



Valkappel 4, 5988 EX Helden
Vraagprijs € 435.000,- k.k.

In de populaire woonwijk 'Schrames' bieden we deze in 2021 uitgebouwde en instapklare twee-onder-één-kap gezinswoning aan met 3 slaapkamers, multifunctionele werk-/speelkamer op de begane grond, vaste trap naar de zolderverdieping en praktische berging. Doordat de werkkamer bereikbaar is vanuit de opritzijde, is deze ook ideaal te gebruiken als bijv. een salon of kantoor aan huis. Door de vaste trap naar de tweede verdieping bestaat er de mogelijkheid tot een het creëren van een 4e slaapkamer op zolder. Met 147 m² aan woonoppervlakte, zal deze woning je zeker doen verrassen in grootte en door goede isolatiepakket in combinatie met 13 zonnepanelen, is die ook nog eens super energiezuinig! De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met veel jonge gezinnen en speelveldjes om elke hoek. Ook de basisschool ligt letterlijk om de hoek, net zoals het buitengebied met diverse wandelroutes. Maar toch ook erg centraal op loopafstand van alle andere dagelijkse voorzieningen en het winkelcentrum van zowel Helden als dat van Panningen.

Indeling

Begane grond

Geheel voorzien van vloerverwarming

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen bij de hal; die is voorzien van een tegelvloer met trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast, meterkast en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

In de woonkamer geniet je van veel lichtinval en extra veel leefruimte door de grote aanbouw die in 2021 aan de achterzijde is geplaatst en is voorzien van een grote lichtstraat. Zo heb je aan de tuinzijde een grote zitkamer en sta je in open verbinding met de keuken aan de voorzijde van de woning. In het midden is meer dan plek genoeg voor een grote eettafel, heb je een handige trapkast en hangt de airco-installatie die zowel lekker verkoelt en in de wintermaanden heerlijk verwarmd.

De keuken is ingericht met diverse inbouwapparatuur; waaronder een inductiekookplaat (2025), afzuigkap, spoelbak, combi-oven/magnetron en vaatwasser.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een multifunctionele werkkamer die ook is voorzien van een tegelvloer inclusief vloerverwarming. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte en toegankelijk vanuit de hal en berging, maar ook vanuit de oprit aan de voorzijde dus. Deze ruimte leent zich ook uitstekend voor praktijkruimte aan huis om gasten te ontvangen middels de eigen ingang. Aansluitend bevindt zich de praktische berging voor extra berging, de berging is voorzien van een aanrecht met warm water en een radiator. Vanuit de berging aan de achterzijde is er directe toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping

Geheel voorzien van een laminaatvloer.

Via de overloop op de eerste verdieping bereik je de drie slaapkamers en de badkamer. De geheel betegelde badkamer is modern ingericht met een ruime inloopdouche, extra toilet, dubbele wastafelmeubel met grote spiegel en radiator. Aan de voorzijde van de woning ligt een slaapkamer die nu fungeert als werkkamer, maar ook heel leuk kan dienen als slaapkamer voor de kids door het grote raam. Aan de achterzijde van de woning liggen de twee andere slaapkamers die beide zijn voorzien van elektrische rolluiken; daarbij is de ruime ouderslaapkamer voorzien van een vaste schuifwandkast en airconditioning (2024).

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de praktische indeling en aanwezige berging onder de schuine dakvlakken betreft dit een volwaardige extra verdieping met diverse gebruiksmogelijkheden; bijvoorbeeld tot het creëren van een 4e slaapkamer. Tevens zijn de cv-installatie (2024) en witgoed aansluitingen hier aanwezig.

Tuin

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je van zon gegarandeerd bent en verder erg verzorgd aangelegd en voorzien van kunstgras, sierbestrating en beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping, ideaal om beschut en met veel privacy buiten te ontspannen tot de late uurtjes.

Ligging

Rustig gelegen in de kindvriendelijke en populaire woonwijk 'Schrames'. Basisschool, speelplekken en sportvoorzieningen bevinden zich op loopafstand in dezelfde buurt. Voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen zijn zowel het centrum van Helden als dat van Panningen binnen enkele minuten bereikbaar. Ook wandelaars en hondenbezitters komen hier aan hun trekken dankzij het nabijgelegen wandelgebied langs de Kwistbeek aan de achterzijde. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van de uitvalswegen zoals A67 Venlo-Eindhoven en welke aansluit op de A2 en A73.



Algemeen

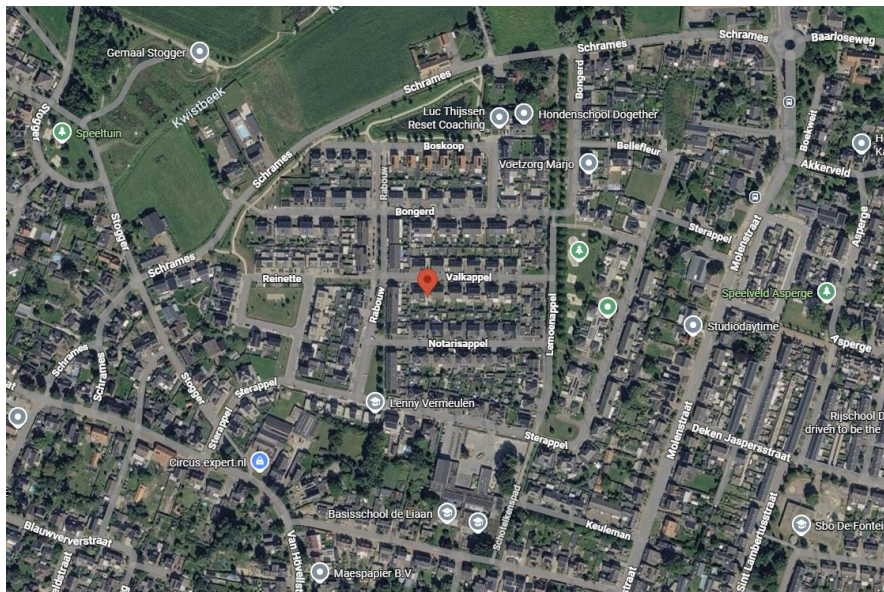
- Voorzien van 13 zonnepanelen;
- Energielabel A en volledig geïsoleerd;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer (2018) en ouderslaapkamer (2024);
- Multifunctionele werkkamer op de begane grond;
- Grote aanbouw aan de achterzijde van de woning uit 2021;
- In totaal 147 m² aan woonoppervlakte (excl. inpandig bereikbare berging);
- Rustig, maar toch centraal gelegen nabij alle dagelijkse voorzieningen.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 582 m ³
Perceel oppervlakte	: 226 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 147 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 68 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

Valkappel 4
5988 EX HELDEN



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

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



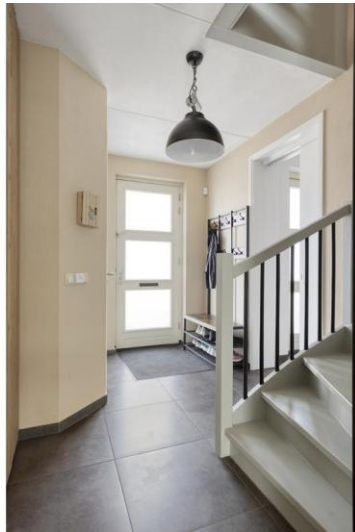




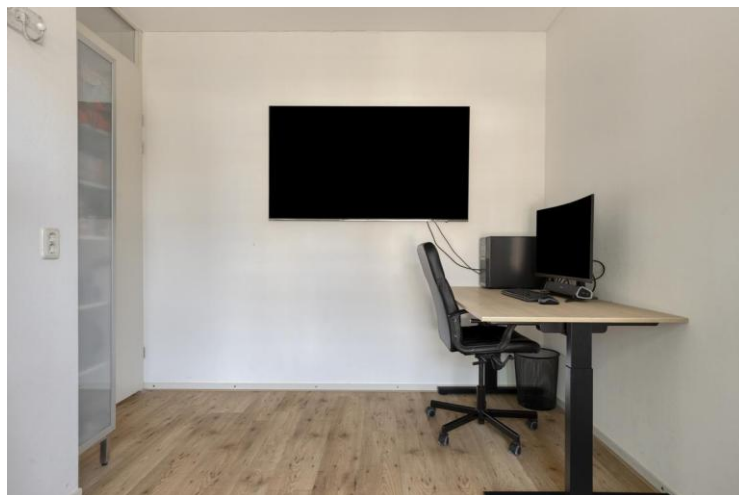




















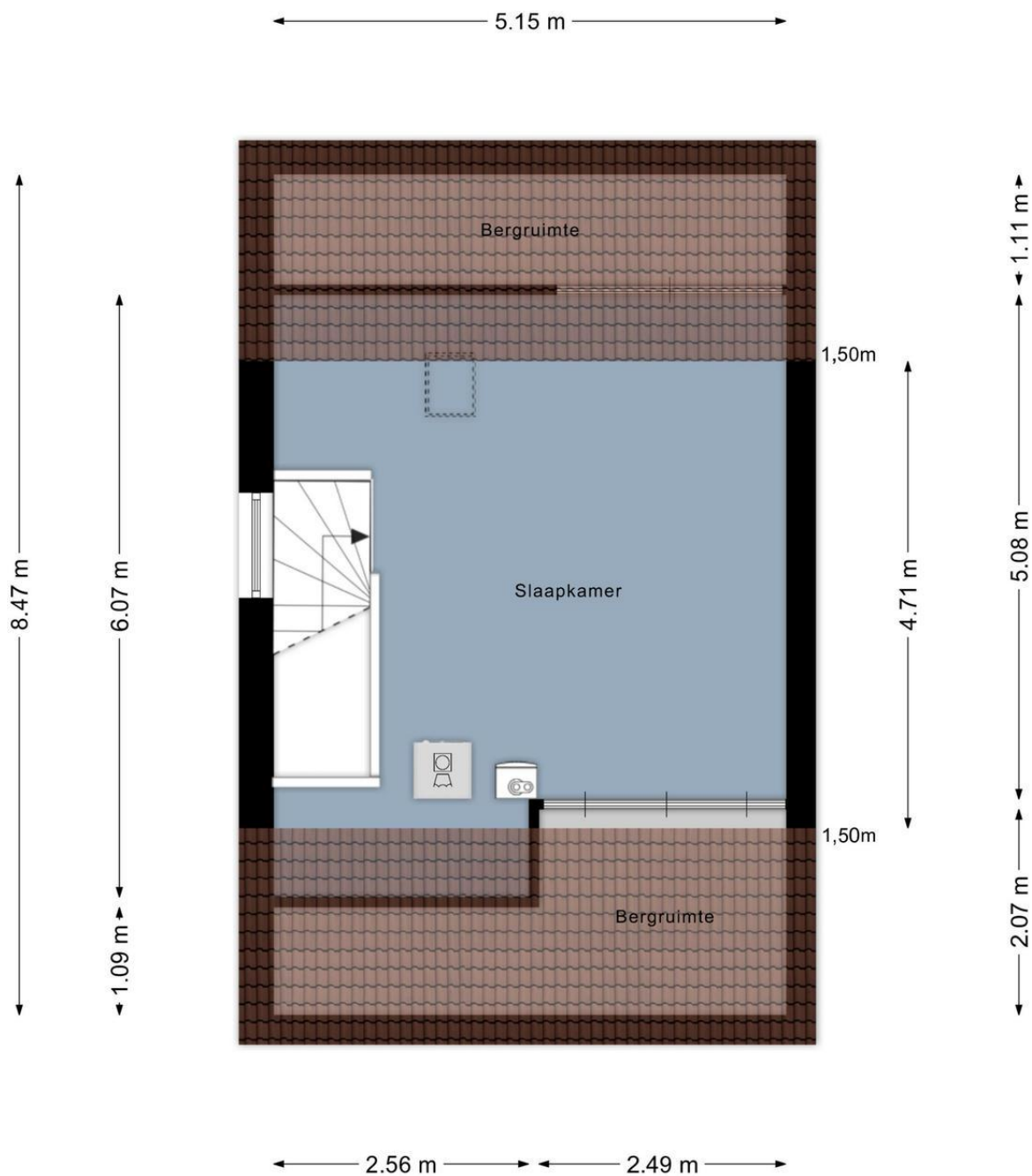
Begane grond



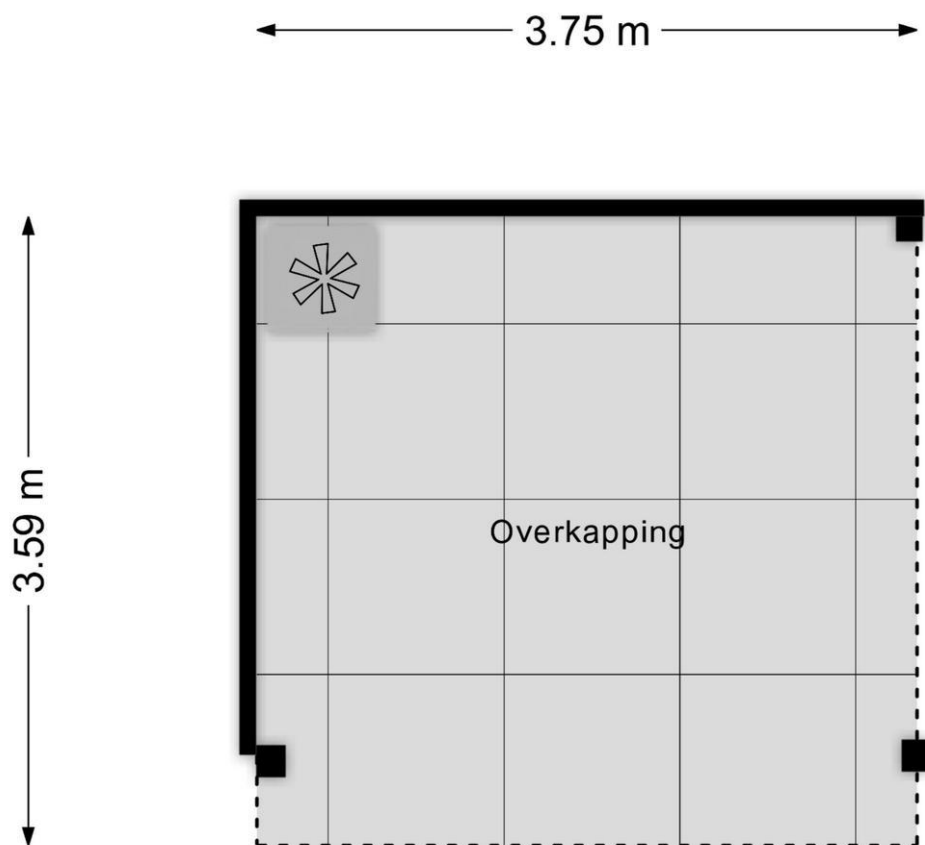
1e verdieping



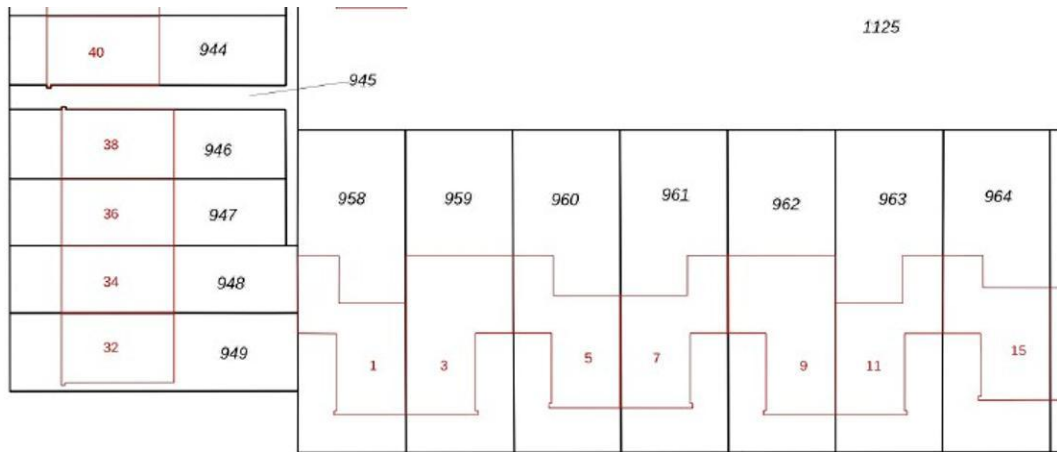
2e verdieping



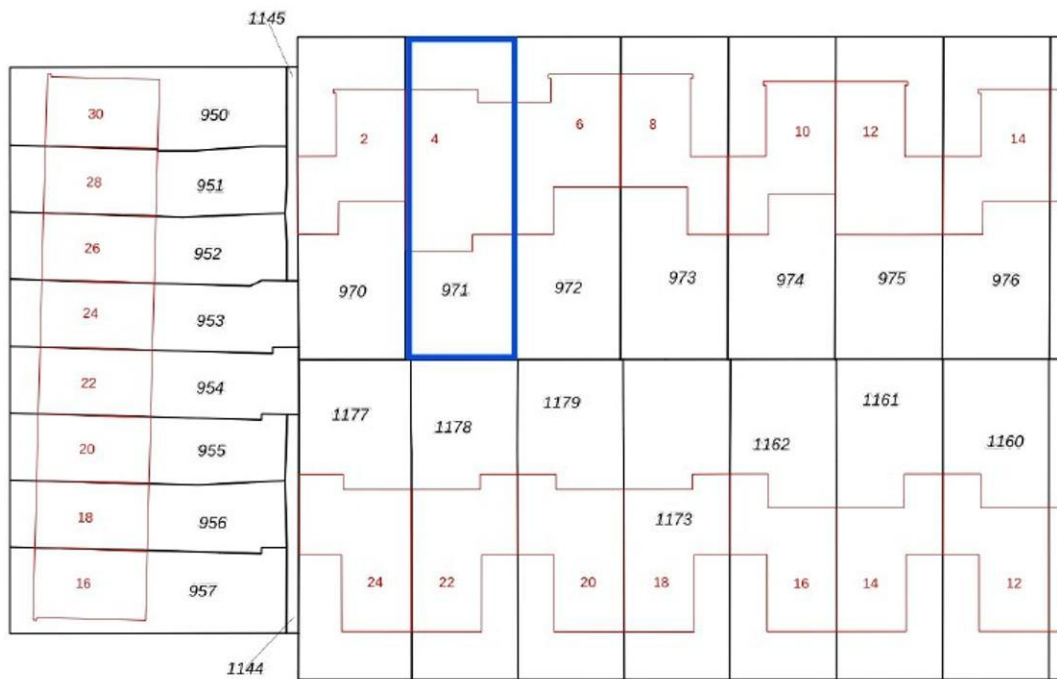
Overkapping



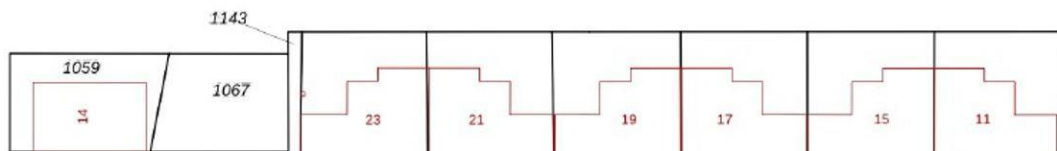
Kadastrale kaart



Valkappel



Notarisappel



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 opgave 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