




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Duinroosstraat 22
5761 GH Bakel
€ 579.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Helmond**

Brugstraat 81
5731 HG Mierlo

helmond@dehuizenbemiddelaar.nl
0492743012

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Duinroosstraat 22



Woonoppervlakte: 170 m²



Perceeloppervlakte: 510 m²



Inhoud: 632 m³



Bouwjaar: 1980



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 579.000 k.k.



Omschrijving Duinroosstraat 22

Welkom bij deze fantastische woning die zeker indruk op je zal maken! Dit geheel gerenoveerde pareltje is energiezuinig en volledig gasloos met een spiksplinternieuwe warmtepomp, airco installatie, 17 zonnepanelen, optimaal isolatiepakket en energielabel A+. Eén stap binnen en je weet: hier wil je wonen!

GEZELLIGE ONTVANGST

Middels de fraai aangelegde voortuin heb je toegang tot de entree van de woning.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime hal met vernieuwd toilet en meterkast voorzien van een moderne groepenkast en glasvezelaansluiting. De trapopgang brengt je naar boven, maar laten we eerst eens de woonkamer onder de loep nemen.

LICHTE LIVING

De woonkamer is een oase van licht en gezelligheid. Met een prachtige erker, inbouw inzethoutkachel (2023) inclusief vernieuwde schoorsteenpijp en een schuifpui naar het overdekte terras aan de achterzijde. De eetkamer grenst aan de moderne keuken en is gescheiden door ensuite deuren. De afwerking met houten parketvloer met vloerverwarming én strak stucwerk maken de ruimte helemaal af.

ROYALE KEUKENVOORZIENINGEN MET BIJKEUKEN

In de royale keuken ontbreekt het je aan niets. Een praktisch keukenblok in hoekopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, inbouwvaatwasser, spoelbak en volop kastruimte. Daarnaast vind je hier een grote inbouwkoelkast en combi oven/magnetron. Het geheel is afgewerkt met een parketvloer met vloerverwarming voor extra comfort.

De praktische aangrenzende bijkeuken met geïsoleerde deur biedt de nodige bergruimte en is voorzien van de in 2023 compleet vernieuwde verwarmingsinstallatie met warmtepomp en riant buffervat. Tevens is er directe toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING



Omschrijving Duinroosstraat 22

COMFORTABELE SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 comfortabele slaapkamers en een luxe badkamer. Elke slaapkamer is voorzien van draai/kiep raampartijen met dubbele beglazing, laminaatvloeren en strak stucwerk. Op iedere kamer is de temperatuur separaat in stellen waardoor iedereen zijn eigen optimale binnenklimaat kan creëren middels het lucht koel- en verwarmingsysteem.

De compleet gerenoveerde, luxe badkamer heeft een grote inloopdouche, ligbad met handdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, spiegelkast, toilet, mechanische ventilatie en tegelvloer met vloerverwarming. De betegeling tot aan het plafond geven de ruimte een moderne uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING

ZOLDER RUIMTE

De tweede verdieping, te bereiken middels een vaste trap, biedt een grote zolderverdieping die ideaal is als werk- of logeerruimte.

De voorzolder herbergt o.a. vernieuwde dakramen, de omvormer voor de 17 zonnepanelen en aansluitingen voor witgoed.

Ook vind je hier de mechanische ventilatie unit en luchtverwarming/koeling installatie.

De aangrenzende zolderkamer (4e slaapkamer) zelf heeft vernieuwde grote kantel dakramen met verduistering, knieschotten voor extra bergruimte en een fraaie laminaatvloer.

TUIN & GARAGE

De achtertuin is een heerlijke plek om te vertoeven, met een overdekt terras, gazon, borders met prachtige beplanting en een vrije achterom naar de ruime oprit waar je meerdere auto's kwijt kunt. Ook is er een handige buitenkraan, een tuinhuis en de warmtepomp- en airco-unit zijn gevestigd in de zijtuin.

De garage met garagedeur, licht, elektra en volop bergruimte maken het geheel compleet.

Dus, als jij op zoek bent naar een prachtig, energiezuinig en modern thuis waar je meteen kunt intrekken, dan is dit dé woning voor jou! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en wie weet geniet jij binnenkort van al dit moois!

****De verkopers aan het woord:****



Omschrijving Duinroosstraat 22

De Duinroosstraat is een stille en heel fijne kindvriendelijke straat. Het dorp Bakel is, ook als je er niet vandaan komt, heel open en uitnodigend voor nieuwe mensen. Er is veel te doen aan verenigingsleven zoals muziek, sport (handbal, voetbal, hockey, tennis etc) en er is een afdeling van Jong Nederland. Bakel heeft ook twee Basisscholen en een compact winkelgedeelte in het centrum rondom de kerk waar alles wel te krijgen is. Ook is er een grote Jumbo op een kleine 5 minuten loopafstand van de Duinroosstraat en iets verderop een Aldi. In de buurt zijn er tenminste 2 speeltuintjes, maar door de grote tuin en het pleintje naast ons huis is er altijd dicht bij huis genoeg te spelen voor onze kinderen.

We lopen vaak een rondje net de wijk uit door de velden waar je met de seizoenen steeds het landschap ziet veranderen. We zitten hier op fietsafstand van Helmond en dat is naast Deurne de plaats voor bijvoorbeeld een spoorverbinding naar Venlo of Eindhoven/Den Bosch of bijzondere boodschappen.

Door de ligging van ons huis hebben we geen inkijk in onze tuin die vrijwel op het zuiden ligt en gedurende de dag zon heeft.

Door de nieuwe energiemaatregelen is ons huis heel erg comfortabel en energiezuinig geworden. We hebben ook een nieuwe kachel laten plaatsen die voldoet aan de nieuwste eisen zodat we toch in de herfst en winter een beetje romantisch een houtvuur kunnen aanmaken, meer voor de gezelligheid. De veelzijdigheid van het huis maakt dat je altijd wel een plekje hebt om te lezen of iets te doen. In de erker in een luie stoel of op de voorzolder werken aan een hobby. De kamers boven zijn heerlijk ruim. De hoofd zolderkamer is iets apart geworden door de grote ramen. Dat voelt als een echt atelier/slaapkamer. Door de plaatsing van de grote ramen op het noorden is het licht erg prettig.

De burens zijn heel erg aardig en variëren van gepensioneerden tot mensen met kinderen. De mix gaat heel goed en er is veel begrip over en weer voor elkaar met respect.

Kortom het is een hele fijne en unieke plek om te wonen. Een mix tussen prettig onder de mensen zijn en toch veel ruimte hebben.



Duinroosstraat 22 in beeld













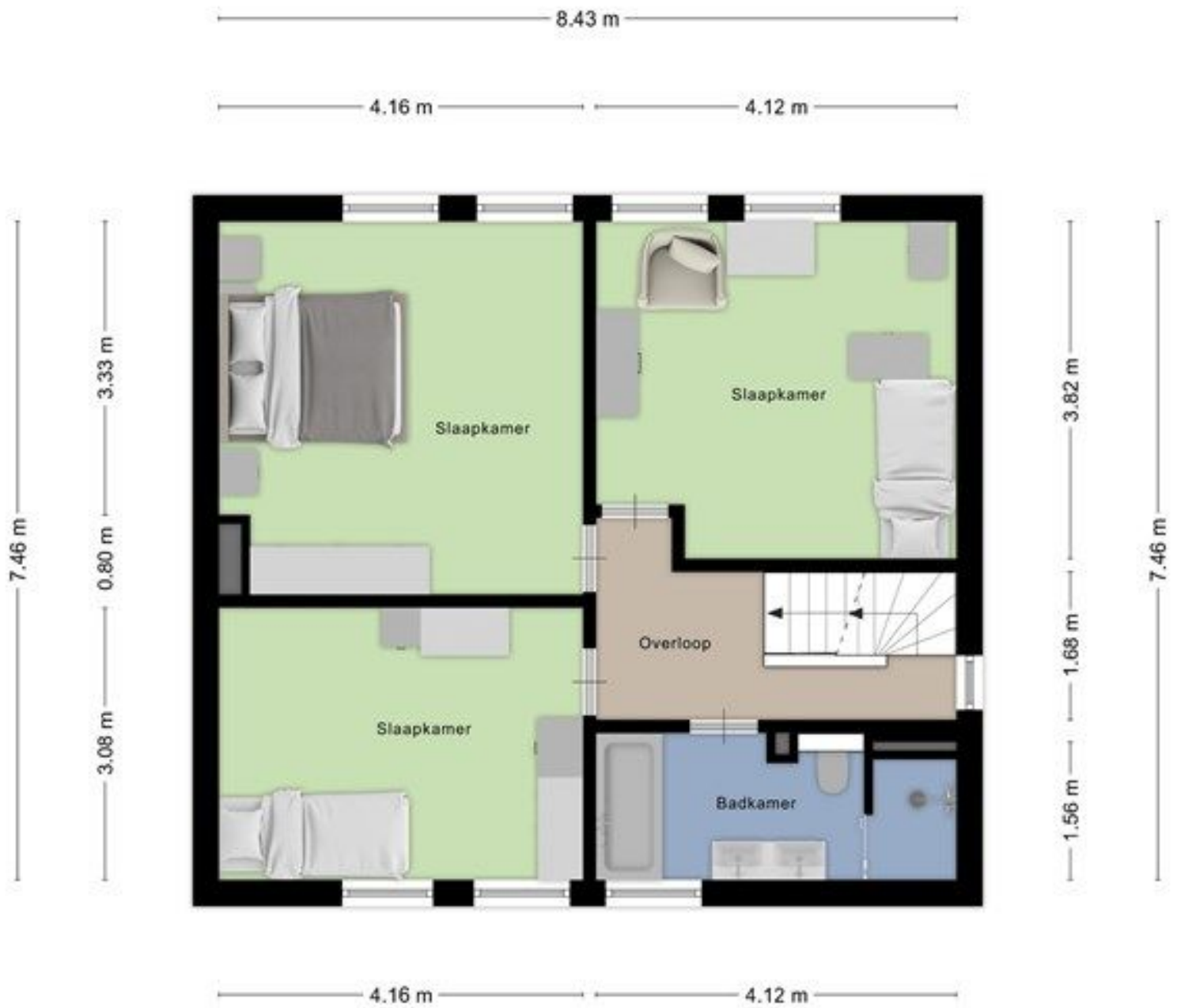




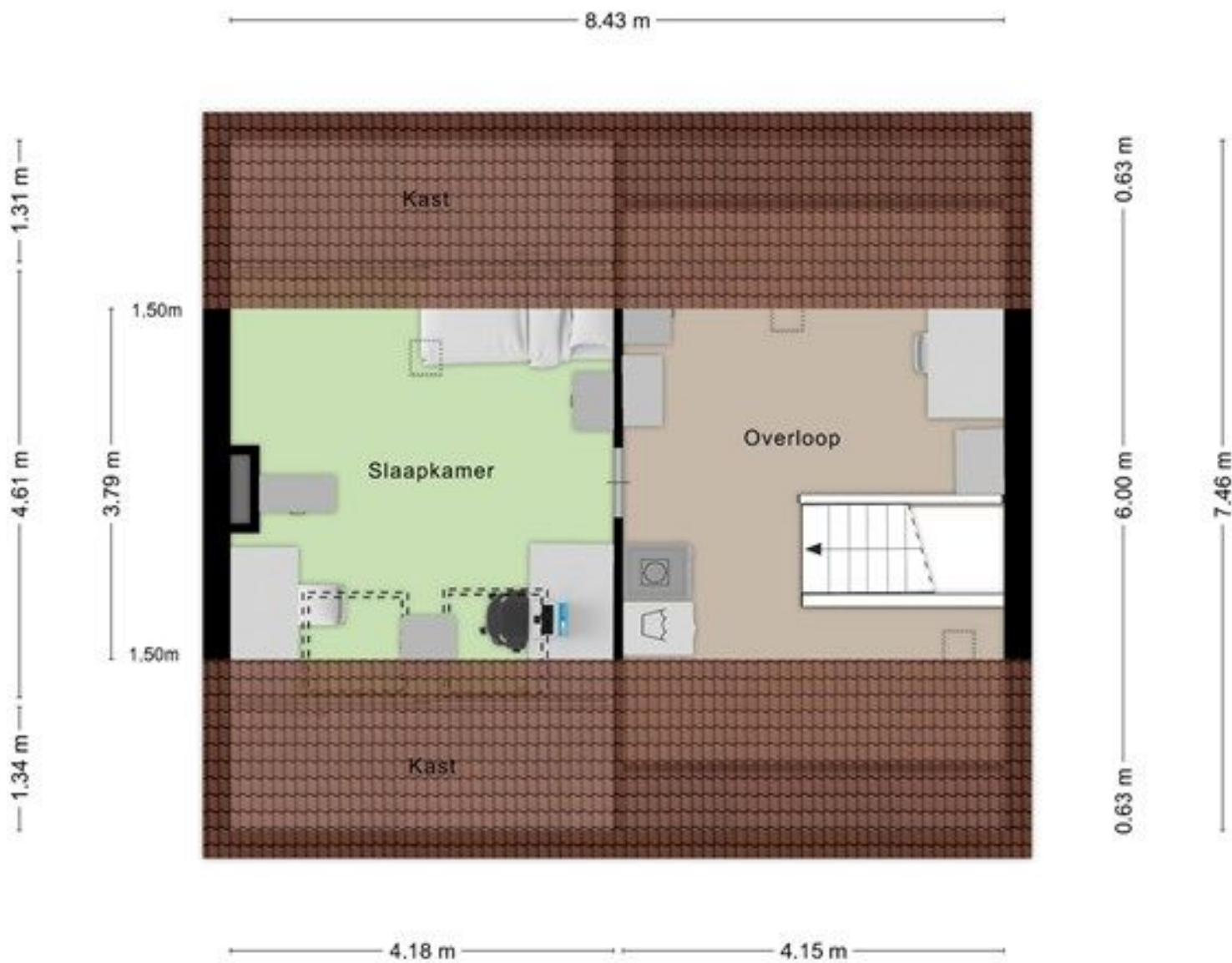
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zibber.nl



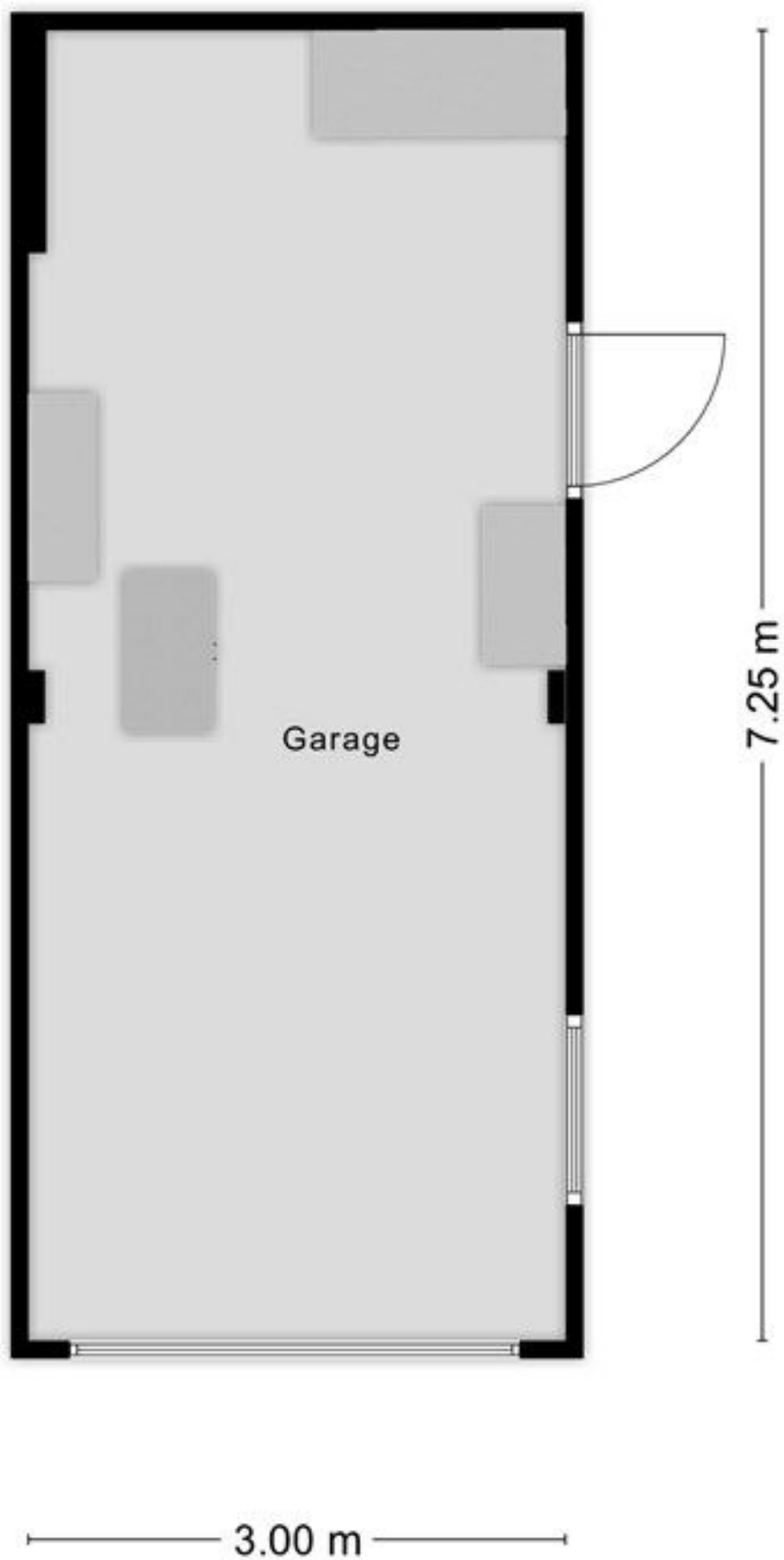
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



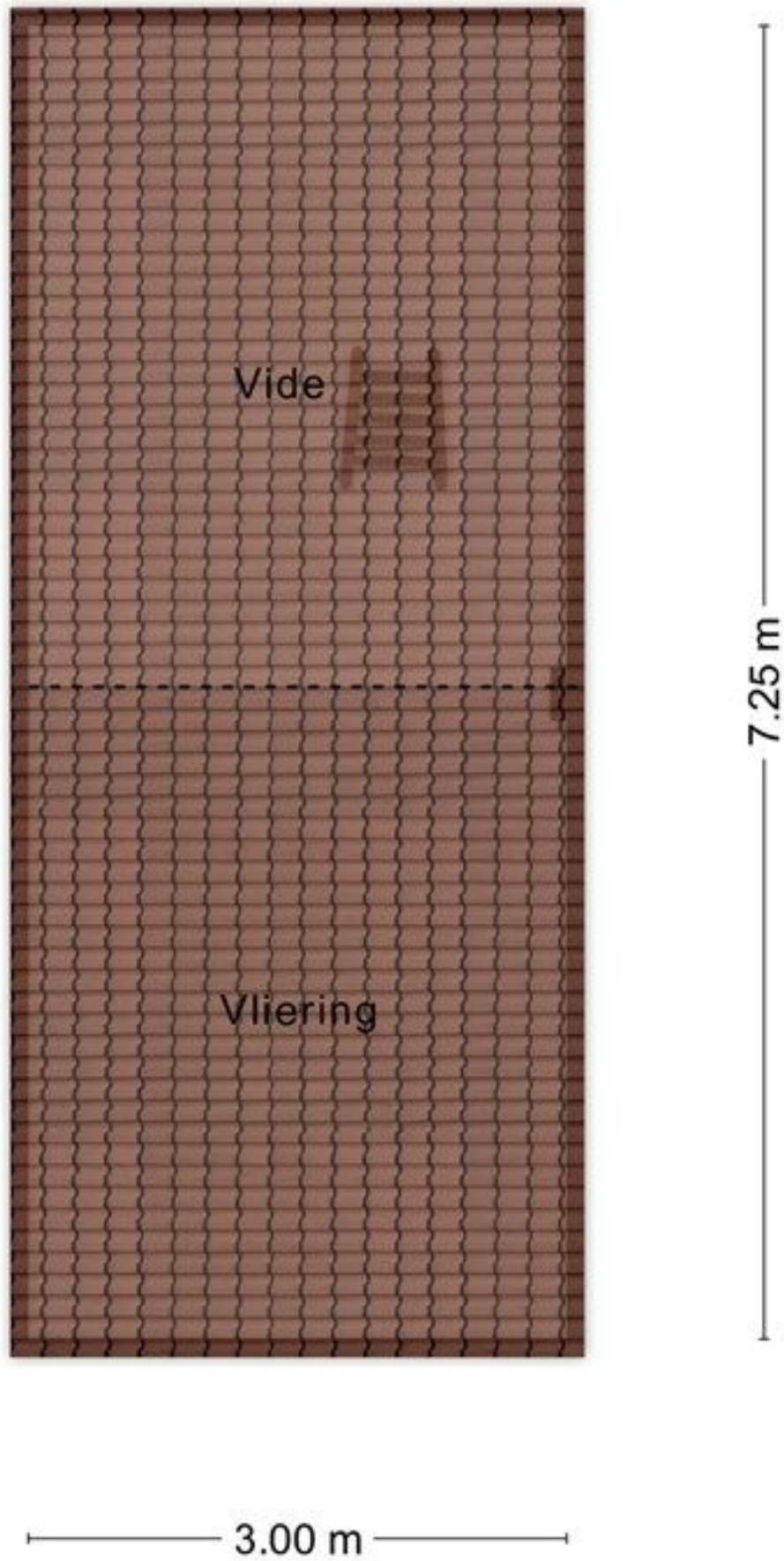
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



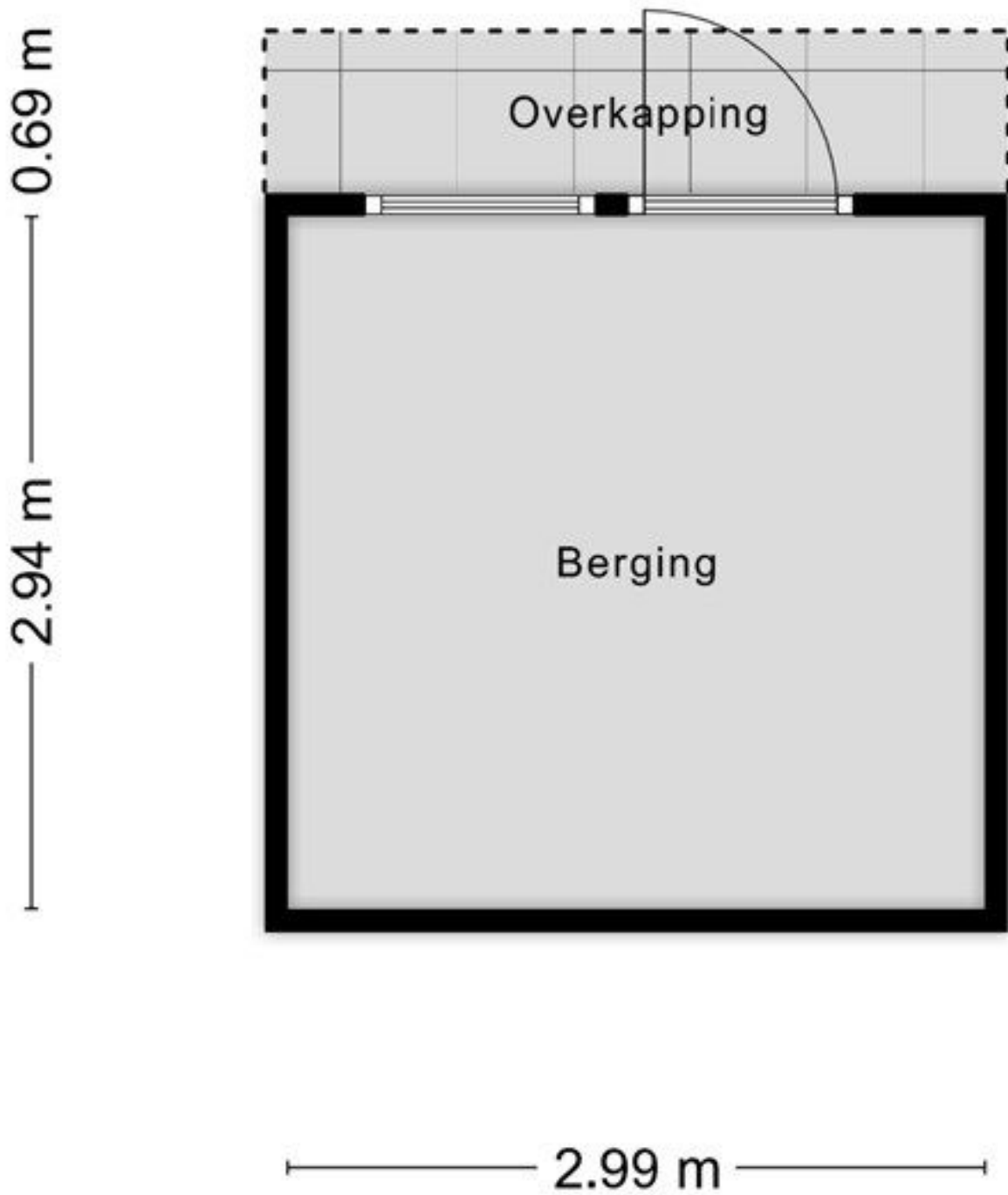
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Duinroosstraat 22
Postcode	5761 GH
Plaats	Bakel
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte (m ²)	170
Perceeloppervlakte (m ²)	510
Inhoud (m ³)	632
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	APLUS, vervaldatum: 1 sep 2034



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

