



Neerseweg 45, 5988 NC Helden

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.



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

Luxe wonen in alle rust en vrijheid met een been al in de Heldense Bossen? Dan is deze woning van wel 246 m² woonoppervlakte en 1.025 m² perceel zeker het bezoeken waard!

Op een prachtige locatie in een bosrijke omgeving aan de rand van de bossen ligt deze charmante vrijstaande woning met royale oprit voorzien van een carport, inpandig bereikbare garage, open keuken en een zeer ruime bovenverdieping. Deze woning biedt veel ruimte met momenteel 3 gigantische slaapkamers en 2 badkamers, waarvan één slaapkamer met badkamer is gelegen op de begane grond. En indien gewenst verbouw je op de verdieping de huidige 2 slaapkamers om naar 3 of zelfs 4 nette slaapkamers.

Het geheel is in 2011 gebouwd met hoogwaardige materialen en oog voor detail, op een perceel van dus maar liefst 1.025 m², maar vooral met volledige privacy en rust. Je loopt hier zo het veld in of je kunt heerlijk wandelen in de natuur. Daarentegen zijn alle voorzieningen en de levendige dorpskern van Helden op een steenworp afstand gelegen. Ook uitvalswegen richting Venlo via de A67 en Roermond met daar de A73 en A2 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de ruime overdekte entree heb je toegang tot de ontvangsthall. Deze hal geeft toegang tot de meterkast, trapopgang naar 1e verdieping, separate toiletruimte, handig thuiskantoor en de woonkamer. Het luxe betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en fonteintje. De begane grond is volledig afgewerkt met een tegelvloer en is geheel voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal is er toegang tot de ruime woonkamer, die in open verbinding staat met de keuken aan de voorzijde van de woning.

Het thuiskantoor is ideaal voor de ijverige thuiswerkers of studerende kinderen. Je zit lekker te werken met straatzicht, maar toch het gemak van een afgesloten en rustige eigen kamer.

Via een fraaie loopdeur met glas betreed je de royale woonkamer. De riante sfeervolle living met een stijlvolle elektrische haard, bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Middels de grote schuifpui, kun je zelfs van binnen optimaal genieten van de grote groene achtertuin en heb je lekker veel natuurlijk licht. In het midden heb je nog toegang tot de functionele trapkast en verscholen om het hoekje bevindt zich nog een handig computerhokje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met een eethoek. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer waardoor je volop contact hebt met elkaar als je in de keuken staat. Deze modern uitgevoerde en compleet ingerichte keuken is voorzien van een L-vormige keukenopstelling en beschikt over een gezellige ontbijtbar en diverse inbouwapparatuur, waaronder 4-pits gaskookplaat met een extra wokbrander, RVS afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast, spoelbak, vaatwasser en voldoende kast- en bergruimte. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de praktische bijkeuken die is voorzien van de witgoed aansluitingen. Maar mocht je nu niet genoeg keukenruimte hebben, kun je met een eenvoudige ingreep deze ruimte zo toevoegen om je keuken te vergroten.

Via het tussenportaal aan de achterzijde van de woning is er directe toegang tot de slaapkamer met eigen badkamer en de inpandige garage. De slaapkamer (1) is zeer ruim van opzet en geeft eveneens toegang middels een schuifpui tot de achtertuin. Aansluitend vanuit de slaapkamer is er toegang tot de ruime badkamer (1) met vloerverwarming, welke geheel ingericht is met een ligbad, inloofdouche, hangend closet en wastafelmeubel met dubbele wastafels. De ruime inpandige garage van ca. 26 m² is uitgerust aan de voorzijde met een elektrische rolpoort en biedt aan de achterzijde toegang tot de handige inpandige berging.

1e Verdieping

Via de overloop bereik je de twee gigantische slaapkamers op de verdieping, de separate toiletruimte, bergruimte en de badkamer. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is zo groot dat deze met gemak op te delen is in 2 losse slaapkamers of bijv. in een grote slaapkamer met eigen inloopkast. De 2e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vlizotrap naar zolderverdieping, maar ook hier kun je met een eenvoudige ingreep zo 2 nieuwe nette slaapkamers creëren. De praktische bergruimte is voorzien van de opstelling van de cv-installatie (Nefit 2011) en mechanische ventilatie.

De geheel betegelde badkamer is compleet ingericht met een douchecabine en een wastafel in ombouw. Hier heb je tevens plek genoeg om nog een ligbad te plaatsen indien wenselijk. De separaat gelegen en geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een hangend closet met fonteintje.

Zolder

Via mangat te bereiken zolderruimte.

Tuin

Misschien wel het absolute toppunt van de woning is de enorme achtertuin. Deze is volledig omheind en aan de achterzijde vind je alleen maar struiken en bomen, wat optimale privacy garandeert. Deze diepe achtertuin is verder ingericht met een houten tuinhuis, grondwaterput, groot gazon, diverse beplantingen en een overkapping aan de woning vast.

Aan beide zijden van de woning is de tuin te bereiken via een afsluitbare poort. En aan de voorzijde kom je zo uit op de eigen royale oprit, met meer dan genoeg plek voor het stallen van meerdere auto's, deels onder de eigen carport!

Ligging

Wat het geheel uniek maakt is de absolute toplocatie aan de rand van de Heldense Bossen. Zo sta je al met een voet in de natuur om lekker te wandelen, tot rust te komen of te recreëren. Toch ben je ook binnen een paar minuutjes wandelen in het gezellige centrum van Helden met al haar voorzieningen, winkels, scholen of sportvoorzieningen. Het centrum van Panningen met nog meer voorzieningen is ook nooit ver weg.

Vanwege de centrale ligging van Helden zijn grote steden als Eindhoven, Venlo en Roermond als ook Duitsland snel te bereiken. De A67 en de A73 zijn namelijk ook snel te bereiken.

Algemeen

Geheel en erg goed geïsoleerd

8 Zonnepanelen 2023

Geheel voorzien van kunststof kozijnen HR++ beglazing

Enorm veel leefruimte binnen (246 m² woonopp) en buiten (1.025 m² perceelopp) de woning

Slaapkamer en badkamer op de begane grond en 2 ruime slaapkamers met 2e badkamer op de verdieping

Unieke ligging: nabij de bossen en alle benodigde voorzieningen!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.101 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.025 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 246 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2011
Ligging	: Aan bosrand, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 588 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel (Nefit, 2011), Vloerverwarming begane grond
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas met kunststof kozijnen

Locatie

Neerseweg 45
5988 NC HELDEN

























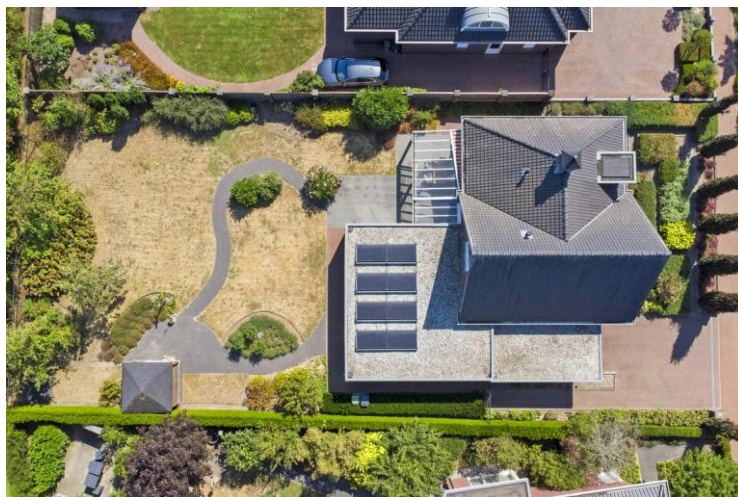




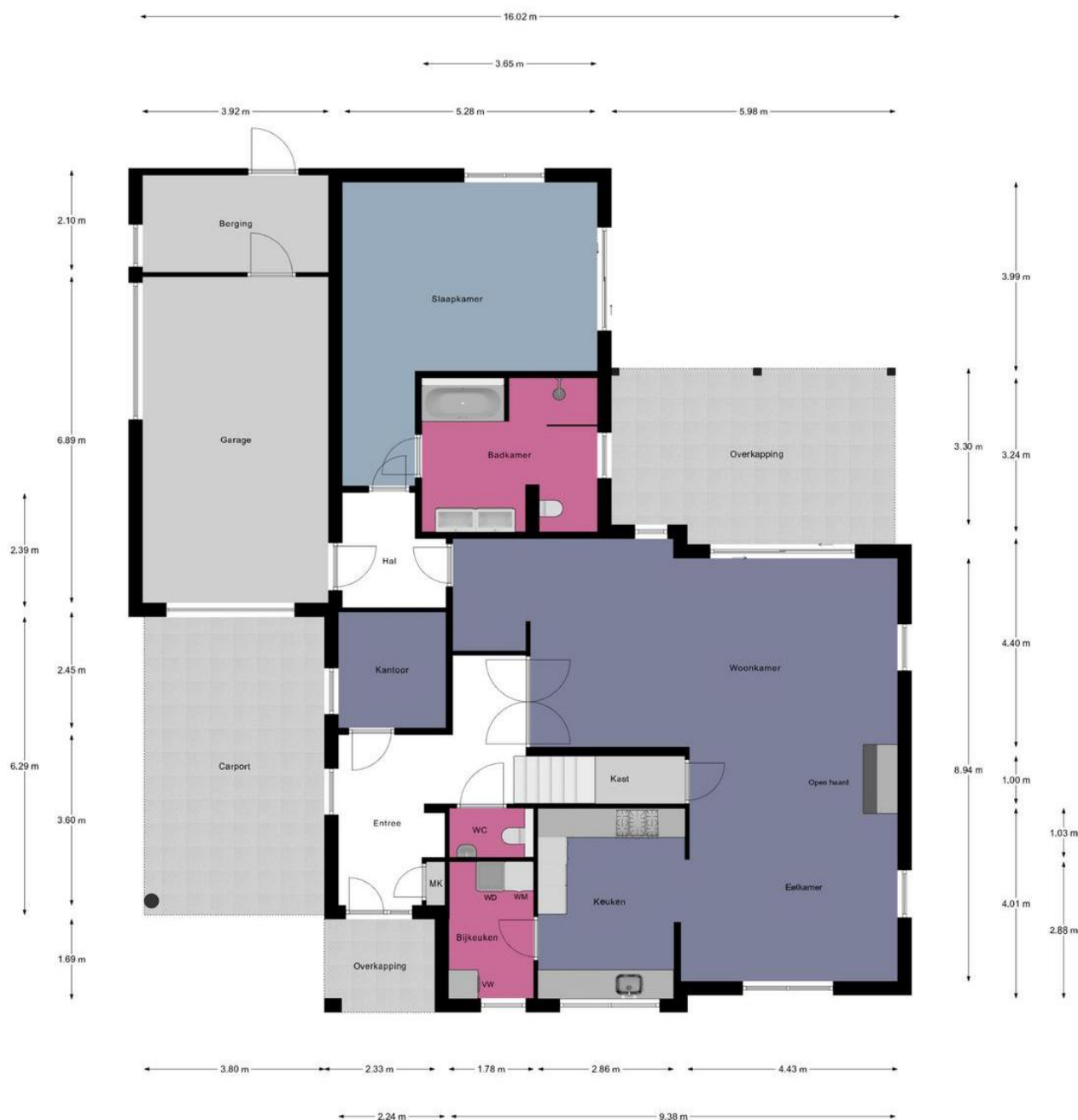








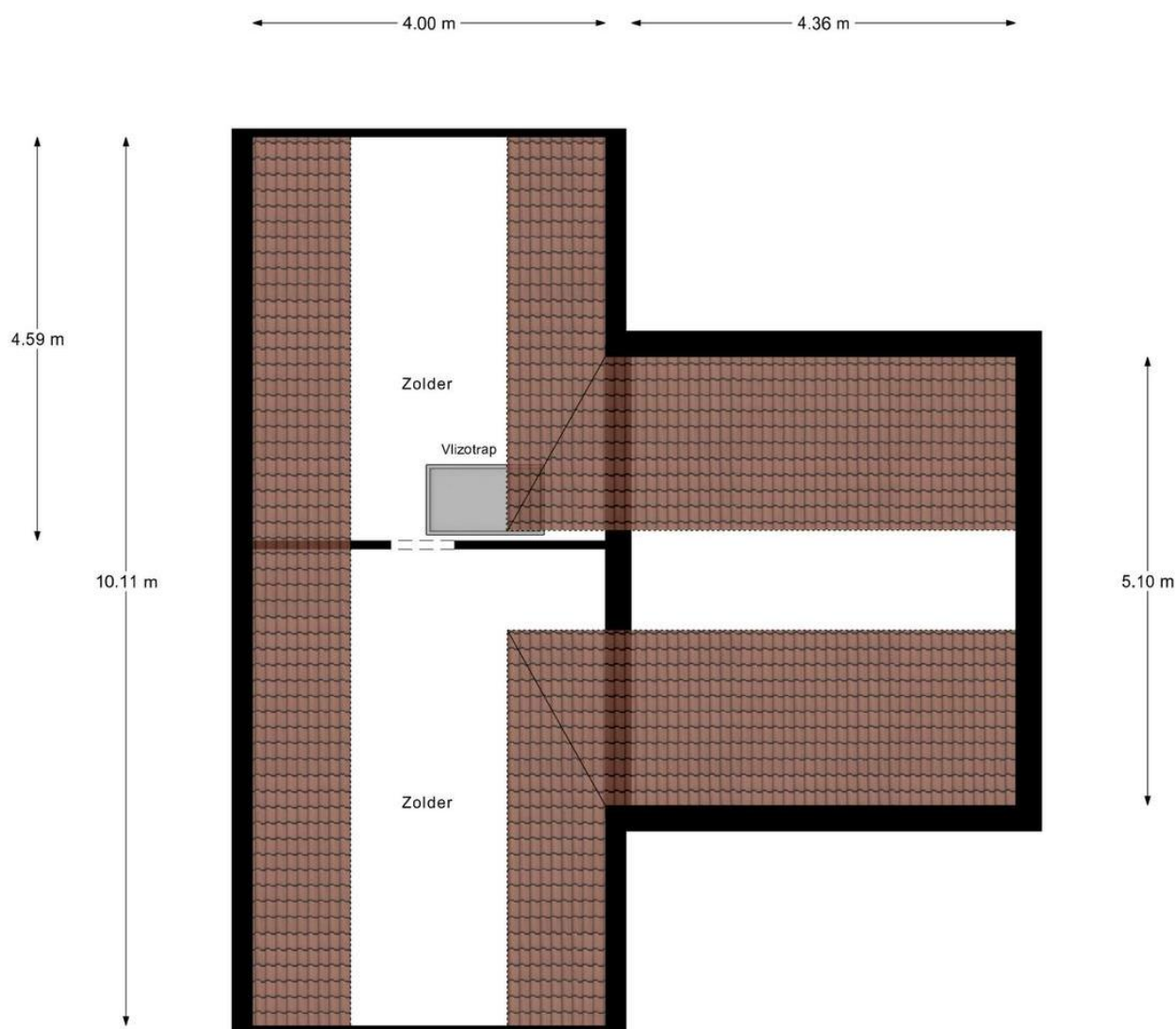
Begane grond



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
- 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.



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

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

- 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!