



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Atalanta 82 te Someren



Samenvatting

Een heerlijke nieuwe woning die geheel goed en luxe is afgewerkt. Deze woning is uitstekend geïsoleerd, biedt veel comfort, heeft energielabel A+++ en 8 zonnepanelen. De huidige bewoners betalen slechts € 100,- per maand voor gas en elektra. Daarbij is deze woning extra fijn gelegen met een vrij uitzicht, aan de rand van Waterdael III.

Begane grond met vloerverwarming en een mooi houtlook PVC vloer. Keuken aan de voorzijde met een vrij uitzicht. Keuken in een wandopstelling en hoge kastenwand, compleet voorzien van een vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en combi oven/magnetron. Woonkamer met trapkast, raam en openslaande deuren naar de tuin. De binnendeuren zijn uitgevoerd in luxe stijldeuren. Beide trappen zijn erg goed en mooi afgewerkt en de eerste trap is voorzien van verlichting. De gehele woning is afgewerkt met strak stucwerk wanden.

1^e Verdieping met twee ruime slaapkamers, geheel voorzien van rolluiken. De badkamer is goed afgewerkt. Badkamer met vloerverwarming, wandradiator, ligbad, wastafel met meubel en toilet. Er is een vaste trap naar de 2^e verdieping, deze is wederom goed afgewerkt, biedt veel ruimte en veel mogelijkheden. Er is veel hoogte en een oppervlakte van 23 m². Deze meters behoren nu niet tot de woonoppervlakte, indien er daglicht wordt aangebracht telt dit wel mee als woonoppervlakte.

De tuin is zeer goed en mooi aangelegd, met een terras aan de achtergevel, kunstgras, border met vaste beplanting en een sierbestrating pad naar achteren. Achter in de tuin een houten berging met overkapping en een vrije achterom. De tuin geniet van een fijne vrije doorkijk aan de achterzijde, wat vrij uniek is in een mooie nieuwbouwwijk.

Praktisch overzicht

Adres	Atalanta 82 te Someren
Postcode	5711 NH
Perceel	117 m ²
Woonoppervlakte	75 m ² + 2 ^e verdieping 23 m ² , berging 7 m ²
Inhoud woning	403 m ³
Bouwjaar	2016, energielabel A+++
Woningtype	Tussenwoning met berging
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 405.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

0493 - 84 03 43 / 06 - 11121298
helma@beterwonenmakelaardij.nl



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Vrije ligging aan de voorzijde





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Woonkamer met vloerverwarming en openslaande tuindeuren





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Woonkamer en keuken





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Keuken aan de voorzijde met vrij uitzicht

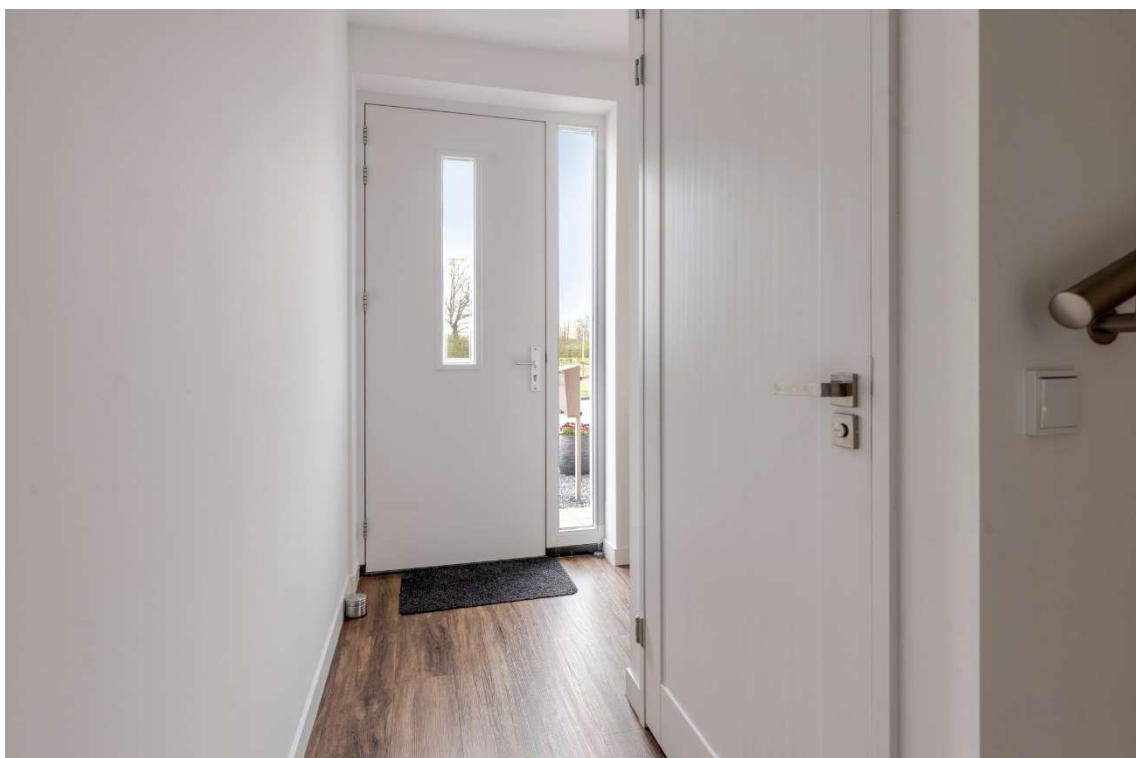




BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Keuken en hal





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Hal, tussendeur met glas, mooi bekleedde trap met verlichting, toilet





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Slaapkamer 1

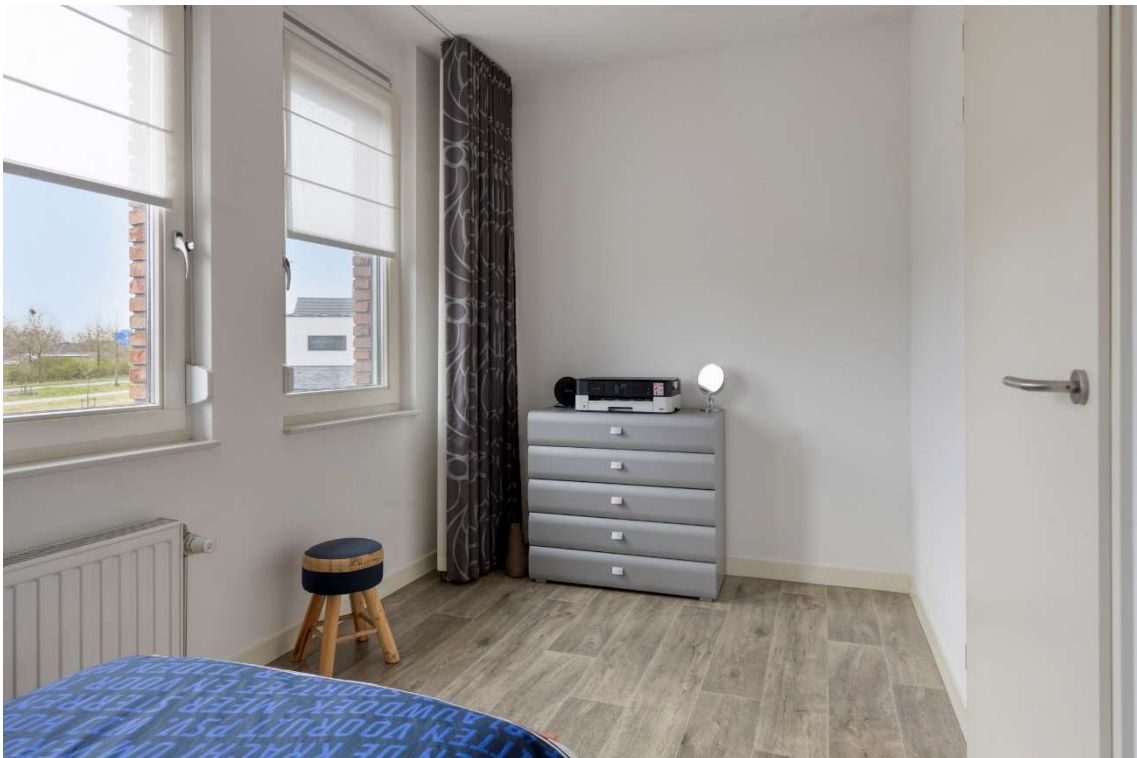




BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Slaapkamer 2





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Badkamer





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping met veel ruimte





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Tweede verdieping veel ruimte, tuin met vrije doorkijk aan de achterzijde





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Achteregevel met terras, rolluiken op de gehele verdieping





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Berging en poort naar de achterom, voorzien met zonnepanelen





BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Straatbeeld

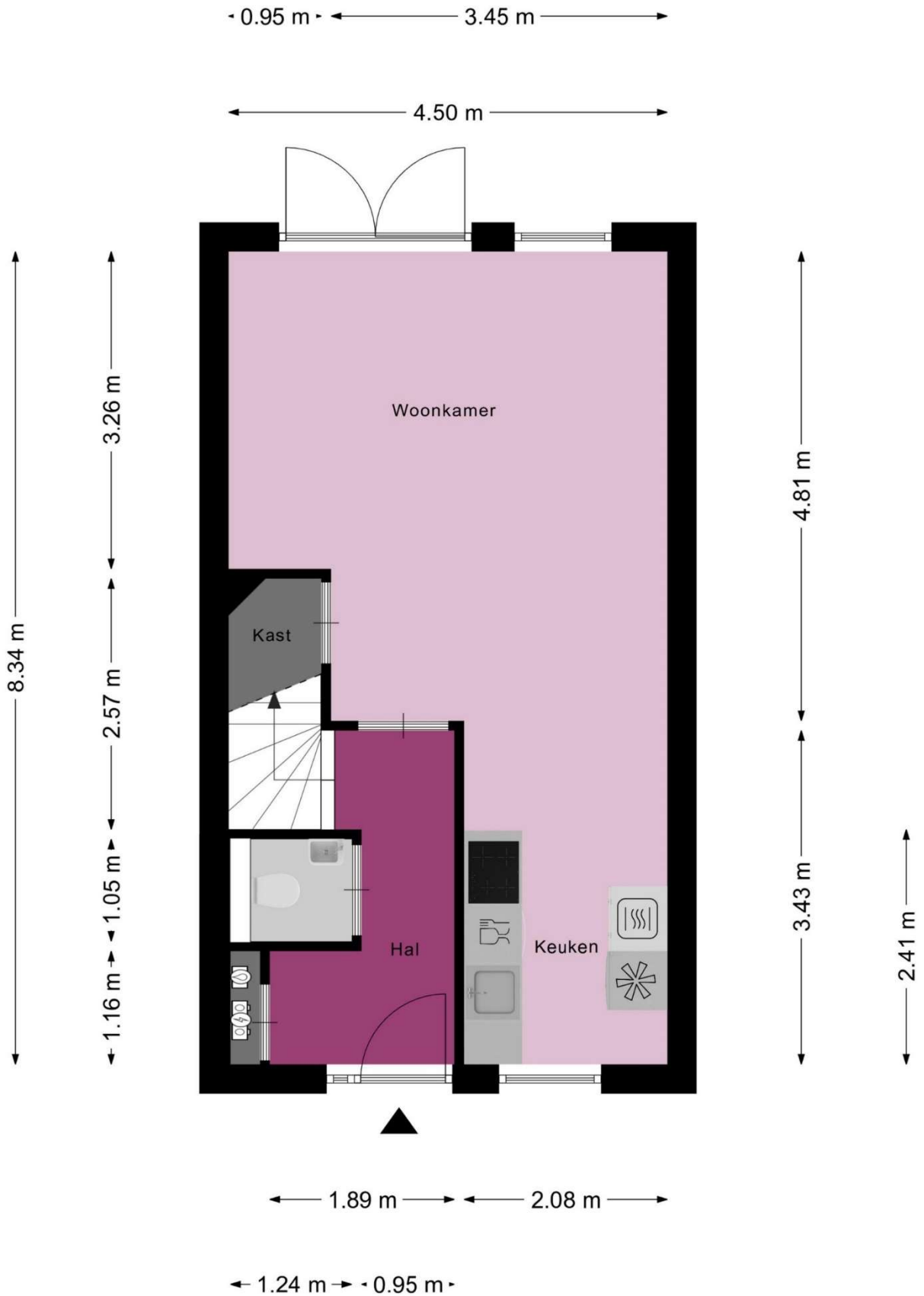




BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Plattegrond begane grond

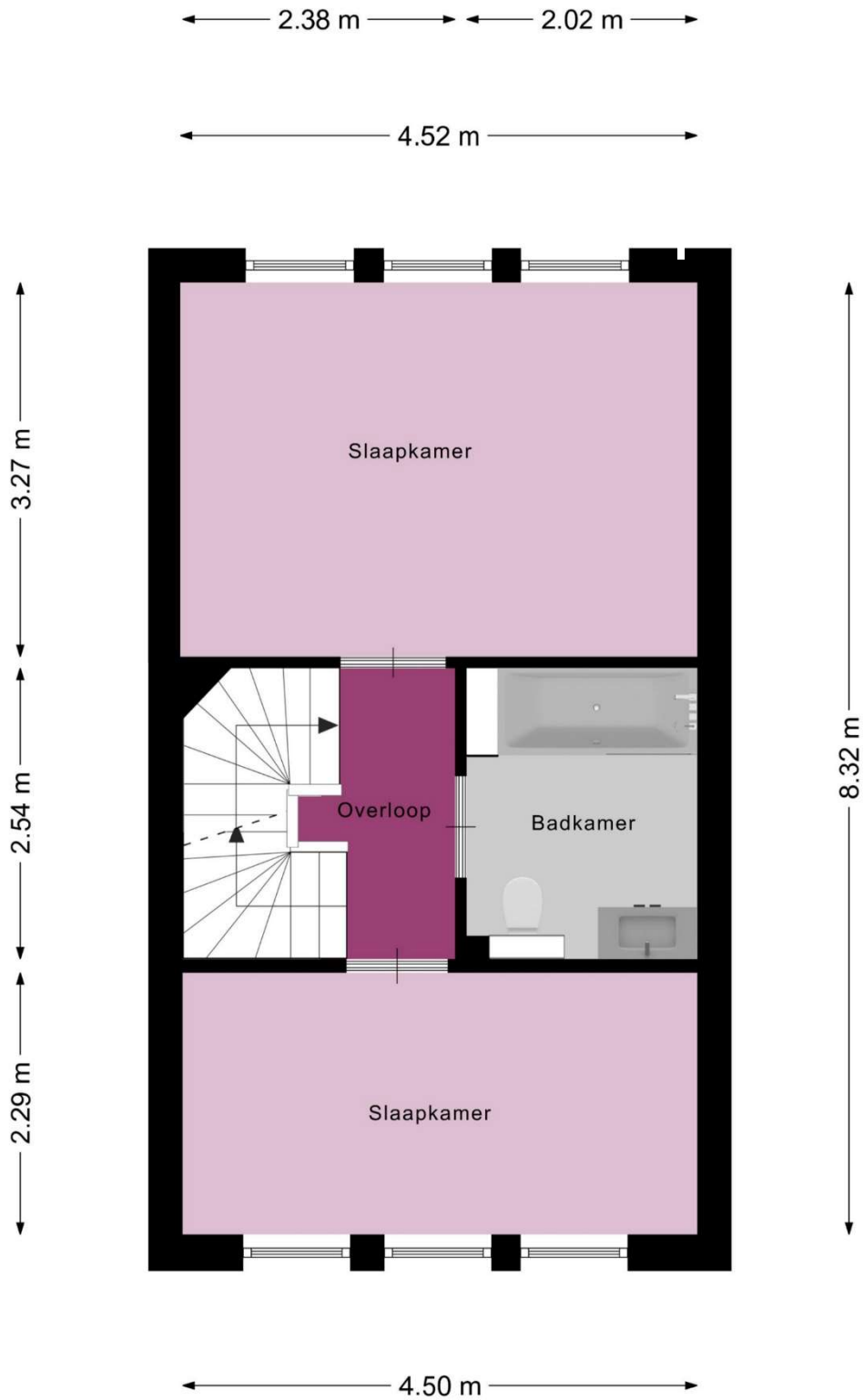




BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Plattegrond 1^e verdieping



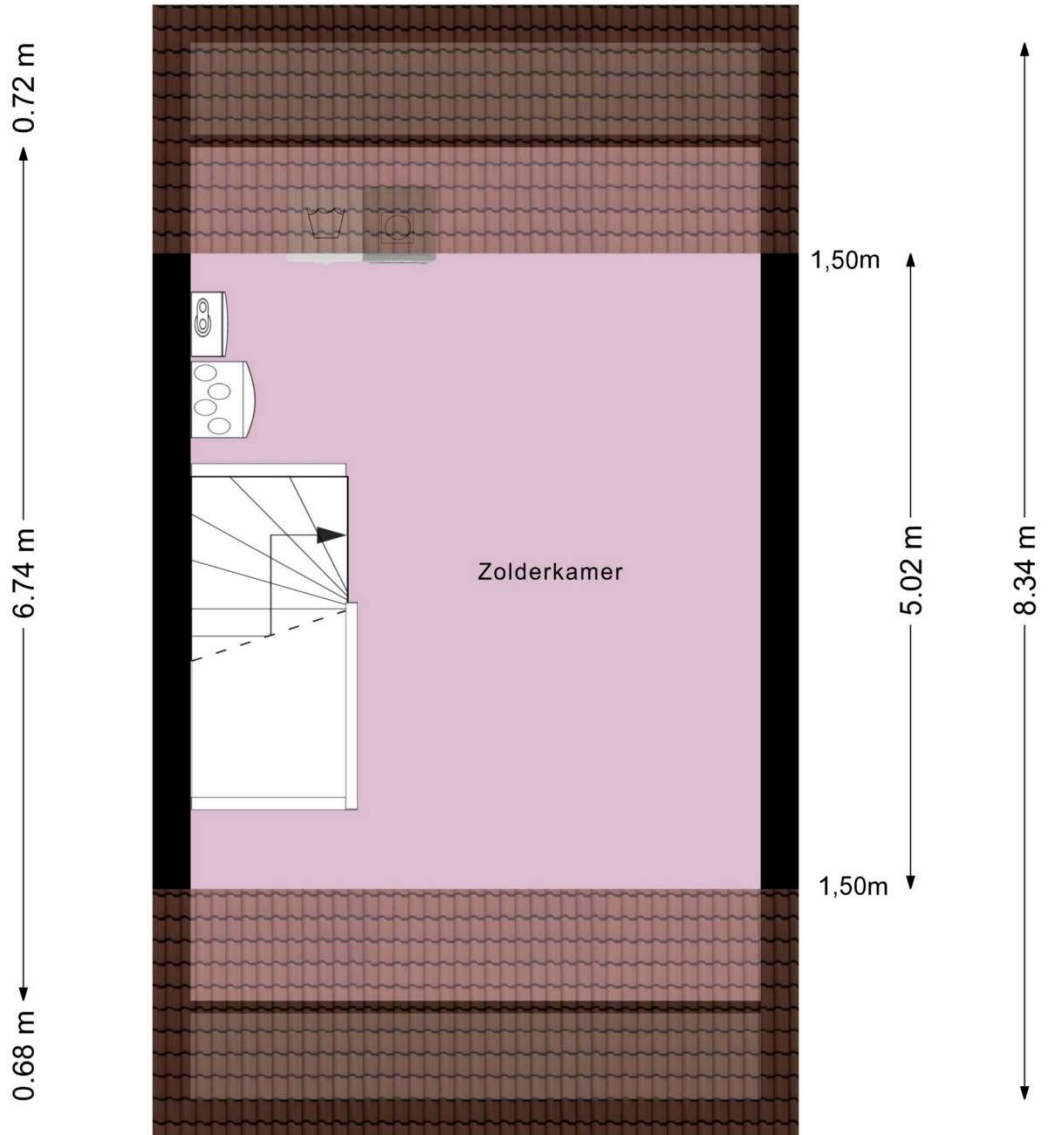


BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Plattegrond 2^e verdieping

4.50 m

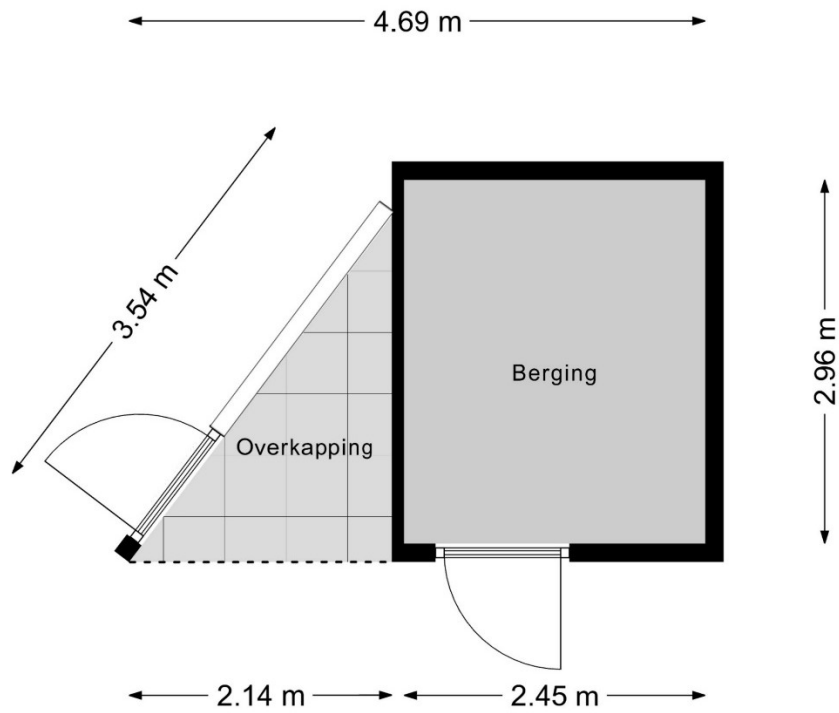




BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Plattegrond berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	<p>Begane grond met mooie PVC in houtlook, geheel voorzien van vloerverwarming.</p> <p>De woning is extra goed afgewerkt met strak stucwerk wanden. Plafonds met spuitwerk zonder de V-naden op de begane grond. De binnendeuren zijn op de begane grond luxe uitgevoerd als stompe stijldeuren.</p> <p>Gehele woning met houtenraamkozijnen en puien met HR ++ beglazing. Het buitenschildwerk is zeer recent in 2025 uitgevoerd.</p> <p>De woning is geheel goed geïsoleerd en er zijn 8 zonnepanelen gelegd in 2023. Deze woning heeft energielabel A+++.</p> <p>De huidige bewoner betaalt slechts € 100,- per maand voor gas en elektra.</p>
Entree	<p>Nette voortuin met toegang tot de voordeur. Aan de achterzijde is een achterpad met een vrije achterom middels een houten poort naar de tuin.</p>
Hal	<p>Hal met zeer uitgebreide meterkast, trapopgang, toilet en deur met glas naar de woonkamer. Er is fijn daglicht in de hal door het raam in de voordeur en het zijraam ernaast. De trap is luxe en goed afgewerkt en voorzien van inbouwverlichting.</p>
Toilet	<p>Modern en sfeervol toilet, uitgerust met een wandcloset met een ingebouwd reservoir en een fontein. De wanden zijn geheel betegeld en de voorzetwand is met strokentangels bezet.</p>



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Keuken	Open keuken aan de voorzijde van de woning. De fijne ramen boven het aanrecht zorgen voor uitzicht en voor fijn veel daglicht. Door de vrije ligging aan de voorzijde geniet u hier van een extra fijn uitzicht.
Keukenopstelling	Keukenopstelling in een wandopstelling met kunststof werkblad en bovenkastjes en aan de andere zijde een hoge kastenwand. De keuken is zeer compleet uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, boiler, ingebouwde vaatwasser, grote koelkast en oven-magnetron combinatie. In de nis naast de kastenwand is het bijvoorbeeld mogelijk om een leuk koffiehokje te maken.
Woonkamer	Woonkamer aan de achterzijde met zeer goede ruimte voor een mooie indeling. Aan de achterzijde een raam en openslaande deuren. Zo is er zicht en goede toegang naar de tuin. Verder is er een ruime trapkast, de PVC vloer is hier in doorgelegd.

Eerste verdieping

Gehele verdieping	De eerste verdieping is eveneens goed afgewerkt. Geheel voorzien van een mooie een vinylvloer, strak stucwerk wanden en spuitwerk plafonds. Geheel met houten raamkozijnen met HR++ beglazing en draai-kiepramen. De eerste verdieping is geheel voorzien van rolluiken.
Overloop	De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en er is een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze trap is ook mooi en luxe afgewerkt.
Slaapkamer 1	Ruime slaapkamer, aan de achterzijde gelegen.
Slaapkamer 2	Eveneens een ruime slaapkamer, aan de voorzijde gelegen.
Badkamer	De moderne badkamer is geheel betegeld. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie. De badkamer is uitgerust met een ligbad met een glazen douchescherm, een vrijhangend wandcloset met ingebouwd reservoir, een wastafelmeubel met laden en een spiegel met verlichting. Er is een wandradiator en de badkamer is heerlijk voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Open zolder	Via de vaste trap is de ruime open zolder te bereiken. Deze verdieping biedt veel ruimte, veel hoogte en veel mogelijkheden. Het betreft een betonnen constructievloer. De oppervlakte bedraagt 23 m ² , momenteel zijn dit 'overig inpandige meters', wanneer er daglicht wordt toegevoegd komen deze meters bij het woonoppervlakte erbij. Aan de achterzijde bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de zonnepanelen, de CV ketel (Intergas HR combi 2015) en de unit voor de mechanische ventilatie. De vloer is goed afgewerkt met een vinyl, de wanden zijn voorzien van strak stucwerk. Er is bergruimte onder de knieschotten onder de schuine kanten.
-------------	--

Tuin

Tuin	Fijne tuin met een ruim terras aan de achtergevel met sierbestrating en een looppad naar achteren. In het midden is kunstgras gelegd en een gemetselde border met vaste beplanting. Aan de achterzijde sierbestrating met voor de berging, onder de overkapping en naar de poort met de vrije achterom. Er is een vloergootje bij het terras en een buitenkraantje aan de achtergevel.
Ligging	De achtertuin is op het noordwesten gelegen. De tuin geniet van een mooie diepte en een vrije doorkijk naar achteren toe wat zeer uniek is in een nieuwbouwwijk.
Berging	Er is een houten berging van circa 3 bij 2,45 meter groot. Deze is voorzien van elektra, betontegels en er is daglicht aanwezig. Aangrenzend een praktische overkapping, ideaal als extra overdekte bergruimte.

Woonomgeving

Woonstraat	Gelegen aan een woonstraat met geen woningen aan de overzijde. Deze woning ligt extra fijn aan de rand van de wijk, met een mooie groene uitkijk aan de voorzijde.
Ligging	Deze woning is gelegen in nieuwbouwwijk 'Waterdael III', een zeer nieuwe en mooie wijk die ruim van opzet is met veel groen aan de buitenzijden.

Bijzonderheden

- ❖ Zeer luxe afgewerkte woning.
- ❖ Geheel goed geïsoleerd, zeer energiezuinig en energielabel A+++.
- ❖ In 2023 zijn er 8 zonnepanelen gelegd, deze zijn volledig eigendom.
- ❖ De huidige bewoners betalen slechts € 100 per maand voor gas en elektra.
- ❖ De gehele woning is afgewerkt met strak stucwerk wanden.
- ❖ Begane grond en badkamer met vloerverwarming.
- ❖ Begane grond met een houtlook PVC vloer.
- ❖ Complete keuken met inbouwapparatuur.
- ❖ Boiler in de keuken om extra snel warm water te hebben.
- ❖ De binnendeuren op de begane grond zijn uitgevoerd in luxe stompe stijldeuren.
- ❖ Houten raamkozijnen met HR++ beglazing en draai-kiepramen.
- ❖ De eerste verdieping is geheel voorzien van rolluiken.
- ❖ Beide trappen zijn luxe bekleed en de eerste trap is voorzien van verlichting.
- ❖ Het buitenschilderwerk is van 2025.
- ❖ Een woning die met recht instapklaar te noemen is en zeer goed is afgewerkt.
- ❖ Fijne tuin met open doorkijk, berging en een achterom aan de achterzijde.

- 🔗 De muur van de uitbouw van beide burens staat op de scheiding.
- 🔗 Het achterpad is voor 1/5^e deel eigendom (mandelig eigendom).
- 🔗 Goed gelegen in een mooie nieuwe woonwijk.
- 🔗 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 erfdiensbaarheden, 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



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

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.