

**Baarloseweg 2, 5988 NL Helden**

**De wens om levensloopbestendig te wonen zonder in te leveren op ruimte?  
Dan is dit een unieke kans!**

Aan de Baarloseweg in Helden is deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning gelegen op een royaal perceel van maar liefst 630 m<sup>2</sup>. De woning is volledig gelijkvloers ingedeeld en beschikt over drie slaapkamers op de begane grond, waardoor je hier comfortabel kunt wonen, voor nu én in de toekomst. Tegelijkertijd biedt de royale indeling volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten. Zo geniet je van alle voordelen van gelijkvloers wonen, terwijl je geen concessies hoeft te doen aan leefruimte.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Aan de zijkant kijk je uit op het groen en de achtertuin biedt enorm veel privacy. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een heerlijk vrij gevoel.

### **Indeling**

#### **Begane grond**

Via de entree aan de voorzijde kom je in de ruime hal. Vanuit hier zijn het toilet met hangcloset en fonteintje, de meterkast en de verschillende vertrekken bereikbaar.

De royale master bedroom beschikt over een ensuite badkamer, welke is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Hierdoor zijn alle belangrijke woonvoorzieningen gelijkvloers aanwezig.

Daarnaast beschikt de woning over een extra kamer met een praktische kelderkast en een vaste trap naar de zolderruimte. De kamer is geheel naar eigen wens in te richten als bijvoorbeeld kantoor, hobbykamer of logeerkamer.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de zijkant is hier een verrassend ruime leefruimte ontstaan met volop mogelijkheden voor het creëren van zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en bieden een prachtig uitzicht op de groene achtertuin én het vrije groen naast de woning. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Hier is tevens ook nog ruimte voor een eettafel met een lekker zicht op de tuin. Ook hier geniet je van het comfort van vloerverwarming.

Vanuit de keuken loop je door naar het achterportaal. Deze biedt ruimte voor de witgoed aansluitingen. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, welke uiteraard uitstekend geschikt zijn als slaapkamer, maar ook ideaal zijn als kantoor, hobbyruimte of logeerkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens voorzien van vloerverwarming.

Vanuit het achterportaal heb je toegang tot zowel de achtertuin als de grote, volledig geïsoleerde garage. De garage beschikt over een praktische vliering, een elektrische sectionaalpoort naar de royale oprit met ruimte voor minimaal twee auto's en biedt daarnaast volop plaats voor een werkbank, fietsen of extra opslag. Via een loopdeur is tevens de achtertuin bereikbaar.

### **1e Verdieping**

Via een vaste trap bereik je de ruime bergzolder. Hier bevinden zich de opstelling van de Nefit cv-ketel (1997) en de WTW-installatie. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig. Dit biedt natuurlijk ook mogelijkheden voor het creëren van extra vertrekken.

### **Tuin**

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt een heerlijke combinatie van rust, ruimte en privacy. Direct aan de woning bevindt zich een fijne overkapping waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Verder is de tuin voorzien van een royaal gazon en diverse borders met volwassen beplanting. Dankzij het vrije uitzicht op het groen aan de zijkant van het perceel ervaar je hier een bijzonder ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er nog een praktische houten berging aanwezig voor wat tuingereedschap.

### **Ligging**

De woning is gelegen op een mooie locatie in Helden. Aan de zijkant kijk je uit over het groen, terwijl de achtertuin volop privacy biedt. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Helden op korte afstand gelegen. Een ideale combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging.

### **Algemeen**

- Vrijstaande, levensloopbestendige woning;
- Perceel van 630 m<sup>2</sup>;
- Grote geïsoleerde garage met vliering;
- Plat dak vernieuwd in 2023/2024;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ beglazing;
- Geheel voorzien van dakisolatie;
- vloerverwarming aanwezig;
- Gedeeltelijk voorzien van muur- en vloerisolatie;
- Geheel voorzien van rolluiken;
- Vrij uitzicht op het groen aan de zijkant van de woning.



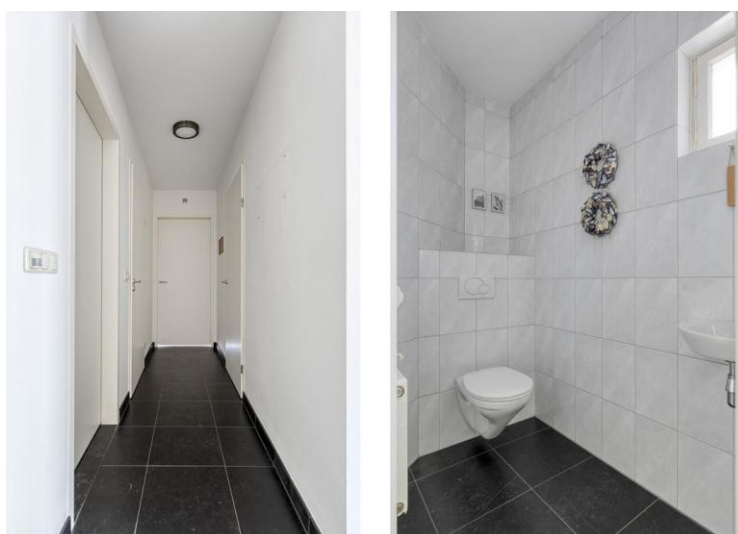
## Kenmerken

|                                        |                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                            |
| <b>Type woning</b>                     | : Vrijstaande woning                                  |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 693 m <sup>3</sup>                                  |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 630 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 132 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                     |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1964, 2002 verbouwd                                 |
| <b>Ligging</b>                         | : Landelijk gelegen                                   |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 240 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen 30 m <sup>2</sup> (750 bij 400 cm) |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel                                          |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie            |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 1997, eigendom)  |

## Locatie

Baarloseweg 2 5988 NL HELDEN

























































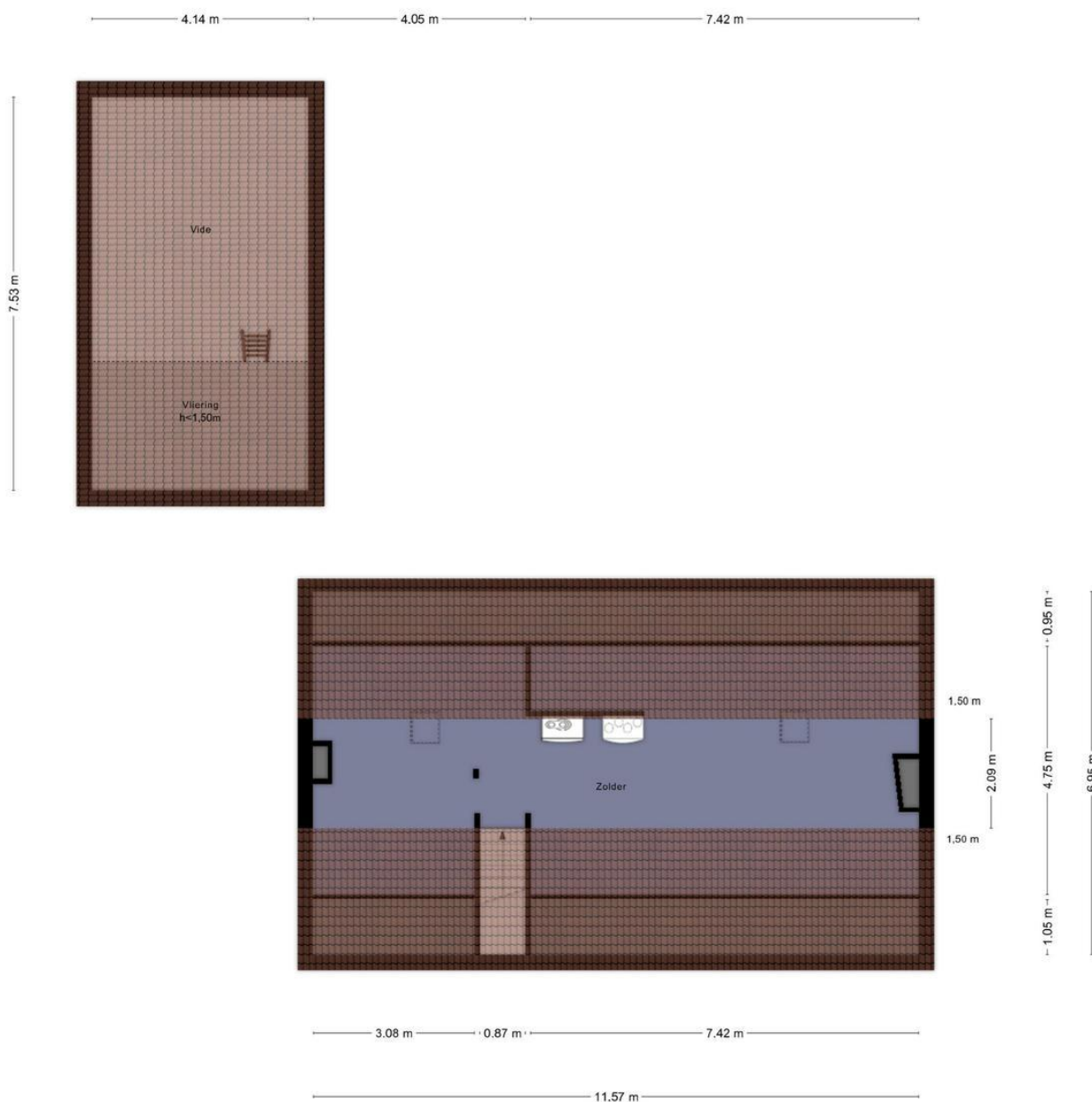




## Begane grond

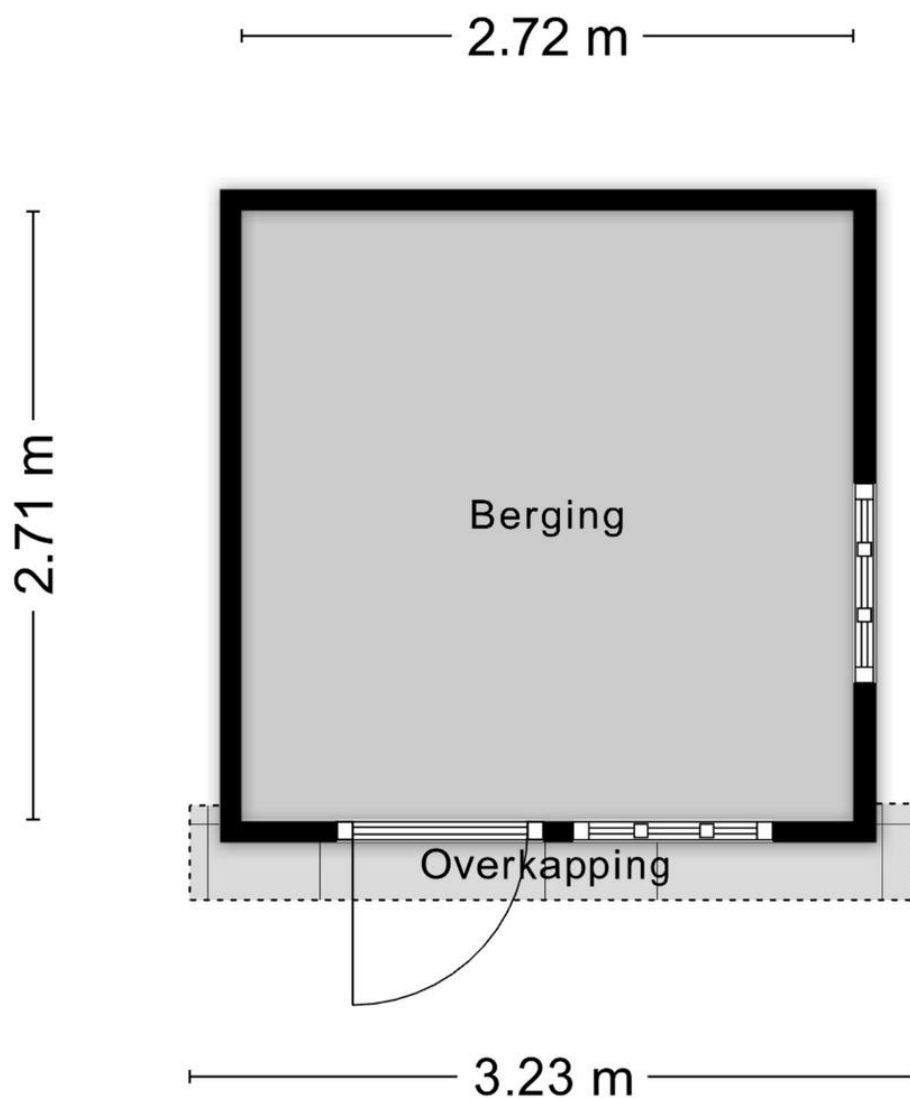


## Zolder





## Berging



## 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.

### **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:

- Financieringsvoorziening
- 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.

**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 makelaars handen 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!**

**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.