



**Deken Jaspersstraat 101, 5988 EK Helden**

**Vraagprijs € 325.000,- 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)

**Starters opgelet! Deze tussenwoning is uitgebouwd aan de achterzijde, heeft een vaste trap naar de zolderverdieping en is de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd geworden. Hierdoor heb je de beschikking over een instapklare woning, gelegen aan een rustige en doodlopende woonstraat in Helden. Deze tussenwoning beschikt over o.a. aanbouw aan de achterzijde van de woning, een moderne keuken uit 2015, drie slaapkamers en deels gemoderniseerde badkamer op de verdieping en een vaste trap naar de zolderverdieping. Aan de achterzijde heb je via de gemetselde berging en het achterpad de beschikking over een vrije achterom. In 2018 is het complete dak vernieuwd met nieuwe isolatie, constructie en pannen!**

**Het perceel van 140 m<sup>2</sup> beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een vrije achterom. De woning ligt op korte afstand van scholen, winkels, sportvoorzieningen en diverse verenigingen. Daarnaast bevinden de prachtige 'Heldense Bossen' zich op loopafstand, waardoor natuurliefhebbers hier volop kunnen genieten van de groene omgeving. Dankzij de praktische indeling, de goede staat van onderhoud en de aantrekkelijke ligging is deze woning uitermate geschikt voor zowel starters als gezinnen die op zoek zijn naar een fijne plek om thuis te komen.**

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree kom je uit in de hal, die is voorzien van een tegelvloer en toegang biedt tot de meterkast, de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte doorzonwoonkamer beschikt over een laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Aansluitend heb je door de riante aanbouw een royale extra ruimte erbij. Hier heb je plek voor een royale eettafel, waardoor ook de woonkamer zelf over veel meer ruimte beschikt.

Aansluitend bevindt zich de moderne, gesloten keuken, die is vernieuwd in 2015. Deze is uitgevoerd met een nette keukenopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en een spoelbak. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische trapkast voor extra bergruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich over de volledige breedte van de woning de royale aanbouw, die op deze manier de keuken met de woonkamer verbindt. Dankzij de dubbele lichtkoepel geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval en door de airco-installatie is het hier het hele jaar lekker aangenaam. In de vaste kasten vind je hier o.a. de aansluitingen voor het witgoed.

#### 1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, een handige muurkast en de vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime ouderslaapkamer van circa 11 m<sup>2</sup>, voorzien van rolluiken en een Frans balkon. De overige twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen, beschikken eveneens over rolluiken en hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 10 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de verdieping uitstekend geschikt voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. De kleinste slaapkamer is momenteel in gebruik als inloopkast, maar door zijn afmetingen natuurlijk ook met gemak te gebruiken als slaapkamer. De geheel betegelde badkamer is deels vernieuwd de afgelopen jaren en voorzien van een inloopdouche, hangend toilet en een wastafelmeubel.

#### 2e Verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime en functionele zolderverdieping met de opstelling van de HR Nefit cv-installatie (2025), een dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Momenteel is deze gehele verdieping nog niet eens meegenomen in de woonoppervlakte, waardoor je stiekem nog de beschikking hebt over ca. 16 m<sup>2</sup> meer aan leefruimte!

#### Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig omsloten en gunstig gelegen op het westen, waardoor je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon tot in de late uurtjes. De tuin is fraai aangelegd met een groot terras en kunstgras, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling en minimaal onderhoud. Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, voorzien van een loopdeur en voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Daarnaast beschikt de woning over een vrije achterom, bereikbaar via de achterzijde van het perceel, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. De keurig aangelegde voortuin zorgt er voor dat je ook aan de voorzijde mooi wegkijkt.

#### Ligging

Gelegen in rustige en kindvriendelijke woonomgeving aan een doodlopende woonstraat, op loopafstand van de "Heldense bossen", een basisschool en het centrum van Helden. Maar ook het uitgebreide centrum van Panningen is met gemak te bereiken binnen enkele minuten fietsen. Binnen 10 minuten autorijden sta je op de A67, waardoor ook omliggende steden snel te bereiken zijn.



### Algemeen

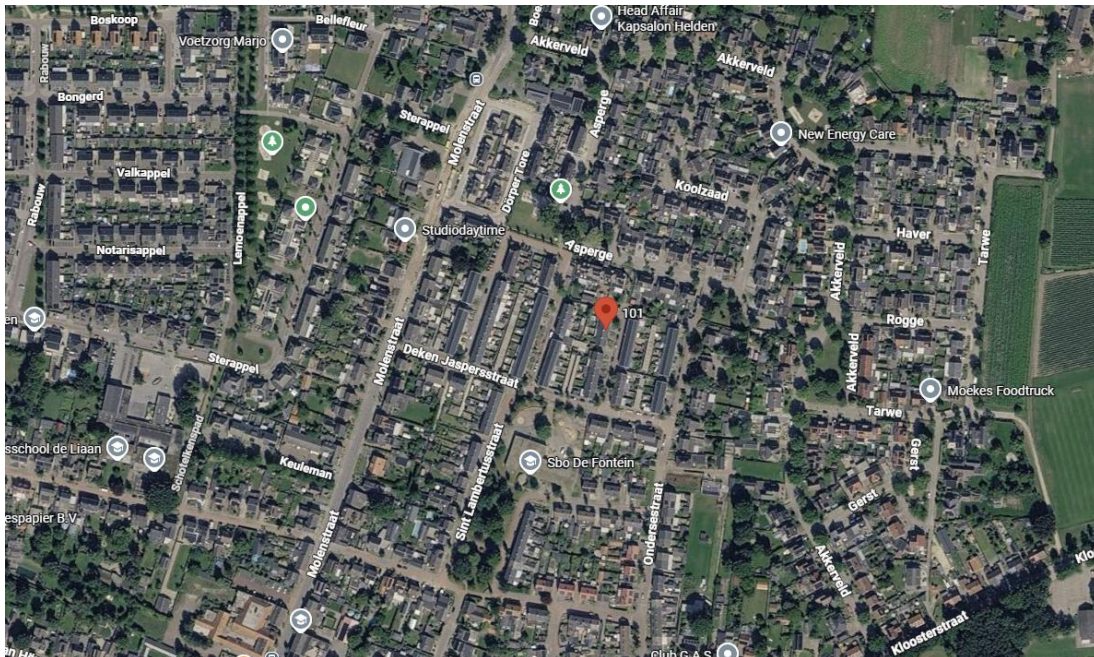
- Dak geheel vernieuwd en geïsoleerd in 2018;
- Keuken vernieuwd in 2015;
- Badkamer grotendeels vernieuwd in 2021;
- Veel woonoppervlak door aanbouw begane grond én daarbovenop nog een vaste trap naar zolder;
- Modern en instapklaar;
- Ideale starterswoning!

## Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 420 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 140 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 45 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

## Locatie

Deken Jasperstraat 101  
5988 EK HELDEN



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)



















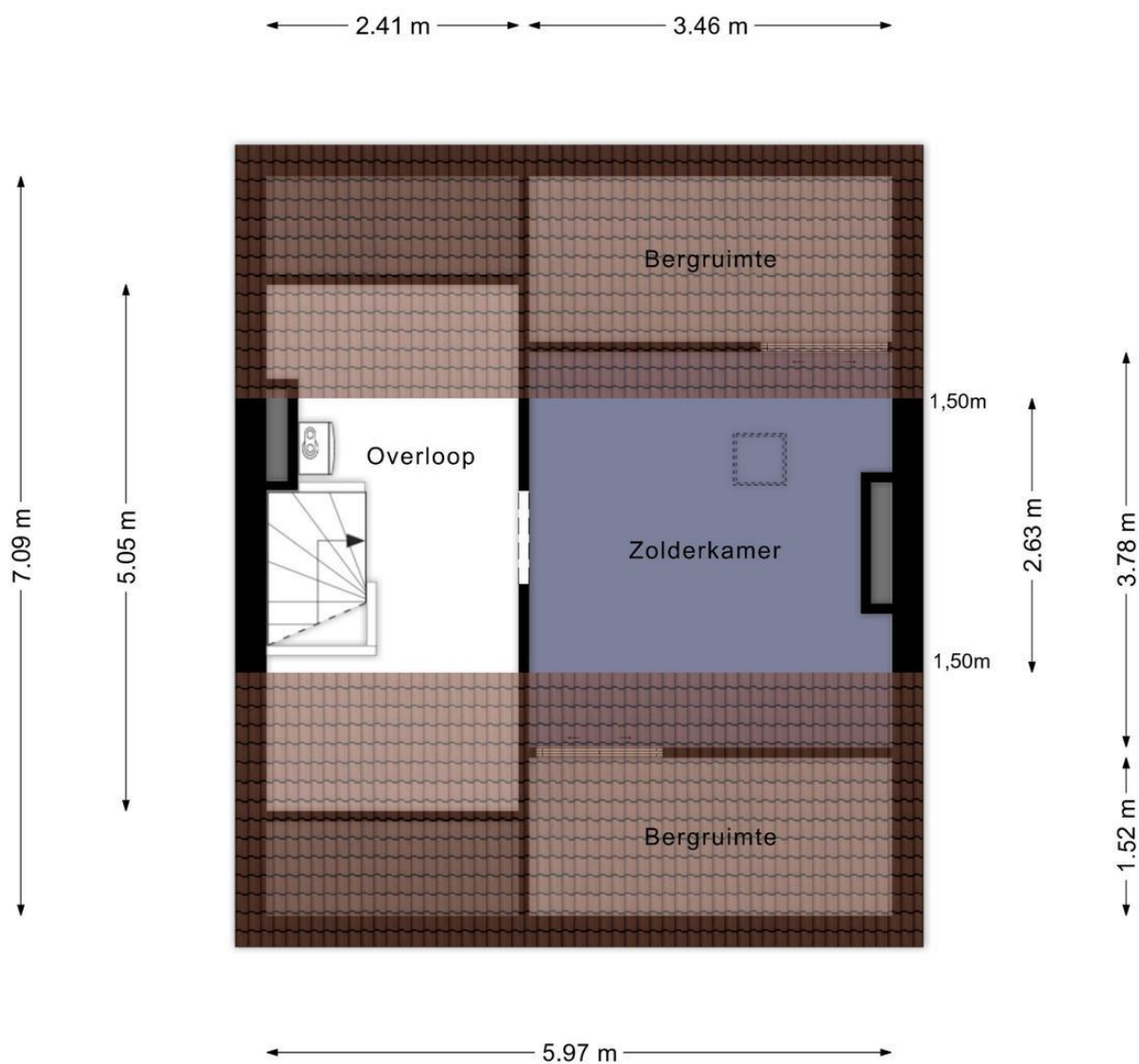
## Begane grond



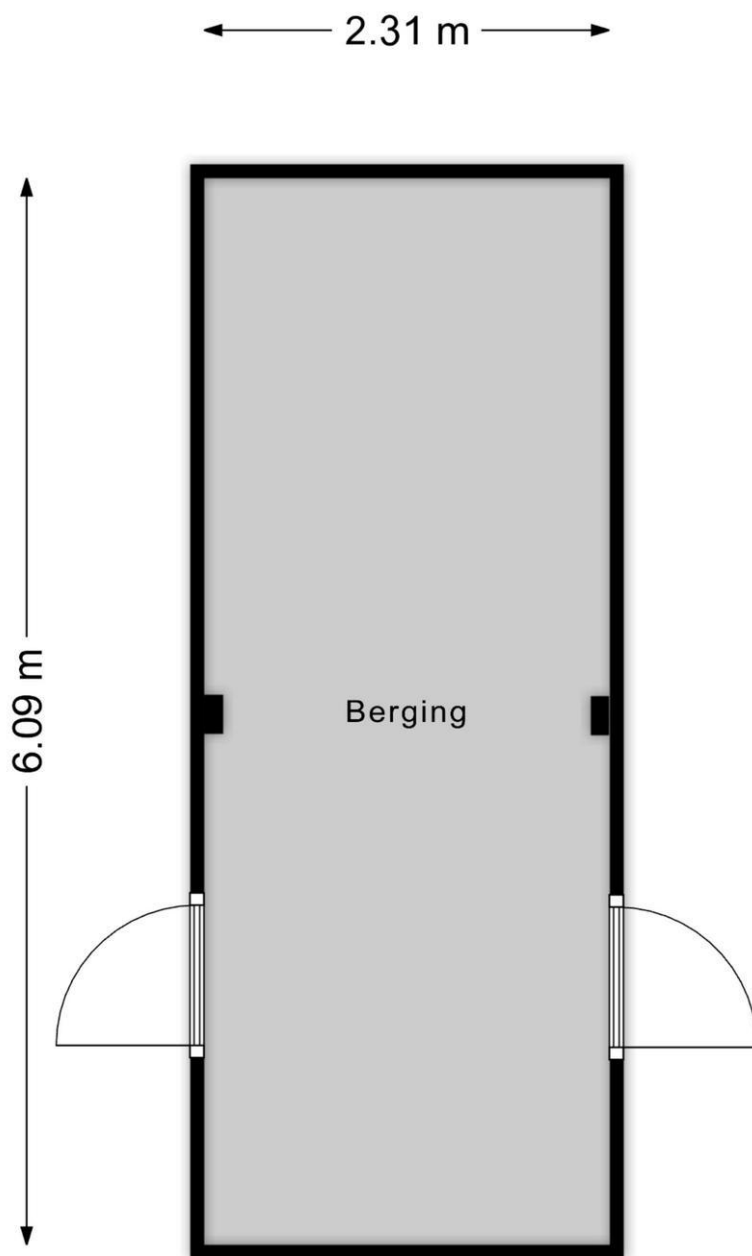
## 1e verdieping



## Zolder



## Berging



## 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.



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)

### **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.



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

- 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!**