



Past. Kengenstraat 5, 5985 PV Grashoek

Vraagprijs: € 585.000,- k.k.

Ruime levensloopbestendige gezinswoning met maar liefst 204 m² aan woonoppervlakte en 83 m² aan overige oppervlaktes zoals de inpandige garage en de royale kelder! Deze vrijstaande woning beschikt verder over een brede en diepe achtertuin op een totaal perceel van wel 1.097 m². Deze vrijstaande woning is gelegen aan een rustige woonstraat nabij de dorpskern van Grashoek, is gebouwd in 1990 en is op de begane grond verder voorzien van 2 slaapkamers en een badkamer, bijkeuken, woonkeuken en ruime living met extra tuinserre. Op de verdieping beschikt de woning verder nog o.a. over 3 slaapkamers en een 2e badkamer. Naast de inpandige oprit en kelder, beschikt de woning nog over een aangebouwde berging, 2 hobbykassen en bovenal veel ruimte en privacy in de achtertuin. Naast de dorpse voorzieningen van Grashoek op loopafstand zoals de basisschool, ligt het centrum van Panningen met al haar voorzieningen op fietsafstand. Daarnaast is het geheel gelegen nabij uitvalsweg A67, waardoor je ook zo in steden als Venlo of Eindhoven bent.

Indeling

Begane grond

Via de ruime entreehal betreedt u de woning. Hier vindt u de meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping, maar heb je ook toegang tot de woonkamer, de werk-/slaapkamer aan de voorzijde en de royale hoofdslaapkamer op de begane grond. De werk-/slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van rolluiken en een vaste muurkast. De hoofdslaapkamer aan de zijkant van de woning is erg ruim, voorzien van rolluiken en biedt toegang tot de eerste badkamer. Deze badkamer is in 2015 vernieuwd en voorzien van een vaste wastafel, extra toilet en inloopdouche.

De L-vormige woonkamer is royaal opgezet, heeft een sfeervolle parketvloer en biedt een heerlijke zitruimte aan de voorzijde met een sfeervolle haard en een schuifpui met toegang naar de serre. De gesloten woonkeuken is vernieuwd in 2014 en is uitgerust met een granieten werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, spoelbak met Quooker en vaatwasser. Verder biedt deze meer dan voldoende ruimte voor de eettafel en heb je mooi uitzicht op de achtertuin, waardoor je een fijne verbinding hebt met het buitenleven in de tuin.

Vanuit de keuken en woonkamer heb je middels een tussenportaal toegang tot de toiletruimte met toilet en fonteintje, de kelder, de serre en de bijkeuken. De serre is gelegen aan de tuinzijde en beschikt over een extra grote schuifpui waardoor je optimaal contact hebt met je eigen royale achtertuin. Heerlijk om tot laat in de avond te vertoeven. De bijkeuken beschikt over de aansluitingen voor het witgoed en biedt weer toegang tot de inpandige garage.

De garage is aan de voorzijde voorzien van een elektrische sectionalpoort, heeft aan de achterzijde een loopdeur naar de achtertuin en biedt eveneens toegang tot de inpandige berging. Deze berging beschikt aan de voorzijde over een loopdeur naar de oprit en is ideaal voor bijv. het stallen van de fietsen of als extra klusruimte te gebruiken.

Kelder

De garage en woning is gedeeltelijk onderkelderd, toegankelijk vanuit een luik in de vloer in de garage en gewoon normaal via de trap vanuit de gang. Deze kelder is ingedeeld in enkele losse kamers, waaronder een provisieruimte, een heuse wijnkelder en een opslag- of hobbykamer.

1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot drie extra slaapkamers, waardoor er in totaal 4 of zelfs 5 slaapkamers in gebruik te nemen zijn. Ook heb je op de verdieping een extra badkamer die geheel is betegeld en is voorzien van een vaste wastafel en douche, maar heb je ook een separate toiletruimte met toilet en fontein. Van de 3 slaapkamers op de verdieping, zijn er 2 erg ruim te noemen, maar is de 3e ook van mooi formaat.

2e Verdieping

Bereikbaar middels een luik vanuit de kleinste slaapkamer is deze functionele bergruimte bereikbaar. Ideaal voor nog wat extra opslagruimte.



Tuin

Achter de woning bevindt zich de royale achtertuin met gazon, diverse beplantingen en twee tuinbouwkassen om heerlijke te kunnen tuinieren of het verbouwen van je eigen gewassen. De tuin is ook toegankelijk middels vrije achterom vanuit de oprit gelegen aan de rechterkant van de woning. Hier is volop plek voor het parkeren van meerdere auto's. Aan de linkerzijde van de woning heb je de 2e oprit die leidt tot de garage en de inpandige berging, waardoor je al met al meer dan voldoende plek hebt voor het stallen van je auto's.

Ligging

De woning is rustig gelegen aan een mooie woonstraat met de basisschool letterlijk aan het eind van de straat gelegen. Het centrum van Panningen met volop voorzieningen is nooit ver weg, binnen 10 minuten ben je daar met de auto. Maar door de gunstige ligging nabij de A67 (Venlo-Eindhoven) sta je zo ook in alle steden uit de regio. Een ideale uitvalsbasis dus.

Algemeen

- Royale woning met 1.022 m³ inhoud, 204 m² woonoppervlakte en 83 m² overige inpandige ruimte;
- 3 Slaapkamers op de verdieping en de hoofdslaapkamer met extra badkamer op de begane grond;
- Geheel voorzien van dak- en muurisolatie, dubbele beglazing en energielabel C;
- Royale inpandige garage en berging, en een ruime kelder;
- Geheel gelegen op een super perceel van wel 1.097 m² met volop ruimte, privacy en mogelijkheden!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: ca. 1.022 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.097 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ca. 204 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	: Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Past. Kengenstraat 5
5985 PV GRASHOEK



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

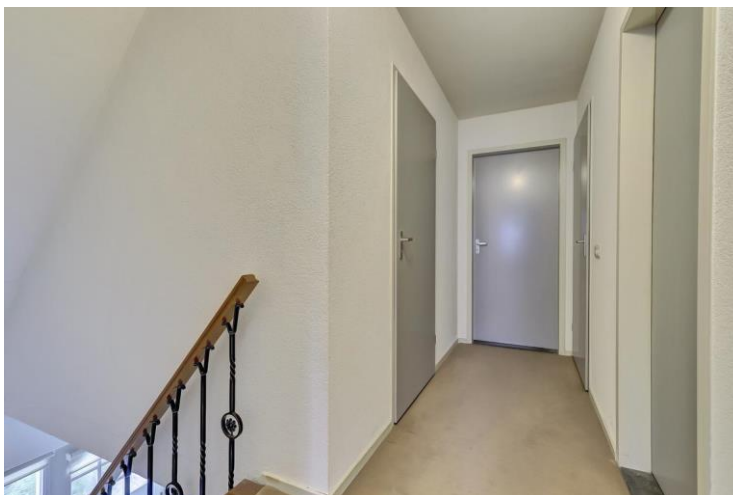




























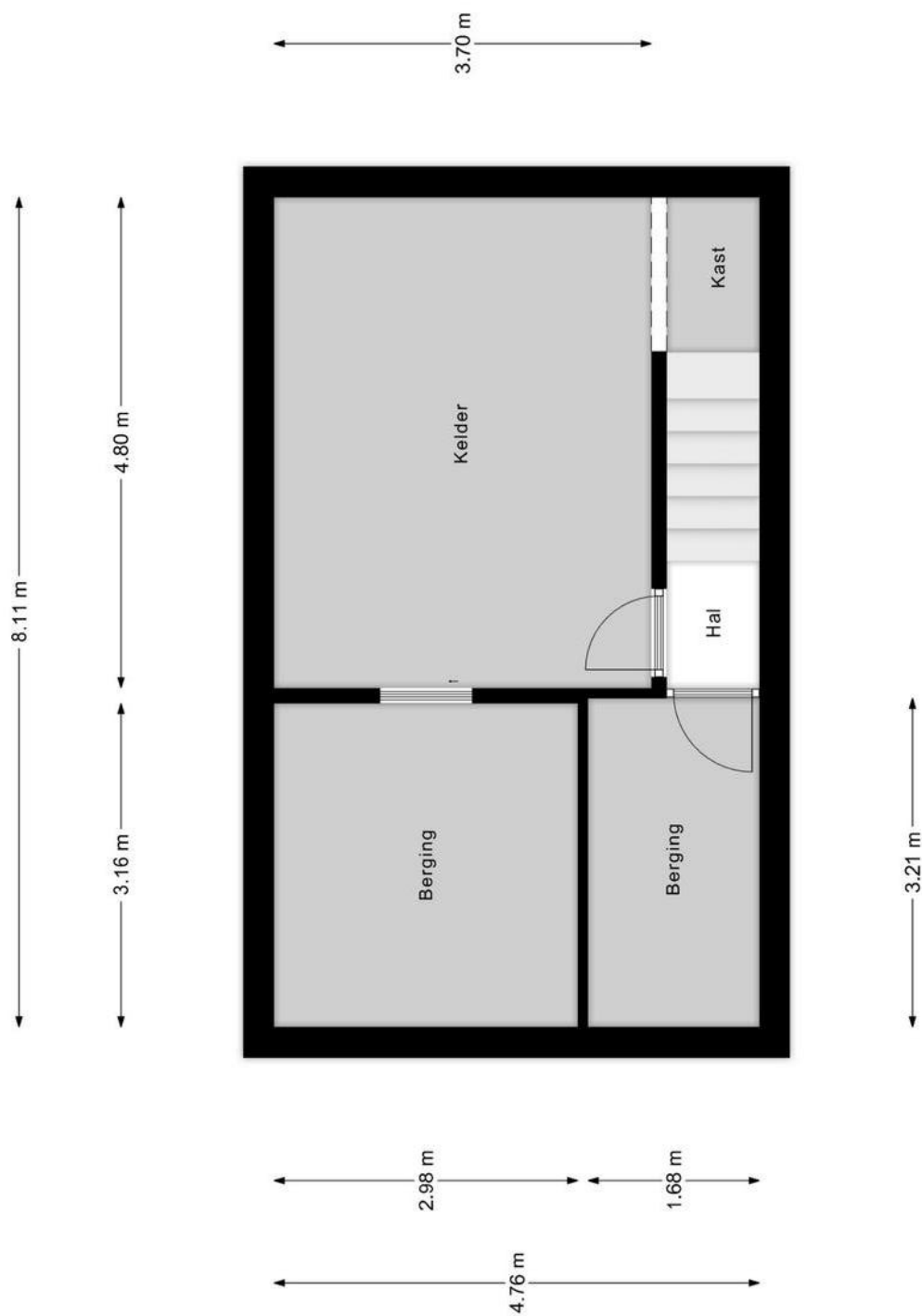
Begane grond



1e Verdieping



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.

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.



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

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

- 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!