



Gerst 15, 5988 JS Helden
Vraagprijs: € k.k.

In een geliefde en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van de Heldense Bossen ligt deze volledig geïsoleerde en instapklare gezinswoning met inpandig bereikbare garage, ruime aanbouw aan de achterzijde met moderne leefkeuken, berging en vaste trap naar zolderverdieping met extra slaapkamer. Deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning biedt volop leefruimte voor het hele gezin. De woning beschikt over 3 slaapkamers (met mogelijkheid tot realisatie 4e slaapkamer), een royale aanbouw met open woonkeuken uit 2016, een praktische walk-in closet, inpandige garage én meerdere bergingen. De achtertuin is voorzien van een grote overkapping aan de woning vast én een achterin de tuin, ideaal voor lange zomeravonden. De woning is geheel geïsoleerd, beschikt over een energielabel A (!) en over 21 zonnepanelen uit 2023.

Indeling

Begane grond

NB. Geheel voorzien van tegelvloer en vloerverwarming.

Via de overdekte entree kom je binnen in de ontvangsthall, waar zich de meterkast, garderobe en trapopgang naar 1e verdieping bevinden. Modern toiletruimte (2022) is voorzien van granieten vloer en een hangend closet met fonteintje. Vanuit de hal is er directe toegang tot de leefruimte.

De royale L-vormige woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een gaskachel in de zithoek en is dankzij de grote raampartijen voorzien van veel lichtinval. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek. De royale aanbouw (2001) is voorzien van lichtkoepels, airco met voldoende capaciteit voor de gehele begane grond en een schuifpui naar terrasoverkapping. Deze royale leefkeuken (2016) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een modern kookeiland met 1,5 spoelbak, granieten werkblad en ontbijtbar. En van geïntegreerde keukenapparatuur zoals een royale koelkast, combi oven, 5-pits gasfornuis met wok brander, RVS afzuigkap en vaatwasser. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een ruime eethoek met schuifpui naar de achtertuin. Een fijne plek om binnen en buiten met elkaar te verbinden.

1e Verdieping

NB. Grotendeels voorzien van PVC vloer.

De overloop met airco biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een ruime walk-in closet (2023). Desgewenst kan hier eenvoudig een vierde slaapkamer of werkkamer worden gecreëerd zoals dit voorheen ook is geweest. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inlopdouche, wastafelmeubel, design radiator en tweede toilet. De tweede slaapkamer (3.82 x 2.14) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Zolder

Middels vaste trap bereik je de 2e verdieping met voorzolder waar je de opstelling cv-installatie (Remeha-2021) vindt en de wasmachine-aansluiting. De zolderverdieping is ingedeeld met een royale slaapkamer (3) aan de achterzijde met een grote dakkapel voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Tevens is er veel bergruimte aanwezig in de knieschotten aan beide zijden.

Tuin

De geheel omheinde achtertuin is keurig aangelegd met sierbestrating, gazon, borders met beplanting en is voorzien van een grote terrasoverkapping over de volle breedte van de woning. Tevens beschikt deze tuin over een beregeningsinstallatie en grondwaterpomp. Een ideale plek om het hele jaar door buiten te zitten. Achterin de tuin bevindt zich nog een gemetselde berging, geheel bekleed met hout met 2e overkapping, perfect voor het stallen van tuinmeubilair of als klusruimte.

Garage & berging

Vanuit de aanbouw van de woning is de ruime inpandige garage bereikbaar. Daarnaast kun je deze bereiken vanuit de tuinzijde, maar ook vanuit de opritzijde met een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en aparte loopdeur. Ideaal als achterom. Verder is de garage voorzien van verwarming, dakisolatie, warm- en koudwater en lichtkoepels. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich nog een extra berging, ideaal als klusruimte of extra werkplaats. Deze berging is ook voorzien van een eenvoudig keukenblok met afzuiging.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. De basisschool ligt letterlijk om de hoek en een paar meter verder loop je het centrum van Helden in met al haar voorzieningen. Maar ook het centrum van Panningen is bereikbaar binnen enkele minuten fietsen. De andere kant op, loop je om de hoek ook direct de Heldense Bossen in.

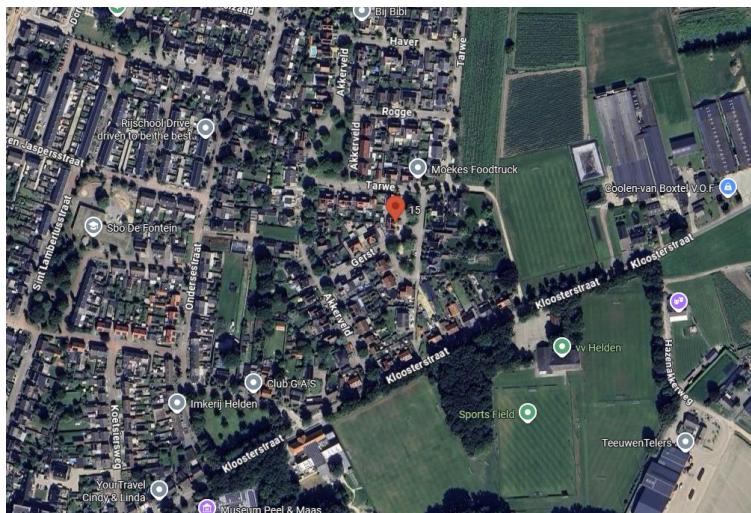
Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd (energielabel A), de garage is voorzien van dakisolatie;
 - Alle ramen zijn voorzien van horren;
 - Voorzien van krachtstroom aansluiting;
 - Begane grond is voorzien van vloerverwarming;
 - Airco (2024) begane grond en 1e verdieping;
 - 21 zonnepanelen 2023;
- Aanbouw gerealiseerd in 2001, keuken, zolderkamer en dakkapel realisatie 2016, badkamer geüpgrade in 2020, tuinhuis en overkapping 2020, toilet in 2022, inloopkast slaapkamer 2023.

Kortom: een uitstekend onderhouden woning die verrassend veel leefruimte biedt voor het hele gezin!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: ca. 580 m ³
Perceel oppervlakte	: 273 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ca. 134 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 104 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gaskachels, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd



Locatie

Gerst 15
5988 JS HELDEN





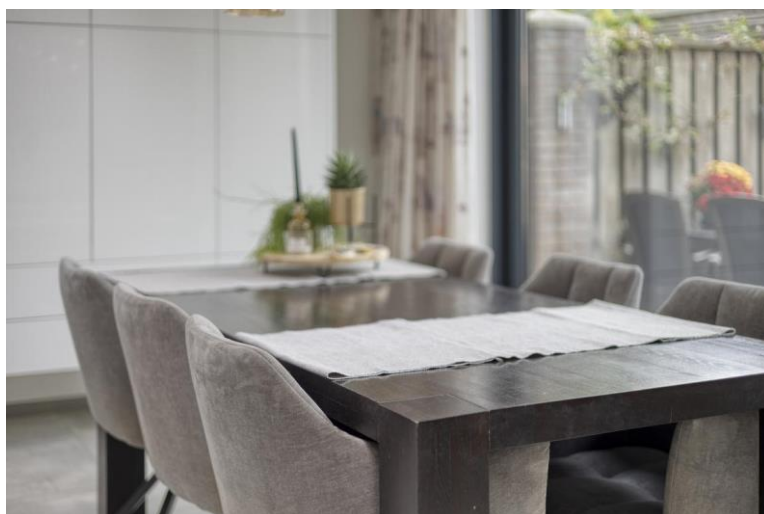






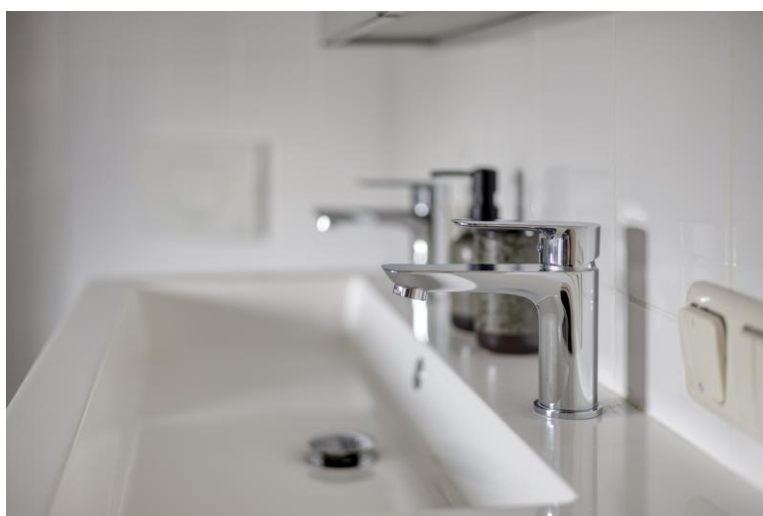




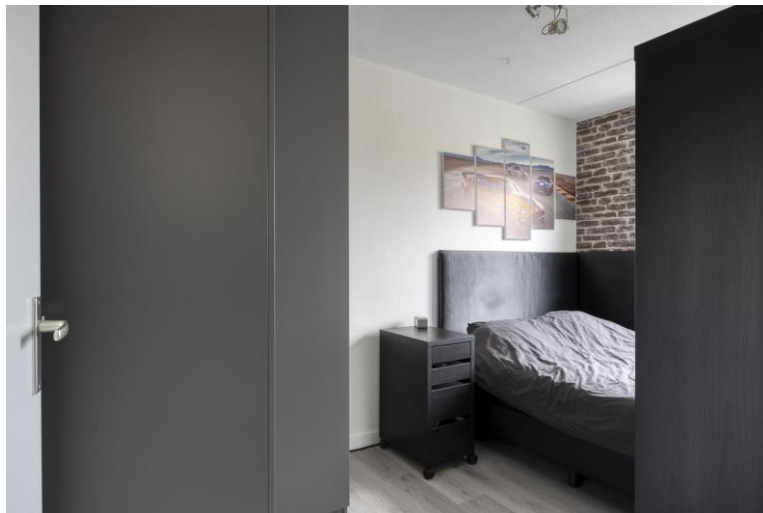
























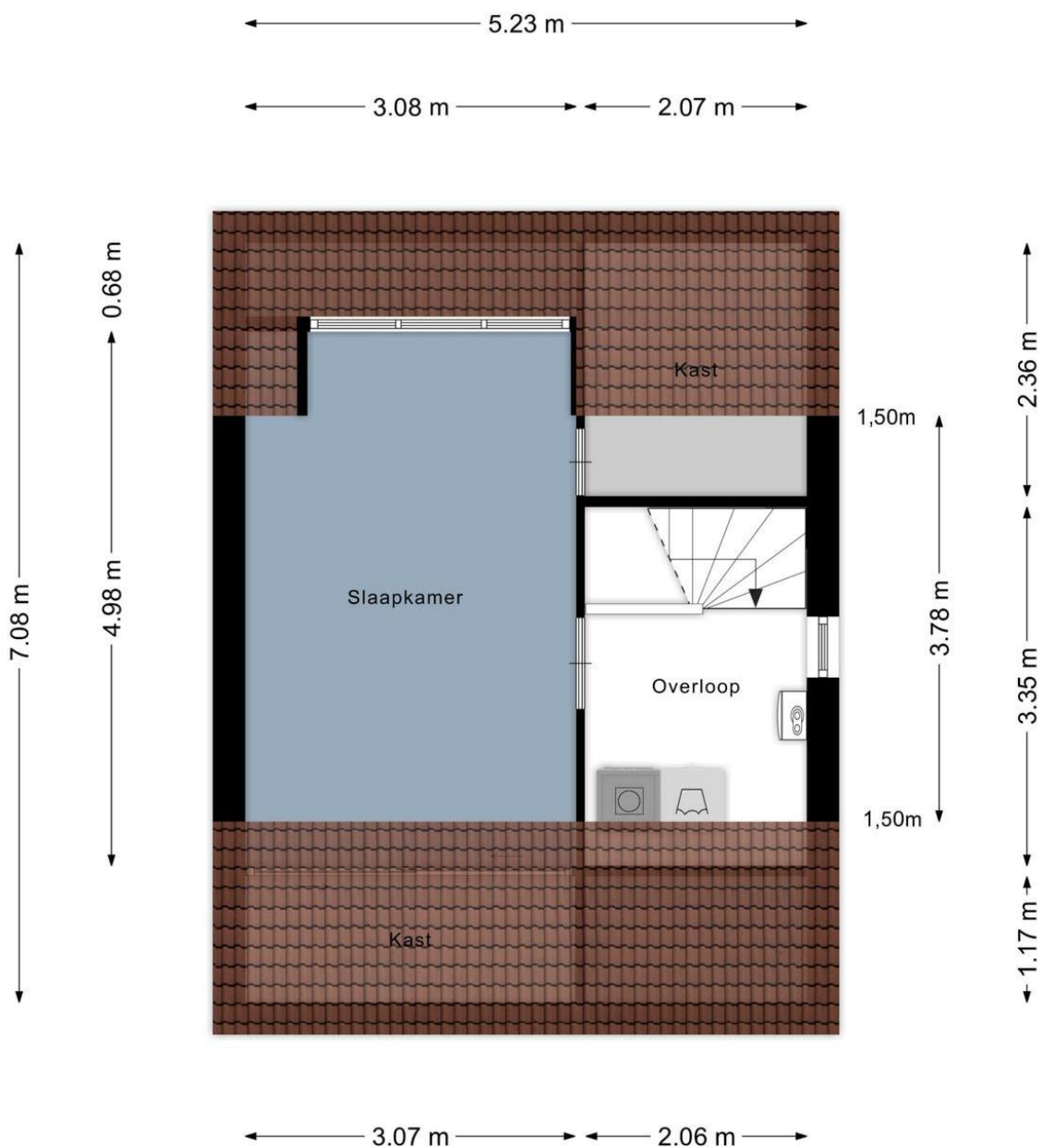
Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



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:

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

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

De wettelijke 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 hypotheekgarantie (NHG)

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. 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.



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

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.
- 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!

