



BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Peelkesakker 38 te Asten



## Samenvatting

Vrijstaand geschakelde woning met oprit, garage en een mooie ruime tuin. U geniet hier van een zeer mooie en rustige ligging. De woning is geheel geïsoleerd en heeft houten kozijnen met HR+ beglazing.

De woonkamer, keuken, hal, toilet en bijkeuken zijn voorzien van fijne vloerverwarming. In 2019 is er een mooie houtlook PVC vloer gelegd. De woonkamer is heerlijk ruim en geniet van veel ramen, met veel daglicht en een mooi tuinzicht. Eetkamer aan de achterzijde met brede schuifpui naar de tuin. Vanuit de tafel heeft u een prachtig zicht op de zonnige tuin en het vrije achter gebied. Keuken met eveneens een fijn zicht op de tuin.

De keuken is in 2019 geheel vernieuwd, zeer mooi, modern en compleet uitgevoerd. Er is een hoge kastenwand met een koffienis ernaast en een royale U-opstelling. Wat een heerlijke ruime en sfeervolle opstelling is dit.

Grenzend aan de keuken zit een praktische bijkeuken met deur naar de tuin en naar de garage.

Op de eerste verdieping zijn drie goede slaapkamers, een separaat toilet en een nette badkamer met douche, bad en wastafel. Er is een bergzolder met goede bergruimte en een dakraam. De ruime garage van 26 m<sup>2</sup> is in spouw gebouwd, er is daglicht, een deur naar de tuin, een loopdeur en een elektrische garagedeur naar de oprit.

Deze woning is zeer goed onderhouden. Eind 2023 is er een nieuwe CV ketel geplaatst.

De tuin is heerlijk ruim en geniet van een zonnige, groene en mooie ligging aan de achterzijde. Er lopen nu zelfs paardjes direct achter de tuin. Aan de achtergevel een groot terras en er is een houten tuinberging.

## Praktisch overzicht

Adres	Peelkesakker 38 te Asten
Postcode	5721 ML
Perceel	699 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup> + garage 26 m <sup>2</sup>
Inhoud	582 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1998
Woningtype	Vrijstaand geschakelde woning met garage en oprit
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 695.000 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

Ruime tuin met zeer mooie ligging, woonkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Ruime woonkamer met grote ramen en mooi veel zicht op de tuin





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Woonkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Schuifpui naar de tuin, ruime woonkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Keuken met zeer mooie, moderne en complete opstelling (2019)





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Keuken met mooi tuinzicht





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Keuken met koffienis, bijkeuken





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Bijkeuken en hal





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Hal en toilet





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Slaapkamer 1





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Slaapkamer 2





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

### Slaapkamer 3





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Uitzicht aan de achterzijde, badkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Badkamer





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Overloop en toilet op de verdieping, ruime garage





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Ruime garage met elektrische garagedeur en loopdeur ernaast, tuin





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Ruime tuin met berging





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Ruime tuin





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Tuin en achtergevel





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

Tuin, ligging, entree met oprit





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Voorzijde en straatbeeld

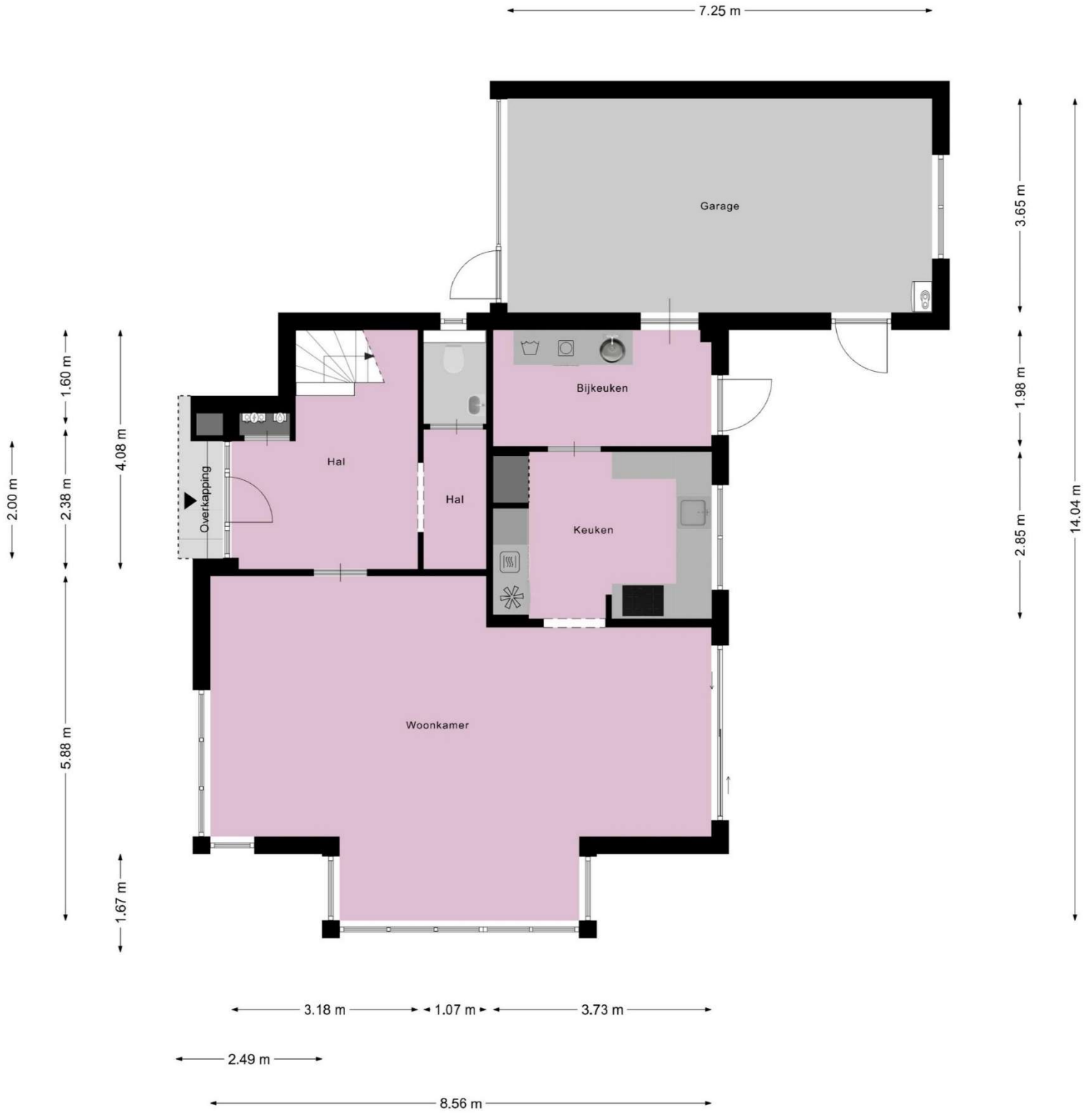




BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Plattegrond begane grond





BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

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

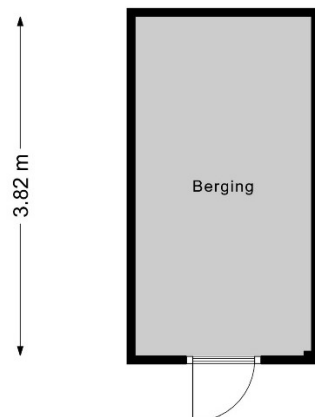
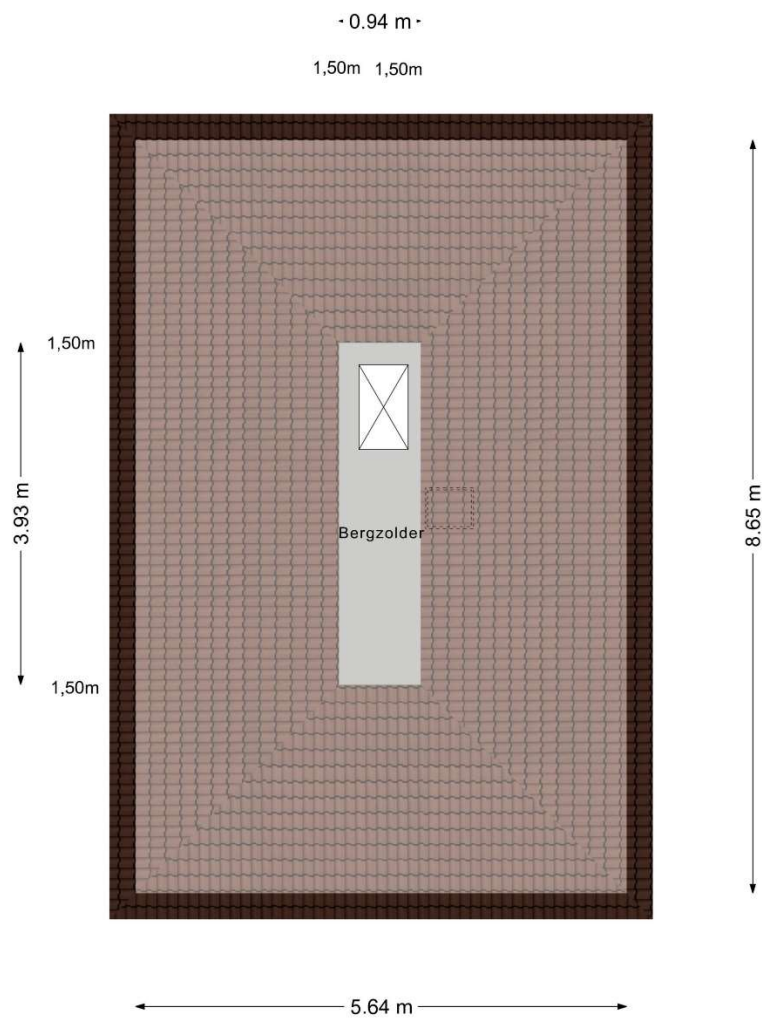




BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

## Plattegrond bergzolder en tuinberging

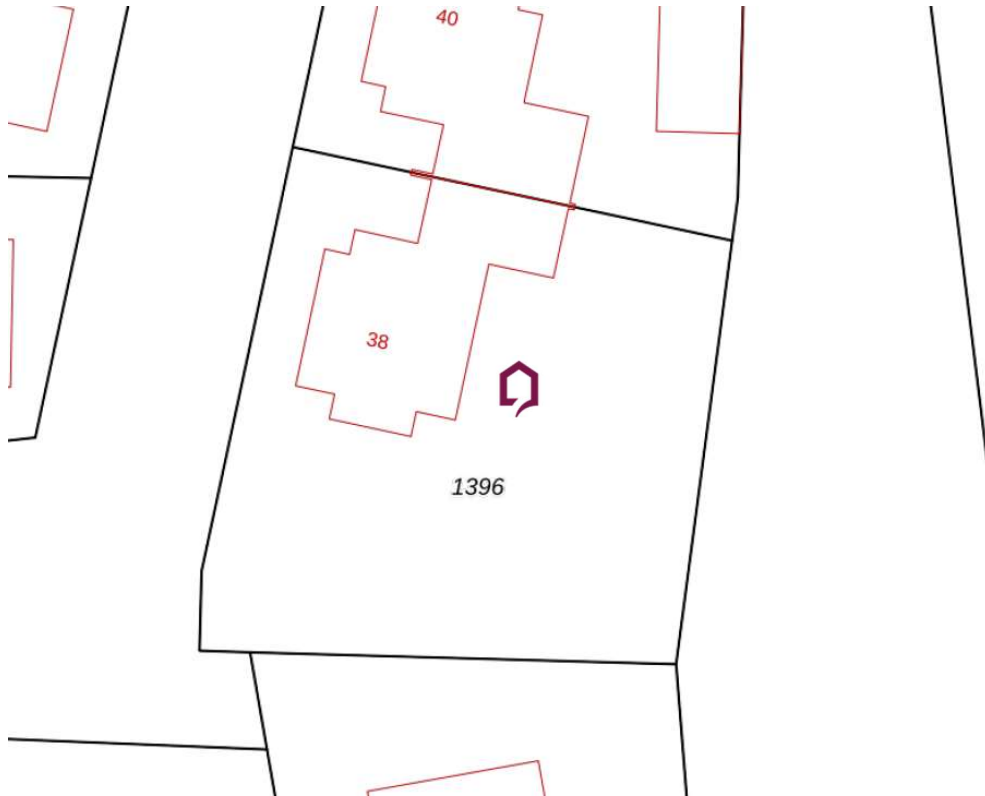




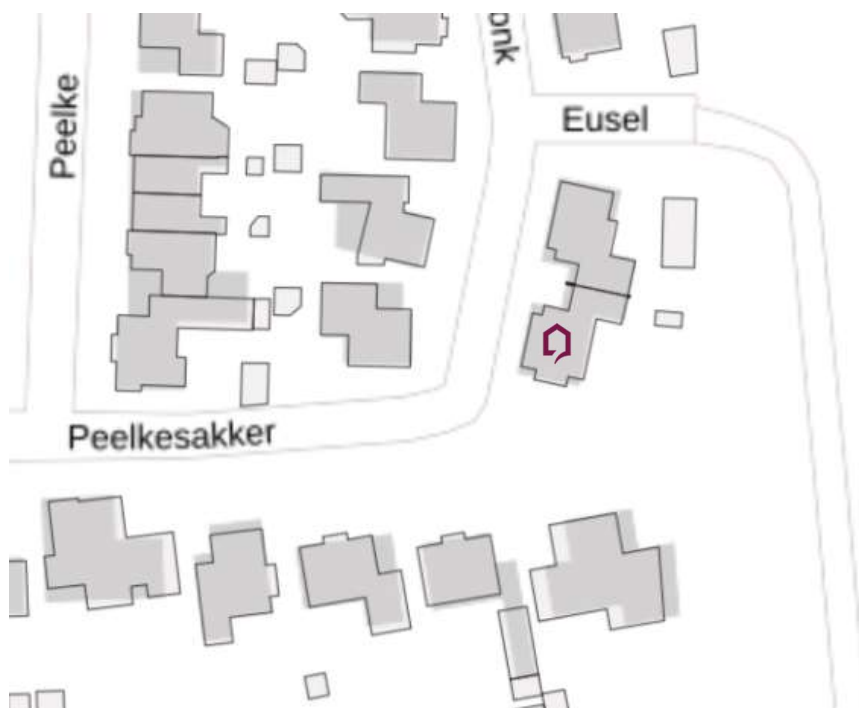
BETER WONEN  
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

### Kadastrale kaart



### Ligging



## Omschrijving

### Begane grond

Entree	<p>Oprit met toegang tot de garage. Er is zowel een loopdeur als een elektrisch bedienbare garagedeur naar de garage. Hierdoor is zowel de oprit als ook de garage fijn extra breed. De voorzijde van de garage is een stukje overdekt en er is een buitenkraantje aanwezig.</p> <p>Toegang tot de voordeur, deze toegang is tevens overdekt. Een poortje biedt toegang tot de voor- en de zijtuin waarbij de zijtuin is voorzien van een hekwerk met een poort.</p>
Algemeen	<p>De woning is geheel goed geïsoleerd, er zit 10 cm gevelisolatie, 13 cm dakisolatie, 10 cm vloerisolatie en heeft HR+ beglazing. De woning heeft een keurig energielabel C, dat bijna op een B label zit. Zie de toelichting onder 'bijzonderheden'.</p> <p>De begane grond (m.u.v. de garage) is voorzien van vloerverwarming en in 2019 is er een mooie houtlook PVC vloer gelegd. Eind 2023 is er een nieuwe CV ketel geplaatst.</p>
Hal	<p>Een zeer prettige binnenkomst in de royale hal. Hal met daglicht, houten trapopgang, meterkast, toilet, nis voor de garderobe en deur met glas naar de woonkamer.</p>
Toilet	<p>Het toilet is halfhoog betegeld, voorzien van een wandcloset met ingebouwd reservoir en een fontein. In 2019 is de PVC vloer hier mooi in door gelegd.</p>
Woonkamer	<p>Wat een heerlijke ruime woonkamer is dit. De ramen rondom zorgen voor veel daglicht en een prachtig zicht op de tuin. Aan de zijkant een erker met ruimte voor een extra zit of bijvoorbeeld een speel-/werk- of leeshoek. Het eetgedeelte aan de achterzijde geniet van een mooi zicht en toegang tot de tuin middels een brede schuifpui. Het plafond is voorzien van inbouwverlichting.</p>
Keuken	<p>Een open doorgang biedt toegang tot de keuken. Het raam aan de achterzijde biedt wederom een mooi prachtig zicht op de tuin en de achtergelegen open ruimte. Het plafond en de ingebouwde koof boven de kookplaat zijn voorzien van sfeervolle inbouwverlichting.</p>
Keukenopstelling	<p>De keuken is in 2019 geheel vernieuwd en zeer ruim ingedeeld. Aan de ene zijde een hoge kastenwand met bergruimte, een grote ingebouwde koelkast (Neff), een combi oven/magnetron (Neff) en een oven met een inschuifbare deur (Neff). Naast de hoge kasten wand zit een koffie nis, met een onder kastje en met sfeervolle wandplanken erboven.</p> <p>Aan de andere zijde zit een ruime U-opstelling met veel werk- en veel bergruimte, met de brede laden. Deze is voorzien van een inductiekookplaat met zones (Neff), een ingebouwde afzuigkap en een vaatwasser (Neff).</p>
Bijkeuken	<p>Via de keuken is een deur met toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is eveneens voorzien van vloerverwarming en in 2019 is de mooie houtlook PVC vloer gelegd. Er is een deur met glas naar de tuin. Hierdoor is ook fijn daglicht in de bijkeuken. Er is ruimte om een vriezer te plaatsen. Verder zitten hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, onder en bovenkastjes, aanrechtblad met een wasbak (met koud- en warm water) en de verdeler voor de vloerverwarming.</p>
Garage	<p>Via de bijkeuken is de garage inpandig te bereiken. In de garage zit een deur naar de tuin aan de achterzijde. Aan de voorzijde een loopdeur en elektrisch bedienbare garagedeur naar de oprit toe. Garage met een betonvloer, fijn veel daglicht aan de</p>

achterzijde, elektra en verwarming. De garage is in spouw gebouwd en het dak van de garage is uitgevoerd in beton.

In de garage bevindt zich de opstelling voor de CV ketel (Vaillant Ecotec plus, HR combi, eind 2023 geplaatst).

### Eerste verdieping

Overloop Slaapkamers	Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De slaapkamers zijn goed van formaat en goed afgewerkt. De eerste verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, deze is in 2019 gelegd. Geheel met houten raamkozijnen met HR+ beglazing, draai-kiepramen en horren.
Toilet	Er is een separaat toilet op de verdieping. Deze is voorzien van een wandcloset met ingebouwd reservoir en een fontein.
Badkamer	De badkamer is nagenoeg geheel betegeld, in een lichte kleurstelling. Het raam aan de voorzijde zorgt voor fijn daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer is tevens voorzien van mechanische afzuiging. Badkamer met een ligbad, douche met een glazen cabine, een vaste wastafel met planchet, spiegel en er zijn twee bovenkastjes.

### Zolderverdieping

Bergzolder	Middels een luik met vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Bergzolder met een houten vloer, geïsoleerde dakplaten, de unit voor de afzuiging en een dakraam aan de achterzijde.
------------	---

### Tuin

Tuin	Tuin met een ruim terras aan de achtergevel. De ruime tuin ligt mooi in een L-vorm om de woning heen en is ingedeeld met een groot gazon, een vijvertje, een moes-/bloemtuintje, diverse hagen en vaste beplanting. Aan de achterzijde geniet je een mooi vrij en open zicht. Op dit moment lopen er zelfs paardjes direct achter je tuin.
Tuinberging	Achter in de tuin is een houten tuinberging gelegen, deze is circa 3,8 bij 2 meter groot en voorzien van elektra.
Ligging Vrije achterom	De tuin is op het zonnige zuidoosten gelegen. Aan de zijkant van de woning zit een sierhekwerk met een poortje erin.

### Woonomgeving

Woonstraat Ligging	Gelegen aan een rustige en woonstraat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Het is een zeer fijne locatie, met meerdere scholen, sportvoorzieningen en de bossen in de nabijheid.
-----------------------	--

## Bijzonderheden

- De woning is geheel geïsoleerd, er zit 10 cm gevel isolatie, 13 cm dakisolatie, 10 cm vloerisolatie en heeft HR+ beglazing.
- De woning heeft een keurig energielabel C, deze zit bijna op een B label. Bijvoorbeeld door het vervangen van unit voor de mechanische ventilatie en/of het toevoegen van een paar zonnepanelen kom je op een label B uit. (Door het vervangen van de ventilatie unit (met gelijkstroom) van ca. € 300 voor de unit en het toevoegen van 1 zonnepaneel zit je al op een energielabel B. Of het toevoegen van een 3 zonnepanelen kom je ook op een label B uit). De isolatie is hier goed te noemen geeft de energie adviseur ook aan. Een energielabel volgt onder andere uit een berekening met de verhoudingen tussen de buitenschil en woonoppervlakte.
- Eind 2023 is er een nieuwe CV ketel geplaatst.
- De woonkamer, keuken, bijkeuken, hal en toilet zijn voorzien van vloerverwarming.
- Begane grond met een mooie houtlook PVC vloer, deze is eveneens van 2019.
- De zeer complete en moderne keuken is van 2019.
- De laminaatvloer op de verdieping is in 2019 gelegd.
- Op de verdieping is een separaat toilet en een complete badkamer aanwezig.
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.
- De garage is in spouw gebouwd en heeft een betonnen dakconstructie.
- Mogelijk toekomstig nieuwbouwgebied Biesvelden 1 ligt niet achter deze woning. De achterzijde van deze woning grenst aan mogelijk later toekomstig nieuwbouwgebied Biesvelden 2.
- 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.

### **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.