

TE KOOP



Frisostraat 38
Grathem

VRAAGPRIJS € 545.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Vrijstaande woning met maar liefst 223 m² woonoppervlakte en een inhoud van 942 m³ in Grathem!

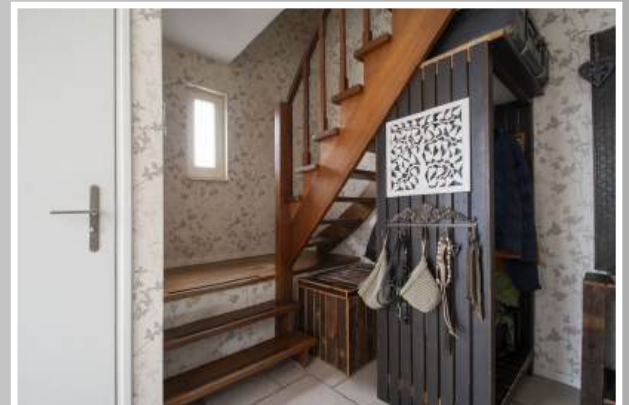
Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige woning, gelegen in een fraaie groene woonomgeving en in de nabijheid van een speelveldje? Dan is Frisostraat 38 in Grathem absoluut een bezichtiging waard. Deze vrijstaande woning met maar liefst 223 m² woonoppervlakte en een energielabel A (o.a. door warmtepomp en zonnepanelen) biedt een doordachte indeling en volop leefruimte voor het hele gezin.

Geheel onderkelderde woning, sfeervolle woonkamer met Flam houtkachel en toegang tot het terras, gesloten leefkeuken met achterliggende bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de inpandig garage bereikbaar. Een tweede garage bereik je via het terras. Op de eerste verdieping tref je 3 ruime slaapkamers en de badkamer aan. De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Hier tref je een tweede volledig ingerichte badkamer aan en een ruime vierde slaapkamer met een riante dakkapel.

De ligging is ideaal: nabij de A2 en A73, tussen de steden Roermond en Weert. De A2 is bereikbaar binnen enkele autominuten en de steden Maastricht en Eindhoven binnen ca. 40 minuten. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A73 zijn ook de uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Vanuit Grathem ben je binnen enkele minuten in België en Duitsland.







Via de overdekte buitenentree is de ruime hal bereikbaar. Vanuit de ruime hal met tegelvloer en een design radiator is het toilet, de meterkast, en de keuken te bereiken. Trap naar eerste verdieping met een klein bordes.

De meterkast is uitgerust met slimme meters en glasvezelaansluiting.

Het toilet is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld. Natuurlijke ventilatie is aanwezig op het toilet.

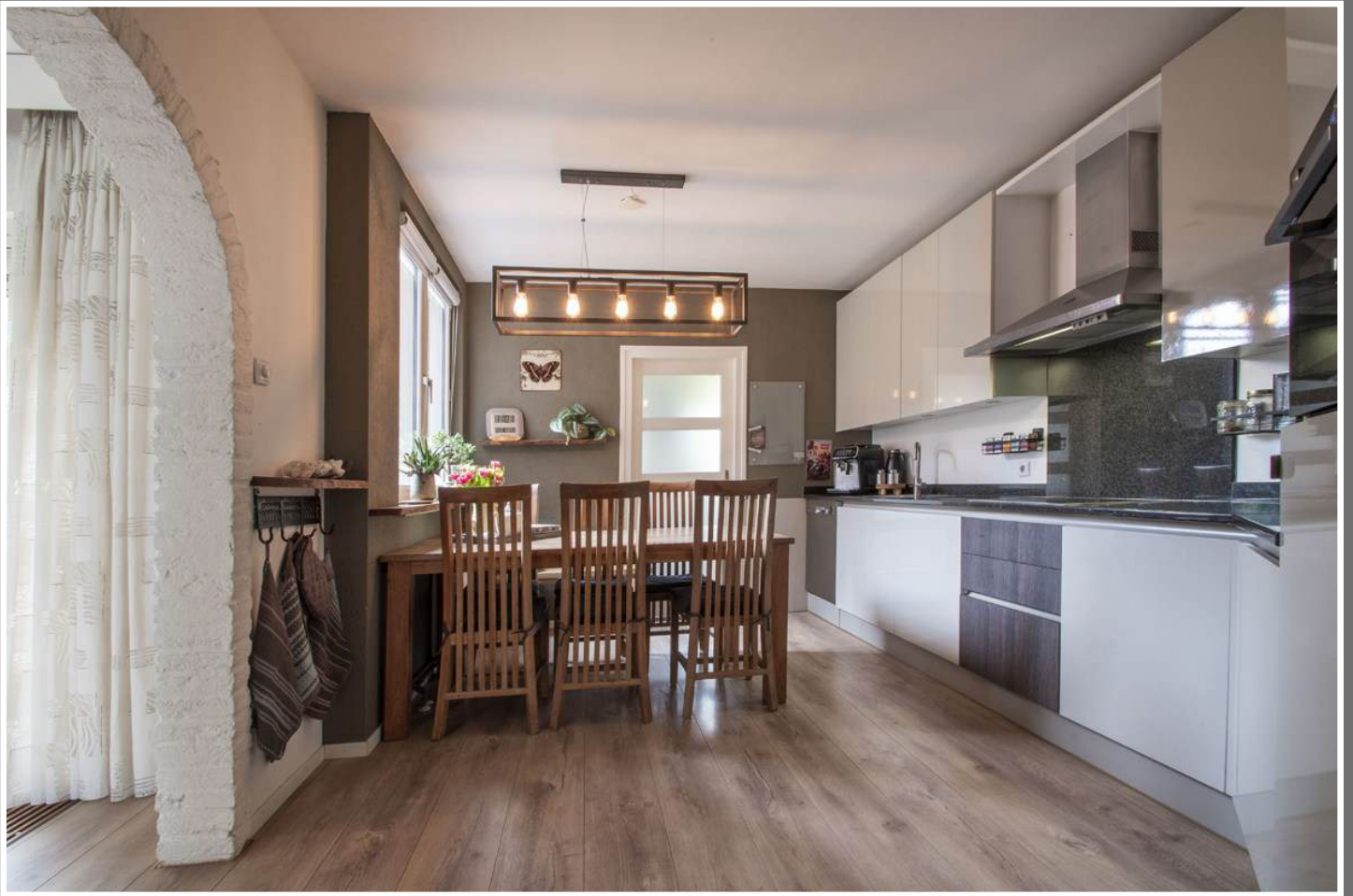


Vanuit de gang is de ruime leefkeuken bereikbaar. De keuken beschikt over een L-vormige keukenopstelling met een granieten werkblad. In de keuken tref je diverse apparatuur aan, te weten een AEG inductie kookplaat, een Rvs schouwmodel afzuigkap, een Bosch vaatwasser, een Inventum combimagnetron en een Bauknecht koelkast.

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, welke is onderverdeeld in 4 ruimtes. Zo is thans een ruimte in gebruik als relax/game ruimte, een als voorraadkelder en een als waskelder met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens tref je hier ook de keukenboiler aan.

Achter de keuken is de bijkeuken gelegen met uitstortgootsteen. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot het terras en de inpandige garage.

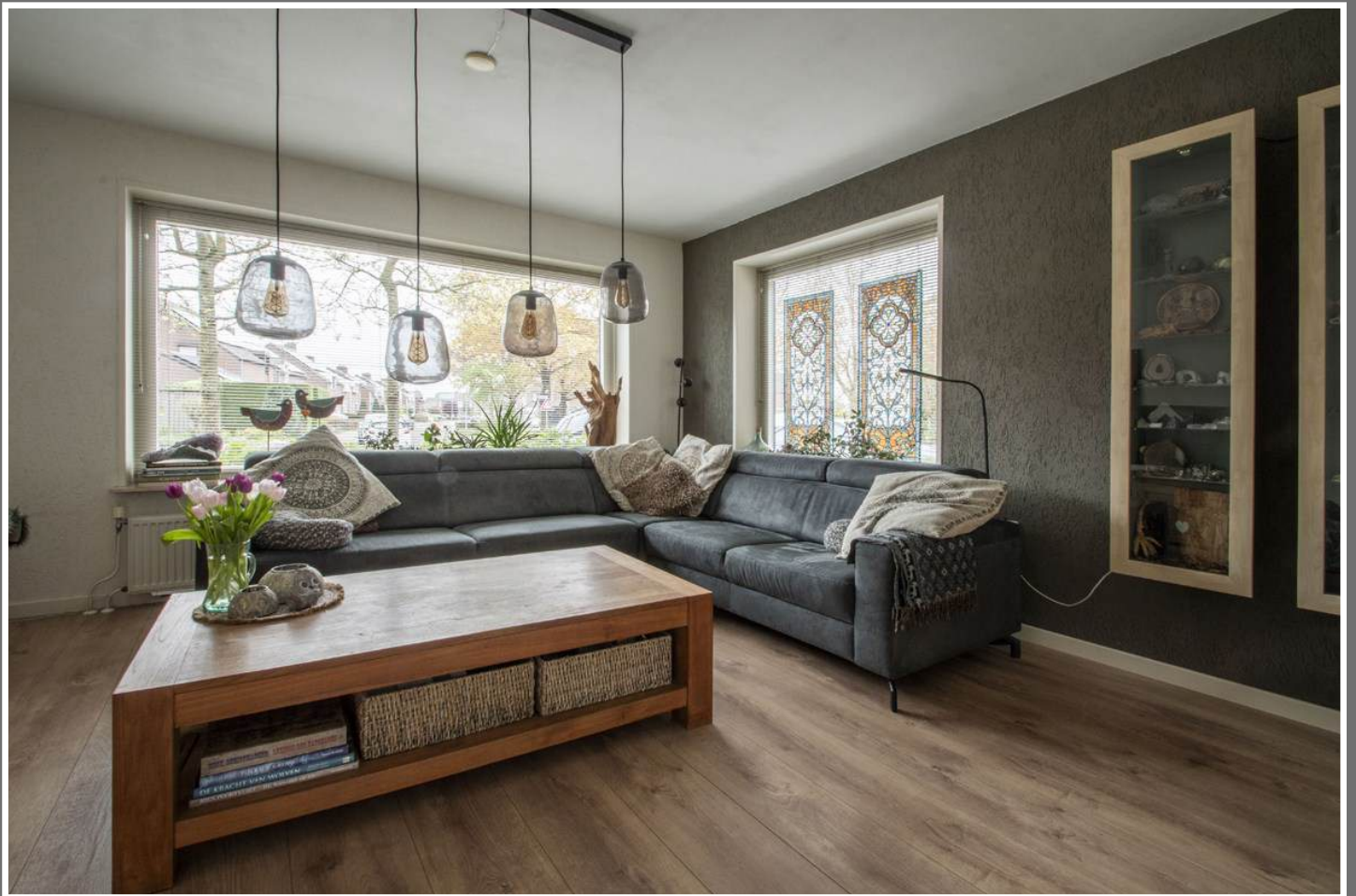








De lichte ruime woonkamer is voorzien van een schuifdeur naar het terras en de tuin. Tevens tref je in de woonkamer een Flam ingebouwde houtkachel met ventilator aan. De totale oppervlakte van de woonkamer is ca. 33 m².







De woning beschikt over twee garages. De inpandige garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken en is gelegen aan de rechterzijde van de woning. Deze garage is voorzien van een elektrisch te bedienen rolluik.

De tweede garage is gelegen aan de linkerzijde van de woning en voorzien van een stalen kantelpoort. Tevens tref je hier een vliering aan t.b.v. het opbergen van diverse goederen.

Het terras is bereikbaar vanuit de woonkamer en de bijkeuken. Fraaie, gezellige vrijstaande overkapping in de achtertuin. Tuin met veel zon en privacy.

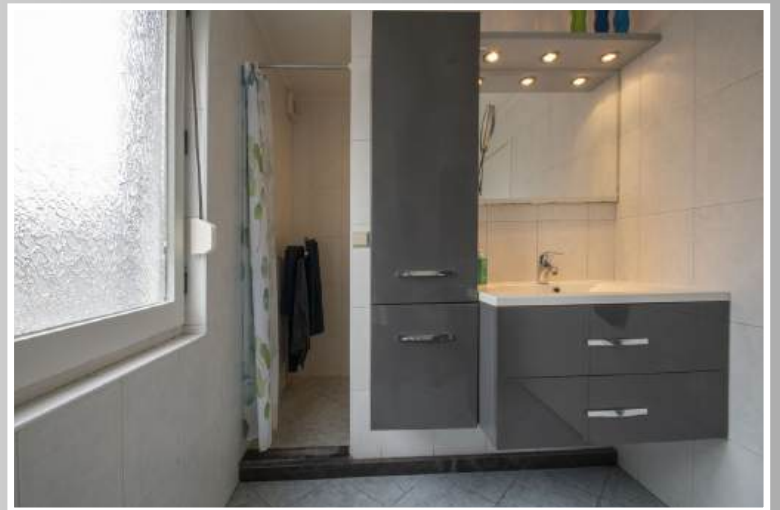








Via het trappenhuis is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer. De trapopgang naar tweede verdieping tref je hier aan.



Deze badkamer op de eerste verdieping is voorzien van een ruime inloopdouche, een vaste wastafel met meubel en een zwevend closet. Tegelvloer met vloerverwarming, de wanden zijn geheel betegeld.



De slaapkamer gelegen aan de linker voorzijde van de woning heeft een breedte van ca. 4,45 meter en een lengte van ca. 3,70 meter, groot ca. 16,5 m². De tweede slaapkamer gelegen aan de linker achterzijde van de woning en heeft een breedte van ca. 4 meter en een lengte van ca. 3,60 meter, groot ca. 14,5 m². De derde slaapkamer gelegen aan de rechter achterzijde van de woning heeft een breedte van ca. 3,35 meter en een lengte van ca. 3,60 meter, groot ca. 12 m². Vanuit deze slaapkamer is de bergzolder bereikbaar, welke gelegen is boven de rechter garage.



De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap.
Op deze verdieping tref je een tweede badkamer met ligbad, een zwevend closet en een dubbele vaste wastafel met meubel aan.

De vierde slaapkamer met ruime dakkapel tref je eveneens op deze verdieping aan. In de knieschotten is voldoende bergruimte, afgewerkt middels schuifkasten en lades. Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een breedte van ca. 3,55 meter en een lengte van ca. 4,45 meter, groot ca. 16 m².

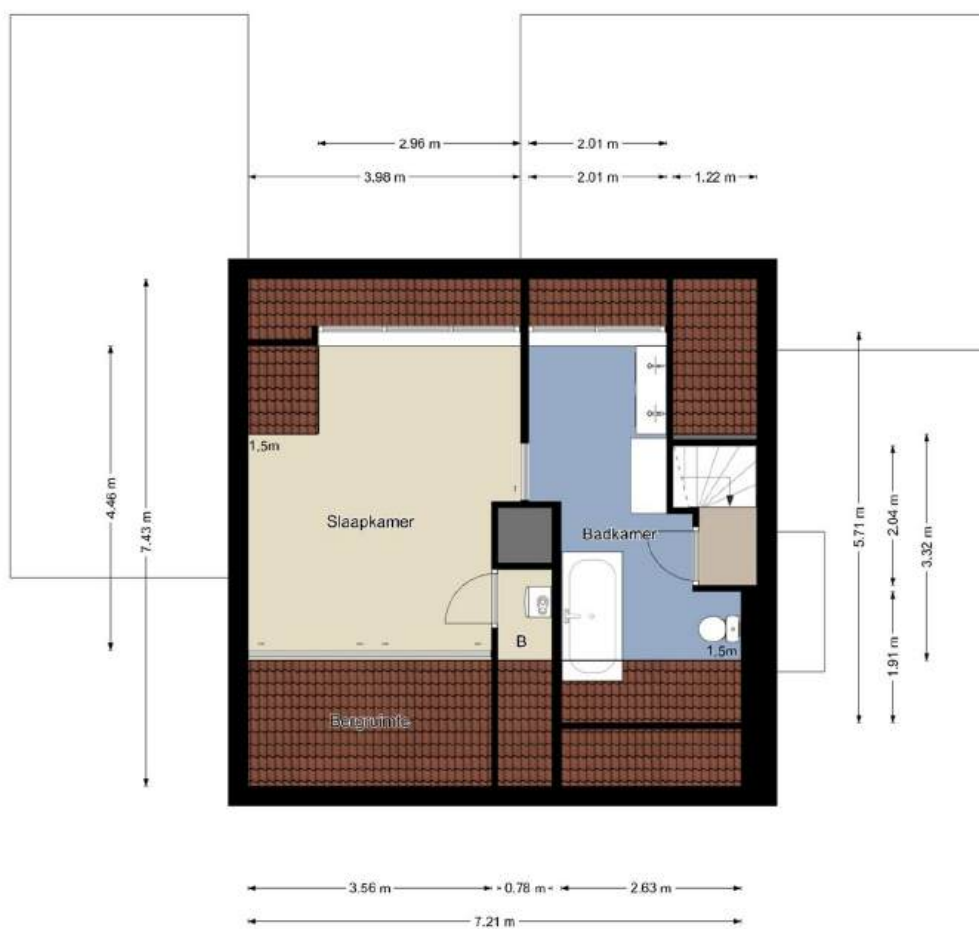
Op deze verdieping tref je de technische ruimte aan met de Remaha Elga Ace Hybride warmtepomp en de omvormer voor 6 zonnepanelen. De overige zonnepanelen zijn voorzien van zogenaamde micro omvormers.











- Bouwjaar: 1980
- Isolatie: dak en muren
- Energielabel: A
- Zonnepanelen: totaal 28 panelen, waarvan 22 met micro omvormers
- Beglazing: dubbel glas grotendeels
- Kozijnen: hardhout
- Rolluiken: gedeeltelijk, eerste en tweede verdieping
- Zonnescherm: voor en achterzijde
- Cv-ketel: Remaha Elga Ace hybride warmtepomp, bouwjaar 2021
- Onderhoudstoestand: goed
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 224 m²
- Overige in pandige ruimte: 54 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 1 m²
- Inhoud woning: 942 m³



Rijksoverheid

Energielabel woning

Frisostraat 38
6096BG Grathem
 BAG-ID: 1640010000004027

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer: 510519076
 Datum van registratie: 11-11-2020
 Geldig tot: 11-11-2030

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1975 t/m 1982
Woonoppervlakte	1140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	35,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) Isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR++-ketel, HR++-combi-ketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Theo Verwoert	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	00004604	
KVK nummer	30181776	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd bekijken op www.energielabelvoorsoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
 Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
 Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

