



Hoekerstraat 9 B, 5987 AN Egchel

Groen wonen in de kern van Egchel. Soms heb je van die woningen, die van alle gemakken is voorzien. Deze ruim opgezette vrijstaande woning is niet alleen levensloopbestendig, door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond, tevens beschikt het over een royale woonkamer, een leefkeuken, een mooie tuinkamer, alsmede een dubbele garage. Daarbij is deze woning uiterst geschikt als ultieme gezinswoning, door de aanwezigheid van wel 5 royale slaapvertrekken en 2 badkamers, heeft iedereen een eigen plek. Voor de tuinliefhebbers hebben we een perceel beschikbaar van ca. 4.000 m² groot, voor de hobbyist een royaal bijgebouw en de dierenliefhebber kan hier zijn hart ophalen. Deze woning is van alle markten thuis. Eigenlijk kunt u gewoon het beste komen bezichtigen en zelf de mogelijkheden ervaren, die deze woning biedt.

Indeling

Begane grond

Via een royale entreepartij met vide komt men in de ontvangsthall, die voorzien is van trapopgang naar de 1e verdieping. De hal biedt verder toegang tot de betegelde toiletruimte, de garderobe en de meterkast. Tevens staat deze in direct verbinding met de woon- en slaapkamer.

Aan de voorzijde van de woning is de slaapkamer (1) gesitueerd en beschikt over een en-suite betegelde badkamer, ingericht met een inloofdouche en een wastafel. De riante L- vormige living met haardpartij is voorzien van veel lichtinval en biedt meerdere zit- en eetgedeelten. Via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding tot de sfeervolle tuinkamer.

De riante tuinkamer vormt een prachtige uitbreiding van de leefruimte en biedt dankzij de grote raampartijen, de royale kunststof schuifpui en de lichtstraat een ongekend vrij gevoel en geniet je hier aan alle zijde van een fraai uitzicht over het omliggende perceel. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van inbouwspots. Daarnaast is de tuinkamer uitgerust met een zonnenscherm, waardoor je ook op zonnige dagen heerlijk beschut kunt genieten van deze fijne ruimte.

De keuken (2016) is centraal in de woning gelegen en voorzien van een L-vormige keukenopstelling. De keuken is ingericht met 5-pits gaskookplaat met wok-brander, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasmachine. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken en is er toegang tot de kelder. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, wasmachineaansluiting en biedt middels een loopdeur toegang tot de dubbele garage.

De praktische kelderruimte, welke verdeeld is in twee afzonderlijke ruimtes, is ideaal voor opslag en het houden van voorraad. De inpandig bereikbare dubbele garage biedt volop ruimte en is uitermate geschikt voor het stallen van meerdere auto's, als opslagruimte of als werkplaats.

De garage is voorzien van 2 kantelpoorten en biedt plaats voor 2 auto's, daarbij is er een loopdeur naar de achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een zeer royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan de garagezijde, alsmede een vrije doorgang aan de linkerzijde op het perceel.

1e Verdieping

Door de open vide heeft u een mooi zicht op de onderliggende entree. Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot 4 royale slaapvertrekken. Waarbij een slaapkamer is voorzien van een dakkapel en praktische ingebouwde kastruimte onder het schuine dak. Twee slaapkamers beschikken over vaste inbouwmuurkasten, welke zorgen voor extra bergruimte.

De geheel betegelde, moderne badkamer (2016) is compleet ingericht met een inloofdouche met geïntegreerd regendouche systeem, zithoekje, zwevend closet, een wastafelmeubel en een dakraam.

2e Verdieping

Mocht u nog niet over voldoende ruimte beschikken, kent deze woning een royale bergzolder, bereikbaar middels vlizotrap.

Tuin

De woning is gebouwd op een zeer royaal perceel, de totale oppervlakte bedraagt 3.941 m². Aan de voorzijde is de woning eenvoudig te bereiken via de royale oprit aan garage zijde, de achterzijde van het perceel is makkelijk, ook met groter materiaal, te bereiken via de extra oprit aan de oostzijde.

Het perceel is volledig ingericht. Nabij de woning is de siertuin met een royaal gazon, een ruim terras en een prachtige waterpartij, hier bevindt zich tevens een heerlijk terras, met volgroeide beplanting.

Aan de oostzijde van het perceel is een royaal bijgebouw gelegen, deze is momenteel in gebruik als dierenverblijf en werkplaats. Een royale kas met bloementuin kan natuurlijk niet ontbreken.

In de achterzijde van het perceel, grazen momenteel de schapen in de wei. Dierenliefhebbers opgelet. Al met al dus een tuin, die net als de woning voor diverse mogelijkheden en vele functies geschikt is.

Ligging

Rustig gelegen aan een doorgaande woonstraat in Egchel in een fraaie groenomgeving en op korte afstand van de basisschool, middelbare school, gemeenschapshuis, sportverenigingen en overige voorzieningen.

Bent u op zoek naar landelijk wonen, maar toch in een kindvriendelijke woonomgeving, dan is dit object meer dan geschikt.

Algemeen

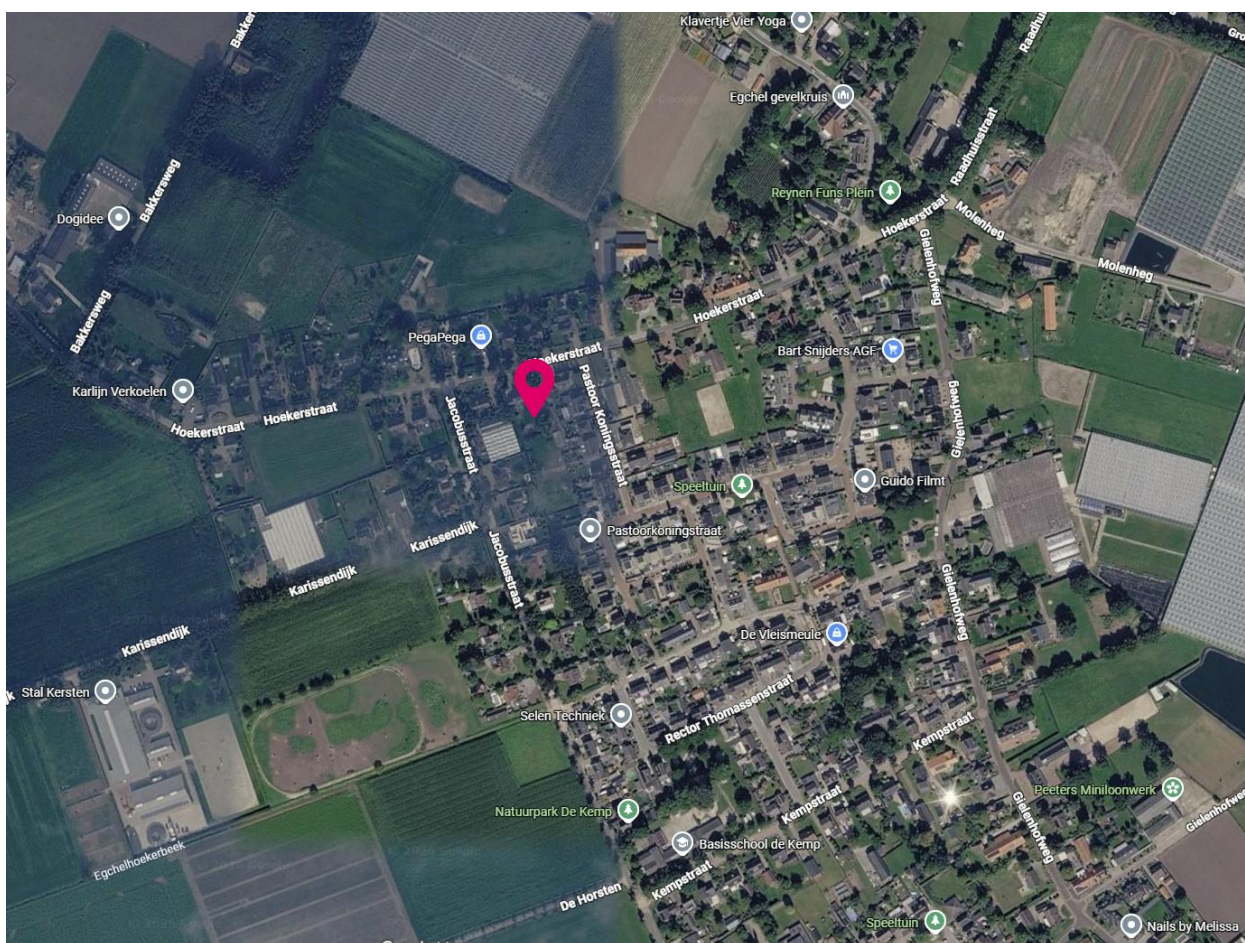
- Degelijk gebouwd met traditionele materialen;
- Beschikking over 16 Zonnepanelen (2014);
- Tuinkamer gebouwd in 2001;
- Badkamer gemoderniseerd in 2016;
- Vloerverwarming op begane grond (woonkamer/keuken);
- Nefit combi-ketel 2021;
- Airco Toshiba 2011
- Royaal bijgebouw;
- Perceel gesitueerd op het zuiden.

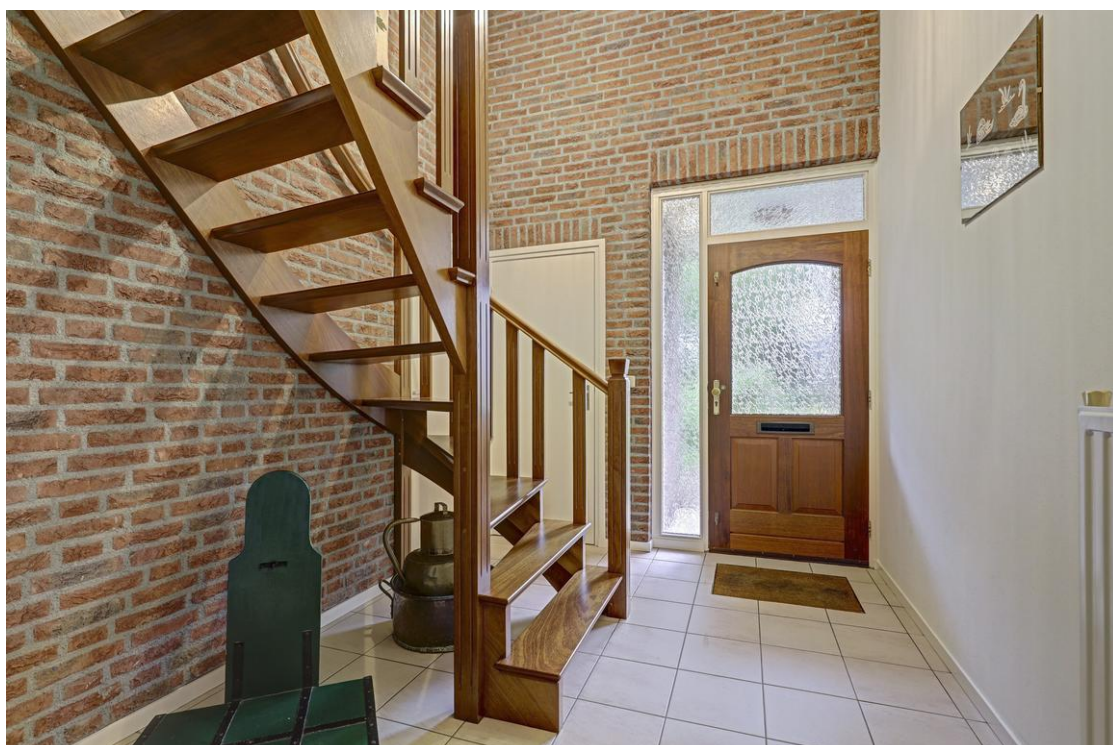
Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Inhoud woning	: 1.000 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.941 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 207 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: In woonwijk, open ligging
Tuin	: Royaal perceel 3.941 m ²
Garage	: dubbele garage
Energie label	: B

Locatie

Hoekerstraat 9 B
5987 AN EGCHEL







































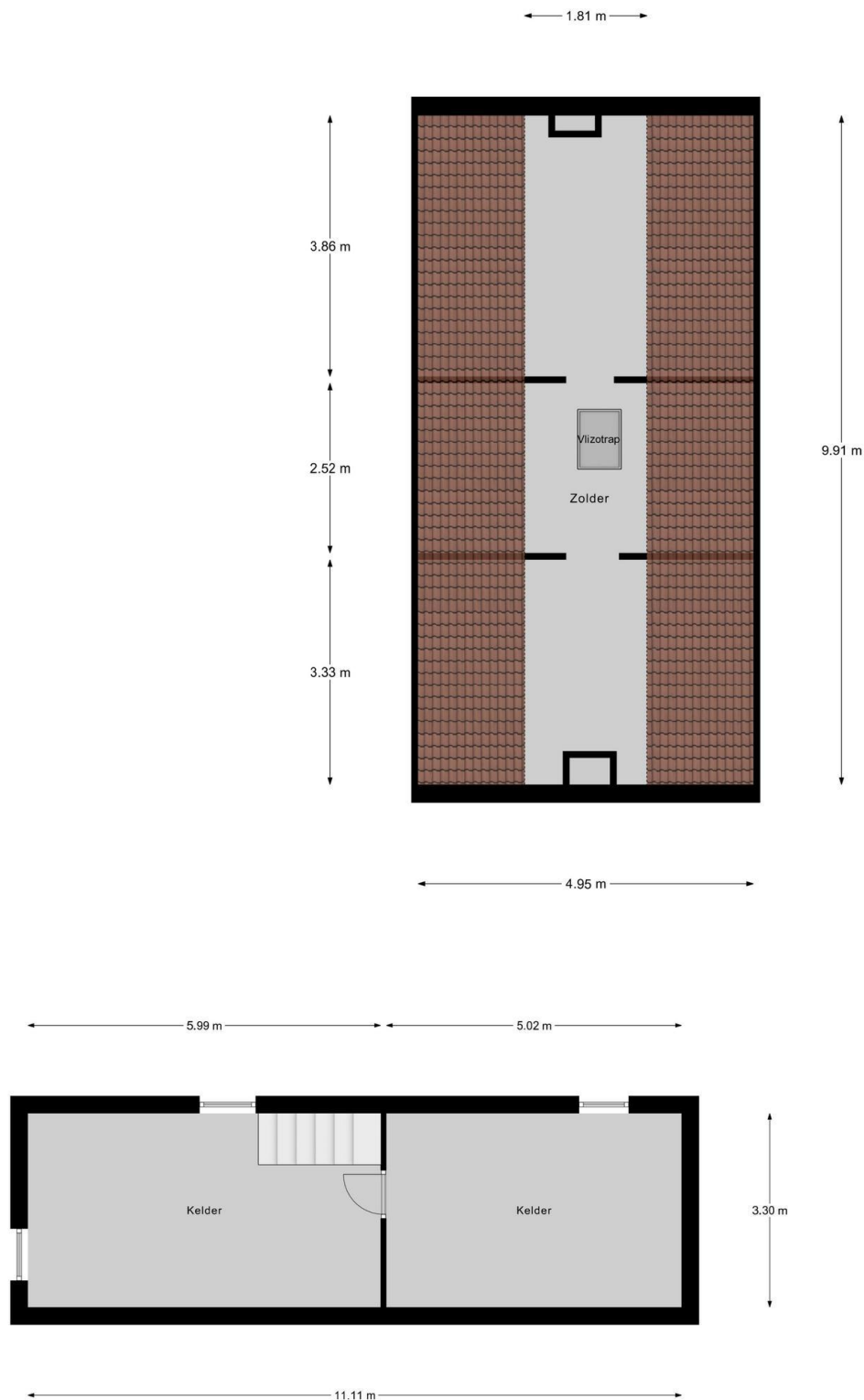




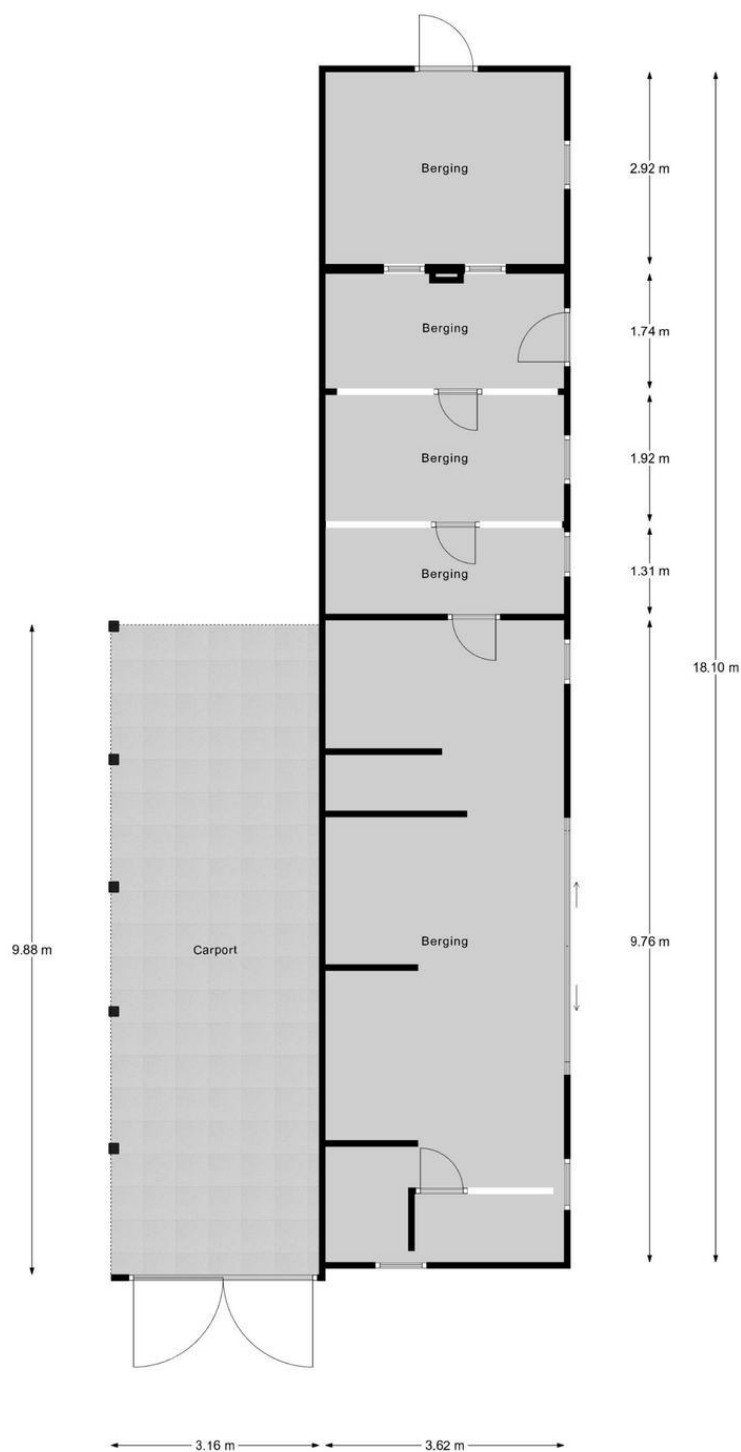
1e verdieping



Zolder + Kelder



Schuur



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.



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

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

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 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.
- 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!