LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

Kerkstraat 157
Goor

LOFwonen
Wijnkamp 10
7471 CC, GOOR
Tel: 0547-262626
Fax: 0547-260303
E-mail: makelaardij@lofwonen.nl

NVM

funda

Kerkstraat 157, Goor

Deze magnifieke, zeer bijzondere en goed onderhouden monumentale villa is gebouwd in 1915 in opdracht van het zogeheten `Wijkverplegingshuis´. De indrukwekkende uitstraling van deze statige villa wordt mede bepaald door de imposante voorgevel en tijdloze sfeer.

Zowel in het interieur als exterieur zijn vele authentieke en kenmerkende details behouden gebleven. De prachtige suite deuren, de fraaie glas-in-loodramen, de authentieke deuren en de schitterende entree met vestibule, zijn enkele voorbeelden van de uitzonderlijke details die de villa haar charmante en bijzonder sfeervolle uitstraling geven.

In 2002 is de villa geheel gerenoveerd, waarbij o.a. het dak geheel vernieuwd is, kozijnen zijn vervangen door hardhouten kozijnen en de volledige elektrische installatie is vernieuwd. Bovendien is de woning voorzien van dakisolatie en glasisolatie.

De prachtige villa is gelegen aan de invalsweg van Goor met aan de achterzijde aansluiting op het natuur- en wandelgebied ‘de Meene’. U wandelt zo vanuit de achterdeur het natuurgebied in. De achtertuin grenst aan de beek ‘De Regge’ en met een heerlijke terras aan het water kunt u hier genieten van de rust en de ruimte.

Met slechts enkele minuten fietsen bent u al bij diverse onderwijsvoorzieningen en het gezellige centrum van Goor, waar u voldoende winkels en horecagelegenheden vindt. Binnen 10 minuten rij-afstand zit u op de A1 voor een snelle verbinding met steden zoals Enschede, Deventer en Apeldoorn.

Globale indeling van de woning:

Begane grond:
De royale hal is het middelpunt van de woning. Aan de voorzijde vindt u de woonkamer en-suite met de aangebouwde tuinkamer, de royale eetkamer en de compacte keuken met inbouwapparatuur. Door de eigen badkamer met douche en toilet is het voorhuis zeer geschikt voor bed & breakfast of een inwoonsituatie. In het achterhuis bevindt zich o.a. de royale woonkeuken v.v. moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur, de fraai tuingerichte woonkamer met schuifdeuren en gashaard, de werk- c.q. slaapkamer, de moderne badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel, de bijkeuken en de thuis-bioscoop. Ook vindt u hier de toegang naar de zeer royale kelderruimte (ca. 25 m2).

1e verdieping
De riante overloop biedt toegang tot 5 ruime slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van fraaie dakkapellen en bieden voldoende ruimte. Vanuit 2 slaapkamers is een extra bergruimte te bereiken. De moderne badkamer is v.v. een ligbad, inloopdouche, twee wastafels en een toilet.

2e verdieping
De 2e verdieping is te bereiken middels een vaste trap. Hier treft u een zeer riante zolderkamer met fraaie details en een heerlijk lichtinval. De charmante slaapkamer heeft een sfeervolle uitstraling door het fraaie houten dakbeschot en de draagbalken.

Buiten
Via de fraai bestrate oprit bereikt u de villa. De woning wordt omsloten door een prachtig en goed verzorgde tuin met gazon en fraaie oude bomen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royaal, op het zuiden gesitueerd terras waar u heerlijk kunt ontspannen. De diepe achtertuin (ca. 120 meter) gaat op in de natuurlijke omgeving waardoor u een optimale privacy heeft.

Verder beschikt de woning over een royale garage/berging (ca. 29 m2) met aangebouwde veranda. Achter in de tuin vindt u nog een houten tuinschuur.

Bestemming
Het geheel heeft de bestemming ‘wonen’. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een kantoor/praktijk aan huis of een bed & breakfast te realiseren. De indeling van de woning maakt het zeer eenvoudig om het voorhuis te splitsen van het achterhuis, zodat wonen met ouders en kinderen onder één dak zeer geschikt is.

Bijzonderheden:
- Sfeervolle, monumentale villa met een heerlijke riante tuin
- Bouwjaar 1915; gerenoveerd in 2002
- Het perceeloppervlak is 4.780 m²
- Het woonoppervlak is ruim 430 m²
- Voorzien van dak- en glasisolatie
- Verwarming middels gasgestookte c.v.-installatie met radiatoren
- Airconditioning in de woonkeuken

De architectonische vormgeving, de gaafheid van de detaillering en de beeldbepalende ligging hebben voor de status van gemeentelijk monument gezorgd.

Vraagprijs € 835.000,- k.k.

Beeldbepalend met Goorse historie

Het pand wordt volgens de gemeentearchieven in 1915 gebouwd en is dus ruim honderd jaar oud. Het bestuur van het zogeheten ‘Wijkverplegingshuis’ vraagt een jaar eerder een vergunning aan voor de bouw van een zusterhuis.

Later wordt het een vestiging van het Groene Kruis en daarmee krijgt bijna elke Gorenaar te maken. Hetzij voor het halen van een injectie, hetzij voor een sportkeuring of andere medische zaken. Het Groene Kruis bestaat inmiddels niet meer en sinds 1994 wordt het pand permanent bewoond.

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

Anekdote van de huidige bewoners

“Altijd vakantiegevoel”

Het is 2001 als de huidige bewoners steeds meer de behoefte krijgen om de drukte van het stadsleven in het westen des lands vaarwel te zeggen. Een zoektocht van drie kwartier om de auto te kunnen parkeren bij de supermarkt is de druppel die de emmer doet overlopen. Vanwege werk wordt het oosten vaak bezocht. De rust en de gemoedelijkheid van de streek begint steeds meer te trekken. Ze gaan op zoek naar ‘iets’ tussen Deventer en Hengelo. Een klassiek gebouw aan de Kerkstraat in Goor, in vroeger dagen bekend als wijk- en Groene Kruisgebouw, trekt de aandacht. Na een eerste bezoek zijn ze verkocht.

Tijdloos
“De tijdloze sfeer trok ons enorm aan”, zeggen de bewoners. “De ruimte, de klassieke elementen en het prachtige natuurlijke achterland.” In 2002 is de aankoop een feit. Een periode van renoveren en verbouwen van het gemeentelijke monument volgt. Er wordt dubbele bewoning gerealiseerd zonder dat het karakter van het gebouw wordt aangetast. Ze aarden snel in Goor. “Wij hebben nogal wat gras en dus wilden we een nieuwe maaier. Waar wij vandaan komen moest je dan van alles meenemen op zo’n ding op proef mee te krijgen, creditcard, paspoort etc. Hier was het meteen: “neem maar mee, en kijk maar of je ‘m wilt hebben. We waren op slag verliefd op die mentaliteit.”

Natuur
Door het project ‘de Regge door Goor’ krijgt ook de tuin een prachtige uitstraling. Het perceel wordt begrensd door de rivier en vanuit de achterdeur wandel je zo het natuurgebied ‘De Meene’ in. “We kwamen soms eerder terug van vakantie omdat we thuis meer vakantiegevoel hadden.”

De eerste kinderen van de bewoners zijn inmiddels uitgevlogen. Tijd voor een nieuwe stap. Als het even kan weer in Goor. “Want het bevalt ons hier prima.”

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

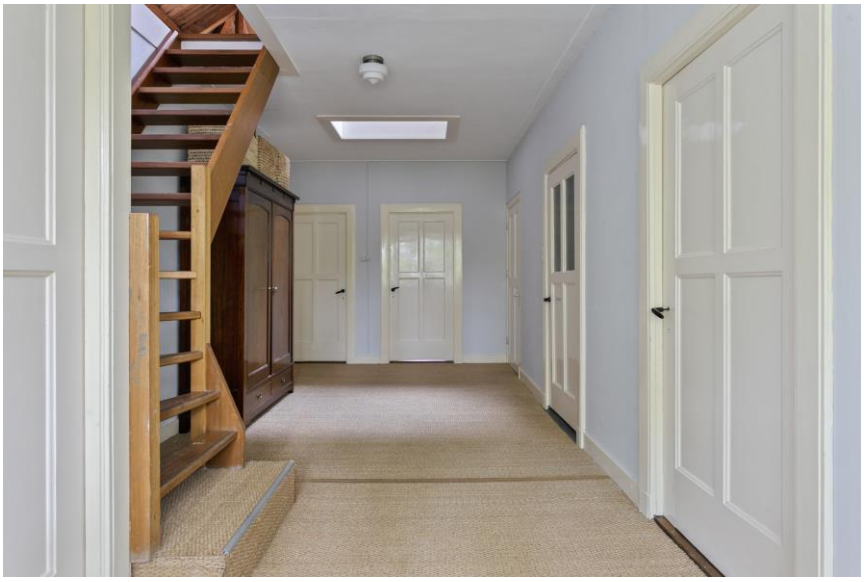
LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen



LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

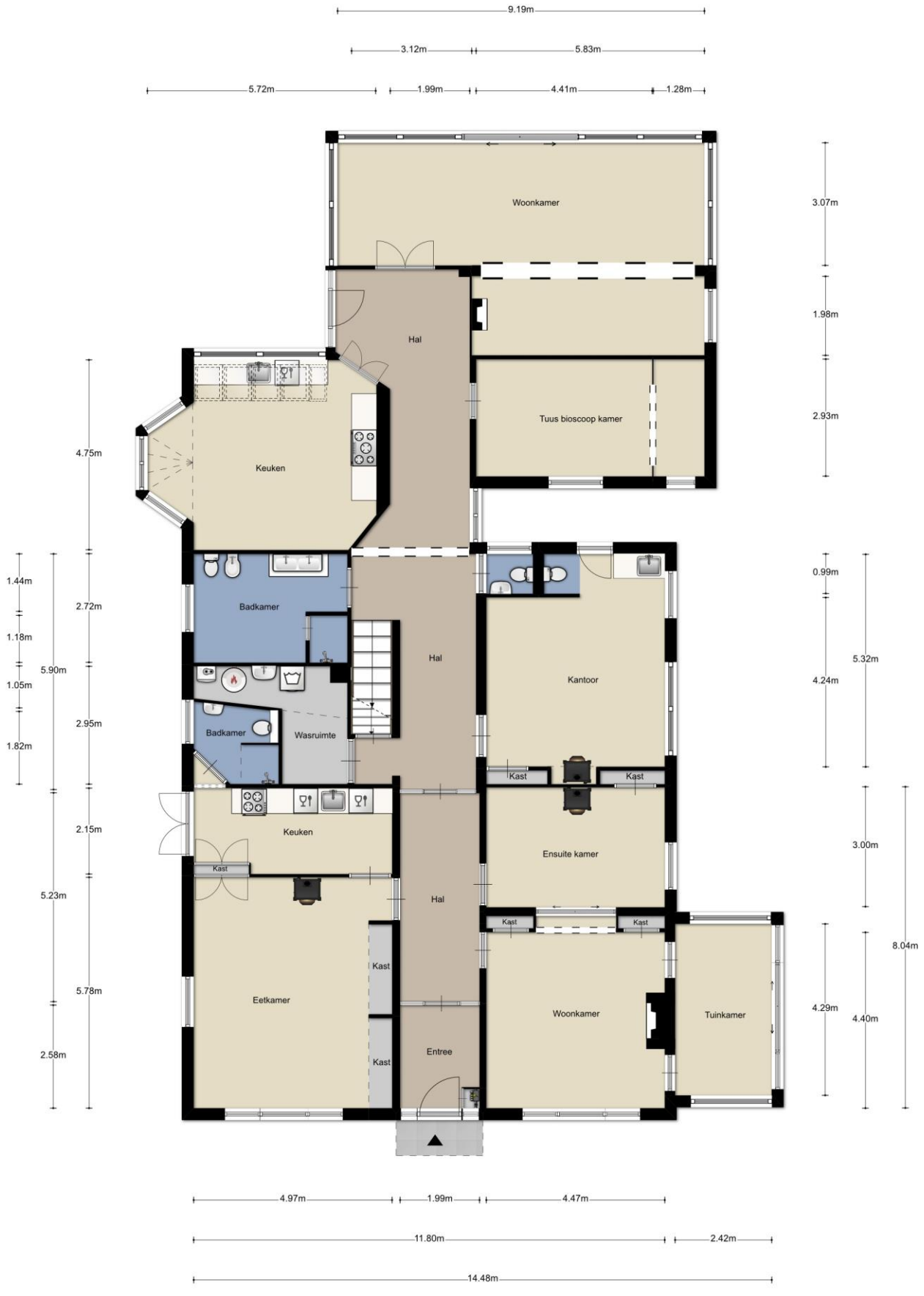
LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

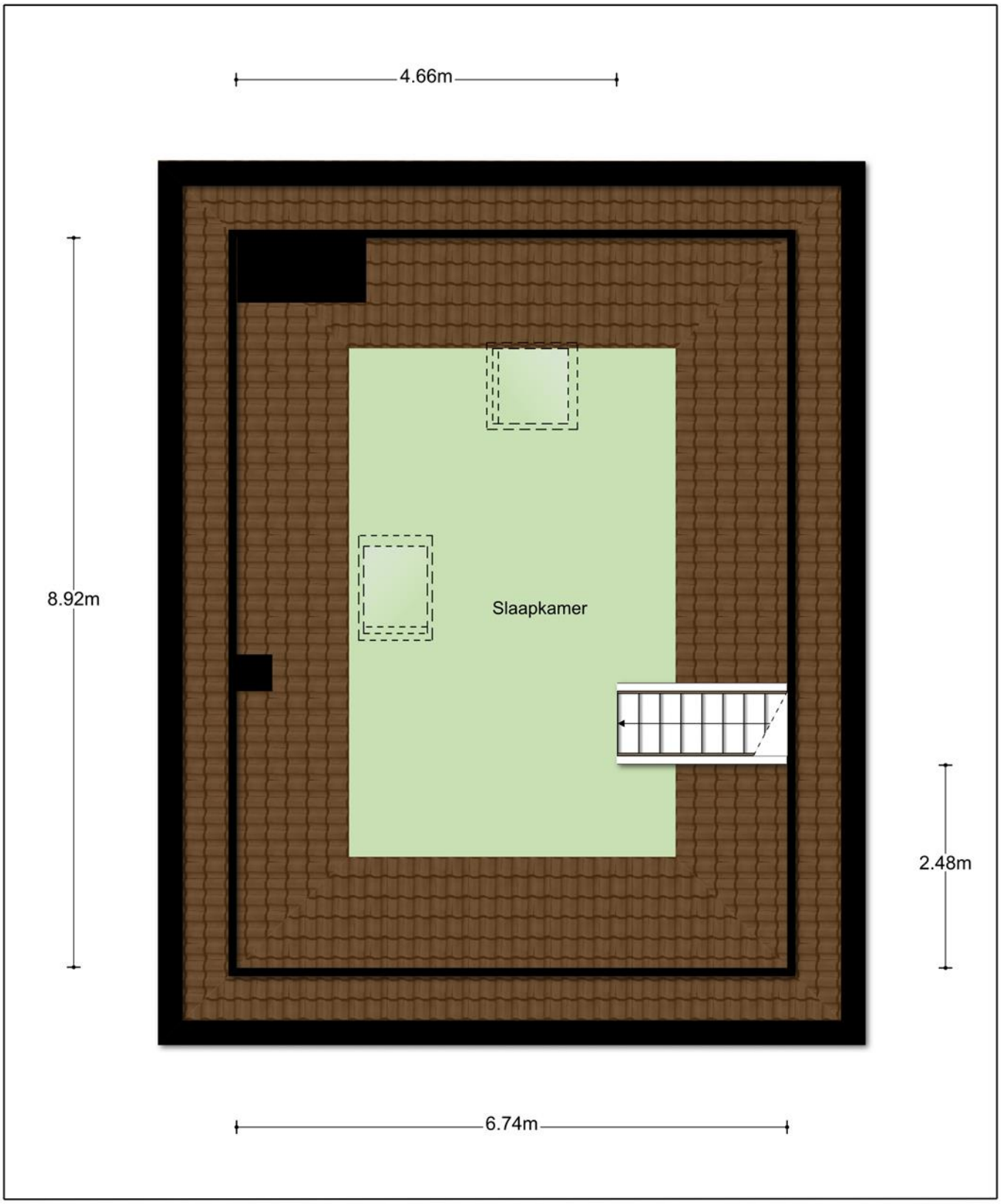


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

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

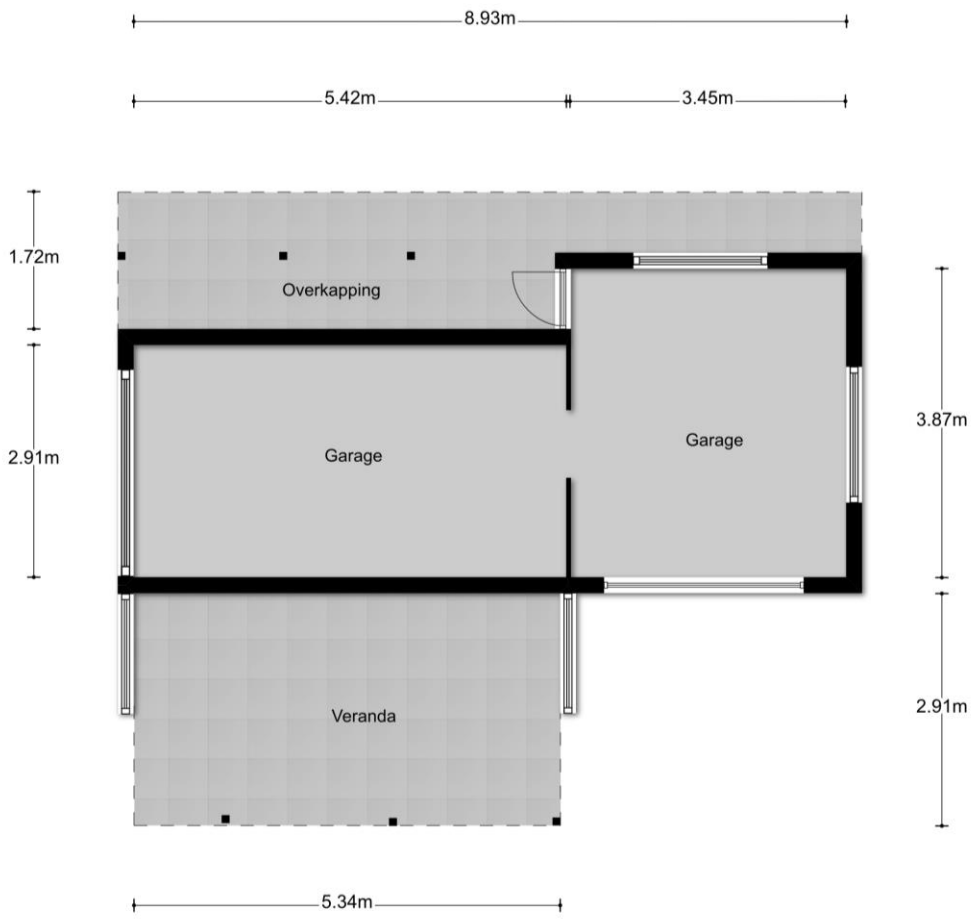
LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

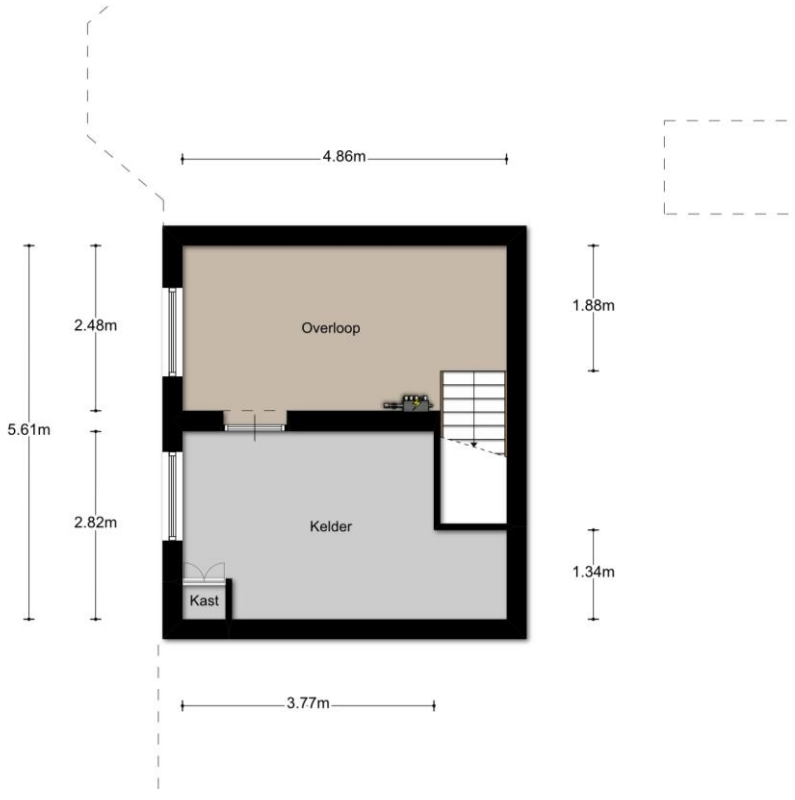


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen





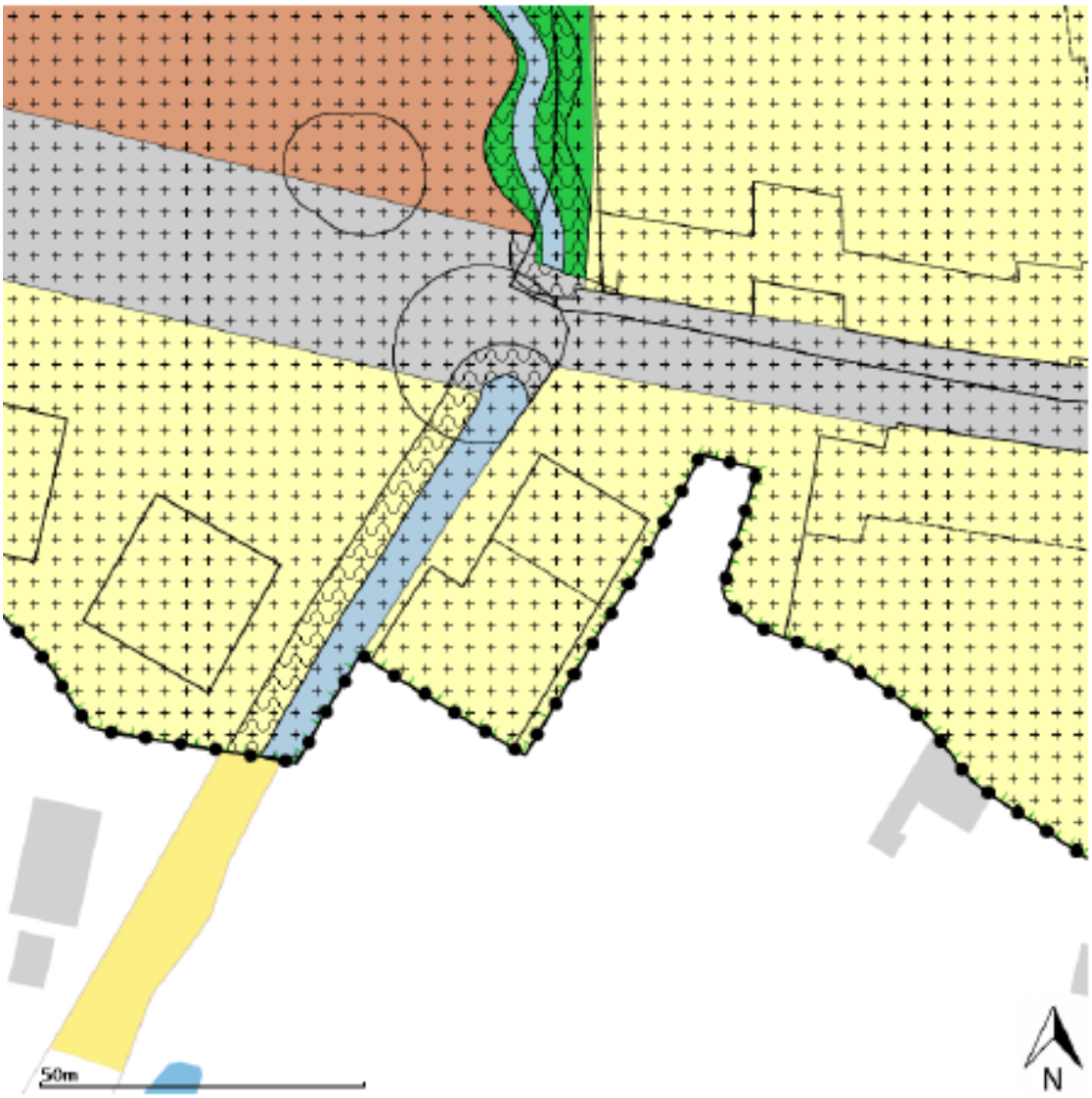
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kerkstraat 157
Postcode / Plaats	7471 AJ Goor
Gemeente	Goor
Sectie / Perceel	C / 3298
Oppervlakte	4. m^2
Soort	Volle eigendom

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

Bestemmingsplaninformatie

Naam overheid:	gemeente Hof van Twente	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-10-30
Planidn:	NL.IMRO.1735.GOOR-VS10	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

Naam overheid:	gemeente Hof van Twente	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2015-12-09
Planidn:	NL.IMRO.1735.HVTBuitengebied-VS50	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

De makelaar

LOFwonen is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). Aan het NVM-lidmaatschap worden duidelijke eisen gesteld qua vakmanschap, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid. LOFwonen behartigt in deze de belangen van de verkoper. Als u een bod overweegt, kunt u een eigen (NVM-)makelaar inschakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Deze brochure

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De tekeningen in de brochure dienen ter indicatie, o.a. door wijzigingen in de bouw en/of verbouwingen kunnen indeling en maatvoering afwijken.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoop-beslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. De onder-zoeksplicht van de koper houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. In **deze brochure** treft u in ieder geval de volgende stukken aan: Algemene beschrijving van de woning, Lijst van roerende zaken, Kadastrale kaart. Op kantoor ligt voor u de volgende **documentatie** ter inzage: BouwTechnisch Rapport (indien van toepassing), Eigendomsbewijs van de woning, Inlichtingenformulier van de verkoper. Aanvullende documentatie indien het een **appartement** betreft: Akte van splitsing, Statuten van de Vereniging van Eigenaars, Huishoudelijk reglement.

Lijst van zaken

Uitgangspunt is, dat de achterblijvende roerende zaken zoals vermeld in de aan deze brochure toegevoegde lijst, in de koopsom zijn inbegrepen. Indien zaken ter overname zijn, kan koper de overname rechtstreeks met verkoper overeenkomen. Verrekening vindt dan plaats bij de sleuteloverdracht.

Biedingen

In een eventueel **bod** dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de (mondelinge) koop. **Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte.**

Condities

Behoudens de bijzondere condities, zoals vermeld in deze brochure en eventuele nadere afspraken, zal de koopakte worden opgemaakt door LOFwonen volgens de NVM-modelkoopakte.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om de makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1)Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangegeven dat hij met u in onderhandeling is.
U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2) Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

3)Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4)Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper– besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit de brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

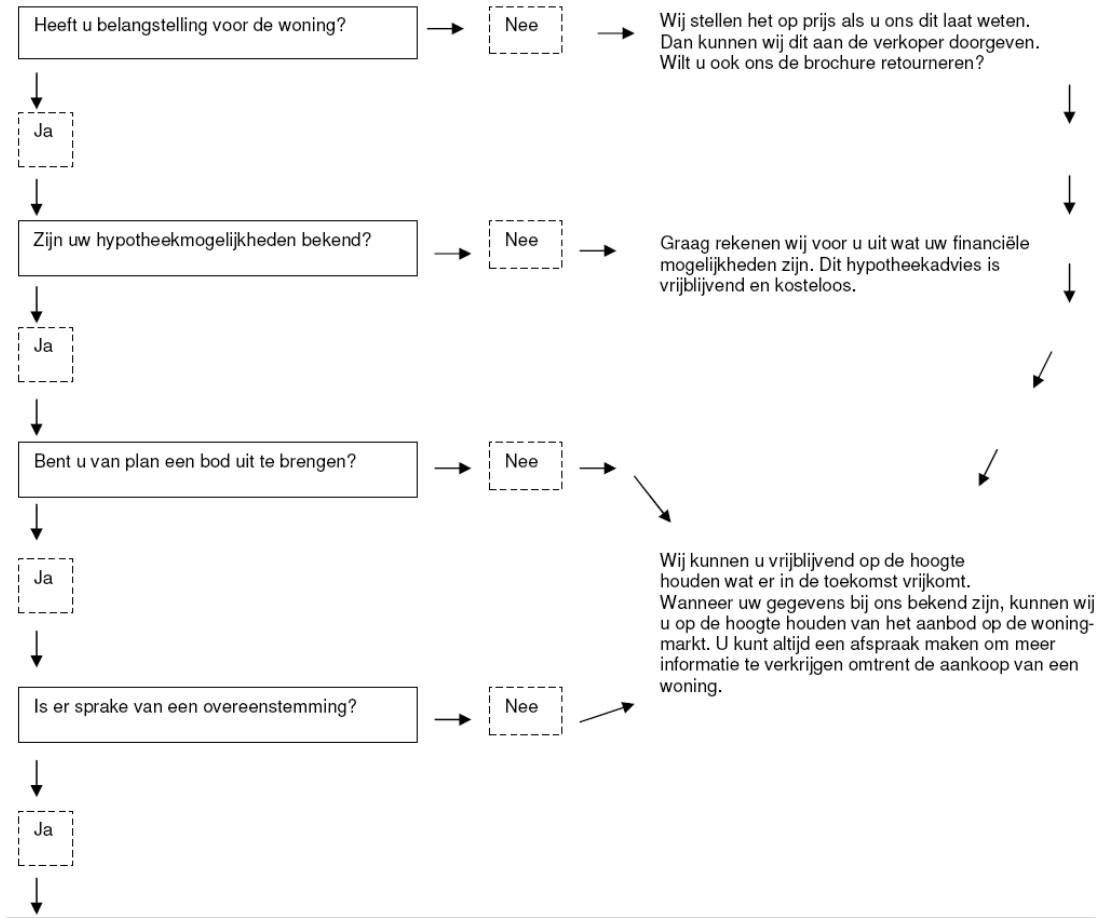
5)Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' 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. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

6) Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigd of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

*) *Met dank aan de NVM-brochure " uw 10 vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer".*

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

NA DE BEZICHTIGING….



Koopovereenkomst.
Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die uitvoerig met u wordt doorgenomen. Na ondertekening wordt De akte door ons naar de notaris gezonden. Er wordt vaak in de volksmond gesproken over een "voorlopig koopcontract", maar de overeenkomst is na het verlopen van de 3 dagen-termijn wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan hierna slechts ontbonden worden als er sprake is van "ontbindende voorwaarden" in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) als ontbindende voorwaarde opgenomen.

De notaris.
De notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.
Wij kunnen u deskundig adviseren over de voor u meest geschikte hypotheekvorm en de gehele hypotheekaanvraag voor u verzorgen. Wij zijn aangesloten bij een hypotheekinkooporganisatie zodat wij u scherpe rentetarieven kunnen aanbieden.

Laatste inspectie.
Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

De ondertekening.
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de concept-akte en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris

Proficiat! Wij wensen u veel woongeluk.

LOFwonen
makelaardij - hypotheken - verzekeringen

Financiering van uw nieuwe woning

Het kopen van een huis en het afsluiten van een hypotheek is vaak de grootste financiële stap die iemand neemt in zijn leven. U wilt er dan natuurlijk zeker van zijn, dat u voor de financiering van uw woning voor de juiste hypotheek heeft gekozen. Voor het maken van deze keuze is het prettig om te worden bijgestaan door een deskundig hypotheekadviseur.

LOFwonen heeft ervaren financieel adviseurs in dienst die samen met u bekijken wat de mogelijkheden zijn in uw persoonlijke situatie: uw inkomen en dat van uw partner, de rentestand, uw eventuele eigen vermogen, de waarde van de woning, maar ook de maandlasten die u acceptabel vindt.

Uw wensen

Op basis van uw wensen kiest u voor een passende hypotheekvorm. Wij leggen de aanbiedingen van verschillende geldverstrekkers naast elkaar en selecteren wij, in overleg, de voor uw situatie meest voordelige optie. Daarbij spelen behalve de rente natuurlijk ook aflossingsverplichtingen, flexibiliteit en fiscale aspecten een belangrijke rol.

Erkend hypotheekadviseur

Omdat bij het verstrekken van hypotheken forse bedragen een rol spelen, is er een keurmerk ingesteld voor hypotheek-adviseurs. De certificering voor Erkend Hypotheek Adviseur geschiedt door de Stg. Erkenningsregeling Hypotheekadviseur (SEH). Deze onafhankelijke stichting heeft, net als het keurmerk Hypotheek Bemiddeling, tot doel om kwaliteit en betrouwbaarheid van hypotheekadviseurs inzichtelijk te maken voor iedereen die een goed hypotheekadvies zoekt. Uiteraard zijn de adviseurs van LOFwonen Erkend Hypotheekadviseur.

Afspraak maken

Maak eens een afspraak met een hypotheekadviseur van LOFwonen, dan worden, geheel vrijblijvend, alle mogelijkheden met u doorgenomen. Een afspraak in de avonduren is voor ons geen enkel probleem! U kunt hen bereiken op telefoonnummer 0547-262626. Natuurlijk kunt u ook via de website www.lofwonen.nl contact opnemen.

Erkend Hypotheek® adviseur