



Raadhuisstraat 144, 5981 BJ Panningen

Vraagprijs: € 489.000,- k.k.



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

Verrassend ruime en volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met aanbouw, inpandige garage en lekker ruime slaapkamers. De woning beschikt over een moderne leefkeuken met groot kookeiland aan de tuinzijde, een sfeervolle woonkamer, een praktische bijkeuken en een volwaardige zolderverdieping met aan zowel de voor- als achterzijde een royale dakkapel. De ruime inpandige garage biedt bovendien volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor werken aan huis of het realiseren van levensloopbestendige woonruimte. Buiten geniet je van een verzorgde achtertuin met een royale terrasoverkapping van wel 40 m². Zo heb je niet alleen binnen een verrassende ruime woning (152 m² woonopp.), maar kun je ook buiten het hele jaar door genieten van het leven. De woning staat op een ruim perceel van 304 m² en dit alles ligt ook nog eens op korte afstand van het gezellige en uitgebreide centrum van Panningen met al haar voorzieningen. De woning is in 2019 voorzien van een geheel nieuw dak en in 2020 van 12 zonnepanelen, waardoor het ook nog een energiezuinige woning is.

Indeling

Begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een betonnen gietvloer met vloerverwarming.

Entree via de ontvangsthall aan de voorzijde van de woning met de trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de meterkast. De betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Via het kantoor/de speelkamer, die is uitgerust met een handige bergkast, is de riante L-vormige woonkamer bereikbaar. Deze beschikt over een sfeervolle houtkachel en een ruime zitkamer aan de voorzijde van de woning. Deze living staat in open verbinding met de aanbouw en keuken. De aanbouw is in 2015 geplaatst en bij de bouw ervan al volledig geïsoleerd en verder voorzien van een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten stijlvol met elkaar worden verbonden.

De moderne open keuken vormt een centrale plek in de woning en is ingericht met een groot kookeiland. De keuken beschikt over een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), combi-oven/magnetron (2022), koelkast, vaatwasser (2022) en spoelbak met een kokend waterkraan van Franke (2023).

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en loopdeuren naar zowel de oprit als de achtertuin.

De royale garage is inpandig bereikbaar en voorzien van een elektrische sectionaalpoort, tegelvloer, vaste wastafel en is ideaal voor het binnenplaatsen van de auto of bijv. het stallen van de fietsen. Dankzij de afmetingen biedt deze ruimte diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld voor bedrijvigheid aan huis of het creëren van levensloopbestendige woonruimte.

1e Verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning en een vaste kledingkast. Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is net zo ruim als de andere slaapkamer aan de achterzijde. Ook slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde, maar deze is wat kleiner van afmeting. Deze beschikt over de vaste trapopgang naar de zolderverdieping, waar de 4e royale slaapkamer is gelegen en kan ideaal dienst doen als een babykamer, inloopkast of werkkamer.

De moderne, geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, inloofdouche, hangend closet en wastafelmeubel.

2e Verdieping

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap vanuit slaapkamer en hier bevindt zich de royale 4e slaapkamer. Dankzij de grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er veel extra ruimte en daglicht gecreëerd. De kamer beschikt daarnaast over airconditioning, elektrisch bedienbare rolluiken en op maat gemaakte kledingkasten.

Tuin

De geheel omheinde achtertuin is gelegen op het westen en heel verzorgd aangelegd met een gazon, een groot terras tegen de woning aan met sfeervolle begroeiing, borders met beplanting en lekker veel privacy.

Maar de echte blikvanger is de royale terrasoverkapping van circa 9,85 x 4,05 meter, voorzien van een houtkachel. Hierdoor is er een fijne plek ontstaan om ook tijdens koelere dagen van het buitenleven te genieten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een extra brede oprit met plaats voor twee auto's naast elkaar.

Ligging

Naast een super woning, ligt de woning al helemaal fantastisch. Je loopt hier namelijk zo het levendige centrum van Panningen in met al haar gezelligheid, winkels en overige voorzieningen. Aan de overzijde van de straat heb je zelfs nog volop extra parkeerplaatsen tot je beschikking. Ook de ontsluitingswegen A67 en A73 bevinden zich op slechts enkele kilometers afstand, waardoor omliggende steden en regio's goed bereikbaar zijn.

Algemeen

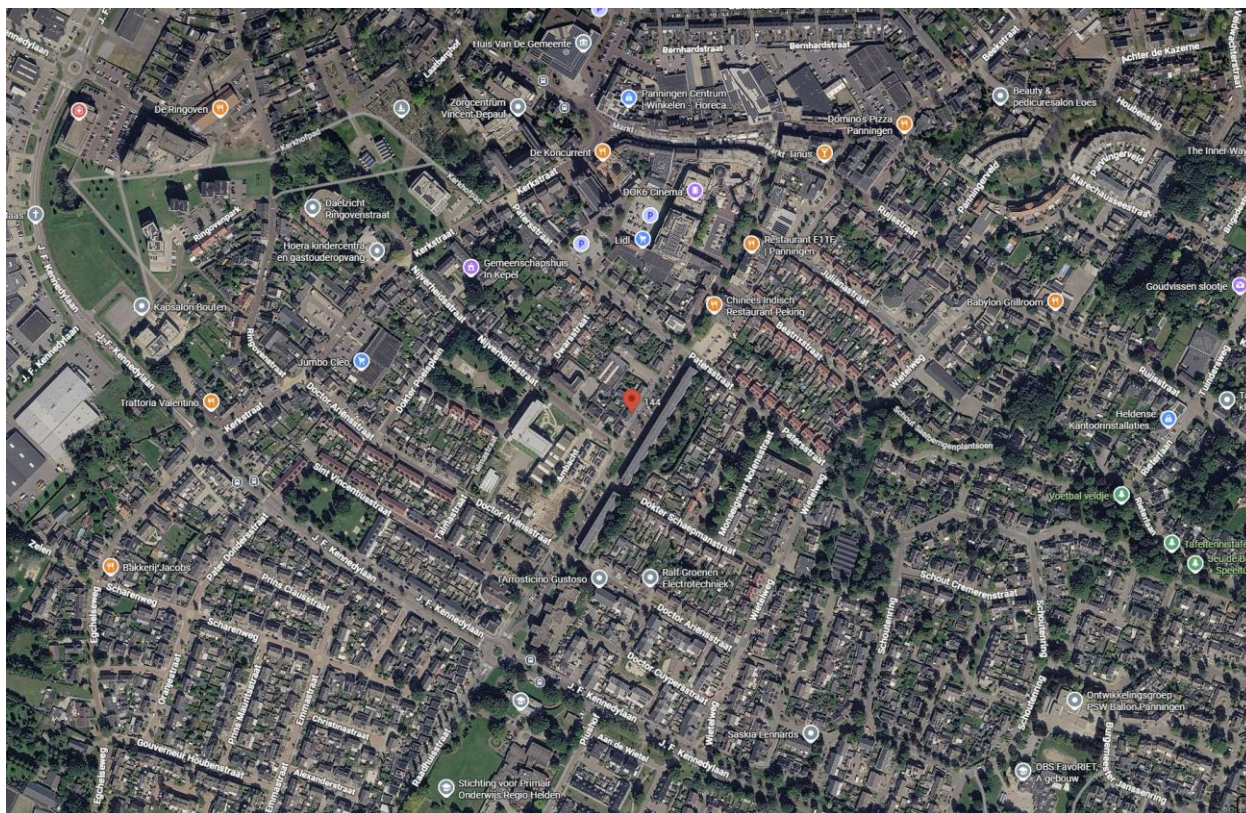
- Erg royale woning (152 m² woonopp) op royaal perceel (304 m²)
- Volledig gemoderniseerde en instapklare gezinswoning
- In 2019 is het dak vernieuwd en is de dubbele dakkapel op zolder geplaatst
- In 2023 is de gehele woning voorzien van HR++ beglazing en nieuwe kunststof kozijnen
- In 2020 voorzien van 12 zonnepanelen
- Airco aanwezig op zowel 1e als 2e verdieping
- Inpandige garage, handige bijkeuken en oprit geschikt voor 2 auto's
- Royale overkapping van ca. 40 m²
- Super ligging: in je tuin volop privacy, maar alle gezelligheid van het centrum op loopafstand!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	: 304 m ²
Gebruikersoppervlakte	: 152 m ²
Inhoud	: 605 m ³
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1966
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 138 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, vloerisolatie deels, 12 zonnepanelen, HR++ glas

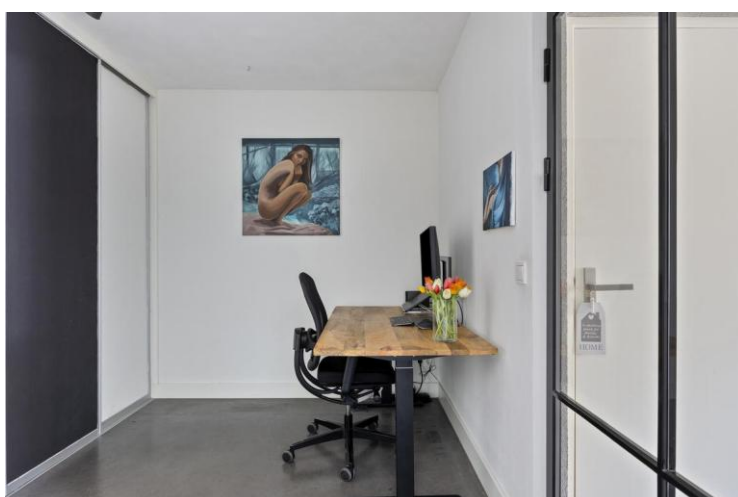
Locatie

Raadhuisstraat 144
5981 BJ PANNINGEN



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

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



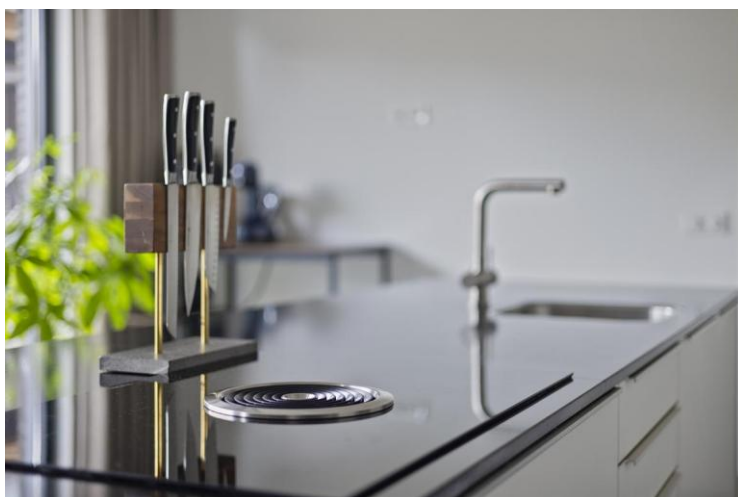




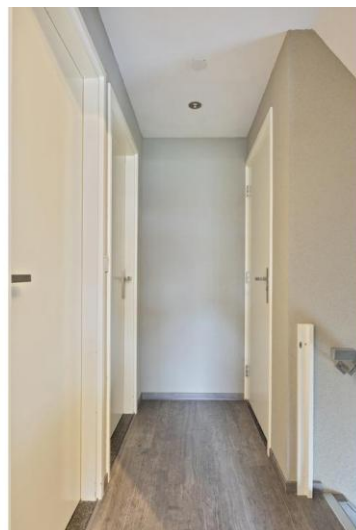




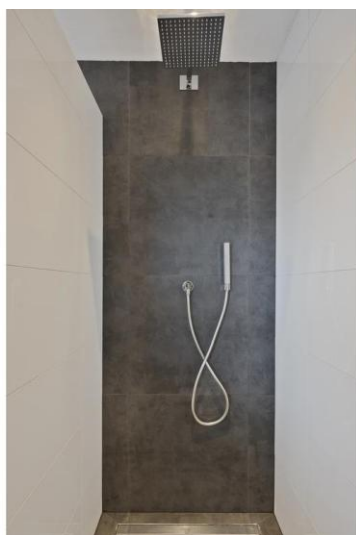




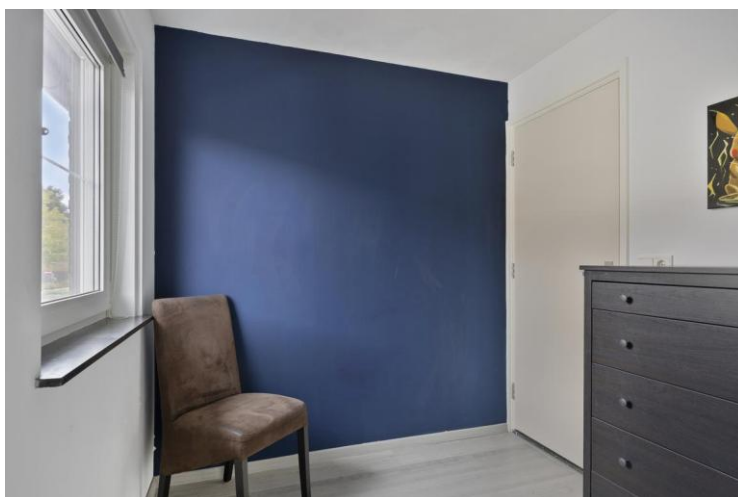
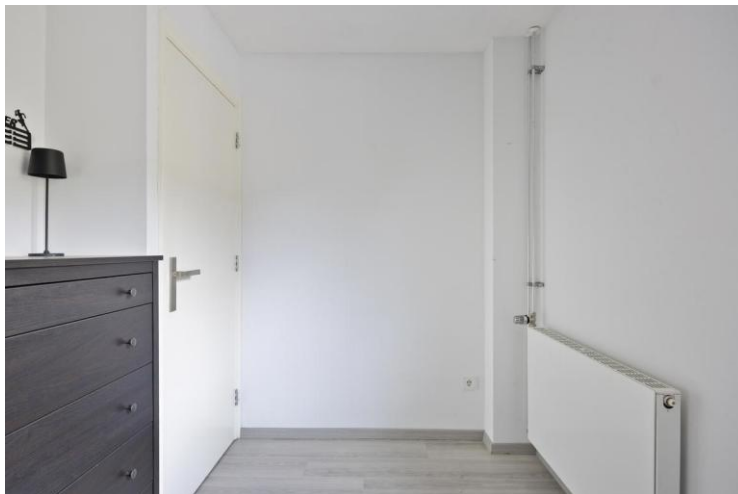














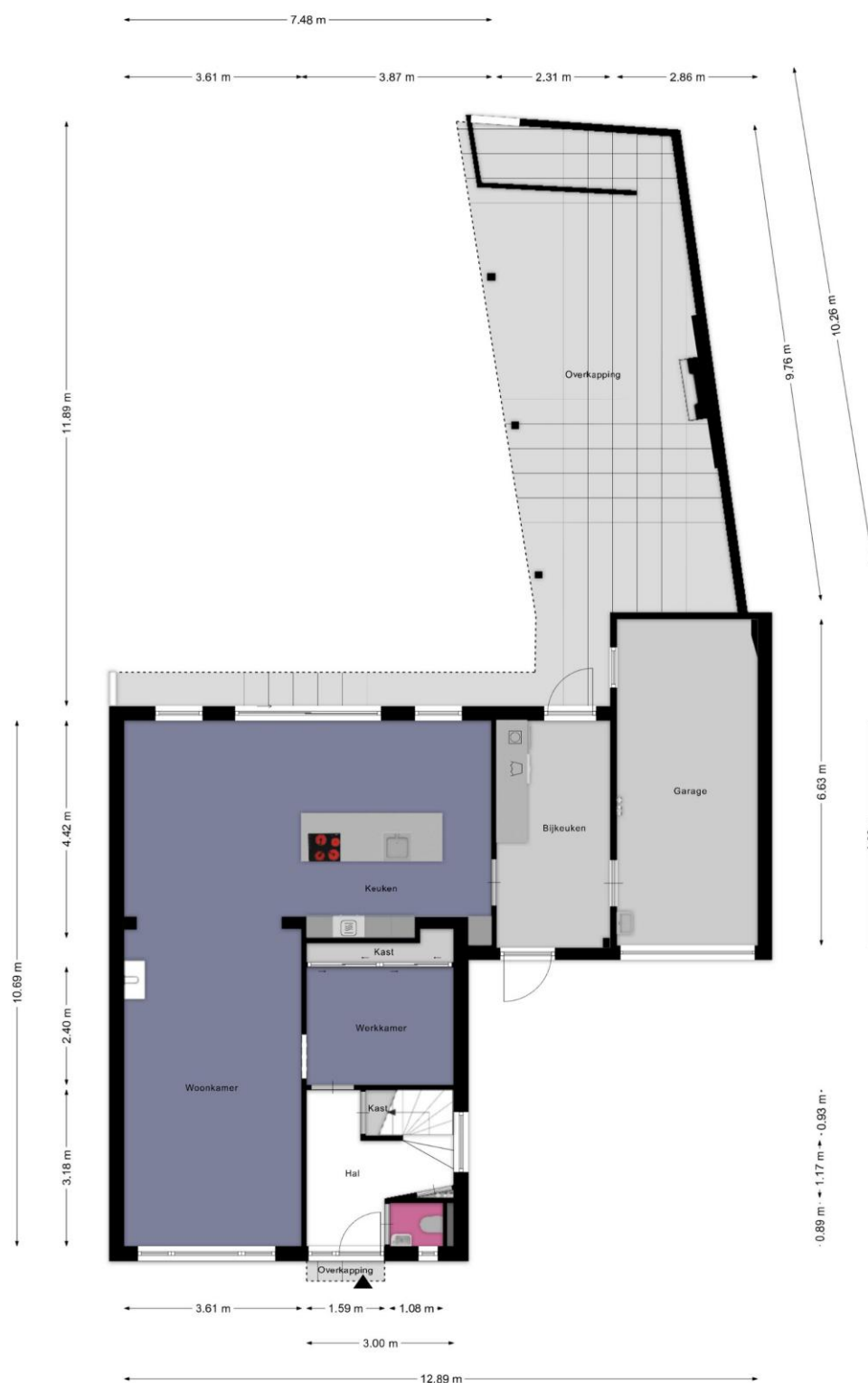








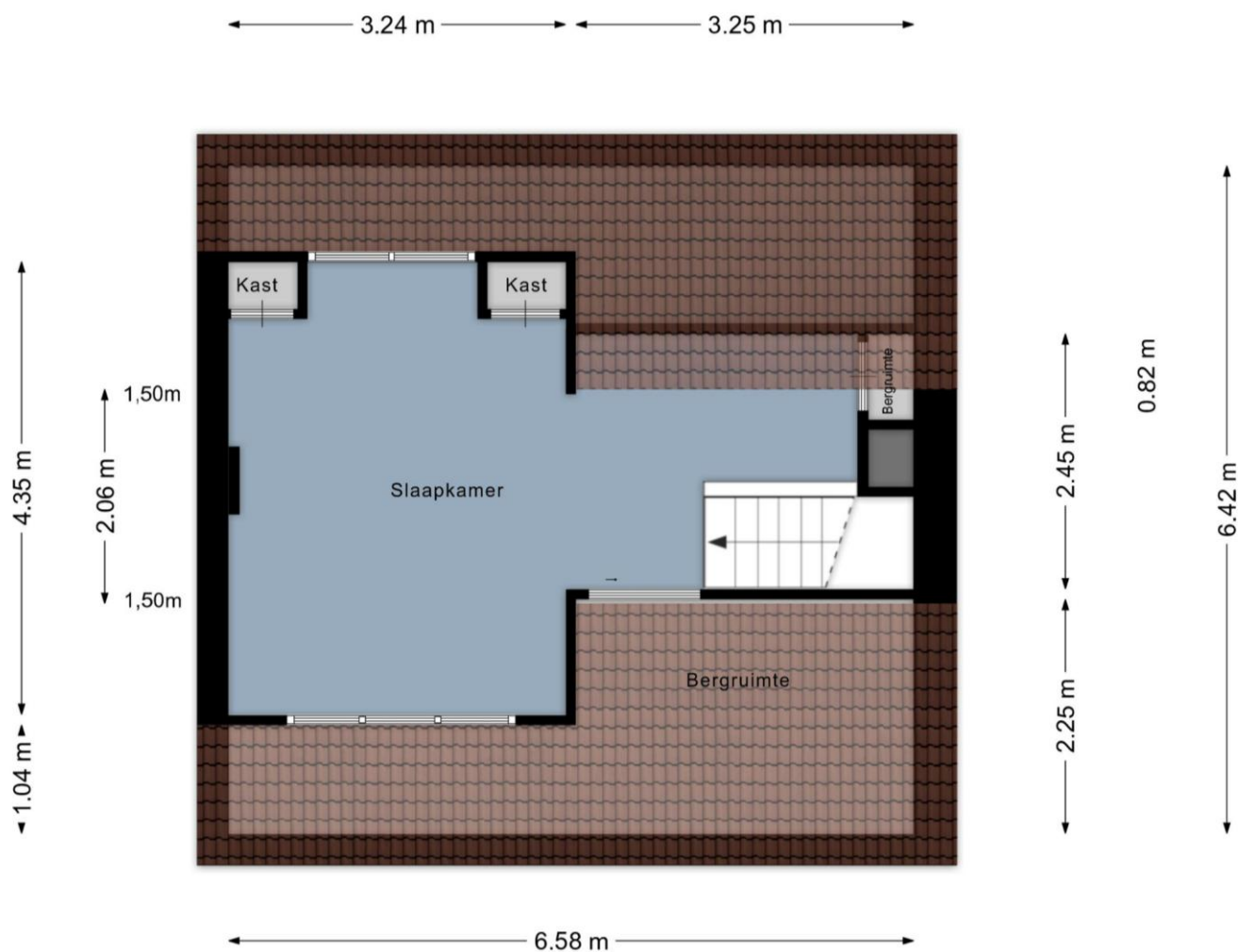
Begane grond



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.

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
- 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



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

- 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!



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

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