



Mirabel 21 te Asten
(Loverbosch III, fase 1, type J, kavel 27)

Samenvatting

De voordelen van een splinternieuwe woning, zonder dat je nog heel lang moet wachten op de sleutel. Deze woning is in aanbouw, de oplevering staat gepland rond februari 2026. Mooie ruime woning met 136 m² woonoppervlakte.

Een heerlijke nieuwe hoekwoning met een forse uitbouw aan de achterzijde, een dakkapel aan de voorzijde en een extra brede dakkapel aan de achterzijde. Gelegen op een fijn ruim perceel van 261 m² met ruimte voor een dubbele oprit aan zijkant, waar twee auto's naast elkaar kunnen staan. De garage op de impressie wordt niet gebouwd. De woning wordt opgeleverd met een complete en ruime keukenopstelling. Deze documentatie is als bijlage geheel op te vragen. Dit geldt ook voor de meerwerkopties, de badkamer, het toilet, de trappen, de binnendeuren en de technische omschrijving. De verdere afwerking en tuininrichting is geheel naar eigen smaak te doen.

Deze woning is gasloos. U kunt hier heerlijk genieten van veel comfort en duurzaamheid. Alle verdiepingen hebben vloerverwarming die ook een paar graden kan koelen. Er is een extra groot boilervat voor het warme water. Energielabel A+++.

Fijn gelegen in mooie nieuwbouwwijk Loverbosch. Op een van de mooiste locaties in Loverbosch fase III met een groene zone aan de voorzijde en met groen aan de zijkant. Een vrije en groene ligging. Aan de achterzijde komen lagere woningen, met 1 laag en een kap. De wijk wordt mooi ruim en groen van opzet.

Bekijk de originele nieuwbouwbrochure op: https://issuu.com/vanwanrooij/docs/asten_loverbosch_iii_fase_1_lr_pag

Praktisch overzicht

Adres	Mirabel 21 te Astén
Postcode	5722 BD
Perceel	261 m ²
Woonoppervlakte	circa 136 m ² , tuinberging circa 7 m ²
Inhoud woning	circa 506 m ³
Bouwjaar	2025/2026 – gasloos – energielabel A+++
Woningtype	Hoekwoning met uitbouw en berging
Aanvaarding	Direct na de oplevering van de aannemer
Vraagprijs	€ 525.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

(Impressie) voorzijde met dubbele oprit naast elkaar, garage wordt niet gebouwd



Achterzijde met uitbouw en brede dakkapel



Mooi breed perceel (nr. 27), ligging met groen aan de voorzijde en zijkant





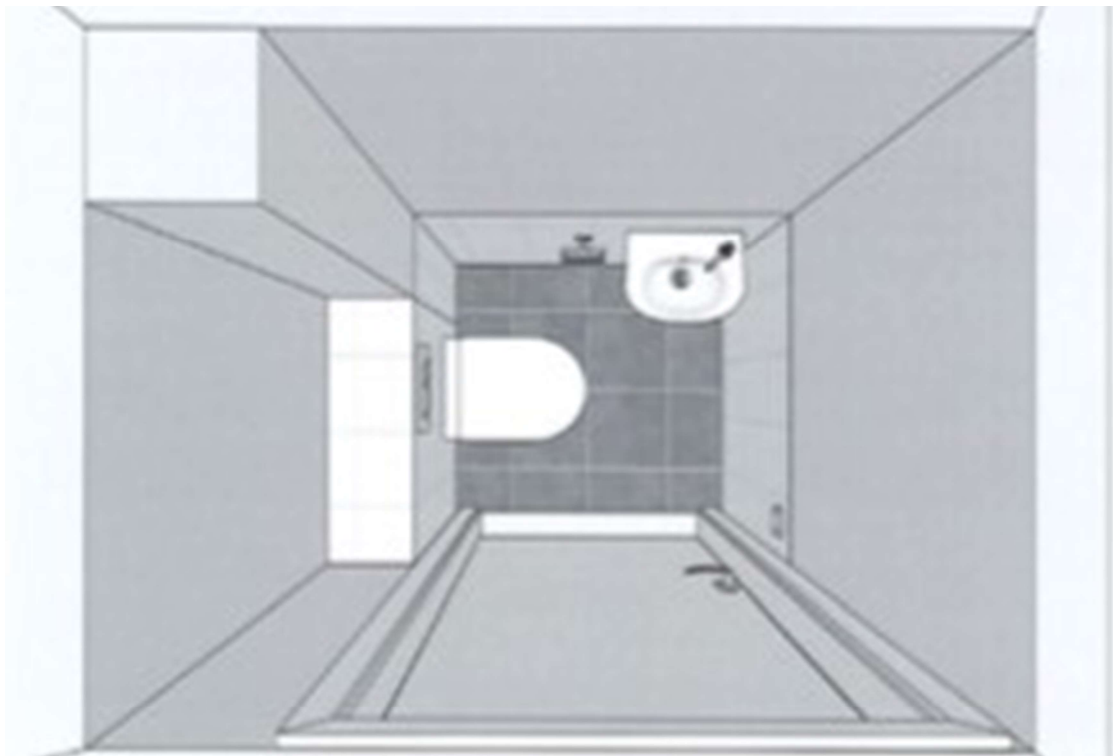
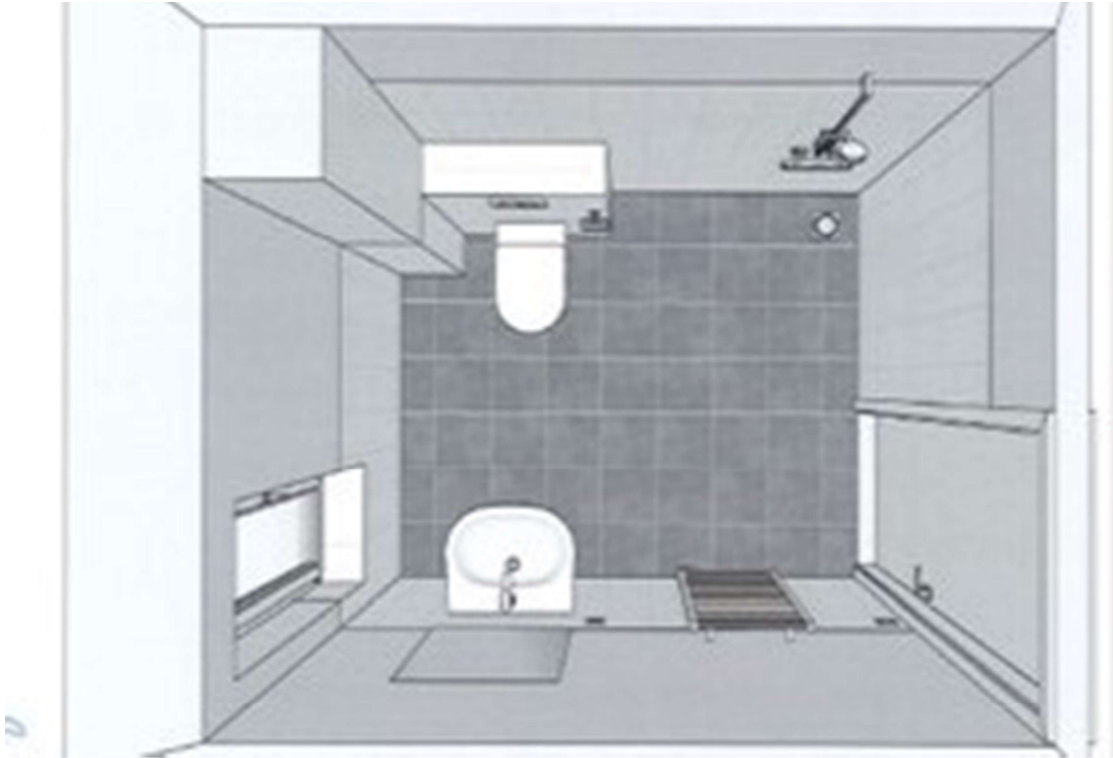
BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Keukenimpressie



Indeling badkamer en toilet



Loverbosch III

20 *Situatie*



Wonen de Boven

Woningen



WONEN DE BOVEN
Op pagina 32

31



7 ruime hoek- en fussenwoningen



**TYPE E
+
TYPE I
+
TYPE J**

KENMERKEN

- Kaveloppervlakte ca. 120 tot 200 m²
- Woonoppervlakte ca. 111 tot 118 m²
- Meerdere architectuur met o.a. franse balkons en metalenwerkaccenten
- Inclusief berging in de tuin en gevelgroen
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Diverse opties en uitbreidingsmogelijkheden
- De gemeente Asten stelt een startaansiening beschikbaar: zie p. 11 en raadpleeg de gemeente Asten voor de voorwaarden

VOORBEELD



VOORBEELD



J (25)

TYPE J (27)

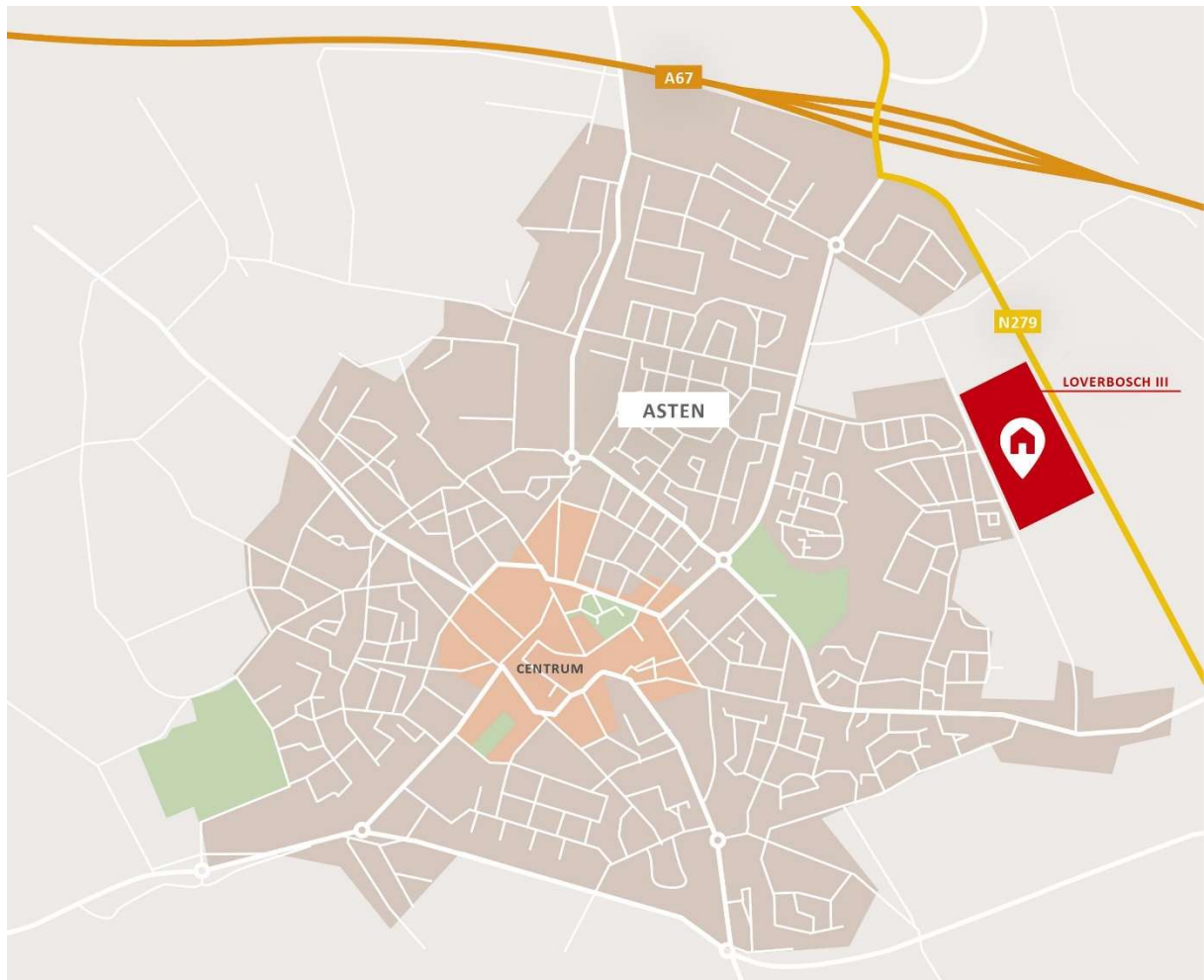
getoonde dakopbouw en garage zijn optioneel

TYPE J (54)

TYPE E (56)

TYPE J (57)

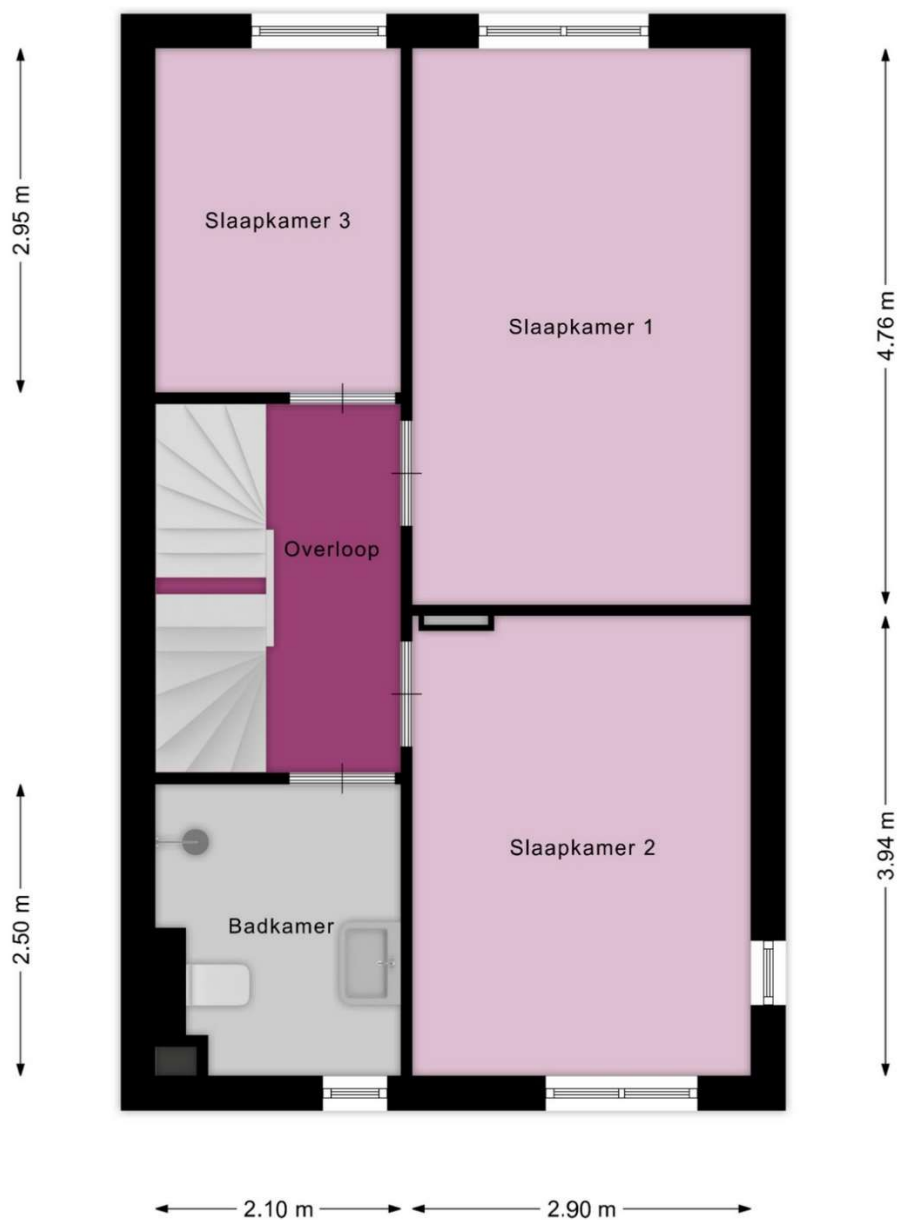
Loverbosch III in Asten



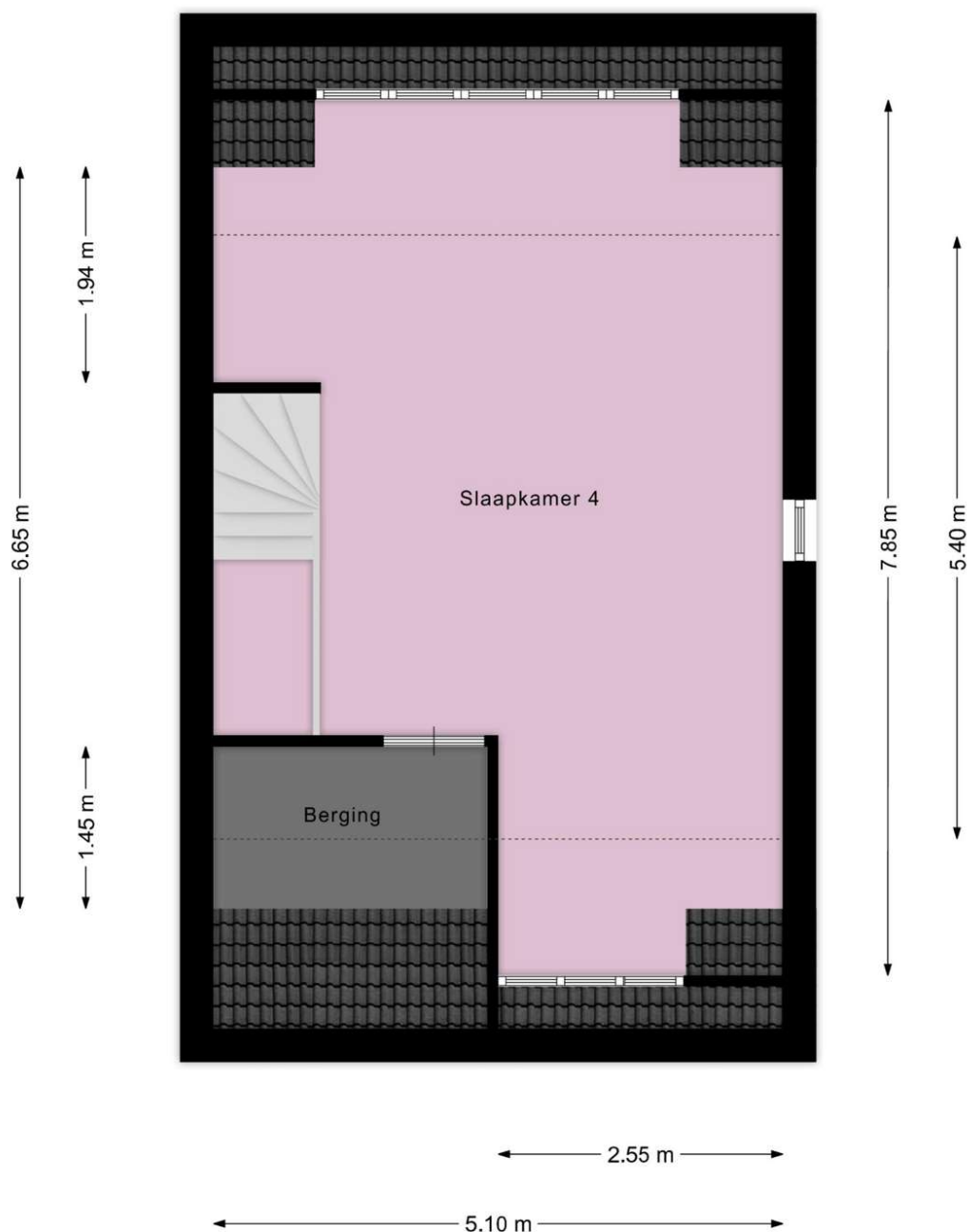
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping

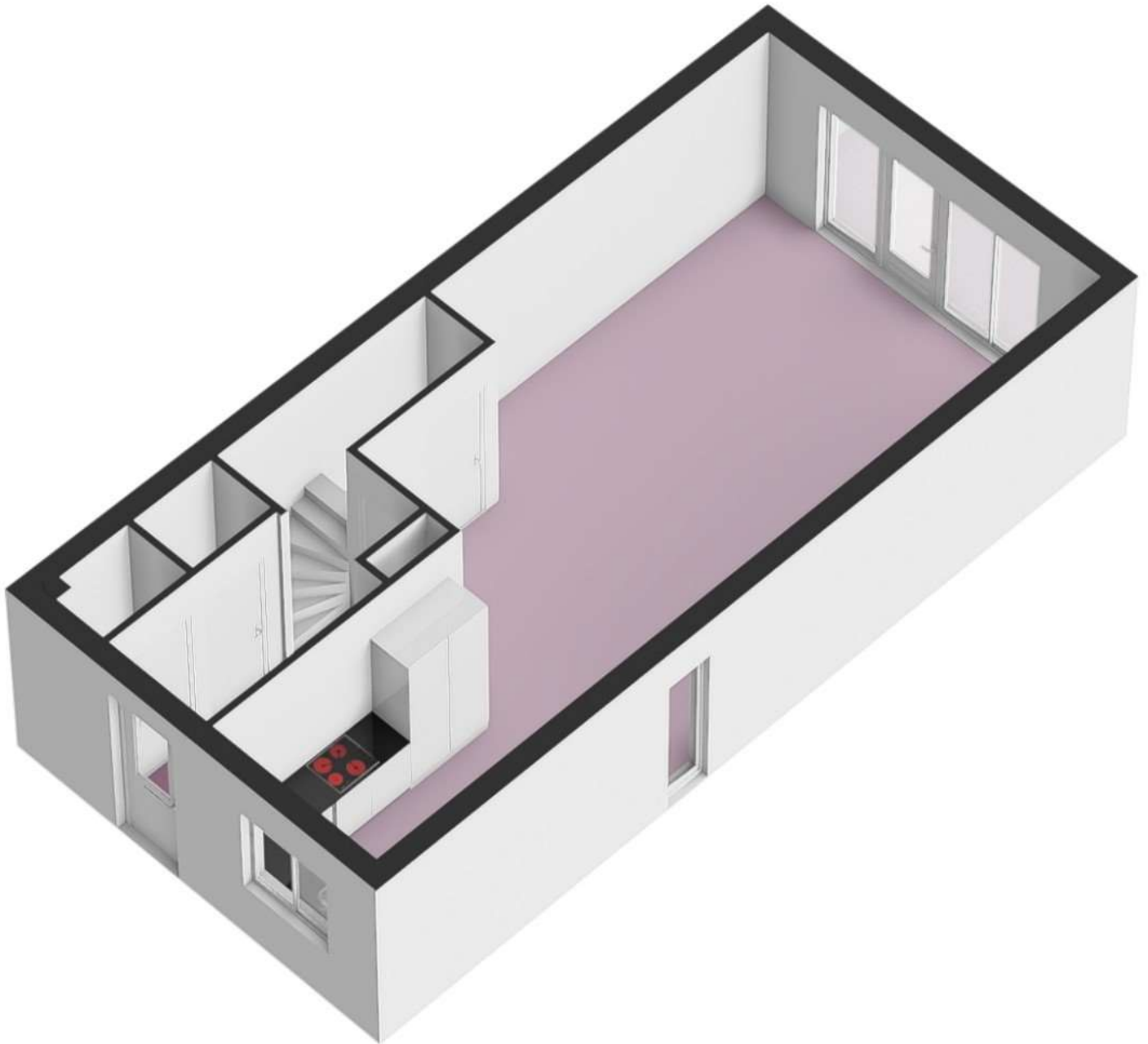




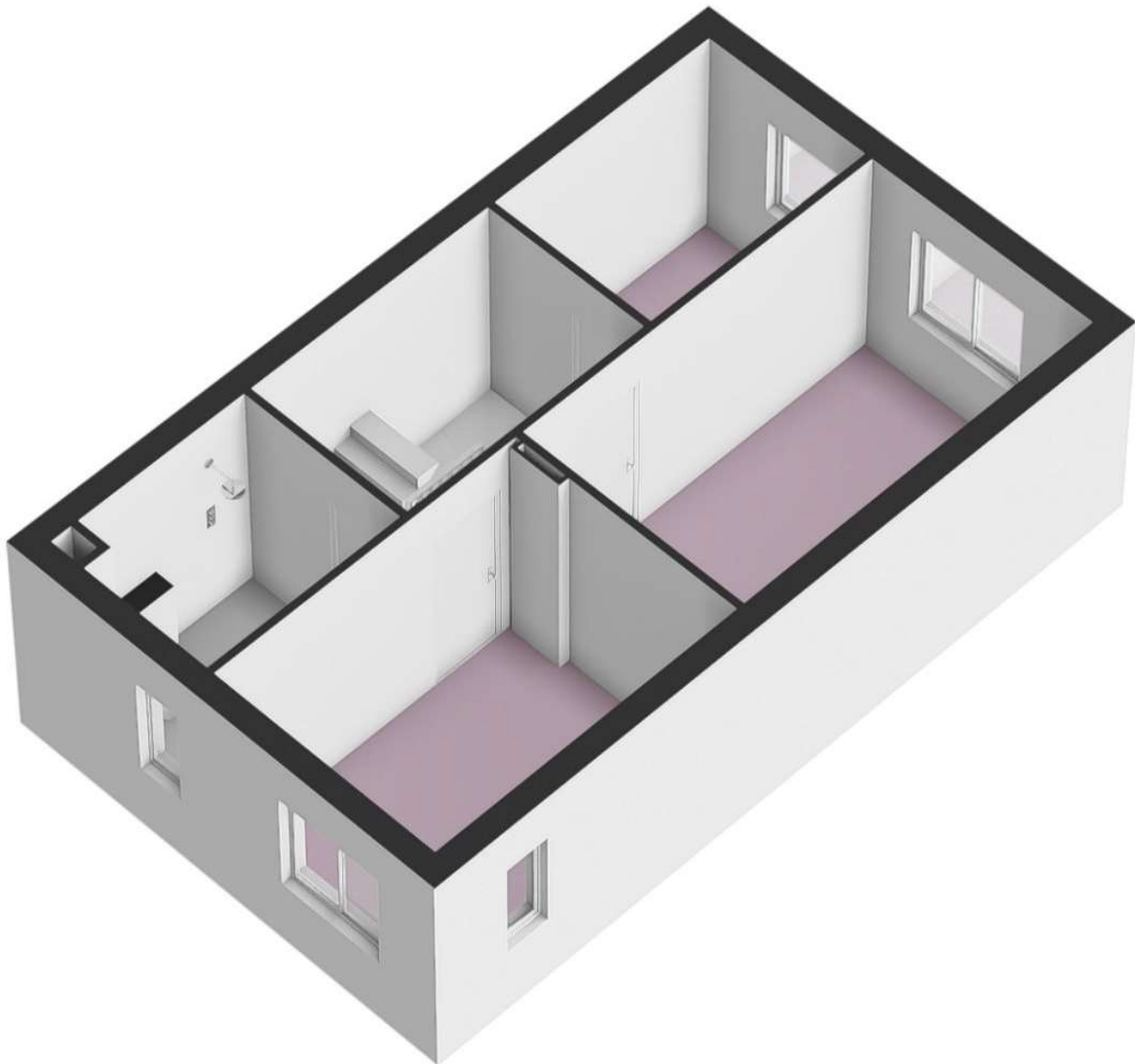
BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

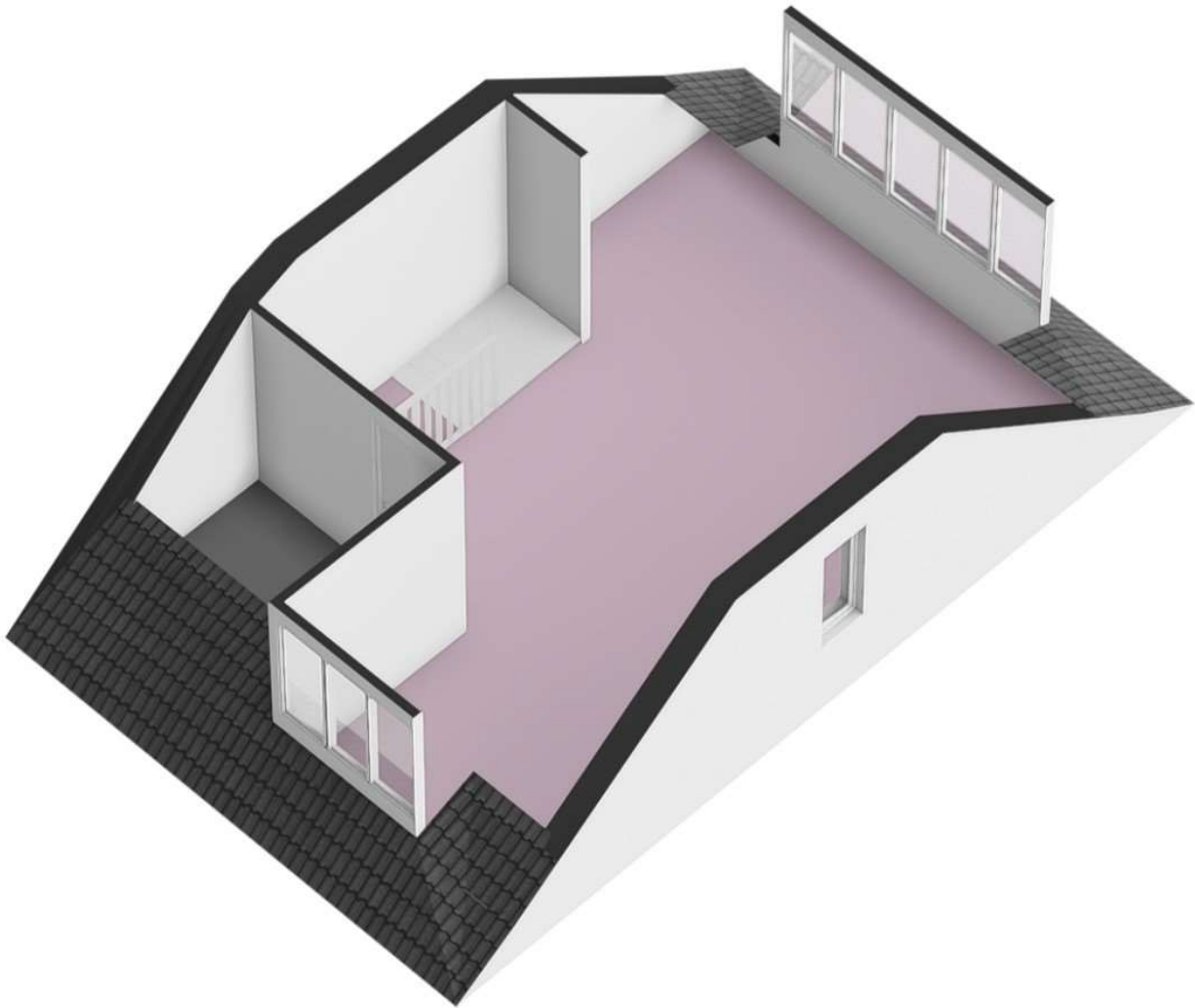
3D beeld begane grond



3D beeld 1^e verdieping



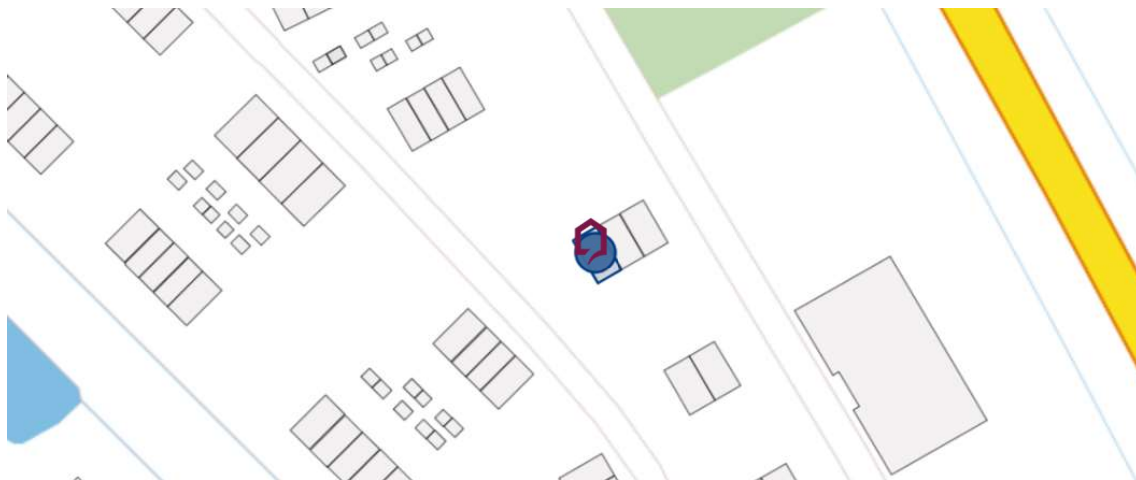
3D beeld 2^e verdieping



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

- ✧ Deze hoekwoning ligt op een mooi ruim perceel van 261 m².
- ✧ Aan de voorzijde is een ruimte voor een oprit voor 2 auto's, die fijn naast elkaar kunnen staan.
- ✧ De woning ligt zowel aan de voorzijde als aan de zijkant aan een mooi stuk groen.
- ✧ Hierdoor is er veel groen, ruimte en afstand om de woning heen.
- ✧ De woning wordt gebouwd en opgeleverd met een Woningborg garantieregeling.
- ✧ Alle verdiepingen worden voorzien van vloerverwarming die ook een paar graden kan koelen.
- ✧ Deze woning is gasloos, met een individuele warmtepomp met een bodemlus. Er wordt een bodemlus ingebracht tot grote diepte, waarmee warmte kan worden onttrokken uit de bodem. Een groot voordeel van deze warmtepomp is dat je in de zomer zonder meerkosten er ook je huis mee kunt koelen.
- ✧ Er is als meerwerk gekozen voor een extra groot boilervat voor warm water, zijnde 200 liter.
- ✧ Geheel goed geïsoleerd volgens de laatste normen, voorzien van alle comfort en duurzaamheid.
- ✧ Energielabel A+++.
- ✧ Er komt een balansventilatiesysteem in de woning.
- ✧ De woning is als meerwerk over de gehele breedte aan de achterzijde uitgebouwd met een diepte van 2,4 meter.
- ✧ De begane grond is hiermee maar liefst circa 11,2 meter diep.
- ✧ Aan de voorzijde is als meerwerk gekozen voor een dakkapel van circa 1,8 meter breed.
- ✧ Aan de achterzijde is als meerwerk gekozen voor een dakkapel van circa 3,4 meter breed.
- ✧ Er komt een luxe keukenopstelling in een hoekopstelling, compleet met alle inbouwapparatuur, vaatwasser, combi oven-magnetron, quooker voor direct kokend water, inductie kookplaat en een ingebouwde koel-vries combinatie. De complete keukenomschrijving is beschikbaar.
- ✧ De woning wordt opgeleverd met sanitair en tegelwerk in het toilet en de badkamer. De complete omschrijving is beschikbaar.
- ✧ Er zijn drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping.
- ✧ Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, met hier twee dakkapellen, een berging en een zeer ruime 4^e slaapkamer waar ook een 4^e en 5^e slaapkamer van te maken is.
- ✧ Als meerwerk wordt er een zwart stalen deur met glas geplaatst tussen de woonkamer en de hal.
- ✧ Als meerwerk wordt ook de 2^e trap voorzien van dichte stootborden.
- ✧ De complete technische omschrijving is beschikbaar, alsmede de complete meerwerklijst, uitvoering van de binnendeuren en de trappen, verkoop- en situatietekening etc.
- ✧ Vloeren worden opgeleverd met een dekvloer, zelf naar eigen smaak verder af te werken.
- ✧ Wanden worden onafgewerkt opgeleverd.
- ✧ Plafonds worden met een structuurspuitpleister opgeleverd, conform de afwerkstaat in de technische omschrijving.
- ✧ Er komt een houten tuinberging met betontegels of betonvloer, de berging wordt voorzien van een stroompunt.
- ✧ De tuin is circa 10,85 meter breed, 9,75 meter diep achter de uitbouw. Perceel van voor tot achter aan de zijkant is circa 24 meter diep. De breedte naast de woning is circa 5,4 meter.
- ✧ De tuin is op het zuidoosten gelegen.

- ✧ Buiten komen er grijze betontegels afmeting 400x600 mm conform de situatietekening, bij het pad naar de voordeur en de opritstroken bij van 1 van de 2 opritten. Er is een verplichte parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- ✧ Het project is natuurinclusief, hierdoor kan het zijn dat er aan de buitenzijde of in de nabijheid van uw woning nestgelegenheden worden opgenomen voor onder andere vogels, vleermuizen en insecten. De posities, afmetingen en aantallen op de tekeningen zijn indicatief.
- ✧ Er komt gevelgroen aan de zijgevel, conform de tekeningen, dit wordt uitgevoerd in kleur gemoffelde staalplaatwerk (hoogte circa 1,8 m1) met begroeiing.
- ✧ Aan de voorzijde komt deels een haag van circa 0,6 meter hoog, conform de situatietekening.
- ✧ Aan de zijkant komt deels een in kleur gemoffeld staalplaatwerk (hoogte circa 1,8 m1) met begroeiing, conform de situatietekening.
- ✧ Goed gelegen in een mooie nieuwe woonwijk.
- ✧ De indicatie voor de oplevering staat rond februari 2026. Verkoper kan de woning direct na de oplevering doorleveren aan de nieuwe kopers.
- ✧ Verkoper verlangt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Loverbosch fase 3

Loverbosch fase 3 biedt ruimte aan ruim 200 woningen en een school. Loverbosch fase 3 wordt een natuurinclusieve wijk. Dit zie je terug in de inrichting van het openbaar gebied als de te realiseren woningen. Er komt veel groen in de wijk met drie biotopen, bosrijk, kruidenrijk en waterrijk, met groende zones in het plan. Ook de woningen zijn natuurinclusief, in het metselwerk worden op een speelse wijze insectenstenen toegepast, onder de goot zijn standaard invliegopeningen opgenomen voor de gierzwaluw en verspreid over het plan is verticaal gevelgroen opgenomen. Het plan kent een gevarieerd woningbouwprogramma, zowel woningen als appartementen, zowel koop als huur, zowel woningen voor starters, gezinnen als levensloopbestendige woningen.

Asten

Asten biedt haar ruim 18.000 inwoners in het dorpscentrum, naast bekende winkelmerken onder meer het Midaswinkelcentrum. Ook is er het woonwinkelcomplex 'Het Kompas'. Tezamen leveren ze een gevarieerd aanbod, van kleding tot cadeauwinkels en van boetiekjes tot bakker en slager. Het winkelen kan even gezellig worden onderbroken op een terrasje en voor een avondje uit zijn er volop mogelijkheden.

Wie meer of anders zoekt, kan terecht in Deurne, Someren of de stad. Immers, zowel Eindhoven, Venlo als Helmond zijn niet alleen met de auto (A67), maar ook per openbaar vervoer perfect bereikbaar. Het basisonderwijs is ruim vertegenwoordigd, waarbij in Loverbosch een nieuwe openbare school komt. En er is een school voor voortgezet onderwijs, terwijl je voor alle vormen van hoger onderwijs bijvoorbeeld weer in Eindhoven of Helmond terechtkunt. Asten ligt te midden van de prachtige Brabantse bossen en heiden, zoals Nationaal Park de Groote Peel, de Strabrechtse en de Lieropse Heide, met vele fraaie wandel- en fietsroutes. Alles binnen handbereik. Natuur en cultuur, dorp en stad.

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. Verkoper heeft de woning zelf nooit bewoond aangezien deze woning nog niet is opgeleverd.

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 (en)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 ontleen. 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.