



In de Pas 47, 5988 KA Helden
Vraagprijs € 419.000,- k.k.



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

Kom binnen in deze verrassend ruime en gemoderniseerde gezinswoning met veel leefruimte door een aanbouw aan de woonruimte, een dubbele overkapping en een inpandige garage met extra zolder. Met twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping (eenvoudig mogelijkheid tot realisatie extra slaapkamer) en een vaste trap naar de zolder met daar de 3e slaapkamer, is dit een ideale woning voor gezinnen. Daarbij is de woning rustig gelegen met aan de achterzijde een speelveldje, maar toch centraal met veel faciliteiten, supermarkten en scholen op korte afstand. Maar ook nabij het centrum van zowel Panningen, als ook dat van Helden. De woning is geheel geïsoleerd, in 2015 voorzien van een nieuwe keuken, in 2021 voorzien van 8 zonnepanelen, in 2020 van een nieuwe badkamer en beschikt over een energielabel A.

Indeling

Begane grond

Via de carport op de oprit is de entree van deze verrassend ruime woning. Hier heb je in de entreehal toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte met toilet en fonteintje. Vanuit hier stap je tevens in de woonkamer. De woonkamer is royaal van formaat en geniet van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde, aan de voorzijde beschik je ook over een rolluik. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek en aan de achterzijde heb je nog lekker veel plek voor bijvoorbeeld de eettafel of een speelhoek voor de kids. De gehele woonkamer is voorzien van een houten vloer.

Via de woonkamer loop je door naar de de halfopen keuken uit 2015 die is ingericht met een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, combimagnetron, vaatwasser (2024) en veel opbergruimte. Vanuit de keuken is er directe toegang zowel de inpandige garage, als tot de lichte aanbouw, die mogelijkheden biedt tot een aparte speel- of studeerkamer. Nu is de inbouw ingericht met de eethoek én een extra tv-hoek. Vanuit hier heb je mooi uitzicht en toegang tot de overkapping en tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Deze ruimte is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, een lichtkoepel en een tegelvloer met vloerverwarming.

1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet, aangezien dit voorheen 2 losse slaapkamers waren. Hierdoor is dit indien gewenst ook weer eenvoudig terug te brengen tot in totaal drie slaapkamers. Deze hoofdslaapkamer is geheel voorzien van rolluiken. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, die eveneens is uitgerust met rolluiken, maar ook met airco.

De ruime en complete badkamer is in 2021 nieuw geïnstalleerd en is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, radiator en hangend toilet.

Zolder

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je na de smalle overloop de 3e slaapkamer bereikt. Deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel met rolluik en praktische knieschotbergingen. Vanuit de overloop is ook nog de aparte bergruimte bereikbaar, waar zich de cv-installatie (Nefit 2024) bevindt.

Garage

Vanuit de keuken in de aanbouw, stap je zo de ruime inpandige garage in (ca. 25 m²). Deze garage is volledig voorzien van een tegelvloer, deels van isolatie en hier vind je ook de witgoed aansluitingen. Hierdoor is deze ruimte misschien wel meer een extra bergruimte of bijkeuken zelfs. Aan de achterzijde heb je middels een loopdeur toegang tot de overkapping in de achtertuin en aan de voorzijde loop je via de elektrische sectionalpoort zo naar de carport. Een mooie extra is dat je via een vaste trap de zolderruimte van de garage oploopt. Ideaal te gebruiken als extra leefruimte, hobbyruimte of gewoon als bergruimte natuurlijk.

Tuin

De ruime achtertuin beschikt over een royale overkapping aan de woning vast en is aan de achterzijde geheel vrij gelegen, waardoor je hier oprecht geniet van optimale privacy. Daarnaast beschik je over een terras, over kunstgras en een houten overkapping aan de achterzijde met daaraan een extra berging. Ook heb je nog een extra tuinberging hier in de hoek. Deze ruime berging is ideaal voor het stallen van fietsen, tuingeredschap of als werk-/klusruimte.

Dankzij de vrije achterom is de tuin ook toegankelijk vanuit een openbaar wandelpad met groenvoorziening achter de woning. Hier ligt een leuk speelveldje, wat natuurlijk ideaal is voor de kids.

Aan de voorzijde heb je een eigen oprit, geschikt voor 2 auto's en voorzien van een carport.

Ligging

Gelegen aan een rustige woonstraat en een in kindvriendelijke woonwijk nabij scholen, diverse speelveldjes, voorzieningen en het centrum van zowel Helden als dat Panningen.

Algemeen

- Verrassend ruime gezinswoning met aanbouw aan de achterzijde en een inpandige garage met extra zolderverdieping;
- Vaste trap naar zolder met daar een extra slaapkamer;
- 8 Zonnepanelen uit 2021, volledig geïsoleerd en energielabel A;
- Vrij gelegen achtertuin (geen achterburen) met vrije achterom en dubbele overkapping;
- In 2020 voorzien van nieuwe badkamer en in 2015 van een nieuwe keuken.

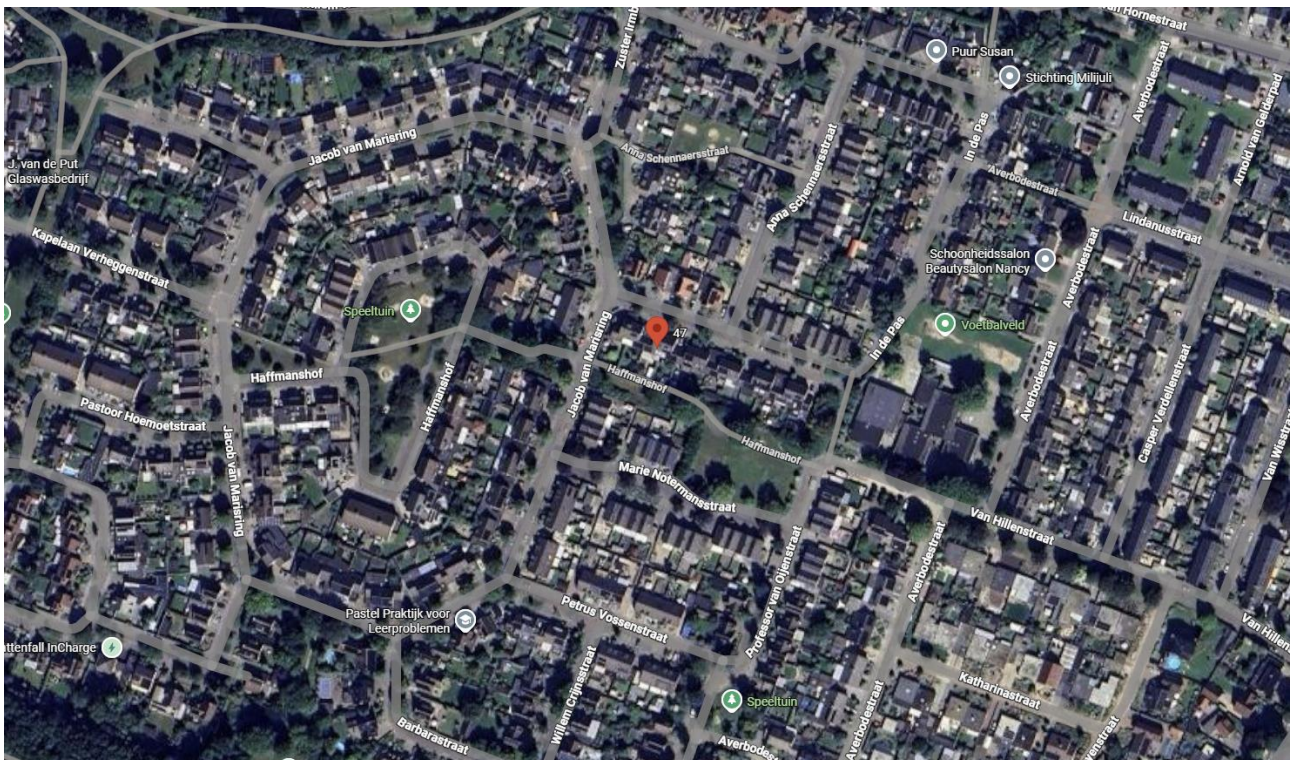


Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 579 m ³
Perceel oppervlakte	: 250 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin op het zuiden, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 108 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig, Carport
Energie label	: A (Volledig geïsoleerd en HR++ glas)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming in aanbouw

Locatie

In de Pas 47
5988 KA HELDEN

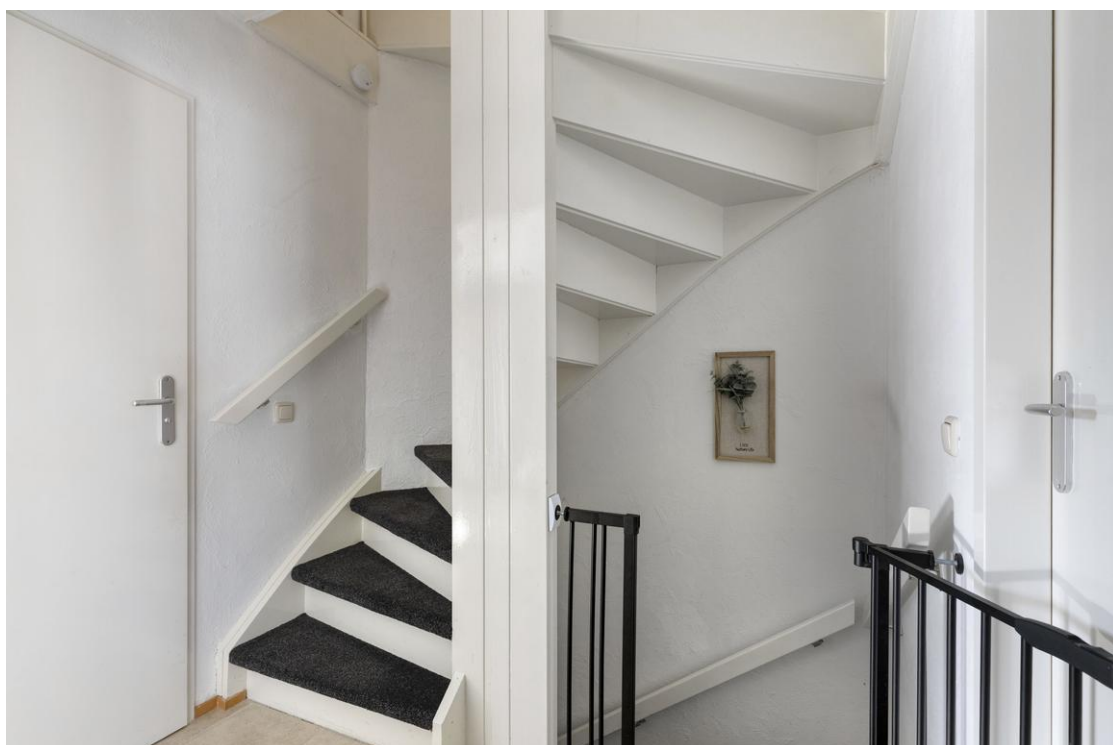






















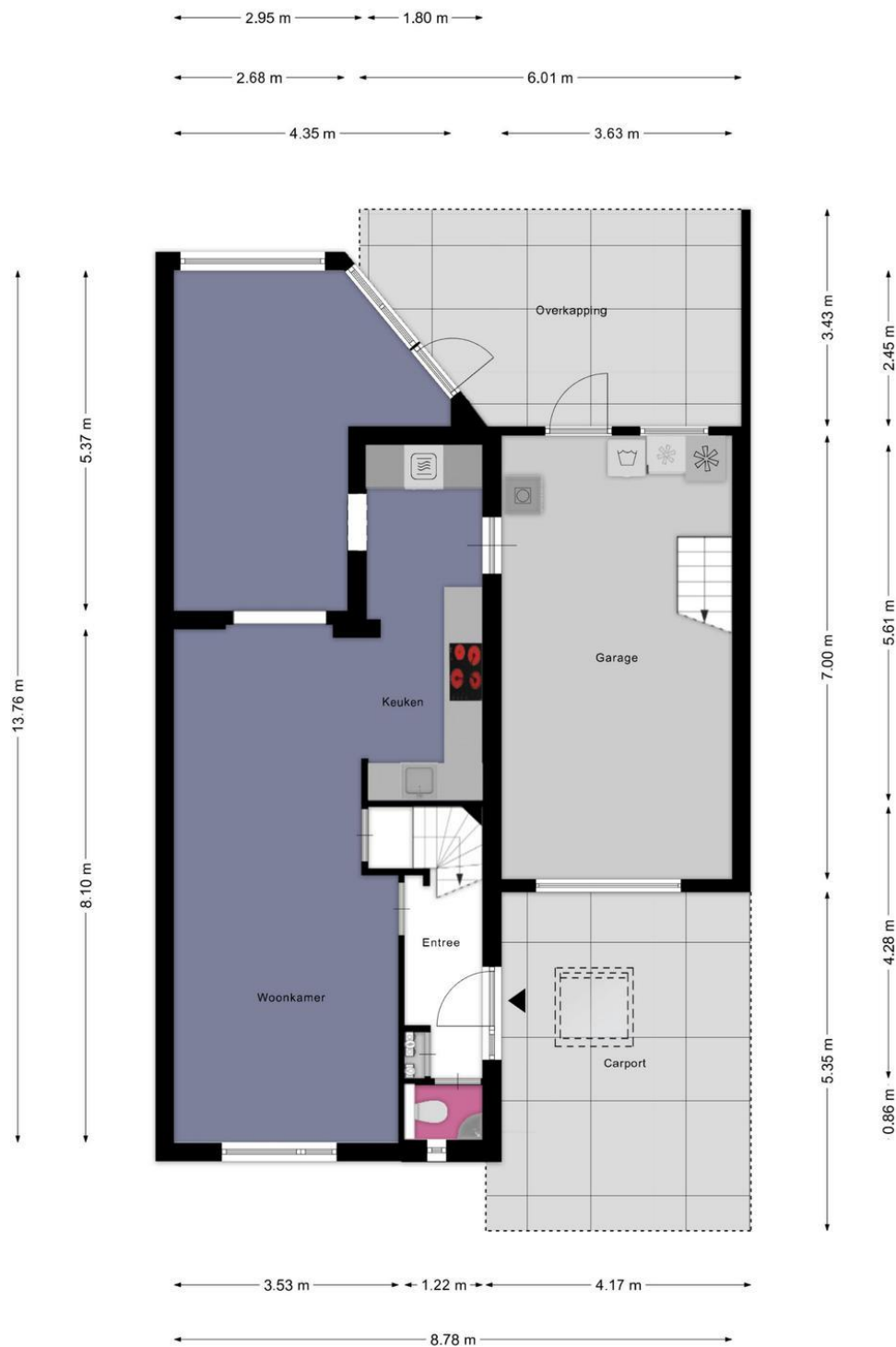








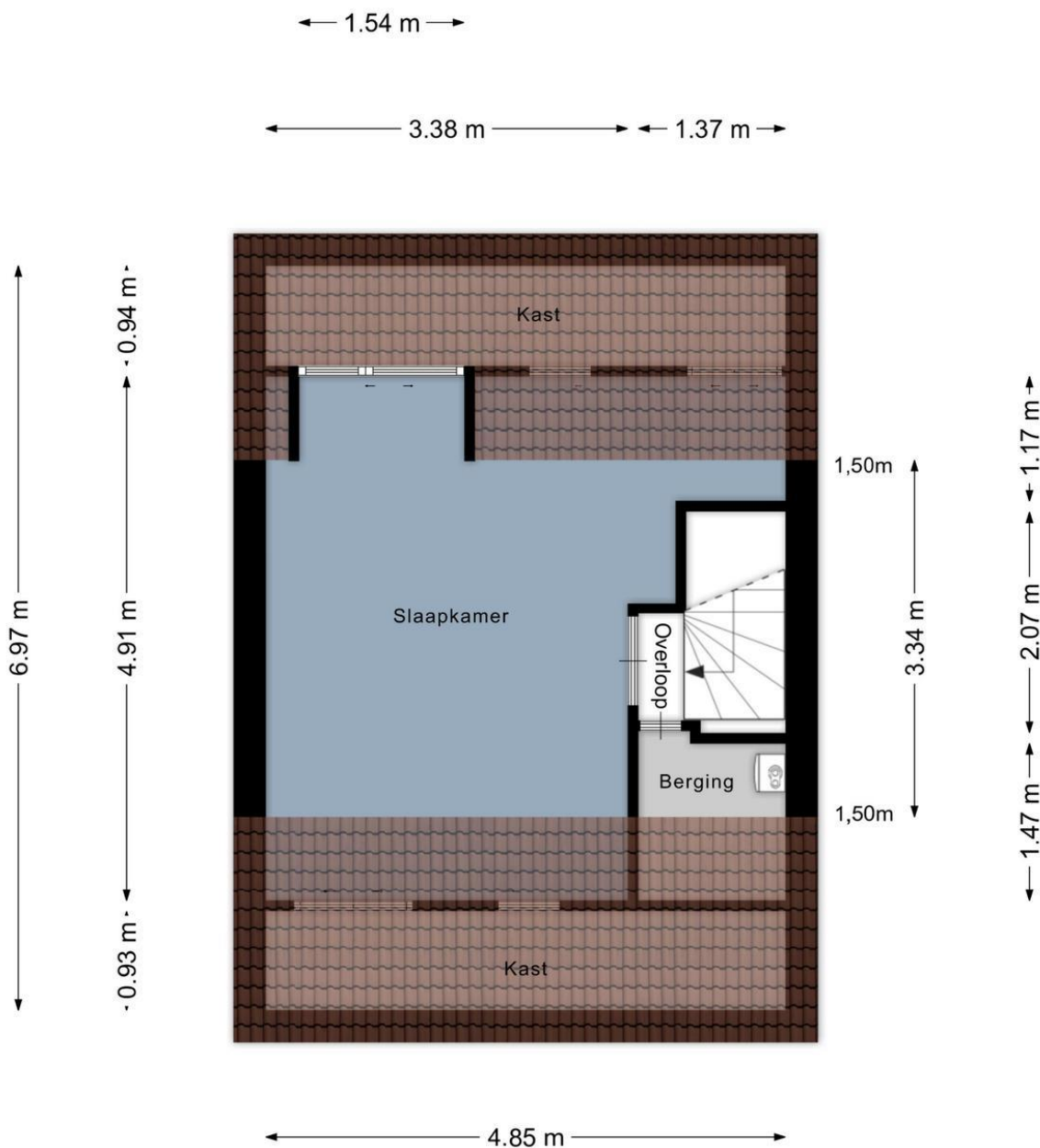
Begane grond



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:

- 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. 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.
- 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.



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

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

- 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!