





Aldenhof 21, 5991 LW Baarlo
Vraagprijs € 540.000,- k.k.

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

Welkom in deze sfeervolle geschakelde 2-onder-1-kapwoning uit 2006 met vier slaapkamers, inpandige garage, dakkapel en terrasoverkapping. Hier wordt de karakteristieke jaren '30-stijl, met onder meer een fraaie erker, gecombineerd met het comfort en de luxe van een moderne woning. Geniet van het buitenleven in je eigen achtertuin en zoek de schaduw op onder de terrasoverkapping. Of loop de wijk uit en maak een verkwikkende wandeling in het bos. Kortom, deze woning heeft alles in huis om jouw nieuwe thuis te worden! De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 12 zonnepanelen en heeft energielabel A.

Begane grond
Loop binnen via de verzorgde voortuin en eigen oprit. De hal biedt toegang tot de woonkamer, het geheel betegelde toilet met wandcloset en fontein, de trapopgang naar de verdieping en de meterkast.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en eethoek en heeft dankzij de erker een karakteristieke uitstraling. In de handige trapkast kun je veel spullen kwijt. Via de openslaande tuindeuren stap je direct naar buiten, onder de terrasoverkapping en de achtertuin in.

De hal en woonkamer zijn voorzien van een fraaie, gelakte vloer met een toplaag van jatoba hardhout. De toiletruimte, keuken en bijkeuken hebben een onderhoudsvriendelijke tegelvloer.

Aan de tuinzijde bevindt zich de luxe keuken, die in 2022 opnieuw is ingericht. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een AEG-inductiekookplaat met koppelbare kookzones, een AEG-oven, een Falmec-afzuigkap en een Neff-koelkast met speciale FreshSafe-lades. De Siemens-vaatwasser is uit de vorige keuken meeverhuisd. Verder beschikt de keuken over een spoelbak en een Quooker-kraan.

Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken, met een keukenblok en diverse opbergkasten. Ook de wasmachine en droger kunnen hier een plek krijgen.

De bijkeuken geeft toegang tot de inpandige garage. Deze is opgedeeld in twee ruimtes: een praktische voorraadruimte met loopdeur naar de achtertuin en een aparte fietsenberging. De fietsenberging is voorzien van een sectionaalpoort, waardoor je eenvoudig toegang hebt tot de eigen oprit. Deze indeling is eenvoudig terug te brengen in de oorspronkelijke staat, zodat je er desgewenst weer één garage van maakt.

1e verdieping
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een nette laminaatvloer. Vanuit de overloop bereik je ook de zolderverdieping.

Slaapkamer (1) aan de voorzijde is nu in gebruik als kleedkamer. Slaapkamer (2), eveneens aan de voorzijde, is royaal van afmeting en ingericht als werkkamer. Slaapkamer (3) aan de achterzijde doet dienst als ouderslaapkamer en is voorzien van een rolluik en airconditioning, zodat je hier ook tijdens warme zomerdagen geniet van een aangenaam binnenklimaat.

De geheel betegelde badkamer is modern ingericht en voorzien van een ligbad, douchecabine, badmeubel met dubbele wastafel, wandcloset en designradiator.

Zolder
Via een vaste trap bereik je de overloop van de zolderverdieping. Hier vind je een klein wastafelmeubel, terwijl de cv-opstelling (Nefit Proline, in eigendom, 2024) en de mechanische ventilatie netjes weggewerkt zijn in een kast. De gehele zolderverdieping is voorzien van een verzorgde laminaatvloer.

Stap binnen in de royale vierde slaapkamer, met dakkapel en volop bergruimte achter de knieschotten. Ook hier zorgt airconditioning ervoor dat je de ruimte het hele jaar door op de gewenste temperatuur houdt.

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

Tuin
De achtertuin heeft een zuidoostelijke ligging en is in 2021 opnieuw ingericht. Je geniet hier van de ochtend tot ver in de middag van de zon.
Direct aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de terrasoverkapping, een waar verlengstuk van het huis. Deze overdekte ruimte nodigt uit tot ontspanning en gezelligheid, ongeacht het weertype.

Ligging
Deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning is gelegen in de geliefde woonwijk Kuukven, in het pittoreske kastelendorp Baarlo.

Baarlo ligt in een groene omgeving, waardoor je volop mogelijkheden hebt om van de natuur te genieten. Het bos ligt op loopafstand: loop de wijk uit en je staat direct in het groen. Het dorp staat bekend om zijn jaarlijkse evenementen en hechte, gastvrije gemeenschap. Diverse verenigingen en clubs zorgen voor een levendige sociale sfeer. Ook de wijk Kuukven is een actieve buurt, met diverse jaarlijkse sociale activiteiten voor jong en oud.

Over scholen, supermarkten en winkelgelegenheden hoef je je geen zorgen te maken: in het dorpscentrum, op circa 900 meter afstand, vind je alles wat je nodig hebt. Ook is het heerlijk vertoeven op de diverse terrassen in en rondom het dorp.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen zoals de A67 en A73, waardoor omliggende dorpen en steden snel bereikbaar zijn. Tevens bevindt zich een bushalte op loopafstand, waardoor het openbaar vervoer gemakkelijk toegankelijk is.

Algemeen
- Geschakelde 2-onder-1-kapwoning uit 2006 in jaren ‘30-stijl, met karakteristieke erker.
- Volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen met HR++-glas en energielabel A.
- 12 zonnepanelen, in eigendom.
- Cv-ketel (Nefit Proline) uit 2024, in eigendom.
- Vier slaapkamers, waarvan één op zolder met dakkapel.
- Ouderslaapkamer met airconditioning en rolluik; ook de slaapkamer op zolder beschikt over airconditioning.
- Inpandige garage, opgedeeld in voorraadruimte en fietsenberging; eenvoudig terug te brengen in de oorspronkelijke staat.
- Royale terrasoverkapping; achtertuin op het zuidoosten, in 2021 opnieuw ingericht.
- Goed onderhouden woning, waarbij de keuken in 2022 opnieuw is ingericht.
- Fijne ligging in de woonwijk Kuukven, nabij de dorpskern en met het bos op loopafstand.

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

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 606 m^3
Perceel oppervlakte	: 289 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit Proline (uit 2024, eigendom)

Locatie

Aldenhof 21
5991 LW BAARLO



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





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







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







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





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





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





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







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







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





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







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









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





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







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







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





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





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







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

Begane grond



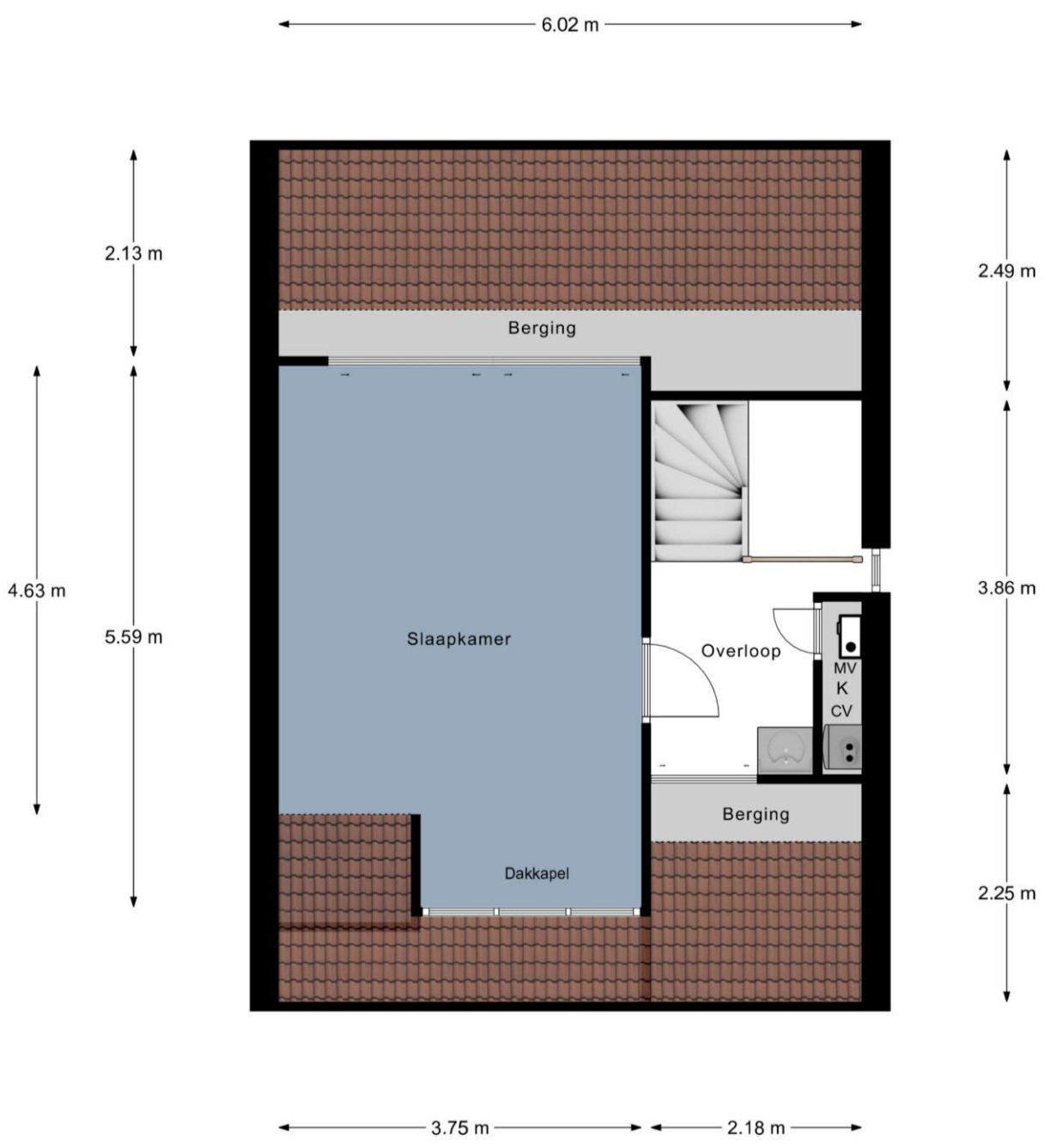
Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

1e verdieping



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

2e verdieping/Zolder



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

Kadastrale kaart



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

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 bieders 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.

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

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 be-tekent 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.

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

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