

**Gen. Ritchiestraat 16, 5981 GC Panningen**  
**Vraagprijs € 399.500,- 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 moderne twee onder een kapwoning is in 2022 helemaal gemoderniseerd geworden, waardoor je hier alleen nog maar jouw eigen meubels in hoeft te plaatsen na aankoop! Deze ruime woning is daarnaast volledig geïsoleerd en heeft een gunstig energielabel B. De woning beschikt over 3 fatsoenlijke slaapkamers en een moderne badkamer op de verdieping en over een vaste trap naar de zolderverdieping. Op de begane grond heb je ook lekker veel leefruimte zowel binnen als buiten. De royale achtertuin biedt daarnaast optimale privacy én een eigen vrije achterom. De garage met vliering zorgt voor extra veel bergruimte. Het geheel is gelegen op korte afstand van het gezellige centrum van Panningen, maar ook erg kort nabij alle overige voorzieningen die je nodig hebt. Volop reden voor een bezichtiging dus!**

### **Indeling**

#### **Begane grond**

Aan de voorzijde betreed je de woning in de hal, die gelijk toegang geeft tot de woonkamer, trapopgang naar boven, meterkast en de in 2022 gemoderniseerde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Door de praktische indeling heb je in de woonkamer aan de voorzijde van de woning een lekker ruime zitkamer, maar hou je nog meer dan genoeg ruimte over voor een mooie kast en een grote eettafel. In het midden heb je ook nog eens een andere trapkast.

In open verbinding met de woonkamer, maar toch verscholen, vind je de keuken uit 2022. Deze is ingericht met een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, oven, koel-vries combinatie en vaatwasser. Verder biedt deze praktische keuken meer dan voldoende werk- en opbergruimte. Vanuit de keuken bereik je direct de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar zijn verbonden.

#### **1e Verdieping**

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De kleinste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is momenteel ingericht als ruime inloopkast. Maar natuurlijk kun je deze ook weer gebruiken als 3e slaapkamer of bijvoorbeeld als thuiswerkplek. De andere twee slaapkamers zijn allebei erg ruim. De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en de andere aan de achterzijde.

De badkamer, die eveneens uit 2022 is, is eveneens ruim van opzet en voorzien van een tweede toilet, een dubbele wastafel met meubel en met verlichting en spiegelverwarming, een royale inloopdouche en elektrische vloerverwarming.

#### **2e Verdieping**

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een dakraam aan de achterzijde en biedt volop mogelijkheden. Zo kan deze verdieping uitstekend dienen als hobbyruimte, thuiswerkplek, studeerkamer of zelfs als extra ruime slaapkamer. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling (Nefit, 2009) en de witgoed aansluitingen. Er is voldoende ruimte aanwezig voor opslag onder de knieschotten.

#### **Garage**

De ruime garage is zowel bereikbaar vanuit de tuin als vanaf de oprit aan de voorzijde van de woning. De garage is voorzien van een kanteldeur en een aparte loopdeur en biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het creëren van extra opslagruimte. Doordat de garage is voorzien van een extra vliering, heb je oprecht meer dan voldoende bergruimte in deze woning.

#### **Tuin**

De royale achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je gedurende de middag en avond optimaal en tot lekker laat van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een terras, groot gazon, diverse borderbeplanting en een praktische achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten met familie en vrienden. Door de gunstige ligging van de woning t.o.v. andere woningen, heb je hier namelijk volop privacy.

#### **Ligging**

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan een autoluwe straat. Diverse scholen, speelvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt voor starters, maar ook met name gezinnen met (jonge) kinderen. Daarbij ben je binnen enkele minuten in het centrum van Panningen. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden, een theater en een bioscoop.



### Algemeen

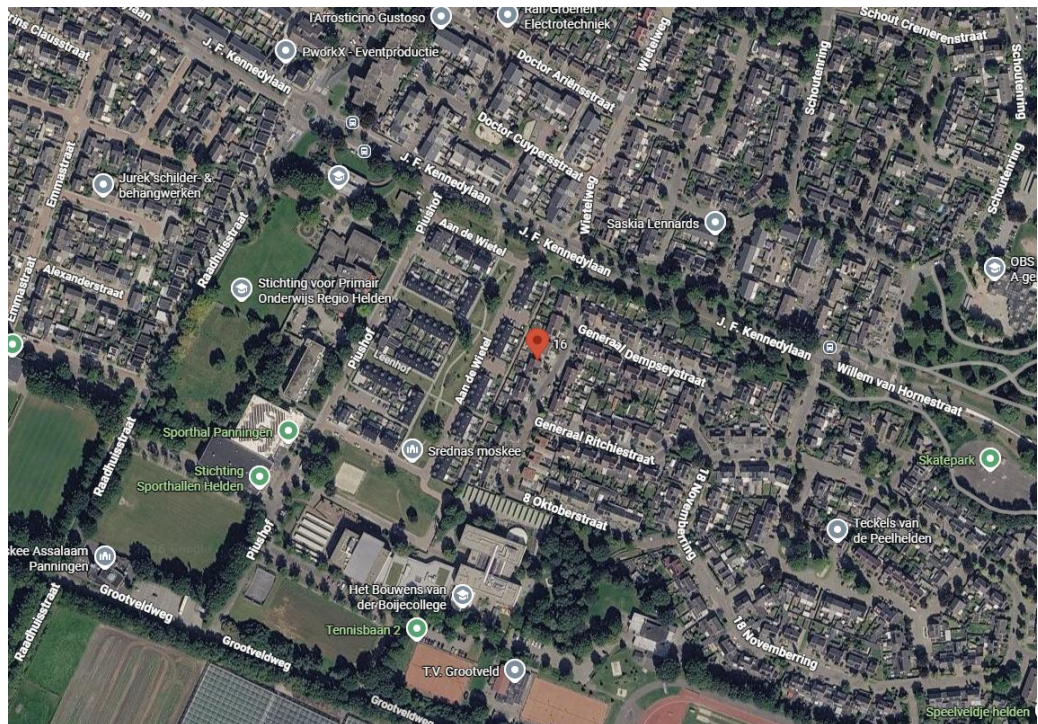
- Gehele woning in 2022 gemoderniseerd en verbouwd;
- Goed geïsoleerd (dak extra geïsoleerd) en energielabel B;
- Ruime en privacyvolle achtertuin op het westen;
- 3 Slaapkamers met mogelijkheid tot 4e op zolder;
- Super ligging; rustig aan autoluwe straat, maar alles wat je nodig hebt op korte afstand!

## Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 472 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 247 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 111 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 99 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

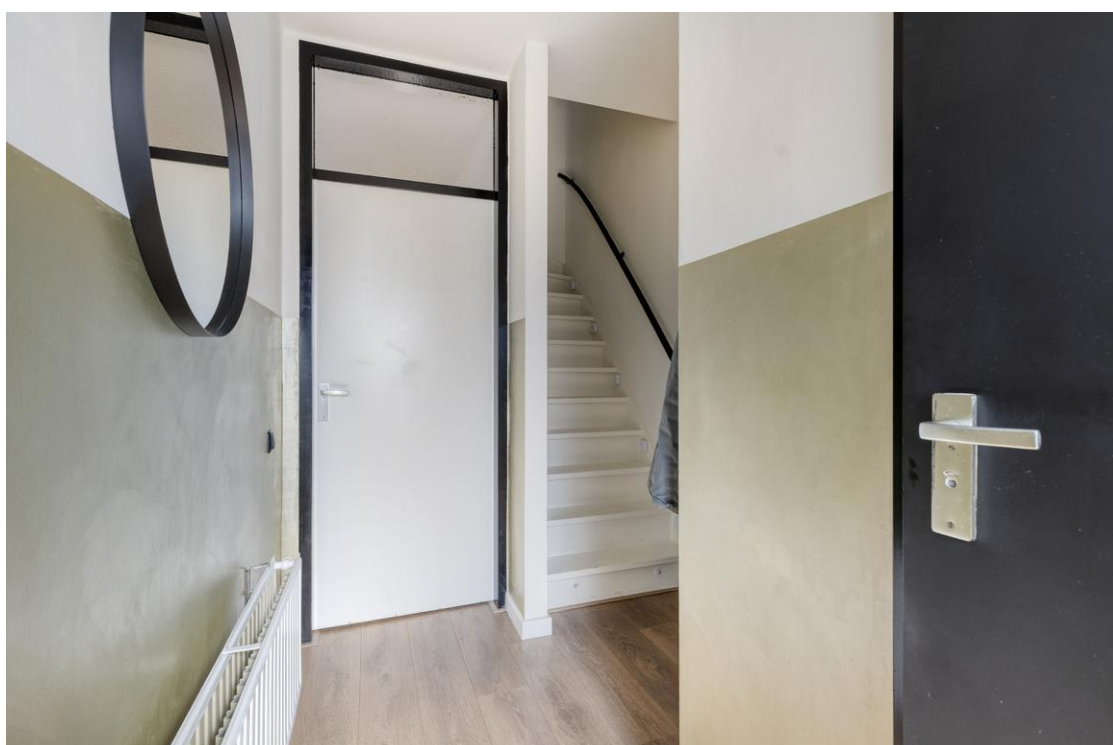
## Locatie

Gen. Ritchiestraat 16  
5981 GC PANNINGEN



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)





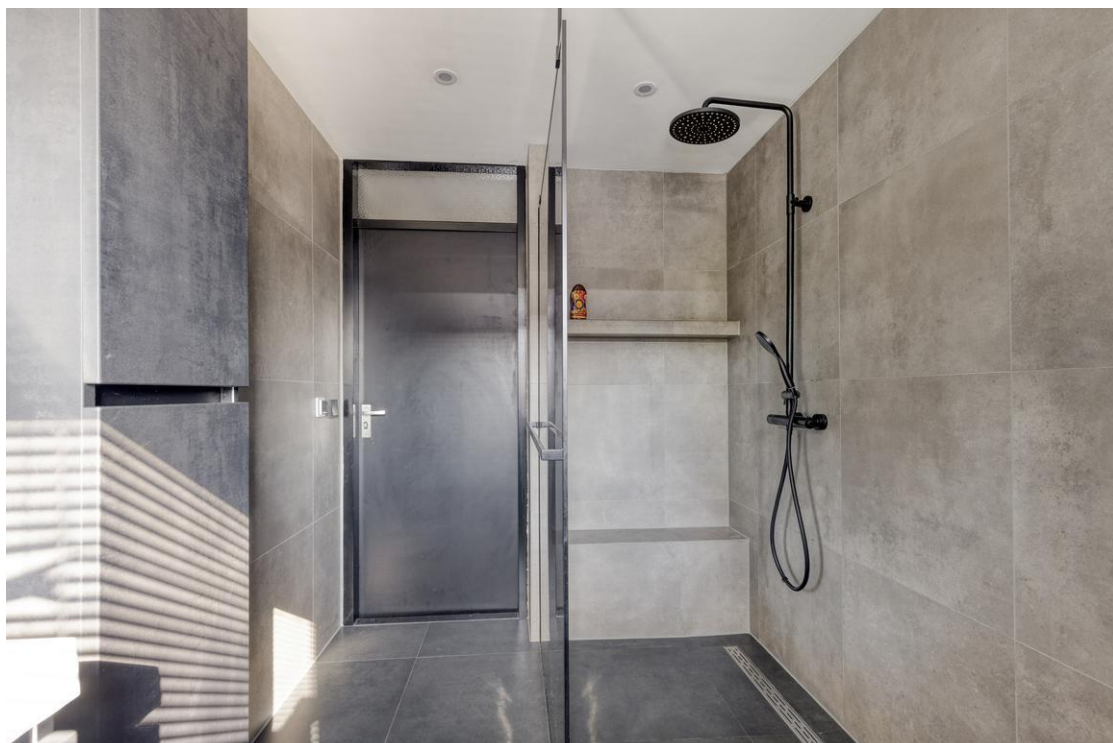
























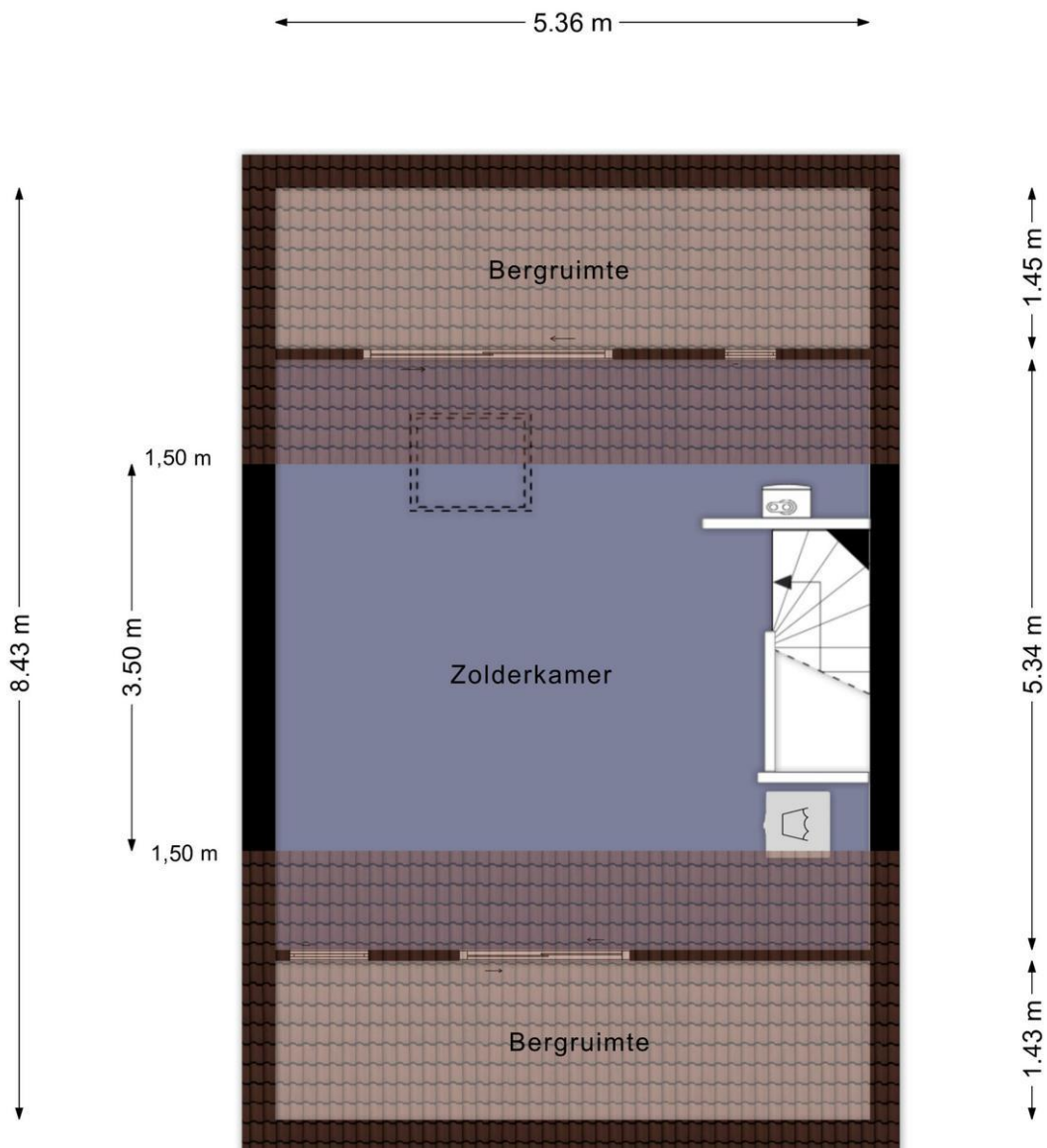
## Begane grond



## 1e verdieping



## Zolder





## 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](mailto:makelaardij@bouten-groep.nl)  
[www.boutenmakelaardij.nl](http://www.boutenmakelaardij.nl)