



Prof. van Oijenstraat 10, 5988 KB Helden
€ 519.000,- k.k.

Zo'n instapklare én tot in de puntjes afgewerkte woning kom je maar zelden tegen!

Deze vrijstaand geschakelde woning is vanaf 2023 compleet gerenoveerd en combineert volop ruimte voor het hele gezin met een moderne afwerking en uitstekend wooncomfort. De royale aanbouw zorgt voor een heerlijke open leefruimte, met als absolute blikvanger de luxe leefkeuken met kookeiland. Tel daar drie ruime slaapkamers, een extra (logeer)kamer op zolder, een kantoorruimte, sfeervolle tuin én een uitstekend energiepakket bij op en het plaatje is compleet. Ook op energetisch gebied is de woning helemaal van deze tijd. Zo beschikt de woning over een volledig isolatiepakket, 14 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en energielabel A.

Verder is het geheel gelegen in een rustige wijk met volop speeltuintjes in de buurt en loop je ook zo het bosgebied in.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de moderne toiletruimte, uitgevoerd met een hangend closet en fonteintje. Vanuit de hal zijn tevens de kelder en de woonkamer bereikbaar.

En die woonkamer mag er zijn! In 2024 is de woning aan de achterzijde royaal uitgebreid, waardoor een bijzonder fijne en open leefruimte is ontstaan. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met sfeervolle gashaard en meerdere raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De woonkamer staat in open verbinding met de eethoek en de luxe leefkeuken. De royale keuken is voorzien van een groot kookeiland en beschikt over een BORA inductiekookplaat, combimagnetron, combi- stoomoven, spoelbak en vaatwasser. Daarnaast is er een stijlvolle koffie-nis gerealiseerd en is er volop praktische bergruimte aanwezig.

De aanbouw wordt extra licht dankzij twee mooie lichtstraten en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor lopen binnen en buiten heerlijk in elkaar over. De gehele begane grond is strak afgewerkt met een PVC-vloer en voorzien van vloerverwarming (m.u.v. toilet).

Vanuit de woonkamer is de geïsoleerde bijkeuken/garage bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de oprit en is op dit moment praktisch in tweeën gedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich volop bergruimte en zijn de witgoed aansluitingen aanwezig. Het achterste gedeelte is ingericht als kantoorruimte en beschikt over een schuifpui naar de tuin. Ideaal voor thuiswerken, hobby's of bijvoorbeeld een speelkamer. Daarnaast biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden om, indien gewenst, te worden verbouwd en ingericht voor levensloopbestendig wonen.

1e Verdieping

Via de trapopgang, voorzien van geïntegreerde trapverlichting, is de overloop bereikbaar. De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en voorzien van rolluiken. Aan de voorzijde bevindt zich de royale master bedroom.

Ook de badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en designradiator.

De verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Hier is een fijne extra (logeer)kamer gerealiseerd, voorzien van twee dakramen voor voldoende daglicht. Daarnaast is er nog praktische bergruimte aanwezig en bevindt zich hier de opstelling van de Nefit cv-installatie uit 2023.

Tuin

Ook buiten is het plaatje helemaal af. De sfeervol aangelegde achtertuin is gelegen op het westen en beschikt direct aan de woning over een ruim terras met voldoende plek voor zowel een gezellige zit- als eethoek. Verder is de tuin ingericht met een gazon en diverse borders met beplanting. Een fijne plek om na een werkdag van de middag- en avondzon te genieten, terwijl er tegelijkertijd voldoende ruimte overblijft voor kinderen om lekker buiten te spelen.

Ligging

De woning ligt op een mooie locatie in Helden, in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich meerdere speeltuintjes en groenvoorzieningen, waardoor dit een heerlijke plek is voor gezinnen.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. De centra van Helden en Panningen met winkels, supermarkten, horeca en overige voorzieningen zijn snel bereikbaar. Daarnaast bevinden basisschool en kinderopvang zich in de nabije omgeving en zijn via de nabijgelegen uitvalswegen ook de A67 en A73 vlot bereikbaar.

Algemeen

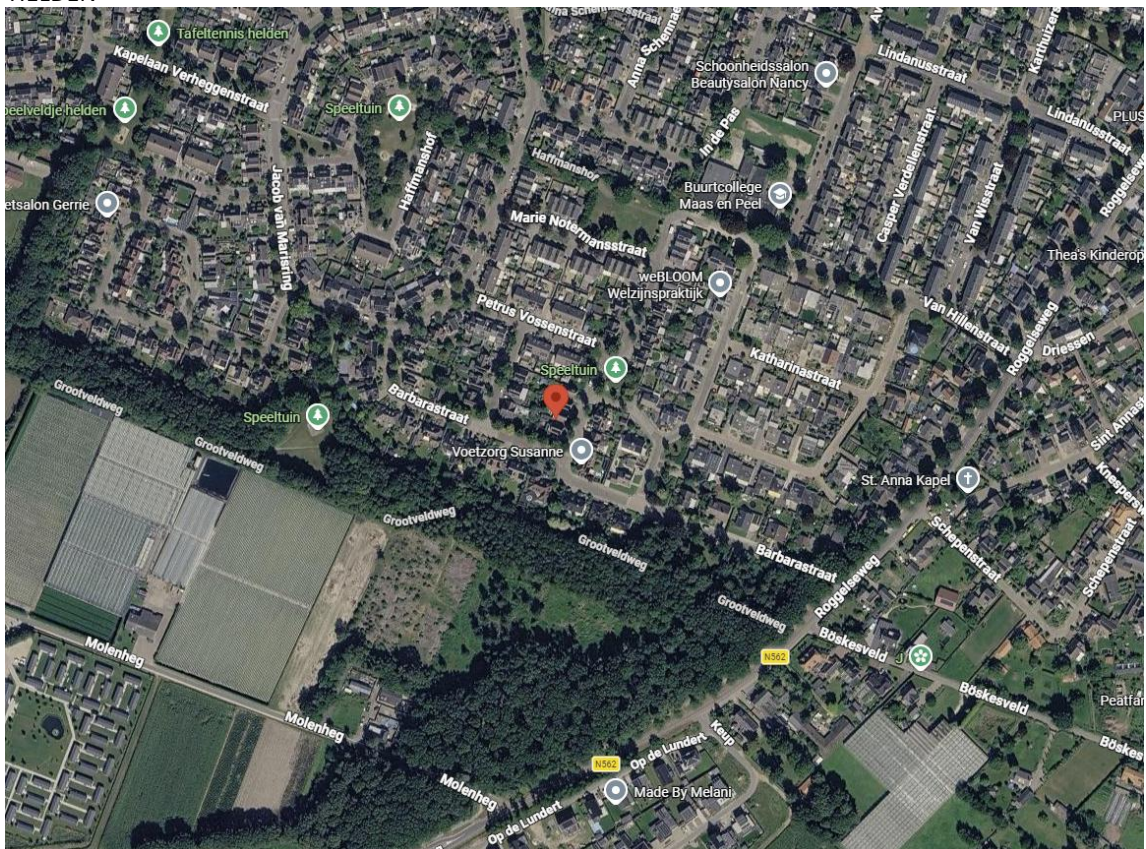
- Vanaf 2023 compleet gerenoveerd;
- Royale aanbouw gerealiseerd in 2024;
- Luxe leefkeuken met kookeiland en uitgebreide inbouwapparatuur;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Moderne badkamer vernieuwd in 2023;
- Volledig isolatiepakket;
- 14 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- Kansen voor levensloop bestendig wonen.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	: 280 m ²
Inhoud	: ca. 661 m ³
Gebruiksoppervlakte	: ca. 116 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1991
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 124 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Prof. van Oijenstraat 10
5988 KB HELDEN

























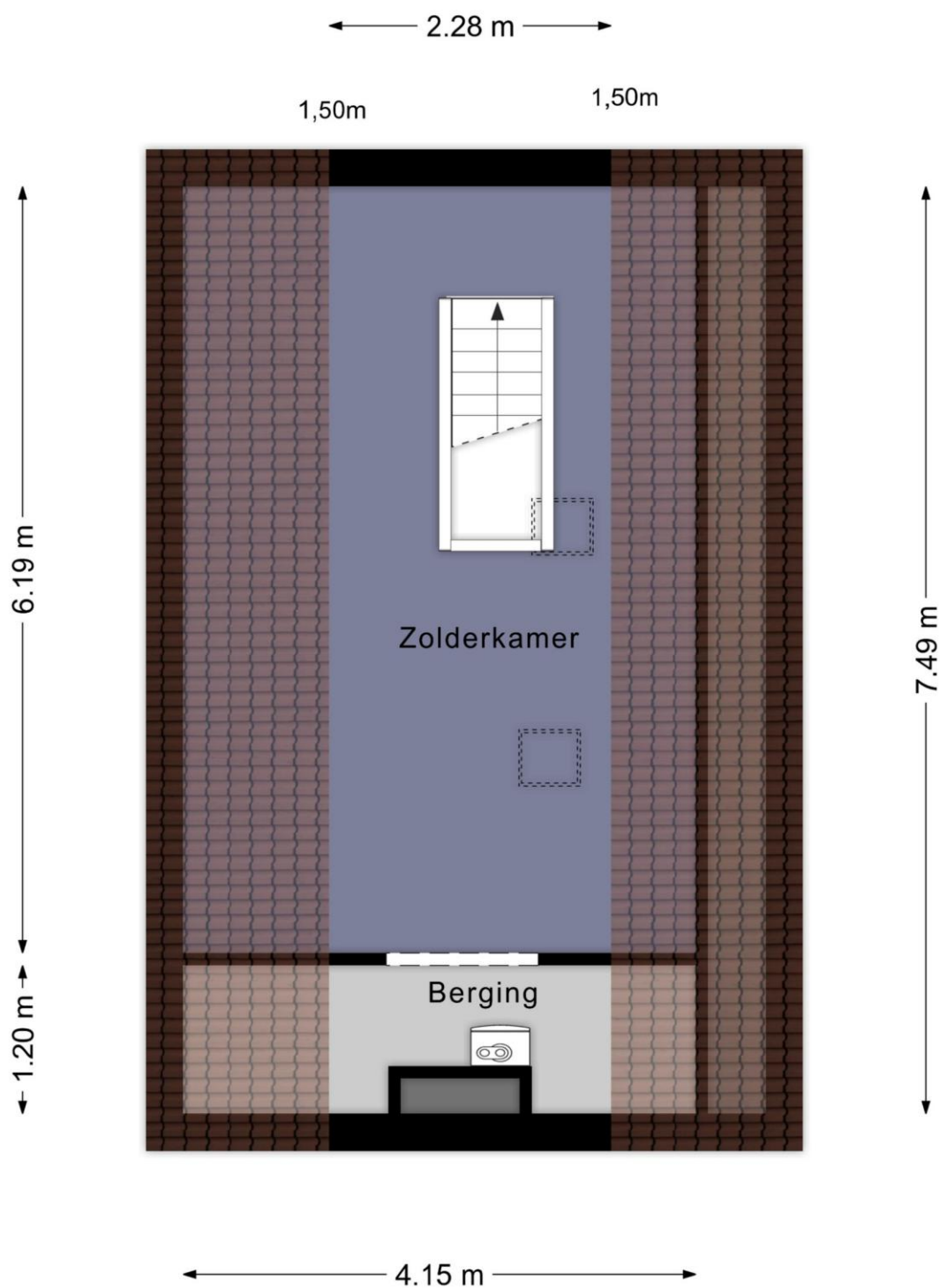
Begane grond



1e verdieping



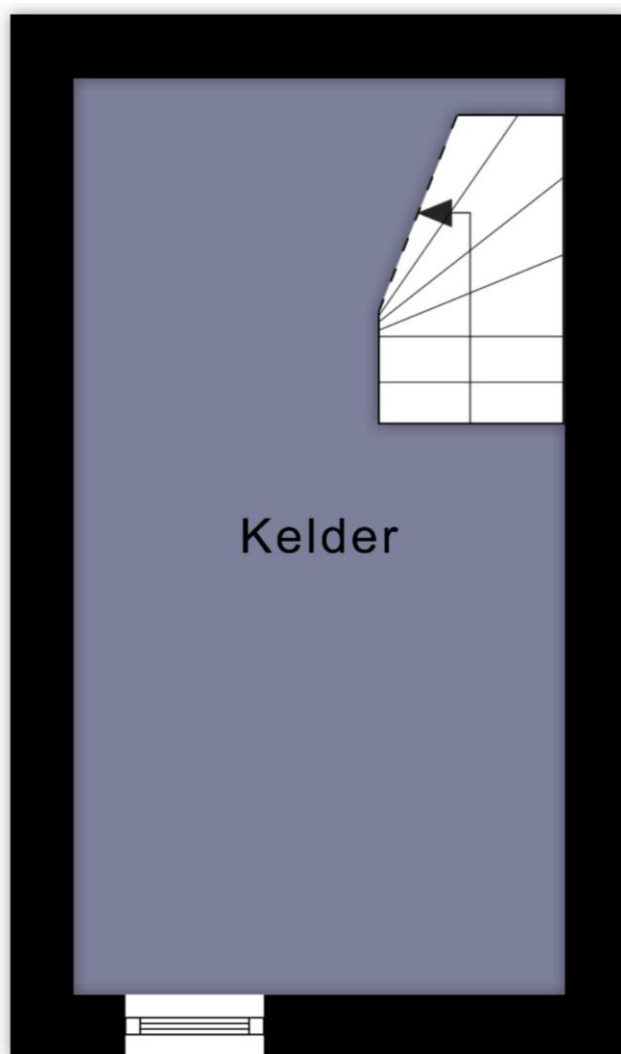
Zolder



Kelder

← 2.33 m →

↑ 4.34 m ↓



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.
- 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!