



Hetterichstraat 5, 5991 EE Baarlo

Vraagprijs: € 725.000 k.k.



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

Op een prachtige, groene locatie aan de rand van Baarlo staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1927. Een woning die direct opvalt door haar authentieke uitstraling, de hoeveelheid ruimte en vooral de bijzondere ligging. Hier woon je met volop vrijheid en privacy, omringd door groen en met een fraai uitzicht over de omliggende weilanden. De woning heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 360 m² (wonen ca. 202 m² en overig inpandig ca. 160 m²) en staat op een uitzonderlijk ruim perceel van circa 2.495 m².

Ook binnenshuis is er verrassend veel plaats. De woning telt onder meer een woonkamer, aparte keuken, bijkeuken, badkamer op de begane grond, vier slaapkamers, een kelder en een grote bergzolder die mogelijkheden biedt voor het realiseren van extra (slaap)kamers. Daarnaast is er een ruime garage/werkplaats, ideaal voor de hobbyist of voor wie behoefte heeft aan veel opslag- en werkruimte.

De vele authentieke elementen, waaronder de karakteristieke gevels, houten vloeren, balkenplafonds en sfeervolle houtkachel, geven de woning een geheel eigen karakter. Een bijzonder object met volop ruimte én mogelijkheden, op een plek waar rust, groen en het buitenleven centraal staan.

Begane grond

Bij binnenkomst proef je direct de sfeer die bij deze woning past. De karakteristieke bouwstijl en diverse oorspronkelijke details zijn door de jaren heen behouden gebleven. Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer, meterkast en een aparte kamer aan de rechterkant van de woning. Deze kamer fungeert nu als werk-hobbykamer, maar kan zelfs als een (extra) slaapkamer op de begane grond worden ingericht.

De woon- en eetkamer vormen samen een aangename leefruimte met veel daglicht. De houten vloer, het balkenplafond en de karakteristieke schouw met houtkachel zorgen voor een warme, landelijke uitstraling. Vanuit de eetkamer is er fraai zicht op de groene omgeving rondom de woning.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een klassieke stijl met houten fronten en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Ook hier zorgen het hoge raam en het karakteristieke plafond voor een prettige sfeer.

Vanuit de keuken is er toegang tot een hal, die toegang geeft tot de bijkeuken, een aparte toiletruimte, badkamer, berging, overkapping en kelder. Wanneer je links de hal uitloopt, heb je tevens ook toegang naar de oprit aan de linkerzijde van de woning.

De bijkeuken is uitgerust met de witgoedaansluitingen, de cv-installatie is netjes weggewerkt in een apart kast.

De aparte toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje.

De badkamer op begane grond is praktisch ingericht en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid en een wastafel.

De woning beschikt daarnaast over diverse praktische nevenruimtes. Bijzonder is de aanwezige kelder; een ruime en koele ruimte die uitstekend geschikt is als provisie-, wijn- of opslagkelder. De kelder is gesitueerd onder de keuken en bereikbaar vanuit de hal.

Een belangrijk pluspunt zijn de inpandige berging en aangebouwde garage/werkplaats. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van voertuigen, het uitoefenen van een hobby of het creëren van extra bergruimte. De oorspronkelijke constructie met houten balklagen draagt ook hier bij aan het authentieke karakter.

1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, allen van een prettige omvang en uitgevoerd met een raampartij. De verdieping heeft door de kapvorm en houten vloeren een sfeervol karakter.

Hoewel verschillende onderdelen van de woning naar hedendaagse maatstaven gemoderniseerd kunnen worden, vormt juist de combinatie van de bestaande sfeer, de beschikbare ruimte en de karakteristieke elementen een uitstekende basis om hier geheel naar eigen smaak een bijzonder familiehuis van te maken.

Zolder

Een absolute verrassing is de bergzolder. Onder de indrukwekkende kapconstructie bevindt zich een grote hoeveelheid aanvullende ruimte. De zware houten spanten en balken zijn hier prachtig zichtbaar en ondersteunen het oorspronkelijke karakter van de boerderij.

Momenteel wordt deze verdieping hoofdzakelijk gebruikt voor opslag, maar de afmetingen bieden interessante

mogelijkheden.

Denk bijvoorbeeld aan het creëren van één of meerdere aanvullende kamers, eventueel in combinatie met het plaatsen van een dakkapel of extra dakramen. Daarmee zou de toch al ruimtelijke woning nog verder kunnen worden uitgebreid. Uiteraard is een dergelijke aanpassing afhankelijk van de benodigde constructieve en publiekrechtelijke toestemmingen.

Tuin

De verzorgde voortuin met volwassen beplanting, sierlijke erfafscheiding en kleurrijke borders zorgt voor een uitnodigende eerste indruk.

Wie ruimte en groen zoekt, zal zich hier direct thuis voelen. Rondom de boerderij ligt een zeer ruim opgezet perceel met gazons, volwassen bomen, hagen en verschillende plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime overkapping/veranda. Een heerlijke beschutte plek voor een grote eettafel, waar je uitkijkt over de tuin en ook op minder zonnige dagen buiten kunt zitten.

Verder is er een vrijstaande tuinbouwkas (type Venlo), ideaal voor de enthousiaste tuinier of voor het kweken van eigen groenten en planten. Aan de zijkant bevindt zich een ruime, bestrate oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Door de omvang van het perceel zijn er verschillende tuinzones te creëren: van speel- en gazonruimte tot moestuin, terras of siertuin. Een buitenruimte met uitzonderlijk veel mogelijkheden.

Ligging

De ligging is zonder meer één van de sterke punten van deze woning. De boerderij bevindt zich in een groene en landelijke omgeving bij Baarlo, met aan verschillende zijden vrij uitzicht richting de omliggende weilanden en het buitengebied.

Hier ervaar je de rust en vrijheid van het buitenleven, terwijl de voorzieningen van Baarlo binnen bereik liggen. De combinatie van het royale perceel, het vele groen rondom de woning en de open landelijke omgeving zorgt voor een bijzonder gevoel van privacy.

Hier woon je heerlijk vrij en landelijk, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik blijven. Het centrum van Baarlo is op korte fietsafstand bereikbaar en ook onder meer supermarkt, basisschool en uitvalswegen bevinden zich in de nabijheid.

Algemeen

- prachtige ligging tussen het groen, met veel vrijheid en privacy;
- vier slaapkamers; met mogelijk tot uitbreiding op zolder of begane grond;
- ruime garage/werkplaats en diverse bergruimte;
- extra pluspunt is de vrijstaande tuinbouwkas (type Venlo) voor de liefhebber;
- grondwaterput en krachtstroom aanwezig;
- diverse authentieke elementen en karakteristieke details.

Kenmerken

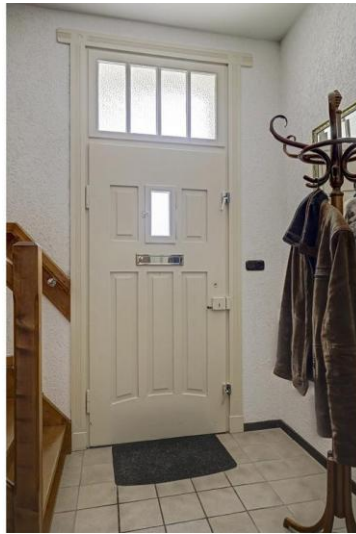
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Inhoud woning	: 1.375 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.495 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 202 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: Landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 1.215 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

Locatie

Hetterichstraat 5
5991 EE BAARLO









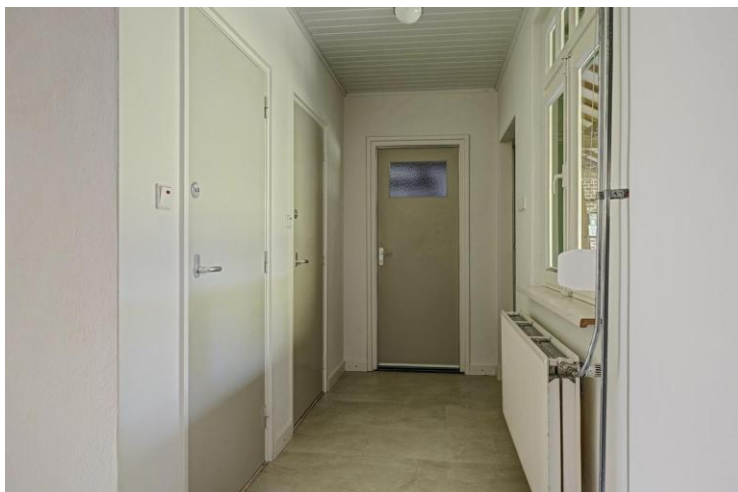
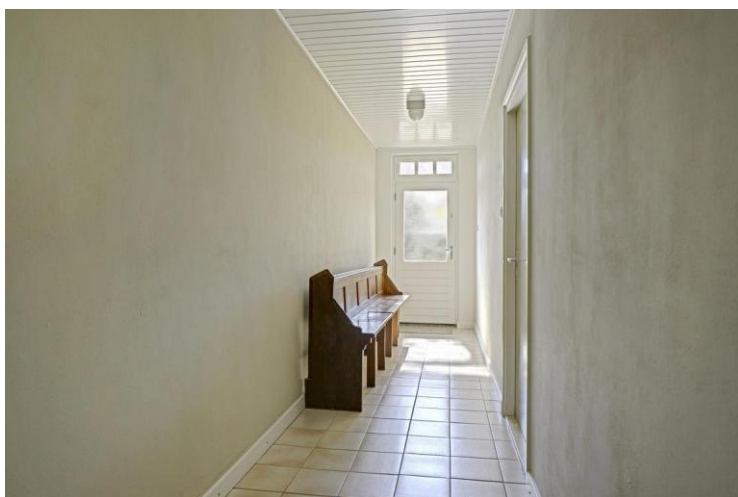






































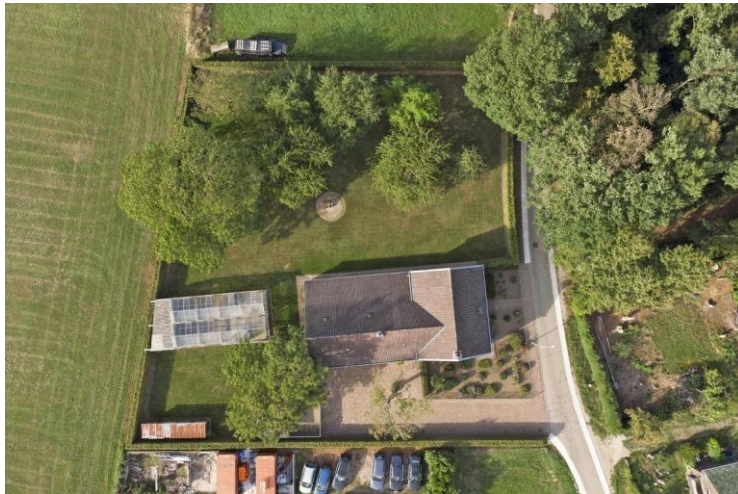










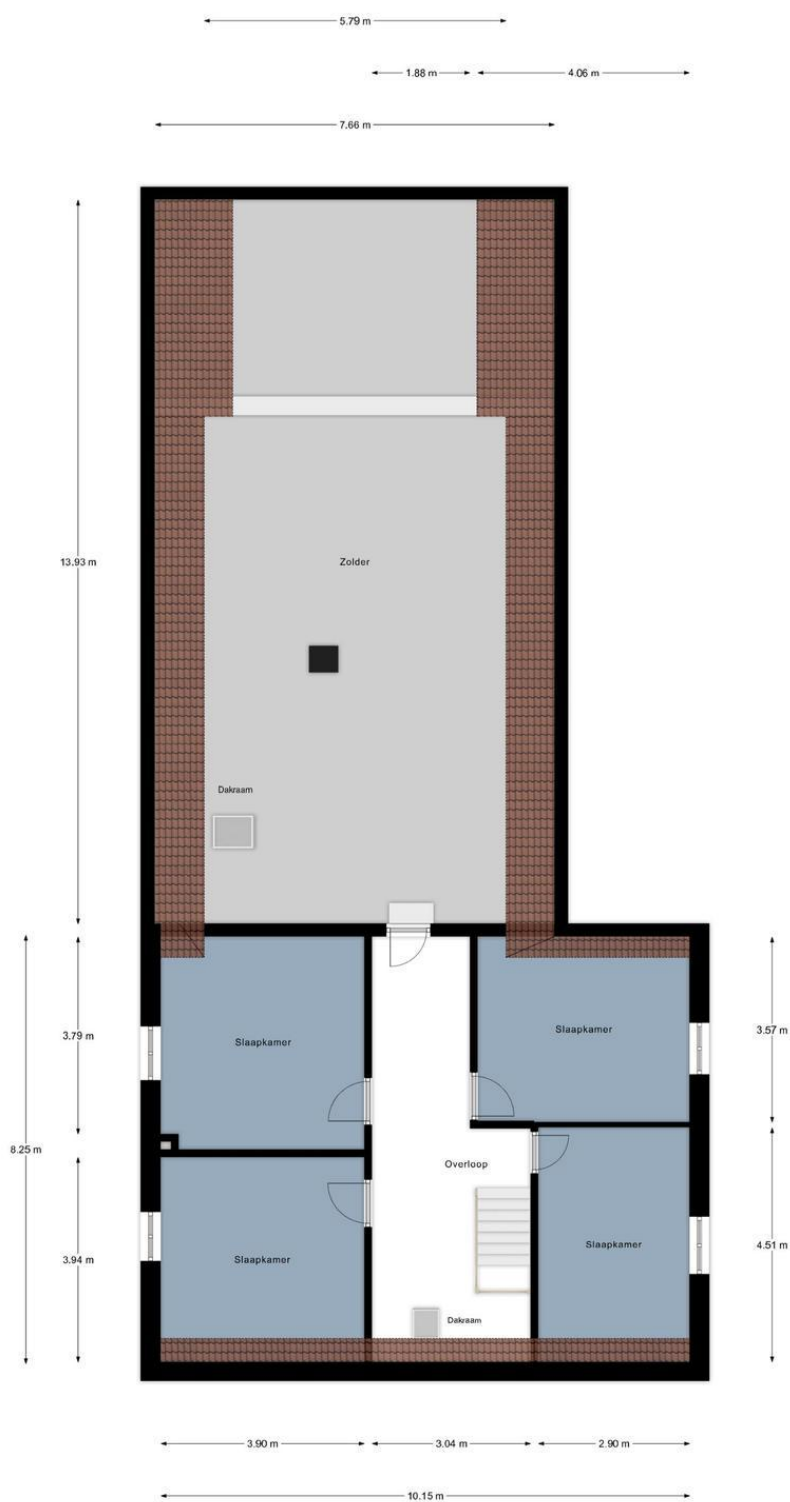




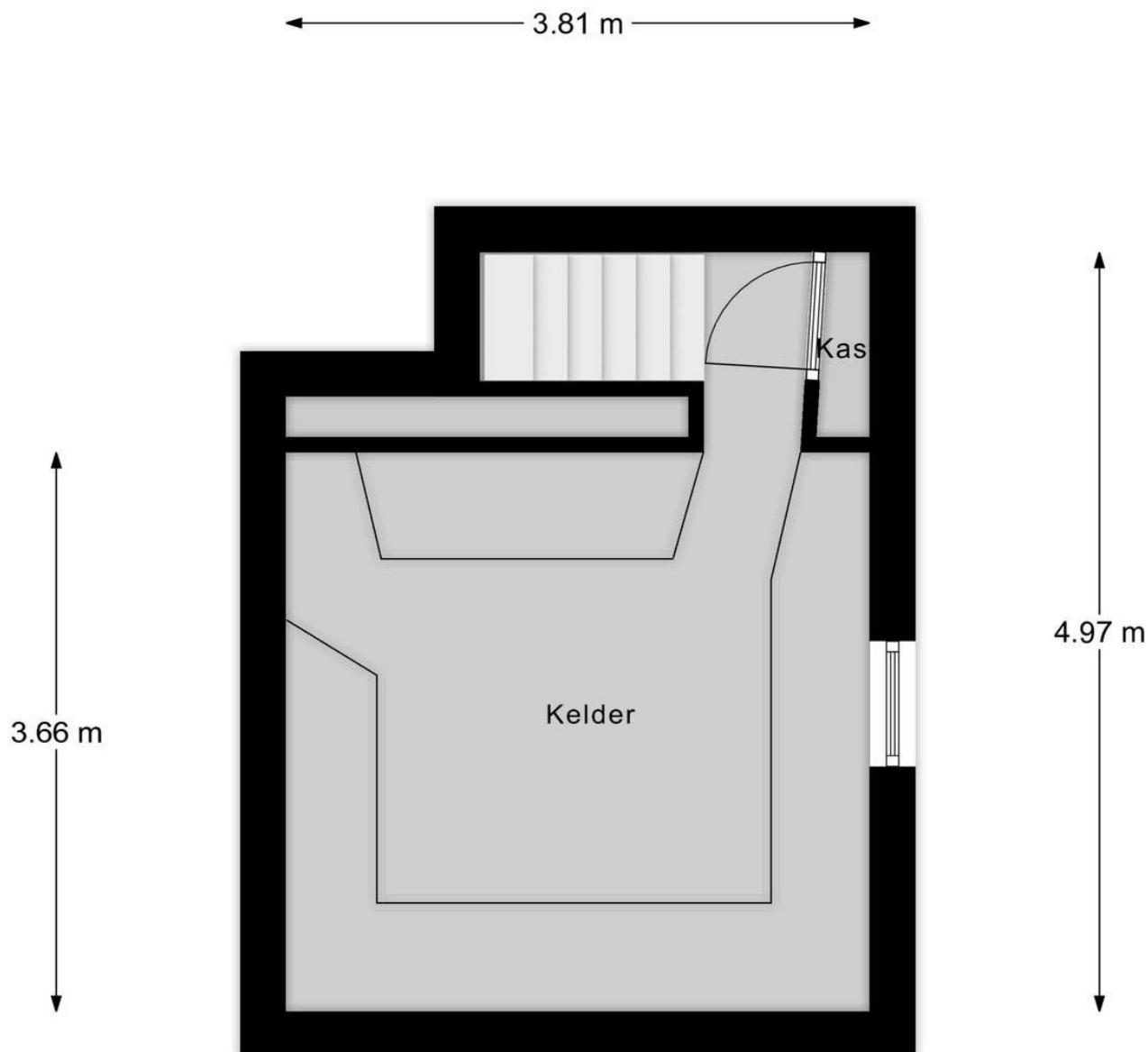
Begane grond



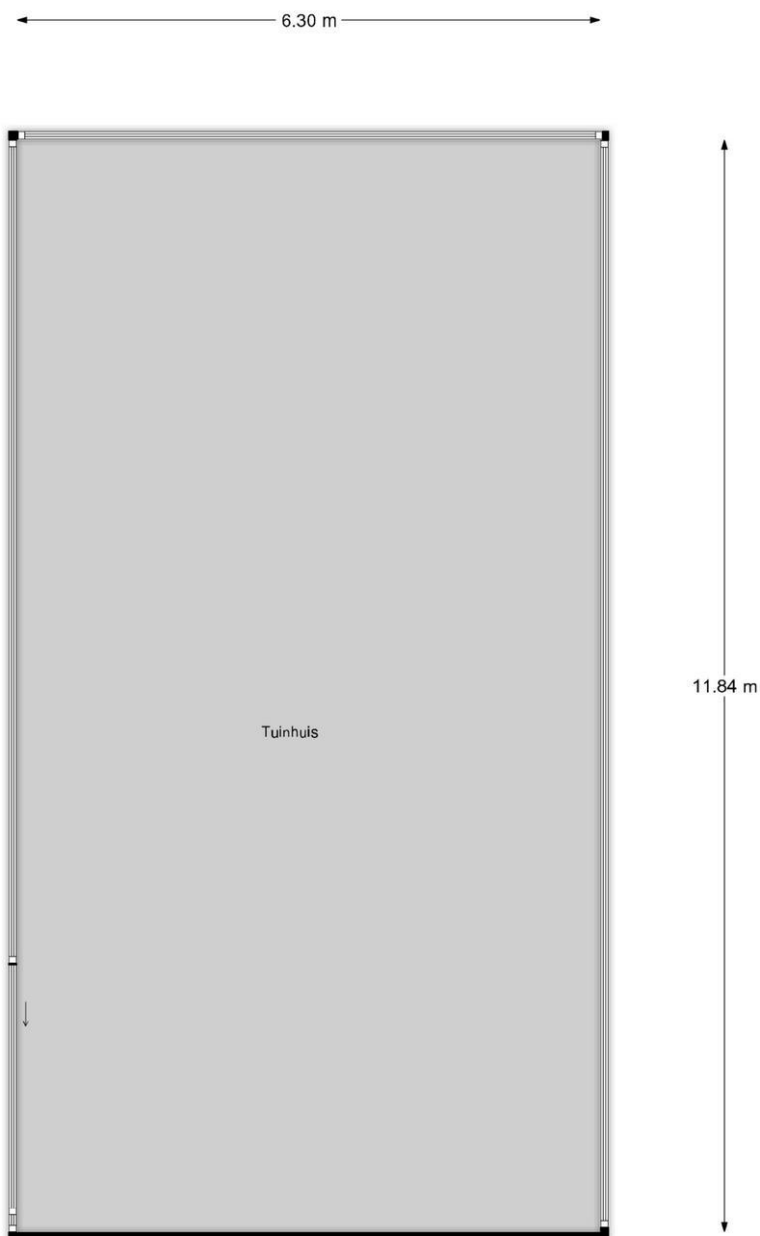
1e Verdieping



Kelder



Tuinkas



Tuinhuis

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



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

- 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!



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl