



Op de Lundert 38, 5988 BZ Helden

Vraagprijs € 791.000,- k.k.



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

Ruim en comfortabel wonen aan de rand van de Heldense Bossen? Dat kan op deze heerlijke plek in de jonge en geliefde wijk "Weidebos" in Helden.

Deze vrijstaande woning (2021) heeft alle gemakken in huis voor jarenlang woonplezier. Een royale leefruimte met open keuken, slapen en baden op de begane grond, drie slaapkamers en een tweede badkamer op de 1e verdieping én een praktische zolder zorgen voor bijzonder veel mogelijkheden. Ook buiten is het optimaal genieten: een grote, privacyrijke tuin met verwarmd zwembad, twee overkappingen en volop ruimte om te spelen en te ontspannen. Tel daar de royale berging met eigen sanitair bij op en je hebt een compleet familiehuus dat op veel verschillende woonwensen aansluit. Bovendien is het geheel volledig gasloos, voorzien van een warmtepomp, 23 zonnepanelen en een energielabel A+.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier bereik je de royale woonkamer, die samen met de keuken één grote en open leefruimte vormt. De vele raampartijen zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl de eethoek aan de tuinzijde een heerlijke plek vormt voor lange diners met familie en vrienden.

De ruime keuken vormt het hart van de woning. Deze is uitgevoerd in een lichte, landelijke stijl met donkere werkbladen en beschikt over veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur en een royaal kookeiland met zitgelegenheid. Openslaande deuren geven vanuit de keuken direct toegang tot het overdekte terras en de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, met ruimte voor de was-apparatuur en extra bergruimte. Ook vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar via een loopdeur.

Een bijzonder pluspunt is de pas in 2025 gerealiseerde slaapvleugel op de begane grond. Hier bevinden zich een ruime (ouder-)slaapkamer, een eigen badkamer en een walk-in closet. De badkamer is voorzien van inloofdouche, toilet en wastafel. Hierdoor biedt de woning uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen. Aansluitend is bovendien een separate werkkamer aanwezig, ideaal voor thuiswerken, een praktijk aan huis of als speelkamer.

1e Verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarmee de woning uitstekend geschikt is voor een gezin. Door de kapvorm hebben de kamers een sfeervolle uitstraling, terwijl de rechte geveldelen en ramen voor prettig daglicht zorgen. Achter de knieschotten is op meerdere plaatsen praktische bergruimte aanwezig. De grootste slaapkamer van de woning ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een airco en een extra ruimte voor een royale inlooptast.

Centraal op deze verdieping ligt de royale badkamer. Deze is modern en sfeervol uitgevoerd en beschikt over een vrijstaand ligbad, ruime inloofdouche met regendouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. De combinatie van hout, rustige tegelkleuren en zwarte accenten geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling.

Vanaf de overloop is daarnaast een afzonderlijke berging bereikbaar, hier bevindt zich de o.a. de warmwater boiler, WTW-installatie en warmtepompinstallatie.

Zolder

Via een vlioztrap vanuit de 1e verdieping is de zolder bereikbaar. Deze strekt zich over een groot deel van de lengte van de woning uit en biedt volop praktische bergruimte. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.

Tuin

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden. De royale achtertuin is verzorgd aangelegd met een groot gazon, terrassen en groene erfafscheidingen die voor veel privacy zorgen.

Kinderen hebben hier alle ruimte om te spelen, terwijl er voor volwassenen verschillende fijne plekken zijn om van het buitenleven te genieten.

Direct achter de woning bevindt zich een ruime houten overkapping van circa 5,3 meter breed. Hier is voldoende plaats voor een grote eettafel, zodat je ook bij minder goed weer comfortabel buiten kunt zitten. Het terras sluit direct aan op de keuken, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Absolute blikvanger is het zwembad met omliggend terras. Op zonnige dagen voelt de eigen achtertuin daardoor bijna als een vakantieadres. Het zwembad wordt verwarmd via een eigen warmtepomp en is uitgerust met elektrisch bedienbare lamellen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een tweede losstaande overkapping, ingericht als loungeplek. Met daarbij een vrijstaande berging, die beschikt over een eigen toilet- en doucheruimte. Daarmee is deze ruimte ideaal voor opslag, hobby's of als praktische ondersteuning van het zwembad en buitenleven.

Aan de linkerzijde van de woning is de tuin bereikbaar via een afsluitbare dubbele poort naar de oprit. Aan rechterzijde heb je daarnaast nog een 2e eigen oprit, waardoor je meer dan voldoende plek hebt voor het stallen van meerdere auto's op eigen perceel.

Ligging

Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Helden en het nabijgelegen Panningen, waar een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen aanwezig is, dat is ook gelegen op fietsafstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden zijn in de directe omgeving te vinden. Dit terwijl je aan de andere kant van de straat dan weer direct de "Heldense Bossen" inloopt. Zo heb je het beste van twee werelden!

Algemeen

- Een privacyrijke achtertuin met 2 overkappingen, verwarmd zwembad en aparte ruimte met douche;
- Vrijstaande woning met op de begane grond een slaapkamer met walk-in closet en eigen badkamer;
- Aparte werkkamer, ideaal voor thuiswerken of praktijk aan huis;
- 3 Slaapkamers en 2e badkamer gelegen op de 1e verdieping;
- Airco aanwezig in: de woonkamer, de werkkamer en twee hoofdslaapkamers;
- Energiezuinig en klaar voor de toekomst met Energielabel A+!

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 721 m ³
Perceel oppervlakte	: 593 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 186 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 270 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp lucht, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Op de Lundert 38
5988 BZ HELDEN







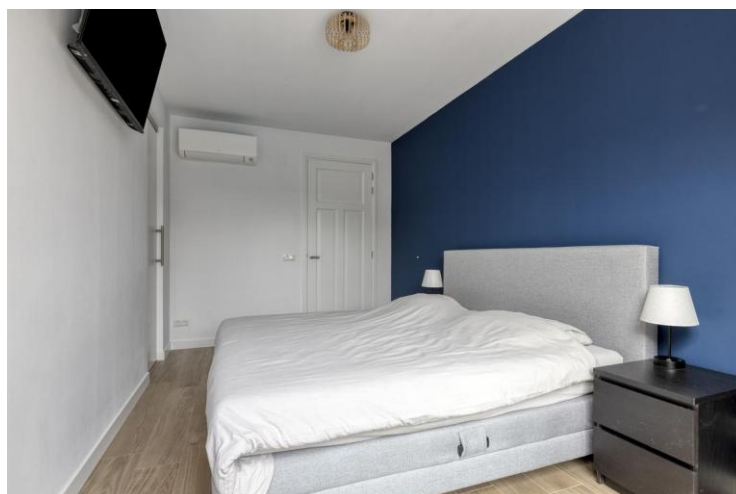


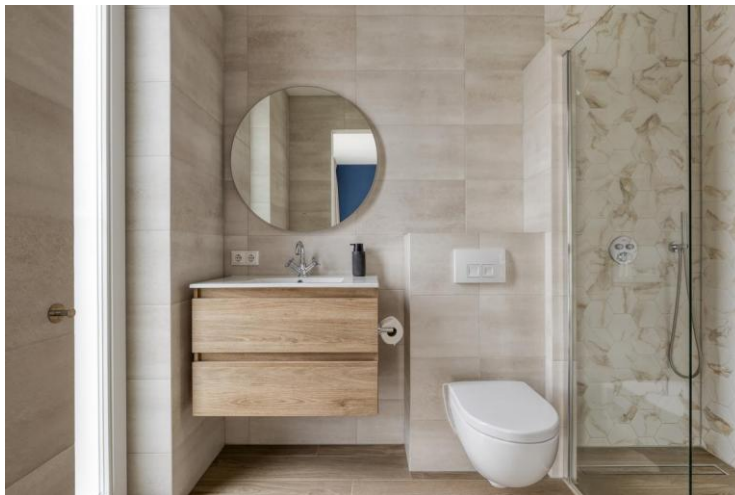




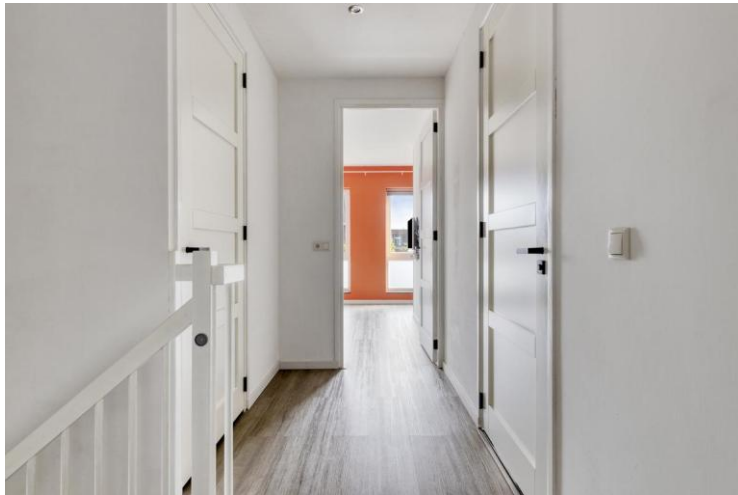
































Begane grond

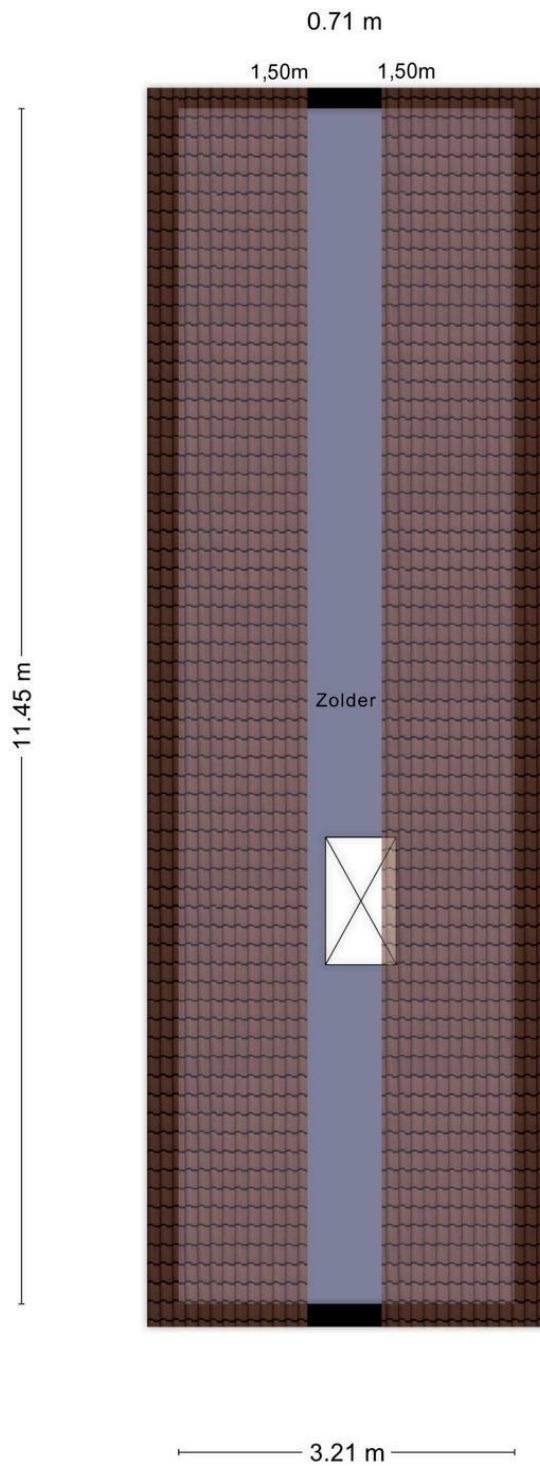


1e Verdieping

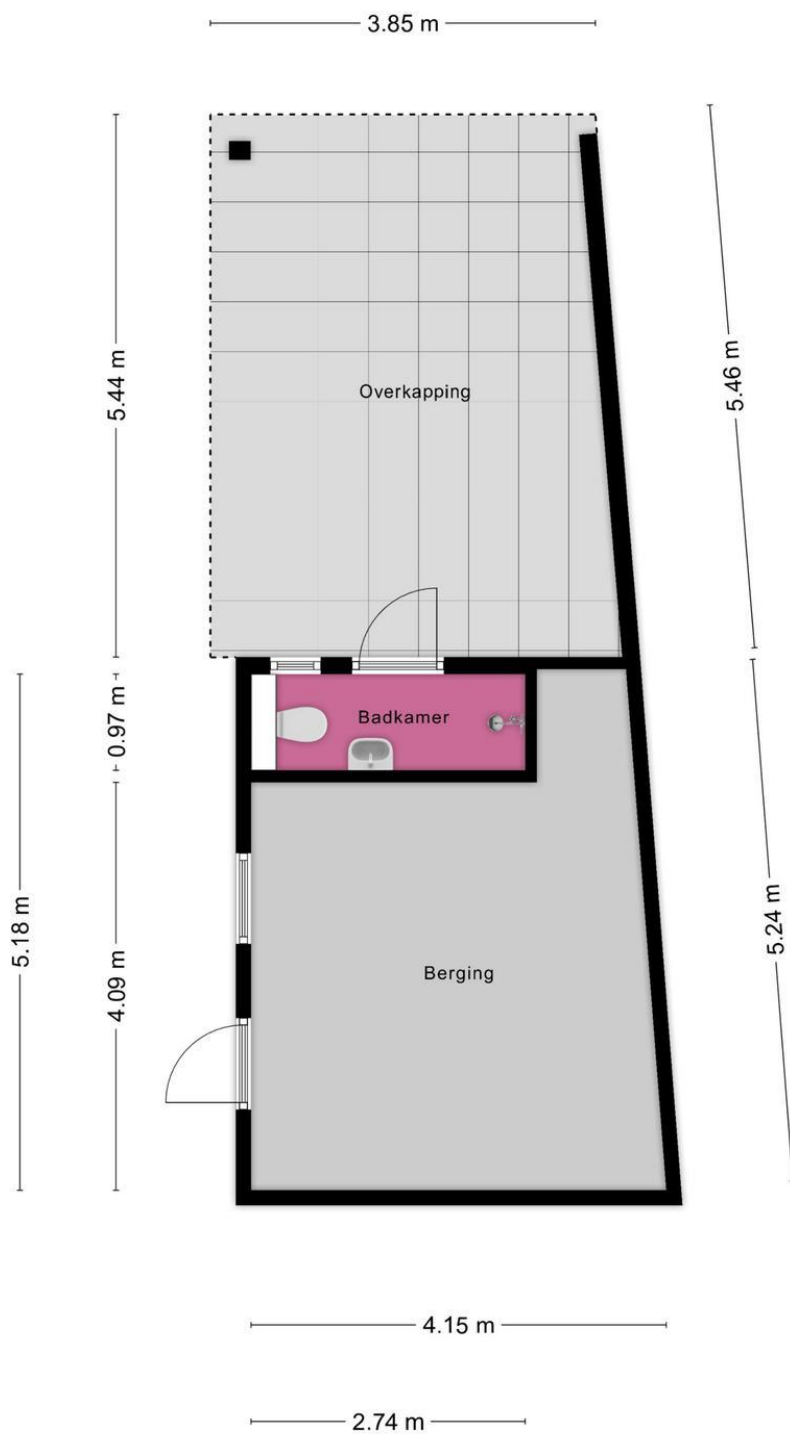


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Zolder



Overkapping + berging



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:

- Financieringsvoorbepaling
- 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.

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