



Eburonenhof 6, 5993 DT Maasbree

Vraagprijs € 735.000,- k.k.



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

Unieke kans in de nieuwbouwwijk "Dörperfeld" in Maasbree!

Vrijstaand met modern landelijk wonen wordt gecombineerd in deze prachtige woning met veel privacy en maar liefst 242 m² aan woonoppervlakte. De woning is geheel onderkelderd, waar je o.a. een extra (logeer)kamer vindt en een grote hobbykamer, geschikt voor bijv. thuiswerken, spelende kids of een eigen 'mancave'. Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met en-suite badkamer, waardoor de woning extra mogelijkheid biedt voor levensloopbestendig wonen. Op de verdieping zijn daarnaast nog eens 3 ruime slaapkamers gelegen met een tweede badkamer. Zo is dit dé perfecte woning voor bijvoorbeeld een groot gezin.

De woning is hoogwaardig en volledig geïsoleerd en uitgerust met HR++ beglazing. Maar is ook voorzien van diverse comfortabele extra's, waaronder vloerverwarming op de begane grond en in de kelder en maar liefst 24 zonnepanelen. Verder is het geheel gelegen aan een rustige woonstraat aan de rand van de kern van Maasbree, maar toch op korte afstand van het centrum van Maasbree waardoor je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Maar ook sta je binnen enkele minuten rijden op de A67 en A73, waardoor je in korte tijd in steden staat zoals Eindhoven of Venlo.

Indeling

Begane grond

De overdekte entree geeft toegang tot de ontvangsthall met tegelvloer. Vanuit de hal zijn de meterkast, garderobe, trapopgang naar 1e verdieping, de slaapkamer op de begane grond en de toiletruimte bereikbaar. De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is lekker ruim van opzet en voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

Aansluitend aan de hal bevindt zich aan de voorzijde de royale slaapkamer op begane grond met een fraaie houten parketvloer. De slaapkamer staat in open verbinding met de badkamer, die is ingericht met een wastafelmeubel met extra kastruimte en een ruime inloopdouche.

Vanuit de hal kom je daarnaast ook uit bij de prettige woonkeuken die is uitgevoerd met een luxe keukeninrichting die perfect aansluit bij de landelijke stijl. De leefkeuken met kookeiland geldt letterlijk en figuurlijk als middelpunt van de woning en biedt volop werk- en kastruimte en is uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, spoelbak met Quooker, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Centraal in de ruimte bevindt zich een fraaie gashaard, die zorgt voor extra sfeer en warmte. De openslaande tuindeuren bieden een mooi uitzicht over de tuin en zorgen voor een directe verbinding met buiten.

Vanuit de keuken is tevens het souterrain bereikbaar en is er toegang tot de praktische bijkeuken. De praktische bijkeuken beschikt over een nette tegelvloer, de witgoedaansluiting en een aanrecht met spoelbak. Daarbij heb je een loopdeur die directe toegang geeft tot de overkapping en daarmee de rest van de achtertuin.

De royale woonkamer kenmerkt zich door een sfeervolle uitstraling en de vele raampartijen alle richtingen uit, waardoor je de hele dag lekker natuurlijke lichtinval hebt. Ook de woonkamer is afgewerkt met een stijlvolle visgraat houten vloer en staat aan de achterzijde middels openslaande tuindeuren in verbinding met de ruime achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime zithoek met een comfortabele opstelling en middels en-suite deuren sta je continue in verbinding met het centrale punt van deze woning; de gezellige leefkeuken.

1e Verdieping

De royale overloop beschikt over veel bergruimte middels diverse vaste muurkasten en geeft toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer en toiletruimte met zwevend closet. Alle drie de slaapkamers zijn van mooie afmetingen, maar twee slaapkamers beschikken zelfs over een extra verdieping met vide. Zo is er een speelse indeling ontstaan, waar je samen met de kids een unieke invulling aan kunt geven.

De badkamer is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, design radiator, urinoir, een vaste wastafel en een

dakraam. De badkamer is royaal opgezet én al voorzien van aansluitingen voor een bad, waardoor dit eenvoudig te realiseren valt, zonder de hele badkamer overhoop te moeten halen. Vanuit de badkamer is middels een loopdeur nog een praktische bergruimte bereikbaar. Ideaal als opslagplaats voor de koffers of de kerstspullen.

2e Verdieping

Via een van beide slaapkamers is middels een vaste trapladder met vide de zolderverdieping bereikbaar. Hier heb je de opstelling van de cv-installatie (Bosch-2010) en WTW-installatie, maar heb je ook nog meer bergruimte.

Souterrain

Vanuit de keuken is via een vaste trapafgang het ruime souterrain bereikbaar, dat geheel is afgewerkt met een nette PVC vloer met vloerverwarming. Het voorportaal biedt toegang tot een ruime (slaap)kamer, de handige provisieruimte en de super royale en multifunctionele hobbyruimte. Of je deze nu alleen maar gebruikt als opslagruimte, als sportruimte, kantoor aan huis of de kinderen hier de vrije hand aan geeft, het is hoe dan ook een unieke ruimte geschikt voor diverse doeleinden!

Tuin

De tuin is rondom de woning gelegen, met aan de zijkant van de woning een vrije achterom via de afsluitbare poort met oprit en extra parkeergelegenheid. Door de breedte van de oprit en poort, ook ideaal voor het stallen van bijv. een caravan of camper op eigen terrein. Aan de voorzijde beschikt het perceel over diverse struiken en boombeplantingen en in combinatie met de grootte van dit ruime perceel van 750 m², ervaar je hier een gevoel van optimale vrijheid en privacy.

Verder is de tuin geheel aangelegd met sierbestrating, een groot gazon, diverse terrasjes en borders met diverse (boom)beplanting. Direct aan de woning is een riante terrasoverkapping, waar je heerlijk beschut van de tuin kunt genieten. Tevens beschikt het perceel over een grondwaterput met een beregeningsinstallatie. De tuin is geheel omsloten met een haag en biedt zo verschillende zitplekjes. Achterin de tuin staat een tuinhuis, ideaal voor opslag van tuingereedschap of fietsen en een glazen hobbykas voor het kweken van groenten, kruiden of planten. Maar ook biedt het ruimte aan een kippenren.

Ligging

De woning is ook nog eens super gelegen aan een rustige woonstraat aan de rand van het centrum van Maasbree. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, maar zo sta je ook binnen een minuut in het uitgestrekte buitengebied van Maasbree. Daarnaast liggen ook uitvalswegen op nog geen 5 minuten autorijden. Je staat via de A67 (Eindhoven–Venlo) en A73 (Nijmegen- Roermond) in een mum van tijd in steden als Venlo, Roermond, Nijmegen of zelfs Maastricht of Eindhoven!

Algemeen

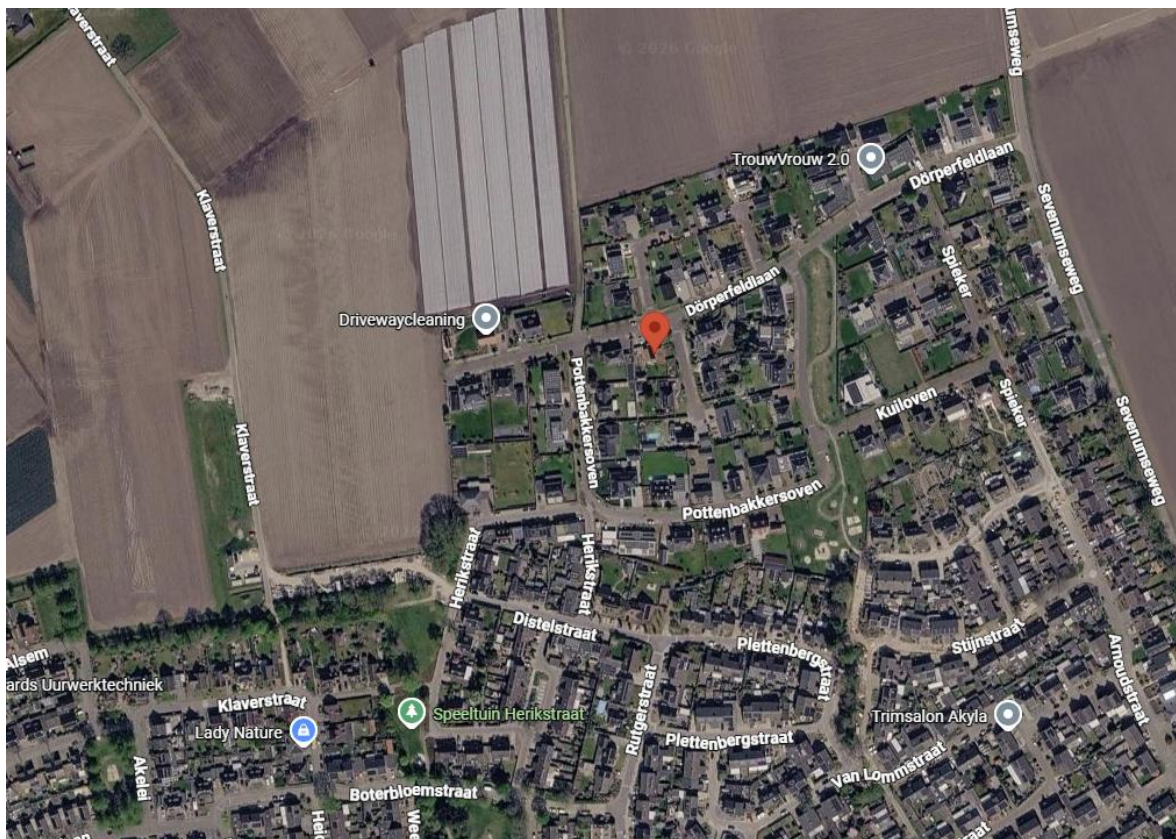
- Volledig geïsoleerd, voorzien van 24 zonnepanelen en energielabel A
- Voorzien van HR++ beglazingen met op maat gemaakte horren
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond en zo dus ook nog eens levensloopbestendig
- 3 Ruime slaapkamers en een (tweede) ruime badkamer op de verdieping
- Volledig onderkelderd, waar je een extra (slaap)kamer en multifunctionele hobbyruimte hebt
- Volop ruimte binnen (249 m² woonopp) en buiten (750 m² perceelopp)
- Jonge woning (2010) gelegen op absolute toplocatie!

Kenmerken

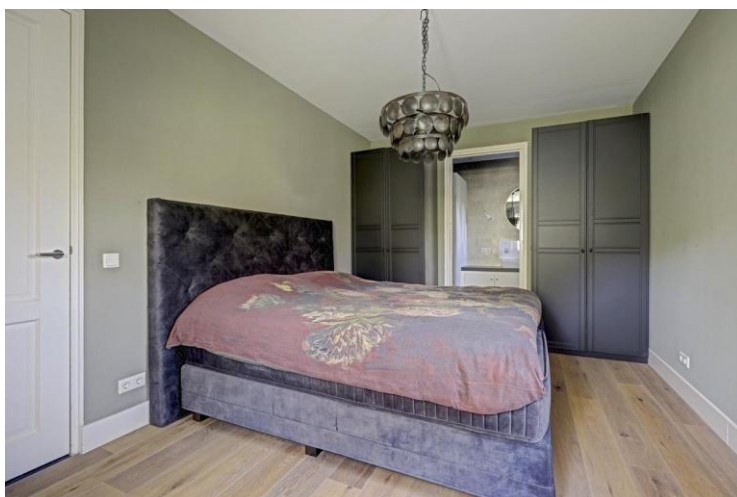
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 954 m ³
Perceel oppervlakte	: 750 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 249 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2010
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Zijtuin 375 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas

Locatie

Eburonenhof 6
5993 DT MAASBREE





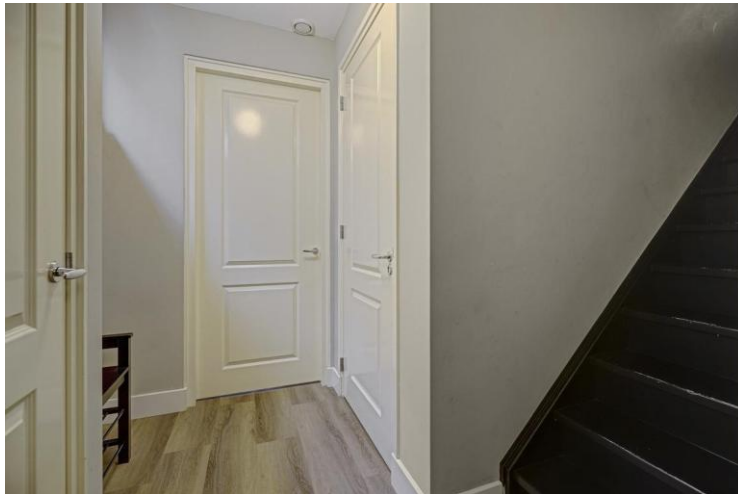






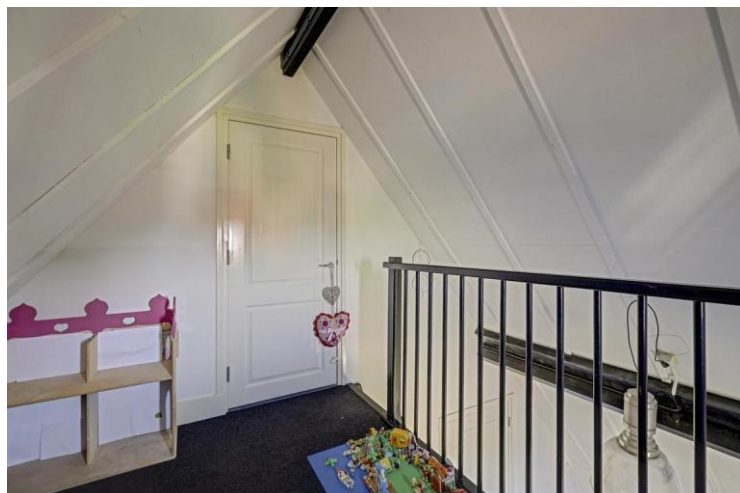


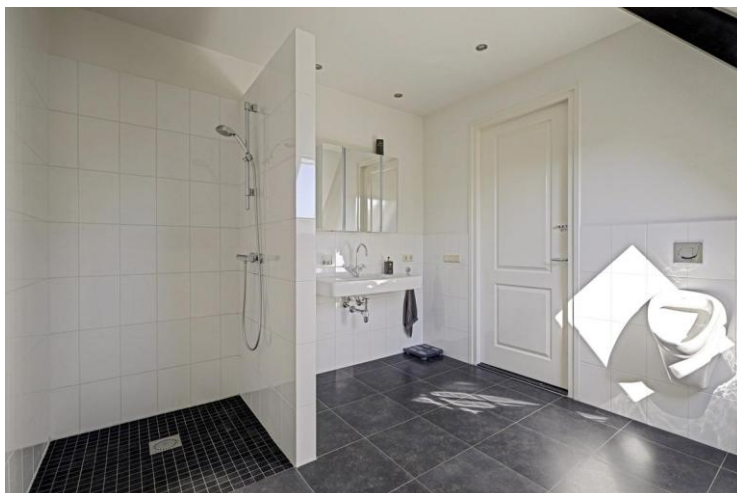






























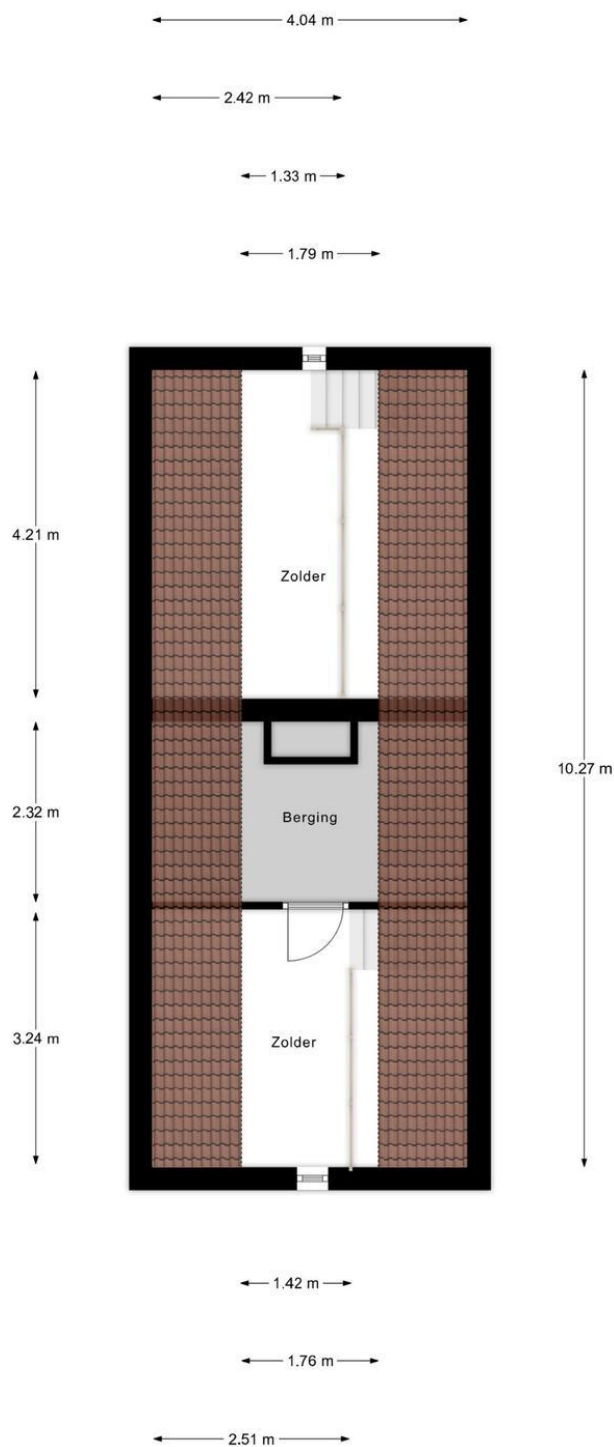
Begane grond



1e verdieping



Zolder



Kelder



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
- 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!