



Hermanshof 5, 5988 CX Helden
Vraagprijs € 400.000,- k.k.



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

Instapklaar, duurzaam en helemaal van deze tijd! En sterker nog, indien wenselijk: ook nog levensloop bestendig te maken.

Deze jonge halfvrijstaande woning uit 2022 is volledig afgewerkt en klaar voor de nieuwe bewoners. De woning beschikt over een ruime woonkamer met een moderne open keuken voorzien van een kookeiland, een praktische werkkamer op de begane grond, twee ruime slaapkamers met een walk-in closet en een complete badkamer. De werkkamer en bijkeuken op de begane grond zijn relatief eenvoudig te veranderen in slaapkamer met badkamer. Daarnaast is de woning voorzien van een warmtepomp, volledig geïsoleerd, Triple glas, volledig voorzien van vloerverwarming en een energielabel A+++. De fraai aangelegde achtertuin, de eigen parkeerplaats én de eigen fietsberging op het gezellige binnenhofje maken het geheel compleet. Kortom, een instapklare woning waar je alleen nog maar hoeft te verhuizen!

Indeling

Begane grond

Betreed de woning middels de ontvangsthal. Hier bevinden zich de meterkast, de moderne betegelde toiletruimte met een wandcloset en fonteintje en de technische ruimte met o.a. opstelling van de warmtepomp. De begane grond is geheel voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming.

Vanuit de hal is de royale woonkamer bereikbaar. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en is er meer dan voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. In de woonkamer bevindt zich de open trap naar de eerste verdieping.

De moderne open keuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, oven, combimagnetron en een vaatwasser. Dankzij de open opstelling blijft je tijdens het koken altijd in contact met je gezelschap.

Vanuit de keuken is de aangrenzende werkkamer bereikbaar. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of zelfs als slaapkamer. Zo maak je van deze moderne woning met een eenvoudige ingreep een levensloopbestendige woning! Achter deze werkkamer bevindt zich namelijk de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de achtertuin. Maar in het ontwerp is er rekening mee gehouden dat je hier ook je badkamer kunt realiseren.

1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De moderne, geheel betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, royale inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, is o.a. voorzien van een grote walk-in closet en een dakkapel. De andere slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, beschikt ook over een dakkapel, maar ook over een lekker ruime vaste muurkast.

Ook deze hele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

2e Verdieping

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop bergruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere behoeften.

Tuin

De fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen is een heerlijke plek om te ontspannen. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras waar met gemak plaats is voor een grote eettafel. Verder is de tuin sfeervol ingericht met diverse vaste beplanting, siergrassen en volwassen planten, wat zorgt voor een groene en beschutte uitstraling. Hierdoor geniet je tot lekker laat van het zonnetje, in volledige privacy. Achter in de tuin bevindt zich een royale houten overkapping met aangrenzende berging, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek hebt om buiten te zitten. De combinatie van de moderne bestrating, de verzorgde beplanting en de verschillende zitmogelijkheden maakt deze tuin een verlengstuk van de woning.

Aan de voorzijde van de woning heb je één eigen parkeerplaats, recht voor de woning. Daarnaast zijn er meerdere vrije parkeerplaatsen in dit rustig woonhof. Hier vind je ook de privé fietsenstalling.

Ligging

De woning is gelegen in een jonge en kindvriendelijke woonwijk aan een rustig doodlopend woonhofje. Op het gezamenlijke terrein beschik je over een eigen parkeerplaats en een eigen berging voor het stallen van fietsen. Daarnaast bevinden zich o.a. een basisschool, de Heldense Bossen en het gezellige centrum van Helden letterlijk om de hoek. Voor meer voorzieningen of winkels, fiets je zo naar het uitgebreide centrum van Panningen.

Algemeen

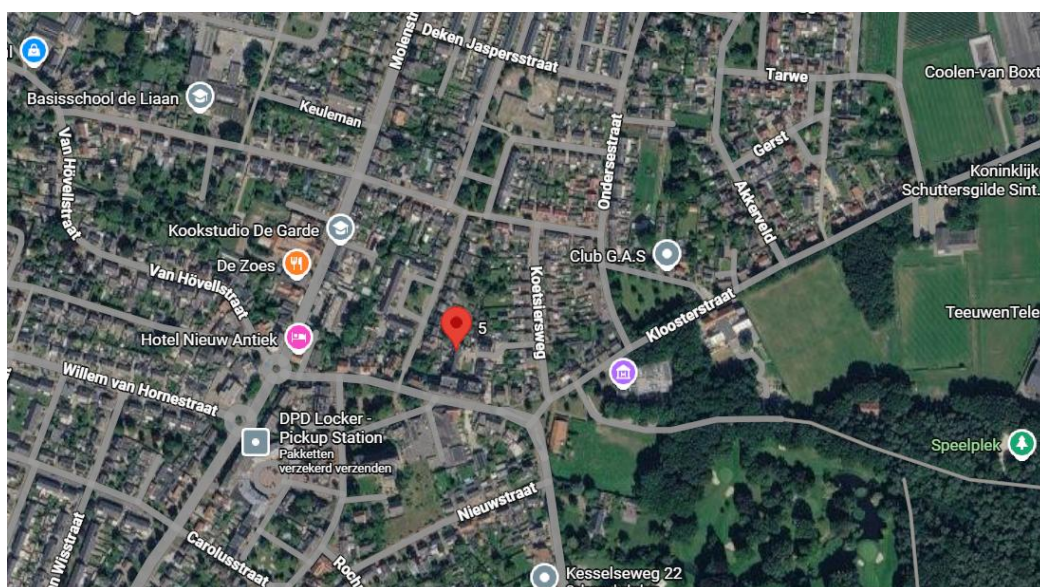
- Oprecht volledig instapklaar en modern afgewerkt;
- Eenvoudig om te zetten naar een levensloopbestendige woning
- Volledig geïsoleerd, warmtepomp en energielabel A+++;
- Heerlijk rustig gelegen aan doodlopend hofje!

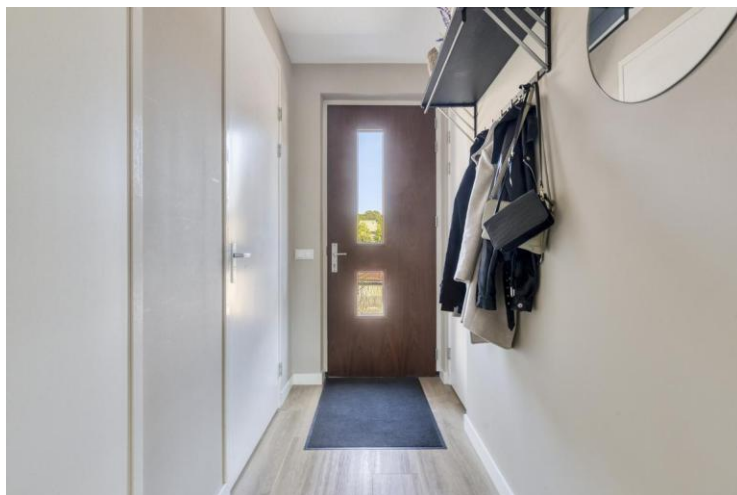
Kenmerken

Soort	: Halfvrijstaand woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Gebruiksoppervlakte wonen	: 118 m ²
Perceel oppervlakte	: 172 m ²
Soort woning	: Semi bungalow
Bouwjaar	: 2022
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 75 m ²
Garage	: Geen garage, wel eigen parkeerplaats
Energielabel	: A+++; 15 zonnepanelen
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp met boiler
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR+++ glas

Locatie

Hermanshof 5
5988 CX HELDEN













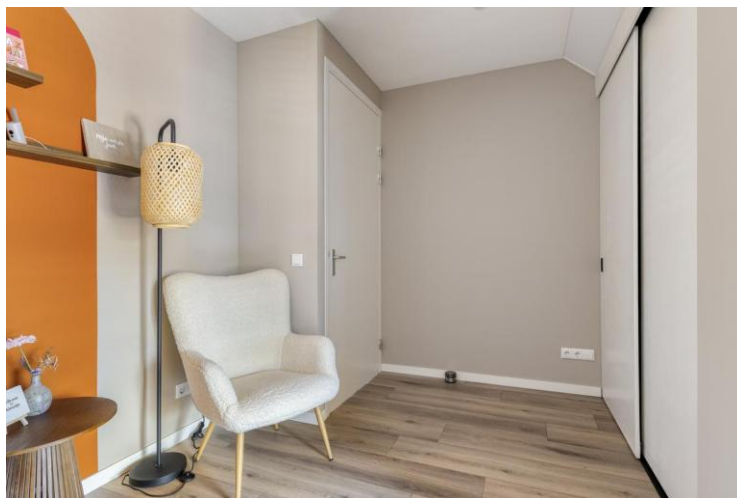


























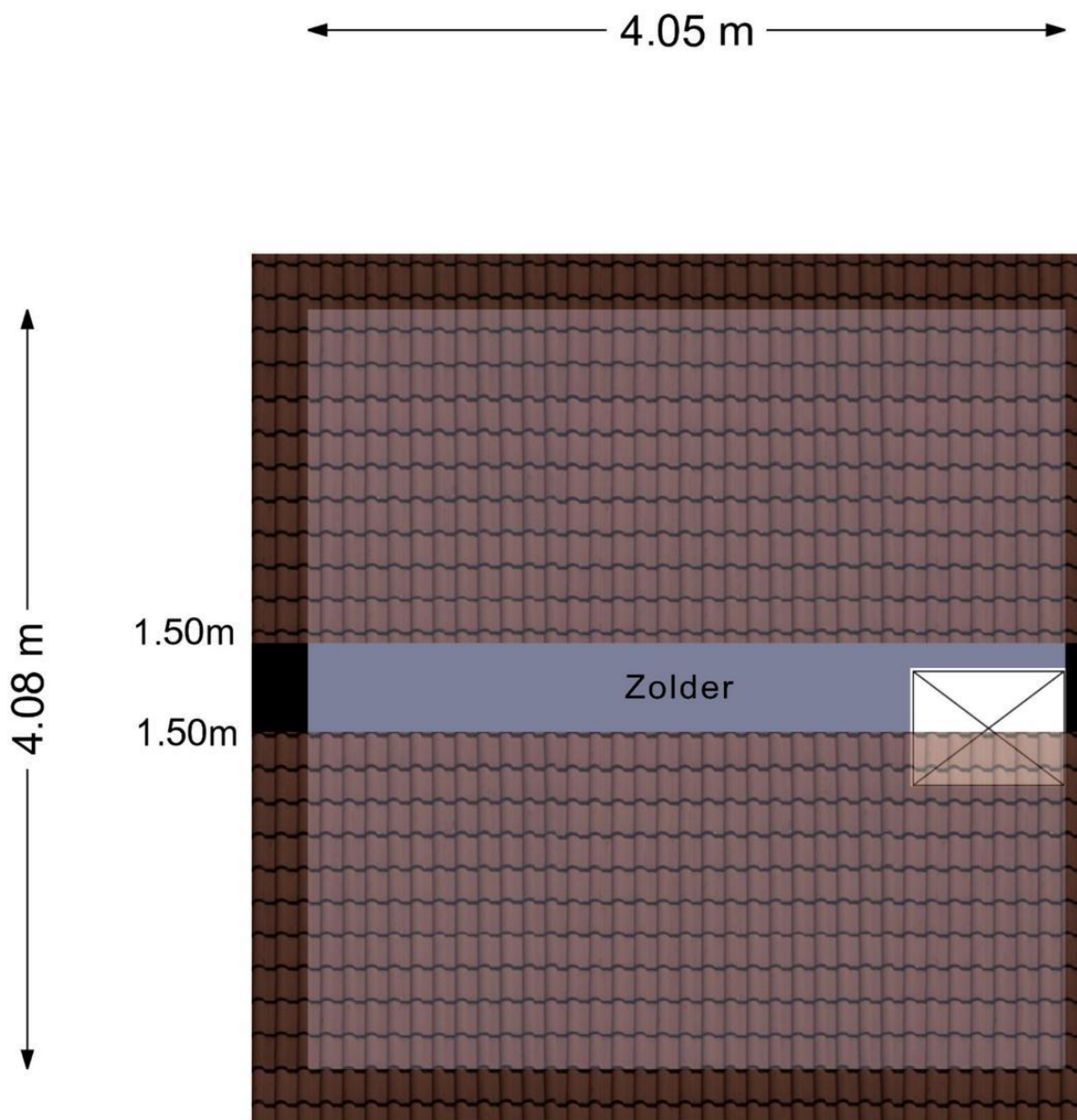
Begane grond



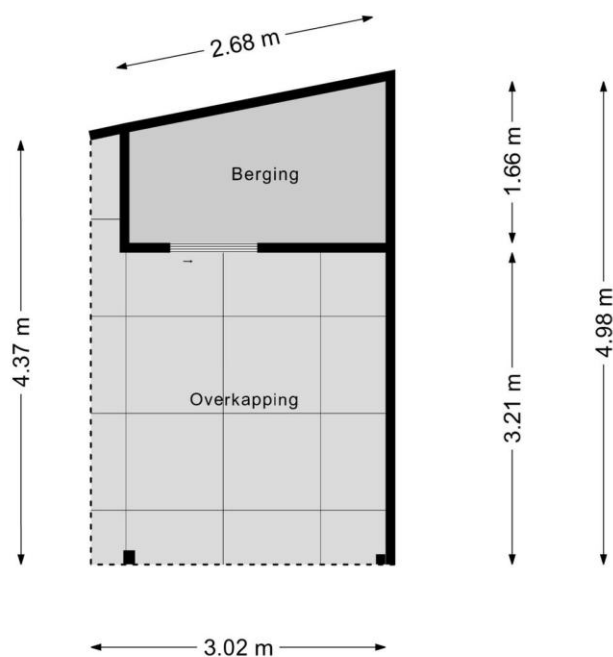
1e Verdieping



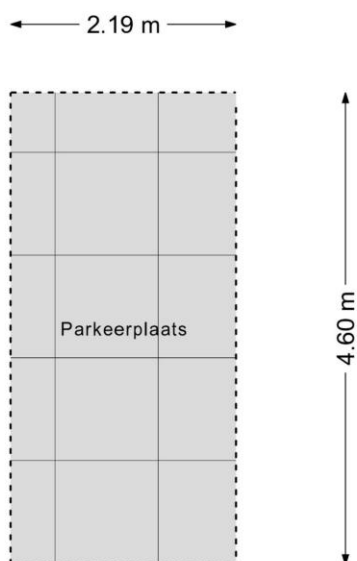
Zolder



Berging & overkapping



Parkeerplaats



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:

- Financieringsvoorbepaling
- 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 hypotheekgarantie (NHG)

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. 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.



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

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

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!

