



Looierstraat 18, 5991 KC Baarlo

Vraagprijs: € 375.000,-



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

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

In het gezellige en sfeervolle Baarlo ligt deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning met een moderne luxe keuken uit 2024, een handige bijkeuken, 3 slaapkamers en badkamer op de verdieping en een vaste trap naar de zolderverdieping. De woning is gebouwd in 1994, beschikt over een lekker ruime achtertuin die bereikbaar is via een vrije achterom, is volledig geïsoleerd (energielabel B) en voorzien van 11 zonnepanelen. Dankzij de eigen oprit, de ruime berging en de praktische indeling biedt deze woning volop gebruiksgemak. Met drie slaapkamers en een zolderverdieping die eenvoudig als vierde slaapkamer kan worden ingericht, is er voldoende ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten. De woning is gunstig gelegen op korte afstand van het gezellige centrum van Baarlo met al haar voorzieningen, een basisschool, maar je staat ook zo op uitvalswegen de A67 (Venlo-Eindhoven) en A73 (Nijmegen-Roermond).

Indeling

Begane grond

Via de beklinkerde oprit zijn zowel de entree als de bijkeuken bereikbaar. De ruime ontvangsthall met fraaie eikenhoutenvloer, is voorzien van een garderobe en geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een closet, fonteintje en een raam voor daglicht.

De royale L-vormige woonkamer met fraaie eikenhoutenvloer is voorzien van grote raampartijen waardoor er lekker veel daglicht aanwezig is. Daarnaast biedt de woonkamer een mooi uitzicht op de achtertuin en is er directe toegang tot zowel de keuken als de terrasoverkapping. Tevens is het raam aan de voorzijde voorzien van een zonnescherm en hangt er airco (LG, 2023) om zowel in de zomer heerlijk te verkoelen als in de winterperiode makkelijk te verwarmen.

De moderne luxe keuken is geplaatst in 2024 en is compleet uitgevoerd met o.a. inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, extra grote spoelbak met kokendwater Quookerkraan, combimagnetron, extra grote koelkast, vaatwasser en ontbijtbarretje met fraaie uitkijk over de tuin. De handige bijkeuken is voorzien van een lichtkoepel om de hele dag natuurlijk licht binnen te krijgen, een functionele trapkast en de aansluitingen voor het witgoed. Vanuit deze ruimte is ook de oprit bereikbaar, waardoor dit ideaal te gebruiken is als 'achterom'.

1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping. De royale masterbedroom is voorzien van een houtenvloer, een ruime inbouwkast en rolluiken. De 2e slaapkamer is bijna net zo ruim als de 1e, beschikt over eveneens over rolluiken en is afgewerkt met een laminaatvloer. De kleinste slaapkamer is ook voorzien van rolluiken en een nette laminaatvloer en is ideaal te gebruiken als grote inloopkast, werkkamer of kleinste slaapkamer.

De geheel betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een douche voorzien van een hand- en regendouche, een zwevend toilet, een wastafel met badkamermeubel en een designradiator.

2e Verdieping

Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. De royale zolderruimte met een dakraam is voorzien van een laminaatvloer en indien gewenst erg eenvoudig om te bouwen tot 4e slaapkamer. Verder is de bergruimte voorzien van de cv-installatie (Intergas-2022) en vind je onder de knieschotten nog veel bergruimte. Deze ruime verdieping is momenteel nog niet meegeteld bij de woonoppervlakte, maar telt momenteel als overig inpandige ruimte.

Tuin

De in 2024 aangelegde achtertuin is verzorgd ingericht met een combinatie van sierbestrating, een gazon en sfeervolle borders met beplanting. De tuin beschikt over royaal overdekt terras direct aan de woning, waardoor je ook in de avonden tot lekker laat buiten kunt genieten. Door de gunstige ligging, heb je dan ook tot lekker laat de zon in je achtertuin. Via de poort aan de zijkant is de tuin bereikbaar via een vrije achterom, ideaal voor de fietsen of

containers.

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige woonwijk aan de rand van het centrum van Baarlo met voorzieningen zoals winkels, scholen en alle andere voorzieningen op erg korte afstand. Je loopt vanuit hier zo naar het gezellige centrum toe voor je boodschappen of om even op het terrasje te gaan zitten. 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.

Algemeen

- Volledig geïsoleerd, 11 zonnepanelen en energielabel B
- Veel leefruimte op de begane grond en handige bijkeuken
- Moderne luxe keuken uit december 2024 met o.a. Quooker en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- 3 Slaapkamers met mogelijkheid voor een 4e op zolder
- Kortom, zéker een bezichtiging waard!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 462 m ³
Perceel oppervlakte	: 177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 60 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Looierstraat 18
5991 KC BAARLO



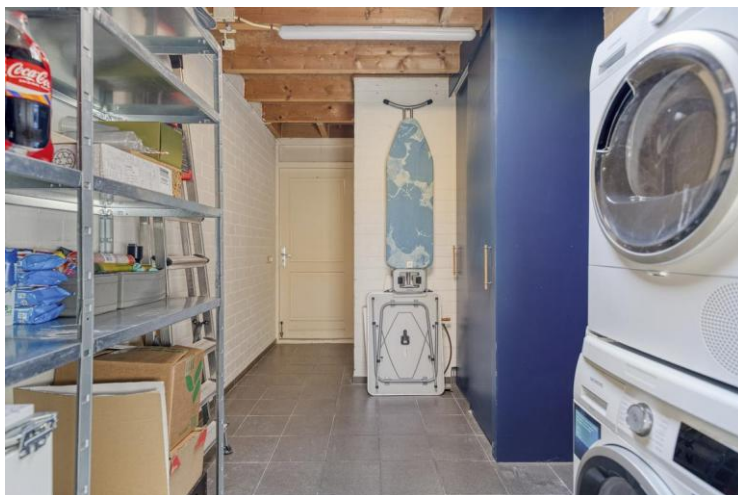
Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl























Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping



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.

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.

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 financieringsvoorboud dient te worden opgenomen in de koopovereenkomst, gaan wij uit van een standaardperiode van 1 maand na ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst.
- Het financieringsvoorboud 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!