



**Leemkuilen 7, 5768 EM Meijel**  
**Vraagprijs € 650.000,- k.k.**



Bouten Makelaardij B.V.  
Ruijsstraat 4  
5981 CM, PANNINGEN  
Tel: 077-3082232  
E-mail: [makelaardij@bouten-groep.nl](mailto:makelaardij@bouten-groep.nl)  
[www.boutenmakelaardij.nl](http://www.boutenmakelaardij.nl)

Deze royale vrijstaande woning beschikt over maar liefst 174 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte en valt direct op door zijn verzorgde uitstraling. Aan de buitenzijde is goed te zien dat de woning altijd keurig is onderhouden; het schilderwerk is recent uitgevoerd en de dakpannen zijn in 2016 nog vernieuwd. De woning is solide gebouwd en biedt volop ruimte en mogelijkheden. Hoewel het geheel netjes is onderhouden, vraagt het interieur om een frisse wind om het volledig naar eigen smaak te moderniseren. Naast de ruime indeling op de begane grond met een erg lichte woonkamer, een echte leefkeuken, praktische bijkeuken en inpandige garage, beschik je op de verdieping over 4 kamers en een ruime badkamer. Daarnaast is er een heerlijke tuin met veel privacy welke bereikbaar is middels vrije achterom. De woning is gelegen in Meijel, in een rustige woonomgeving met voorzieningen, scholen en uitvalswegen op korte afstand. Ook uitvalswegen richting o.a. de A67 zijn bereikbaar in enkele minuten.

#### **Indeling**

##### **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je vervolgens zo de leefkeuken in.

De leefkeuken staat in open verbinding met de woonkamer via ensuite deuren, zo kun je jezelf ten alle tijden afsluiten van de andere ruimte indien het moment daarvoor is. De keuken is voorzien van een parketvloer, wat zorgt voor een mooi en rustig geheel met de woonkamer. Er is voldoende ruimte voor een eethoek en dankzij de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden om de keuken naar eigen wens opnieuw in te delen, bijvoorbeeld met een kookeiland of een ruimere keukenopstelling. De keuken is momenteel ingericht met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en anderhalve spoelbak.

Via de ensuite deuren bereik je de woonkamer die royaal is van opzet en voorzien is van een parketvloer. Dankzij de grote raampartijen naar de straatzijde is dit een prettige, lichte leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek.

Vanuit de keuken is de provisiekelder bereikbaar, ideaal voor extra opslag. Daarnaast bevindt zich aansluitend de bijkeuken, voorzien van witgoed aansluitingen en extra kastruimte. Vanuit hier is er toegang tot de tuin en tot de inpandige garage, die ruimte biedt voor zowel de auto als extra bergruimte. Middels elektrische deur is er toegang tot de oprit.

##### **1e Verdieping**

De overloop geeft toegang tot 3 royale slaapkamers en de badkamer. De 4e kamer is bereikbaar via een andere slaapkamer, waardoor dit ideaal te combineren is met een werkkamer, chillkamer voor de kids of bijv. als logeerkamer. In deze kamer bevindt zich ook de vaste trap naar de zolderverdieping.

De hoofdslaapkamer is erg royaal van afmeting en beschikt over een vaste kledingkast.

Maar zo zijn alle slaapkamers erg ruim van formaat en bieden zodoende volop mogelijkheden voor een gezin, werken aan huis of het creëren van hobbyruimtes.

De overloop en slaapkamers zijn grotendeels voorzien van tapijt; twee slaapkamers waar tevens de trap naar de tweede verdieping is gesitueerd, zijn afgewerkt met een zeilvloer.

De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een ligbad, douche, wastafel en extra toilet.

##### **2e Verdieping**

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze verdieping bestaat uit een ruime zolder met praktische indelingsmogelijkheden. Hier bevindt zich tevens de CV-installatie (Nefit, bouwjaar 2010 maar in 2016 voorzien van nieuw binnenwerk). De zolder biedt volop potentie voor extra opslag of een kleine hobbykamer.

##### **Kelder**

De woning beschikt over een royale provisiekelder, bereikbaar vanuit de keuken. Een praktische ruimte voor voorraad, opslag of bijvoorbeeld als wijnkelder.

##### **Tuin**

De tuin is keurig aangelegd en biedt volop privacy. Direct achter de woning bevindt zich een bestraat terras, een fijne plek om beschut te zitten. De tuin is verder ingericht met een verzorgd gazon, diverse volwassen hagen en groenblijvende beplanting, wat zorgt voor een rustige en groene uitstraling. Dankzij de volwassen bomen en hoge erfafscheidingen is er veel privacy aanwezig.

Daarnaast is er een vrije achterom via de poort aan de opritzijde van de woning, wat extra praktisch is voor fietsen of tuinonderhoud. De tuin is overzichtelijk en netjes onderhouden, met voldoende ruimte om deze naar eigen wens verder in te richten. Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit, geschikt voor meerdere auto's.

### Ligging

Gelegen in de kern van Meijel met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Toch woon je hier lekker rustig in een echte woonbuurt. Uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden; zoals Eindhoven, Venlo, Roermond en Weert zijn eveneens goed bereikbaar, evenals wandel- en fietsroutes in de groene omgeving die Meijel te bieden heeft.

### Algemeen

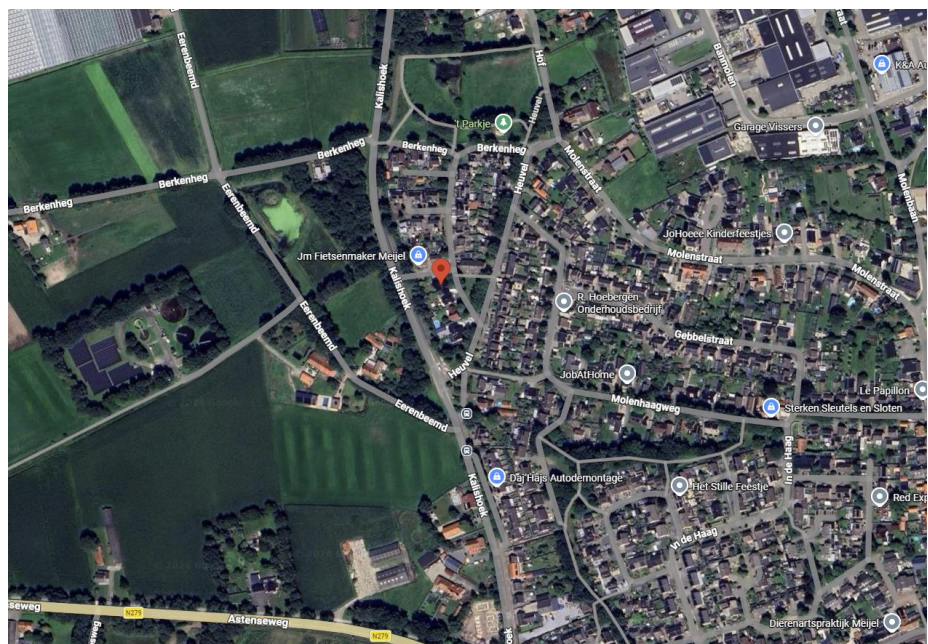
- Woonoppervlakte ca. 174 m<sup>2</sup>
- Dakpannen 2016 vernieuwd en recent nieuw schilderwerk buitengevel
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Inpandige garage, aparte leefkeuken en royale lichte woonkamer
- 4 Kamers en complete badkamer op de verdieping, waarvan eentje als doorloopkamer fungeert met de vaste trap naar zolder
- Super onderhouden gezinswoning, gelegen op mooie locatie in Meijel!

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 833 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 420 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 174 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1990
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 192 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Inpandig
<b>Energie label</b>	: C
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

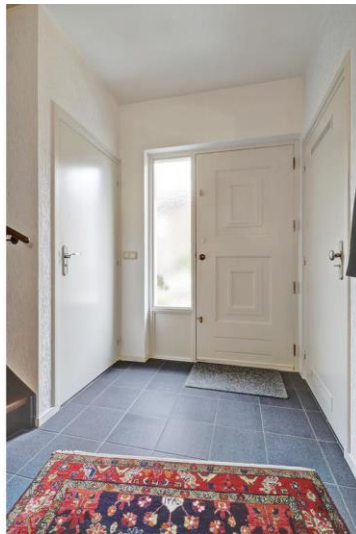
## Locatie

Leemkuilen 7  
5768 EM MEIJEL



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

E-mail: [makelaardij@bouten-groep.nl](mailto:makelaardij@bouten-groep.nl)  
[www.boutenmakelaardij.nl](http://www.boutenmakelaardij.nl)































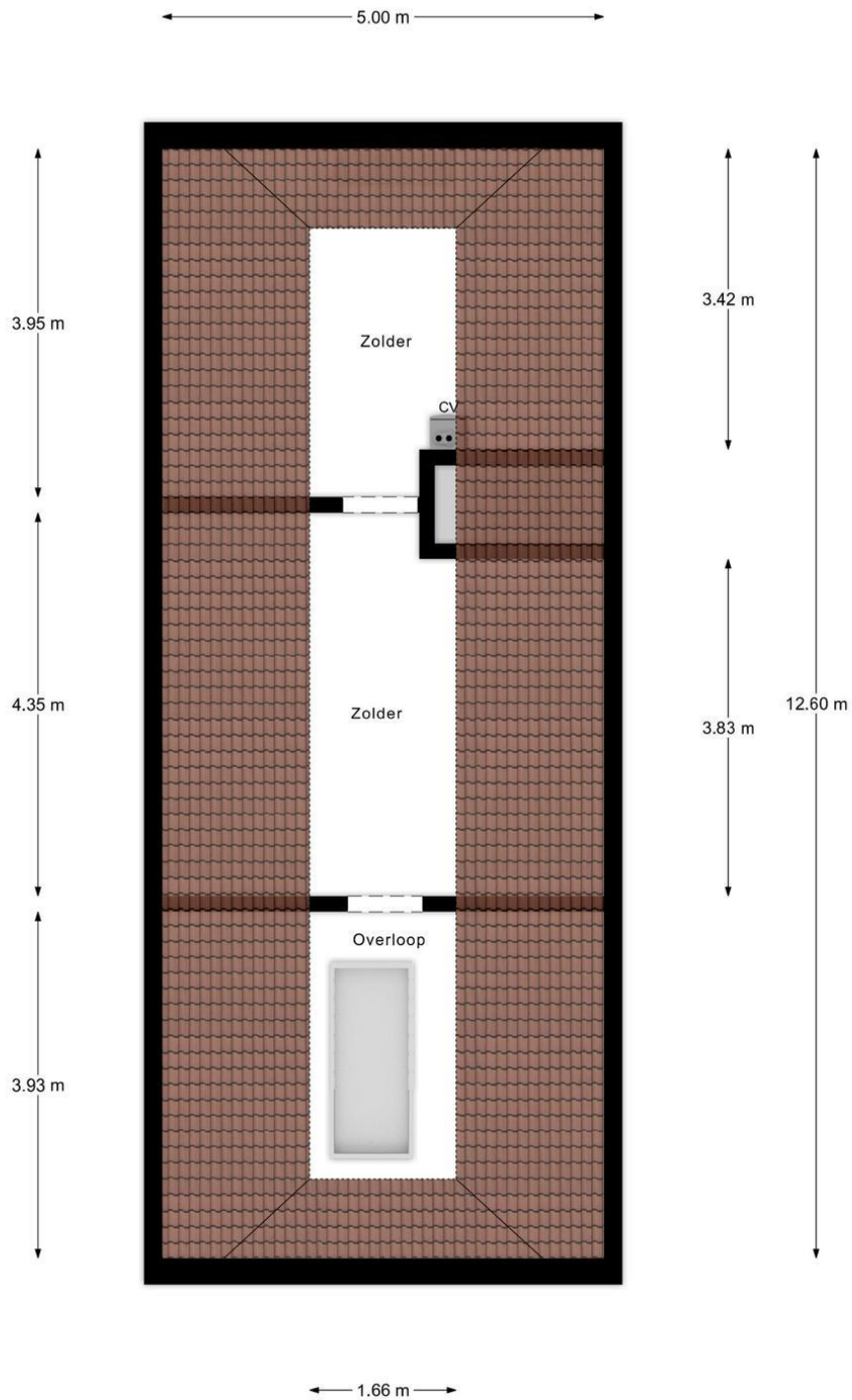
## Begane grond



## 1e Verdieping



## Zolder



## 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 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 bedenktime 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](mailto:makelaardij@bouten-groep.nl)  
[www.boutenmakelaardij.nl](http://www.boutenmakelaardij.nl)