



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Daliastraat 40 te Asten



Samenvatting

Uitgebouwde tussenwoning met 4 slaapkamers, een ruime tuin en stenen berging.
Gelegen aan een breed opgezette woonstraat met speelveld aan de overzijde.

Er is een uitbouw over de gehele breedte van de woning. Door de uitbouw is er extra leefruimte in de woonkamer en een bijkeuken achter de keuken. Begane grond met een tegelvloer. Woonkamer met een schuifpui naar de tuin en een pelletkachel (circa 2021). Half open keuken met een eenvoudige keukenopstelling, toegang tot een verdiepte trapkast en naar de bijkeuken. Hal met toilet en trapopgang.

Op de 1e verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer met een wastafel en inloopdouche. Houten kozijnen met enkele beglazing en horren.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Middels een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder. De CV ketel is van 2022.

Ruime tuin met een stenen berging, nieuwe schutting (2021) en een achterom met een overkapping. Doordat ruime achtertuinen rondom geniet deze woning van een ruime afstand en een open doorkijk aan de achterzijde. Deze woning is gelegen aan een breed opgezette woonstraat met groen aan de voorzijde.

Basisschool Het Talent ligt om de hoek en het centrum ligt fijn op loopafstand.

Praktisch overzicht

Adres	Daliastraat 40 te Asten
Postcode	5721 EM
Perceel	189 m ²
Woonoppervlakte	93 m ² + berging 10 m ²
Inhoud woning	335 m ³
Bouwjaar	1962
Woningtype	Tussenwoning met berging
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 325.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

0493 - 84 03 43
helma@beterwonenmakelaardij.nl

Woonkamer



Woonkamer met pelletkachel en uitbouw aan de achterzijde



Woonkamer met schuifpui en veel ruimte



Keuken



Keuken



Bijkeuken in de uitbouw



Hal en toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2 en slaapkamer 3



Slaapkamer 4 en gemoderniseerde badkamer



Overloop, badkamer en bergzolder



Ruime tuin met vrije doorkijk en stenen berging



Tuin en achtergevel, berging



Overkapping met poort naar de vrije achterom aan de achterzijde



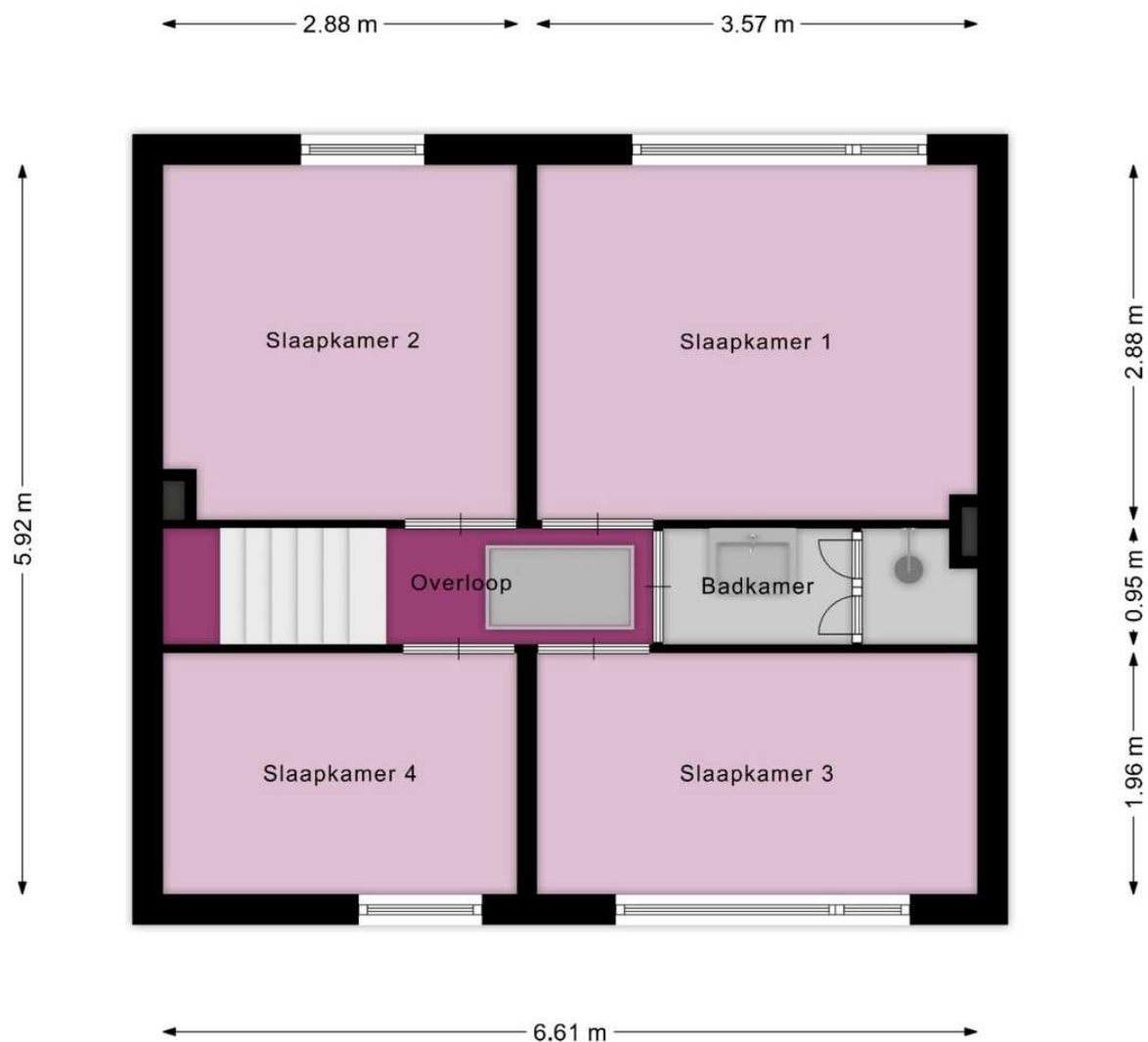
Straatbeeld en speelveld aan overzijde



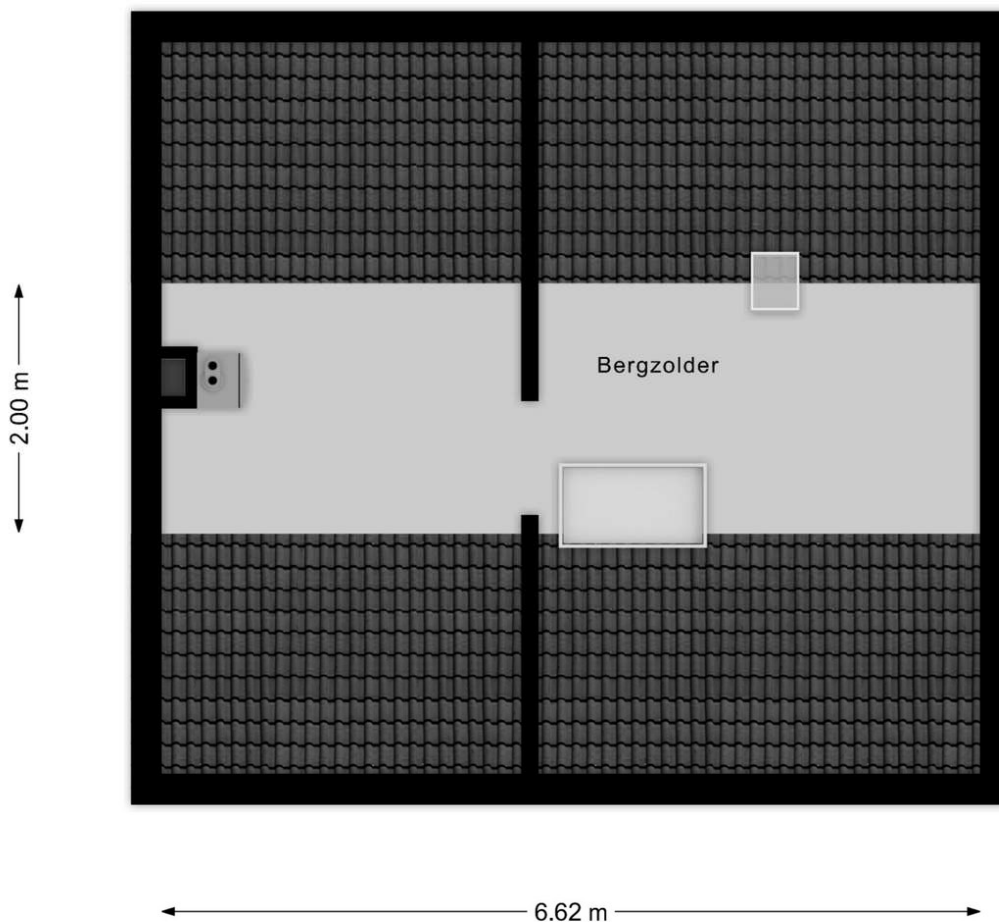
Plattegrond begane grond



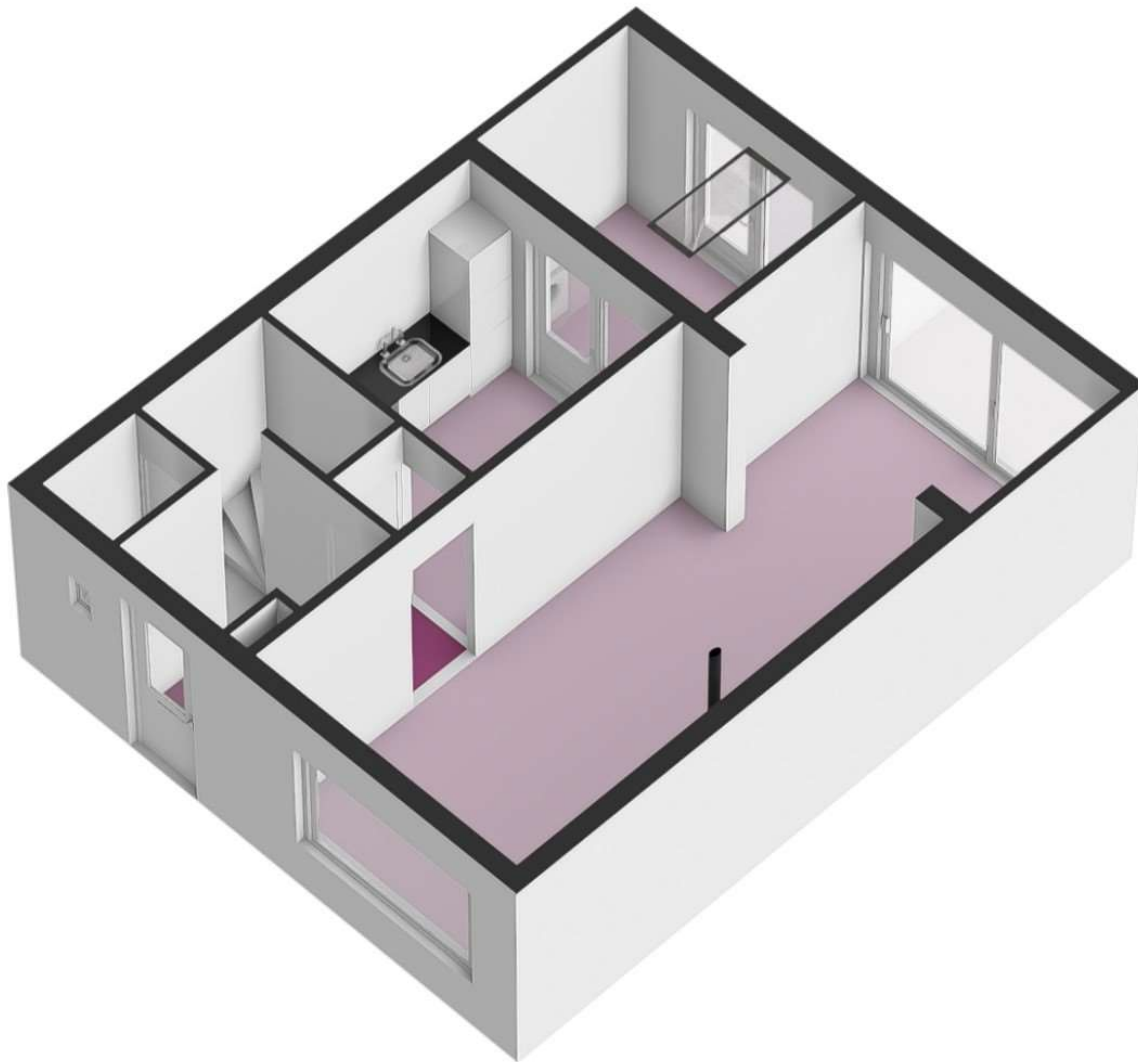
Plattegrond 1^e verdieping



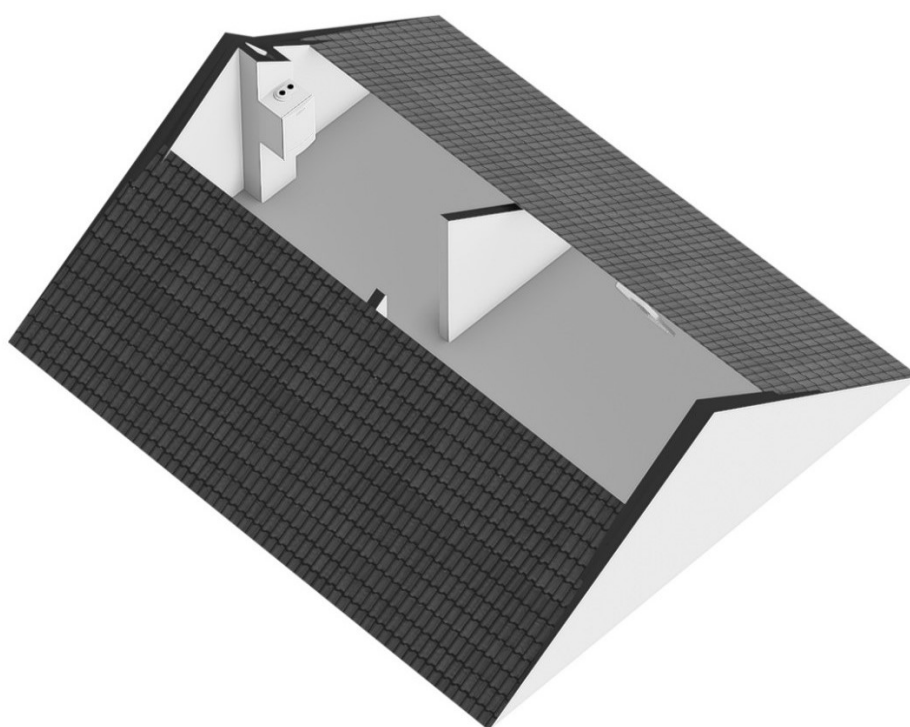
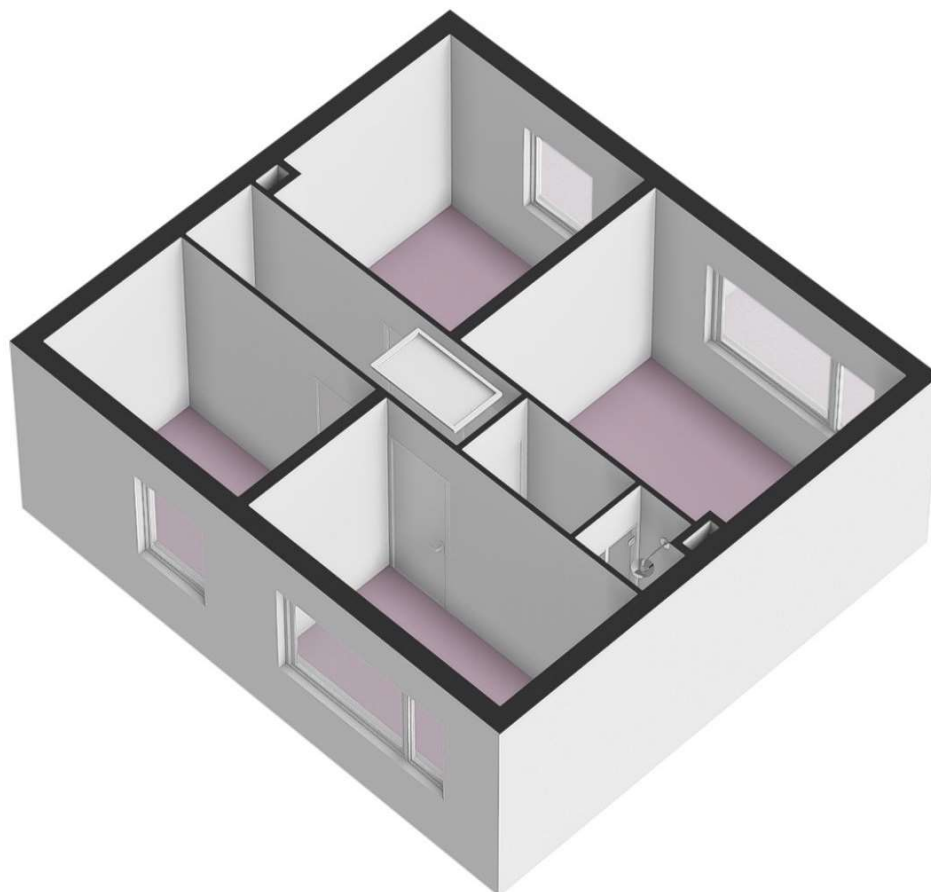
Plattegrond bergzolder



3D Beeld begane grond



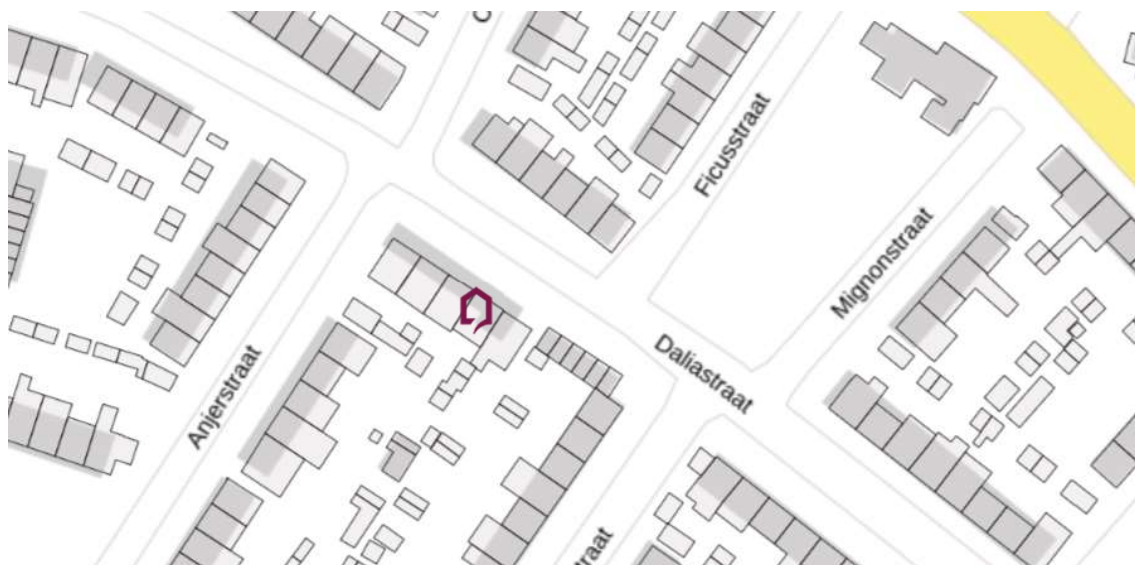
3D Beeld eerste verdieping en bergzolder



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	Begane grond geheel met een zwart/grijze tegelvloer met uitzondering van de bijkeuken. In de uitbouw zit een brede aluminium schuifpui met dubbele beglazing. De woning is verder voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing. In de woonkamer is hierbij een voorzetraam geplaatst.
Hal	Hal met toegang tot het toilet, meterkast (3 groepen, slimme meters), trapopgang en deur met toegang tot de keuken en de woonkamer.
Toilet	Het toilet is halfhoog betegeld, er is een staand toilet en een raampje in de voorgevel.
Woonkamer	Woonkamer aan de voorzijde met een groot raam. In circa 2021 is een fraaie pelletkachel geplaatst. Wanden met behang en met stucwerk. Er is een open doorgang naar de keuken en een brede open doorgang naar de uitbouw. De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor extra veel leefruimte. Aan de achterzijde is hier een brede en kamerhoge schuifpui met toegang tot de achtertuin.
Keuken	De wanden in de half open keuken zijn deels betegeld. Via de keuken is er toegang tot de verdiepte trapkast, deze is 2 treden verdiept. Aan de achterzijde is er toegang tot de bijkeuken in de uitbouw.
Keukenopstelling	Het betreft een eenvoudige houten wandopstelling welke is geschilderd. De tegels op de achterwand zijn eveneens geschilderd. Op de wand met de trapkast is een magnetron in de muur gezet.

Eerste verdieping

Overloop	Overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Er is een luik met vlizotrap naar de bergzolder.
4 slaapkamers	Er zijn vier slaapkamers, twee aan de achterzijde en twee aan de voorzijde. Slaapkamer 1 aan de achterzijde is voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik en de slaapkamers zijn voorzien van horren.
Badkamer	De badkamer is vernieuwd en geheel betegeld. Badkamer met een inloopdouche met vloergootje en glazen douchedeuren. Er is een vaste wastafel met spiegel en planchet en verder is er een wandradiator.

Bergzolder

Bergzolder	Via de overloop is middels een luik met vlizotrap de bergzolder te bereiken. Bergzolder over de gehele breedte van de woning. Er is een klein dakraam aan de achterzijde, er zijn een aantal kastjes gemaakt onder de schuine kant en hier bevindt zich de aansluiting voor de CV-ketel (Ferolli, HR combi, 2022).
------------	--

Tuin

Tuin	De tuin is ruim van opzet en geniet van een open doorkijk door de ruime tuinen rondom. Er is een terras aan de achtergevel, terras achter in de tuin, een gazon en een pad naar achteren. Grenzend aan de berging aan de achterzijde zit een overkapping, hier zit de poort met de vrije achterom aan de achterzijde.
Berging	Stenen berging van circa 3,5 bij 2,8 meter groot, voorzien van elektra, daglicht en een betonvloer.
Ligging	De tuin is op het zuidwesten gelegen.
Erfafscheiding	In 2021 is aan de lange zijde en de achterzijde nieuwe erfafscheiding gekomen. Deze zeer nette schutting is van hout met betonnen staanders ertussen. Aan de andere tuinzijde is een gemetselde muur met de burens.

Woonomgeving

Woonstraat	Deze tussenwoning ligt aan breed opgezette woonstraat met een speeltuin en speelveld aan de overzijde.
Ligging	Om de hoek is basisschool Het Talent gelegen en het centrum ligt erg fijn op korte afstand.

Bijzonderheden

- ✧ De CV ketel (HR combi, Ferroli, eigendom), is in 2022 geplaatst.
- ✧ De zeer nette houten tuinafscheiding aan de lange zijde en achterzijde is van 2021.
- ✧ Er zijn houten kozijnen met enkele beglazing. In de woonkamer aan de voorzijde is een voorzetaam geplaatst, aan de achterzijde is een aluminium schuifpui met dubbele beglazing.
- ✧ Woonkamer met een pelletkachel welke mag blijven.
- ✧ Slaapkamer 1 met een elektrisch bedienbaar rolluik. De handbediende rolluik in slaapkamer 2 functioneert niet.
- ✧ De gaskookplaat is afgesloten, er is een 2 pits elektrische kookplaat indien gewenst.
- ✧ De uitbouw is uitgevoerd met damwanden dak en wanden.
- ✧ In de kapconstructie van de berging is asbest aanwezig.
- ✧ Ligging op loopafstand van vele voorzieningen.
- ✧ 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 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.