



## Helenaveenseweg 41, 5985 NL Grashoek

Vraagprijs € 980.000,-



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)

Landelijk wonen met ruimte, rust en natuur: deze vrijstaande woonboerderij in het buitengebied van Grashoek biedt het allemaal. De woning is gelegen tussen uitgestrekte velden en bospercelen, op een uitzonderlijk royaal perceel van ruim 4 hectare. Hoewel de woning landelijk en rustig is gelegen, bevinden dagelijkse voorzieningen, zorg en uitvalswegen zich op korte afstand. De locatie biedt daarmee een prettige combinatie van rust, bereikbaarheid en praktisch wooncomfort — ideaal voor gezinnen, thuiswerkers en forensen.

Deze karaktervolle woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1945 en in 1988 volledig herbouwd, waarbij veel aandacht is besteed aan duurzaamheid en comfort. De woning is volledig geïsoleerd en van het aardgas af, voorzien van dubbel glas, een warmtepomp en 18 zonnepanelen. Dit resulteert in een degelijk gebouwde woning met uitstekende isolerende voorzieningen en een duurzame basis, bekroond met energielabel A+.

Met een woonoppervlakte van circa 348 m<sup>2</sup> biedt deze woning een unieke combinatie van comfortabel wonen, werken aan huis en dubbele bewoning. De woning beschikt onder meer over een sfeervolle leefruimte, minimaal vier slaapkamers, een in pandig gastenverblijf en diverse multifunctionele ruimtes. Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren en in te richten.

Op het perceel zijn verder diverse opstallen aanwezig, waaronder een bijgebouw, een vrijstaande garage/loods, een vrijstaande houten berging en een hobbykas. Ook aan ontspanning en buitenleven is gedacht: zo bevinden zich op het terrein een tennisbaan en een royale moestuin. Het royale perceel kenmerkt zich door een uitzonderlijk groen en natuurlijk karakter, met onder meer een natuurperceel met bos en vennetje, diverse boomgaarden en een agrarisch bestemd gedeelte dat naar eigen inzicht kan worden benut. Daarmee biedt het geheel volop mogelijkheden voor wie waarde hecht aan ruimte, natuur, buitenleven en duurzaam landelijk wonen.

## **Indeling**

### **Begane grond**

Via de ruime entree met tegelvloer en fraaie beukenhouten trapopgang zijn de verschillende vertrekken toegankelijk. Aan de voorzijde bevindt zich een kantoor-/hobbyruimte met vaste kastenwand en twee grote ramen, die een prachtig uitzicht bieden over de omliggende velden. Verder bevinden zich in de hal de meterkast en een toiletruimte met wandcloset, fontein en mechanische ventilatie.

Vanuit de hal is ook de kelderruimte bereikbaar, waar zich onder andere de binnenunit met boiler van de warmtepomp bevindt, evenals een praktische voorraadkelder met afsluitbare kluisruimte.

De sfeervolle woonkamer beschikt over een erker, houtkachel en openslaande tuindeuren naar de terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De royale leefkeuken is ingericht met een complete keukenopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aansluitend bevinden zich de bijkeuken met douche, uitstortgootsteen en witgoedaansluitingen en de in pandige garage annex berging, die momenteel in gebruik is als werkplaats. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een eenvoudig keukenblok en openslaande garagedeuren.

Daarnaast beschikt de woning over een gastenverblijf met eigen entree. Dit gastenverblijf is voorzien van een woonkamer met houtkachel en open keukenruimte met afzuigkap en inductiekookplaat. Verder bevinden zich hier een badkamer met douchecabine, witgoedaansluiting, vaste wastafel en toilet, evenals een ruime slaapkamer. Met uitzondering van het gastenverblijf, is de begane grond voorzien van vloerverwarming.



### **1e Verdieping**

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met vide. Hier bevinden zich de eerste twee slaapkamers, te beginnen met een slaapkamer met gevelraam en een royale ouderslaapkamer met vaste kastenwand, gevelraam en dakraam. Via de overloop en via de ouderslaapkamer is de badkamer met dakraam toegankelijk, waarin een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en bidet te vinden zijn. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset en fontein aanwezig. Via twee tussenkamers met praktische schuifdeurenkast worden de overige twee slaapkamers bereikt. Deze tussenkamers kunnen als hobbyruimte, maar ook als slaapruiimte worden ingericht. Eén slaapkamer beschikt over een dakraam, terwijl de andere slaapkamer is voorzien van twee gevelramen die zorgen voor een prettige lichtinval. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

### **Zolder**

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt volop bergruimte en diverse multifunctionele gebruiksmogelijkheden.

### **Tuin, erf en bijgebouwen**

Vanuit de woonkamer en keuken is de sfeervolle terrasoverkapping bereikbaar, waar in alle rust van het buitenleven genoten kan worden. Op het erf bevindt zich daarnaast een tennisbaan, die recent is onderhouden.

Het bijgebouw, de vrijstaande houten berging en de vrijstaande garage/loods bieden uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Het bijgebouw is grotendeels geïsoleerd en ingedeeld in diverse compartimenten. Het beschikt onder meer over drie paardenboxen, een garageruimte, twee toiletten en voorbereidingen voor twee douches. Deze ruimte leent zich uitstekend voor hobby- of dierenactiviteiten.

De vrijstaande garage/loods kenmerkt zich door zowel de royale oppervlakte als de aanzienlijke hoogte. Deze ruimte is moeiteloos te gebruiken voor het stallen van landbouwwerktuigen, campers, caravans en andere grote voertuigen.

Het perceel ademt rust, ruimte en natuur en omvat onder meer een prachtig natuurgedeelte met bos en vennetje. Daarnaast zijn er diverse boomgaarden aanwezig, waar in het seizoen fruit en noten groeien. Tevens is er een wei met agrarische bestemming. Het geheel wordt met respect voor de natuur beheerd; de huidige bewoners werken en leven hier zoveel mogelijk op ecologische wijze.

Kortom: een unieke woonlocatie met ongekende mogelijkheden, waar rust, ruimte, natuur en multifunctioneel gebruik op fraaie wijze samenkomen.

### **Algemeen**

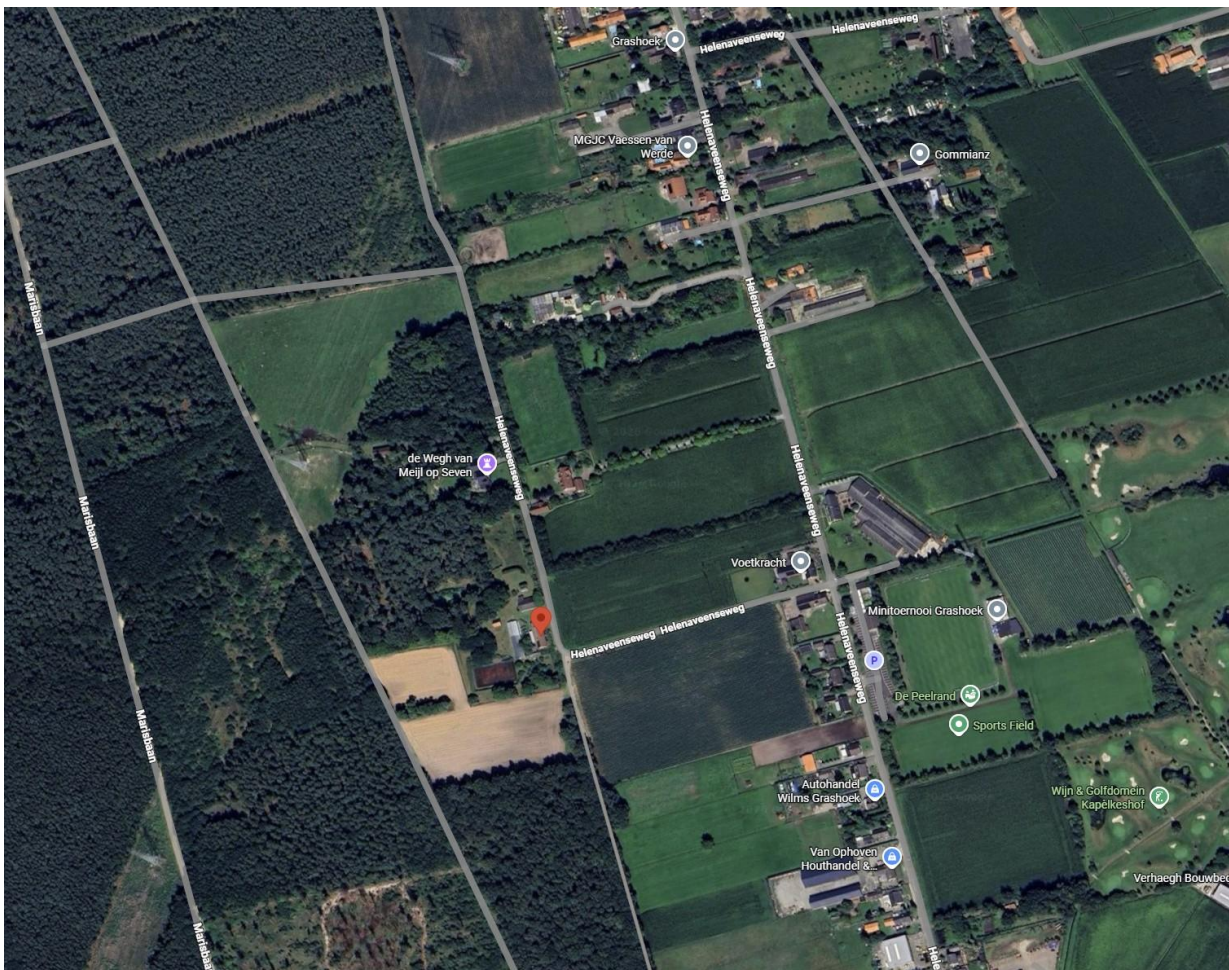
- Vrijstaande woonboerderij in het buitengebied van Grashoek;
- Gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van ruim 4 hectare;
- Woonoppervlakte van circa 348 m<sup>2</sup>;
- Oorspronkelijk gebouwd in 1945 en in 1988 volledig herbouwd;
- Volledig geïsoleerd en van het gas af, voorzien van dubbel glas, warmtepomp en 18 zonnepanelen;
- Energielabel A+;
- Multifunctionele indeling met in pandig gastenverblijf;
- Diverse opstallen, waaronder een bijgebouw, vrijstaande garage/loods, houten berging en hobbykas;
- Tennisbaan, royale moestuin, boomgaarden en natuurperceel met bos en vennetje;
- Rustige, landelijke ligging met voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.

## Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Inhoud woning	: 1.500 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 40.821 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 348 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: Oorspronkelijk 1945, herbouwd 1988
Tuin	: Erf en tuin rondom
Garage	: Garage
Energie label	: A+
Verwarming	: Warmtepomp

## Locatie

Helenaveenseweg 41  
5985 NL GRASHOEK

















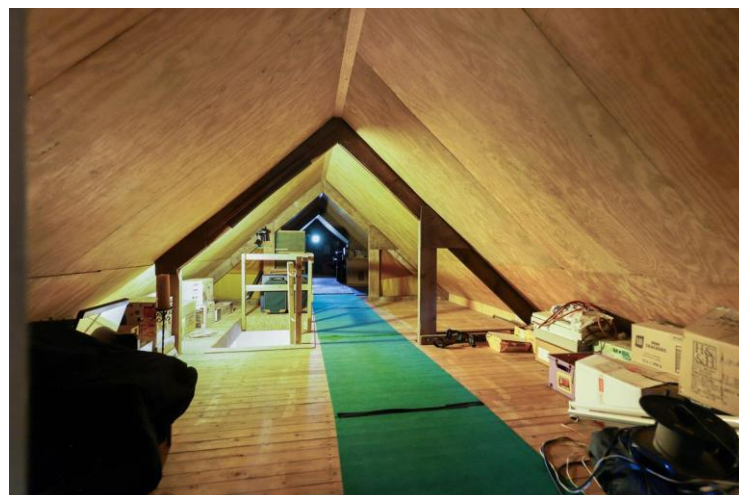


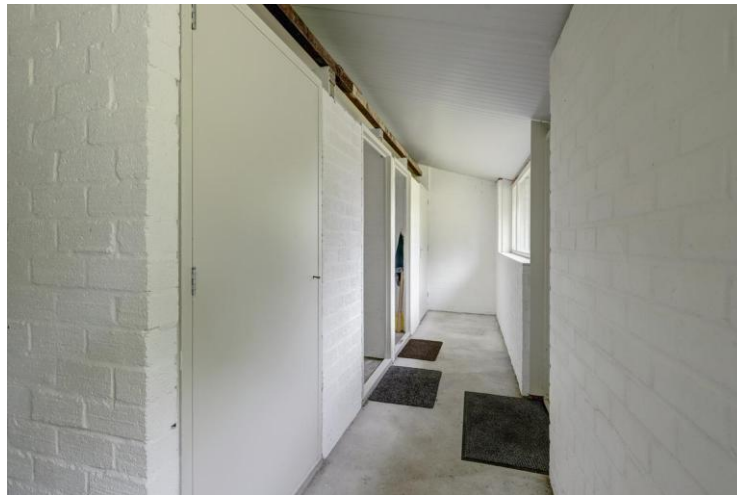






































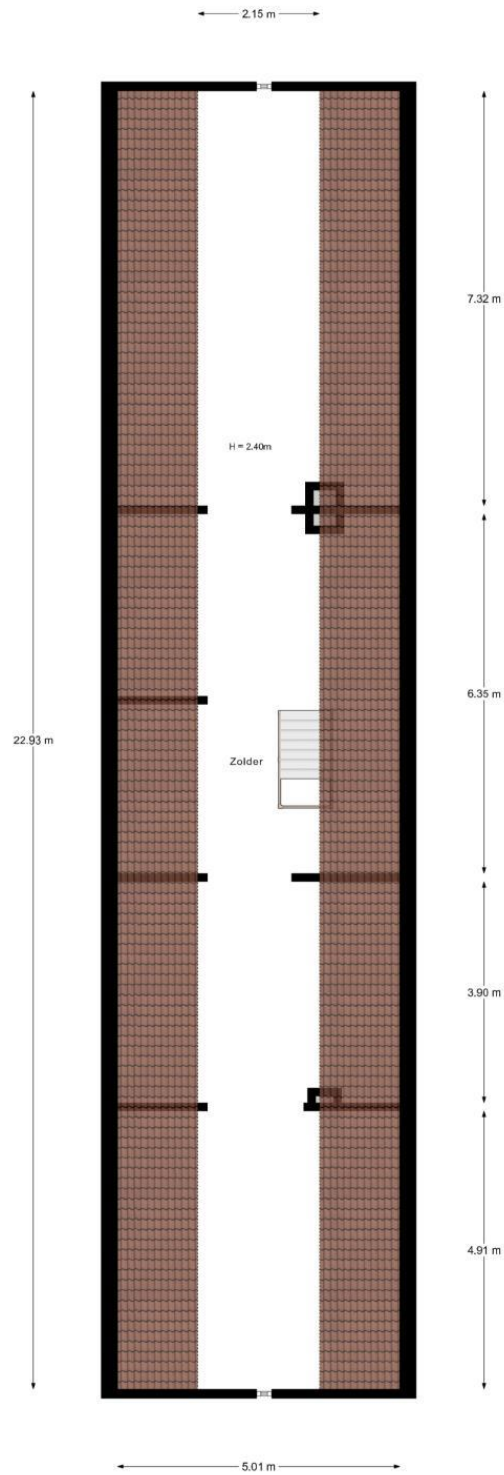
## Begane grond



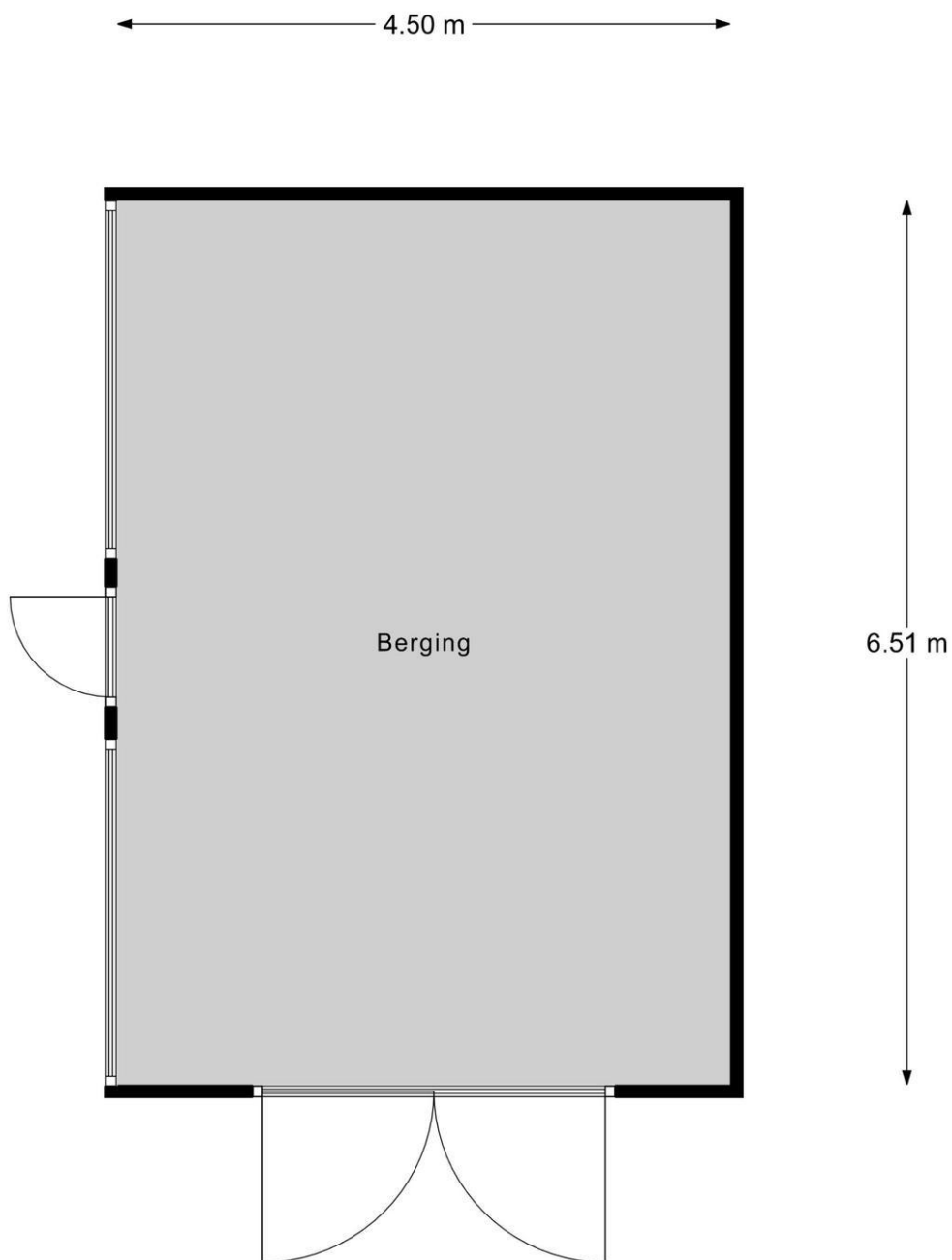
# 1e Verdieping



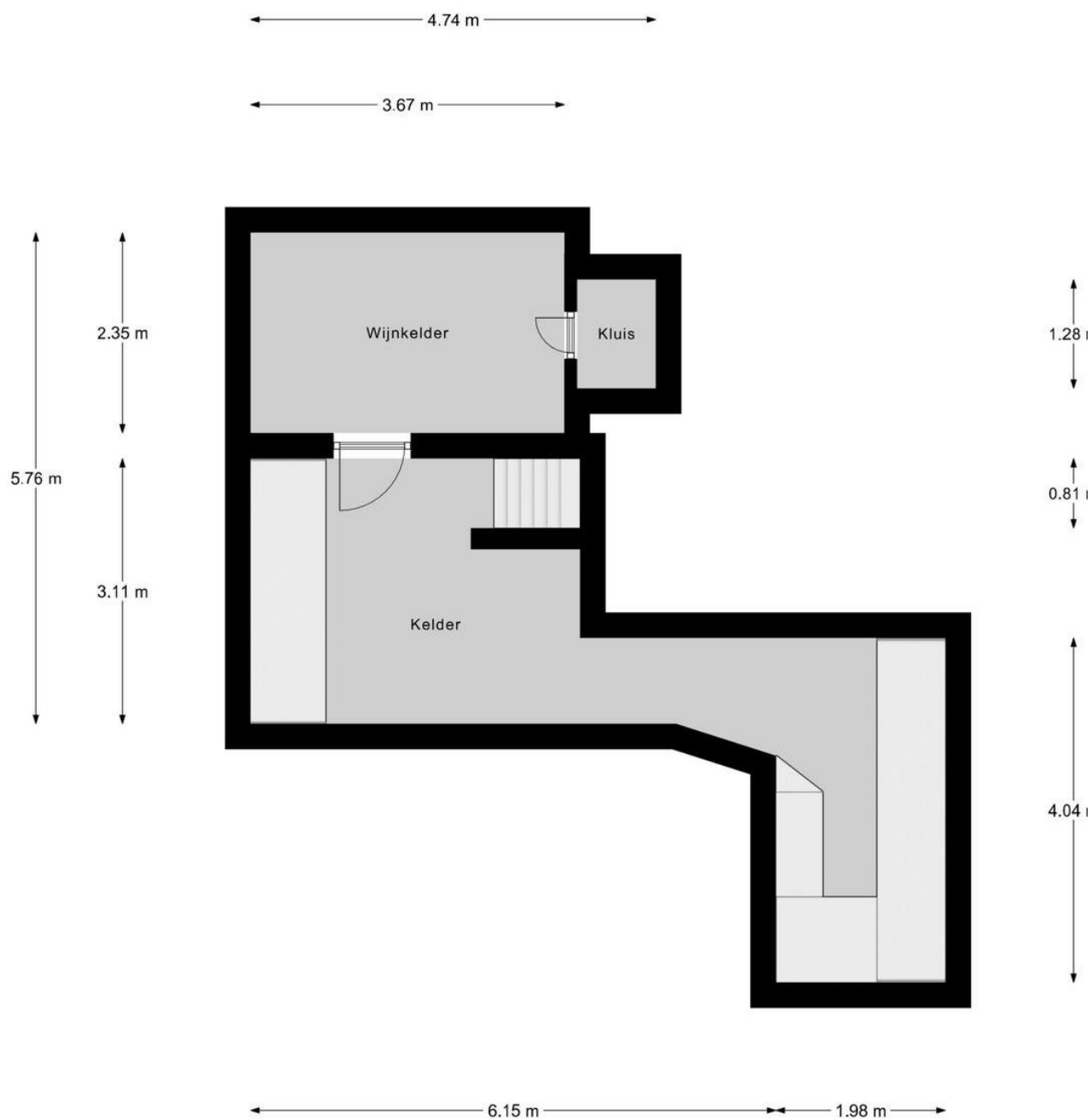
## 2e Verdieping



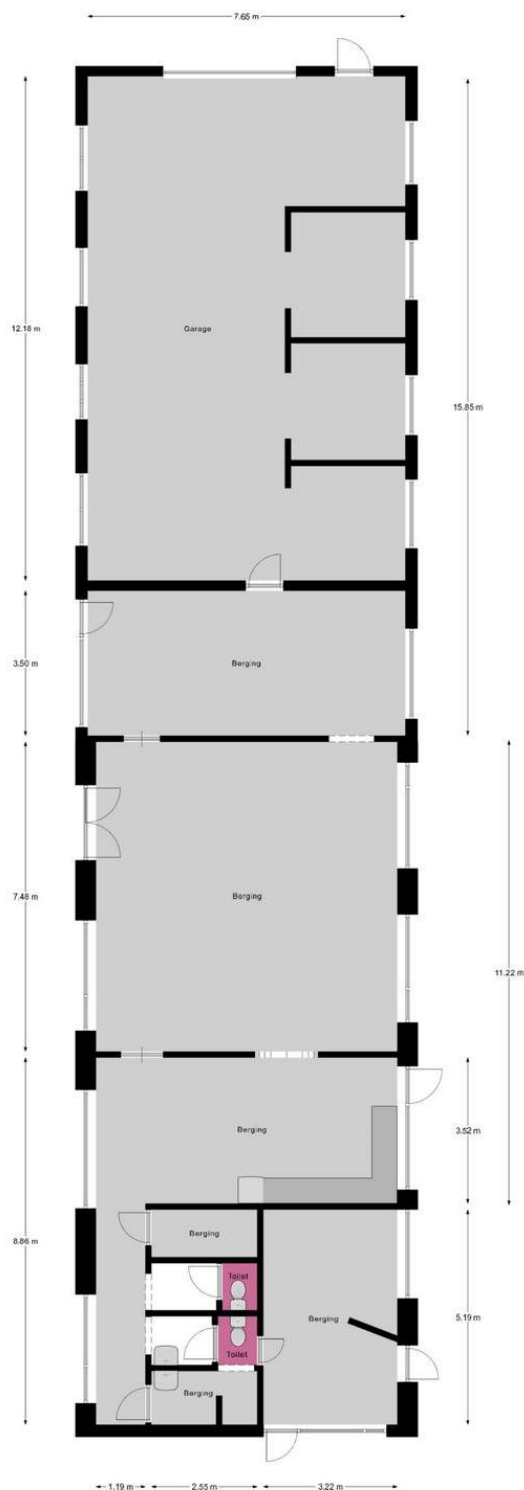
## Berging



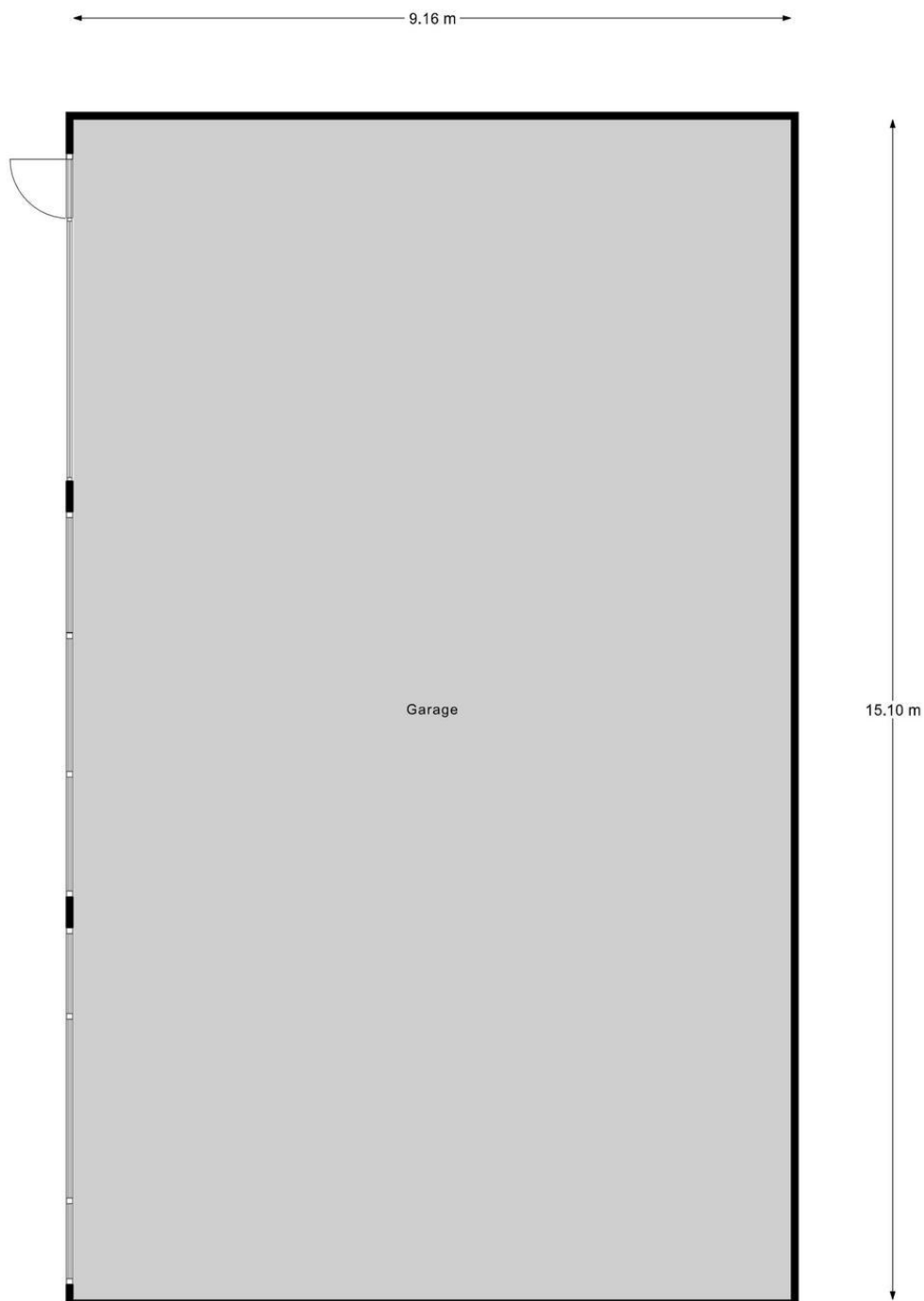
## Kelder



## Bijgebouw



## 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 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