



Roggelseweg 10, 5988 BP Helden
Vraagprijs € 407.500,- k.k.



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

Verrassend royaal wonen, een moderne uitstraling én een heerlijke plek voor het hele gezin! Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning is sinds 2024 grotendeels gemoderniseerd en beschikt onder andere over een grote open keuken, kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing, 4 slaapkamers, een inpandige garage met bijkeuken én een verrassend ruime leefruimte op de begane grond.

Dankzij de aanbouw is een royale woonruimte ontstaan, waarbij de woonkamer en keuken prettig in elkaar overlopen. Extra leuk voor gezinnen is de ligging aan de achterzijde: vanuit de tuin loop je direct het aangrenzende speeltuintje op. De deur open en kinderen hebben als het ware een verlengstuk van de eigen achtertuin om te spelen, voetballen en ravotten! Verder ligt het op loopafstand van winkels en scholen in Helden, maar ook het uitgebreide winkelcentrum van Panningen is op korte afstand bereikbaar, net zoals natuurgebied "Heldense Bossen". Via verbindingsweg A67 (Venlo-Eindhoven) sta je ook nog eens zo in omliggende steden.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de verrassend ruime woonkamer. Door de uitbouw aan de achterzijde beschikt de woning over een royale leefruimte, met volop mogelijkheden voor een ruime zit- én eethoek. Daarnaast heb je ook nog volop ruimte voor het creëren van een extra speelhoek of werkplek. De begane grond is voorzien van een fraaie parketvloer en dankzij de grote raampartijen is er een prettige lichtinval.

De keuken vormt een open geheel met de woonkamer en is in 2024 geüpgraded. De ruime keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van een prachtig betonciré keukenblad, een inductiekookplaat (2024), afzuigkap, oven en koelkast. Door de open opzet blijft er veel contact tussen koken, tafelen en wonen en voelt de gehele begane grond heerlijk ruim aan.

Vanuit de aanbouw is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar, met aansluitingen voor het witgoed en de vaatwasser en geeft toegang tot zowel de achtertuin als de garage. De ruime inpandige garage biedt volop plaats voor de auto, fietsen, opslag en/of hobbyruimte en is voorzien van een elektrische sectionalpoort.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping.

Extra noemenswaardig is dat deze verdieping over 3 ruime slaapkamers beschikt, alle drie zijn ze praktisch van formaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, kinder-, werk- of kleedkamer.

De nette badkamer is uitgerust met een erg ruime inloopdouche met regensproeikop, breed badmeubel met voldoende opbergruimte en een zwevend toilet en is in 2026 voorzien van een nieuwe tegelvloer.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich allereerst de overloop met de CV-installatie (Nefit-2016) en extra bergruimte. Vervolgens bereik je de 4e slaapkamer, die is voorzien van een groot dakraam en recent nog volledig geïsoleerd is geworden. Dankzij deze extra verdieping is de woning ook zeer geschikt voor een groter gezin, een thuiswerkplek of een royale logeerkamer.

Tuin

De achtertuin vormt een fijne aanvulling op de royale leefruimte binnen. Wat je vooral zal verrassen is de vrijheid die hier stiekem verborgen is. Zo lig je aan de achterzijde vrij, waardoor je helemaal geen achterburen hebt. Sterker nog, het speelveldje aan de achterzijde wordt gewoon onderdeel van je achtertuin. Via de afsluitbare poort heb je hier direct toegang toe, waardoor kinderen vanuit huis zo naar buiten kunnen om te spelen, voetballen en ravotten. Hierdoor voelt het speelveld bijna als een verlengstuk van de eigen achtertuin: ideaal voor gezinnen met jonge kinderen.

Verder is de achtertuin uitgerust met een groot terras aan de woning vast, voorzien van een handig zonnescherm, een net gazon, diverse borders met beplanting en een houten berging voor bijv. het tuingereedschap.

Aan de voorzijde heb je een nette voortuin met een eigen oprit geschikt voor zeker 2 auto's.

Ligging

Gelegen midden in Helden heb je hier alles op loopafstand. De supermarkt, de bakker en andere winkels binnen het centrum van Helden liggen gewoon om de hoek. Het centrum van Panningen ligt op fietsafstand en is daarom ook snel bereikbaar. Basisscholen en natuurgebied 'Heldense Bossen' zijn ook op enkele minuten wandelen gelegen. Daarnaast ook op enkele kilometers van de ontsluitingswegen A67 Venlo-Eindhoven, welke aansluit op de A2 en A73.

Algemeen

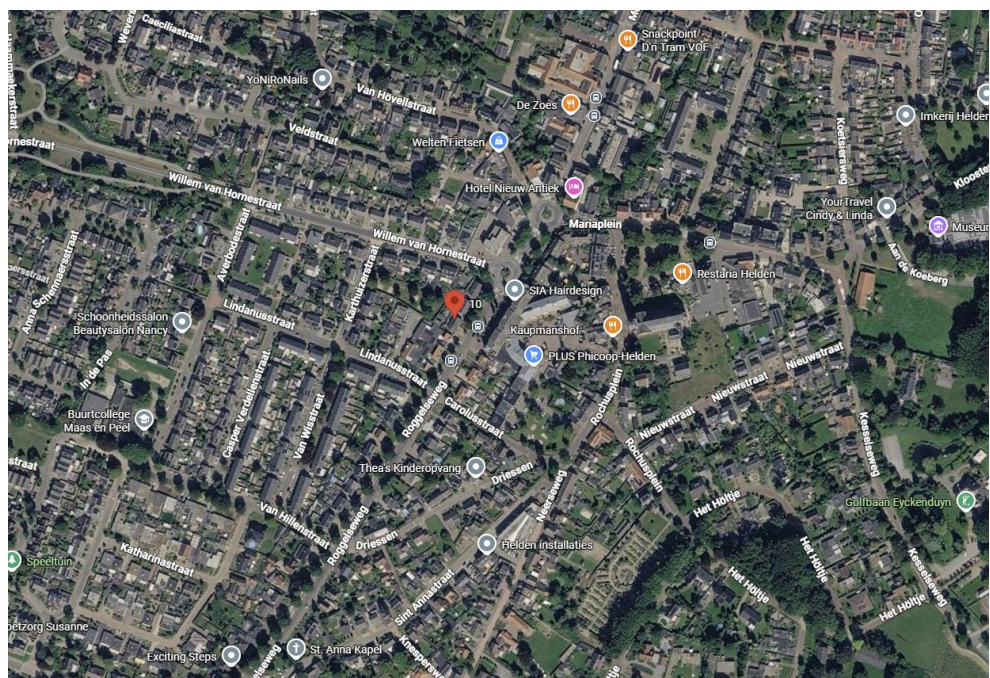
- Royale, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning (136 m² woonopp.)
- Sinds 2024 deels gemoderniseerd
- 4 Slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- In 2024 voorzien van kunststof kozijnen met deels HR++ en deels HR+++ beglazing
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en energielabel B
- Praktische bijkeuken en in pandige garage
- Speeltuintje direct achter de woning als verlengde van je achtertuin: ideaal voor gezinnen met kinderen.

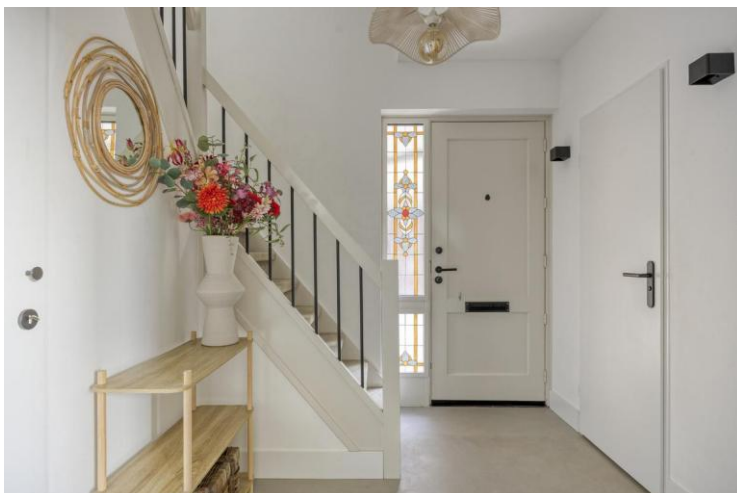
Kenmerken

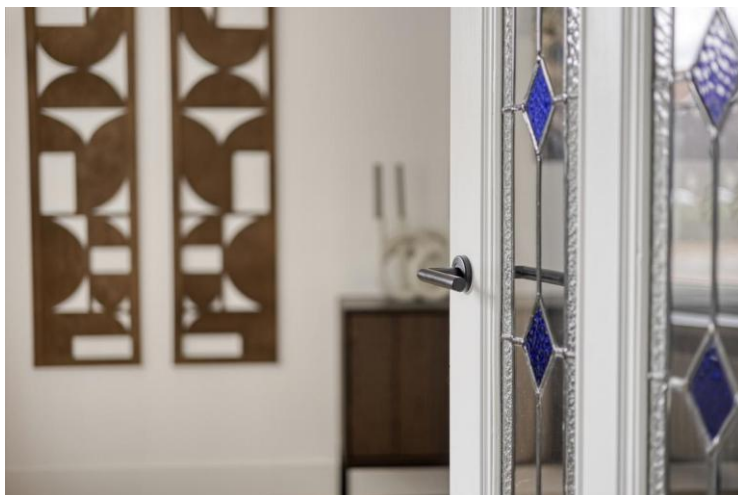
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 544 m ³
Perceel oppervlakte	: 270 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 136 m ²
Bouwjaar	: 1975
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Aangebouwd steen en in pandig bereikbaar
Energielabel	: B
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas en HR+++ glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Roggelseweg 10
5988 BP HELDEN

































Begane grond



1e Verdieping



Zolder



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:

- Financieringsvoorziening
- 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 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 verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

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!

