

# TE KOOP



**Korte Voren 11**  
**Lochem**

**Vraagprijs € 735.000 k.k.**

  
**Pikeur**  
MAKELAARS

*Alles in huis*

# OMSCHRIJVING

## **Ruim en levensloopbestendig wonen in een groene oase, veel woonruimte op de begane grond en 3 slaapkamers op de verdieping!**

Deze instapklare, grotendeels gerenoveerde, royale semi-bungalow beschikt over 4 slaapkamers, 2 badkamers, aangebouwde garage met ruime bijkeuken. Zeer rustig aan een autoluw woonerf en in de gewilde wijk Lochem-Oost gelegen. De op het Westen georiënteerde achtertuin biedt door de beschutte ligging veel privacy en ligt mooi groen omzoomd. Fraai aangelegd, uitgevoerd met verlichting, een heerlijk zonneterras en aan de voorzijde van de woning is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De Lochemse Enk en het bosrijke buitengebied ligt echt op steenworp afstand en alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen 5 fietsminuten te bereiken.

### **Indeling**

#### **Begane grond:**

Entree met lichte, ruime hal met garderobekast, meterkast, toilet en zeer fraaie trapopgang naar de vide. De royale U-vormige living heeft een sfeervolle gashaard en ruime eethoek met veel lichtinval door ramen aan 3 zijden van de woning. De keukenruimte is uitgevoerd met een luxe inbouwkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur en deur naar het terras. Vanuit de hal is tevens de 2-persoons slaapkamer bereikbaar die is v.v. een eigen badkamer met douche en wastafel met meubel. De gehele begane grond van de woning is v.v. comfort verhogende vloerverwarming! De ruime aangebouwde garage is aan de achterzijde gescheiden van een royale berging/bijkeuken die veel bergruimte biedt alsmede de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

#### **1e verdieping:**

Overloop met toegang tot luxe 2e badkamer, deze is uitgevoerd met een heerlijk ligbad, douche, wastafel met meubel en 2e toilet. In totaal zijn er 3 slaapkamers waarbij 2 kamers zijn v.v. vasten en de volledige kaphoogte hebben wat extra ruimtebeleving geeft! Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de 3e slaapkamer met brede dakkapel en de separate berging met opstelling CV-combiketel en Velux dakraam.

#### **Bijzonderheden:**

- Royale gezinswoning met 4 slaapkamers en 2 badkamers!
- Bouwjaar: 1976, woonoppervlakte: 151 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte 32 m<sup>2</sup>, inhoud: 649 m<sup>3</sup>
- Zeer rustig en beschutte ligging aan woonerf in Lochem-Oost gelegen
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel Nefit Ecomline HR++ (2006)
- Zonnepanelen aanwezig, 11 stuks (2023)
- Energielabel: B

#### **Aanvaarding: in overleg**









### Welkom aan de Korte Voren 11!

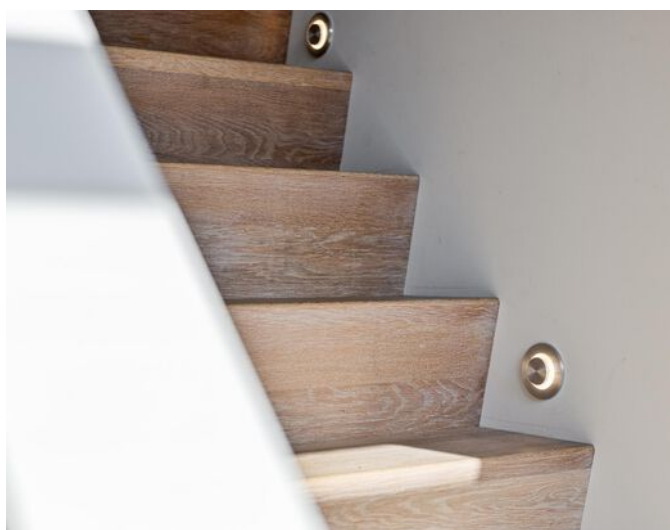
Deze royale semi-bungalow ligt aan een rustig woonerf in Lochem Oost en alle voorzieningen en het centrum van de stad zijn op fietsafstand. Op eigen terrein is voldoende parkeerruimte. De entree is heerlijk licht en de trapopgang is een mooie blikvanger in de ruime hal.













### **Veel lichtinval door de grote ramen**

De royale U-vormige living heeft een sfeervolle gashaard en ruime eethoek met veel lichtinval door ramen aan 3 zijden van de woning.

















### Waar zullen we gaan eten?

In de woonkamer past een grote eettafel maar in de keuken kun je ook gezellig aanschuiven.

De keukenruimte is uitgevoerd met een luxe inbouwkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur en deur naar het terras.



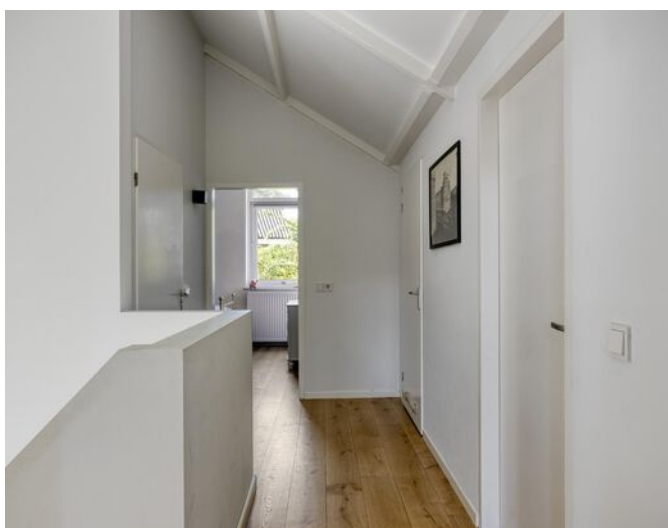






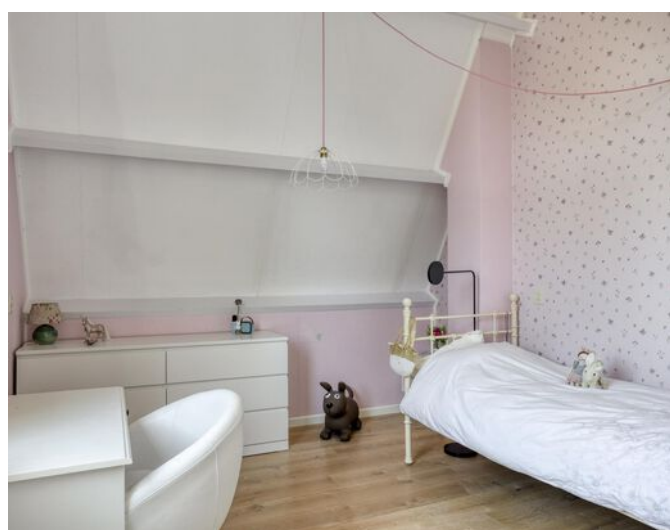




















### **Wat een heerlijke tuin!**

De op het Westen georiënteerde achtertuin biedt door de beschutte ligging veel privacy en ligt mooi groen omzoomd. Fraai aangelegd, uitgevoerd met verlichting en een heerlijk terras.

Vanaf het terras is ook de bijkeuken/berging en de ruime garage te bereiken.

























# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

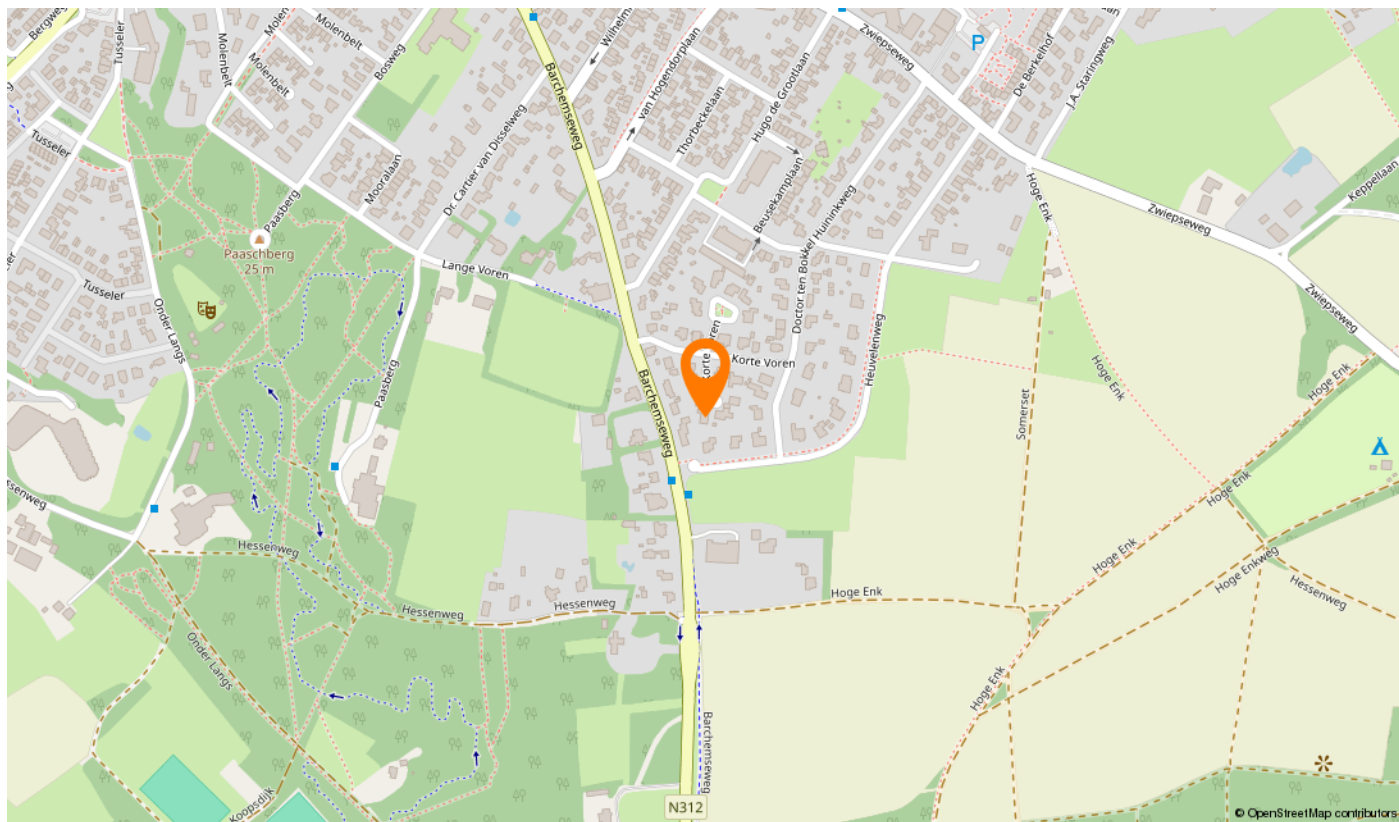
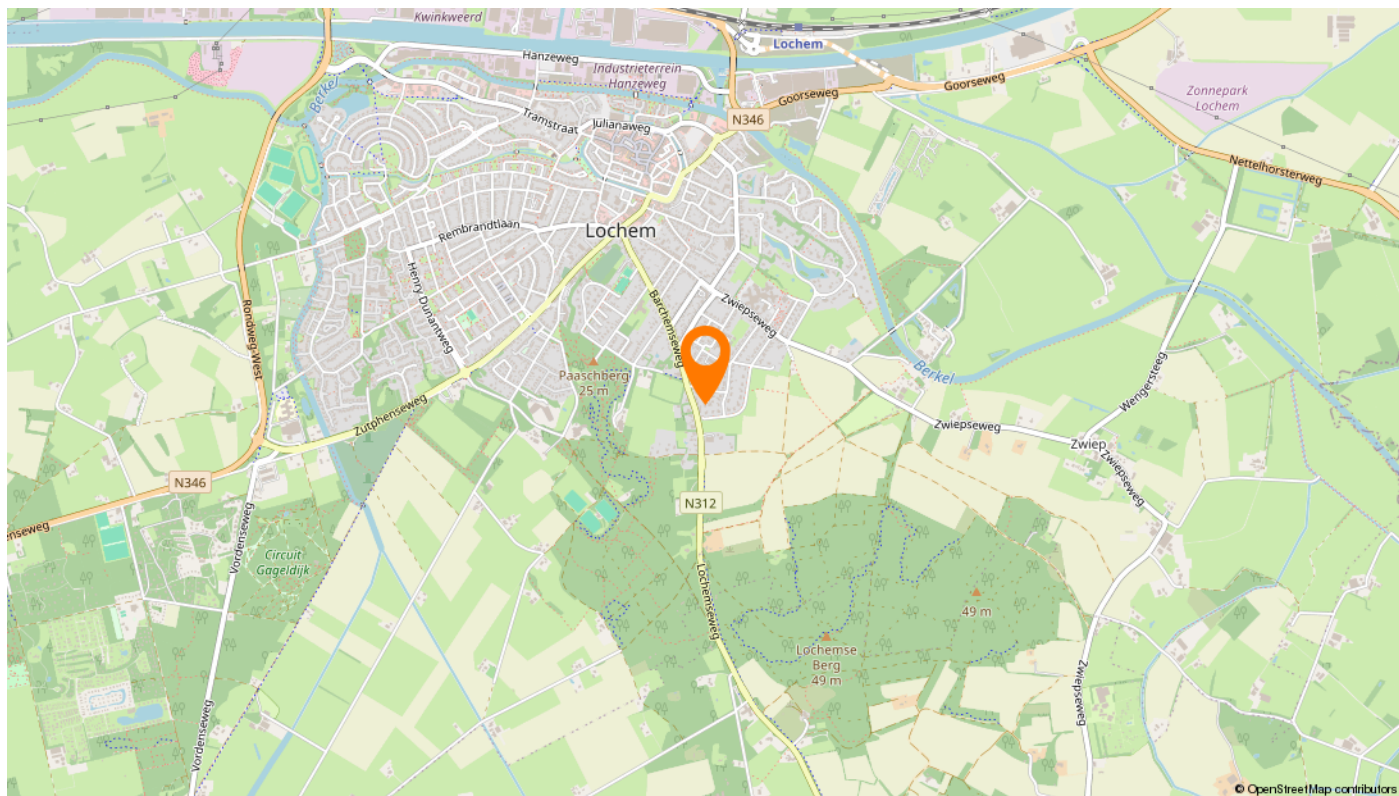




# KADASTRALE KAART



# LOCATIE





# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Inbouwspots terras                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               |               | X        |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING  | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder   |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - fontein   | 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 |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Rolluiken   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |
| - geiser  | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting   | 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

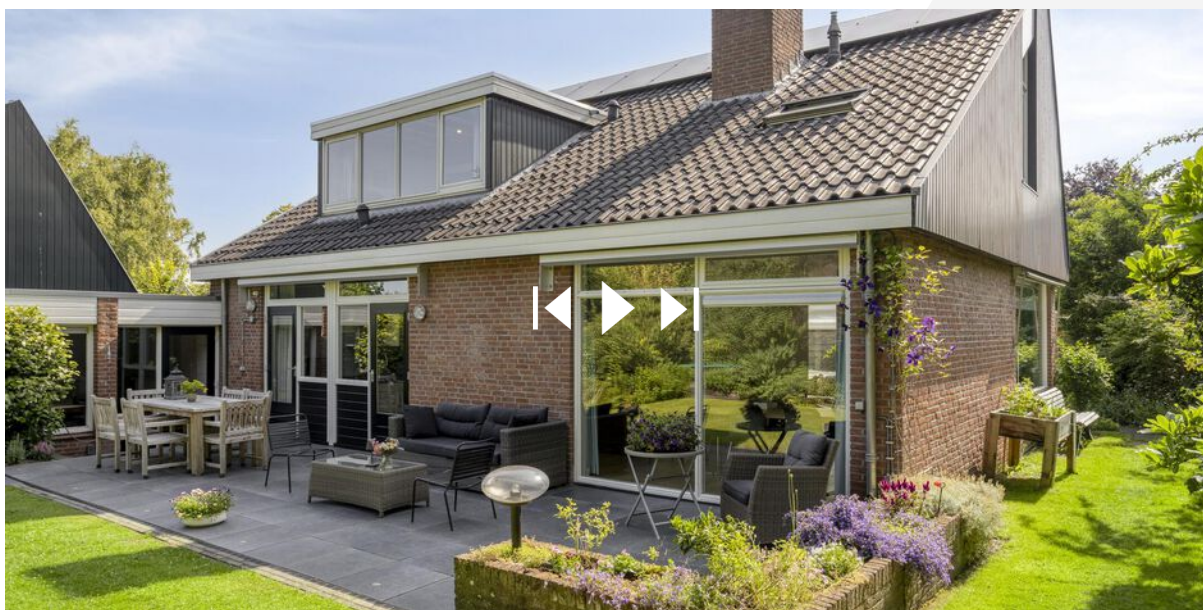


# BEKIJK DEZE WONING OOK ONLINE!

[www.korte.voren11.nl](http://www.korte.voren11.nl)

**Pikeur**  
MAKELAARS

Korte Voren 11, Lochem





# INTERESSE

IN DEZE WONING?



  
**Pikeur**  
MAKELAARS

*Alles in huis*

