



## Berkenhof 4, 5985 RW Grashoek

Vraagprijs: € 429.000,- 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)

**Deze riante twee-onder-één kapwoning heeft alles in huis voor volledig instapklaar én super energiezuinig te wonen. Met wel 158 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte en een A++++ energielabel, is hierover niets gelogen!**

De woning beschikt aan de achterzijde over een royale aanbouw (2022), een kantoor-/speelkamer op de begane grond, in totaal 4 slaapkamers, een carport aan de voorzijde, grote overkapping achter in je tuin en een bijkeuken met op maat gemaakte kasten, stap je hier een woning in die je vanaf het eerste moment niet meer wilt verlaten. Verder beschikt deze woning over strak stucwerk, een erg complete keuken met kookeiland uit 2022, een moderne badkamer, maar bovenal is die volledig gasloos. Er zijn 26 zonnepanelen aanwezig, een warmtepomp (2021), een volledig isolatiepakket en de begane grond beschikt over vloerverwarming met koelfunctie. Het geheel is gelegen in de kern van Grashoek aan een rustige woonstraat bij een speelveldje, de basisschool en overige voorzieningen die Grashoek te bieden heeft, maar ook nabij uitvalsweg A67 met snelle verbinding naar o.a. Venlo en Eindhoven.

### **Indeling**

#### **Begane grond**

Geheel voorzien van PVC vloer en vloerverwarming (met koelfunctie)

Via de overdekte entree bereik je de ontvangsthall met de trapopgang naar de 1e verdieping en de meterkast. Deze biedt verder toegang tot de woonkamer en de net betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje.

Vervolgens stap je middels taatsdeuren de ruime en lekker lichte leefruimte in. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en staat in open verbinding met de luxe leefkeuken met een kookeiland aan de achterzijde. Hier heb je fijn zicht over de straat en meer dan genoeg plek voor een uitgebreide tv-hoek.

De luxe en moderne keuken is in 2022 geplaatst en werkelijk overal is aan gedacht hier. Het eiland zelf beschikt over een composiet werkblad en een inductiekookplaat met Bora geïntegreerde afzuiging. Je kan hier lekker samen koken, of gewoon lekker rustig wat drinken aan het ontbijtbarretje. Verder is de keuken voorzien van o.a. een spoelbak met Quooker kokend water kraan, een combimagnetron, vaatwasser en een dubbele koelkast én een dubbele vriezer! Alles van bekende merken en super kwaliteit. De keuken loopt verder over in de aanbouw, waardoor je hier ook nog eens een gezellig grote eettafel kunt plaatsen. De aanbouw is aan de achterzijde verder voorzien van dubbele tuindeuren naar je achtertuin toe en volledig voorzien van elektrische zonnescreefs. Door de grote lichtstraat hier, heb je gewoon een lekker lichte leefruimte.

Vervolgens loop je weer door naar de speel-/hobby- of werkkamer die eveneens voorzien is van vloerverwarming en voor meerdere doeleinden te gebruiken is natuurlijk. Via deze kamer loop je naar de tuin toe of loop je naar de bijkeuken. De bijkeuken bevindt zich aan de opritzijde en via handige dubbele deuren loop je hier dan ook gelijk onder de carport. In deze erg praktische ruimte zorgen de op maat gemaakte kasten voor nette wegwerking van o.a. het witgoed en een opgeruimde entree van de woning.

#### **1e Verdieping**

Voorzien van PVC vloer

Via de overloop bereik je de drie nette slaapkamers en de badkamer, die allen zijn voorzien van rolluiken en vliegenhorren. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een dakkapel met elektrisch bedienbare rolluiken. De 2e slaapkamer is ook gelegen aan de voorzijde en momenteel in gebruik als kinderkamer. De 3e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en ook hier heb je in de dakkapel elektrisch bedienbare rolluiken. De geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming en is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, designradiator, zwevend toilet en een wastafel in ombouw.



### **2e Verdieping**

Bereikbaar middels vaste trap bereik je de zolderverdieping. De voorzolder met bergruimte beschikt over natuurlijk licht en leidt naar de technische ruimte met o.a. de warmtepompinstallatie (Viessmann, 2021), omvormer van de zonnepanelen en de WTW installatie. De zolderkamer is voorzien van bergruimte onder knieschot en een kantelraam met elektrisch rolluik en zo makkelijk in gebruik te nemen als bijv. 4e slaapkamer.

### **Tuin**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en is fraai aangelegd met een groot terras aan de woning vast, een handige houten tuinberging, een groot gazon, een tweede (schaduw)terras en diverse borders met beplanting. Het perceel is met zorg en doordacht ingedeeld, wat zorgt voor een sfeervol en harmonieus geheel. Achterin de tuin staat een royale houten overkapping, waar je heerlijk beschut kunt zitten, zelfs op warme zomerdagen.

### **Ligging**

Gelegen in de kern van Grashoek aan een rustige woonstraat bij een speelveldje en nabij de basisschool. Diverse winkels zijn op korte afstand te vinden in bijv. Meijel of nog uitgebreider in Panningen. Maar het geheel is ook aan de rand van het natuurgebied "De Peel" gelegen met alle vrijheid om te recreëren of te wandelen. Echter ook nabij de snelweg A67. Zo sta je binnen een mum van tijd in steden als Venlo, Eindhoven, Roermond of Nijmegen.

### **Algemeen**

Energielabel A++++

Volledig gasloos en 26 zonnepanelen

In 2022 o.a. voorzien van nieuw stucwerk, vloerverwarming, pvc vloeren, nieuwe keuken, aanbouw en toilet

Volledig instapklaar en voorzien van modern en hoogwaardig afwerkingsniveau

Volledig geïsoleerd en HR++ beglazingen

Grotendeels voorzien van (deels elektrische) rolluiken

Extra speel-/werkkamer op de begane grond

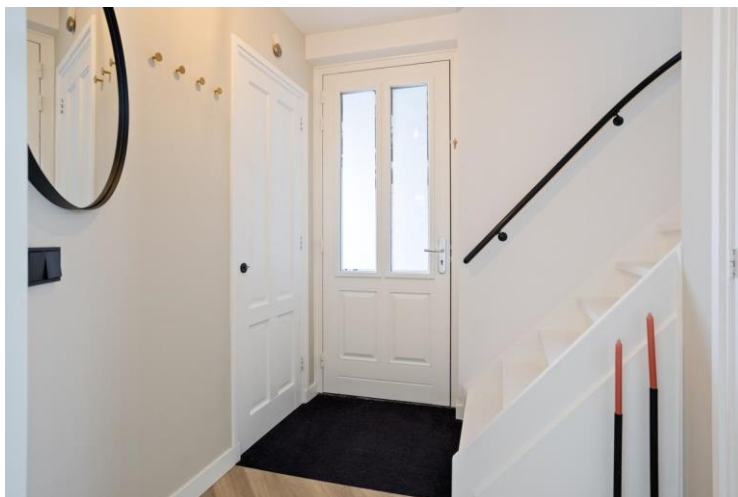
## Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 560 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 282 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 158 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2004
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 95 m <sup>2</sup>
Garage	: Carport
Energielabel	: A++++
Verwarming	: Vloerverwarming begane grond en badkamer, WTW - installatie, Warmtepomp (Viessmann, 2021), 26 zonnepanelen uit 2019 en 2021
Isolatie	: Volledig geïsoleerd en HR++ glas

## Locatie

Berkenhof 4  
5985 RW GRASHOEK





































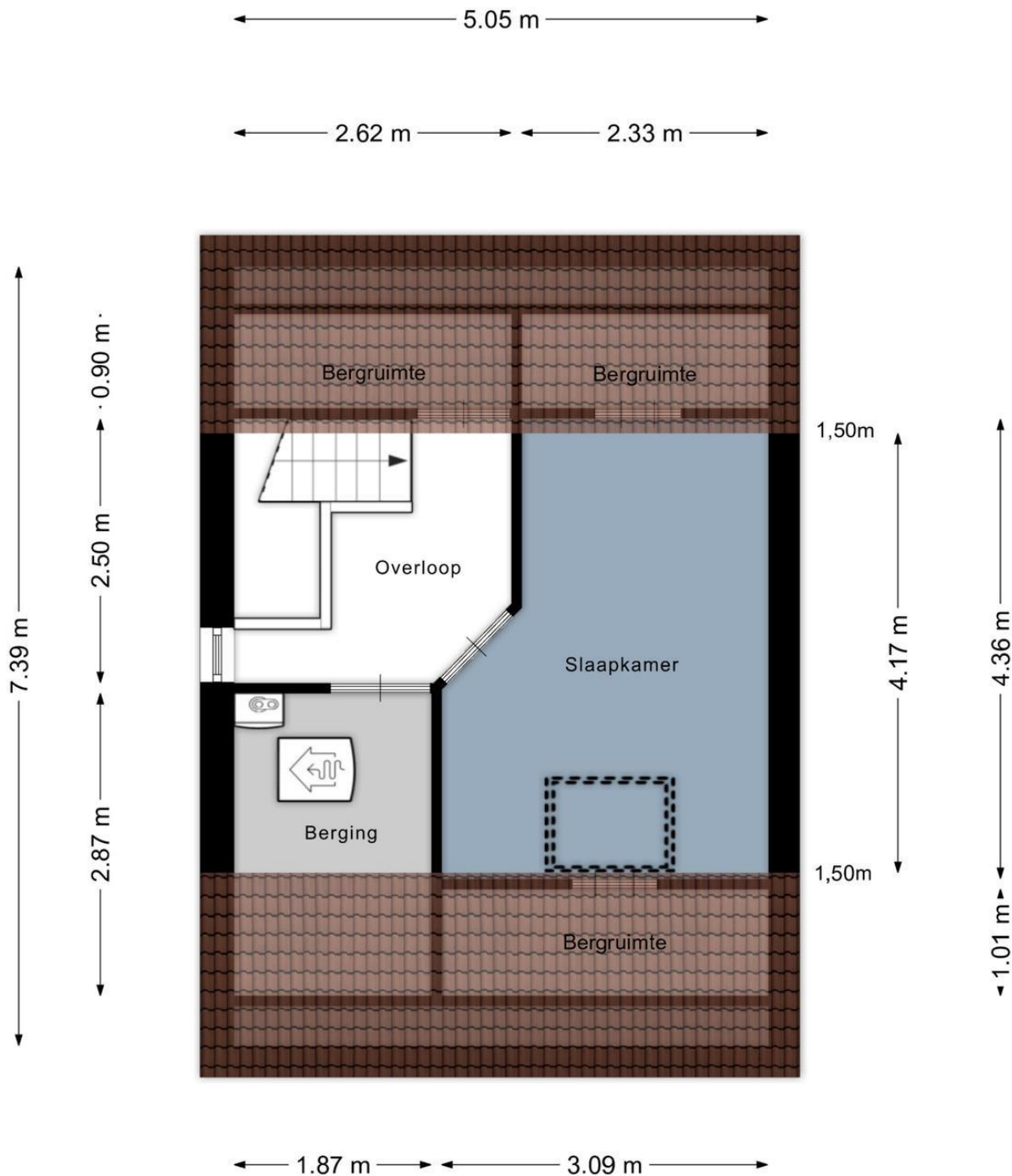
## Begane grond



## 1e Verdieping



## 2e Verdieping



## 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?**



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)

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!**