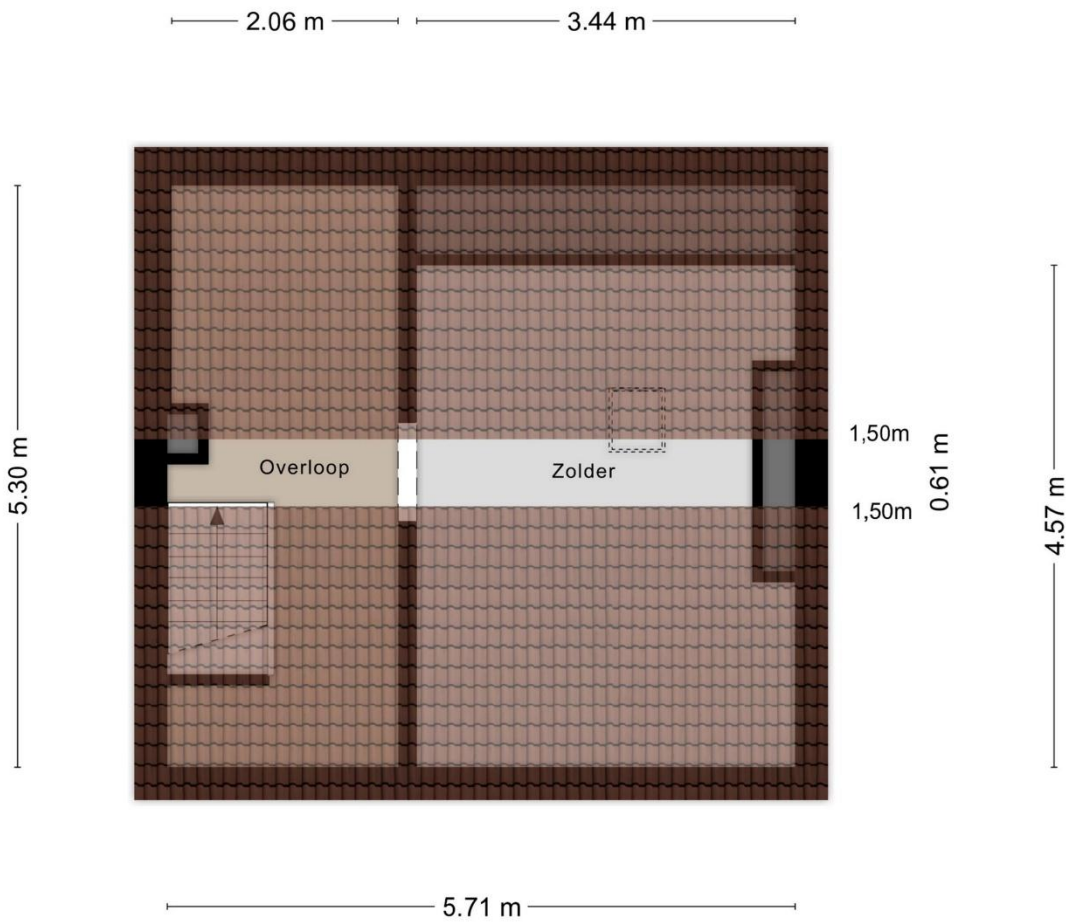
# Plattegrond begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# 1e Verdieping

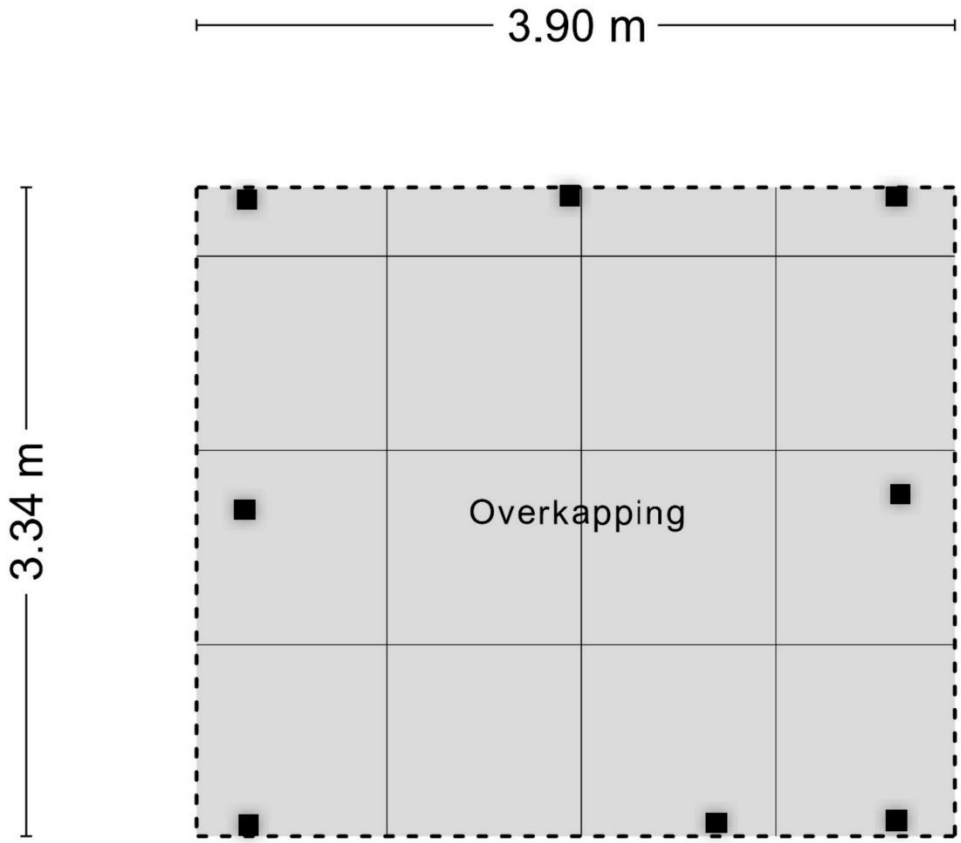
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# 2e Verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**Overkapping**




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

| | | |
|---|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |
| 12345 | Perceelnummer | |
| 25 | Huisnummer | Kadastrale gemeente Lochem |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Sectie B |
| | Voorlopige kadastrale grens | Perceel 6975 |
| | Administratieve kadastrale grens | |
| | Bebouwing | |

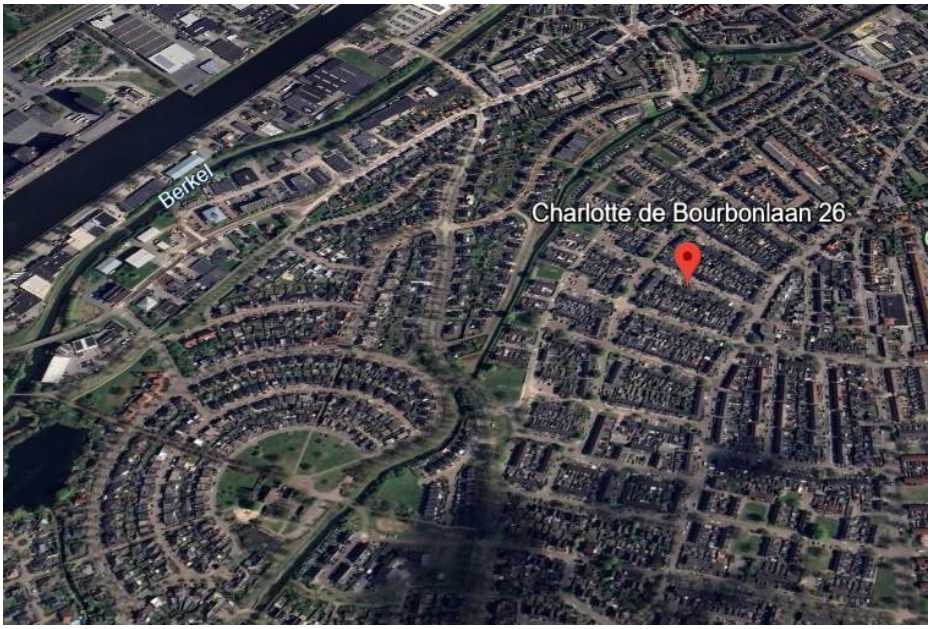
Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

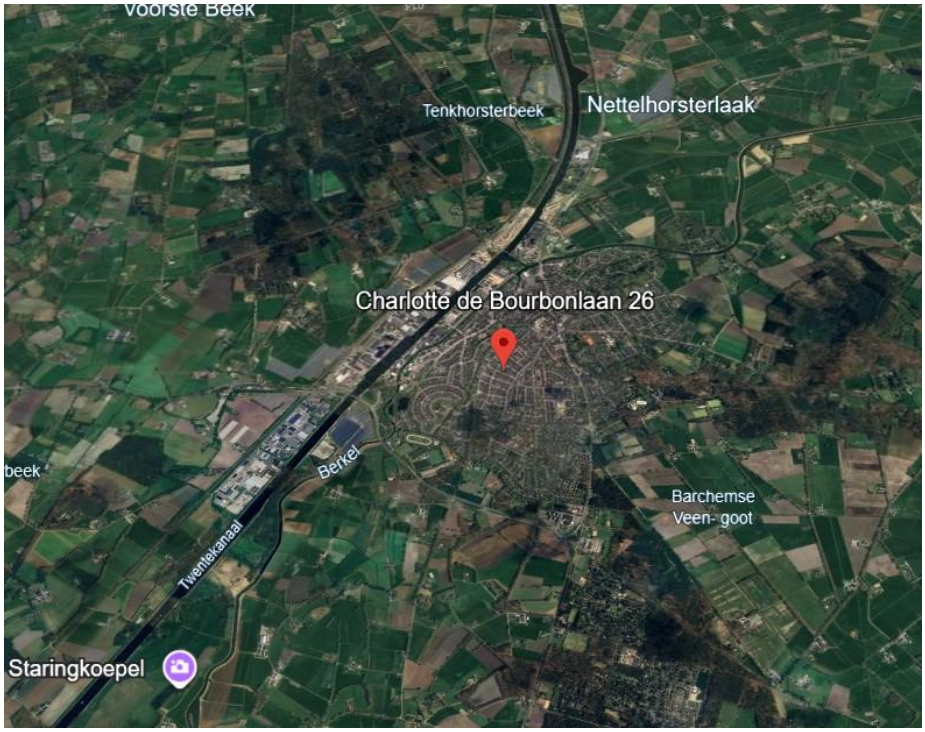
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

# Omgeving



RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

## Aanvullende informatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.
Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.
Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening.
In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

### Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

### Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

### Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

### Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.
Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

## De 10 meest gestelde vragen:

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw 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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De 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 u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. 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 u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

RBM
Regio Bronckhorst Makelaardij

### 6. Mag een makelaar 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 bieders 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.

### 7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

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

### 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst 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. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.
Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 9. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### 10. 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 verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.