



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Hofstraat 37 te Asten



Samenvatting

Vrijstaande woning met garage en oprit, op een prachtige locatie in Asten. Rustig gelegen tegenover de molen en aan het groen. Wat een super ligging is dit. Aan de ene kant loop je zo richting het centrum en aan de andere kant loop je zo richting de bossen. En dan als kers op de taart, het fantastische uitzicht op de molen en het groen. Hier geniet je van een ontzettend mooi, fijn en vrij uitzicht.

Woonkamer met een groot raam aan de voorzijde en een aanbouw aan de achterzijde.
Keuken met een afmeting van circa bij 4 bij 3,7 meter waardoor en ruimte is voor een tafel in de keuken. In de keuken zit een raam boven het aanrecht en er is toegang tot de kelder. Uiteraard is de indeling met een verbouw/aanbouw ook aan te passen zodat er nog een grotere woonkeuken kan komen.
Achter de keuken zit het toilet, de badkamer en een portaal met achterdeur naar de tuin.
Hal met de trapopgang naar de 1^e verdieping. Op de verdieping zijn 4 slaapkamers, meerdere vaste kasten en een luik met vlizotrap naar de bergzolder.
Aan de rechterzijde de oprit met garage en poort naar de tuin. Aan de andere zijde een stalen hek met poort. Tuin met overkapping aan de achtergevel. Het is een fijne tuin met goede ruimte aan de achterzijde en aan de zijkant. Deze woning is in circa 2008 voorzien van een geheel nieuw zadeldak, met nieuwe geïsoleerde dakplaten, nieuwe dakpannen, nieuwe dakgoten en regenpijpen. Het dak van de garage is in 2016 vernieuwd.

Praktisch overzicht

Adres	Hofstraat 37 te Asten
Postcode	5721 BA
Perceel	380 m ²
Woonoppervlakte	115 m ² + 18 m ² overig inpandig + 20 m ² garage
Inhoud	493 m ³
Bouwjaar	1962, aanbouw 1967
Woningtype	Vrijstaande woning met garage
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 495.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

0493 - 84 03 43 / 06 - 111 21 298
helma@beterwonenmakelaardij.nl

Voorzijde met prachtige en vrije ligging tegenover de Molen en aan het groen



Woonkamer met een groen en vrij uitzicht aan de voorzijde



Woonkamer met aanbouw aan de achterzijde



Aanbouw aan de achterzijde



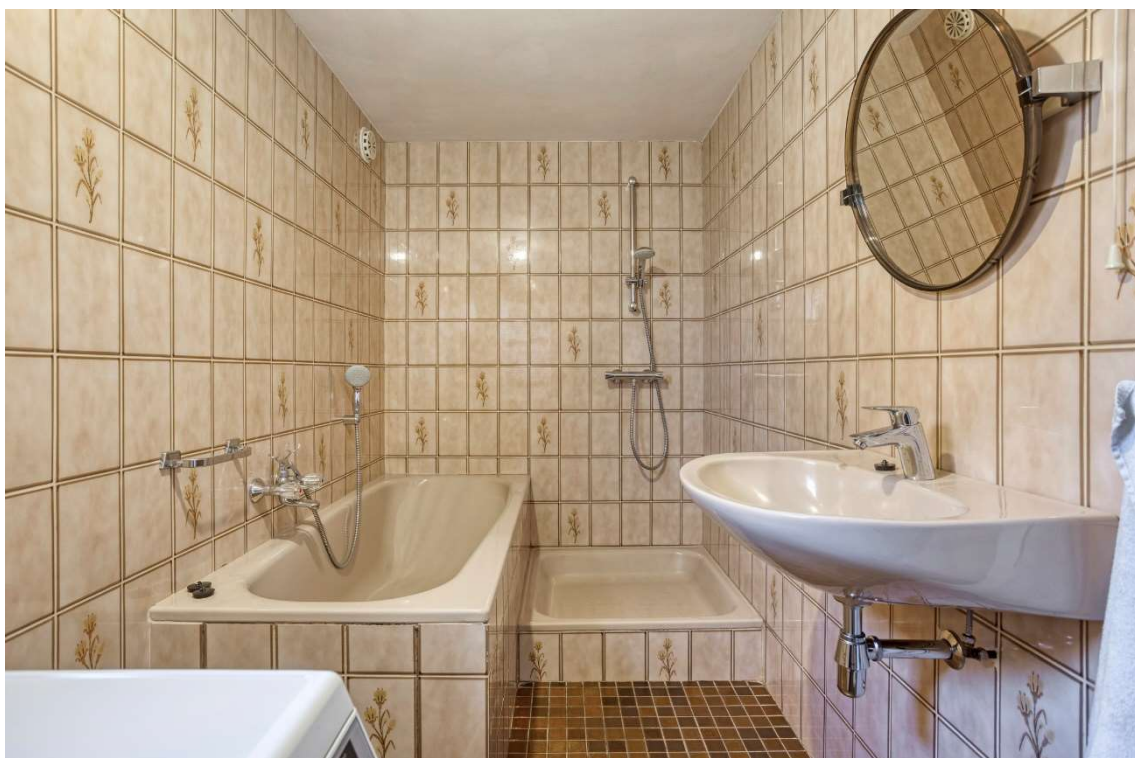
Keuken



Keuken met raam boven het aanrecht



Achter portaal met toilet en badkamer



Badkamer en hal



Overloop, slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4, bergzolder met vernieuwd dak



Tuin



Tuin en achtergevel



Tuin aan achterzijde en zijkant, voorzijde



Oprit en molen aan de voorzijde



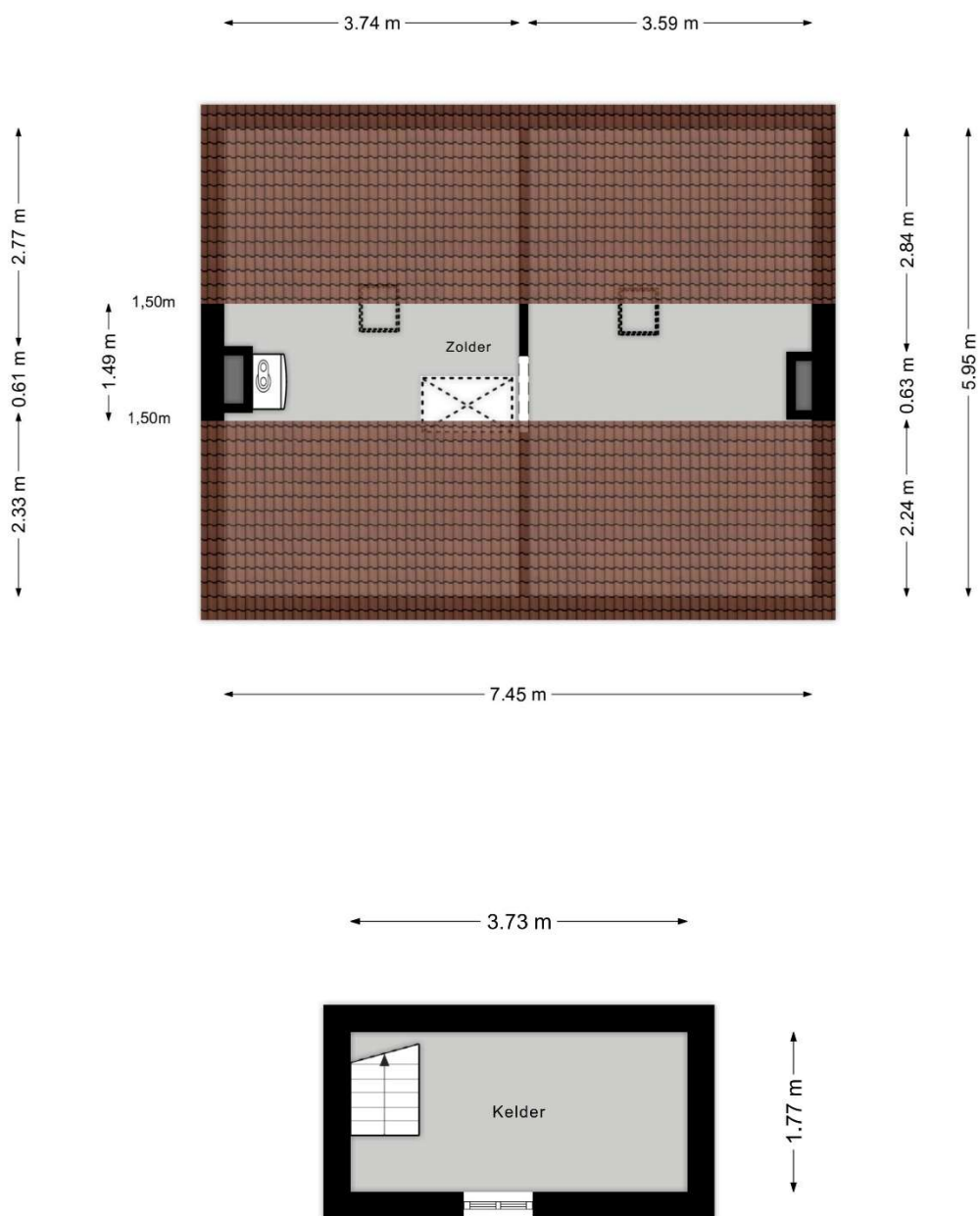
Plattegrond begane grond



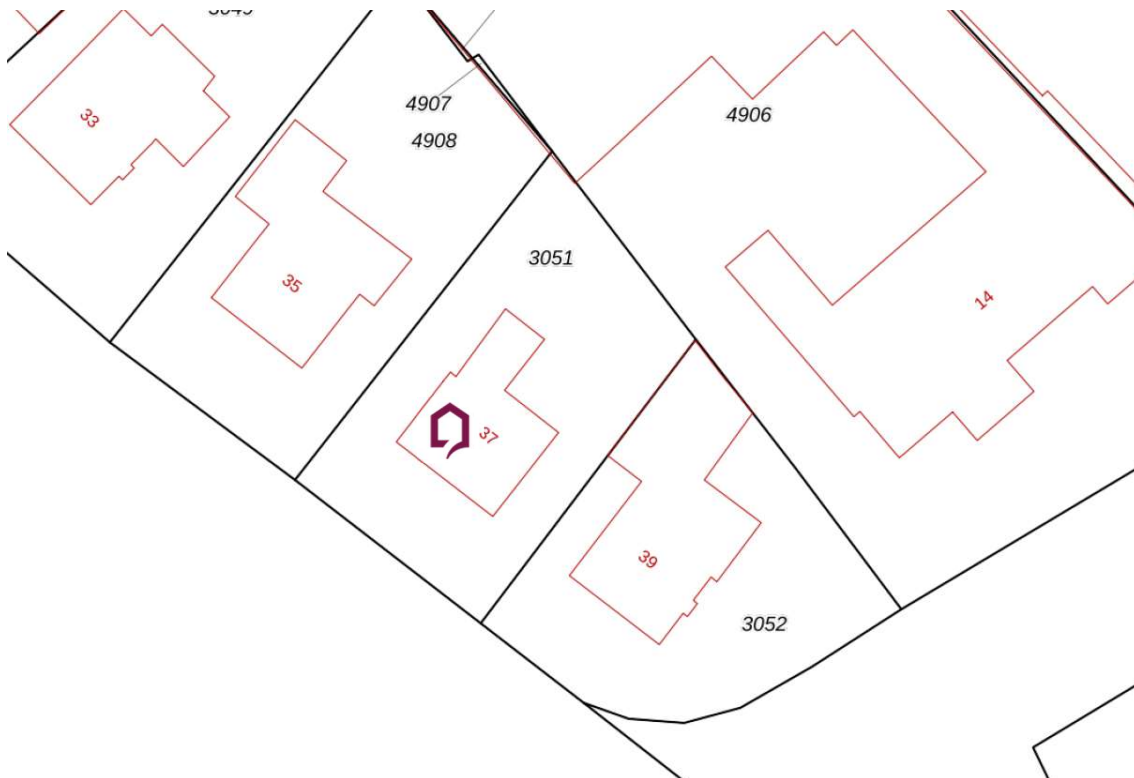
Plattegrond 1^e verdieping



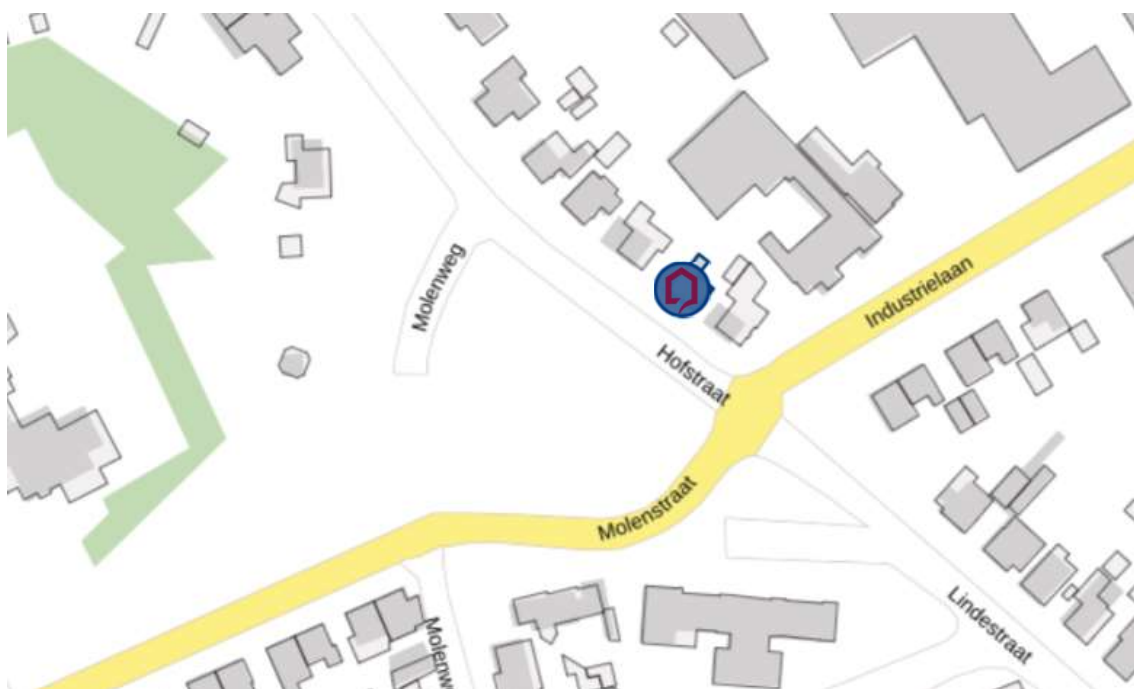
Plattegrond 2^e verdieping en kelder



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Hal	Hal met meterkast (3 groepen, slimme meters), trapopgang en deur naar de keuken. De deur naar de woonkamer is aan de zijde van de woonkamer dichtgezet. Hal met tegelvloer en wanden met halfhoge houten lambrisering.
Woonkamer	Woonkamer met een groot raam aan de voorzijde. Hier geniet je van een prachtig mooi, fijn en vrij uitzicht op de molen en het groen. Het raam aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch bedienbare luxaflex. Het is een houten raamkozijn met HR+ glas (2017). Verder is er een raam aan de zijkant, een schouw, houten parketvloer en glasvezelaansluiting. De woonkamer is extra ruim door de aanbouw aan de achterzijde. Aanbouw met twee lichtkoepels in het dak, raam en deur naar de tuin. Vanuit de aanbouw is er een deur naar het achter portaal.
Keuken	Door de afmeting van de keuken is er fijn ruimte voor een eettafel in de keuken. Het raam aan de zijkant boven het aanrecht zorgt voor fijn daglicht en uitzicht. Keuken met een tegelvloer en deels betegelde wanden. Naast de keukenopstelling zit de deur met toegang tot de kelder. Verder is er een deur naar de woonkamer en een deur naar het achter portaal.
Keukenopstelling	Keuken in een wandopstelling met houten fronten, een betegeld werkblad en betegelde achterwand. Keuken met een dubbele wasbak, gaskookplaat, afzuigkap en oven. Aan de kopse kant zit een ingebouwde koelkast. Aan de andere zijde zitten bovenkastjes.
Achter portaal	Het achter portaal met tegelvloer geeft toegang tot het toilet, de badkamer en de achterdeur naar de tuin.
Toilet	Toilet met halfhoog betegelde wanden, een staand toilet en een raampje in de zijgevel.
Badkamer	De badkamer is geheel betegeld en er zit een raampje in de zijgevel. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, douche, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping

Overloop	Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, een vaste kast en de vlizo trap naar de bergzolder.
4 slaapkamer	Er zijn 4 slaapkamers op de eerste verdieping. Slaapkamers met houten raamkozijnen en enkele beglazing. Drie slaapkamers hebben een vaste kast. Een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft een deur naar het platte dak aan de achterzijde.

Tweede verdieping

Bergzolder Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Hier is het geheel vernieuwde dak zichtbaar met de nieuwe geïsoleerde dakplaten. Er zijn twee dakramen aan de achterzijde. De nokhoogte bedraagt circa 1,9 meter hoog.

Tuin

Tuin Fijne tuin met veel privacy, een gazon, een overdekt terras aan de achtergevel achter de aanbouw en een tweede terras achter in de tuin. Verder is de tuin aangelegd met leibomen aan de achterzijde. De tuin is op het noordoosten gelegen.

Vrije achterom Bij de oprit zit een houten poort met achterom naar de tuin. Aan de andere zijde zit een stalen hekwerk met een poort naar de tuin.

Garage De garage is circa 5,8 bij 3,4 meter groot. In 2016 is het dak vernieuwd en vervangen door sandwich panelen. De garage is voorzien van een betonvloer, stalen kanteldeur, houten loopdeur, daglicht en elektra.

Woonomgeving

Woonstraat Gelegen aan een rustige woonstraat met vrijstaande woningen. Zeer mooi en vrij gelegen tegenover de molen en met veel groen aan de voorzijde.

Ligging Deze woning ligt op een hele fijne locatie waarbij je aan de ene zijde zo richting het centrum loopt en aan de andere zijde richting de bossen kunt gaan.

Bijzonderheden

- ✧ In circa 2008 is het zadeldak geheel vervangen door een nieuw dak, met nieuwe geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen. De dakgoten en regenpijpen zijn hierbij ook vernieuwd.
- ✧ Het dak van de garage is in 2016 vernieuwd, hierbij zijn sandwich panelen geplaatst.
- ✧ De deur tussen de hal en de woonkamer is aan de woonkamer kant met een plaat dichtgezet.
- ✧ De CV ketel is bij een onderhoudsbeurt afgekeurd ivm met een hoger percentage CO uitstoot dan is toegestaan. Voor de onderhoudsbeurt van de CV ketel zat er een lek. Hierna zijn op de overloop de vloer en deels het texwerk vernieuwd.
- ✧ De muur van de garage staat op de scheiding gezamenlijk met de burens.
- ✧ De houten schutting aan de andere zijde staat op de scheiding en is gezamenlijk met de burens.
- ✧ In de woonkamer aan de voorzijde is de beglazing in 2017 vervangen door HR+ beglazing, de begane grond is voorzien van dubbele beglazing, eerste verdieping is met enkele beglazing.
- ✧ Er is geen vragenlijst verkoop woning.
- ✧ 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.

Verkoper heeft de woning niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Er is geen vragenlijst verkoop woning beschikbaar.

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.