



St.Carolusstraat 15, 6075 BA Herkenbosch

Vraagprijs € 355.000,- k.k.



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

Deze ruime hoekwoning met vrijliggende garage en eigen vrije achterom is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. De woning is met veel zorg aangepast aan het wooncomfort van nu en kan dan ook op recht als instapklaar worden omschreven. Op de begane grond beschikt de woning over een royale woonkamer, luxe leefkeuken met kookeiland, een praktische bijkeuken, provisiekelder van ca. 7 m² en een aanbouw met lichtstraat direct aan de woonkamer. De woning is goed geïsoleerd, beschikt over HR ++ beglazing en 9 zonnepanelen (2021). Naast de vrijliggende garage en ruime oprit beschikt de woning bovenal veel ruimte en volop privacy in de achtertuin. De woning is rustig gesitueerd in de kern van Herkenbosch met bijbehorende voorzieningen op loopafstand. Maar ook sta je zo in Roermond of door de goede ontsluitingen in steden in de regio.

Indeling

Begane grond

NB. Geheel voorzien van PVC vloer.

Via de oprit bereik je de entree met ontvangsthuis van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, meterkast, de trapopgang naar 1e verdieping en de provisiekelder. De toiletruimte is voorzien van een hangend closet en fonteintje met een ombouw. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De (doorzon) woonkamer is ruim van opzet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Dankzij de prettige indeling voelt de ruimte open en licht aan. Daarnaast loop je vanuit hier naar de open luxe keuken. Het geheel is strak en modern afgewerkt en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, kookeiland met een 4-pits gaskookplaat met extra wokbrander en afzuiging. Het kookeiland maakt de keuken tot een leefruimte waar koken en samenzijn centraal staan. De keuken is verlengd naar de bijkeuken en is compleet ingericht met een stoomoven, 2 ovens, magnetron, warmhoudlade, koelkast, vaatwasmachine, spoelbak met Quooker voor direct kokend water, Amerikaanse koel-vries combinatie, inbouw koffiezetapparaat en is er toegang middels een loopdeur naar achtertuin. Kortom, een waar paradijs voor de koks onder ons!

Aan de achterzijde van de woning in het verlengde van de woonkamer bevindt zich een aanbouw met grote lichtstraat, waardoor er veel lichtinval binnenvalt. Dit komt ook mede door de grote raampartijen naar de achtertuin, waardoor er optimaal tuincontact is.

1e Verdieping

NB. Grotendeels voorzien van laminaatvloer.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer (1) is voorzien van rolluiken, inbouwlichtspots en inbouw wandkasten. Slaapkamer (2) is gelegen aan de voorzijde en eveneens voorzien van kledingkasten en daardoor nu in gebruik als royale inloopkast. Slaapkamer (3) is momenteel in gebruik als wasruimte en is voorzien van de wasmachine-aansluiting. Zo heb je nu een ideale slaapverdieping voor één stel, maar kun je met gemak dit in gebruik nemen als 3 losse slaapkamers.

De badkamer is deels het afgelopen jaar pas vernieuwd geworden en is compleet ingericht met een ruime inloopdouche met regendouche, vaste wastafel in ombouw met spiegel voorzien van verwarming en verlichting en een zwevend toilet.

2e Verdieping

Bereikbaar middels vaste trap bereik je de zolderverdieping. Voorzolder met opstelling cv-installatie (AWB 2009) en indien gewenst kun je ook hier het witgoed plaatsen. Zolderkamer (4) voorzien van laminaatvloer, bergruimte onder knieschot en kantel dakraam.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is geheel omheind en beschikt over een vrije achterom aan de zijkant via de eigen oprit. De tuin is verzorgd ingericht met sierbestrating, een terras en achterin de tuin een vlonder om tot lekker laat in de avond te genieten van de zon en diverse beplantingen. Ook is vanuit hier de vrijliggende garage bereikbaar. De garage is voorzien van een elektrische bedienbare rolsegmentpoort, een smeerpomp om indien gewenst wat aan de auto te kunnen sleutelen en meer dan voldoende bergruimte voor bijvoorbeeld je fietsen of tuinspullen.

Ligging

Rustig gelegen aan een woonstraat met diverse winkels, basisschool en overige voorzieningen gewoon lekker op loopafstand gelegen. Maar natuurlijk ook nationaal park "De Meinweg" in de directe nabijheid, om heerlijk te kunnen recreëren. Verder sta je ook zo in Roermond voor nog meer voorzieningen of over de grens in Duitsland, maar ook ligt op korte afstand rijden de snelweg A73 bij Roermond naar Eindhoven, Venlo Nijmegen en Maastricht aan (A2/A73) en Düsseldorf.



Algemeen

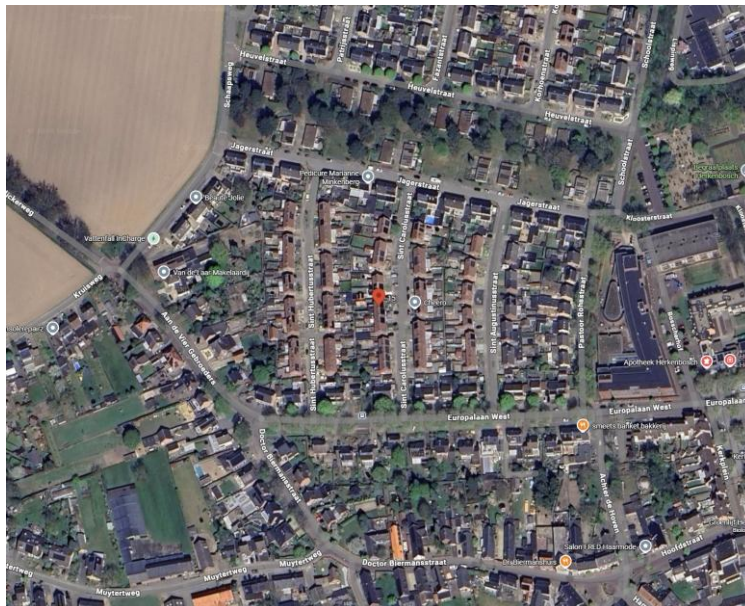
Voorzien van HR++ beglazing
In 2021 1e verdieping voorzien van nieuwe (kunststof)kozijnen
Van dak- en spouwisolatie (energielabel B)
9 Zonnepanelen uit 2021
Modern en luxe afwerkingsniveau door de gehele woning
Oprecht een volledig instapklare woning
Vaste trap naar de zolder met eventueel 4e slaapkamer
Eigen oprit met vrije achterom en vrijstaande garage.

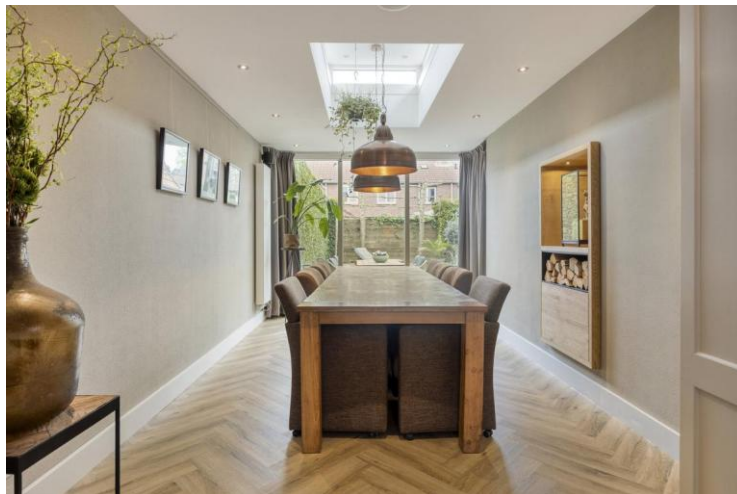
Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 459 m ³
Perceel oppervlakte	: 273 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1961
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 95 m ²
Garage	: Vrijstaand hout
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie
C.V.-ketel	: AWB (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

St.Carolusstraat 15
6075 BA HERKENBOSCH































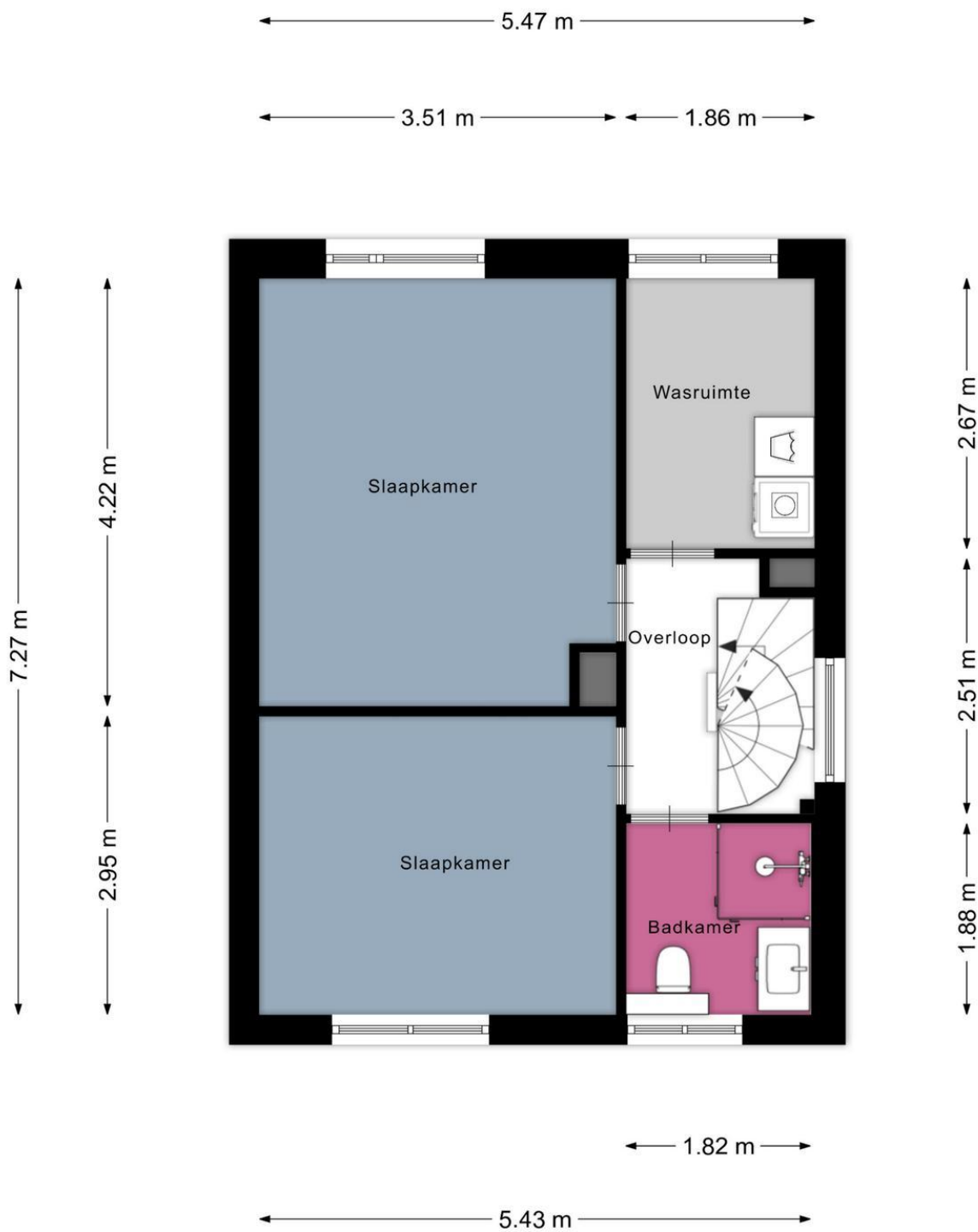




Begane grond



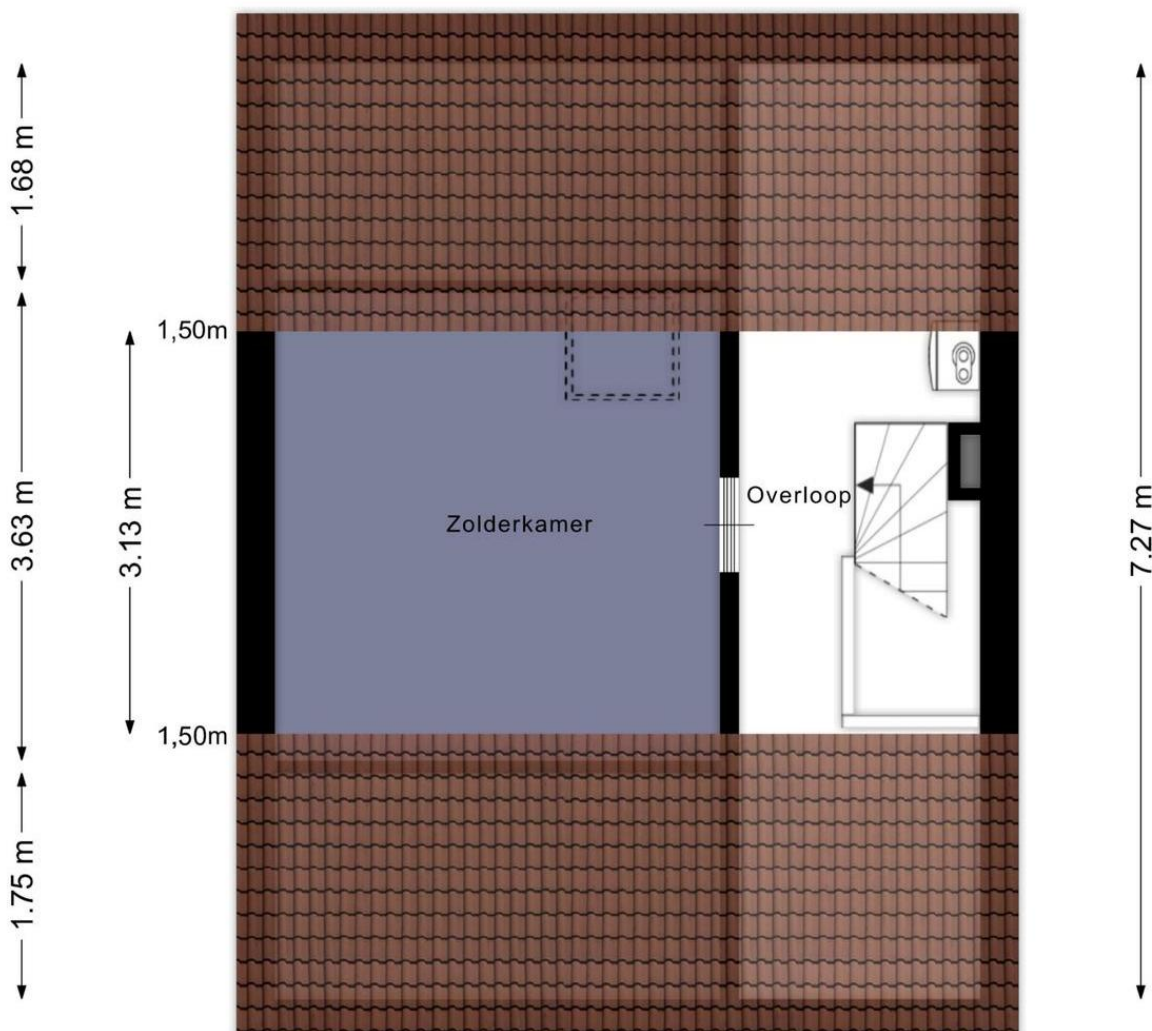
1e Verdieping



2e Verdieping

5.47 m

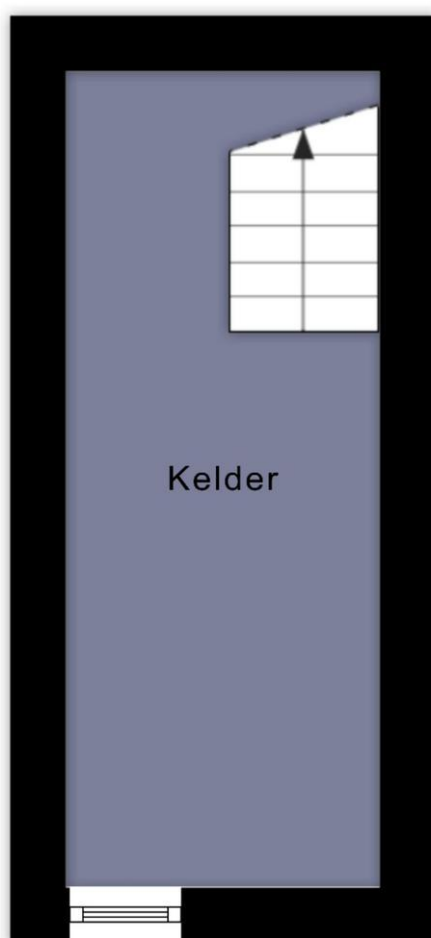
3.45 m 1.87 m



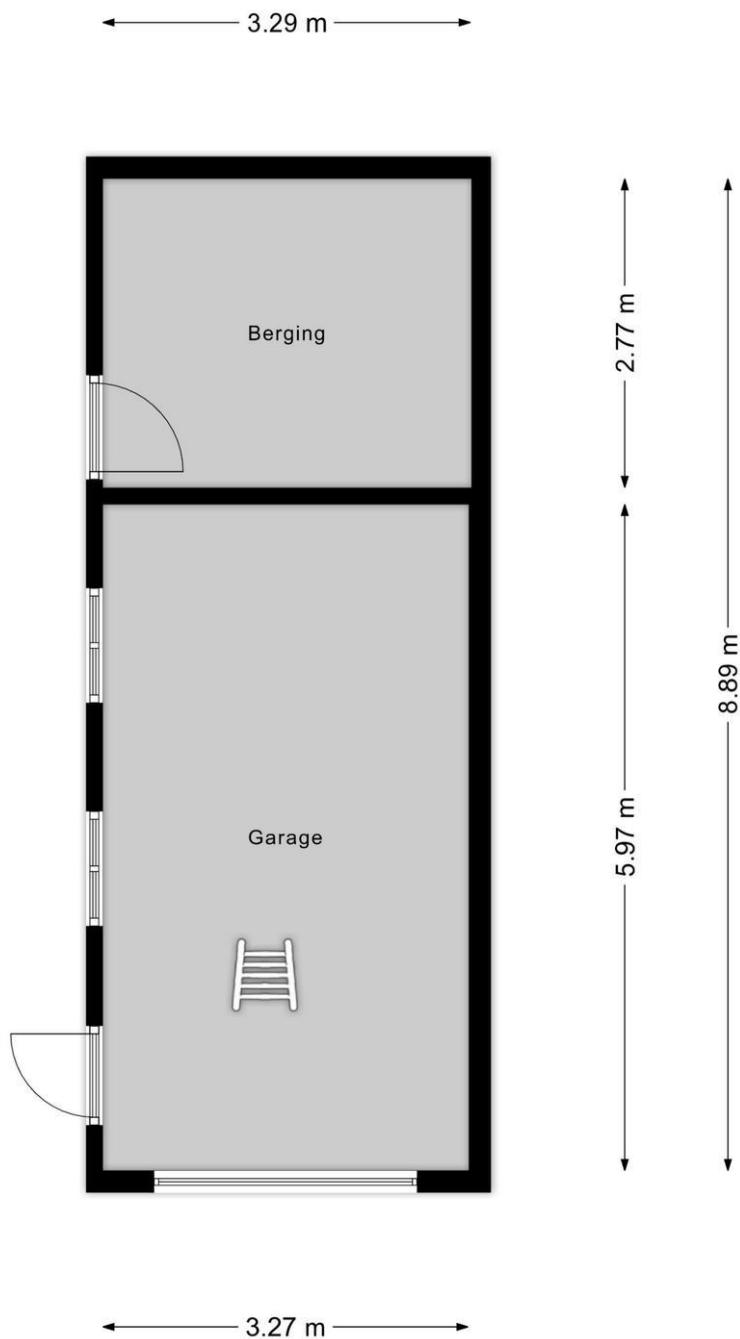
Provisiekelder

← 1.67 m →

4.34 m



Garage



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.

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!