

TE KOOP



**Frisostraat 38
Grathem**

VRAAGPRIJS € 545.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Vrijstaande woning met 224 m² woonoppervlakte en een inhoud van 942 m³ in Grathem

Ben je op zoek naar een royale, energiezuinige woning op een groene en kindvriendelijke locatie, direct nabij een speelveldje? Dan is Frisostraat 38 in Grathem absoluut een bezichtiging waard.

Deze vrijstaande woning biedt maar liefst 224 m² woonoppervlakte, een energielabel A (o.a. dankzij een warmtepomp en zonnepanelen) en een doordachte indeling met volop leefruimte voor het hele gezin.

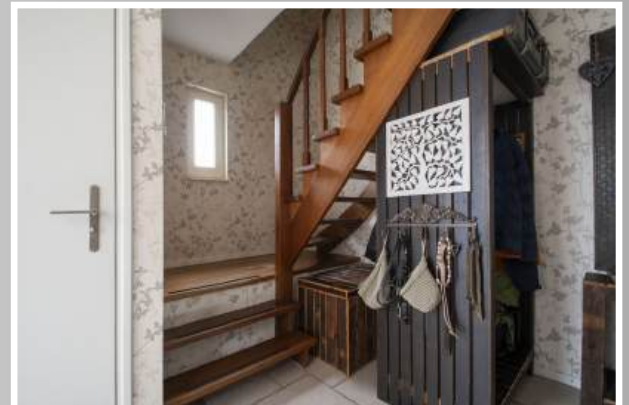
De woning is volledig onderkelderd en beschikt over een sfeervolle woonkamer met Flam-houtkachel en directe toegang tot het terras. De gesloten leefkeuken met achterliggende bijkeuken biedt veel praktische ruimte. Vanuit de bijkeuken bereik je de inpandige garage; een tweede garage is bereikbaar via het terras.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een tweede volledig ingerichte badkamer en een royale vierde slaapkamer met een grote dakkapel.

De ligging is ideaal: nabij de A2 en A73, tussen Roermond en Weert. De A2 is binnen enkele minuten bereikbaar en steden als Maastricht en Eindhoven liggen op circa 40 minuten rijden. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn ook België en Duitsland binnen enkele minuten bereikbaar.







Via de overdekte buitenentree bereik je de ruime hal. De hal is voorzien van een tegelvloer en een designradiator en biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de keuken. De trap naar de eerste verdieping beschikt over een klein bordes, wat zorgt voor een prettige onderbreking en extra ruimtelijkheid.

De meterkast is modern uitgevoerd en uitgerust met slimme meters en een glasvezel-aansluiting.

Het toilet is ingericht met een zwevend closet en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld en dankzij de aanwezige natuurlijke ventilatie blijft de ruimte fris.



Vanuit de gang bereik je de ruime leefkeuken. Deze keuken is ingericht met een L-vormige opstelling voorzien van een granieten werkblad en diverse inbouwapparaten, waaronder een AEG inductiekookplaat, een RVS schouwmodel afzuigkap, een Bosch vaatwasser, een Inventum combimagnetron en een Bauknecht koelkast.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de volledig onderkelderde kelder, die is opgedeeld in vier ruimtes. Momenteel is één ruimte ingericht als relax-/gameroom, één als voorraadkelder en één als was kelder met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de keukenboiler.

Achter de keuken ligt de bijkeuken, uitgerust met een praktische uitstortgootsteen. Vanuit deze ruimte heb je directe toegang tot het terras én de inpandige garage.









De lichte en ruime woonkamer is een heerlijke leefruimte en beschikt over een grote schuifpui die direct toegang biedt tot het terras en de tuin. Hierdoor geniet je van veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.







De woning beschikt over twee garages, wat zorgt voor volop parkeergelegenheid en extra bergruimte. De inpandige garage, gelegen aan de rechterzijde van de woning, is bereikbaar vanuit de bijkeuken en uitgerust met een elektrisch bedienbaar rolluik.

Aan de linkerzijde bevindt zich de tweede garage, voorzien van een stalen kantelpoort. Hier tref je tevens een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere goederen.

Het terras is zowel vanuit de woonkamer als de bijkeuken bereikbaar en vormt een fijne overgang naar de tuin. In de achtertuin staat een sfeervolle vrijstaande overkapping, perfect voor lange zomeravonden of een beschutte zit plek. De tuin biedt veel zon en privacy, waardoor je hier optimaal kunt genieten van rust en buitenleven.









Via het trappenhuis bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanuit deze overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Daarnaast bevindt zich hier de trapopgang naar de tweede verdieping, waar extra leefruimte en voorzieningen aanwezig zijn.



De badkamer op de eerste verdieping is modern ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, een vaste wastafel met bijpassend meubel en een zwevend closet. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en volledig betegelde wanden, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke uitstraling.



De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, elk met een praktische indeling en fijne lichtinval.

De slaapkamer aan de linker voorzijde heeft een breedte van circa 4,45 meter en een lengte van circa 3,70 meter, goed voor een oppervlakte van ongeveer 16,5 m².

De tweede slaapkamer, gelegen aan de linker achterzijde, meet circa 4,00 meter bij 3,60 meter en heeft een oppervlakte van ongeveer 14,5 m².

De derde slaapkamer bevindt zich aan de rechter achterzijde en heeft een afmeting van circa 3,35 meter bij 3,60 meter, wat neerkomt op ongeveer 12 m². Vanuit deze kamer is tevens de bergzolder bereikbaar, gelegen boven de rechter garage, ideaal voor extra opslagruimte.



De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op deze verdieping bevindt zich een tweede, volledig ingerichte badkamer, uitgerust met een ligbad, een zwevend closet en een dubbele vaste wastafel met bijpassend meubel.

Daarnaast tref je hier de vierde slaapkamer aan, voorzien van een ruime dakkapel die zorgt voor veel licht en extra ruimte. In de knieschotten is volop bergruimte aanwezig, netjes afgewerkt met schuifkasten en lades. Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een afmeting van circa 3,55 meter breed en 4,45 meter lang, goed voor ongeveer 16 m².

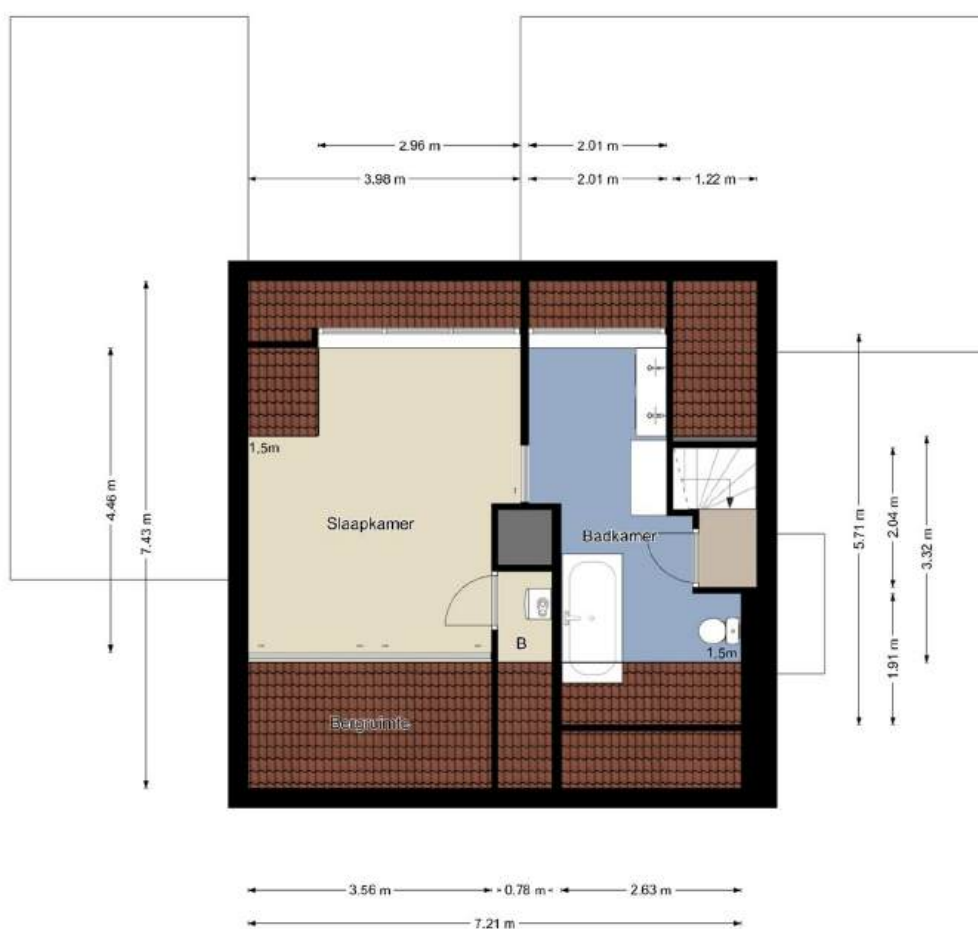
Op deze verdieping bevindt zich tevens de technische ruimte, waar de Remeha Elga Ace hybride warmtepomp en de omvormer voor zes zonnepanelen zijn geplaatst. De overige zonnepanelen zijn uitgerust met zogenoemde micro-omvormers, wat bijdraagt aan een optimale energieopbrengst.

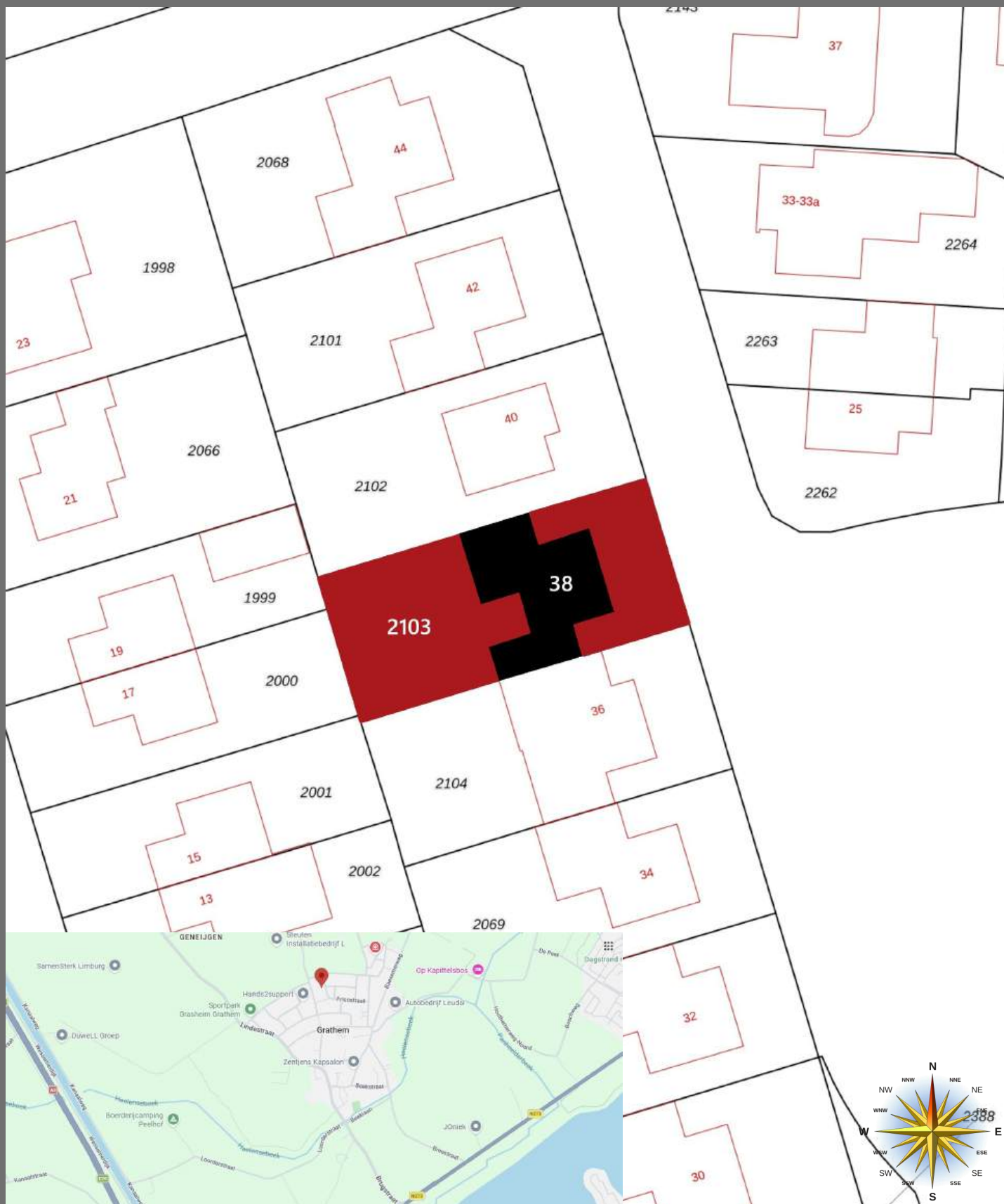












LIGGING WONING

- Bouwjaar: 1980
- Isolatie: dak en muren
- Energielabel: A
- Zonnepanelen: totaal 28 panelen, waarvan 22 met micro omvormers
- Beglazing: dubbel glas grotendeels
- Kozijnen: hardhout
- Rolluiken: gedeeltelijk, eerste en tweede verdieping
- Zonnescherm: voor en achterzijde
- Cv-ketel: Remaha Elga Ace hybride warmtepomp, bouwjaar 2021
- Onderhoudstoestand: goed
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 224 m²
- Overige inpandige ruimte: 54 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 1 m²
- Inhoud woning: 942 m³

 Rijksoverheid

Energielabel woning

Frisostraat 38
6096BG Grathem
 BAG-ID: 1640010000004027



Energielabel A

Registratienummer: 510510076
 Datum van registratie: 11-11-2020
 Geldig tot: 11-11-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	35,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) Isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR++-ketel, HR++-combi-ketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Theo Verwoert	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	00004604	
KVK nummer	30181776	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd bekijken op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Dit is een samenvatting
 Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosten-effectief zijn of die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik van de woning.
 Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugkoppelingen zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

