

TE KOOP



Vogelwikke 24
Lochem

Vraagprijs € 825.000 k.k.


Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met veel leefruimte en aan autoluw woonerf gelegen!

Deze instapklare, royale vrijstaande woning beschikt over 4 slaapkamers op de verdieping en veel leefruimte op de begane grond! Heerlijk rustig gelegen aan autoluw woonerf met het buitengebied van Lochem echt op steenworp afstand verwijderd!

De begane grond beschikt over een royale werkkamer waarbij deze uiteraard ook als slaapkamer gebruikt kan worden. De op het Westen georiënteerde achtertuin ligt mooi groen omzoomd en biedt door de beschutte ligging voldoende privacy. Fraai aangelegd, uitgevoerd met heerlijk terras met pergola, berging met overkapping en tuinkas. Aan de voorzijde van de woning is parkeren geen probleem op de ruim bemeten oprit met carport. Het bosrijke buitengebied en ook diverse scholen alsmede de dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen.

Indeling

Begane grond:

Overdekte entree, ruime hal v.v. garderobe, meterkast, toilet en fraaie trapopgang, zeer royale L-vormige living met een sfeervolle houtkachel en veel lichtinval middels de ramen tot op de grond en de schuifpui die eenvoudig toegang geeft aan de achtertuin met het zonneterras. Aan de voorzijde van de woonkamer is er tevens toegang tot een extra kamer voor een rustige thuiswerkplek of gamekamer voor de kinderen. In het hart van de woning is de open keuken gesitueerd die is uitgevoerd met een inbouwkeuken in U-opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur. De bijkeuken is v.v. een praktische pantry, vaste kasten en tuindeur naar terras. Aan de voorzijde is de voormalige garage omgebouwd tot een comfortabele werkkamer die voor vele doeleinden geschikt is. De gehele begane grond van de woning is v.v. comfort verhogende vloerverwarming!

1e verdieping:

Overloop met toegang tot separaat toilet, 4 slaapkamers waarbij de ouderslaapkamer aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning loopt en is uitgevoerd met vaste kasten. De badkamer is uitgevoerd met een heerlijk ligbad, inloopdouche en wastafel met meubel alsmede toegang tot de aanwezige toiletruimte.

Zolder:

Middels vlizotrap te bereiken zeer royale bergzolder.



Bijzonderheden:

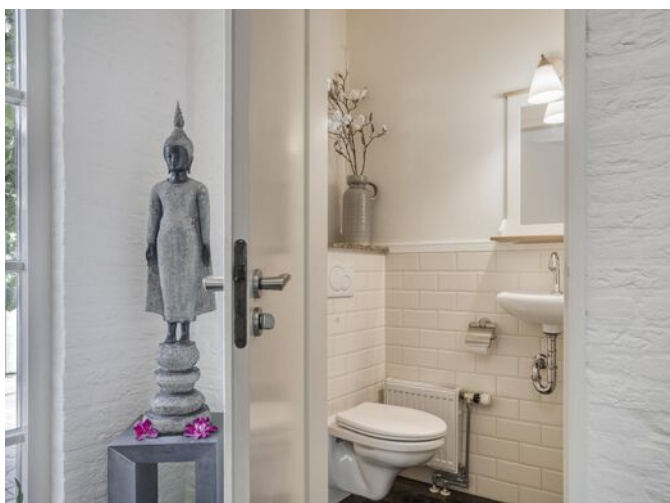
- Vrijstaande gezinswoning met 4 slaapkamers en extra werk- of praktijkruimte
- Bouwjaar: 1980, woonoppervlakte: 227 m², overige inpandige ruimte 26 m², gebouw gebonden buitenruimte: 22 m², externe bergruimte 9 m², inhoud: 938 m³
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2015) alsmede 20 zonnepanelen (2012 en 2014) aanwezig.
- Begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming.
- Energielabel: klasse B, vastgesteld in 2018, doch daarna aanvullende isolatie en kunststof kozijnen inclusief A+++ beglazing geplaatst.

Aanvaarding: in overleg

Welkom, kom verder!

Heerlijk rustig gelegen aan autoluw woonerf waar op de ruime oprit met carport plek is voor het parkeren van twee auto's. Vanuit de overdekte entree komt u in de royale hal v.v. garderobe, meterkast, toilet en fraaie trapopgang.





Lekker veel licht!

Deze woonkamer heeft zeer veel lichtinval door de ramen tot op de grond en de schuifpui die eenvoudig toegang geeft aan de achtertuin met het zonneterras.









Royale keuken

In het hart van de woning is de open keuken gesitueerd die is uitgevoerd met een inbouwkeuken in U-opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur. Tevens is er veel opbergruimte in de aanwezige kasten. De gehele begane grond van de woning is v.v. comfort verhogende vloerverwarming!





Extra kamer of werkruimte?

Aan de voorzijde is de voormalige garage omgebouwd tot een comfortabele werkkamer met deur naar de hal en achterliggende bijkeuken. Deze laatste is v.v. een pantry, aansluitingen voor wasmachine en droger, veel vaste kasten en tuindeur naar terras.

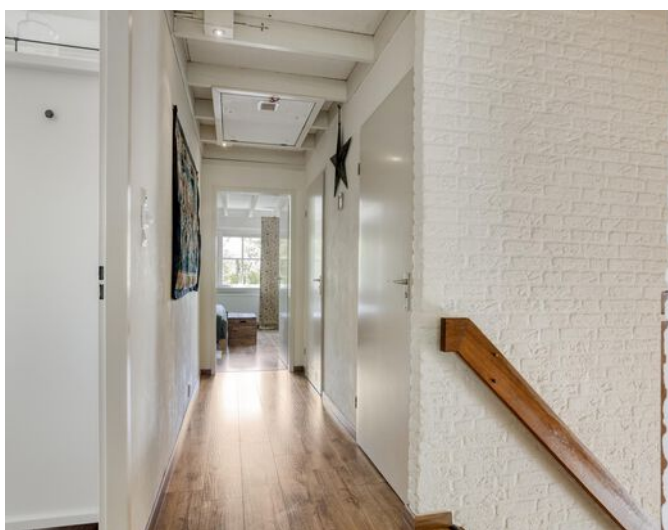




Verdieping

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers waarbij de ouderslaapkamer aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning loopt en is uitgevoerd met vaste kasten. De badkamer heeft een heerlijk ligbad, inloofdouche en wastafel met meubel.









Heerlijke tuin

De op het Westen georiënteerde achtertuin ligt mooi groen omzoomd en biedt door de beschutte ligging voldoende privacy. Fraai aangelegd, uitgevoerd met heerlijk terras met pergola, een aparte berging waar de fietsen inpassen en tuinkas met groentetuin.





PLATTEGRONDEN



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



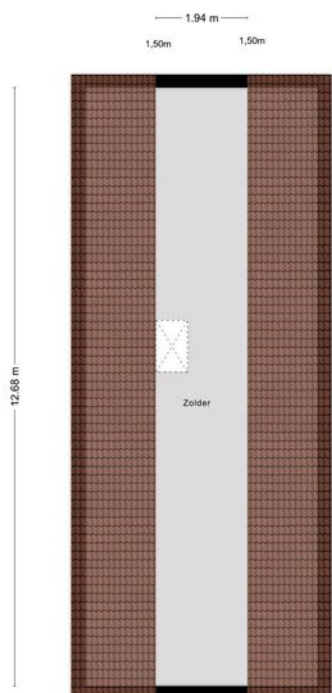
PLATTEGRONDEN



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



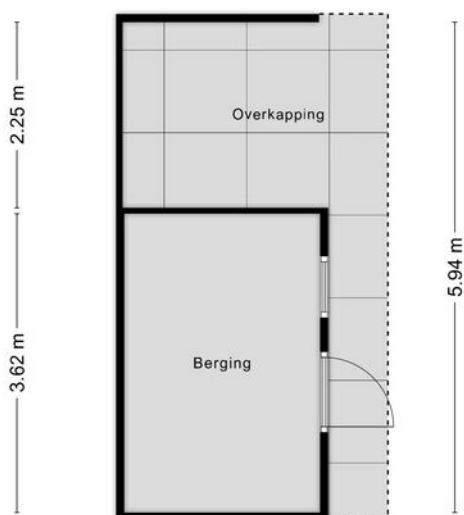
PLATTEGRONDEN



4.92 m

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

3.21 m



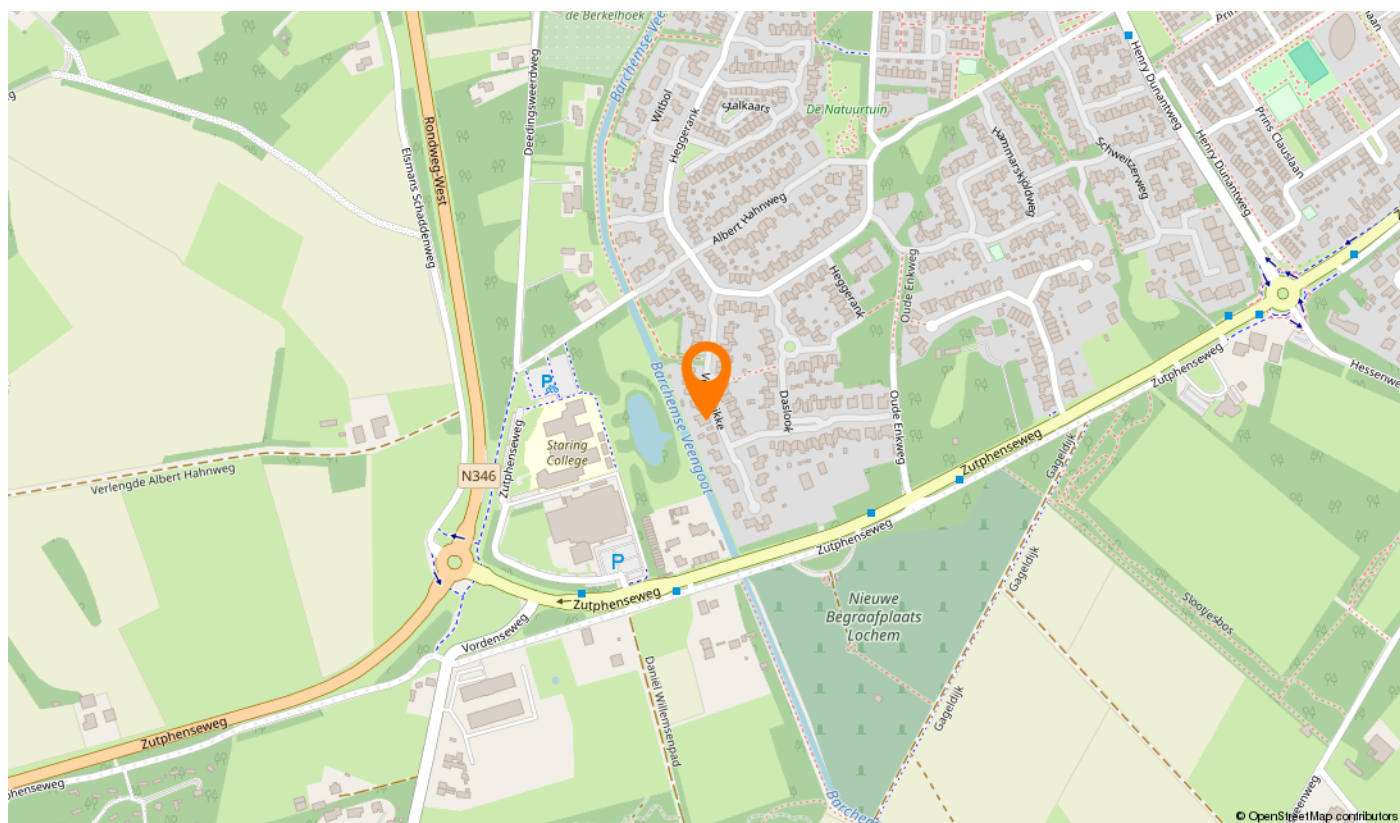
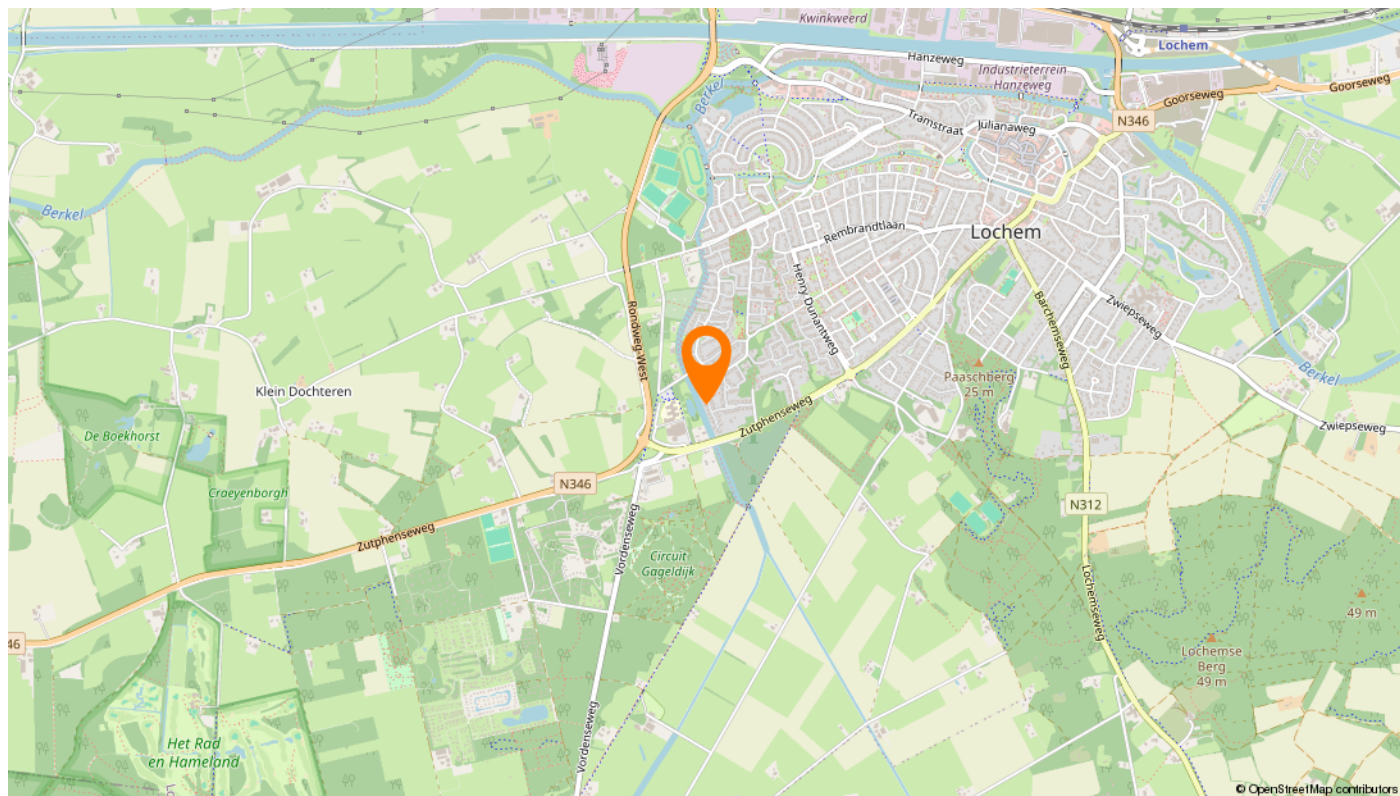
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kast voorkamer	X		
- planken zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnen en rails hoofdslaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- osmose waterfilter	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		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Honeywell meerzone systeem	X		
- radiatorventilatoren	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
kas 4,58 x 2,36 m	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
carportspotjes en oprit verlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Gardena irrigatiesysteem met app bediening	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
10 van de 20 zonnepanelen zijn een Zonvast contract (Greenchoice)	Moet worden overgenomen		



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.

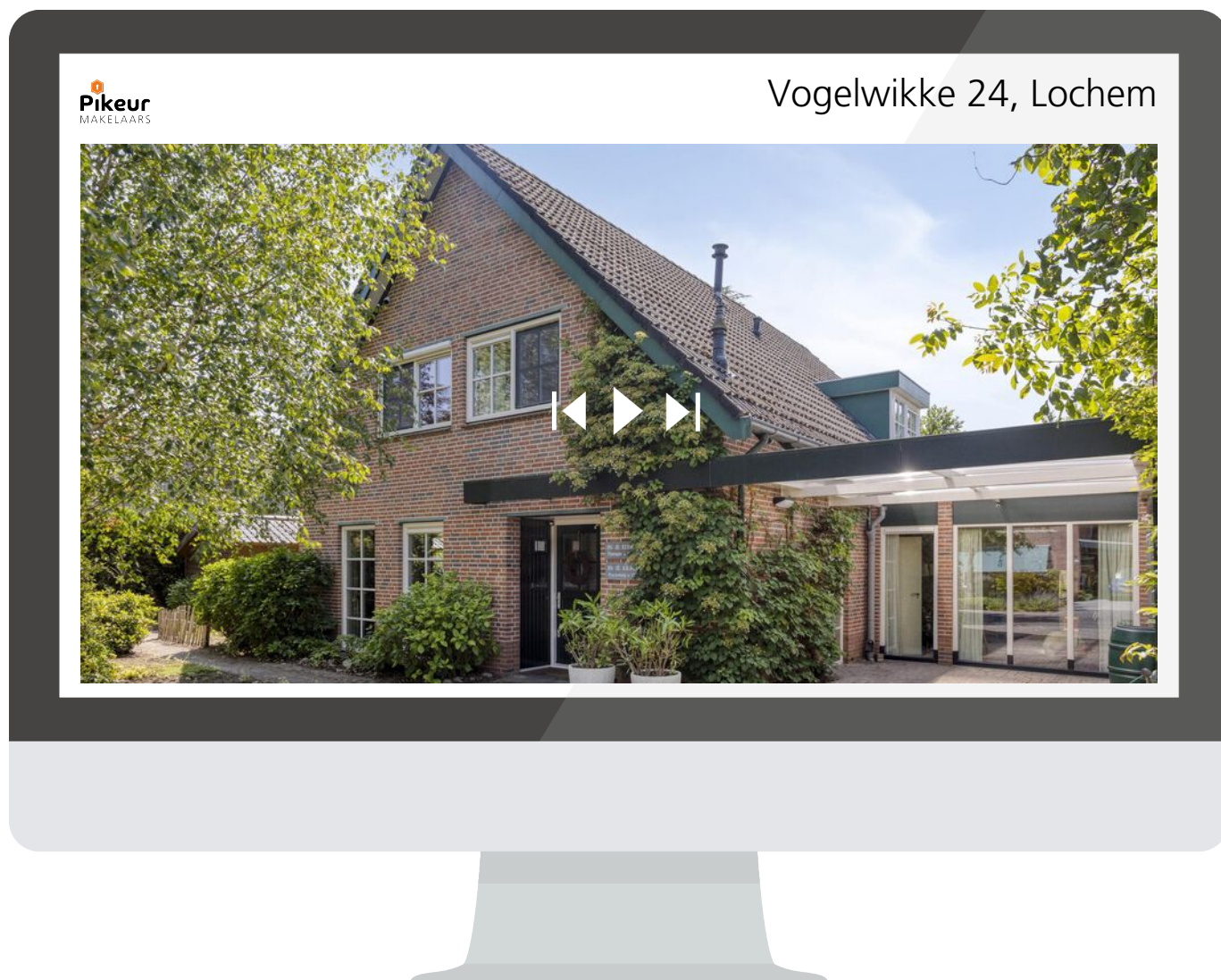


AANTEKENINGEN



BEKIJK DEZE WONING OOK ONLINE!

www.vogelwikke24.nl



INTERESSE

IN DEZE WONING?




Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

