

BETER WONEN
MAKELAARDIJ
HELMA DE CORTE



Strohuls 17 te Asten

Samenvatting

Deze woning biedt een hele mooie kans om te wonen in een jonge tweekapper met een eigen ruime oprit, een carport, een berging en een fijne tuin met tuinoverkapping.

Het is een mooi ingedeelde woning met een woonkeuken over de gehele breedte aan de tuinzijde en een woonkamer aan de voorzijde. Begane grond met een houten vloer afwerking. Hal met toilet en trapopgang.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een complete badkamer, met ligbad, douche, toilet en wastafel. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping met een voorzolder en een 4^e slaapkamer met een dakterras aan de voorzijde. Doordat er geen schuin dak is, zijn er overal rechte muren met een goede hoogte.

Indien gewenst, of voor de latere toekomst, zijn er diverse voorbeelden van een aanbouw achter de keuken, of een garage/speelkamer aan de zijkant of bijvoorbeeld een opbouw met een 5^e slaapkamer op de tweede verdieping aan de achterzijde. De huidige ruimte is al erg prettig en extra (toekomstige)mogelijkheden kunnen altijd fijn zijn.

Mooi gelegen op een goede en rustige woonlocatie en vlak bij de Polderse bossen en niet ver van het centrum. Deze woning is zorgvuldig en rustig bewoond, goed onderhouden en geheel goed geïsoleerd.

Praktisch overzicht

Adres	Strohuls 17 te Asten
Postcode	5721 DP
Perceel	208 m ²
Woonoppervlakte	105 m ² + carport 16 m ² + berging 7 m ²
Inhoud woning	358 m ³
Bouwjaar	2000
Woningtype	Geschakelde twee-onder-een kap met carport en berging
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 445.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Voorzijde met oprit en carport, woonkeuken aan de tuinzijde met houten vloer



Woonkeuken



Keuken en woonkamer



Woonkamer



Hal en toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2 en slaapkamer 3



Complete badkamer



Overloop en voorzolder



Slaapkamer 4 en uitzicht vanuit het dakterras aan de voorzijde



Tuin met fijne overkapping aan de achtergevel, berging en poort naar de carport



Tuin en achtergevel



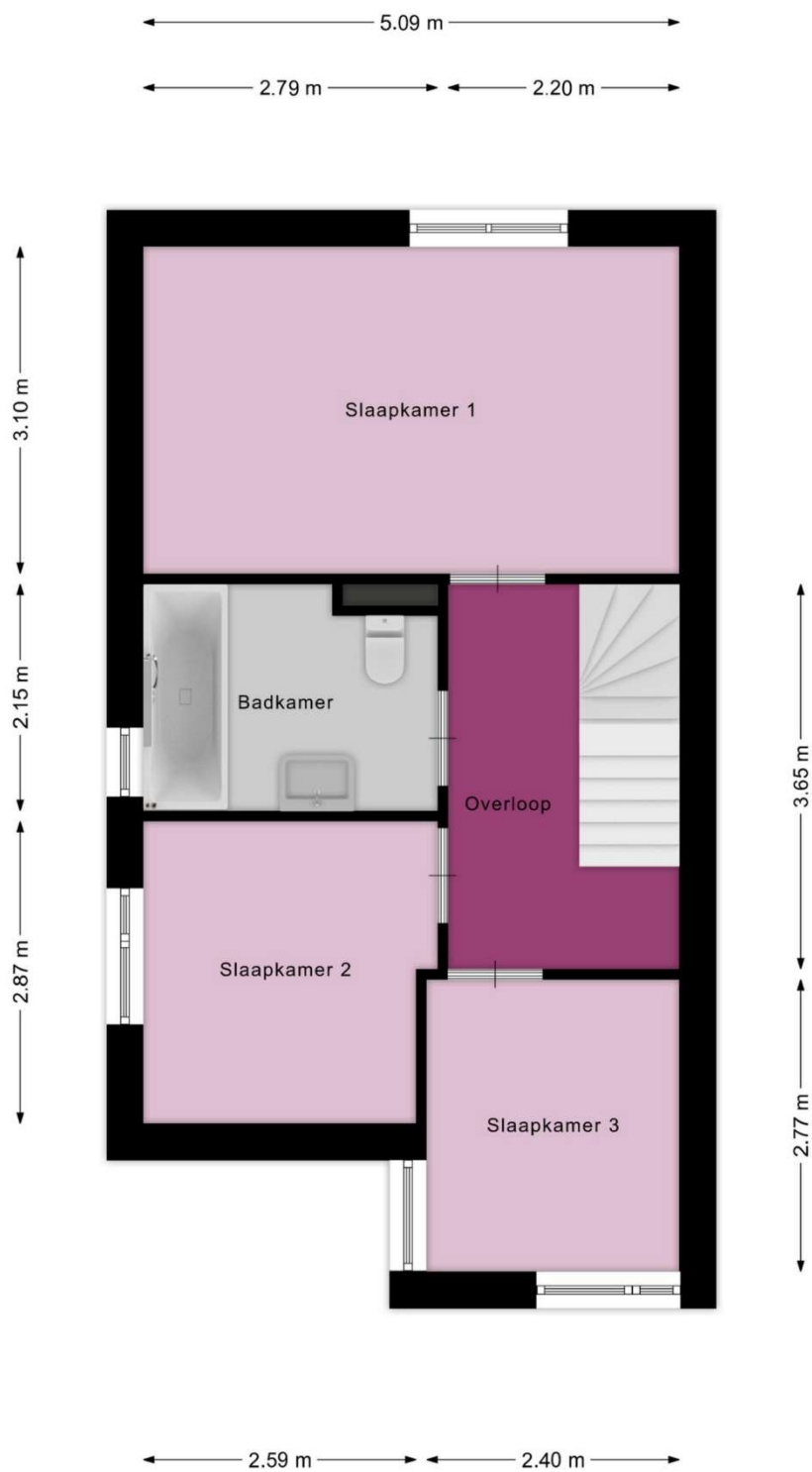
Oprit met carport, straatbeeld aan de voorzijde



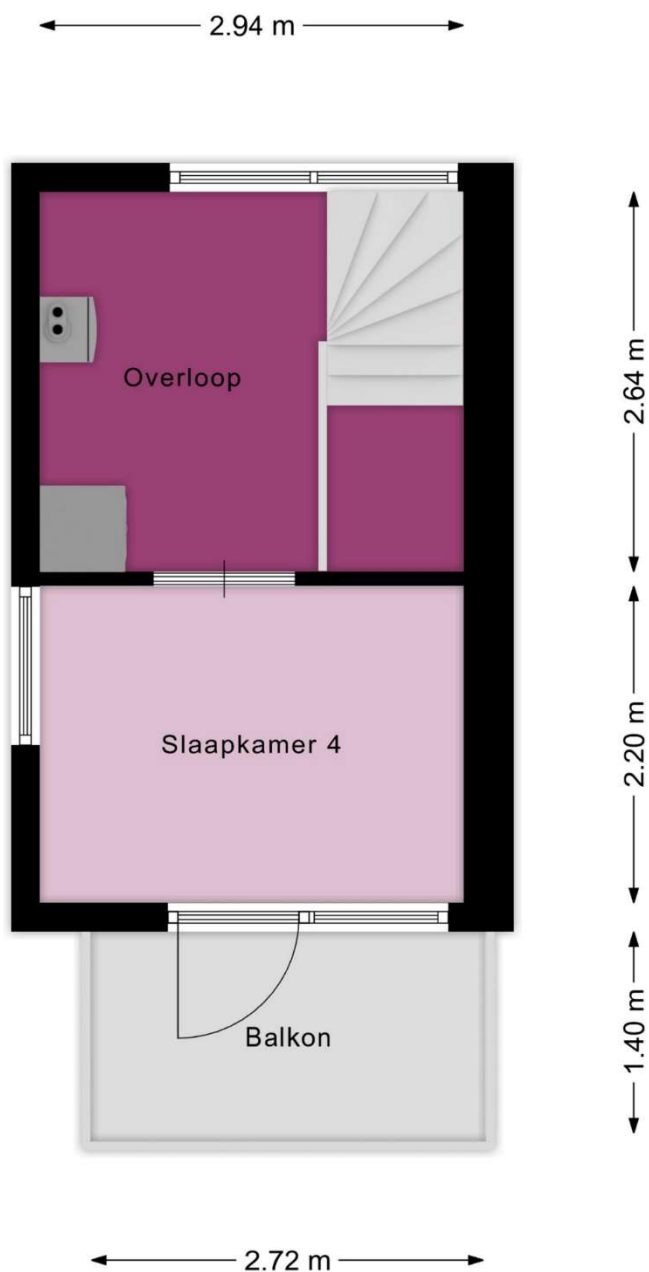
Plattegrond begane grond



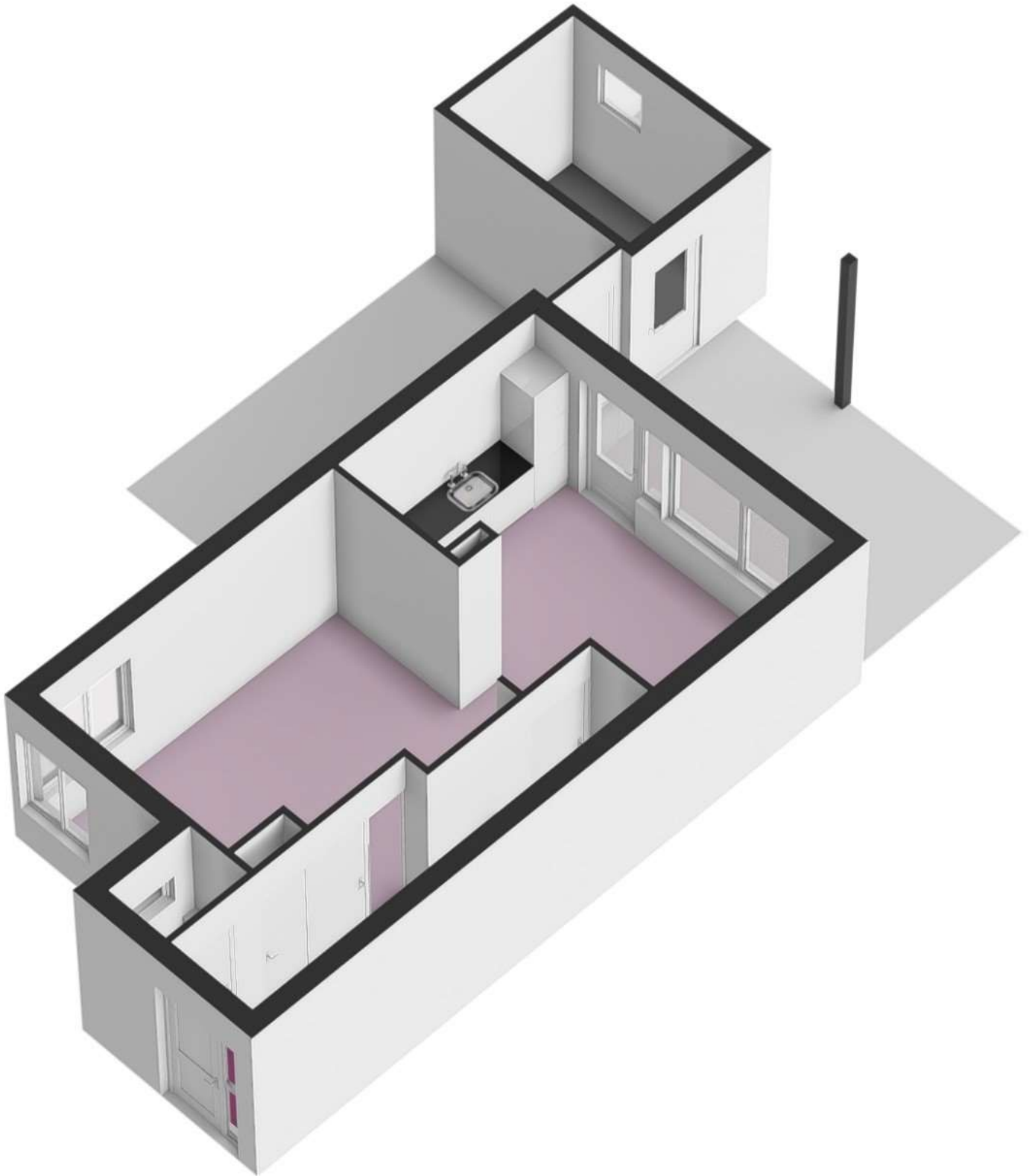
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



3D beeld begane grond

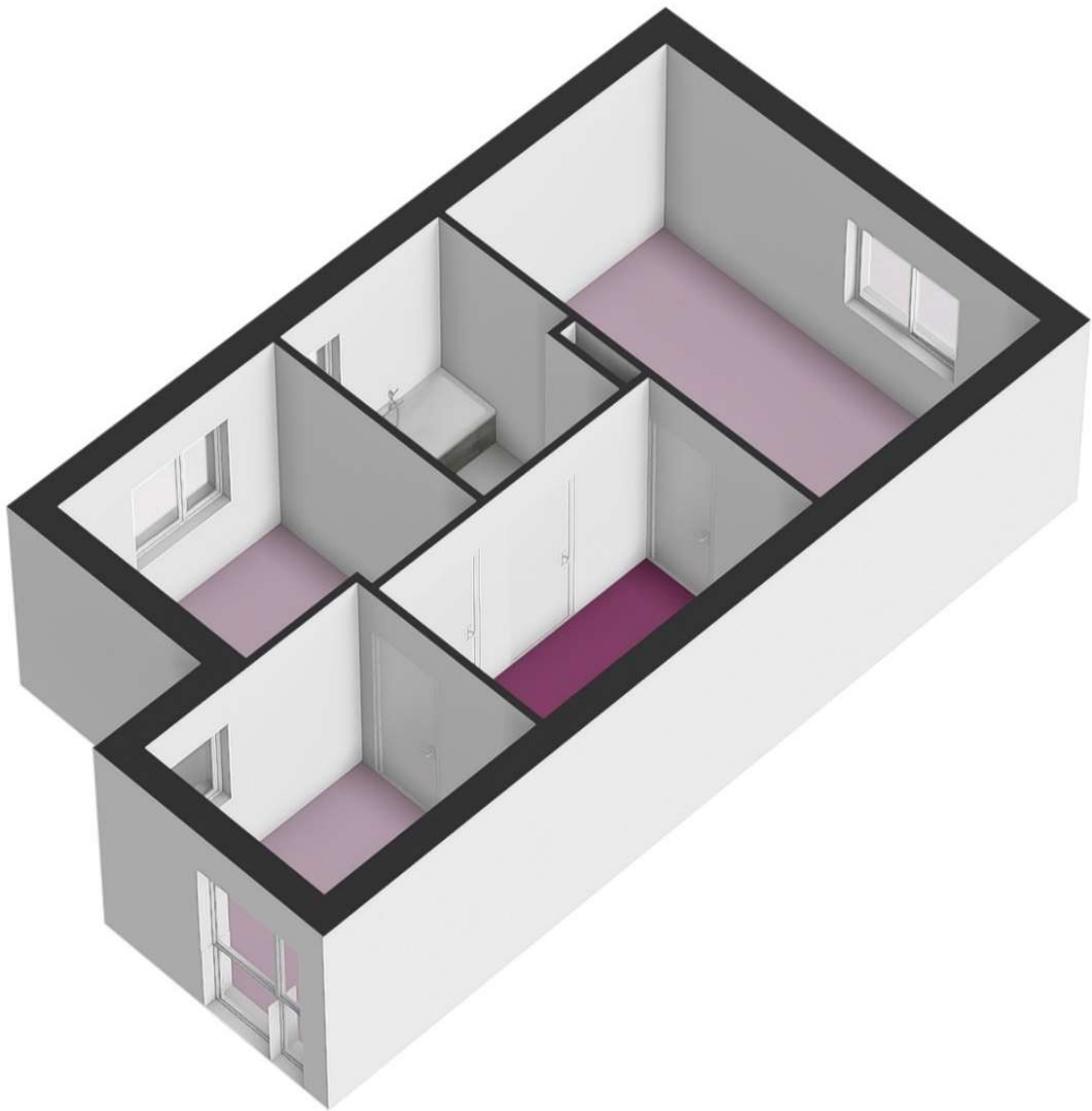




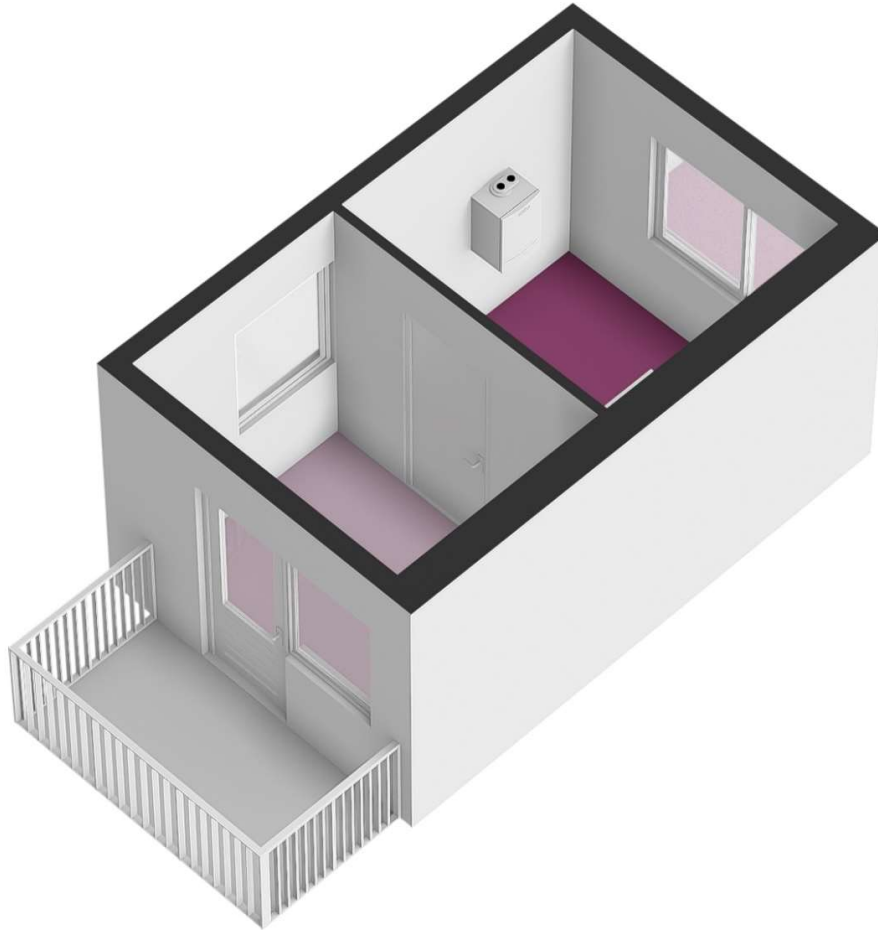
BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

3D beeld 1^e verdieping



3D beeld 2^e verdieping



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Entree	Voortuin met pad naar het overdekt entree bij de voordeur. Oprit met carport aan de zijkant. Via de poort onder de carport is er een vrije achterom met toegang tot de tuin. Aan de tuinzijde zit een overkapping aan de achtergevel waardoor je fijn droog via de carport en tuinoverkapping naar binnen kunt wanneer het regent.
Algemeen	De begane grond is afgewerkt met een houten vloer, spuitwerk op de wanden en plafonds. De woning is geheel goed geïsoleerd en geheel voorzien van houten raamkozijnen en isolerende beglazing. Er is een (ouder / online) energielabel B, met een nieuw label kan dit mogelijk label A worden gezien de isolatie en het bouwjaar.
Hal	Hal met meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezelaansluiting), deur naar het toilet, deur met zijraam naar de woonkamer en de trapopgang.
Toilet	Toilet met halfhoog betegelde wanden, een wandcloset met ingebouwd reservoir, een fonteintje en een raam in de zijgevel.
Woonkamer	Woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde. Er is een fijne ruimte voor een ruime zit(hoek)bank, een nis voor de televisie en er is een deur naar een praktische trapkast met veel bergruimte.
Woonkeuken	Aan de achterzijde van de woning is over de gehele breedte van de woning de woonkeuken gelegen. Er is veel daglicht en fijne ruimte voor de grote eettafel. Door de open verbinding staat de eettafel mooi in contact met zowel de keuken, de woonkamer als de tuin. Aan de achterzijde grote raampartijen en de achterdeur naar de tuin(overkapping).
Keukenopstelling	Keuken in een hoekopstelling met een kunststof werkblad, betegelde achterwand, onderkasten, laden en bovenkastjes. De keuken is uitgerust met een RVS spoelbak, eenhendelmengkraan, 4 pits gaskookplaat, onderbouw afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. In de klepkast is ruimte om bijvoorbeeld een combi oven/magnetron te plaatsen.

Eerste verdieping

Algemeen	De eerste verdieping is uitgevoerd met een betonnen constructievloer. Er zijn houten kozijnen met isolerende beglazing. De eerste verdieping is afgewerkt met een vloerbedekking, slaapkamers met stucwerk wanden en spuitwerk plafonds.
Overloop	De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2 ^e verdieping.
Slaapkamer 1	Zeer ruime slaapkamer over de gehele breedte van de woning.
Slaapkamer 2	Slaapkamer aan de zijkant gelegen.
Slaapkamer 3	Slaapkamer aan de voorzijde, met meerdere ramen, aan de voorzijde en aan de zijkant.
Badkamer	De badkamer is lekker ruim van opzet, geheel betegeld en compleet ingedeeld met een ligbad, douche, toilet en wastafel. Er is fijn daglicht middels het raam in de zijgevel.

Tweede verdieping

Algemeen	Het betreft ook hier een betonnen constructievloer. Doordat er geen schuine daken zijn is hier op de gehele verdieping een hoog plafond en zijn er rechte muren. Dit zorgt voor fijne en praktisch bruikbare ruimten.
Voorzolder	Voorzolder met de opstelling voor de wasmachine en droger, de unit WTW ventilatie (Itho) en de opstelling voor de CV ketel (Nefit HR combi, 2019, deze is in november 2025 onderhouden). De ramen aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht. Er zijn voorbeelden bekend in de straat waar hier een deur en een opbouw aan de achterzijde voor een 5 ^e slaapkamer is gemaakt.
Slaapkamer 4	Aan de voorzijde gelegen, met een raam aan de zijkant en aan de voorzijde een raam en deur naar het balkon. Vanuit het balkon is er een mooi uitzicht aan de voorzijde.

Tuin

Tuin	Er is een fijne terrasoverkapping aan de achtergevel. De terrasoverkapping is in circa 2014 geplaatst en heeft een afmeting van circa 4,94 bij 3,15 meter. De tuin is op het zuidoosten gelegen en heeft een mooie afmeting van circa 12 meter diep en 8,4 meter breed. De tuin is ingericht met sierbestrating, gazon en vaste beplanting. Verder is de tuin uitgerust met een buitenkraantje en een vloerputje aan de achtergevel.
Vrije achterom Berging	Onder de carport zit een houten poort met de vrije achterom naar de tuin. Er is een gemetselde berging grenzend aan de carport, deze heeft een toegangsdeur via de tuin en een raam aan de achterzijde. De berging is dus fijn voorzien van daglicht, verder is er een betonnen vloer en elektra.
Carport	De totale oprit is circa 13 meter diep. De carport heeft een afmeting van circa 5,50 bij 2,90 meter. Er is dus veel ruimte voor de eigen auto's. Onder de carport zit de poort naar de tuinoverkapping. Je kunt dus geheel overdekt naar binnen zodat je geen last hebt regen of sneeuw.

Woonomgeving

Woonstraat	Deze woning is gelegen aan een rustige woonstraat met soortgelijke woningen aan dezelfde zijde en levensloopbestendige semi bungalows aan de overzijde. Om de hoek is een speeltuintje gelegen.
Ligging	De woning is goed gelegen op korte afstand van de Polderse bossen en op nabije afstand van het centrum en de voorzieningen.

Bijzonderheden

- Deze jonge woning is geheel goed geïsoleerd, met spouw-, vloer en dakisolatie.
- Voorzien van houten kozijnen en isolerende beglazing.
- Er is een (ouder, online) energielabel B, met een nieuw label kan dit mogelijk label A worden gezien de isolatie en het bouwjaar.
- Fijne woonkeuken aan de tuinzijde met veel daglicht.
- Complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.
- Er zijn 4 slaapkamers en met een opbouw kan er mogelijk zelfs een 5^e slaapkamer komen.
- Tuin met een terrasoverkapping aan de achterzijde, deze is in circa 2014 geplaatst.
- Ruime oprit met carport en poort naar de tuin.
- Het buitenschilderwerk is in 2020 uitgevoerd.
- De Nefit HR CV ketel is van 2019 goed onderhouden met recent onderhoud in 2025.
- De woning biedt fijne ruimte zowel op de begane grond als ook op de verdiepingen met geheel rechte muren. Indien meer ruimte (of in de toekomst) gewenst is dan zijn er uit-/aanbouwen op de begane grond aan de achterzijde en/of aan de zijkant alsook een opbouw grenzend aan de 2^e verdieping (voor een 5^e slaapkamer) in de straat bekend. Het betreft hiermee een fijne jonge woning met tuinoverkapping, oprit, carport, 4 slaapkamers en eventueel extra (toekomstige) mogelijkheden.
- De uitbouw van de burens staat op de erfafscheiding wat mogelijkheden biedt voor een eventuele uitbouw.
- Deze twee-onder-een kapwoning wordt verkocht door de 1^e bewoonster en is zeer rustig bewoond en goed onderhouden.
- 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 me 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.