



Steijvershorst 23, 5976 PS Kronenberg

Vraagprijs: € 535.000,- k.k.



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

Op zoek naar een woning met veel leefruimte, mogelijkheid tot thuiswerken, een fraai aangelegde tuin en dat alles met veel privacy?

Dat heeft deze vrijstaande en super afgewerkte woning in Kronenberg te bieden, die in 2024 nog een complete make-over heeft gehad. Achter de karakteristieke bakstenen gevel gaat een bijzonder ruime woning schuil met een ruime woonkamer, separate werkkamer, aangebouwde leefkeuken met veel lichtinval en kookeiland, twee super ruime slaapkamers, een complete badkamer en een grote zolderverdieping. Ook buiten is het uitstekend voor elkaar met een overkapping aan de woning, een vrijstaande berging en volop privacy. Een comfortabel en veelzijdig huis waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos samengaan. Door het recente bouwjaar en volledige isolatiepakket heeft het ook nog eens lage maandlasten en een energielabel B!

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer, die is voorzien van een recent behandelde eiken houten plankenvloer.

De woonkamer strekt zich over een groot deel van de lengte van de woning uit en biedt daardoor alle ruimte voor meerdere woonfuncties. Aan de voorzijde bevindt zich een verhoogd gedeelte dat momenteel is ingericht met een fraaie vaste kastenwand en werkplek. Ideaal voor diegene die willen thuiswerken of studeren. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime opgezette zithoek die fraai uitkijkt op de tuin door de grote raampartijen. Dit zorgt tevens voor een prettige lichtinval, waardoor de lichte vloer en het rustige interieur perfect tot hun recht komen. In de woonkamer staan de voor- en achterzijde door middel van een eethoek met elkaar in verbinding en in het midden van de woonkamer zit nog de handige provisiekast.

Via de woonkamer is aan de achterzijde het overdekte terras en de aparte leefkeuken toegankelijk. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl met lichte kastfronten en een natuurstenen werkblad. De opstelling biedt veel kastruimte en is uitgerust met een spoelbak, vaatwasser, diepvries en koelkast. Centraal in de keuken staat daarnaast het kookeiland inclusief inductiekookplaat en ingebouwde afzuiging. Dankzij de grote raampartijen is de keuken heerlijk licht en is er bovendien fraai zicht op de achtertuin, de ramen zijn bovendien voorzien van elektrisch bedienbare screens. Vanuit hier is het overdekte terras direct bereikbaar via de schuifpui en zorgt de airco voor heerlijke verkoeling gedurende de zomermaanden of verwarming tijdens de koudere periodes.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een separate werkkamer, die vanuit de woonkamer via de tussenhal toegankelijk is. De ruimte beschikt over vaste kastruimte voorzien van de witgoed aansluitingen en een loopdeur en raampartij naar de opritzijde met een elektrisch rolluik. Daarmee leent deze kamer zich uitstekend voor een kantoor of praktijk aan huis, maar uiteraard ook als hobby- of speelkamer. Indien wenselijk is hier zelfs een slaapkamer met doucheruimte te realiseren, om zo de woning zelfs levensloopbestendig te maken. Vanuit de tussenhal is tevens de trapopgang naar de verdieping.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische kast.

Beide slaapkamers beslaan de volledige breedte van de woning en beschikken over vaste kastruimte en de hoofdslaapkamer aan de achterzijde is nog uitgerust met zonnescreeën. Doordat hier van 2 slaapkamers ooit 1 ruime slaapkamer is gemaakt, is dit indien wenselijk ook weer om te zetten naar 2 nette slaapkamers.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de ruime badkamer. Deze is compleet ingericht met een hoekbad, separate douche, wastafel, toilet, bidet en designradiator. Daarmee is er volop ruimte voor zowel een snelle start van de dag, als een ontspannen bad. De badkamer is tevens uitgerust met een dakraam voor ventilatie en daglicht, maar ook van

vloerverwarming voor heerlijk comfort.

In de afzonderlijke kast op de overloop bevindt zich cv-installatie (Nefit, 2013).

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. De zolder loopt over de volledige lengte van de woning en beschikt aan weerszijden over bergruimte achter de schuine dakvlakken.

Tuin

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is gelegen op het zuiden en is fraai en verzorgd aangelegd met een groot kunstgrasgazon, volwassen hagen, bomen en kleurrijke borders. Door de gunstige hoekligging van het perceel en de hoge groene erfafscheiding zorgt het geheel voor een beschutte sfeer en lekker veel privacy.

Direct grenzend aan de woning bevindt zich een royale overkapping met lichtkoepel. Hier is een comfortabele buitenruimte gecreëerd waar je gedurende een groot deel van het jaar heerlijk beschut kunt zitten. Achter in de tuin staat een houten berging met een eigen overkapping. De berging biedt volop plaats voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Het aangrenzende overdekte gedeelte vormt een extra fijne plek in de tuin. Samen met de verschillende terrassen en zitmogelijkheden is er altijd wel een geschikte plek in zon of schaduw te vinden. Het geheel is aan de zijkant bereikbaar via een vrije achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een ruime oprit naast het huis.

Ligging

De woning is gelegen aan de Steijvershorst in Kronenberg, een rustige woonstraat op loopafstand van de eigen voorzieningen van het dorp. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl voorzieningen in de omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn. De landelijke omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen en tegelijkertijd zijn de belangrijkste uitvalswegen vanuit Kronenberg goed te bereiken, zo sta je binnen enkele minuten op de A73 (Roermond-Nijmegen) of A67 (Venlo-Eindhoven).

Algemeen

- Volledig geïsoleerde woning, geheel voorzien van HR++ beglazing en energielabel B
- Alle raampartijen richting het zuiden zijn voorzien van zonnescreeën
- Verrassend veel woonruimte in de woning met wel 150 m² woonoppervlakte
- Mogelijkheid voor het werken aan huis of om de woning levensloopbestendig te maken
- 2 Extra grote slaapkamers met mogelijkheid om van 1 slaapkamer 2 te maken
- In 2024 nog complete make-over gehad met o.a. nieuw keukenblad, nieuwe tegelvloer, vloer behandeld, schilderwerk en nieuw toilet
- Keurig aangelegde onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel privacy en bereikbaar via vrije achterom
- Gelegen op een super locatie, lekker rustig, maar wel met alle voorzieningen snel te bereiken!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 598 m ³
Perceel oppervlakte	: 293 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 108 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Steijvershorst 23
5976 PS KRONENBERG



















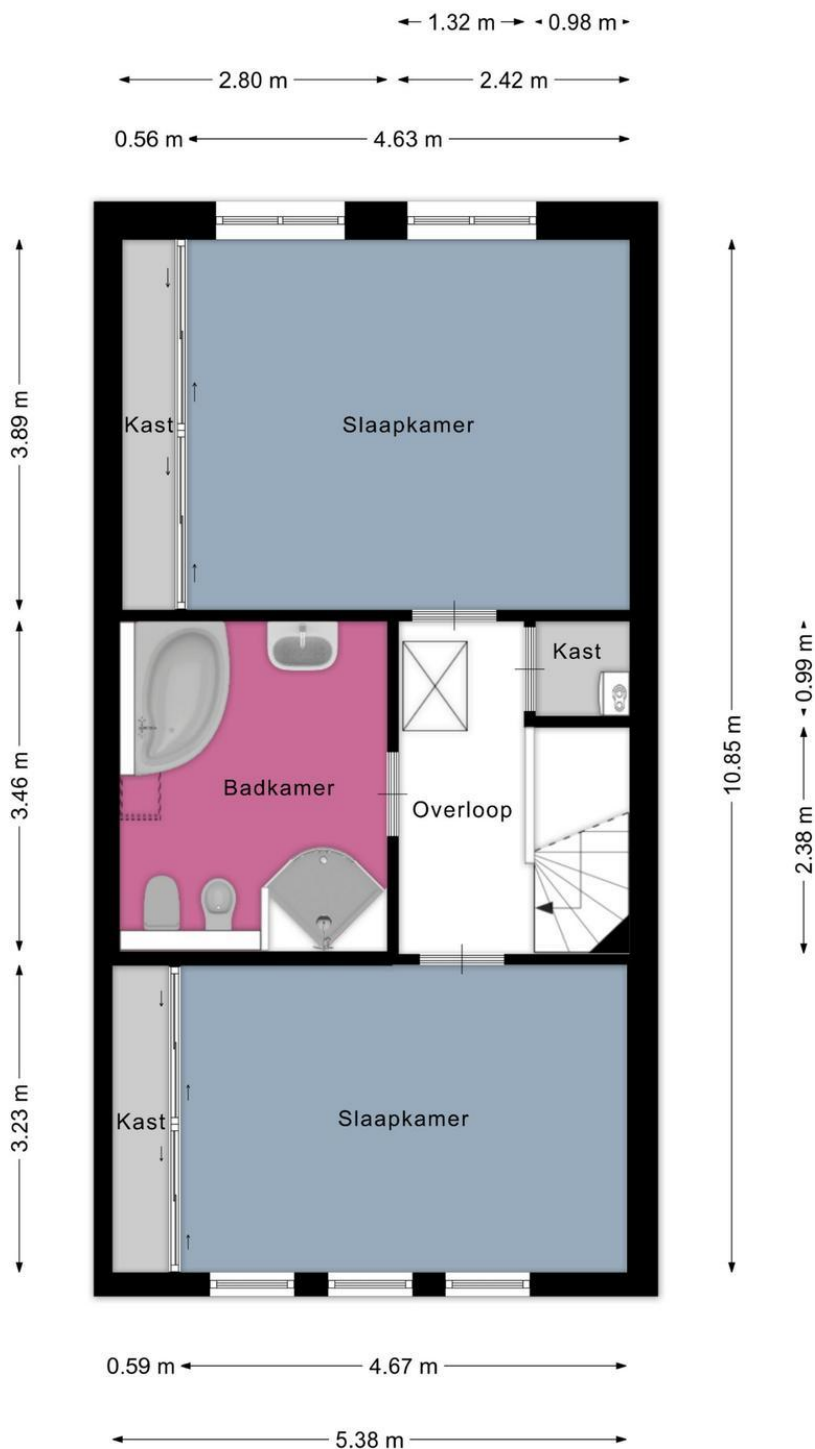




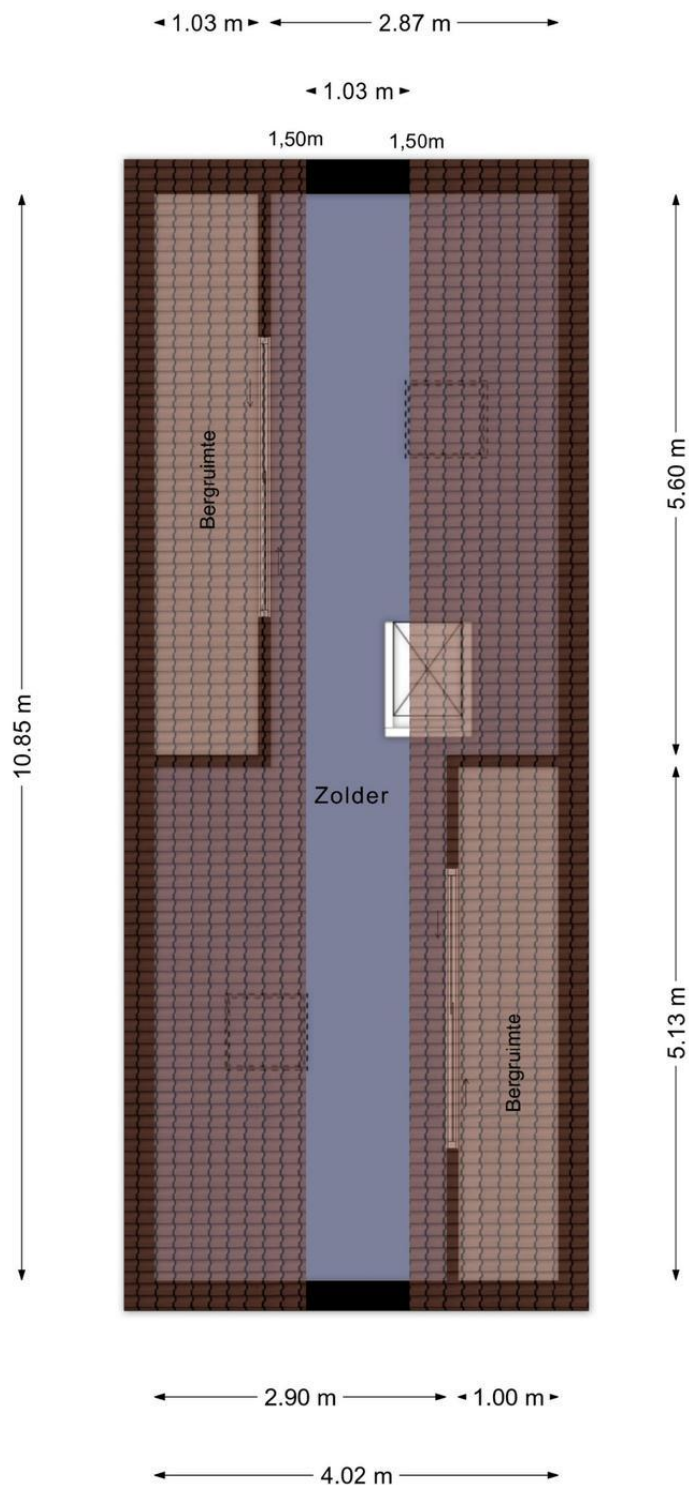
Begane grond



1e verdieping



Zolder



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:

- Financieringsvoorbewijs
- 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 opgave 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



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

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

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!