



Meester Thijssenstraat 24, 5987 NN Egchel
Vraagprijs € 439.000,- k.k.



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

Wauw! Deze moderne twee-onder-een-kapwoning uit 2015 is er eentje waar je zó in wilt trekken. Met een woonoppervlak van maar liefst 140 m², een hoogwaardige afwerking én een uitstekende energiezuinigheid met een energielabel A+ (volledig geïsoleerd, ventilatiewarmtepomp en 12 zonnepanelen) woon je hier helemaal van nu. De woning is verrassend ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden: momenteel zijn er twee slaapkamers, maar met eenvoudige aanpassingen creëer je hier moeiteloos extra kamers, bijvoorbeeld op zolder of door de walk-in closet weer als slaapkamer in te richten. Maar zeg nou eerlijk, zo'n walk-in closet is toch ook veel leuker? Een instapklare, jonge woning met comfort, ruimte én flexibiliteit en dat alles op een fijne locatie in Egchel op korte afstand van alle voorzieningen.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de woning, waar zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en staat in open verbinding met de keuken. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een royale zithoek, terwijl aan de achterzijde bij de keuken plaats is voor een grote eethoek. De L vormige keukenopstelling vormt een natuurlijke scheiding tussen beide gedeeltes, maar behoudt tegelijkertijd het open karakter van de ruimte. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin is er bovendien veel lichtinval en een prettige verbinding met buiten. De begane grond is volledig afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en aan de voorzijde met rolluiken. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, anderhalve spoelbak, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.

Achter de keuken bevindt zich een praktisch tussenportaal. Vanuit deze ruimte zijn de achterdeur, een separate toiletruimte en de bijkeuken bereikbaar. In de bijkeuken zijn de witgoedaansluitingen gesitueerd en is in 2025 nog een maatwerk kastenwand gerealiseerd waardoor het geheel er strak en modern uitziet, waarin ook een extra koelkast en vriezer zijn ingebouwd. Deze bijkeuken biedt tevens toegang tot de carport aan de voorzijde, waardoor ideaal als 'achterom' kan worden gebruikt. Tenslotte bevindt zich hier ook de technische ruimte met de opstelling van de cv-installatie (Nefit, 2015) en de ventilatiewarmtepomp die de warmte vanuit de ventilatielucht omzet naar het warm water van de cv-ketel, extra energiezuinig dus.

1e Verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee ruime slaapkamers en een complete badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een ruime walk-in closet, die eenvoudig weer kan worden teruggebracht naar een 3e slaapkamer indien gewenst. De 2e slaapkamer is ook lekker ruim te noemen met bijna 14 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde rolluiken en de gehele verdieping is voorzien van een nette doorlopende laminaatvloer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, royale inloopdouche met regenkop, hangend toilet, dubbele wastafel met wasmeubel en vloerverwarming.

2e Verdieping

De zolderverdieping is een open ruimte met volop mogelijkheden en eveneens voorzien van een laminaatvloer. Hier kan eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd. De gordingen zijn al voorbereid op het plaatsen van een dakkapel, wat extra ruimte en licht kan creëren.

Tuin

De woning beschikt over een nette tuin die bereikbaar is via de schuifpui in de woonkamer of via de loopdeur in het achterportaal. Vanuit de carport aan de voorzijde, heb je een eigen vrije achterom middels de afgesloten poort. Ideaal om de tuin met bijv. de fiets te bereiken of voor je containers. De tuin is vooral heel erg breed opgezet, waardoor je hier lekker veel ruimte hebt voor diverse zitjes. Naast het terras, beschikt de achtertuin over een kunstgrasgazon, een grote houten berging voor het stallen van de fietsen, tuinspullen of om te klussen. Als echte eyecatcher in de tuin vind je de royale overkapping uit 2021, waardoor je lekker lang kunt genieten van het buitenleven.

Aan de voorzijde heb je een eigen oprit met dubbele carport uit 2022, waar je met gemak 2 auto's onder kunt stallen.



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

Ligging

Deze instapklare woning ligt ook nog eens super fijn. Rustig aan een klein weggetje, waar niemand komt die er niet hoeft te zijn. Een kindvriendelijke straat met meer dan voldoende parkeerplekken en een speelveldje gewoon letterlijk om de hoek. Ook heb je de basisschool gelegen op loopafstand, net zoals het uitgebreide winkelcentrum van Panningen met al haar voorzieningen op fietsafstand. Maar ook uitvalswegen naar omliggende steden zijn altijd dichtbij, zo sta je in ongeveer 10 minuten op de A67 (Venlo-Eindhoven).

Algemeen

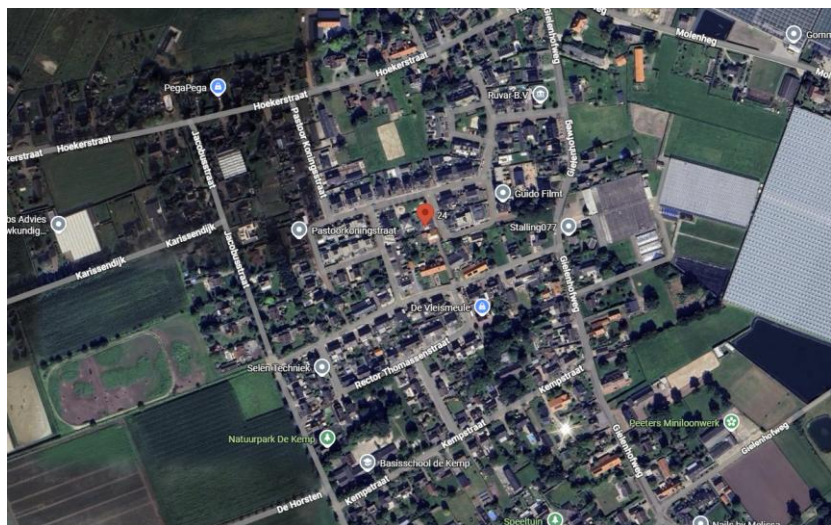
- Volledig geïsoleerde woning met energielabel A+;
- Voorzien van 12 Zonnepanelen (2022) en ventilatiewarmtepomp;
- Geheel uitgerust met kunststof kozijnen met HR++ beglazingen;
- Hoogwaardig, modern en volledig instapklaar afgewerkt;
- Royale overkapping (2021) en dubbele carport (2022);
- Eigen achterom met af te sluiten poort;
- Hoofdslaapkamer met eigen walk-in closet;
- Indien wenselijk eenvoudig 3e, 4e of zelfs 5e slaapkamer te realiseren;
- Kortom: instapklare, hoogwaardig afgewerkte woning op een top locatie in Egchel!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 496 m ³
Perceel oppervlakte	: 241 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 140 m ²
Energielabel	: A+
Bouwjaar	: 2015
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 109 m ²
Garage	: Carport, Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Meester Thijssenstraat 24
5987 NN EGCHL





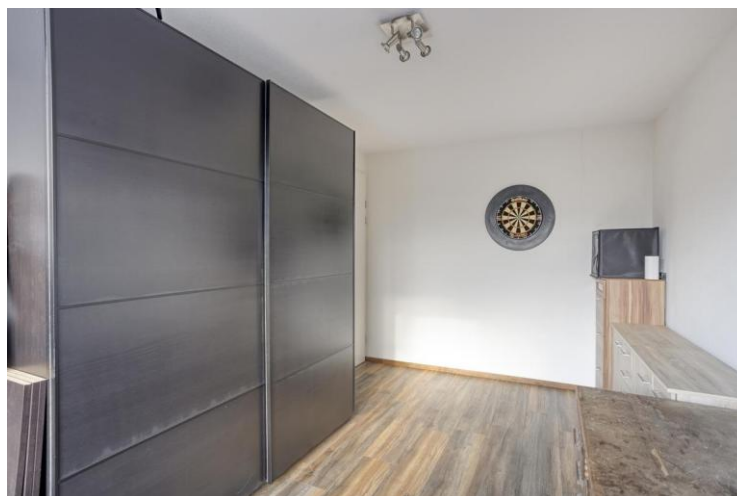










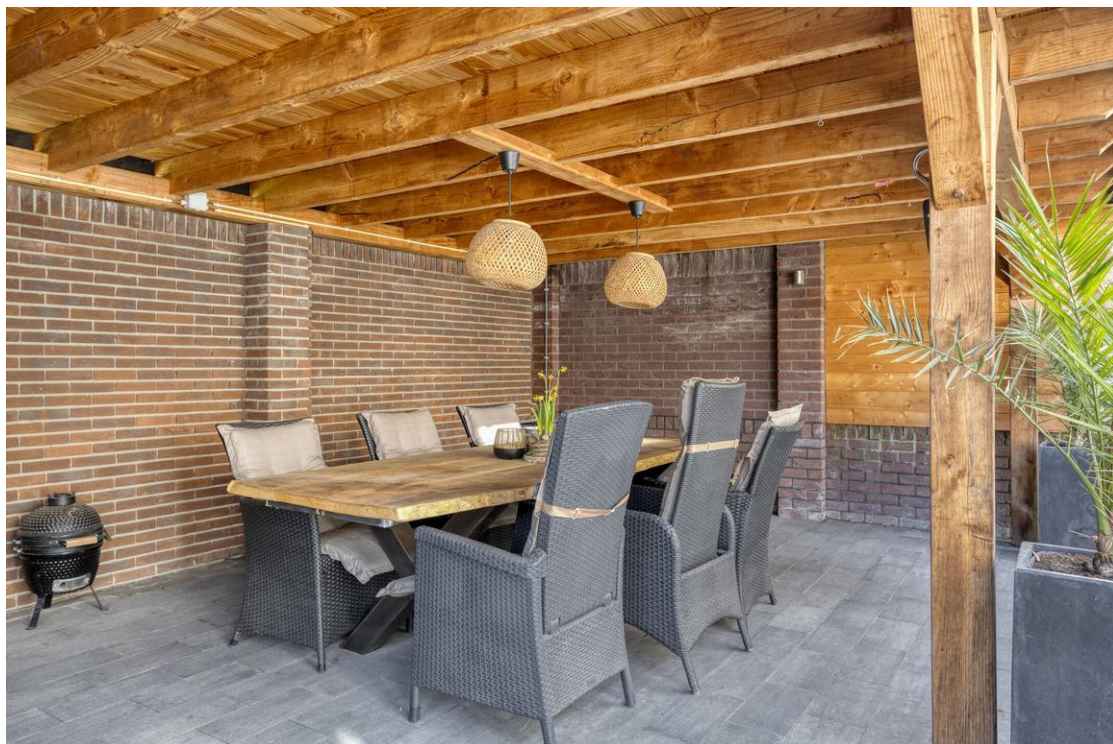
















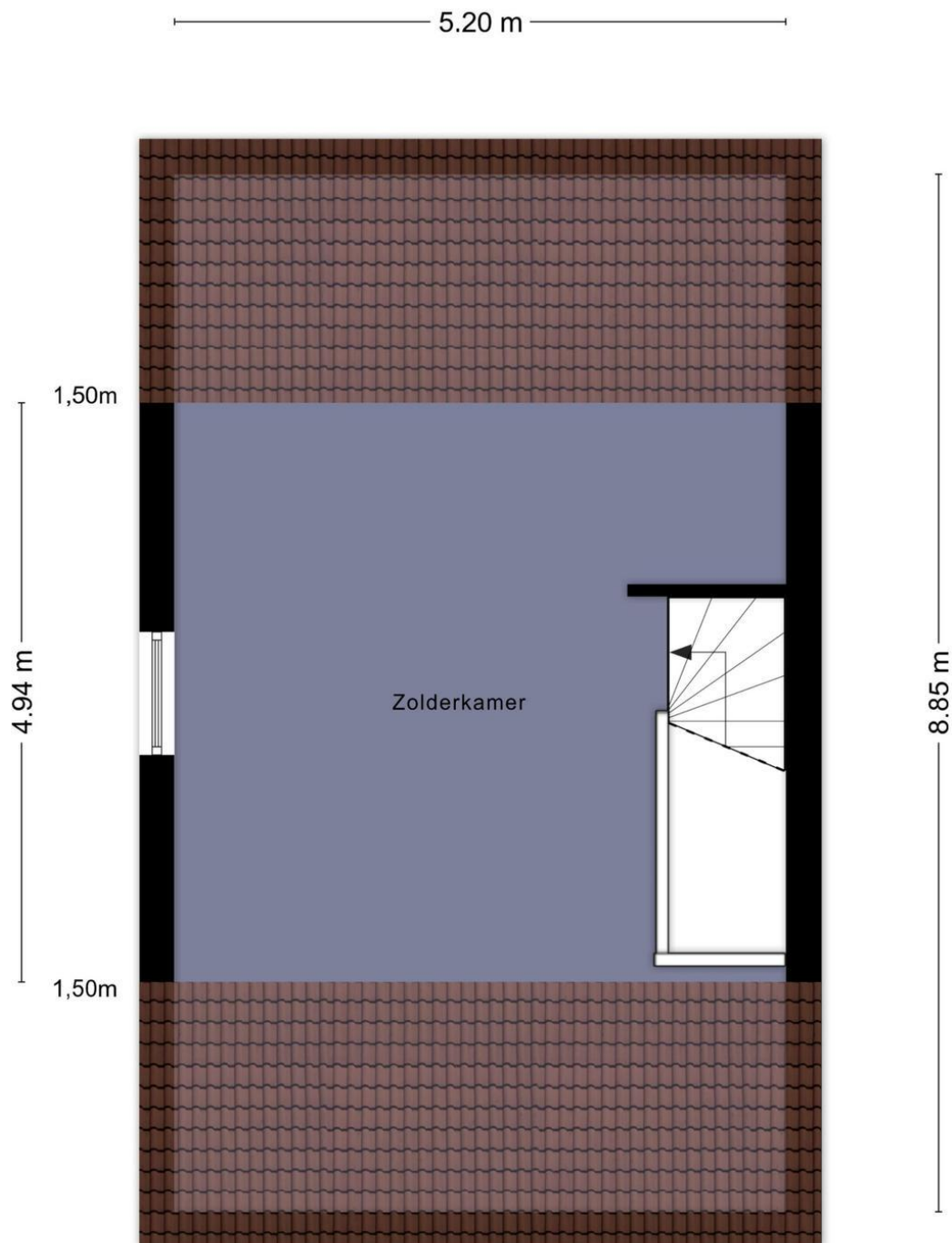
Begane grond



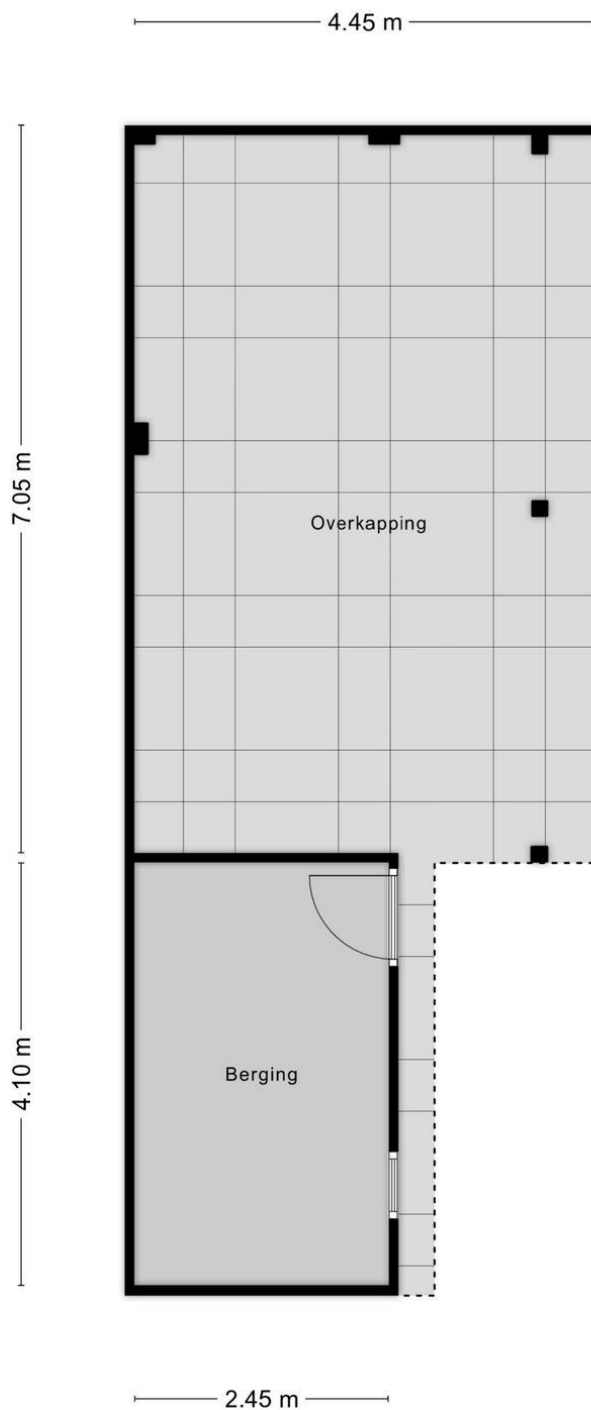
1e Verdieping



Zolder



Overkapping



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 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!

