



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Wolfsberg 63 te Asten



Samenvatting

Vrijstaande woning op een uniek ruim perceel van 2.975 m² binnen de bebouwde kom, gelegen aan de Wolfsberg in Asten. Wat een ruimte en wat een mogelijkheden. Dat begint al met de zeer royale oprit met brede elektrische garagedeur naar de garage/berging.

De woning is eveneens ruim van opzet en in 2001 extra uitgebouwd aan de zijkant. In 1997 is de woning voorzien van vloerisolatie, vloerverwarming, tegelvloer en kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Badkamer, toilet en keuken zijn toen eveneens verbouwd. De spouwmuren zijn in 2024 geïsoleerd.

Ruime woonkamer met grote raampartijen, een gashaard, deur naar de bijkeuken, trapkast en open doorgang naar de keuken. Keuken met een hoekopstelling, raam en deur naar de tuin en een open doorgang naar het gedeelte aan de voorzijde. Via hier de doorgang naar de uitbouw aan de zijkant. Deze is multifunctioneel te gebruiken, heeft een grote pui en deur aan de tuinzijde, groot raam aan de voorzijde en een houthaard. Verder is er een achter portaal met een berging, toilet, bijkeuken en deur naar de tuin.

Op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamers en een badkamer, geheel met kunststof kozijnen, isolerende beglazing en rolluiken. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping met een voorzolder en twee kamers. Er is een goede hoogte waardoor deze kamers ook naar volwaardige slaapkamers verbouwd kunnen worden.

De tuin is uniek ruim, circa 66 meter diep en in een L-vorm gelegen. Er zijn meerdere bijgebouwen/ bergingen.

Tuin met een vijver, veel groen, gazon en bomen. Laat u verrassen door de ruimte op deze unieke locatie.

Praktisch overzicht

Adres	Wolfsberg 63 te Asten
Postcode	5721 HS
Perceel	2.975 m ²
Woonoppervlakte	195 m ²
Inhoud	635 m ³
Bouwjaar	1960, aanbouw zijkant 2001
Woningtype	Vrijstaande woning
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 795.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Voorzijde, achterzijde met zeer ruime tuin



Uniek ruim perceel van 2.975 m² in het dorp



Uniek ruim perceel



Uniek ruim perceel



Tuin met veel ruimte en meerdere bergingen



Tuin en achtergevel met uitbouw aan de zijkant (2001)



Woonkamer met grote ramen, gashaard en vloerverwarming



Woonkamer met doorgang naar de keuken



Keuken



Keuken



Keuken met deur naar de aanbouw (2001)



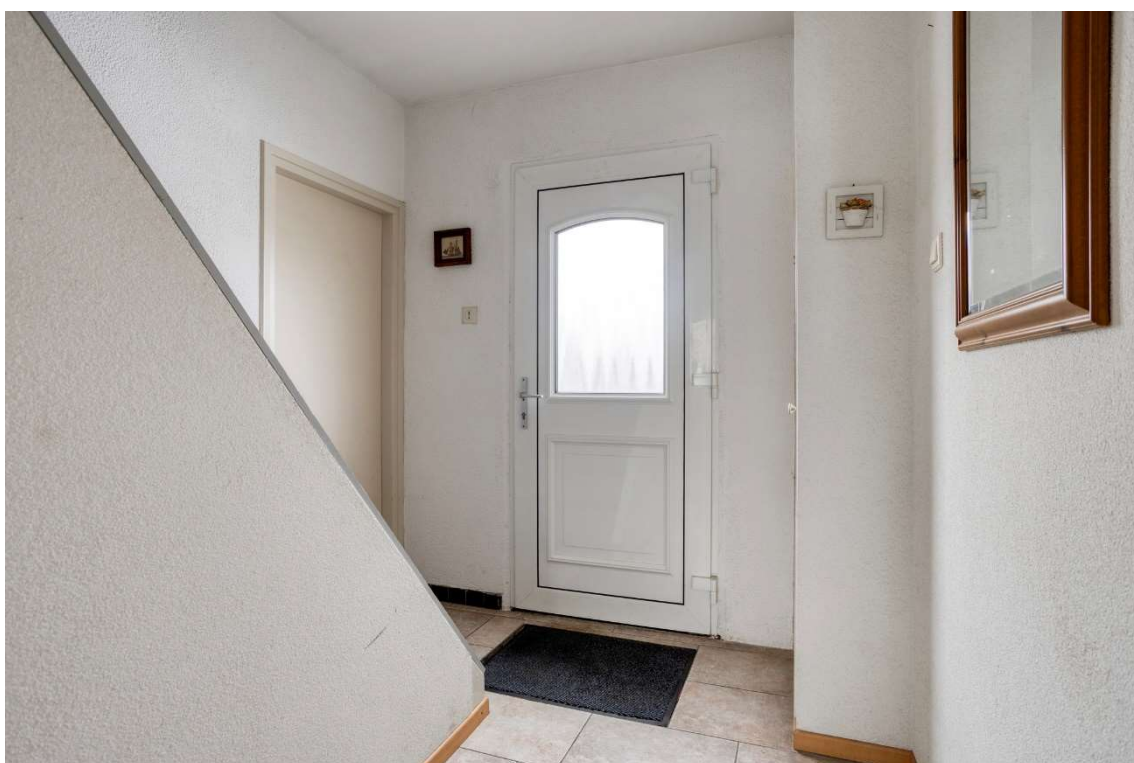
Werk-/speel-/hobby-/chill-/slaapkamer in de aanbouw, met houthaard



Achter portaal met toilet, berging en bijkeuken



Bijkeuken, toilet, hal



Badkamer



Slaapkamer 1, slaapkamer 2



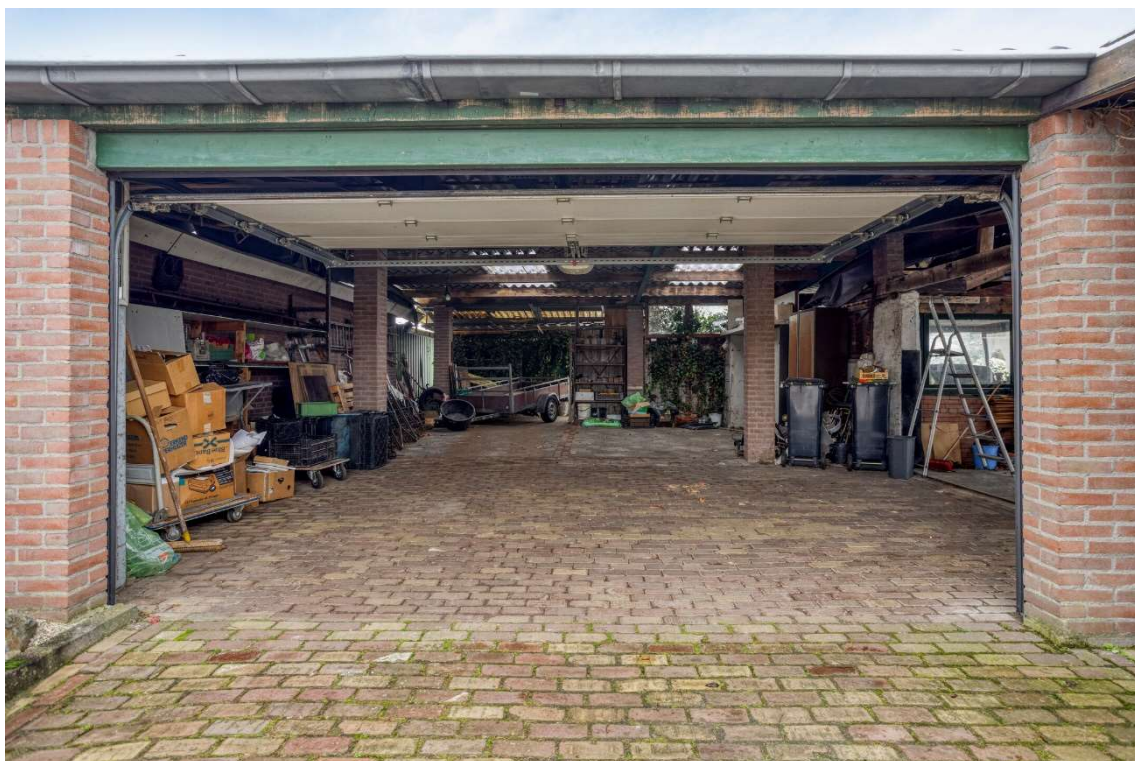
Slaapkamer 3, slaapkamer 4



Slaapkamer 4, vaste trap naar de 2^e verdieping



2^e Verdieping met voorzolders en 2 kamers, oprit en garage



Garage/berging en zeer ruime oprit



Garage/berging



Bijgebouwen



Oprit en voorzijde



Voorzijde en straatbeeld



Plattegrond begane grond



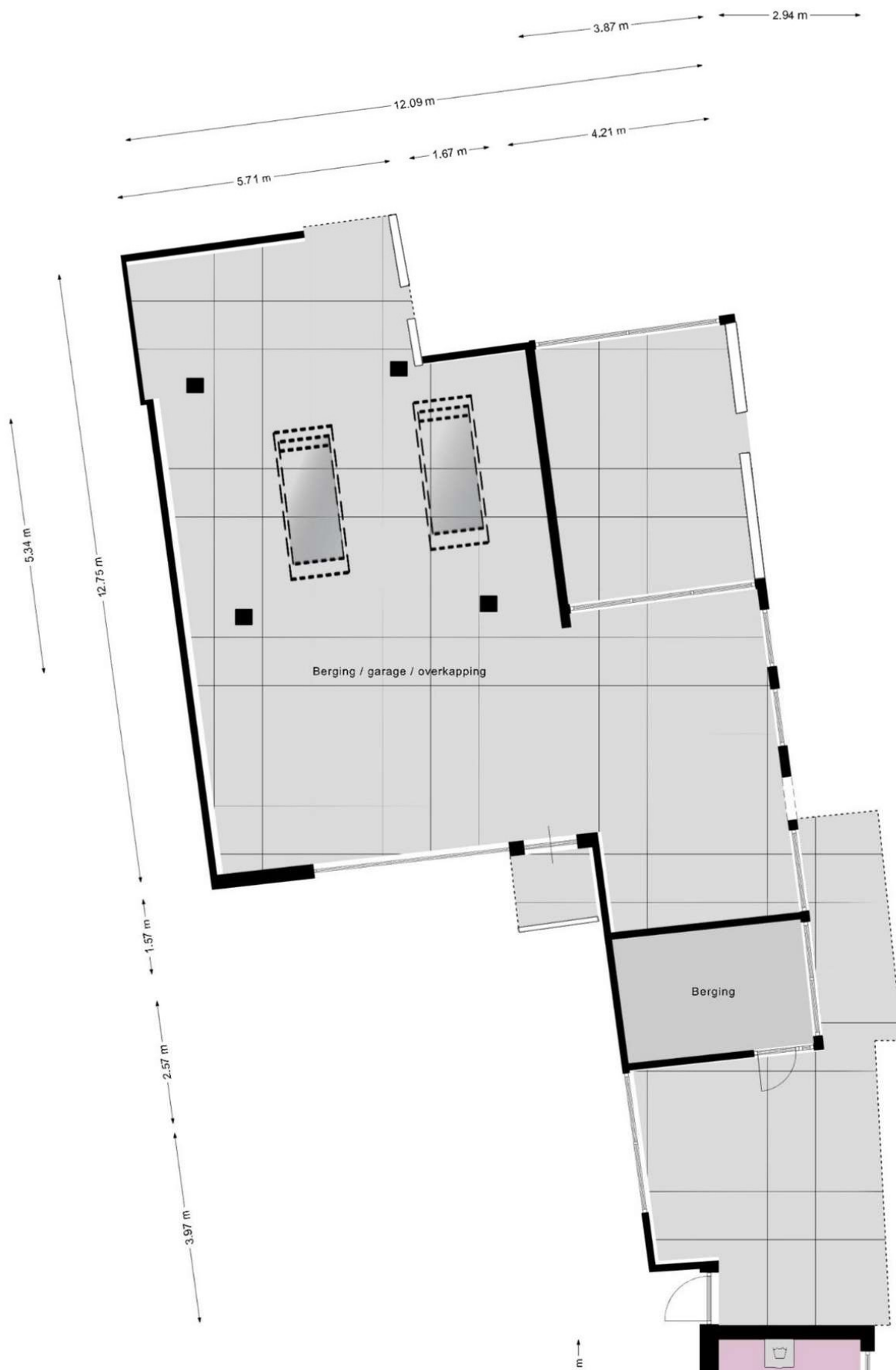
Plattegrond 1^e verdieping



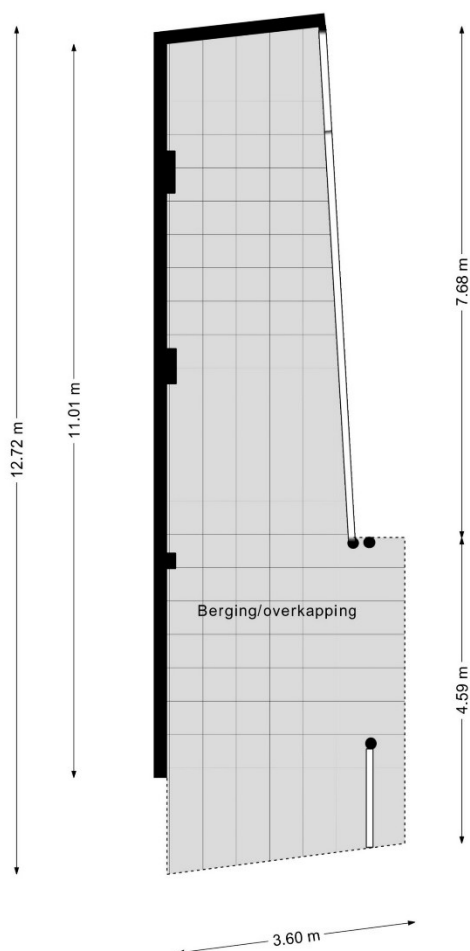
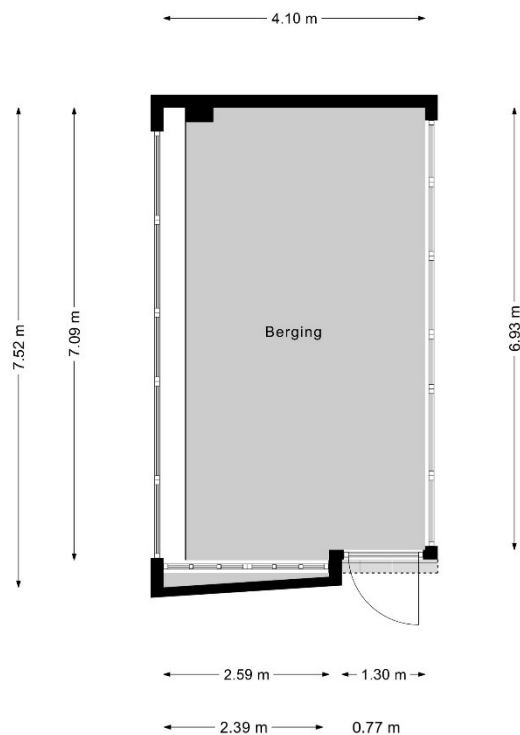
Plattegrond 2^e verdieping



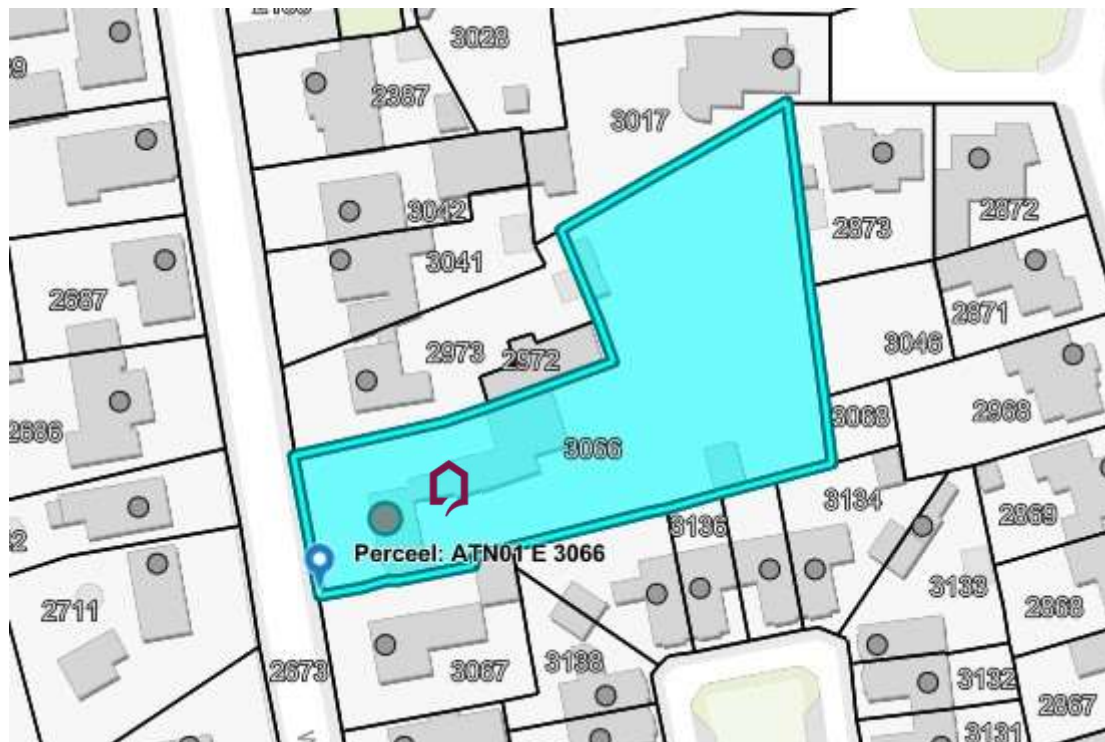
Plattegrond bijgebouwen



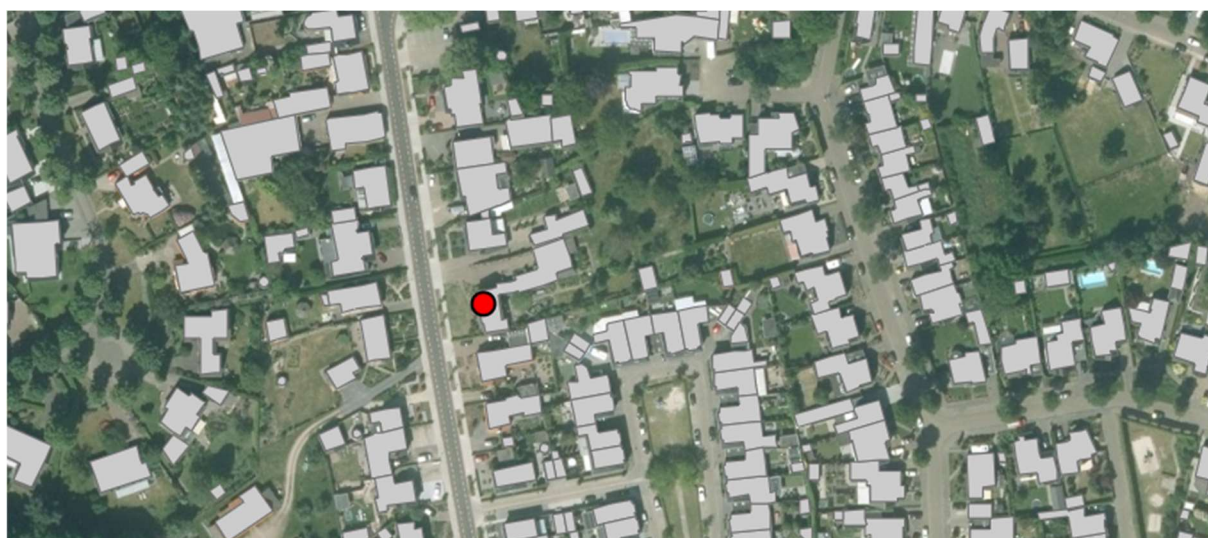
Plattegrond bijgebouwen



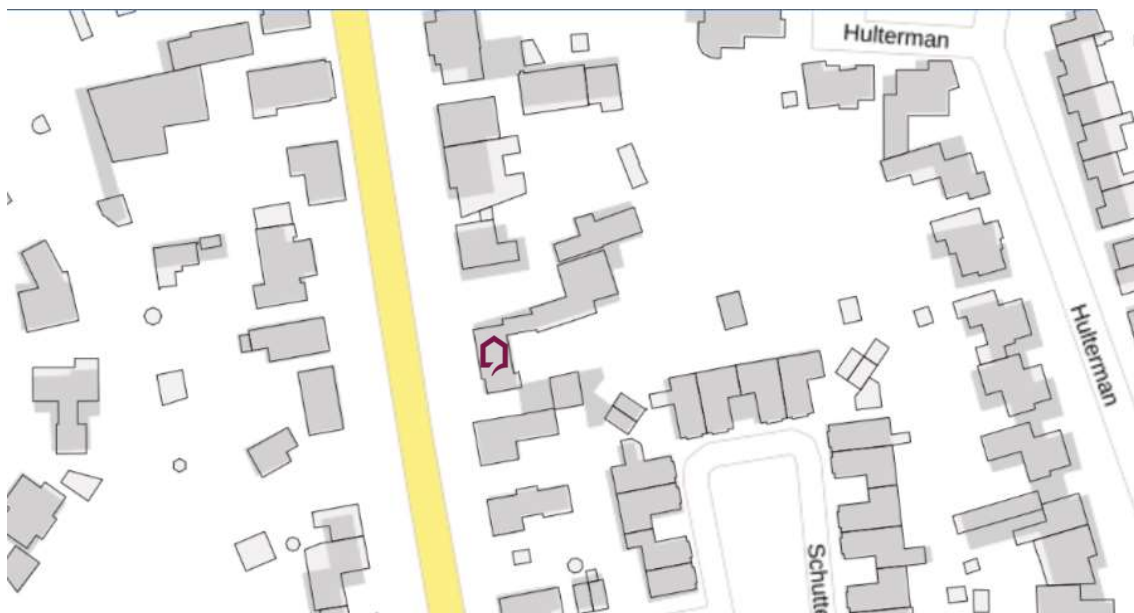
Kadastrale kaart



Ligging



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	De woning is in 1997 verbouwd waarbij er een nieuwe vloer in is gekomen met vloerisolatie, vloerverwarming als hoofdverwarming en een tegelvloer. De kozijnen en buitendeuren zijn daarbij vervangen door kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Stucwerk, keuken, toilet en badkamer zijn met deze verbouwing ook vervangen. In 2001 is de woning aan de rechterzijde uitgebouwd met een ruimte van 7,1 bij 3,2 meter.
Entree	Zeer royale oprit met toegang tot de voordeur en een stalen poort. Daarachter een tuinpoort en de garage/berging met brede elektrisch bedienbare garagedeur.
Hal	Hal met daglicht, trapopgang en deur naar de woonkamer. De voordeur is uitgevoerd in kunststof met isolerende privacy beglazing. De deur naar de keuken is momenteel niet in gebruik. Meterkast met uitgebreide groepenkast, 2 aardelekschakelaars en slimme meters.
Woonkamer	Ruime woonkamer met veel lichtinval door de grote ramen aan drie zijden. Hierdoor is er fijn daglicht en zicht zowel aan de voorzijde, aan de zijkant als aan de tuinzijde. Er is een sfeervolle gashaard aanwezig. De ramen aan de voorzijde en zijkant zijn voorzien van een rolluik. Er is een deur naar het achter portaal, deur naar de hal, de verdiepte trapkast en een open doorgang naar de keuken.
Keuken	Keuken met een ruime hoekopstelling, raam en deur naar de tuin en een open doorgang naar de ruimte aan de voorzijde. Het raam aan de voorzijde is voorzien

Keukenopstelling	van rolluik. De deur naar de hal is momenteel niet in gebruik. De muur tussen de keukenopstelling achter het kookgedeelte en de ruimte aan de voorzijde is er later ingezet en deze heeft geen dragende functie.
Aanbouw	Keuken in een ruime hoekopstelling met een kunststof werkblad, betegelde achterwand, onderkasten, laden en bovenkasten. De keuken is uitgerust met een 1,5 spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.
Achter portaal	In 2001 is de woning aan de rechterzijde uitgebouwd. Dit is een mooie multifunctionele ruimte van 7,1 bij 3,2 meter groot. Aanbouw met een groot raam aan de voorzijde en een grote vaste pui en deur aan de tuinzijde. Deze aanbouw is uitgerust met een houtkachel en rolluiken.
Toilet	Via de woonkamer te bereiken portaal met deels betegelde wanden, deur naar de tuin (kunststof met isolerende beglazing), wasbak, toegang tot de berging, toilet en bijkeuken. De berging heeft een afmeting van 1,8 bij 1,4 meter en hier bevindt zich de verdeler voor de vloerverwarming.
Bijkeuken	Het toilet is geheel betegeld en uitgerust met een staand toilet en een raampje in de zijgevel.
.	De bijkeuken is geheel betegeld, voorzien van een raam in de zijgevel, aansluitingen voor de witgoedapparatuur en er is ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast en/of vriezer. De bijkeuken heeft een afmeting van 2,9 bij 1,5 meter.

Eerste verdieping

Algemeen	De eerste verdieping is eveneens in 1997 voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
Overloop	Overloop met toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.
4 Slaapkamers	Er zijn 4 ruime slaapkamers met rolluiken en vaste kasten. Via een slaapkamer 4 is er een deur met de vaste trap naar de 2 ^e verdieping.
Badkamer	De badkamer is geheel betegeld met aan de achterzijde een raam met isolerende privacy beglazing zodat er fijn daglicht en natuurlijke ventilatie is. Dit raam is ook voorzien van een rolluik. De badkamer is ingedeeld met een toilet, inloopdouche en vaste wastafel.

Tweede verdieping

Algemeen	De 2 ^e verdieping is uitgevoerd met een betonnen constructievloer. Er is een goede nokhoogte van circa 2,3 meter onder de balk. Het dakbeschot is afgewerkt met kunststof schroten.
Voorzolder	Voorzolder met klein dakraam aan de achterzijde en de opstelling voor de CV-ketel (Nefit HR combi, 2015). Links en recht een open doorgang naar de zolderkamers.
2 zolderkamers	Aan beide zijden een ruime zolderkamer met goede stahoogte, verwarming en een klein dakraam aan de achterzijde. Hier zijn mogelijk 2 goede slaapkamers van te maken.

Tuin

Tuin	Uniek ruime tuin op een perceel van 2.975 m ² . Tuin in een L-vorm met een diepte aan de achtergevel van circa 66 meter en een achterin is de tuin circa 57 meter breed. De tuin is aangelegd met een vijver, gazon, bomen, vaste beplanting en er staan diverse bijgebouwen. De tuin is uitgerust met een waterput voor grondwater met een aantal sproeipunten.
Garage/berging	Aan de zijkant een zeer ruime garage/berging/overkapping met bestrating, dakplaten (2016) en deels open wanden. Aan de voorzijde een poort naar de tuin en een mooie brede elektrisch bedienbare garagedeur.
Vrije achterom	Aan de zijkant van de woning zit een vrije achterom naar de overkapping achter de bijkeuken. Tevens is er een achterom via de brede garagedeur en een loopdeur.

Woonomgeving

Woonstraat	Gelegen aan een ruim opgezette woonstraat met diversiteit aan woning.
Ligging	Gelegen binnen de bebouwde kom van Asten, op korte afstand van de Polderse bossen en nabij diverse uitvalswegen.

Bijzonderheden

- ✧ Zeer ruime vrijstaande woning met een uniek groot perceel van 2.975 m².
- ✧ Er zijn hier maar liefst 7 slaapkamers mogelijk indien gewenst (1 in de aanbouw op de begane grond, 4 op de 1^e verdieping en 2 op de 2^e verdieping).
- ✧ In 1997 is de woning voorzien van vloerisolatie, vloerverwarming als hoofdverwarming, kunststof kozijnen en deuren met isolerende beglazing,
- ✧ De spouwmuur is in 2024 geïsoleerd en ingespoten met EPS isolatieparels.
- ✧ De woning heeft energielabel D.
- ✧ De woning is in 2001 uitgebouwd.
- ✧ De voormalige elektrische vloerverwarming in de uitbouw werkt niet.
- ✧ Diverse bijgebouwen zijn opgebouwd met losliggende stenen.
- ✧ De dakplaten van de garage/berging/overkapping zijn van 2016.
- ✧ 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.