



Dr. Ariënsstraat 25 B, 5981 VD Panningen

Vraagprijs € 398.000,- k.k.



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

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

Wauw! Zo'n jonge en complete woning kom je maar zelden tegen. Deze gasloze hoekwoning uit 2023 is volledig instapklaar, hoogwaardig afgewerkt en helemaal klaar voor de toekomst. Met energielabel A+++, een warmtepomp, 10 zonnepanelen en vloerverwarming met koelfunctie op zowel de begane grond als de eerste verdieping woon je hier uiterst comfortabel én duurzaam. Achter de gevel schuilt een verrassend ruime en lichte woning met een luxe leefkeuken, drie volwaardige slaapkamers, een vaste trap naar de zolder en een fraai aangelegde tuin met overkapping. Het omliggende terrein wordt de komende tijd nog netjes aangeplant door de gemeente. Dit alles op loopafstand van het centrum van Panningen met al haar voorzieningen.

Indeling

Begane grond

Je betreedt de woning via de hal met meterkast, een moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje en een praktische trapkast die is ingericht als garderobekast. De trap naar de eerste verdieping is recent bekleed met PVC, doorlopend in dezelfde stijl als op de verdiepingen.

De begane grond is volledig voorzien van een strakke tegelvloer en alle deuren zijn uitgevoerd in dezelfde moderne stijl. Via een stijlvolle deur met glas kom je in de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met een grote raampartij tot aan de vloer, wat zorgt voor een fijne lichtinval. Deze raampartij is tevens voorzien van een elektrische rolluik.

Aan de achterzijde ligt de royale open keuken, een echte eyecatcher. De keuken beschikt over een groot kookeiland met ontbijtbar, een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en volop bergruimte in de lades. Langs de achterwand bevindt zich een extra werkblad met spoelbak en kasten met de ingebouwde AEG-apparatuur, waaronder een (stoom)oven, vaatwasser en combikoelkast/-diepvries. Boven het werkblad is een wandplank met geïntegreerde inbouwspots aangebracht. Het geheel is strak afgewerkt met een composiet werkblad in marmerlook, dat stijlvol doorloopt als spatwand.

De eethoek biedt ruim plaats aan een grote eettafel met zes stoelen en is heerlijk licht dankzij de brede raampartij over de volledige achtergevel. De leefruimte staat echt in verbinding met de achtertuin door de glaswand. Via de loopdeur is er direct toegang tot de tuin.

1e Verdieping

De verrassend ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de wasruimte en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als kantoor en is voorzien van een elektrische rolluik aan de zuidzijde.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide geschikt voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

Centraal op de verdieping ligt de separate wasruimte met witgoed aansluitingen en de technische installaties. Een bijzonder praktische ruimte die je niet vaak tegenkomt.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een Velux dakraam. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche, toilet, radiator en wastafelmeubel, met daarnaast voldoende ruimte voor wasmanden.

Zolder

Via een vaste trap is de zolder bereikbaar. Deze verdieping is momenteel in gebruik als bergzolder en beschikt over twee dakramen. Dankzij de ruimte en lichtinval is het hier goed mogelijk om een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren.

Tuin

De achtertuin is geheel in stijl aangelegd met een gazon, een sfeervol terras met pergola's voorzien van zonnedoek en diverse borders met beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een royaal tuinhuis met een zitgedeelte en glazen schuifwand, een heerlijke plek om in de zomer tot in de late avonden te genieten. Door de gehele tuin zijn stroompunten aanwezig en ook een buitenkraantje tegen de achtergevel.

De houten berging is geïsoleerd en biedt volop bergruimte voor fietsen, opslag en bijvoorbeeld een extra koelkast. Hoewel de tuin op het noorden is gelegen, zorgt de diepte van het perceel ervoor dat je met name achter in de tuin prettig van de zon kunt genieten. Meer dan genoeg zonuren in de tuin dus! Er is een vrije achterom via zowel de achter- als zijkant van het perceel. Naarmate de klimop en olijfwilg-leibomen verder doorgroeien, ontstaat hier bovendien extra privacy.

Ligging

De woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Panningen. Winkels, supermarkten (waaronder de Jumbo), horecagelegenheden en overige voorzieningen zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Er is tevens een speeltuintje om de hoek gelegen. Het omliggende terrein wordt de komende tijd nog netjes aangeplant en in de directe omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast bevinden zowel de basisschool als de middelbare school zich op korte afstand. Ook steden als Venlo en Roermond zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Algemeen

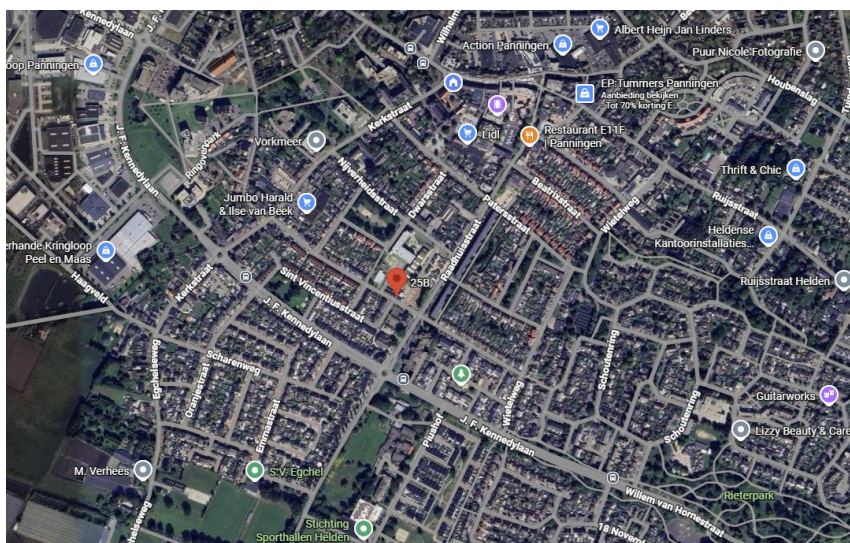
- Volledig instapklaar
- Gasloos wonen met warmtepomp
- Energielabel A+++
- 10 zonnepanelen
- Vloerverwarming met koelfunctie op begane grond en 1e verdieping
- geheel voorzien van hardhouten kozijnen met triple glas
- 3 slaapkamers, 4e mogelijk op zolder
- Fraai aangelegde tuin met overkapping
- Gelegen op loopafstand van het centrum van Panningen!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 403 m ³
Perceel oppervlakte	: 169 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2023
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 92 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

Dr. Ariënsstraat 25 B
5981 VD PANNINGEN



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl





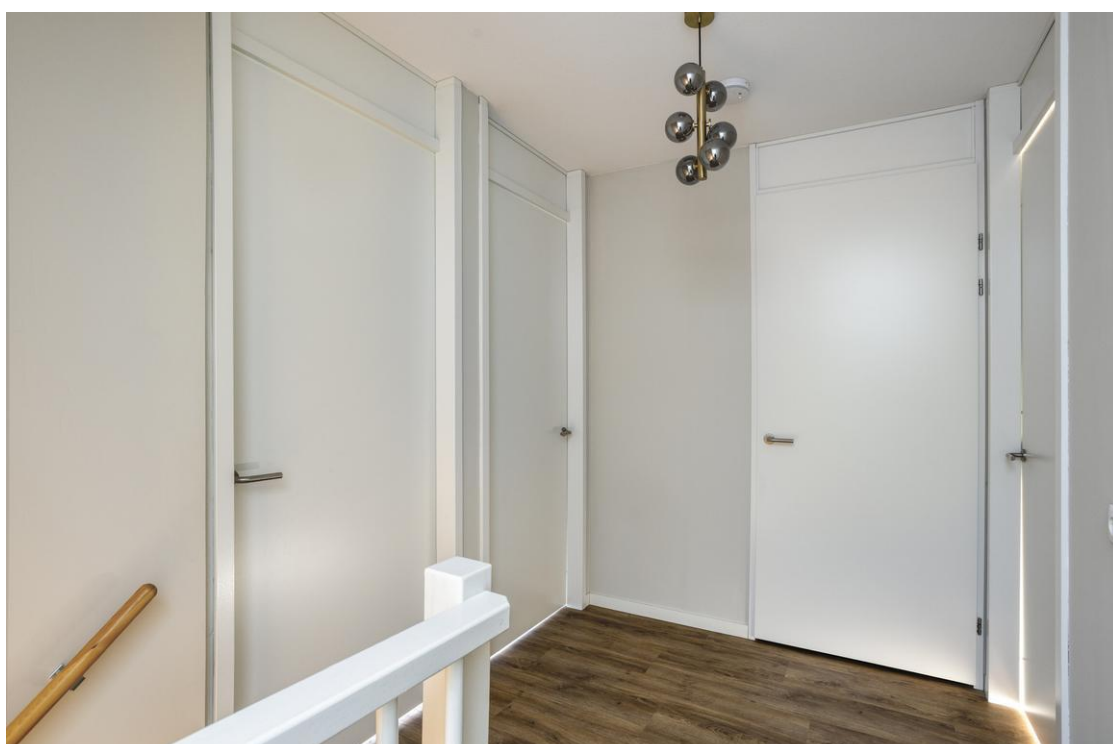








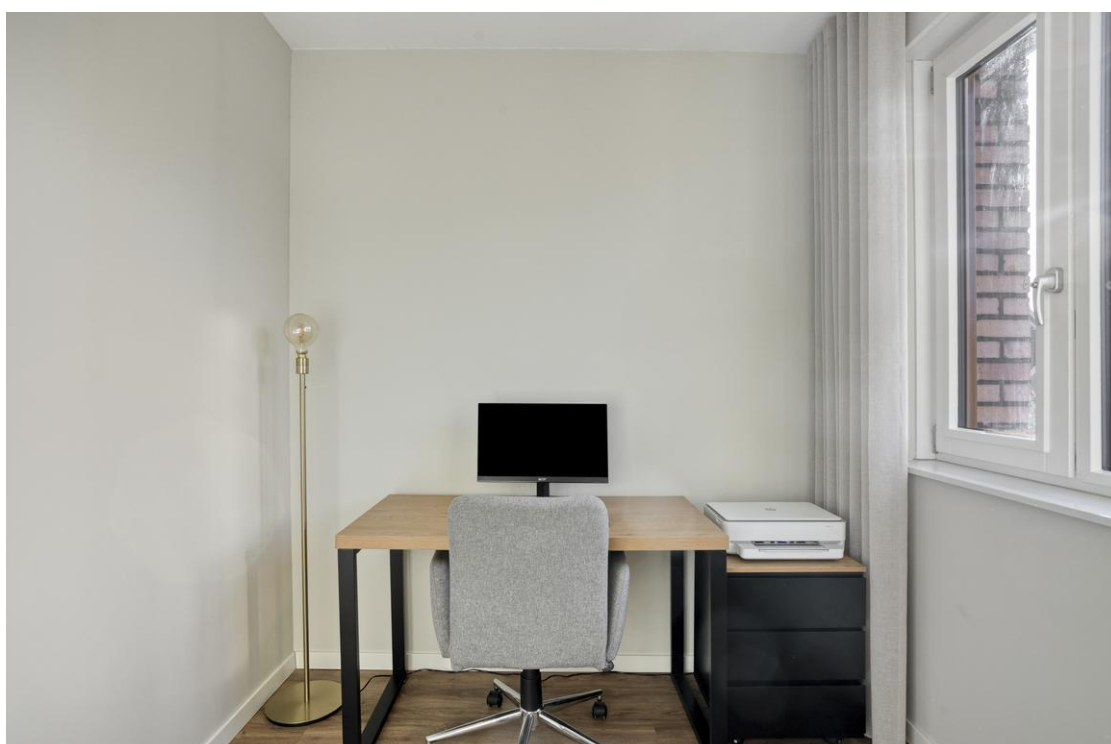










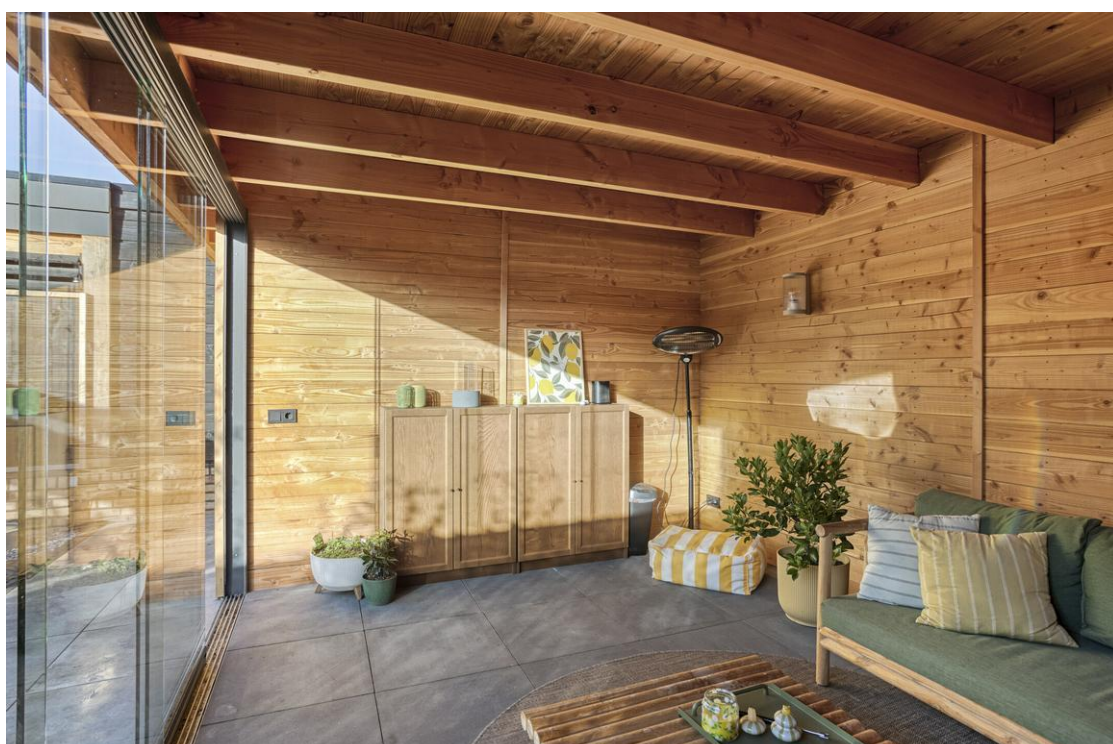




















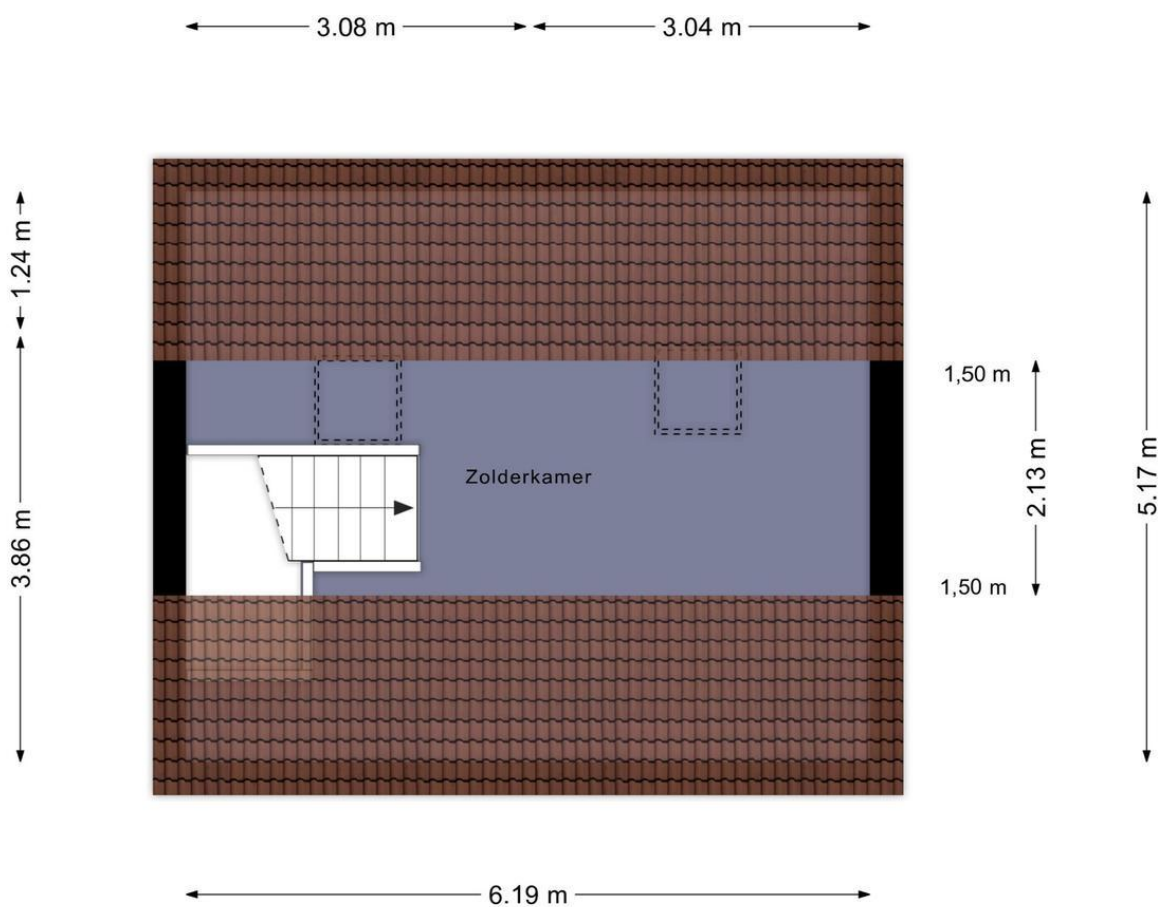
Begane grond



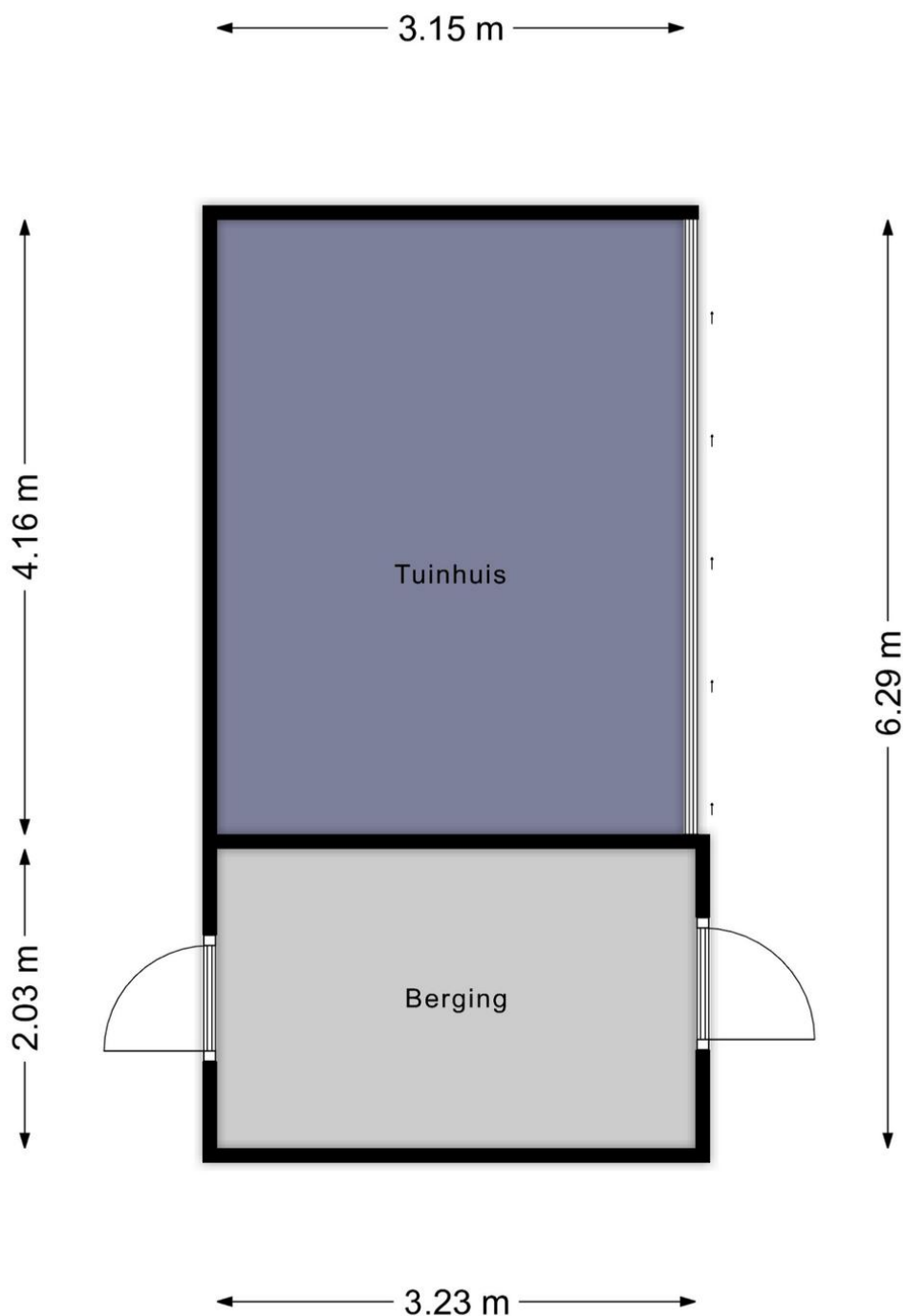
1e Verdieping



Zolder



Berging & tuinhuis



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. 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.

- 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!