



Servaashof 31, 5988 GD Helden
Vraagprijs € 319.000,- k.k.

Kom binnen in deze verzorgde en instapklare tussenwoning die van alle gemakken is voorzien; ruime woonkamer, moderne keuken, mooie badkamer, 2 ruime slaapkamers, royale zolder, een heerlijke overkapping en achtertuin met vrije achterom op het zuiden. Deze woning is ideaal voor starters en is heerlijk rustig gelegen aan een voetpad, met volop parkeerplek in de buurt. De ligging is verder ook ideaal: op korte afstand van zowel het centrum van Helden als dat van Panningen, een park in je achtertuin en optimale privacy.

Indeling

Begane grond

Via de entree betreed je de hal met meterkast en vanuit hier loop je door naar de ruime en lichte woonkamer. De woonkamer is ruim en licht opgezet en kent een praktische indeling met zithoek aan de voorzijde. In het midden van het leefgedeelte bevindt zich een loopdeur richting de hal met trapopgang met toegang tot de 1e verdieping. Tevens is vanuit de hal het betegelde toilet bereikbaar; deze is voorzien van een hangend toilet met fonteintje.

De eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning, waar zich aangrenzend de open keuken bevindt. De moderne keuken uit 2018 is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, vaatwasmachine en een combimagnetron, vanuit de keuken loop je zo via de overkapping naar de achtertuin.

1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en nette slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn netjes afgewerkt, eentje is momenteel in gebruik als royale slaapkamer, waarvan er ook met gemak 2 kunnen worden gemaakt indien wenselijk. De andere slaapkamer is momenteel in gebruik als werk-/studeerkamer en is voorzien van een airco installatie uit 2023, heerlijk om zowel te koelen als te verwarmen. De betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en de aansluitingen voor het witgoed.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. De zolder is ruim opgezet, waardoor er veel opbergruimte is. Tevens vind je hier de opstelling van de cv-installatie (Nefit-2018) en de mechanische ventilatie.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuiden en bereikbaar aan de achterzijde via een vrije achterom middels afsluitbare poort. De woning beschikt niet over een eigen parkeerplaats, maar deze zijn ruim voldoende aanwezig in de nabije gelegen buurt, waardoor je auto nooit ver weg zal staan. De tuin is verder ingericht met een handige houten berging voor bijv. je fietsen of tuinspullen, een klein gazon, diverse beplantingen en bestratingen. Daarnaast heb je nog een royaal terras met overkapping aan de woning vast om in de zomermaanden heerlijk tot in de late uurtjes te kunnen genieten met optimale privacy!

Ligging

De woning is gelegen in een rustige straat met een voetpad voor de deur, daardoor is er geen direct verkeer wat er langs de woning komt. Daarbij bevindt de woning zich aan de rand van het groenrijke Rieterpark, hier is voldoende gelegenheid om lekker buiten te spelen of lekker te wandelen. Dit alles op korte afstand van zowel het centrum van Helden als dat van Panningen; hier vindt je winkels, scholen en sportvoorzieningen. De directe uitvalswegen richting Venlo, Roermond of Weert zijn allemaal snel bereikbaar.

Algemeen

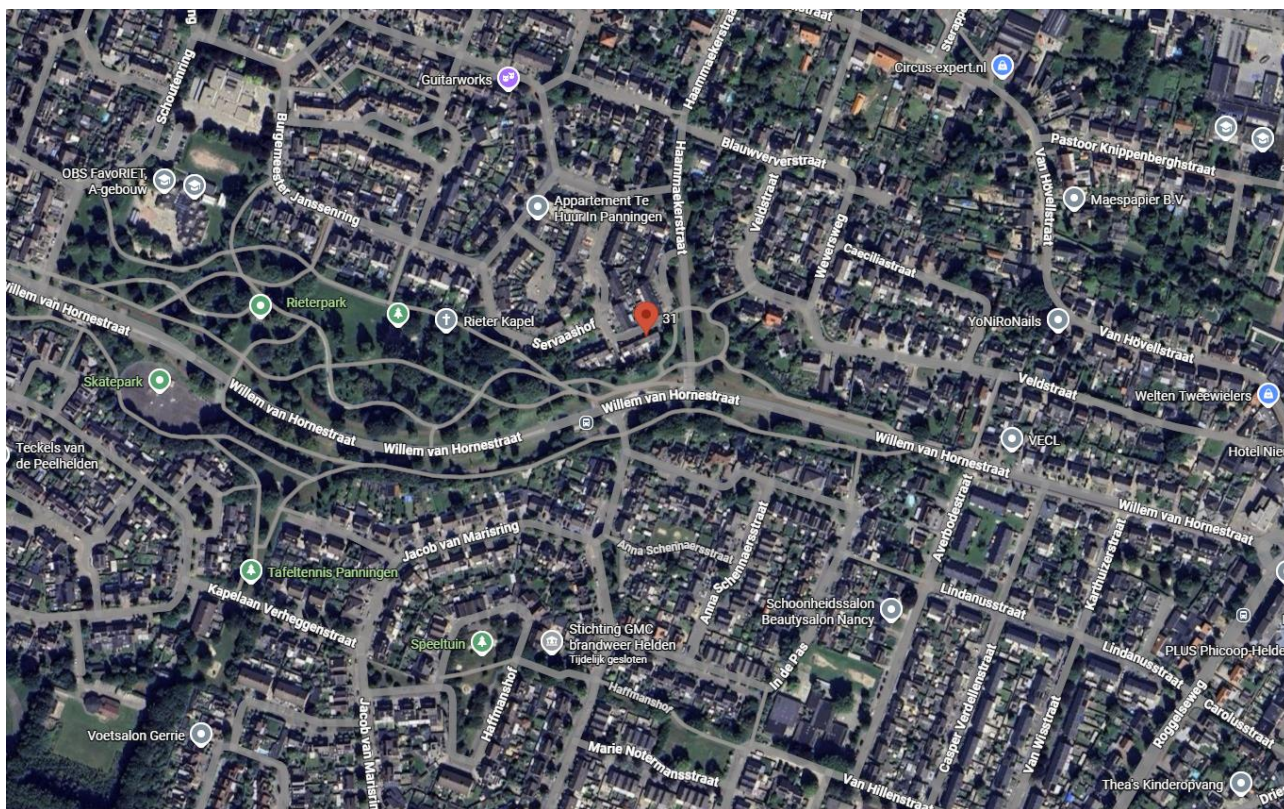
- Energielabel B, voorzien van HR+ en HR++ beglazingen en dak- muur- en vloerisolatie
- In 2024 buitenkozijnen geheel opnieuw geleverd
- Instapklare woning met o.a. keuken uit 2018
- 2 ruime slaapkamers op de 1e verdieping (3 van te maken indien wenselijk)
- Tuin op het zuiden met heerlijke overkapping
- Op loopafstand van het centrum van zowel Helden als Panningen
- Kortom; ideaal voor starters, maar ook zeker voor gezinnen!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 333 m ³
Perceel oppervlakte	: 107 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 78 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 45 m ²
Garage	: Geen garage, wel parkeerplekken in de buurt
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR+ en HR++ glas
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Servaashof 31
5988 GD HELDEN

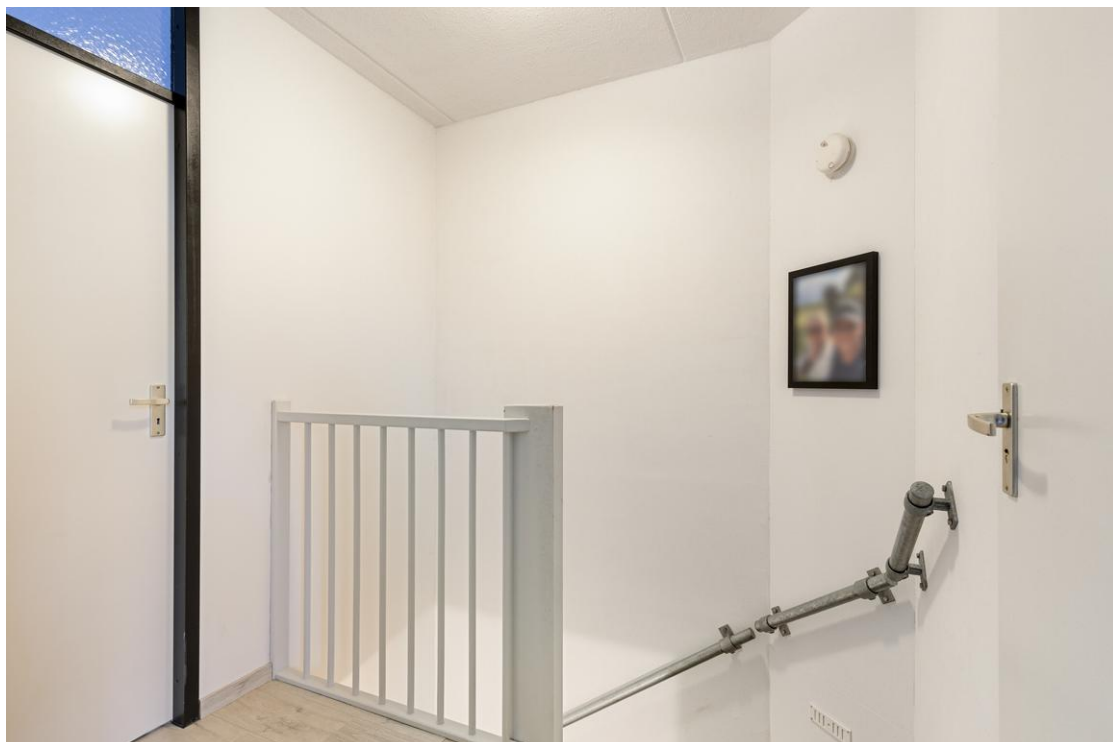
























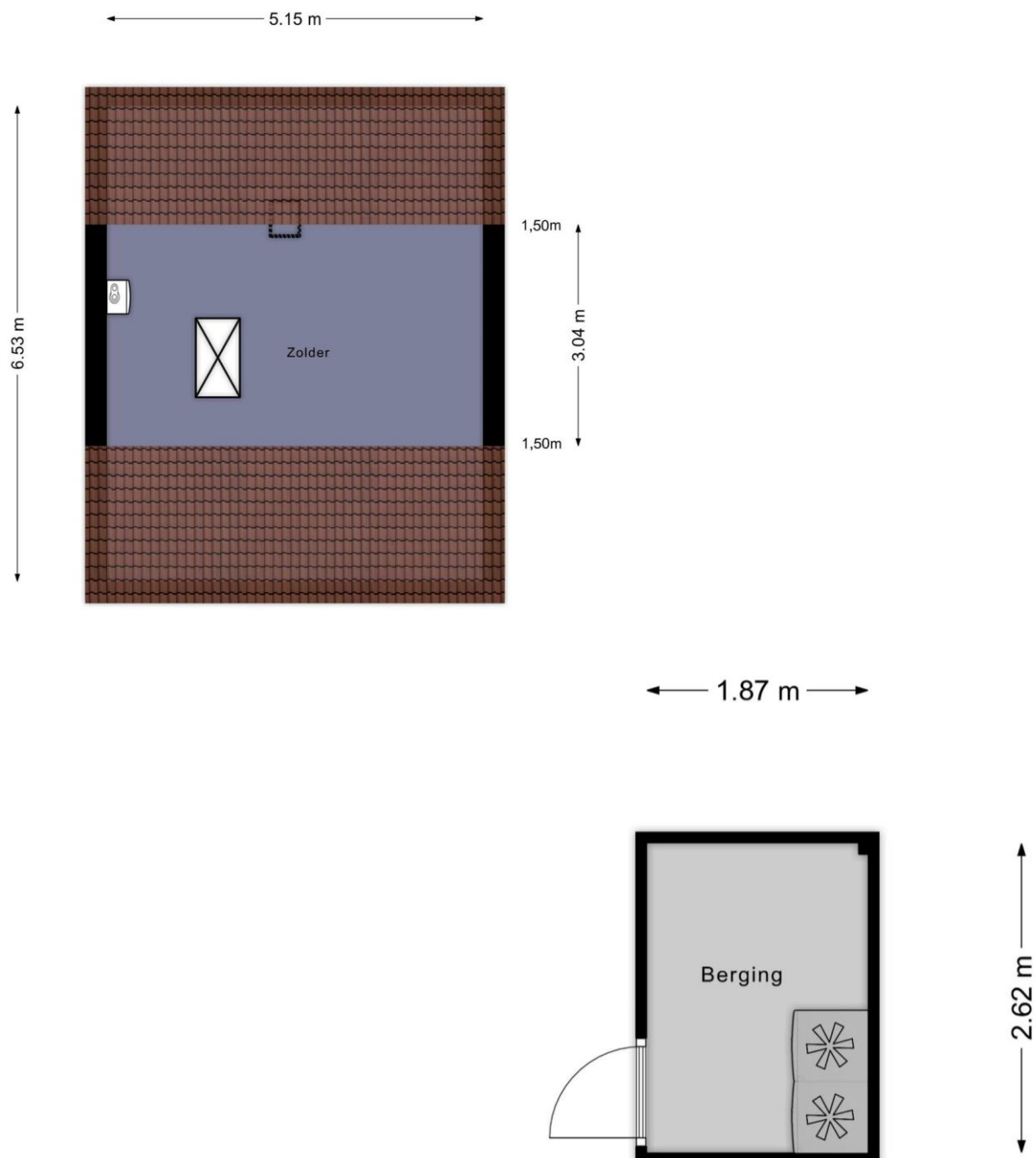
Begane grond



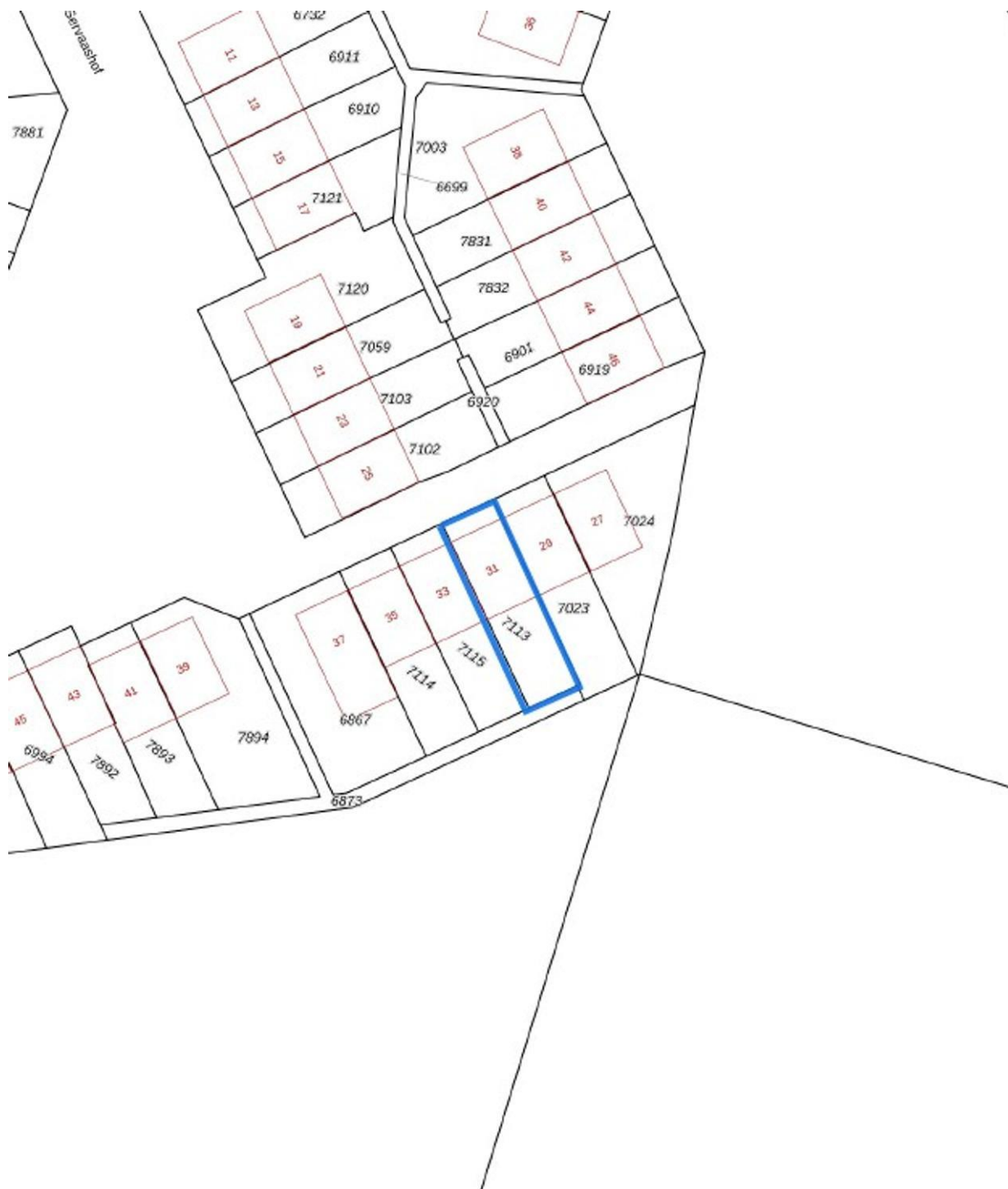
1e verdieping



Zolder + berging



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.

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.

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 opgave 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.

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!



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

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