

Oldenneelhof 3, 5991 BS Baarlo
Vraagprijs € 375.000,- k.k.



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

Letterlijk om de hoek van het gezellige centrum van Baarlo ligt deze instapklare twee-onder-een-kapwoning met 3 slaapkamers en nette badkamer op de verdieping, een vrije achterom via de carport en eigen oprit, een geweldige overkapping in de tuin en een vaste trap naar de zolder. Deze ruime woning (123 m² woonoppervlakte) beschikt over een hele fijne indeling en een moderne inrichting met o.a. een keuken uit 2010 en badkamer uit 2008. Verder is ie voorzien van zowel dak-, muur- als vloerisolatie en dubbele beglazing. Op loopafstand is het centrum van Baarlo gelegen met al haar voorzieningen en gezelligheid, maar binnen enkele autominuten ben je ook zo op de A67 (Venlo-Eindhoven) en op de A73 (Roermond-Nijmegen). Laat je verrassen door alles hetgeen deze woning te bieden heeft!

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree betreed je de woning en kom je binnen in de hal waar zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte bevinden. Vanuit de hal loop je vervolgens zo door naar de ruime woonkamer.

In deze lichte woonkamer is aan de voorzijde de zitkamer gelegen en aan de achterzijde de eethoek. De woonkamer beschikt over grote ramen en over een airco-installatie die je in de winter lekker helpt met verwarmen en in de zomer zorgt voor aangename koele temperaturen. Vanuit hier loop je gelijk door naar de separaat gelegen keuken.

De L-vormige keukenopstelling is functioneel ingericht met een gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, vaatwasmachine, koelkast, combimagnetron en voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken is er directe tot de achtertuin middels een loopdeur naar de overkapping. Hierdoor kom je altijd lekker droog binnen vanuit de carport of loop je droog door naar de buitengelegen berging.

1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot de drie ruime slaapkamers, de badkamer en middels een afgesloten loopdeur tot de vaste trap naar de zolderverdieping. Verder beschikt deze verdieping over een mooie tapijtvloer en de overloop over een tweede airco-installatie.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is licht en royaal opgezet. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als kinder-, logeer- of werkkamer. De derde slaapkamer fungeert nu als ruime walk-in closet, maar kan natuurlijk ook met gemak gebruikt worden als 3e slaapkamer of werkkamer.

De erg nette badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, vaste wastafel met meubel en een extra toilet.

2e Verdieping

Via de afgesloten deur naar de vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer met dakraam die zich uitstekend leent als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Op de overloop is ook een dakraam aanwezig, maar bevindt zich ook een gevelraam. Hier is er plaats voor de opstelling van witgoedapparatuur, is meer dan voldoende bergruimte en hangt de cv-installatie die pas in 2026 is geplaatst.

Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier de hele dag lekker van het zonnetje kunt genieten. Aan de woning vast bevindt zich een erg praktische overkapping, die de keuken verbindt met de carport en de vrijstaande berging. Hierdoor loop je ook met slecht weer, lekker droog naar deze berging of naar de auto. De gemetselde berging is voorzien van elektra en ideaal voor opslag of het stallen van de fietsen. En aansluitend aan de berging heb je een royale overkapping, waar je heerlijk tot in de late avonduren kunt vertoeven met goed weer.

Verder beschikt de achtertuin over een net kunstgrasgazon en een vrije achterom naar de eigen oprit. Deze oprit biedt voldoende plek tot het stallen van wel 2 tot 3 auto's en beschikt dus over een eigen carport.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige woonwijk aan een klein woonhofje aan de rand van het centrum van Baarlo met voorzieningen zoals winkels, scholen en alle andere voorzieningen op erg korte afstand. Je loopt hier om de hoek letterlijk het gezellige centrum in! Om de hoek en in de omliggende buurt zijn er meer dan voldoende extra parkeerplekken aanwezig,



maar ook ligt er een heerlijk park om de hoek. Verder is het gelegen nabij uitvalswegen A67 (Venlo-Eindhoven) en de A73 (Roermond-Nijmegen), waardoor je zo in alle grote steden in de buurt staat vanuit hier.

Algemene kenmerken

Ruime twee-onder-een-kapwoning met 3 of zelfs 4 slaapkamers (incl. zolder)

Keuken uit 2010 en badkamer uit 2008

Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing

Royale overkapping in onderhoudsvriendelijke achtertuin

Achtertuin bereikbaar via eigen vrije (overdekte) achterom

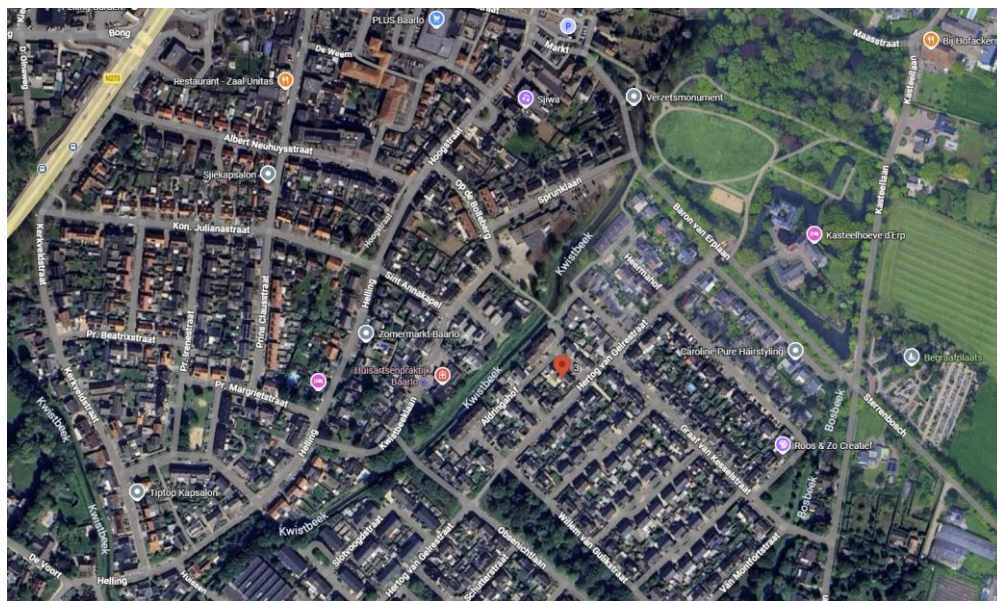
Gelegen nabij alle voorzieningen en het gezellige centrum van Baarlo!

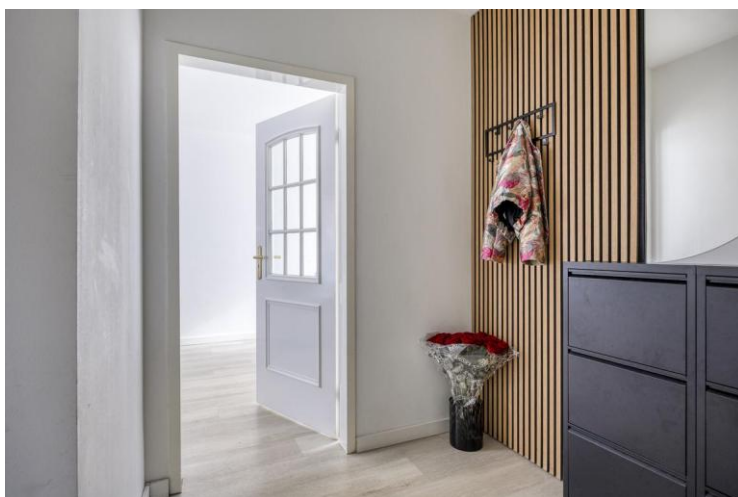
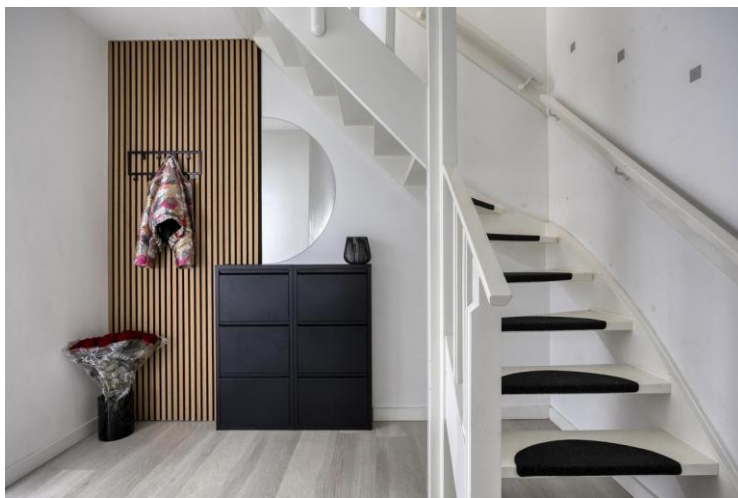
Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 437 m ³
Perceel oppervlakte	: 215 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 123 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin op het zuid-westen ca. 68 m ²
Garage	: Carport
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom

Locatie

Oldenneelhof 3
5991 BS BAARLO

































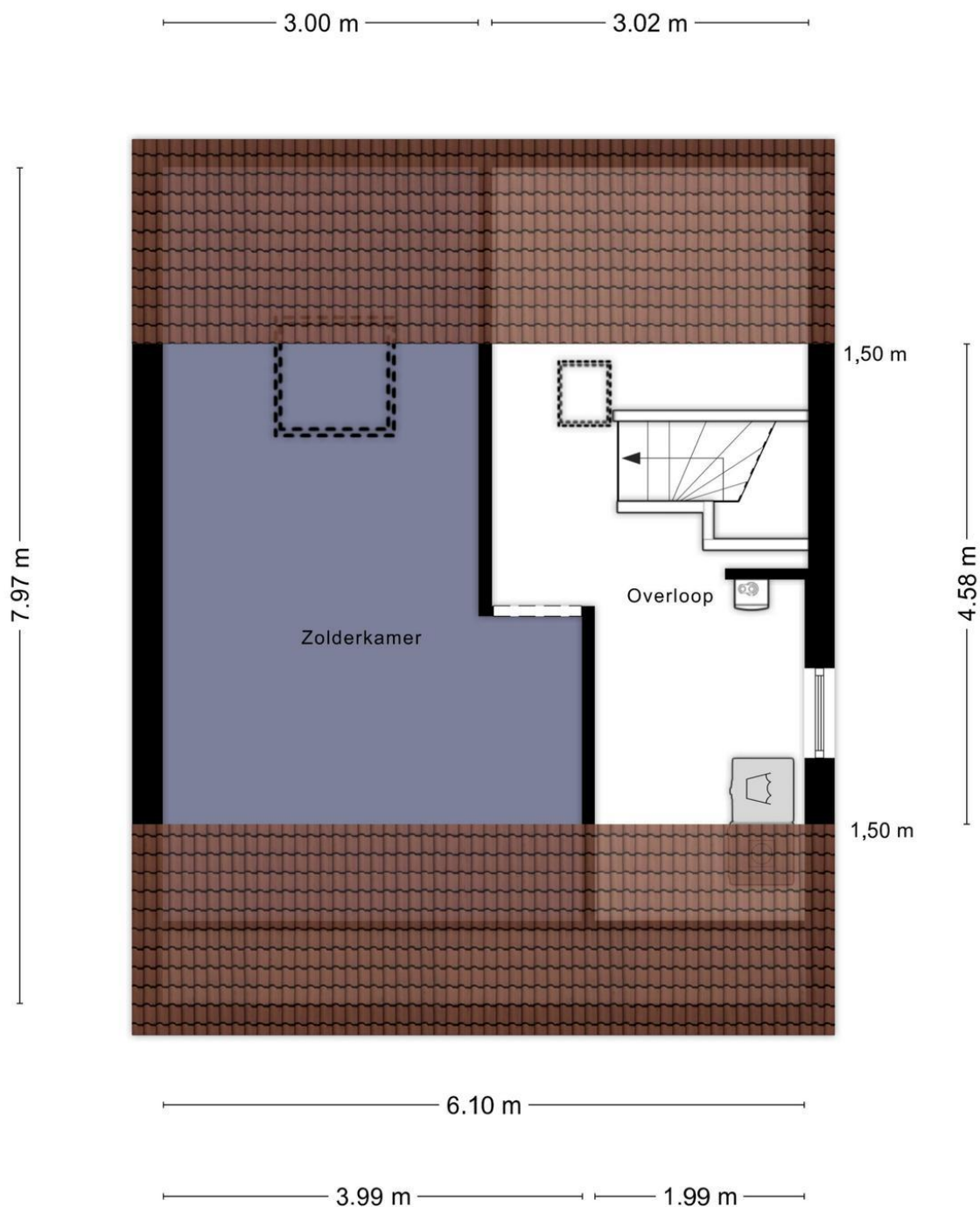
Begane grond



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



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

- 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.



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

- 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!