



't Hóltje 46, 5988 CB Helden

Vraagprijs: € 885.000 k.k.

Een unieke combinatie van luxe, ruimte en optimale privacy, hier geniet u iedere dag van het comfort van uw eigen villa!

Op een prachtige locatie aan 't Höltje in Helden in een bosrijke woonomgeving aan de rand van de "Heldense Bossen", maar toch om de hoek van alle benodigde voorzieningen, wordt u deze erg charmante en kwalitatieve woonvilla aangeboden. De villa beschikt onder meer over een royale oprit, inpandige garage, functionele kelderruimte, sfeervolle leefkeuken en een verrassend ruime leefruimte met aanbouw op de begane grond.

Deze vrijstaande woning is gebouwd in een oase van groen en rust op een royaal perceel van 1.097 m² met uitzicht op het bosperceel aan de overzijde van de weg. De gehele woning is door de jaren heen gemoderniseerd en uitgebouwd, met oog voor kwaliteit, waaronder een ruime aanbouw, HR++ beglazing, volledige isolatie, 30 zonnepanelen en een geheel nieuwe keuken en badkamer. Een absolute eyecatcher is het royale buitenzwembad (9,5 x 4 meter) met streamer, voorzien van een modern (elektrisch bedienbaar) solar zonnedek en geheel verwarmd middels de eigen warmtepomp. Hier geniet je tijdens warme zomerdagen in alle luxe en privacy van een heerlijk vakantiegevoel in eigen tuin. Het bijbehorende badhuis is voorzien van een eigen douche en toilet.

Daarnaast loopt u hier zo de golfbaan op of u kunt heerlijk wandelen in de "Heldense bossen". Daarentegen zijn alle voorzieningen en de levendige dorpskern om de hoek gelegen. Ook uitvalswegen richting Venlo en Roermond zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Zo zijn de A67 Venlo-Eindhoven en A73 Roermond-Nijmegen gelegen op korte afstand.

Indeling

Begane grond

Meteen bij binnenkomst wordt u verrast door de ruimtelijkheid van deze woning. Verder is de hal afgewerkt met een eikenhouten plankenvloer (2001) die doorloopt in de overige vertrekken. De representatieve hal biedt toegang tot de woonkamer, toiletruimte en beschikt tevens over de trapgang naar de 1e verdieping en de trap naar het souterrain. De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

Via de ontvangsthal bereikt u, middels stijlvolle openslaande deuren, de riante living. Deze sfeervolle living is voorzien van een (elektrische bedienbare) doorkijk gashaard in ombouw, welke via een geïntegreerd systeem in de woning verwerkt is, geeft een ongekend vrij gevoel en heeft men uitzicht op het omliggende perceel door de aanwezigheid van een schuifpui en grote raampartijen. Aan de achterzijde is de living uitgebouwd met ook hier een royale glazen pui, waardoor er het gehele jaar door genoten kan worden van de onder architectuur aangelegde achtertuin. Hier is middels de aanbouw een grote ruime gecreëerd waar heerlijk getafeld kan worden met vrienden of familie.

Via de living is de moderne woonkeuken bereikbaar, welke ook uitzicht geeft op de achtertuin. De luxueuze woonkeuken heeft een praktische L-opstelling met 1,5 spoelbak, vaatwasmachine, combi/oven, koelkast, inductiekookplaat en RVS afzuigkap en een keukenkastenwand met opbergruimte. De keuken is ruim genoeg voor een extra eethoek, maar biedt ook toegang tot de living met meer dan plek voldoende voor een royale eettafel. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de terrasoverkapping met aangrenzend terras, waar je heerlijk in alle rust kunt genieten van het prachtige uitzicht over de tuin.

Souterrain

Het royale souterrain vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Zo zijn vanuit de hal het cv-ruimte te bereiken met de opstelling van de cv-installatie (Remeha, 2012) en een multifunctionele kamer, ideaal te gebruiken als thuiswerkplaats, kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. Het grootste gedeelte van het souterrain betreft echter de inpandige garage die aan de opritzijde voorzien is van een dubbele deur én een extra loopdeur. Deze ruimte is afgewerkt met een nette tegelvloer en verwarming en biedt opstelling aan het centrale stofzuigersysteem. Hier is de mogelijkheid voor het stallen van een auto en/of motoren of de fietsen. Daarnaast is er nog volop mogelijkheid voor het opbergen van gereedschappen en de nodige (tuinier)benodigdheden. Vanuit deze ruimte loopt u door naar de functionele bijkeuken, voorzien van de aansluitingen



voor het witgoed, een vaste kast en een vaste wastafel.

1e Verdieping

Via de ruime overloop zijn de verschillende vertrekken op de verdieping bereikbaar. De woning beschikt op de eerste verdieping over twee slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en diverse praktische vaste kastruimtes. De master bedroom aan de voorzijde is erg royaal van opzet en biedt volop ruimte voor een groot bed en de ingebouwde garderobekasten en heeft daarnaast toegang tot de royale inloopkast en vervolgens ook tot de badkamer. Centraal op de verdieping bevindt zich de moderne badkamer (2001), compleet uitgevoerd met wandtegels en ingericht met een ovaal ligbad voorzien van jetstream, dubbele wastafel, royale douchecabine, design radiator, toilet, bidet en vloerverwarming.

De 2e slaapkamer is perfect geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige kastruimte is de verdieping zeer functioneel ingericht voor een groot gezin.

2e Verdieping

Middels de trap komt u vervolgens via de overloop uit bij nog twee fijne slaapkamers, een bergkamer en de royale zolderkamer.

Eén slaapkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte én een praktische muurkast. De andere slaapkamer is erg royaal en eveneens uitgerust met vaste kasten. De ene bergkamer biedt nog toegang tot de praktische zolderverdieping, echter de andere zolderkamer is van zichzelf al zeer ruim. Deze zolderkamer is voorzien van een eigen balkon aan de zijkant van de woning. Dankzij de royale opzet biedt deze ruimte volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten, bijv. als hobbyruimte, werkkamer of als extra 5e slaapkamer.

Tuin

De tuin is geheel onder architectuur aangelegd met oog voor detail en biedt een ware oase aan rust en privacy. Deze prachtig aangelegde tuin biedt volop ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is compleet ingericht met verschillende soorten beplantingen die het gehele jaar volop in bloei staan, meerdere (overdekte)terrassen, een uitgestrekt gazon, een groot fraai buiten zwembad en het bijbehorend badhuis. Het royale verwarmde zwembad (9,5 x 4 meter) met o.a. een streamer, ingebouwde verlichting en een (elektrisch bedienbaar) solardek wordt verwarmd middels een eigen warmtepomp. Zo kan er vanaf april tot oktober worden genoten in de eigen achtertuin en heeft u al deze maanden een aaneengesloten vakantiegevoel, en dat in uw eigen achtertuin!

Achter het zwembad bevindt zich het ruime overdekte terras met badhuis. Het badhuis is voorzien van dak- en muurisolatie en is uitgerust met een extra douche, toilet en een fonteintje. Het biedt volop opbergmogelijkheden en aan de zijkant is de technische ruimte bereikbaar via een separate buitendeur. Hier bevinden zich alle benodigde installaties voor het zwembad.

Aan beide zijden van de woning biedt een afsluitbare poort toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde geeft de ruime oprit toegang tot de inpandige garage en biedt de mogelijkheid voor het stallen van een auto. De gehele tuin is voorzien van een automatisch beregeningssysteem dat is aangesloten op de eigen grondwaterpomp en put.

Ligging

Vrij gelegen met uitzicht op het bosperceel aan de overzijde van de straat, geniet u hier van optimale privacy. 't Hóltje staat door zijn fraaie ligging dan ook bekend als een mooie en gewilde woonlocatie. Aan de ene zijde loopt u zo de "Heldense Bossen" in en de uitgestrekte bospaadjes bieden eindeloze recreatiemogelijkheden. Aan de andere zijde ligt het gezellige centrum van Helden met al haar voorzieningen, waardoor de supermarkt of de bakker nooit ver weg is gelegen. Het geheel is tevens op enkele kilometers afstand gelegen van de ontsluitingswegen A67 Venlo - Eindhoven, welke aansluit op de A2 en de A73. Zo zijn omliggende steden zoals Venlo, Roermond, Eindhoven of zelfs

Maastricht binnen een mum van tijd bereikbaar.

Algemeen

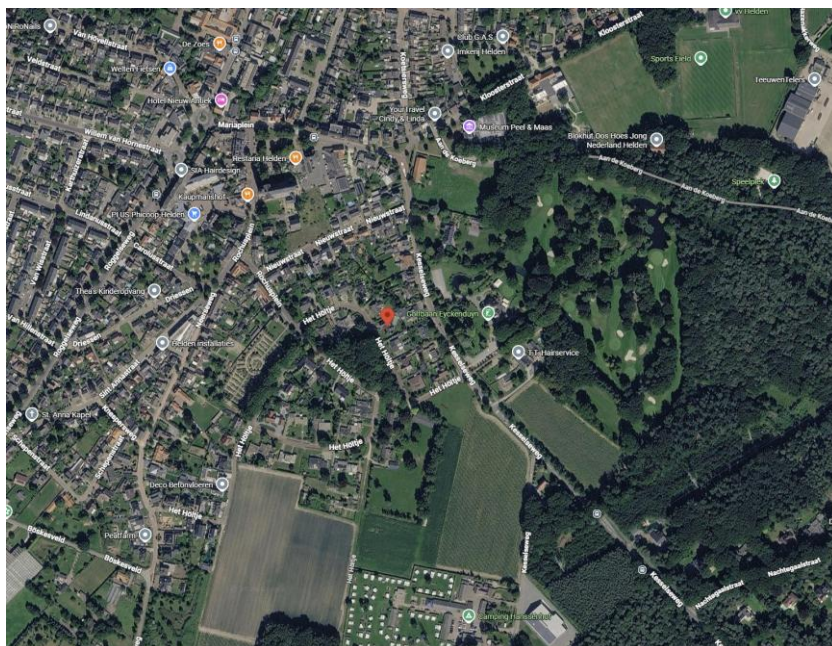
- Zeer hoogwaardig en stijlvol afgewerkte villa
- Erg royale woning (250 m² woonopp) gelegen op een erg royaal perceel (1.097 m² perceelopp)
- Volledig geïsoleerde woning
- 4 Slaapkamers, met mogelijkheid tot het creëren van een 5e of zelfs 6e slaapkamer
- Onder architectuur aangelegde achtertuin voorzien van een verwarmd buitenzwembad en luxe badhuis
- Super ligging in mooie en rustige woonwijk op de rand van de Heldense Bossen, met het centrum om de hoek gelegen!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 835 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.097 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 250 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk
Hoofdtuin	: Achtertuin 551 m ²
Garage	: Inpandig met centrale ingebouwde stofzuigersysteem
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Ramen	: Voorzien van HR++ glas en hardhouten kozijnen, vliegenhorren
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas,

Locatie

't Höltje 46
5988 CB HELDEN

















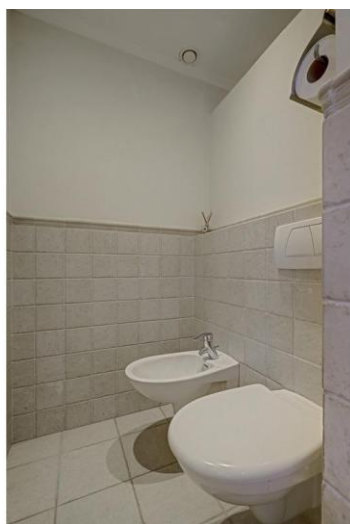






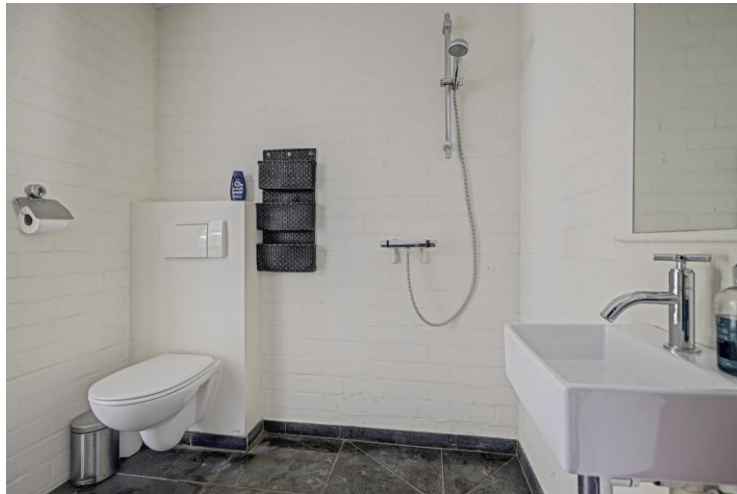


















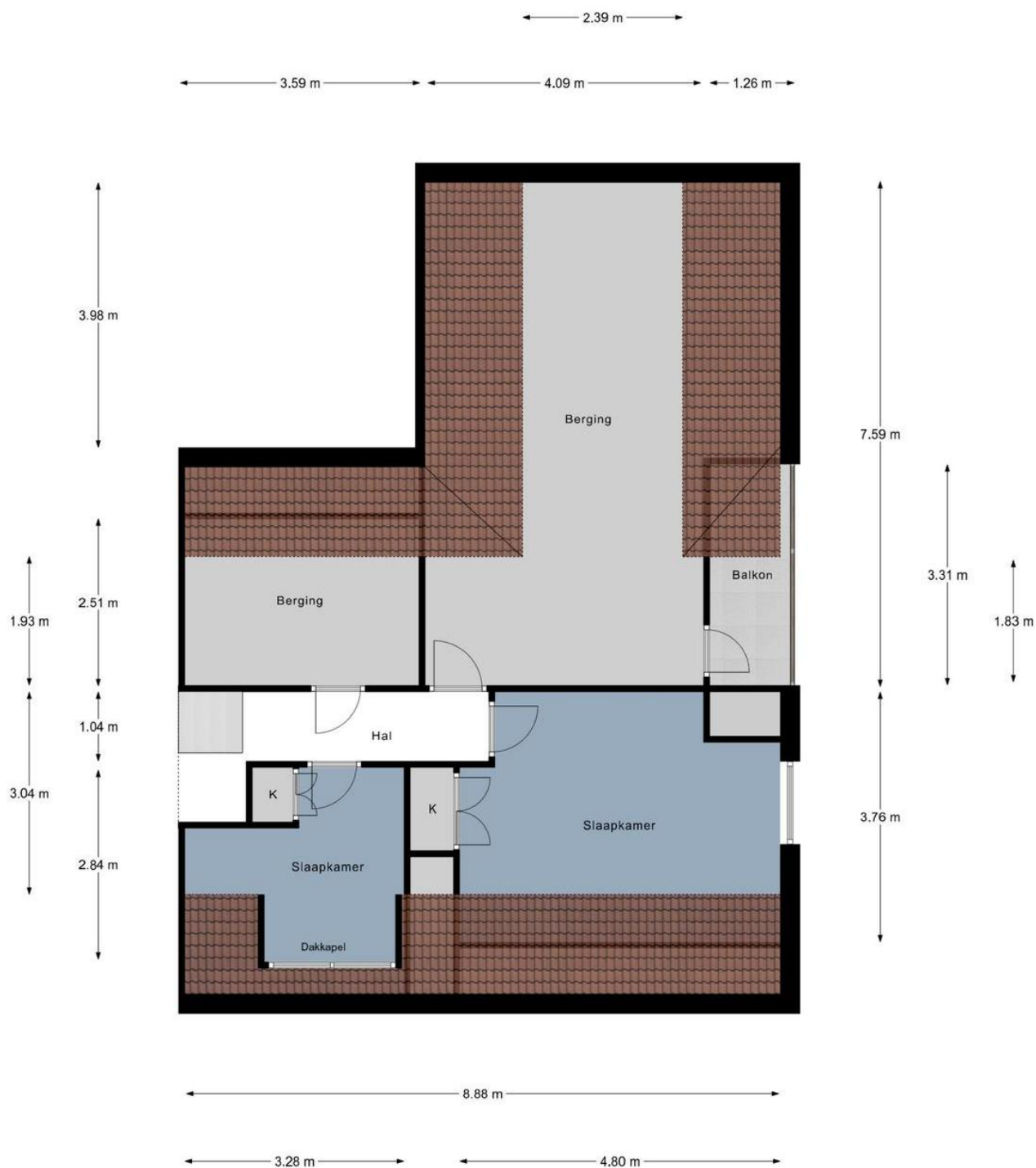
Begane grond



1e Verdieping



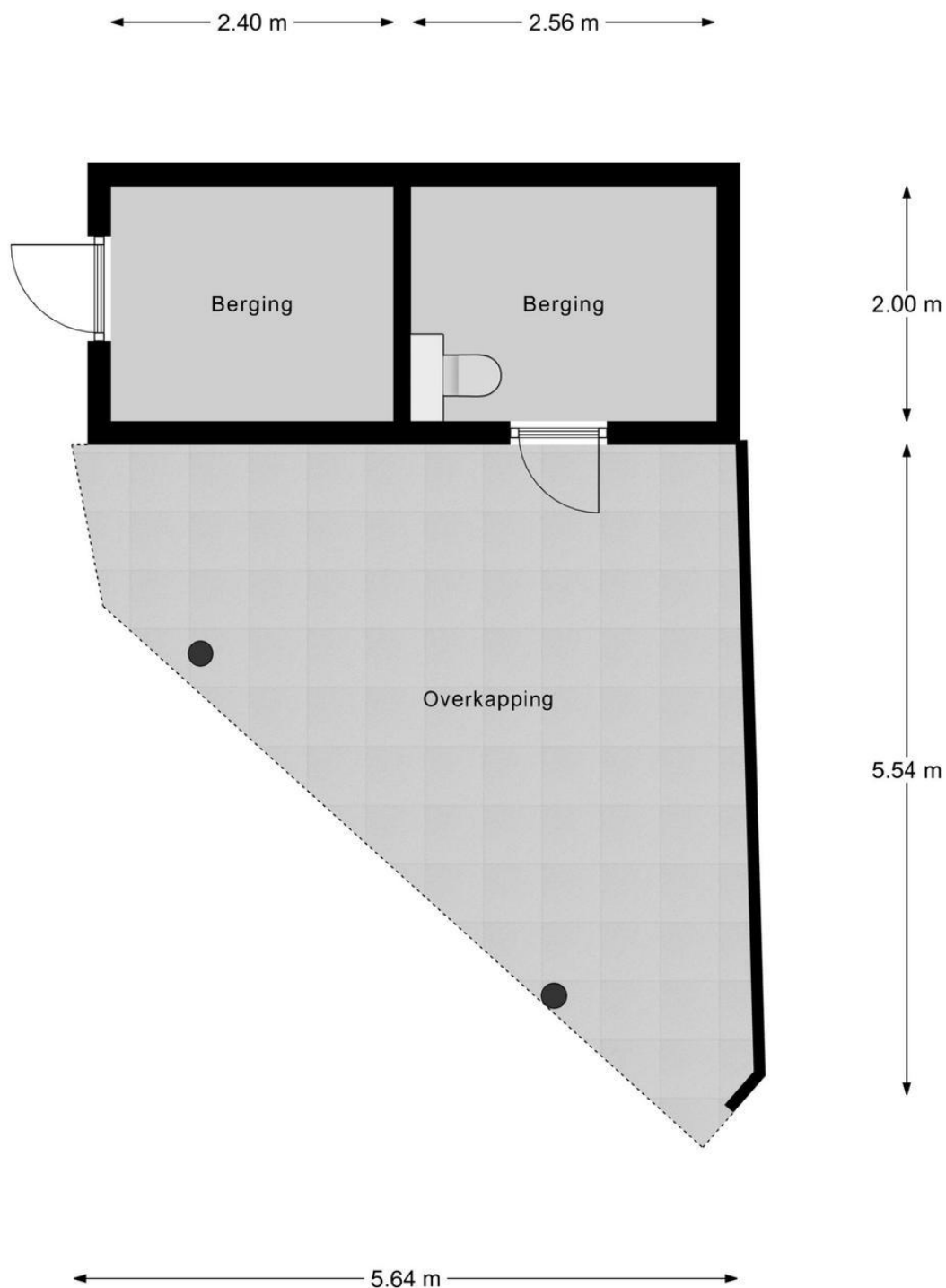
2e Verdieping



Souterrain



Badhuis



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



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

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

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!