

## Elzenhof 15, 5985 RV Grashoek

Vraagprijs € 395.000,- 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)

Op een werkelijk schitterende locatie aan de rand van de kern van Grashoek staat deze geschakelde moderne halfvrijstaande woning met inpandig bereikbare garage, carport, heerlijke terrasoverkapping, 4 slaapkamers, complete badkamer, vaste trap naar de 4e slaapkamer/zolderverdieping en een verzorgde achtertuin die pas een paar jaar geleden is aangelegd. De woning is erg energiezuinig, wat zorgt voor lekker lage maandlasten; zo is die o.a. voorzien van een volledig en hoogwaardig isolatiepakket, HR++ glas, 10 zonnepanelen (2023) en een energielabel A.

Deze perfect onderhouden woning is gebouwd in 2009 op een mooi perceel van 258 m<sup>2</sup> met een ruime oprit welke ruimte biedt voor 3 auto's en in 2021 is nog de volledig geïsoleerde garage bijgebouwd. Maar wat vooral niet mag worden vergeten te vermelden is het prachtige weidse uitzicht vanuit de woning over de landelijke omgeving. De woning ligt ook nabij diverse wandelgebieden, bossen, maar je staat ook zo op de A67 (Eindhoven-Venlo) en daardoor zo in diverse steden uit de omgeving.

#### Indeling

##### Begane grond

NB. Geheel voorzien van tegelvloer en vloerverwarming in 2020.

Via de overdekte entree kom je uit in de ontvangsthal met de meterkast, trapopgang naar 1e verdieping en de betegelde toiletruimte voorzien van hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer beschikt in het midden over een handige trapkast en aan de voorzijde is een fijn zitgedeelte. De woonkamer is voorzien van een airco (2023) en staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, waardoor er een fijne open leefruimte ontstaat. Maar waar je het meeste van kan genieten, is het weidse uitzicht vanuit de woonkamer. Aan de achterzijde loop je via de openslaande tuindeuren zo je overkapping in.

De open keuken is modern ingericht en compleet voorzien van een inductiekookplaat (2020), RVS afzuigkap, combi magnetron (2023), spoelbak, vaatwasser (2020) en een koelkast.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een functionele en volledig geïsoleerde inpandige garage. Deze is voorzien van een gevlinderde betonvloer met vloerverwarming, een keukenblok met spoelbak, loopdeur naar achtertuin en een elektrische bedienbare segmentpoort aan de opritzijde met loopdeur.

##### 1e Verdieping

NB. Grotendeels voorzien van laminaatvloer.

De ruime overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers die allemaal zijn voorzien van rolluiken, de badkamer en de vaste trap naar de 4e slaapkamer/zolderverdieping. De geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming en is compleet uitgerust met een inloopdouche, ligbad, design radiator, hangend toilet en een wastafelmeubel. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt ook hier een heerlijk uitzicht over de landerijen. De kleinste slaapkamer is ook hier gelegen en is ideaal te gebruiken als werkkamer met het uitzicht op de achtergrond. De tweede kamer is gelegen aan de achterzijde en is net zoals de hoofdslaapkamer, van mooi formaat.

##### 2e Verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Middels een kleine overloop bereik je de 4e slaapkamer met dakraam en bergruimte onder knieschot. Deze kamer dient momenteel als zolderkamer met daar ook de sauna, maar kan natuurlijk ook makkelijk worden gebruikt als slaap-, logeer- of werkkamer. De overloop is ook voorzien van bergruimte onder knieschot en de opstelling van de cv-installatie (Nefit-2009) en wasmachineaansluiting.

##### Tuin

Naast de overkapping bevindt zich nog een extra overkapping, ideaal voor het stallen van de fietsen of als opbergruimte voor wat tuinspulletjes. De tuin is recentelijk volledig aangelegd en beschikt over een mooi overdekt terras met keramische tegels aan de woningzijde met daarnaast een fijn gazon. Door de prettige ligging van het perceel geniet je hier lekker van privacy en rust.

Aan de voorzijde heb je aansluitend aan de garage een carport met daar de oprit die geschikt is voor meerdere auto's.

##### Ligging

Rustig gelegen aan de rand van de kern van Grashoek met weids uitzicht aan de voorzijde, maar ook op korte afstand van speelveldjes, de basisschool, het gemeenschapshuis, sportverenigingen en overige voorzieningen van Grashoek. Maar ook meer



voorzieningen zijn op korte afstand te vinden in bijvoorbeeld Meijel of Panningen. Diverse wandel- en fietsroutes en het "Peel" gebied liggen op korte fietsafstand en natuurlijk sta je zo op de A67 met goede verbindingen naar de A2 en A73.

#### Algemeen

- 10 Zonnepanelen uit 2023 en airco uit 2023
- Volledig geïsoleerd en HR++ beglazingen
- Energielabel A
- 4 Slaapkamers en complete badkamer
- Erg luxe afwerkingsniveau en begane grond voorzien van vloerverwarming
- Schitterend en vrij uitzicht aan de voorzijde

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Halfvrijstaande hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: ca. 503 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 258 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: ca. 121 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2009
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 99 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen, Carport
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

## Locatie

Elzenhof 15  
5985 RV GRASHOEK







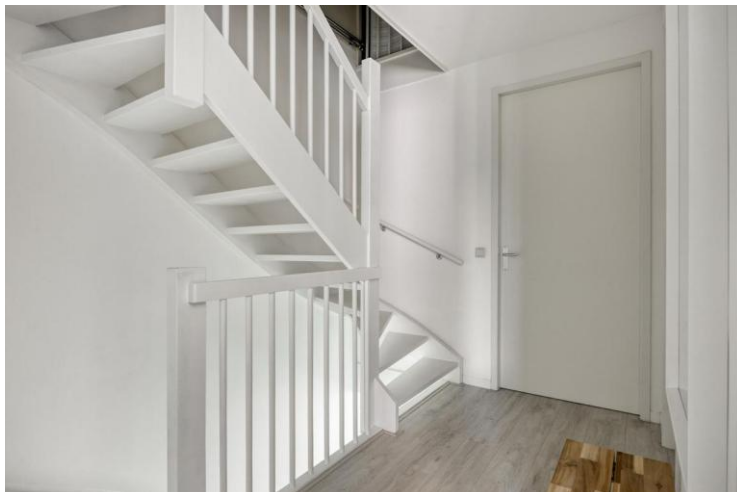
































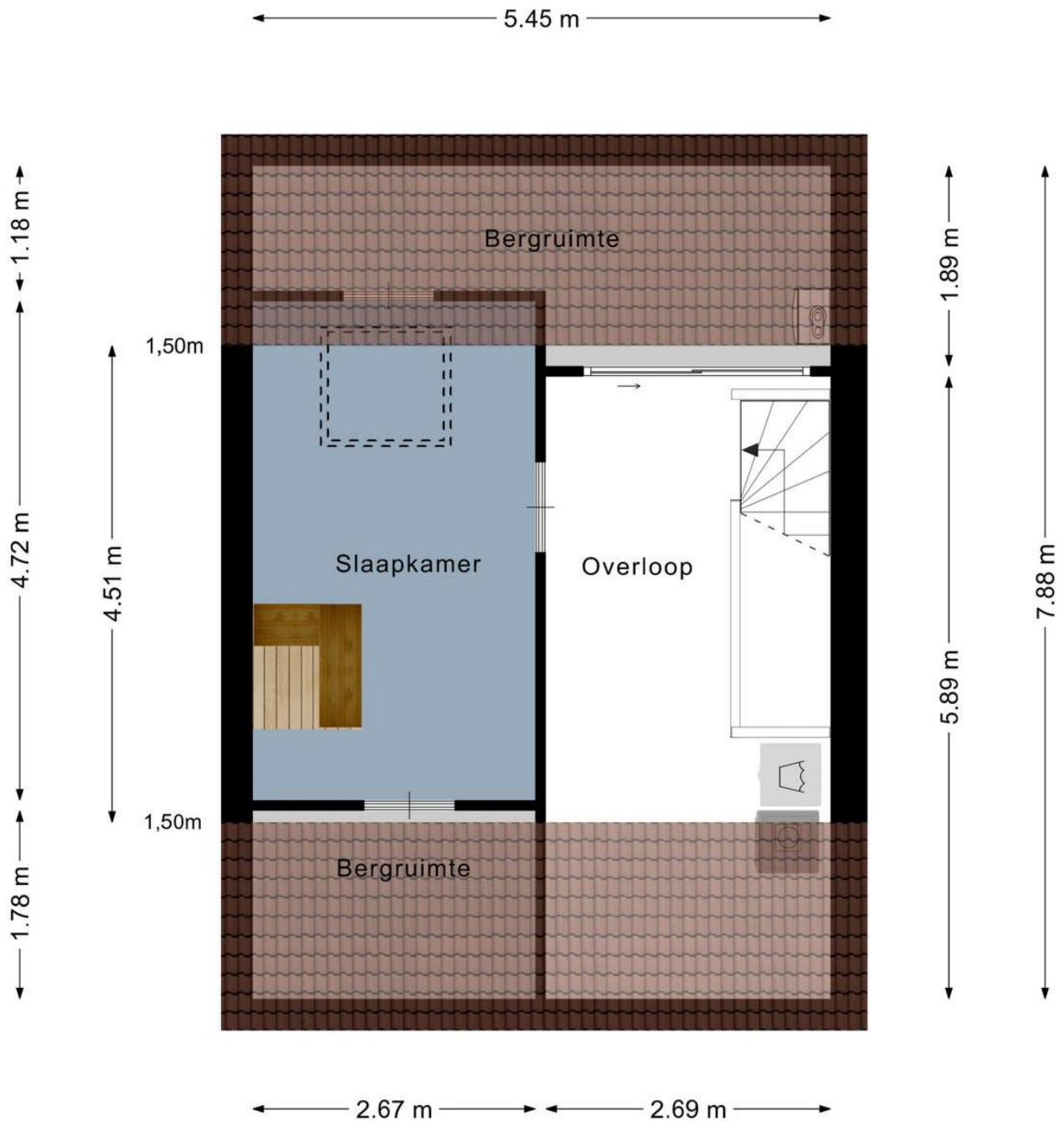
## Begane grond



## 1e Verdieping



## 2e Verdieping





## 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.



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)

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



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)

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)