



BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Albert van Cuijckstraat 19 te Asten



## Samenvatting

Verrassend ruime vrijstaande woning op een zeer mooi en rustige locatie, aan een doodlopend zijstraatje. De garage is ruim van opzet en is inpandig te bereiken. Voorzijde met een brede oprit en een vrije achterom. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en in 2021 zijn de spouwmuren geïsoleerd.

De indeling is zeer sfeervol met een brede woonkamer aan de tuinzijde.

Woonkamer met een mooie eikenhouten vloer. Aan de voorzijde een royale keukenopstelling in een

U-opstelling en een hoge kastenwand, voorzien van inbouwapparatuur.

Grenzend aan de woonkamer is een fijne extra ruimte aan de tuinzijde, deze is ideaal te gebruiken bijvoorbeeld als speel-/game-/werk- of eetkamer. Via een gang bereikt u badkamer 1 en slaapkamer 1 op de begane grond.

Deze slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde en is mogelijk ook te gebruiken als werk-/was- of hobbykamer.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn 3 zeer ruime slaapkamers, een berging en een 2<sup>e</sup> badkamer. Wat een heerlijke gezinswoning met veel ruimte en veel mogelijkheden. Levensloopbestendig gelijkvloers wonen kan hier ook, voor nu of later.

De brede tuin rondom is ruim van opzet en aangelegd met een terras, groot gazon, vaste beplanting en een waterpartij. De achtergevel is voorzien van een grote elektrische zonneluifel. Aan de linkerzijde een brede zijtuin met een achterom naar de voorzijde. Aan de andere zijde is een brede zijtuin, ideaal bijvoorbeeld voor kippen en/of een eigen moestuin. Zowel binnen als buiten biedt deze woning veel prettige leefruimte.

## Praktisch overzicht

Adres	Albert van Cuijckstraat 19 te Asten
Postcode	5721 JL
Perceel	856 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	180 m <sup>2</sup> + garage 31 m <sup>2</sup>
Inhoud	790 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1971, energielabel D
Woningtype	Vrijstaande woning met garage en oprit
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 685.000 kosten koper

## Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij  
Helma de Corte

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



BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Hal en toilet





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Hal en woonkamer

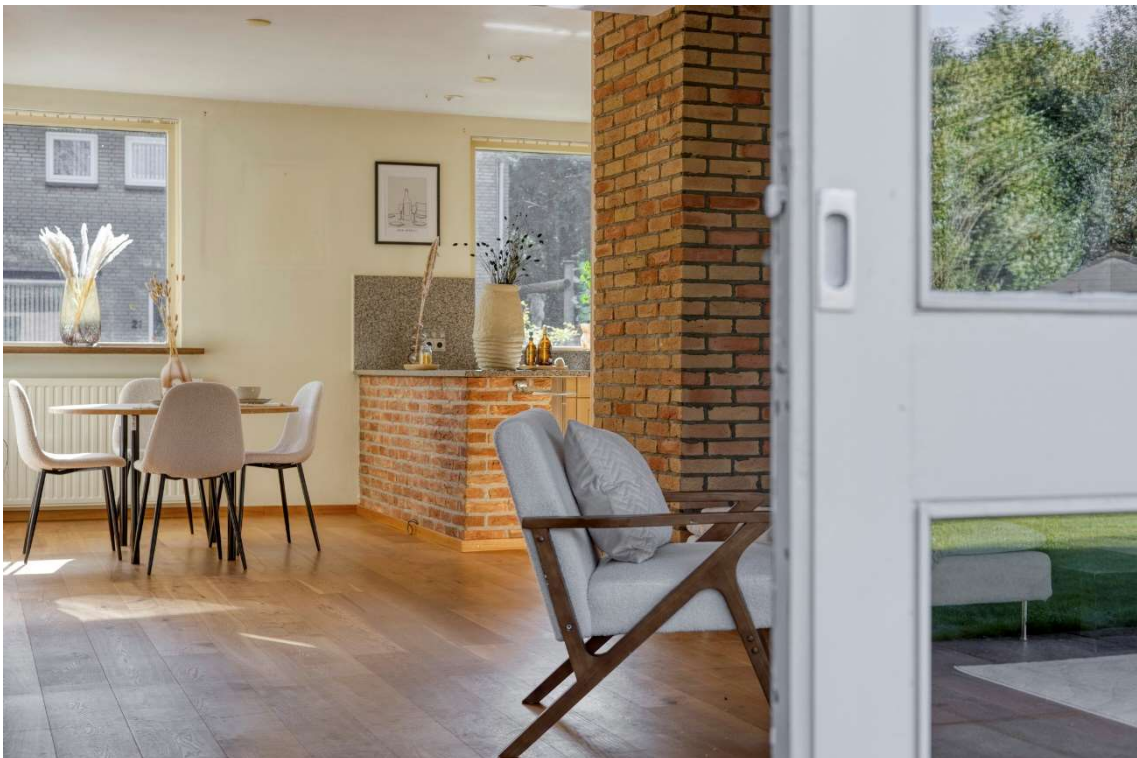




BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Woonkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Keuken en woonkamer

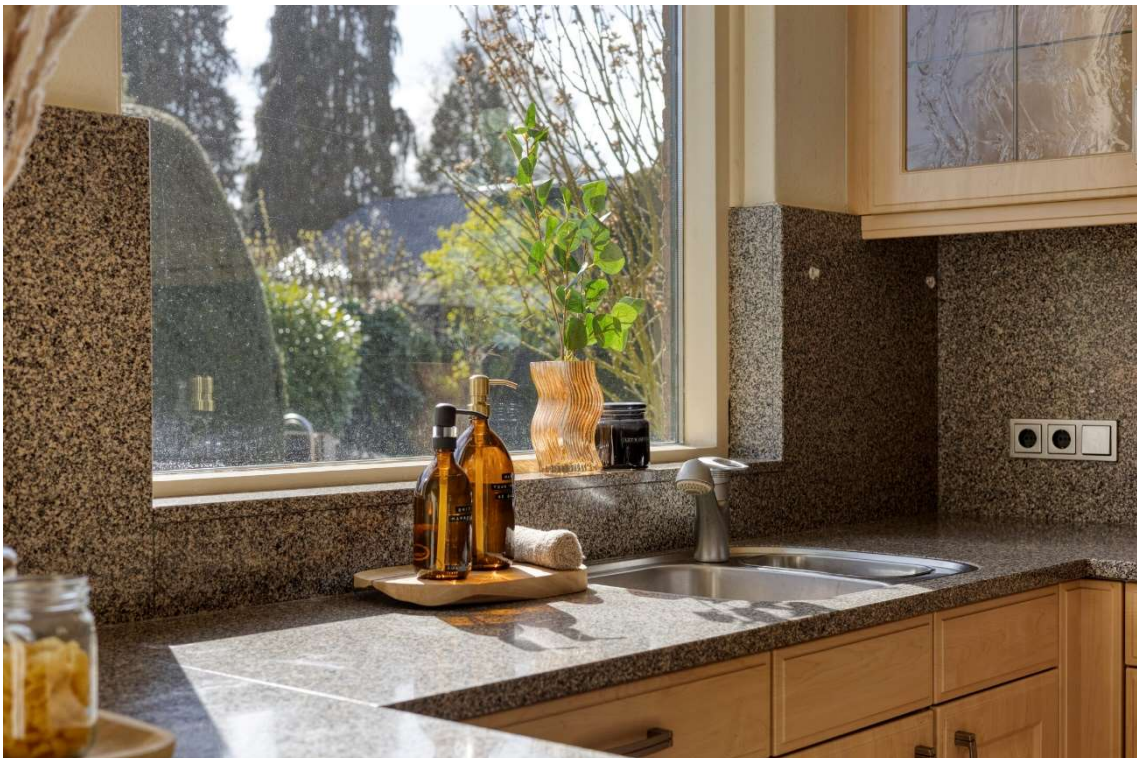




BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Keuken aan de voorzijde





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Speel-/game-/werk-/eetkamer grenzend aan de woongkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Slaapkamer 1/werk-/was-/hobbykamer op de begane grond





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Badkamer 1 op de begane grond

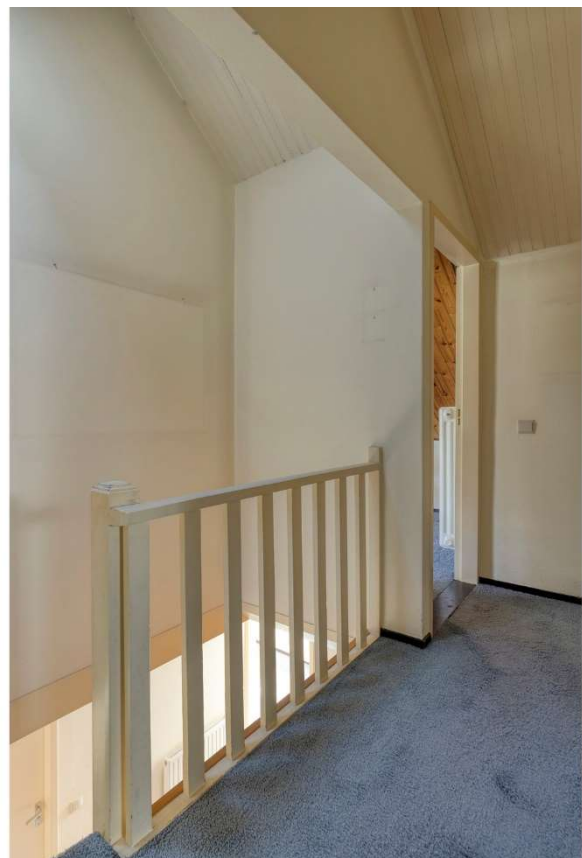




BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Gang beneden en overloop boven





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Slaapkamer 2 op de verdieping





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

### Slaapkamer 3





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Slaapkamer 4





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Badkamer 2 op de verdieping





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Tuin





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Tuin en achtergevel





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Achterzijde met tuin aan de achterzijde en twee zijkanten





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Zijgevel, achtergevel, tuin, garage





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Garage, voorzijde met oprit en vrije achterom aan de zijkant





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Voorzijde





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Voorzijde, straatbeeld en omgeving





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Plattegrond begane grond





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping

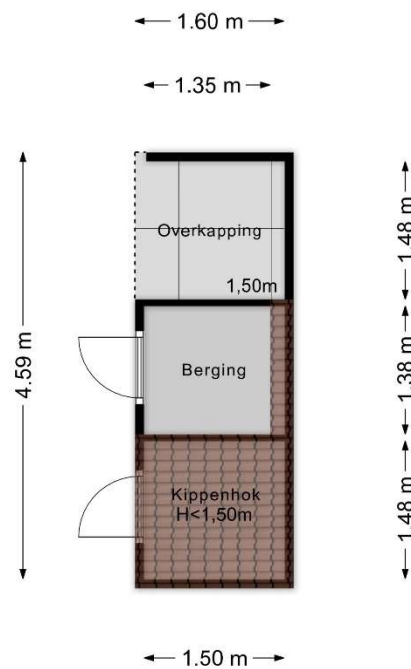
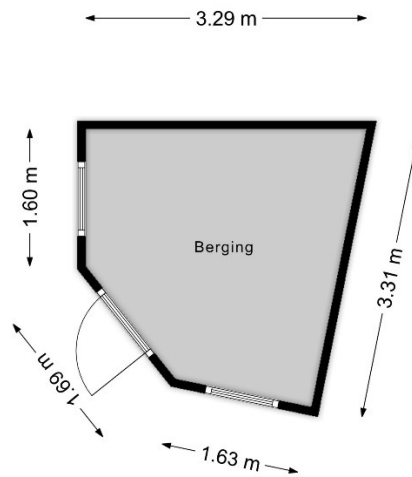




BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Plattegronden tuinbergingen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



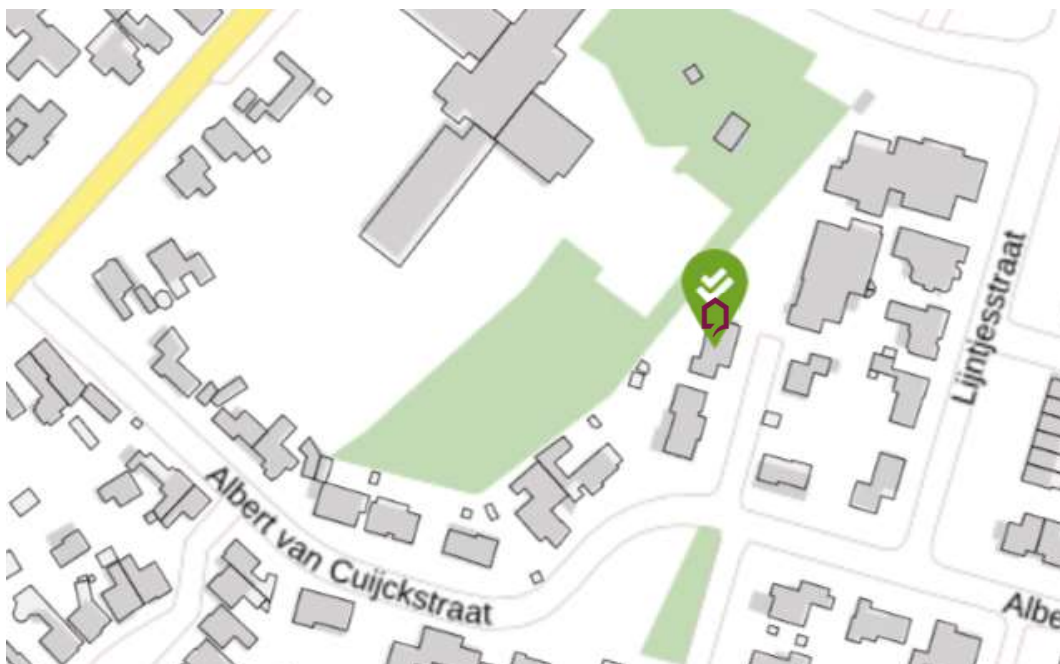
BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

### Kadastrale kaart



### Ligging



## Omschrijving

### Begane grond

Algemeen	In november 2021 zijn de spouwmuren geïsoleerd met EPS parels, hier zit 10 jaar garantie op. De begane grond is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing, geheel met houten kozijnen. De eikenhouten vloer is van 2011, deze is op tengels gelegd, op de cementdek vloer en beton vloer, waaronder circa 3 cm vloerisolatie zit conform de bouwtekening.
Entree	Oprit met toegang tot de voordeur, de garage en de vrije achterom. De garage is toegankelijk met een elektrische garage kanteldeur én een losse loopdeur. Links naast de garage zit een poort met de vrije achterom naar de tuin. De zijtuin is hier circa 4,90 meter breed waardoor een extra brede doorgang ook mogelijk is. Er is een buitenkraantje aan de voorzijde.
Hal	Hal met houten voordeur en enkele glas, kozijnen rondom met isolerende beglazing. Meterkast (8 groepen, 3 fase groep, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting). Hal met travertin vloertegels. De hal is een mooi centraal punt in de woning met een deur naar de keuken, naar de woonkamer en naar de garage.
Toilet	Het toilet is halfhoog betegeld, voorzien van een vrijhangend wandcloset met ingebouwd reservoir, een fontein, een spiegelkastje en een raampje in de voorgevel.
Woonkamer	Ruime woonkamer met zitgedeelte aan de tuinzijde. De grote pui en brede schuifdeur zorgen voor veel daglicht en een fijn uitzicht naar de tuin. Deze ramen zijn van hout en met dubbele beglazing. Er is een schouw met een kachel. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer. Deur naar de verdiepte trapkast met goede bergruimte. Er is een open doorgang naar de keuken aan de voorzijde. Er is een kunststof vouwbare afscheiding naar de speel-/game-/werk-/eetkamer. Dit is een fijne ruimte met ramen aan de tuinzijde, zowel aan de achterzijde als aan de zijkant. Vanuit hier is er een deur naar de tussengang.
Keuken	De keuken is te bereiken via een deur in de hal en via een open doorgang in de woonkamer. De keuken is aan de voorzijde gelegen met een raam boven het aanrecht en nog een raam daarnaast aan de voorzijde. De raamkozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van dubbele beglazing. Keuken met travertin tegels.
Keukenopstelling	Keuken in een ruime U-opstelling met een stenen werkblad en achterwand, onderkasten, draaicarrousel, laden, bovenkasten en 1,5 spoelbak. Aan de andere zijde een hoge kastenwand met een apothekers (uittrek) kast, bergruimte en inbouwapparatuur. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat (Miele), vaatwasser (Siemens), boiler, magnetron, koelkast (2025) en vriezer (2025).
Tussengang	Via de speel-/game-/werk-/eetkamer bij de woonkamer is er toegang tot de tussengang. Vanuit hier is er toegang tot badkamer 1 en slaapkamer 1 op de begane grond en de trapopgang naar de verdieping.
Badkamer 1	Deze badkamer op de begane grond is geheel betegeld, er zit een raam in de zijgevel, mechanische afzuiging, een wandradiator en de vloer is hoogstwaarschijnlijk voorzien van een (doorgeluste) vloerverwarming. Badkamer met een wandcloset, een

	inloopdouche met een gootje, glazen wand en deur, een dubbele wastafel met meubel en een spiegelkastje.
Slaapkamer 1	Deze kamer is een de voorzijde gelegen. Oorspronkelijk is deze kamer ingetekend als een logeerkamer met aansluiting voor een wastafel. Later is deze gebruikt als een waskamer met aansluiting voor de wasmachine. Gezien de ruimte en de ligging is deze kamer ideaal te gebruiken bijvoorbeeld als slaap-/werk-/was- of hobbykamer.
Garage	De garage is inpandig bereikbaar via de hal, en heeft een ruime afmeting met een diepte van 7,35 meter en een breedte van 4,2 meter. De garage is in spouw gebouwd, uitgerust met een elektrisch bedienbare garagedeur, een loopdeur naar de oprit, een loopdeur naar de tuin, een betonvloer, daglicht aan drie zijden, elektra, verwarming, onder- en bovenkastjes, een wasbak en deels een bergverlating. Gezien de aansluiting voor de wasbak is het wellicht ook passend om hier de aansluiting voor wasmachine te maken. In de garage zit ook de pomp voor het grondwater voor de tuin.

### Eerste verdieping

Overloop	Overloop met toegang tot 3 grote slaapkamers, een berging en de 2 <sup>e</sup> badkamer. Overloop met voerbedekking en fijn veel hoogte in de nok.
Slaapkamer 2	Zeer ruime slaapkamer aan de rechterzijde gelegen. Met bergruimte onder de schuine kant, een vaste wastafel, raam en deur naar het balkon. Deze slaapkamer is met enkele beglazing.
Slaapkamer 3	Ruime slaapkamer aan de voorzijde gelegen. Dakkapel met een kunststof kozijn met dubbele beglazing, draai-kiepraam en een hor.
Slaapkamer 4	Aan de linkerzijde gelegen, ruime slaapkamer met veel mooie hoogte en bergruimte onder de schuine kant aan de achterzijde. Ramen in de zijgevel met hout en enkele beglazing.
Berging	De berging is aan de achterzijde gelegen, hier bevindt zich de opstelling voor de CV-ketel (Atag, HR combi, 2021).
Badkamer 2	Badkamer 2 met dakraam aan de achterzijde. Dakraam met een rolhor en verduistering. Deze badkamer is geheel betegeld en ingedeeld met een toilet, vaste wastafel en een douche.

### Tuin

Tuin	Tuin met ruim terras aan de achtergevel, voorzien van een brede elektrisch bedienbare zonneluifel. Via de schuifpui in de woonkamer is er heerlijk toegang tot dit fijne terras. De tuin is verder aangelegd met een groot gazon, diverse vaste beplanting en een waterpartij. Er is een buitenkraantje aan de achtergevel en aan de zijgevel. De tuin is maar liefst 30 meter breed op het brede stuk aan de achtergevel en circa 12 meter diep achter de schuifpui.
Tuinbergingen	Linksachter is een houten tuinberging/tuinhuis gelegen, met betontegels, daglicht en elektra. Aan de andere zijde van de tuin is een kleine berging met daaraan een kippenhok, een overkapping en een composthoek.
Ligging	De tuin is op het westen gelegen, gezien de afmeting van deze ruime tuin kan de zon de gehele dag in tuin komen.
Vrije achterom	Aan de zijkant zit de poort met een vrije achterom naar de tuin. De tuin is hier circa 4,9 meter breed waardoor een extra brede toegang ook mogelijk is.

## Woonomgeving

Woonstraat	Gelegen aan een doodlopend zijstraatje van de Albert van Cuijckstraat. Een rustige woonstraat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Rondom is er veel groen gelegen. Aan de achterzijde ligt de ruime tuin van Amaliazorg Hof van Bluysen.
Ligging	Op zeer korte afstand van het centrum en op korte afstand van diverse scholen en sportvoorzieningen.

## Bijzonderheden

- ❑ Ruime vrijstaande woning en perceel met veel leefruimte binnen en buiten en vele mogelijkheden.
- ❑ Fijne en sfeervolle indeling in een langgerekte woning en op een breed perceel.
- ❑ In november 2021 zijn de spouwmuren geïsoleerd met EPS pannels, hier zit 10 jaar garantie op.
- ❑ Begane grond nagenoeg geheel met dubbele beglazing van 1991, geheel met houten kozijnen.
- ❑ De eikenhouten vloer is van 2011, deze is op tengels gelegd, op de cementdek vloer en beton vloer.
- ❑ De woning is voorzien van circa 3 cm vloerisolatie conform de bouwtekening.
- ❑ De CV ketel is van 2021.
- ❑ In de berging bij de CV ketel zijn asbest afwerkplaten zichtbaar.
- ❑ Het dakbeschoot is van hout, conform bouwtekening en ook zichtbaar in de dakdoorvoer.
- ❑ Het dak heeft conform bouwtekening circa 4 cm dakisolatie. Het is niet bekend of er daarna extra geïsoleerd is.
- ❑ De koelkast en de vriezer zijn van 2025.
- ❑ De achtergevel is voorzien van een brede elektrisch bedienbare zonwering.
- ❑ Er is een put geslagen voor het grondwater, de pomp zit in de garage.
- ❑ Er zijn tekeningen van het leidingwerk in de tuin (elektra en water).
- ❑ Onderhoud van het buitenschilderwerk is in 2024 door schildersbedrijf Bekx uitgevoerd.
- ❑ De schouw in de woonkamer is lang niet gebruikt.
- ❑ Er zijn 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers.
- ❑ Er zit een alarmsysteem in de woning.
- ❑ De garage is in spouw gebouwd en voorzien van verwarming.
- ❑ In de voortuin is deels grond rechts in gebruik dat geen eigendom is, dit is al zeer lange tijd zo.
- ❑ Er is geen vragenlijst.
- ❑ 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](mailto: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.

**Er is voor deze woning geen vragenlijst van de verkoper beschikbaar. Verkopers handelen namens familie en hebben de woning zelf niet bewoond. Verkopers kunnen kopers daarom niet zo informeren als ze zouden kunnen wanneer ze de woning wel zelf hadden bewoond.**

### **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 bieders 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.