



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Vlinkert 17 te Heusden



Samenvatting

Ruime en goed onderhouden vrijstaande woning, gelegen op een mooi groot perceel van 1.380 m² met vele mogelijkheden. Wat een heerlijke ruimte, zowel binnen als buiten, en dat fijn gelegen in een woonstraat binnen de bebouwde kom. Er is een royale oprit met carport (2010) en een brede poort naar de tuin.

Begane grond met een mooie ruime woonkamer, met houten vloer (2010) en maatwerk kastenwanden. Via een glazen pui met openslaande deuren is er toegang tot de zeer fijne woonkeuken aan de tuinzijde, met veel daglicht, lichtstraat, houten vloer en openslaande tuindeuren naar de overkapping (2010). Verder is er op de begane grond een bijkeuken met achterdeur naar de tuin, toilet, inpandig bereikbare garage/berging en aan de achterzijde een extra uitgebouwde ruimte (2010). Deze uitbouw is ideaal bijvoorbeeld voor een hobby-/werk-/speel-/chill- of slaapkamer, met ramen en openslaande tuindeuren. Op de eerste verdieping zijn 3 goede slaapkamers en een complete badkamer (2010). Er is een vaste trap naar de tweede verdieping met hier een voorzolder en een ruime 4^e slaapkamer met een dakkapel.

De begane grond en 1^e verdieping zijn in 2010 voorzien van strak stucwerk. Deze woning heeft energielabel C en is voorzien van 14 zonnepanelen. Kortom een heerlijke ruime woning op een mooi groot perceel met veel mogelijkheden, de woning is goed onderhouden en heeft een fijne indeling.

Praktisch overzicht

Adres	Vlinkert 17 te Asten-Heusden
Postcode	5725 AH
Perceel	1.380 m ²
Woonoppervlakte	195 m ² , garage/berging 18 m ² , carport 24 m ² , tuinoverkapping 19 m ²
Inhoud	790 m ³
Bouwjaar	1976, carport 2010, verbouw garage en uitbouw hobbykamer 2010
Woningtype	Vrijstaand geschakelde woning
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 695.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

0493 – 84 03 43 / 06 – 11121298
helma@beterwonenmakelaardij.nl

Woonkamer vernieuwd in 2010 met houten vloer, maatwerk kasten en bureau



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer met openslaande deuren naar de ruime woonkeuken



Woonkeuken met openslaande tuindeuren naar de overkapping



Heerlijk ruime woonkeuken met veel daglicht, tuinzicht en een lichtstraat



Ruime keukenopstelling



Keuken



Bijkeuken aan de achterzijde met toilet



Hobby-/speel-/werk-/chill-/slaapkamer in de uitbouw aan de achterzijde (2010)



Inpandig bereikbare garage/berging met deuren naar de carport



Hal begane grond en overloop op de verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2 en slaapkamer 3



Complete badkamer (2010)



Overloop met vaste trap naar de 2^e verdieping, voorzolder



Slaapkamer 4 en uitzicht op de tuin vanuit de dakkapel



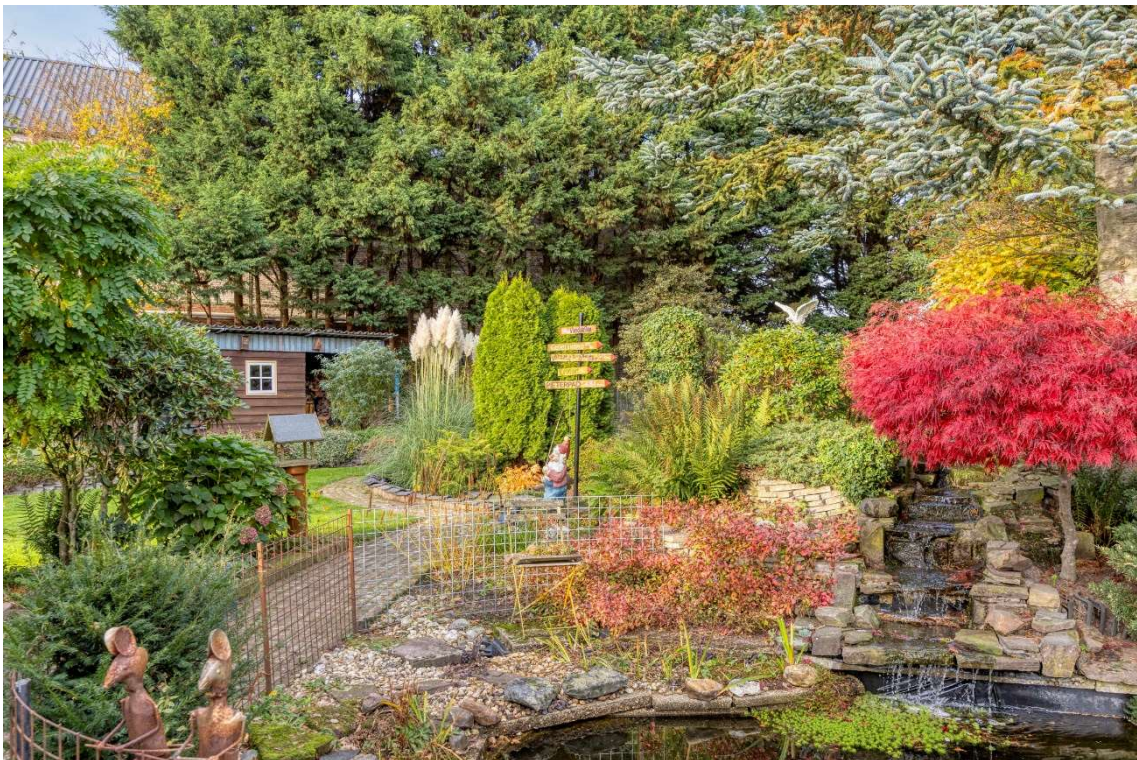
Fijne overkapping aan de achtergevel (2010)



Ruime tuin met vele mogelijkheden



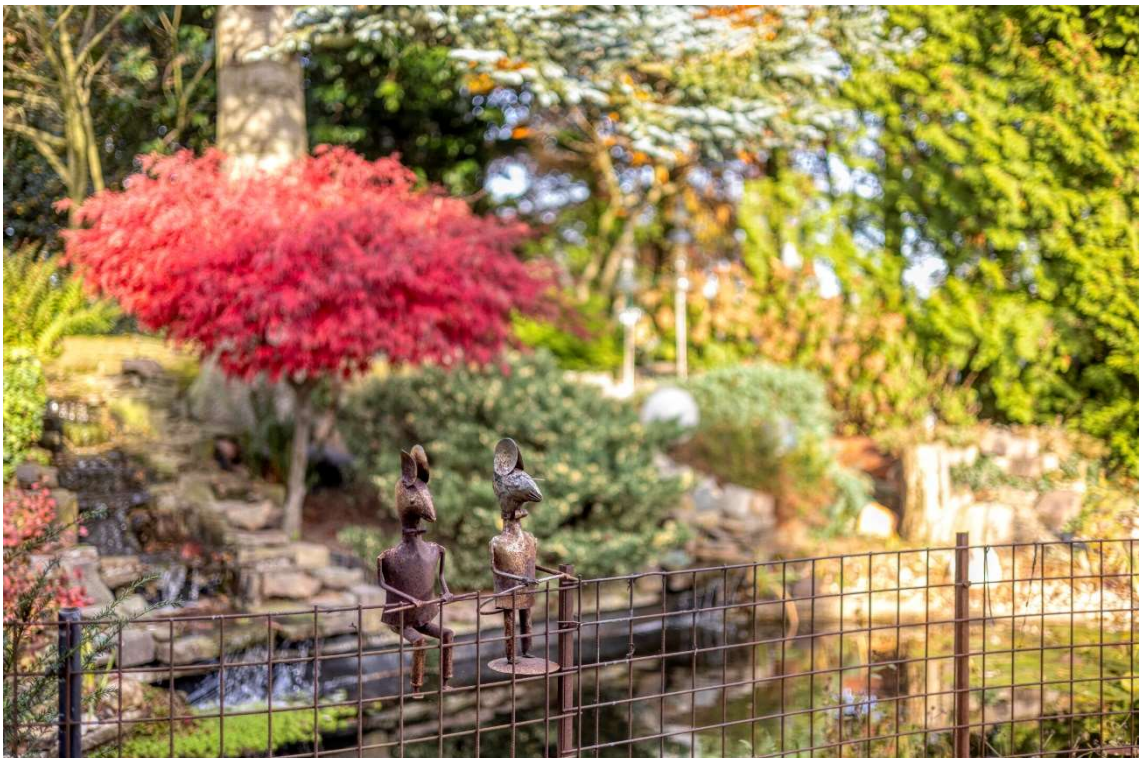
Tuin



Tuin met tuinberging



Tuin



Tuin



Tuin



Tuin en achtergevel



Achterzijde met dakkapel, uitbouw en tuinoverkapping



Voorzijde met 14 zonnepanelen, ruime oprit met carport (2010)



Brede tuinpoort aan de zijkant, straatbeeld

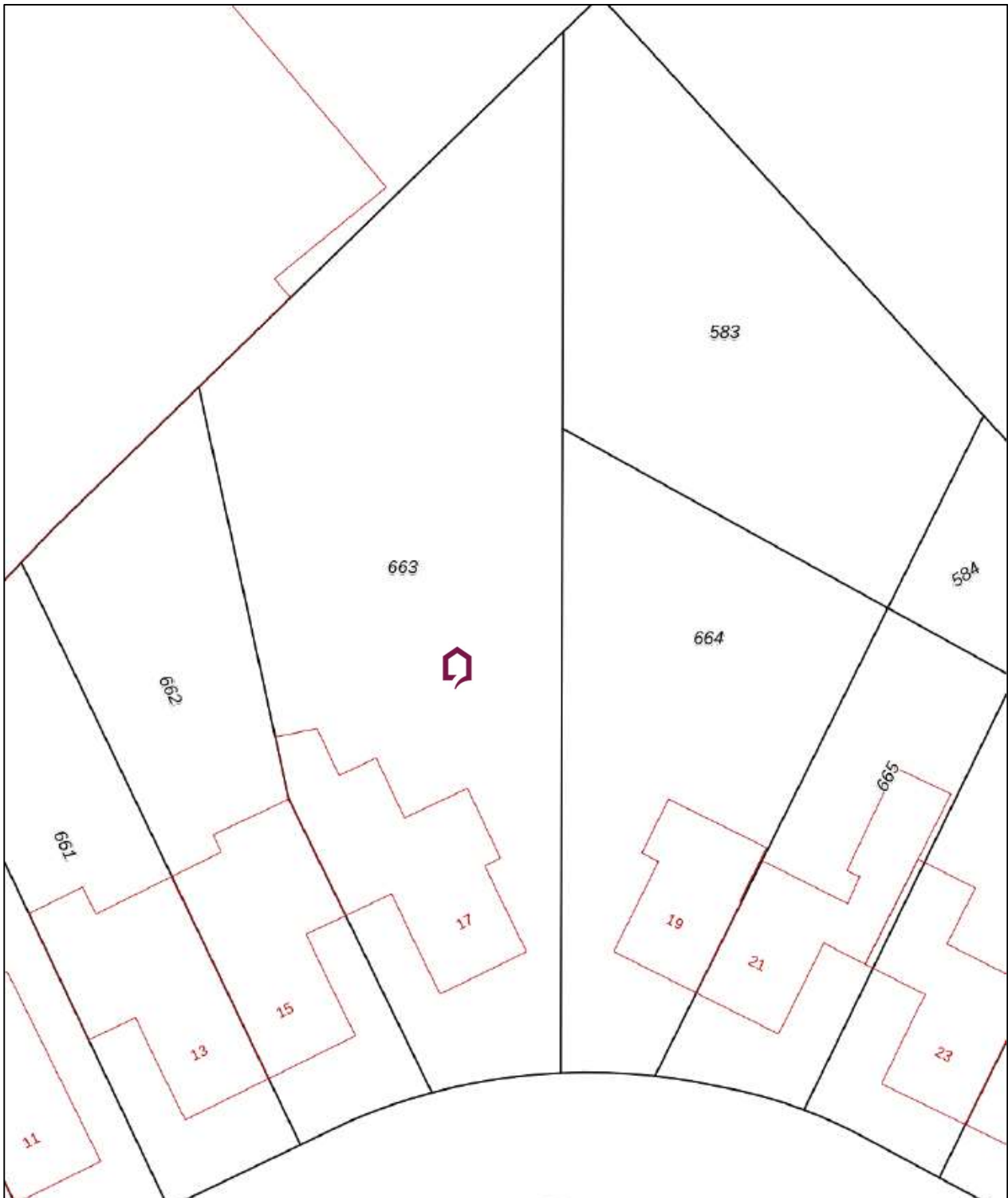




BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Kadastrale kaart



Plattegrond begane grond

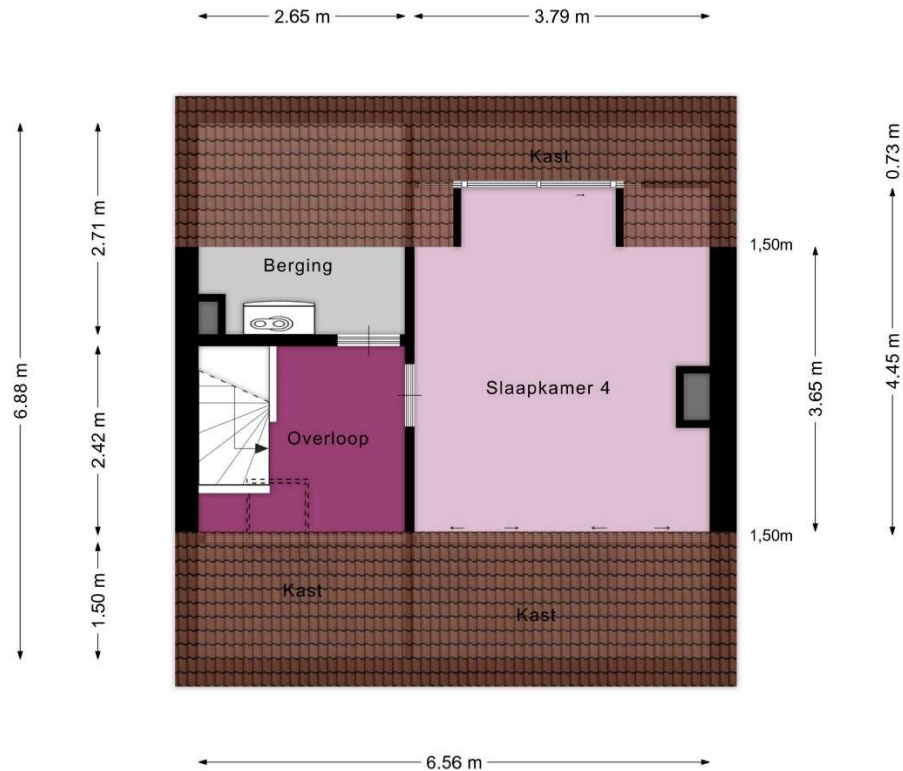


Plattegrond 1^e verdieping



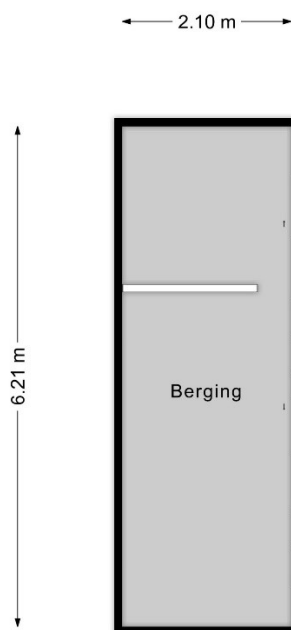
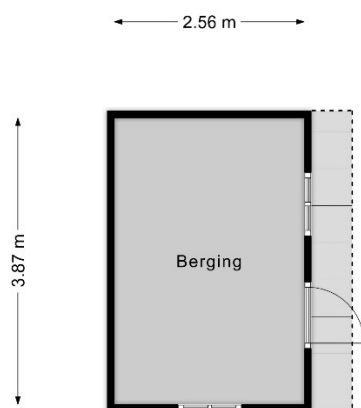
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2^e verdieping



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

Plattegrond tuinbergingen



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	Is 2010 is de woning verbouwd waarbij een mooie houten vloer is gelegd in de hal, woonkamer en woonkeuken. De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. De achterzijde achter de garage is in 2010 extra uitgebouwd en de indeling is aangepast waardoor er een extra hobby-/speel-/werk-/chill-/slaapkamer is gekomen. In 2010 is het gehele dak van de garage/berging/uitbouw verhoogd en vernieuwd. De carport en tuinoverkapping zijn ook van 2010.
Hal	Er zijn veel daglicht in de hal. Hal met ruimte voor de garderobe en de meterkast (vernieuwd, 13 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezelaansluiting).
Woonkamer	Ruime woonkamer met grote erkerramen aan de voorzijde en een raam in de zijgevel. In 2010 is er een maatwerk kastenwand ingebouwd met een gashaard. Aan de andere zijde een maatwerk vast bureau met vaste kasten. Deur naar het tussenportaal met de trapopgang. Het is een fijne ruime woonkamer die in 2010 goed is afgewerkt waarbij een wand later behangen is. Middels een glazen pui met openslaande deuren, die geheel open kunnen, is er toegang naar de woonkeuken.
Woonkeuken	Heerlijke ruime woonkeuken met eetgedeelte aan de tuinzijde. De openslaande tuindeuren geven direct toegang tot de overkapping aan de achtergevel, deze zijn voorzien van een plissé hor. Er is veel ruimte voor een grootte eettafel. De ramen aan de zijkant, aan de voorkant, de achterpui en de lichtstraat zorgen voor veel daglicht. Er is een brede opening naar de keukenopstelling. Eetkamer met een houten vloer, bij de keukenopstelling ligt een tegelvloer en het dak is voorzien van een lichtkoepel.
Keukenopstelling	Keuken in hoekopstelling met veel werkruimte, een stenen werkblad en achterwand. Er is veel bergruimte met onderkastjes, laden en bovenkastjes. De keuken is compleet uitgerust met een 1,5 RVS spoelbak, eenhendelmengkraan, Boretti 5 pits gasfornuis met een brede oven, afzuigkap, koelkast (2024), boiler en een vaatwasser.
Bijkeuken	Via de keuken is er een deur naar de bijkeuken. Bijkeuken met een tegelvloer, deels betegelde wanden, daglicht, achterdeur naar de tuin, aanrecht met spoelbak en onderkastje met boiler, aansluitingen voor witgoedapparatuur, ruimte voor een extra koelkast/vriezer en open doorgang naar het tussenportaal. Tussenportaal met tegelvloer, vaste kast, deur naar de garage/berging en naar de extra kamer aan de achterzijde.
Toilet	Het toilet is ruim van opzet, geheel betegeld en uitgerust met een wandcloset met ingebouwd reservoir en een urinoir. Voorzien van verwarming en een raampje in de achtergevel.
Hobby-/speel-/slaapkamer	De achterzijde is in 2010 extra uitgebouwd en waardoor er een ruime extra kamer gerealiseerd is, met veel daglicht, veel zicht op de tuin, openslaande tuindeuren, vinyl vloerafwerking en plafond met inbouwspots. Deze kamer is ideaal te gebruiken bijvoorbeeld als hobby-/speel-/werk-/chill- of slaapkamer. Gezien de ruimte en indeling op de begane grond is het ook mogelijk, om na aanpassing, levensloopbestendig te kunnen wonen.
Garage/berging	Inpandig te bereiken garage/berging, met tegelvloer, vaste kastenwand met veel bergruimte, wandafwerking deels met lambrisering en met stucwerk. Verder is

Carport	de garage voorzien van verwarming, elektra en openslaande garagedeuren (2010, houten deuren met isolerende beglazing) naar de oprit. Ruime carport (2010) met inbouwverlichting, overdekt toegang tot de voordeur en naar de garage/berging.
---------	---

Eerste verdieping

Overloop	De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Er is fijn daglicht door het raam in de zijgevel bij de trapopgang.
Algemeen	De eerste verdieping is geheel voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing, draai-kiepramen en elektrisch bedienbare rolluiken.
Slaapkamer 1	De slaapkamers zijn in 2010 voorzien van strak stucwerk wanden en plafonds. Aan de achterzijde gelegen, ruime slaapkamer met vaste kastenwand en koof met inbouwverlichting. Een wand is recent voorzien van behang.
Slaapkamer 2	Ruime slaapkamer aan de voorzijde gelegen.
Slaapkamer 3	Momenteel in gebruik als kastenkamer. Gezien de afmeting van circa 2,7 bij 2,6 meter is deze kamer ook weer als slaapkamer te gebruiken.
Badkamer	De badkamer is in 2010 vernieuwd. Deze is geheel betegeld, het plafond is uitgevoerd met een goede aluminium afwerking met inbouwverlichting. De badkamer is goed ingedeeld en compleet uitgerust met een inlopdouche met thermostaatkraan, regendouche en een handdouche, een ligbad, een wandcloset met ingebouwd reservoir en een vaste wastafel met eenhendel mengkraan, ondermeubel, een spiegelkastje en een wandradiator. Er is een raam aan de voorzijde, met isolerende privacy beglazing, met draai-/kiepraam en elektrisch bedienbare rolluik.

Tweede verdieping

Voorzolder	Middels een vaste trap is de voorzolder te bereiken. Voorzolder met daglicht middels een dakraam aan de voorzijde en bergruimte onder de schuine kant. Er is een berging aan de achterzijde met hier de opstelling voor de C.V. combiketel (Nefit Ecomline HR, 1995, onderhouden in 2024) en fijne bergruimte.
Slaapkamer 4	Ruime 4 ^e slaapkamer met strak stucwerk wanden, een dakkapel aan de achterzijde en bergruimte onder de schuine kanten.

Tuin

Overkapping	In 2010 is de fijne tuinoverkapping aan de achterzijde gerealiseerd van 19 m ² . Er zijn openslaande deuren naar de woonkeuken en een achterdeur naar de bijkeuken.
Tuin	De zeer royale tuin is aangelegd met sierbestrating, gazon, vijverpartij met een watervalletje, hekwerk, poort, diverse bomen, vaste planten en een moestuin. Wat een ruimte, wat een mogelijkheden en bijvoorbeeld ook, wat een speel mogelijkheden. Een tuinliefhebber kan hier helemaal los gaan. Maar ook een

Tuinbergingen Achterom	ruimteliefhebber die kiest voor gemak kan de tuin aanpassen bijvoorbeeld met een groot gazon om fijn van de ruimte te genieten. Er zijn twee tuinbergingen aanwezig. Er is een brede poort naast de woning met hier de vrije achterom naar de tuin.
---------------------------	---

Woonomgeving

Woonstraat Ligging	De woning is gelegen in aan een woonstraat met een speelveldje om de hoek. Asten-Heusden is een gezellig dorp in de gemeente Asten in een groene omgeving, gelegen aan de rand van Nationaal Park De Groote Peel. Er is een goede bereikbaarheid, centraal gelegen tussen Eindhoven, Weert en Venlo. Asten-Heusden is voorzien van goede voorzieningen. Zo is er onder andere een Spar supermarkt, een basisschool, diverse sportvoorzieningen, een actief verenigingsleven, horeca en een bouwmarkt. Verder is er multifunctioneel gebouw 'Hart van Heuze' dat jong en oud ruimte biedt voor verbinding, ontspanning en ontwikkeling.
-----------------------	--

Bijzonderheden

- ✧ Deze woning heeft een energielabel C.
- ✧ De woning is voorzien van 14 zonnepanelen.
- ✧ In 2010 is de garage/berging verbouwd, het gehele dak is vernieuwd en opgehoogd, de indeling is aangepast en er is extra uitgebouwd aan de achterzijde waardoor een kamer gerealiseerd is.
- ✧ De extra kamer aan de achterzijde is ideaal te gebruiken als hobby-/speel-/werk-/chill- of slaapkamer. Na aanpassing is levensloopbestendig wonen ook mogelijk.
- ✧ De carport en de tuinoverkapping zijn van 2010.
- ✧ De dakbedekking van het eetgedeelte in de woonkeuken is van 2022.
- ✧ De meterkast is vernieuwd en uitgebreid.
- ✧ De ingebouwde koelkast in de keuken is van 2024.
- ✧ Onder de houten vloer in de woonkeuken en woonkamer ligt een tegelvloer.
- ✧ Het buitenschilderwerk is van 2019.
- ✧ Verkoper verlangt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Uw Beter Wonen woning?

Indien u interesse heeft in deze woning kunnen we altijd een bezichtiging inplannen om te kijken of dit uw ideale woning is. U kunt daarvoor bellen op nummer 0493-840343 of mailen naar helma@beterwonenmakelaardij.nl.

Een woning kopen is een emotionele beslissing die u niet zomaar neemt. U kunt daarom altijd bellen of mailen als u vragen heeft. Ook wanneer u niet zeker weet bij wie u terecht kunt met uw vraag. Het belangrijkste is dat u niet met vragen blijft zitten.

Aankoopinformatie

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Beter Wonen makelaardij conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper

Deze woning wordt 'kosten koper' (k.k.) aangeboden. Dit betekent dat alle kosten die gemoeid zijn met de verwerving van de woning voor rekening van de koper zijn. De kosten koper bestaan in de regel uit overdrachtsbelasting en de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering.

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Veelal wordt een termijn van 6 weken aangehouden voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt. U dient dit verzoek zelf aan te geven tijdens de onderhandelingen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn 7 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben. Een koper doet er verstandig aan relevante vragen te stellen. De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. De verkopende makelaar beschikt over deze lijst. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Veel gestelde vragen rondom de aankoop van een woning

1. Ik heb als eerste gebeld voor een bezichtiging. Ben ik dan nummer 1?

Nee. Aan een bezichtigingsafspraken kunt u geen rechten ontlenen. Deze is geheel vrijblijvend voor zowel u als de verkoper. Mogelijk heeft een ander na u gebeld die eerder tijd kon vrijmaken voor een bezichtiging.

2. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die heeft bezichtigd of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure en met wie als eerste in onderhandeling wordt gegaan en hoe de verkoopprocedure verloopt. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Door een bod te doen bent u nog niet automatisch in onderhandeling. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. Een verkoper is niet verplicht om een tegenbod te doen.

4. Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigingen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Verkoper kan samen met de verkopende makelaar besluiten om een lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld door een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans.

6. Wanneer ik de vraagprijs of meer bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De rechter heeft bepaald dat de vraagprijs wordt gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs of meer biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet.

7. Mag de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, zolang de woning nog niet is verkocht, is de verkoper vrij om zijn prijs aan te passen.

8. Heb ik automatisch recht op een ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld voor financiering?

Nee, ontbindende voorwaarden en de precieze inhoud ervan moeten tijdens de onderhandeling zijn overeengekomen, anders worden deze niet opgenomen in de koopovereenkomst.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als partijen het eens zijn geworden over de prijs en de bijkomende voorwaarden (zoals de opleveringsdatum en eventueel ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de mondelinge afspraken vast in een NVM koopakte, die door beide partijen ondertekend wordt. Een koopovereenkomst voor de aanschaf van een woning door een particuliere koper moet altijd schriftelijk worden aangegaan (schriftelijkheidsvereiste). Bij een mondelinge overeenstemming is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst wanneer zowel de particuliere verkoper en de particuliere koper deze hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Alle hierbij vermelde gegevens en maten zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.