

**Patersstraat 20, 5981 TS Panningen**  
**Vraagprijs € 419.000,- k.k.**

**Nieuw in hartje Panningen! Op een uitstekende locatie in het centrum ligt deze verrassend ruime gezinswoning met maar liefst zes slaapkamers, een royale aanbouw aan de woonkamer, praktische bijkeuken, kelder, ruime berging en gezellige overkapping. Daarbij beschikt de woning over een praktische vrije achterom en ruime oprit. De woning is ideaal voor iedereen die op zoek is naar een extra slaapkamer of gewoon op centrumlocatie wil wonen, echt alles wat je nodig hebt ligt namelijk op loopafstand van de woning. Verder is de woning ook extreem energiezuinig met energielabel A++, onder andere door de 18 zonnepanelen in combinatie met de hybride warmtepomp en thuisbatterij, maar ook door het complete isolatiepakket.**

## **Indeling**

### **Begane grond**

Via de entree aan de voorzijde bereik je de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de praktische provisiekelder waar de thuisbatterij (10,5 kWh) staat opgesteld. Vanuit de hal is de keuken toegankelijk, die is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap (2023), spoelbak, oven, koelkast (2022), vaatwasser (2024) en meer dan voldoende opbergruimte. Vanuit hier heb je zowel toegang tot de woonkamer als tot de aanbouw.

De ruime woonkamer aan de voorzijde biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. Verder is de woonkamer sfeervol ingericht met een houten vloer en bieden ensuite deuren toegang tot de aanbouw uit 2012.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer in deze aanbouw, die is voorzien van een gezellige houtkachel, vaste kastruimtes en openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte leent zich uitstekend voor lange diners en gezellige familiemomenten. Door de openslaande tuindeuren loop je direct de fijne tuin in, waardoor je meteen een heerlijke verbinding hebt met buiten. Vanuit de eetkamer is tevens de bijkeuken bereikbaar, die beschikt over een handig keukenblok met wasbak, de witgoed aansluitingen en de loopdeur naar de achtertuin. Het half betegelde toilet is ook bereikbaar vanuit de bijkeuken en is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

De aanbouw, keuken, bijkeuken, hal en toiletruimte zijn geheel voorzien van vloerverwarming.

### **1e Verdieping**

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, is heerlijk ruim van afmeting en beschikt over elektrische rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is eveneens lekker ruim en voorzien van elektrische rolluiken. De kleinste slaapkamer, ook voorzien van rolluiken, is wat kleiner en daardoor ook ideaal in gebruik te nemen als bijvoorbeeld inloopkast of thuiswerkplek. De badkamer is van 2004 en is voorzien van een ruim hoekligbad, een zwevend toilet, een vaste wastafel en een ruime douche.

### **2e Verdieping**

Via de vaste trap bereik je de de tweede verdieping die is uitgerust met airco (2021) en zowel aan de voor- als achterzijde een royale dakkapel. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over maar liefst zes slaapkamers. De kleinste slaapkamer op zolder is echter wel van kleiner formaat, waardoor dit ook een ideale opbergruimte betreft. Verder vind je hierboven ook de opstelling van de cv-installatie (Nefit 2020) en hybride warmtepomp (Remeha 2024). Beide dakkapellen, zowel aan voor- als achterzijde zijn geheel voorzien van elektrische rolluiken.

## **Tuin**

De fijne achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je ook lekker veel zonuren hebt. Verder beschikt de achtertuin over een ruime houten berging die volop ruimte biedt voor het opbergen tuingereedschap en fietsen. Langs de berging bevindt zich een overkapping, waar je heerlijk beschut kunt genieten in de zithoek, intussen de kids lekker aan het spelen zijn in de tuin. Daarbij beschikt de woning over een handige vrije achterom, die toegankelijk is vanuit de oprit, aan de rechterzijde van de woning.



## Ligging

De woning is gelegen in hartje Panningen, op loopafstand van de supermarkten, winkels, scholen, horecagelegenheden en diverse andere voorzieningen. Maar toch met eigen parkeerplek op eigen terrein, maar ook voldoende parkeerplekken recht voor de deur. Zo heb je de gemakken van een heerlijke rustige woning, maar ook de gemakken van het centrum en al haar voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden eenvoudig bereikbaar. Tevens bevindt zich om de hoek van de woning een speeltuin met diverse toestellen.

## Algemeen:

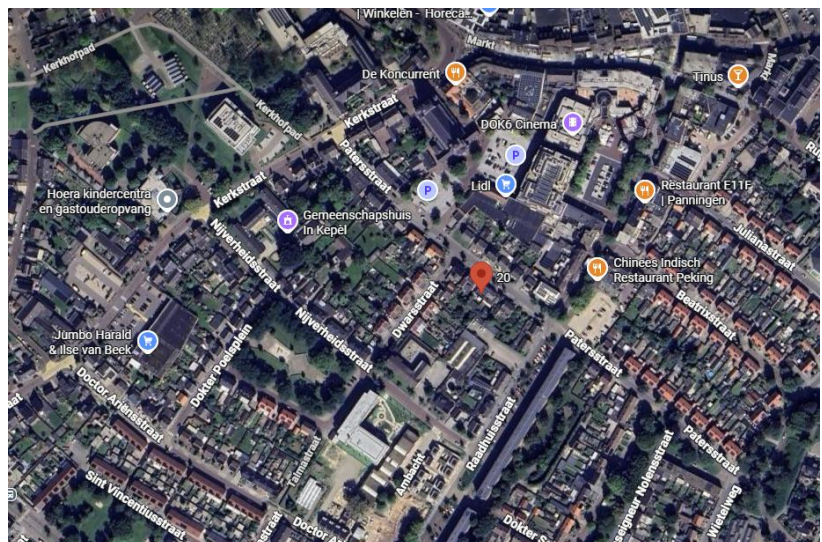
- Centraal gelegen in het gezellige centrum van Panningen met alles op loopafstand;
- 6 Slaapkamer in totaal (waarvan 4 royale en 2 ook handig te gebruiken als werk-, berg- of kastruimte)
- 18 zonnepanelen, volledig geïsoleerd, HR++ glas en energielabel A++;
- Voorzien van hybride warmtepomp en thuisbatterij 10,5 kWh;
- Grote aanbouw aan de leefruimte uit 2012;
- Voorzien van nieuw dak en dakisolatie en dakkapellen in 2020;
- Laat je ook verrassen door de ruimte zowel binnen als buiten van deze woning!

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 9 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 505 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 252 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 137 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1958
<b>Ligging</b>	: In centrum
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 110 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: A++
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

## Locatie

Patersstraat 20  
5981 TS PANNINGEN



Ruijsstraat 4  
5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl









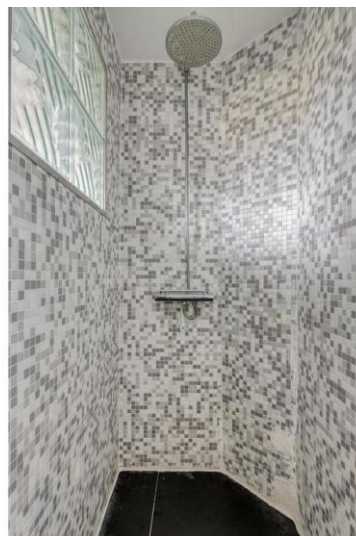
















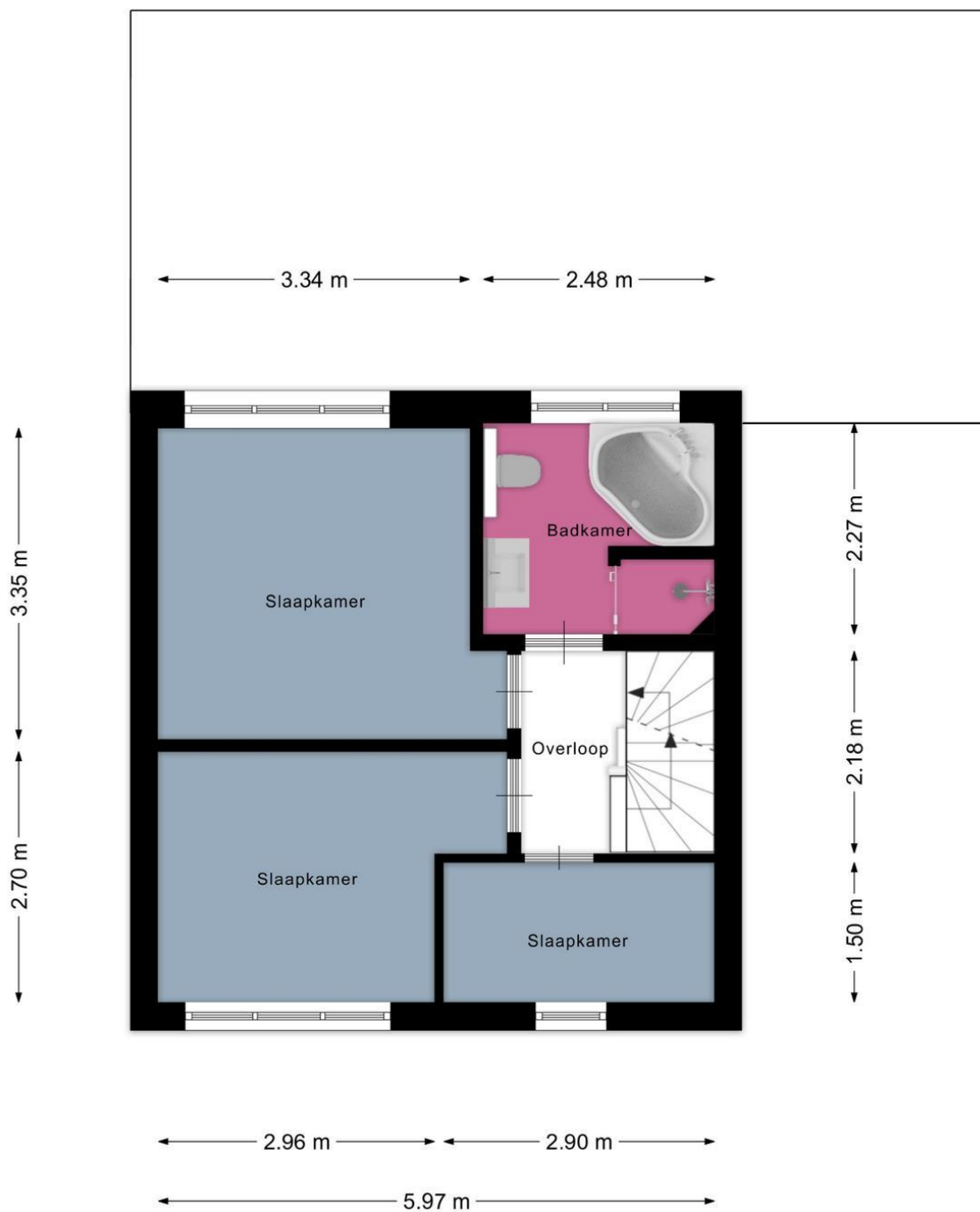




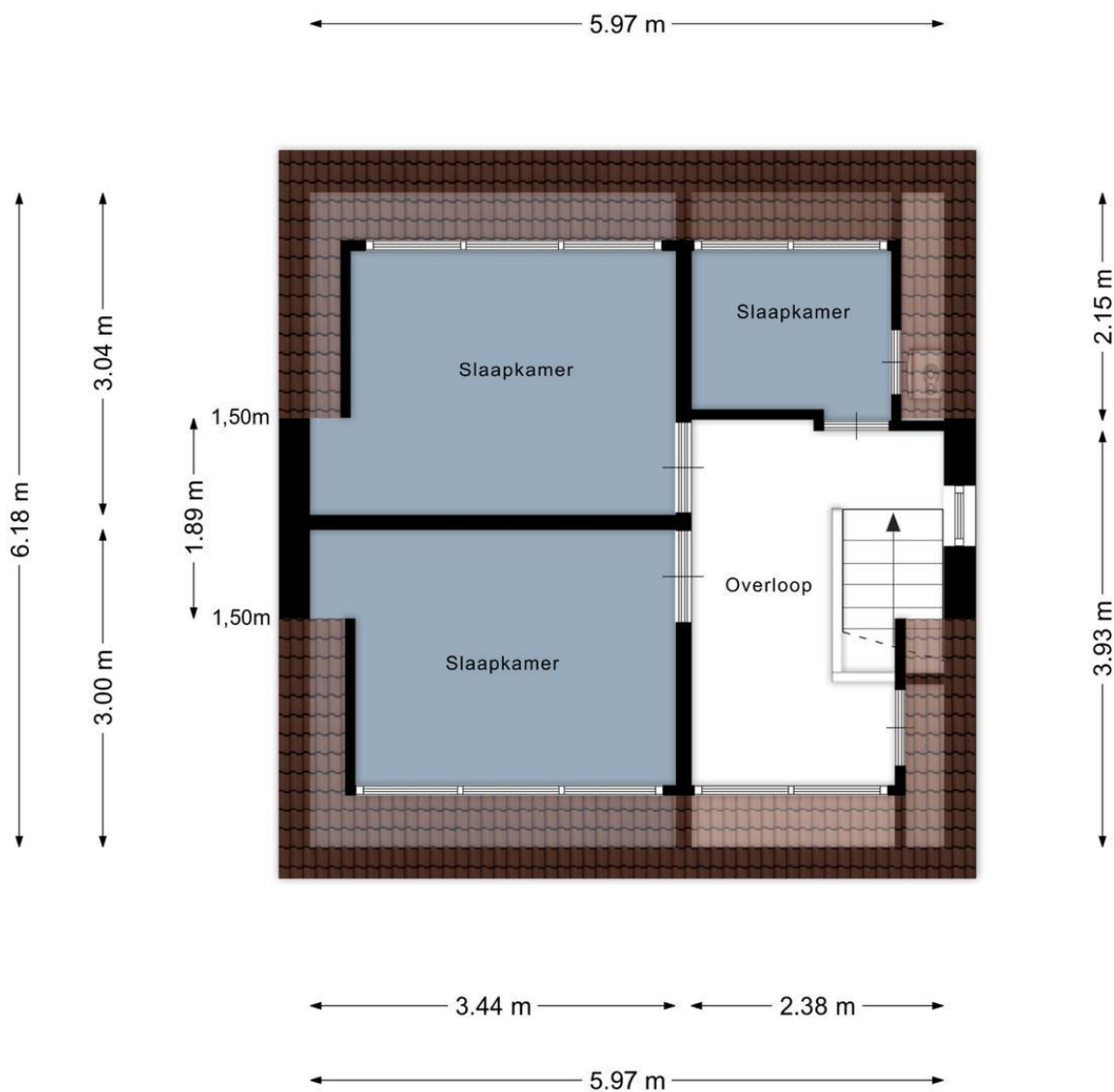
## Begane grond



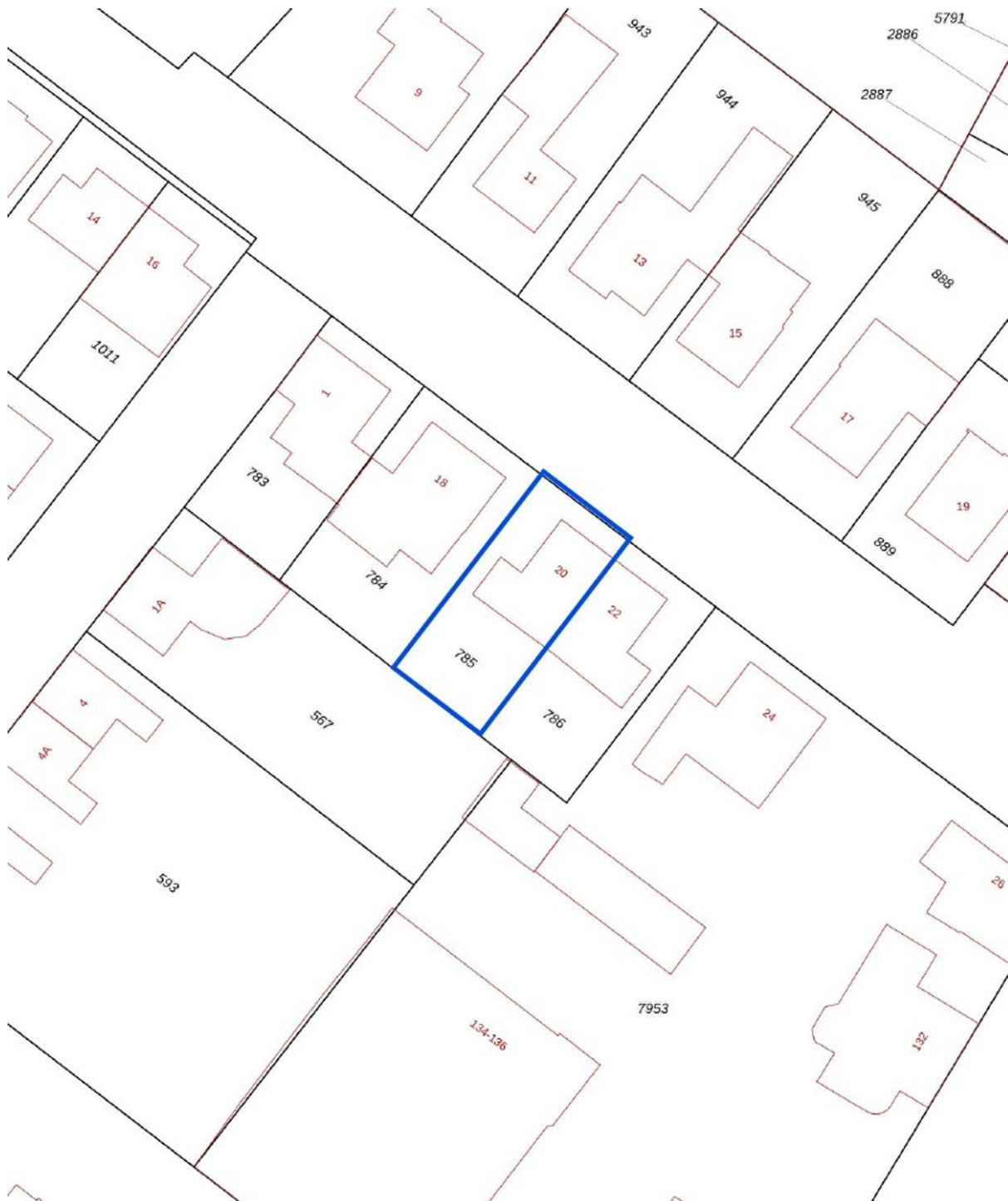
## 1e verdieping



## 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?**

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!**



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)