



Roggelseweg 4, 5988 BP Helden
Vraagprijs € 447.000,- K.K.

Wauw! Dit is weer zo'n twee-onder-één kapwoning die echt alles heeft, waar werkelijk overal aan is gedacht. Met een royale aanbouw aan de achterzijde beschik je over veel leefruimte, door de dakkapel (2025) op zolder is hier een 4e grote slaapkamer gerealiseerd en met de overkapping over de volledige breedte van de tuin uit 2024 heb je er zelfs bijna een tweede woning bij. Verder beschikt de woning over een carport aan de voorzijde, een multifunctioneel verbouwde garage, een tweede overkapping met buitenkeuken, strak stucwerk, een moderne badkamer en een moderne keuken. Deze oprecht geheel instapklare woning heeft wel 145 m² woonoppervlakte, 270 m² perceeloppervlakte en is erg centraal gelegen met o.a. de bakker en supermarkt binnen een paar meter loopafstand. Verder ligt het uitgebreide winkelcentrum van Panningen ook op korte afstand, net zoals natuurgebied "Heldense Bossen".

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree loop je in de ruime entreehal met de modern beklede trapopgang naar de 1e verdieping. Deze biedt verder toegang tot de woonkamer, de meterkast en de net betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje.

Vervolgens stap je de ruime en lekker lichte leefruimte in via de keuken en eetkamer, voorzien van een houten vloer. De moderne hoekkeuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, spoelbak, combi magnetron, koelkast en vaatwasser. In open verbinding met de woonkamer heb je aan de voorzijde de eetkamer met groot raam aan de straatzijde. Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte voorzien van een volledig geïsoleerde aanbouw in 2014, voorzien van lichtkoepels en vloerverwarming. Hier heb je dan ook meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek. De dubbele tuindeuren geven toegang tot de achtertuin.

Aan de woning vast zit de voormalige garage die is opgedeeld in twee aparte ruimtes. Het eerste gedeelte is bereikbaar vanuit een van beide overkappingen en is netjes afgewerkt met een tegelvloer, verwarming, spotjes en de aansluitingen voor het witgoed. Het voorste gedeelte beschikt aan de opritzijde over dubbele garagedeuren en is voorzien van een nette tegelvloer, een urinoir en verwarming. Ideaal voor het stallen van de fietsen en wat extra opslag.

1e Verdieping

Via de overloop bereik je de drie nette slaapkamers en de badkamer, die allen zijn voorzien van rolluiken. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt daarnaast ook nog over een airco (2021). De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en momenteel in gebruik als kinderkamer. Deze is ook ideaal te gebruiken als bijv. thuiswerkplek. De 3e slaapkamer is momenteel in gebruik als inloopkast, maar natuurlijk ook makkelijk te gebruiken als slaapkamer. De geheel betegelde badkamer is erg compleet ingericht met een hoekligbad, inloopdouche met regendouche, wastafel in ombouw, designradiator, spotjes en een hangend toilet.

2e Verdieping

De zolderverdieping is in 2025 nog volledig onderhanden genomen, nieuw stucwerk, nieuwe vloeren, een dakkapel en een 2e airco-installatie.

Je komt boven in de ruime overloop die is voorzien van airco en de opstelling voor de cv-installatie (Nefit, 2019). Verder is deze ruimte voorzien van inbouwkasten en heb je de mogelijkheid om hier nog het witgoed te stallen indien gewenst. De zolderkamer (slaapkamer 4) is eveneens voorzien van vaste inbouwkasten, van spotjes en van een grote dakkapel met elektrisch bedienbare rolluiken.

Tuin

In de achtertuin bevindt zich misschien wel de grootste eyecatcher van de woning: de in 2024 geplaatste overkapping. Deze royale overkapping (6,56 x 3,40) is voorzien van een zeer hoog afwerkingsniveau. Voorzien van een monolithisch afgewerkte betonvloer, dimbare spots, een houtkachel, plafondisolatie, meer dan voldoende aansluitingen en in de betonvloer verzonken glazen schuifwanden. Hierdoor kun je het geheel van de zomer heerlijk open zetten, maar ook in de hele winter kun je hier van genieten door het af te sluiten en de houtkachel aan te maken.

Naast deze overkapping is nog een houten berging, ideaal voor de opslag van je tuinspullen. Verder is de achtertuin voorzien van een hoogwaardig kunstgras gazon en heb je aan de woning/berging vast nog een 2e overkapping die toegang biedt tot de voormalige garage. Ook deze ruimte is voorzien van glazen schuifwanden om zo heerlijk af te kunnen sluiten. Verder beschikt deze over een lichtstraat en staat hier momenteel de buitenkeuken, om lekker het hele jaar door te kunnen barbecueën.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met carport. Noemenswaardig is zeker dat je hier gewoon 3 auto's kunt stallen en er een elektro-aansluiting zit om je auto te kunnen opladen.



Ligging

Gelegen midden in Helden heb je hier alles op loopafstand. De supermarkt, bakker en andere winkels binnen het centrum van Helden liggen gewoon om de hoek. Het centrum van Panningen ligt op fietsafstand. Basisscholen en natuurgebied 'Heldense Bossen' zijn ook op enkele minuten wandelen gelegen. Daarnaast ook op enkele kilometers van de ontsluitingswegen A67 Venlo-Eindhoven, welke aansluit op de A2 en A73.

Algemeen

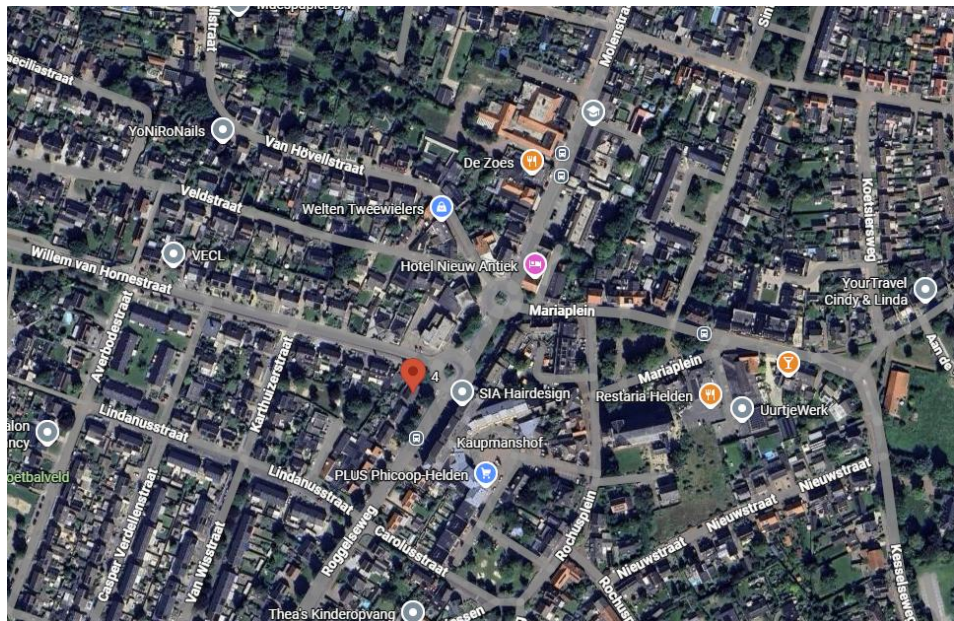
- Volledig instapklaar en voorzien van modern en hoogwaardig afwerkingsniveau
- Royale volledig geïsoleerde aanbouw aan de achterzijde
- Zolderverdieping in 2025 volledig vernieuwd en voorzien van dakkapel
- Enorme overkapping in 2024 gerealiseerd in de achtertuin met zeer hoog afwerkingsniveau
- 4 Slaapkamers, royale leefruimte en 145 m² aan woonoppervlakte
- 2 Overkappingen, aanpandige berging en carport voor meerdere auto's te stallen
- Super ligging nabij alle voorzieningen!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 545 m ³
Perceel oppervlakte	: 270 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 145 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Carport
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Deels vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Roggelseweg 4
5988 BP HELDEN



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

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





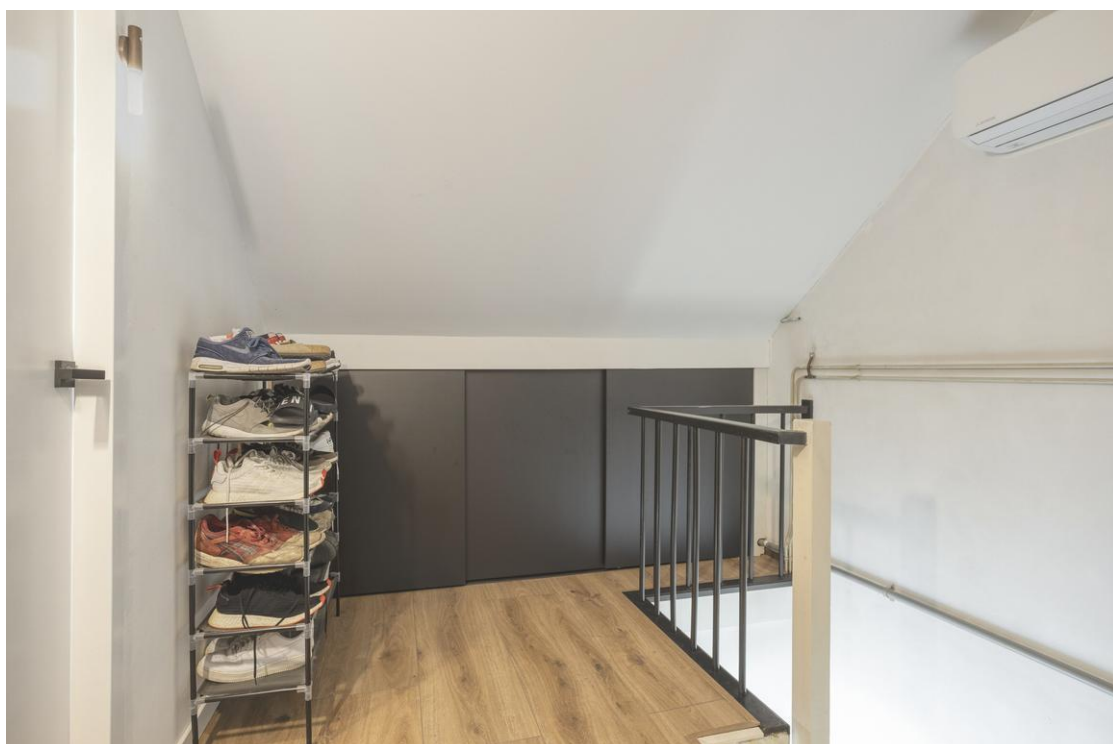


















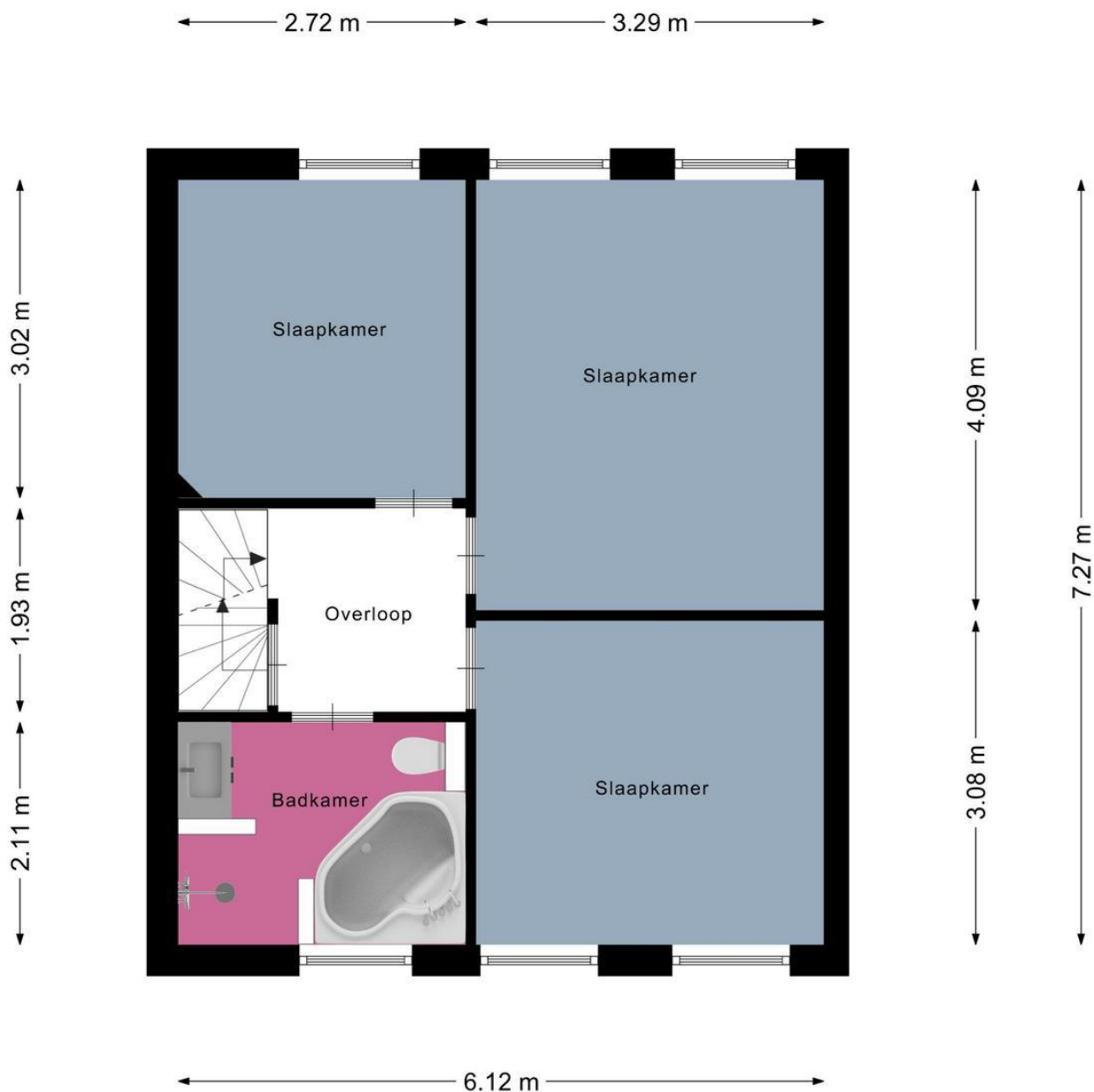




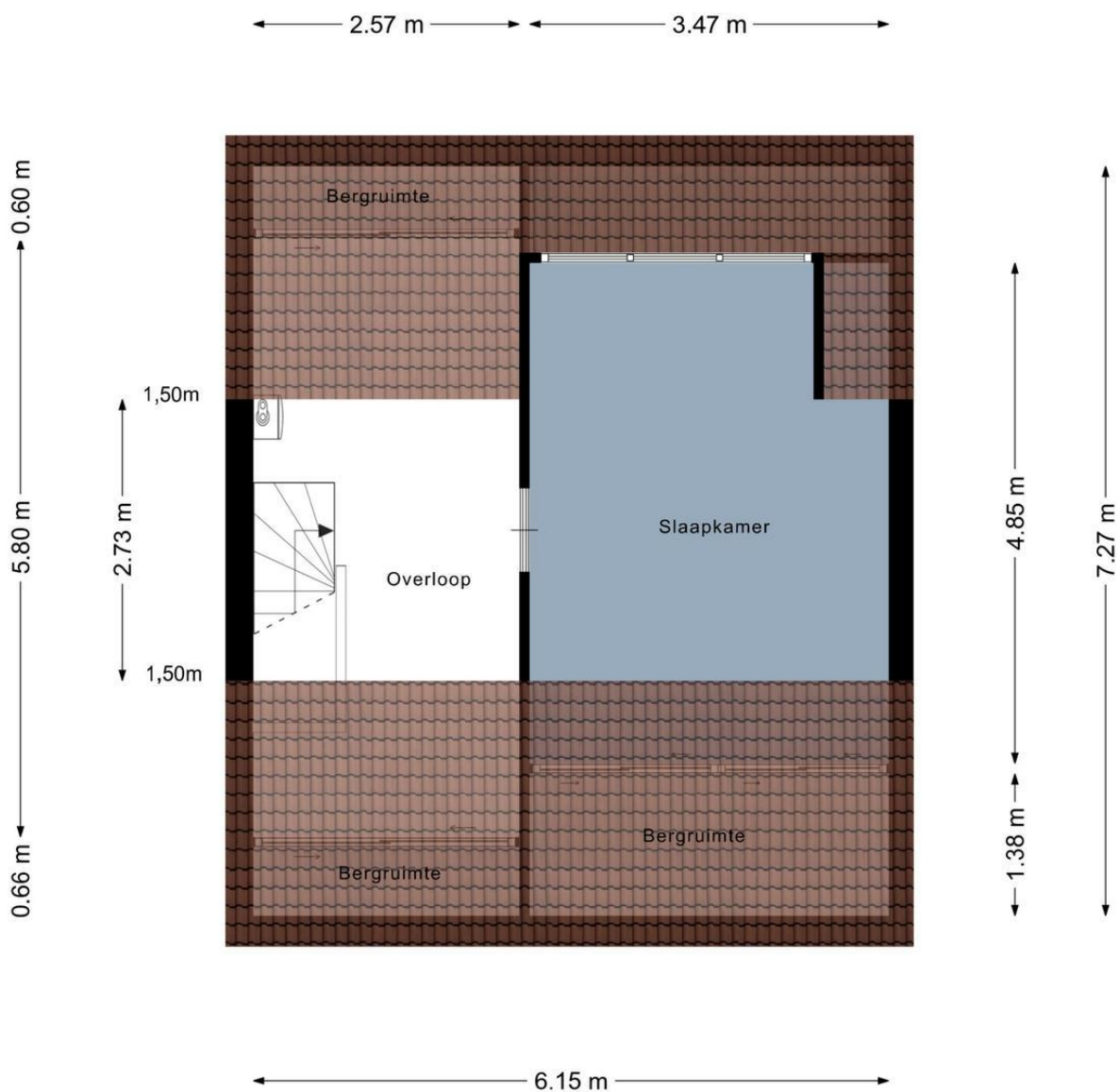
Begane grond



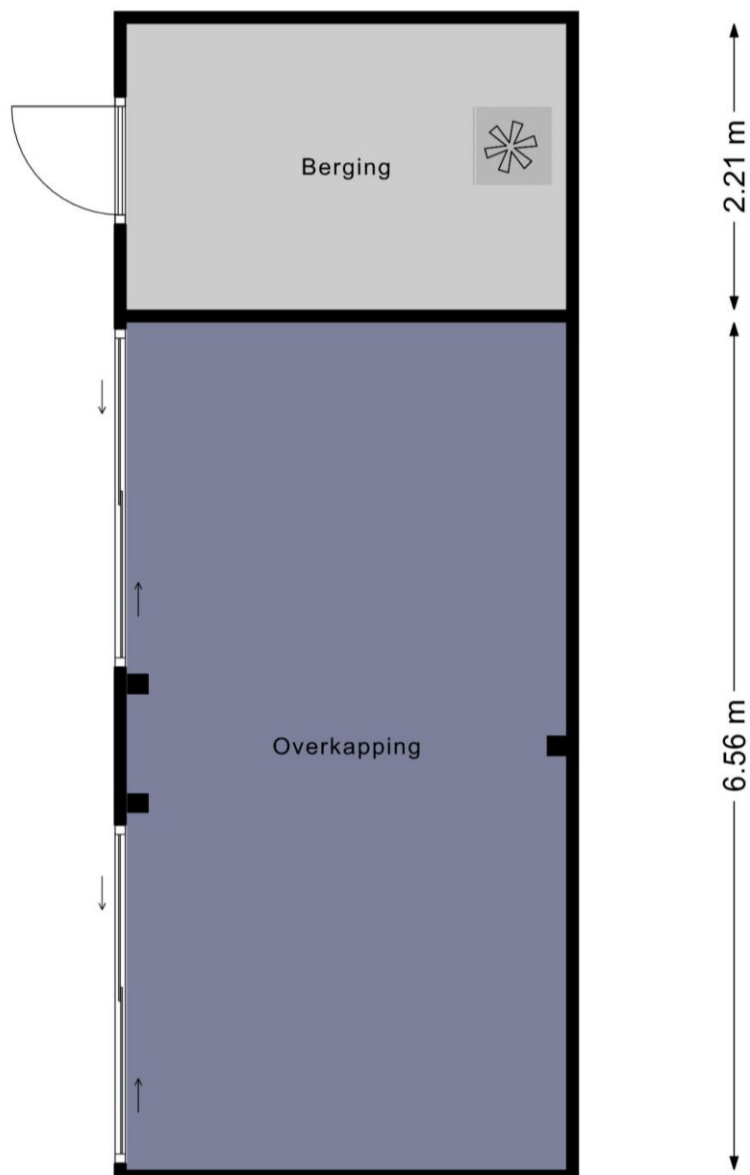
1e verdieping



2e verdieping



Overkapping + berging



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



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

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

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.
- 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
www.boutenmakelaardij.nl