



Keizersbaan 12, 5995 SE Kessel

Deze exclusieve, rietgedekte villa is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 12.446 m² aan de rand van het landelijke Kessel. De woning biedt ultiem wooncomfort met onder andere een luxe open keuken, sfeervolle tuinkamer, zwembad, multifunctionele kelder en drie slaapkamers met twee badkamers. Vanaf 2005 is de woning ingrijpend gemoderniseerd en uitgebouwd, met oog voor kwaliteit, stijl en energiezuinigheid. Dankzij het grote perceel, de praktische indeling en de uitstekende voorzieningen is deze villa bijzonder geschikt voor liefhebbers van ruimte, rust, thuiswerken én het houden van hobbydieren zoals paarden of kleinvee.

Indeling

Begane grond

De entreehal vormt het hart van de woning en geeft toegang tot een kantoorruimte, meterkast, toiletruimte met hangend closet en fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en straalt sfeer en klasse uit dankzij de gashaard, tegelvloer met vloerverwarming en riante zithoek. De luxe open keuken is een echte eyecatcher: een groot kookeiland met geïntegreerde eettafel, voorzien van een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, warmhoudlade, inbouwkoffiezetapparaat, vaatwasser, Quooker, koelkast, diepvries en volop bergruimte. Vanuit de keuken heeft u prachtig zicht op de tuin.

Aangrenzend bevindt zich de tuinkamer (aangebouwd in 2007), een heerlijke leefruimte met schuifbare glazen wanden, airconditioning en een houtkachel – een verlengstuk van de woonkamer met weids uitzicht over het perceel.

Via een gang is de inpandige garage bereikbaar, evenals een bergkast, de kelder en een praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen. De garage beschikt over twee openslaande garagedeuren naar de oprit en een loopdeur naar de tuin.

De woning is volledig bijna volledig onderkelderd en ingericht als sfeervolle mancave of feest-/ontspanningsruimte met een aparte technische ruimte. Hier bevinden zich onder andere de CV-installatie (Nefit 2008) en de installaties voor het zwembad.

1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en twee badkamers.

De master bedroom is gelegen aan de linkerzijde van de woning en is een luxe suite met ingebouwde kastenwanden voorzien van LED-verlichting, toegang tot een balkon én een royale ensuite badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, bidet en elektrische vloerverwarming.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als kinderkamer. Een derde slaapkamer, eveneens royaal en voorzien van praktische inbouwkasten onder het knieschot, ligt aan de rechterzijde.

De tweede badkamer is bereikbaar via een tussenkamer en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

Zolder

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop opbergmogelijkheden.

Tuin & dierenweide

De fraai aangelegde tuin biedt alles voor het buitenleven: een royaal terras met uitzicht over het perceel en het lager gelegen gazon, een zwembad direct aan de woning en diverse fruitbomen verspreid over het terrein. De oprit is ruim beklinderd, afsluitbaar met een poort en biedt volop parkeergelegenheid. Aan de linkerzijde is nog een groot stuk weiland. Gezien de grootte van het perceel en de open ligging is het perceel in potentie geschikt voor het houden van paarden, mits er aanvullende voorzieningen zoals een schuilstal of paddock worden geplaatst.

Ligging

De villa is gelegen in een rustige, landelijke omgeving aan de rand van Kessel. Zowel de dorpskern met voorzieningen als uitvalswegen richting de A67 en A73 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Algemeen

- Perceeloppervlakte: 12.446 m²
- Bouwjaar: 1980, compleet verbouwd vanaf 2005
- Volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen en dubbel glas
- Domoticasysteem aanwezig
- Luxe afgewerkte villa op mooie landelijke locatie!



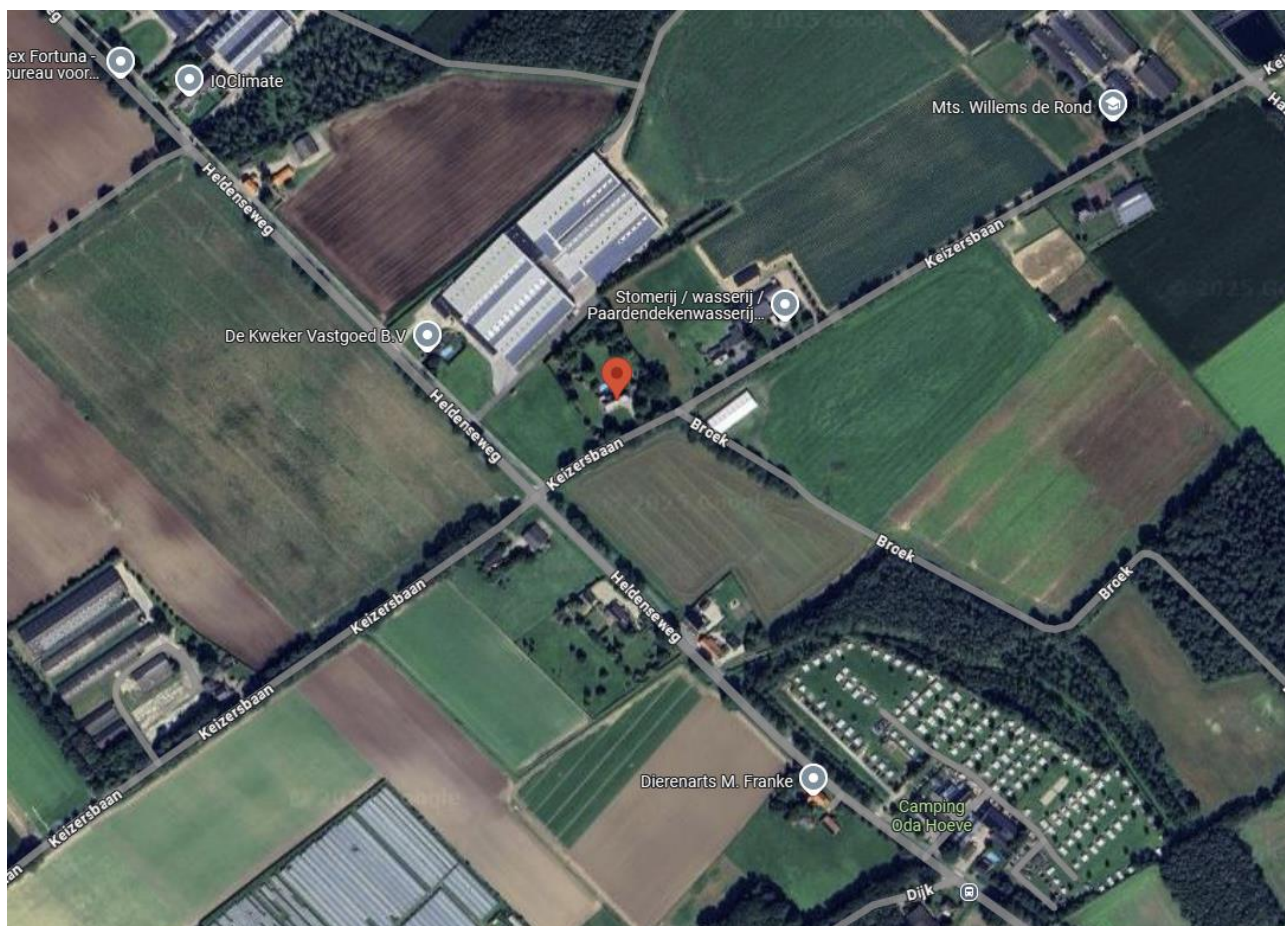
Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Inhoud woning	: 1.148 m ³
Perceel oppervlakte	: 12.446 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 300 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1980
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig

Locatie

Keizersbaan 12
5995 SE KESSEL









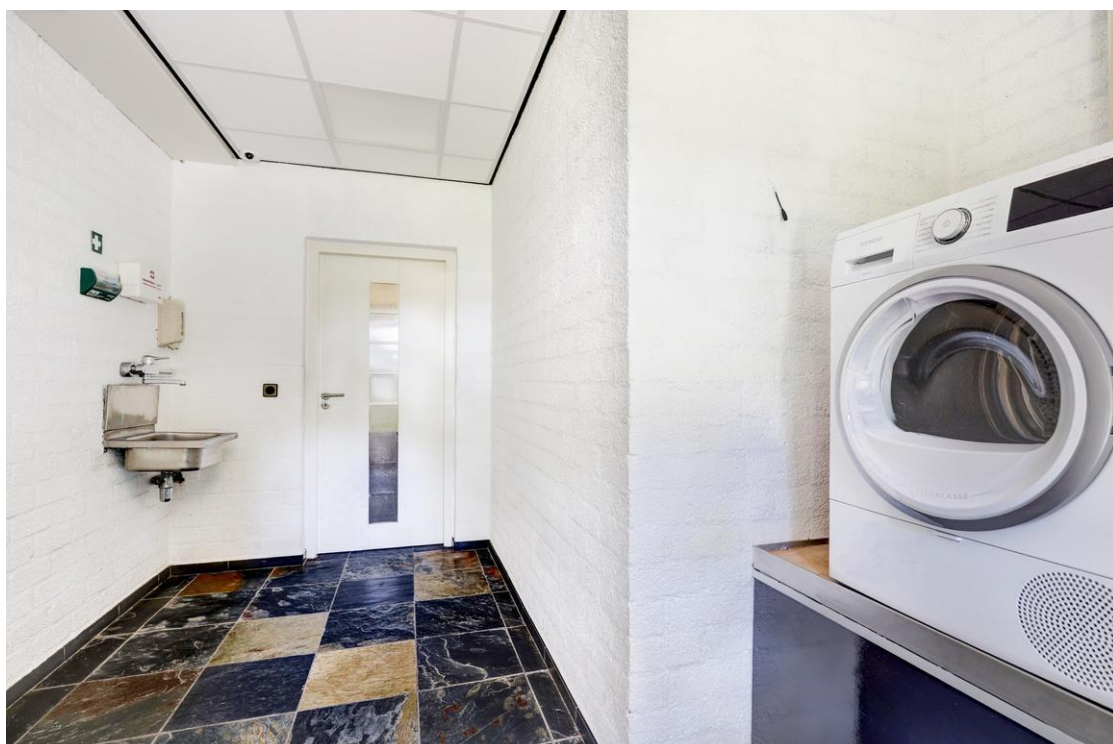








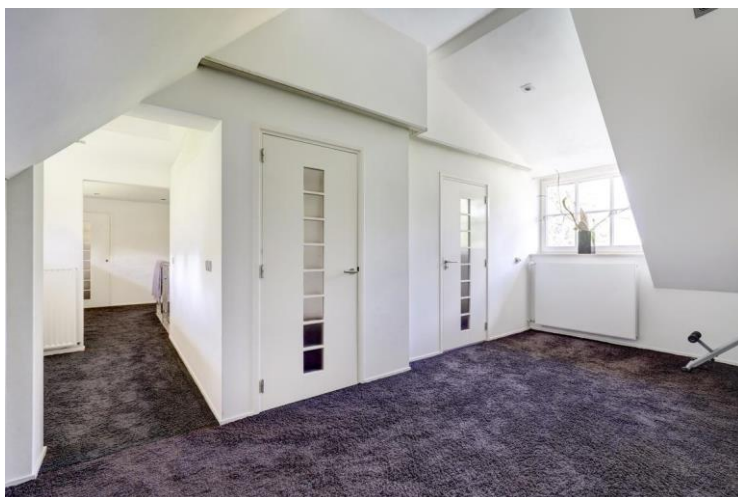


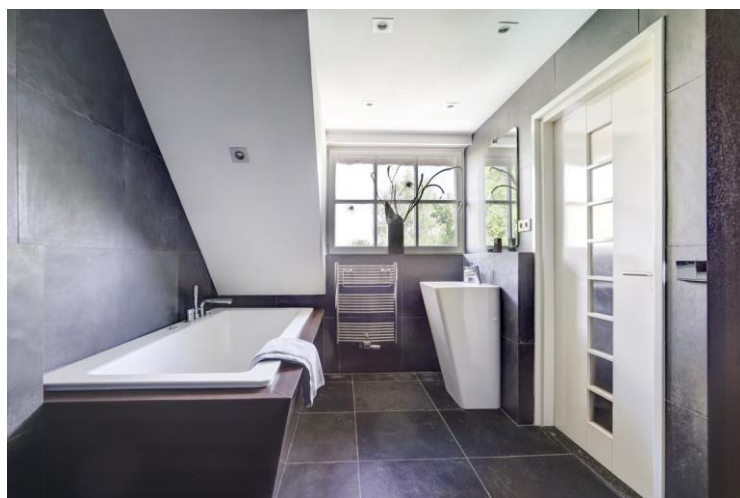




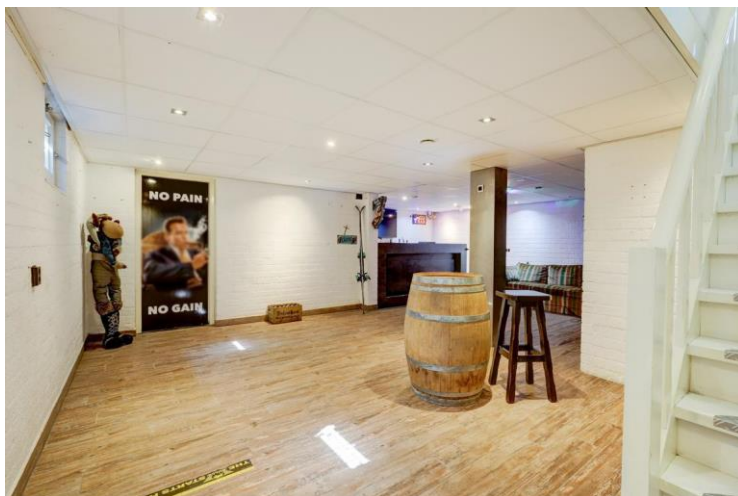




























Begane grond



1e verdieping



Kelder



Kadastrale kaart



FAQ

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Niet zo vreemd dat u tijdens het kopen tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben wij dan ook voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

Wat houdt de drie dagen (wettelijke) bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat betekent 'kosten koper'?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning. In de meeste gevallen bedraagt de overdrachtsbelasting 2%, echter is dit afhankelijk van uw situatie.
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. De koop van een woning dient schriftelijk te worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van "3 dagen" in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Voorwaarden woningaankoop

- Indien er een financieringsvoorbehoud dient te worden opgenomen in de koopovereenkomst, gaan wij uit van een standaardperiode van 1 maand na ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst.

- Het financieringsvoorbehoud mag maximaal de vraagprijs bedragen, wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden en de taxatiewaarde niet hoger uitkomt dient dit uit eigen middelen te worden betaald.

- Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

- Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

- Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

- Indien de woning ouder is dan 20 jaar zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

- Indien de verkopers de woning zelf niet hebben bewoond zal er in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule worden opgenomen.



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

- De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 14 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar. De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Disclaimer

-Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van deze brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

-Bouten Makelaardij behoudt zich het recht voor om zonder voorafgaande waarschuwing wijzigingen aan te brengen in de informatie die wordt aangeboden.

-De op de website en in de brochure gebruikte tekeningen en plattegronden dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen en plattegronden kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Bouten makelaardij doet er alles aan om u te ontzorgen, zodat u zich op een ontspannen manier kunt voorbereiden op de toekomst. Met veel enthousiasme, deskundigheid, realisme en kwaliteit zullen wij u stap voor stap begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw (toekomstige) woning of bedrijfspand. Bij ons bent u in vertrouwde makelaarshanden en u kunt zich een hoop geld, tijd en moeite besparen. Daarnaast nemen wij een stuk aansprakelijkheid van u over. In welke positie u zich ook bevindt, wij bieden expertise!

Bouten makelaardij, de fundering voor uw nieuwe (t)huis!



Meer informatie? Wij maken graag tijd voor u. De koffie staat altijd klaar!