



5725 BM
HEUSDEN



Aangelag 4



Jóuw woongeluk... Ónze passie!

Bij Staals & Van de Laar vind je de ultieme combinatie van expertise op het gebied van **Makelaardij**, **Hypotheken** en **Verzekeringen**.

Met alle kennis onder één dak is Staals & Van de Laar dé partner die het hele proces van aan- of verkoop van de woning, het (over)sluiten van de hypotheek en het regelen van alle benodigde verzekeringen kan begeleiden. Alle zorg wordt uit handen genomen, zodat jij volop kunt genieten van je droomwoning!

Het team staat graag voor je klaar om je te adviseren en te begeleiden op een professionele en persoonlijke manier met een uitstekende service.

**Staals & Van de Laar heeft de hoogste onafhankelijke beoordelingen in de regio...
en daar zijn wij bést een beetje trots op!**



Hypothek
Klantbeoordeling 10



Makelaardij
Klantbeoordeling 9,8



Verzekering
Klantbeoordeling 9,4

Omschrijving

Deze instapklare tussenwoning met berging is gelegen in een gewilde en rustige straat in Heusden.

De woning is gebouwd in 2008 en voldoet aan alle moderne woonwensen. Dankzij de volledige isolatie, HR++-beglazing en vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping beschikt de woning over een keurig energielabel A.

Op de begane grond bevindt zich een sfeervolle woonkamer met aansluitend een moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een complete badkamer voorzien van alle gemakken.

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt veel privacy en beschikt over een praktische vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuin- en hobbyspullen.

De woning is gelegen in een rustige woonwijk op slechts vijf minuten loopafstand van de dorpskern van Heusden. Hier vind je diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool en sportaccommodaties zoals voetbal- en tennisvelden. Daarnaast wandel je vanuit de woning zo het buitengebied in. Het centrum van Asten ligt op ongeveer tien minuten fietsen en dankzij de uitstekende uitvalswegen zijn steden als Eindhoven en Venlo binnen circa dertig minuten met de auto bereikbaar.

Uitgelichte kenmerken

- Instapklare woning van het bouwjaar 2008
- Woning is geheel geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++-beglazing
- Fraaie keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Badkamer van alle gemakken voorzien
- Privacy-biedende achtertuin met berging
- De woning is gelegen in een fijne woonwijk nabij de dorpskern van Heusden
- Diverse voorzieningen op loopafstand, terwijl het buitengebied ook om de hoek is
- Koper dient een bankgarantie af te geven of waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom



Contactgegevens

Staals & Van de Laar

Boerenkamplaan 22-A
5712 AE Someren

drs. Patricia van de Laar
tel. 0493 – 69 26 43

patricia@staalsvdlaar.nl
www.staalsvdlaar.nl

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, er wordt door ons geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen, oppervlaktes en inhoud zijn indicatief en derhalve kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.



INDELING

Algemeen

De gehele woning is volledig voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een optimaal wooncomfort.

Begane grond

De begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer in houtlook.

In combinatie met de stijlvolle paneeldeuren en fraaie architraven ontstaat een verzorgde en sfeervolle uitstraling die perfect aansluit bij het karakter van de woning.

Entree

De nette hal biedt toegang tot de toiletruimte, de moderne meterkast (inclusief glasvezelaansluiting), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte

De volledig betegelde toiletruimte is uitgerust met een vrijdragend wandcloset, een hoekfonteinje en mechanische ventilatie.

Woonkamer

De woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte dankzij de grote raampartijen en is praktisch ingedeeld met een comfortabel zit- en eetgedeelte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk en gezellig geheel.

Via de openslaande tuindeuren of de separate loopdeur bereik je vanuit de woonkamer direct de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Trapkast

Vanuit de woonkamer is de praktische trapkast toegankelijk. Deze is voorzien van schappen en elektra en biedt volop bergruimte.

Keuken

De landelijke en moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een rechte opstelling met een kunststof werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven (Whirlpool), vaatwasser (AEG, 2023), 4-pits gaskookplaat (Whirlpool), geïntegreerde afzuigkap en een RVS spoelbak.

Aan de tegenoverliggende zijde is een stijlvolle kastenwand gerealiseerd in dezelfde uitvoering, met daarin de geïntegreerde koelkast (Whirlpool).

De keuken is daarnaast afgewerkt met fraaie inbouwspots.







Eerste verdieping

De 1e verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer (uitgezonderd de badkamer).

Overloop

De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers, badkamer en de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1

De royale masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en meet circa 3,88 x 3,59 meter. De dakkapel, voorzien van een hor, zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Vanuit deze slaapkamer is de praktische inbouwkast toegankelijk.

De buitenzijde van de dakkapel is afgewerkt met onderhoudsarm zetwerk.

Slaapkamer 2

Deze volwaardige slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een afmeting van circa 3,44 x 2,43 meter. De kamer beschikt over een prachtige, op maat gemaakte inbouwkast, met volop ruimte voor kleding en schoenen. Dankzij het dakraam valt er prettig daglicht binnen, wat zorgt voor een aangename en lichte sfeer. Het dakraam is bovendien voorzien van zowel een verduisterend als een lichtdoorlatend rolgordijn.

Badkamer

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een natuurstenen wastafel met spiegelkast, een ruime inloofdouche met rainshower, alsmede een vrijdragend wandcloset.

De badkamer beschikt tevens over witgoed aansluitingen en mechanische ventilatie.

Dankzij de brede raampartij geniet de ruimte van een aangename natuurlijke lichtinval.

Voor extra comfort is deze voorzien van een hor en een rolluik.

Tweede verdieping

Vanaf de overloop is de praktische, manshoge vliering bereikbaar. Deze biedt volop extra bergruimte. Op de vliering bevinden zich tevens de cv-installatie (Intergas, 2009) en de WTW-unit (StorkAir).

Exterieur

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten en biedt volop privacy. De tuin beschikt over een royaal terras voor een gezellige zit- of eethoek, een kunstgazon, sfeervolle borders met diverse beplanting en een buitenkraan met schrobputje.

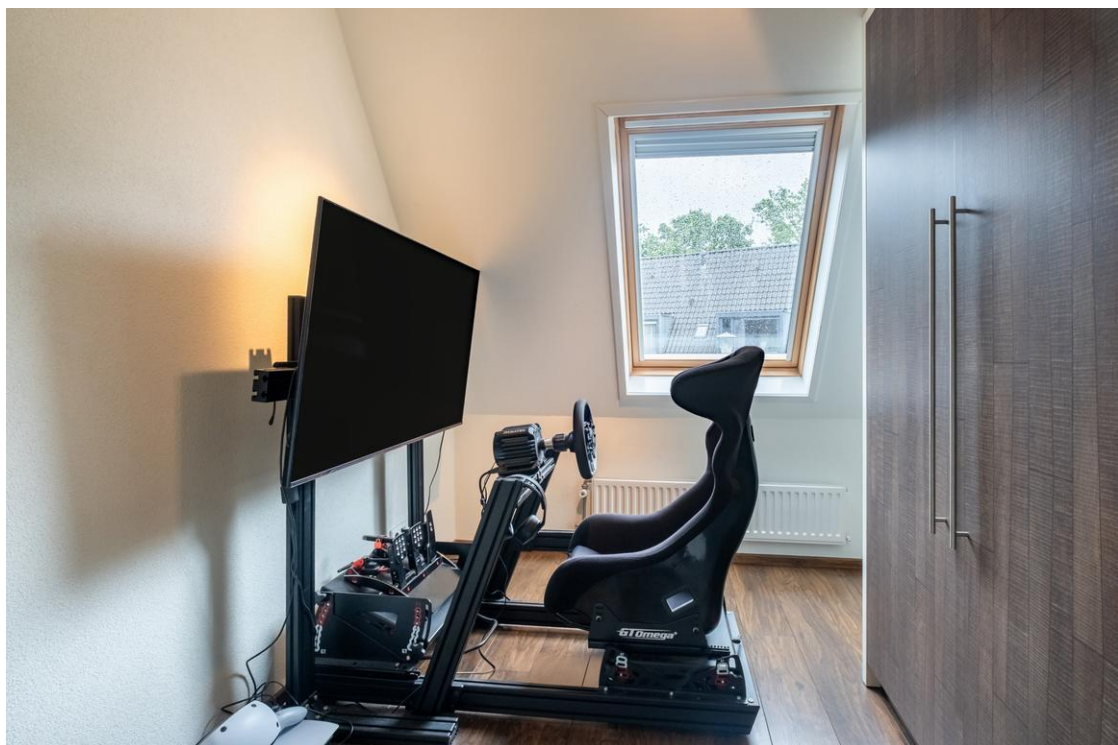
Achter in de tuin is de praktische, met elektra uitgeruste berging gesitueerd. Dankzij de gepotdekselde gevelafwerking heeft deze een verzorgde uitstraling en biedt zij volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuin- en hobbyspullen.

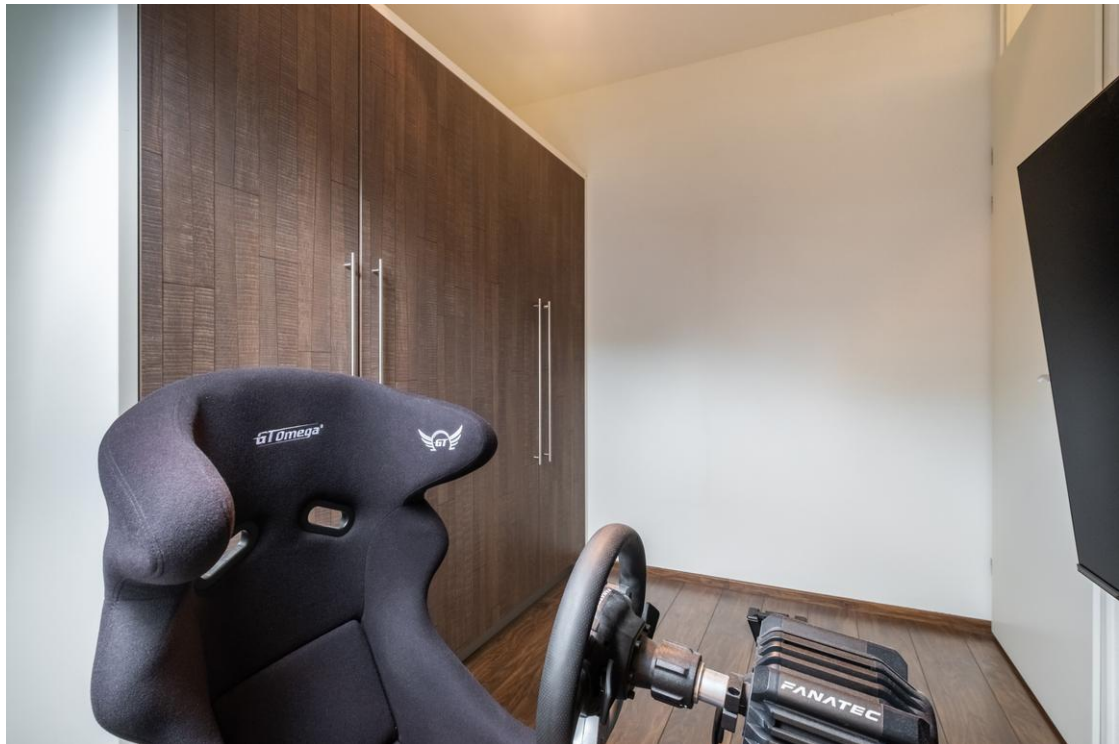
Daarnaast is er een vrije achterom middels de poort.

Ligging

Gelegen in een rustige woonwijk op 5 minuten loopafstand van de dorpskern van Heusden met alle relevante voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool en voetbal- en tennisvelden, terwijl je ook meteen het buitengebied in kunt wandelen. Bovendien ligt het centrum van Asten op slechts 10 minuten fietsen en dankzij de uitstekende wegverbindingen zijn Eindhoven en Venlo gemakkelijk binnen 30 minuten met de auto te bereiken.













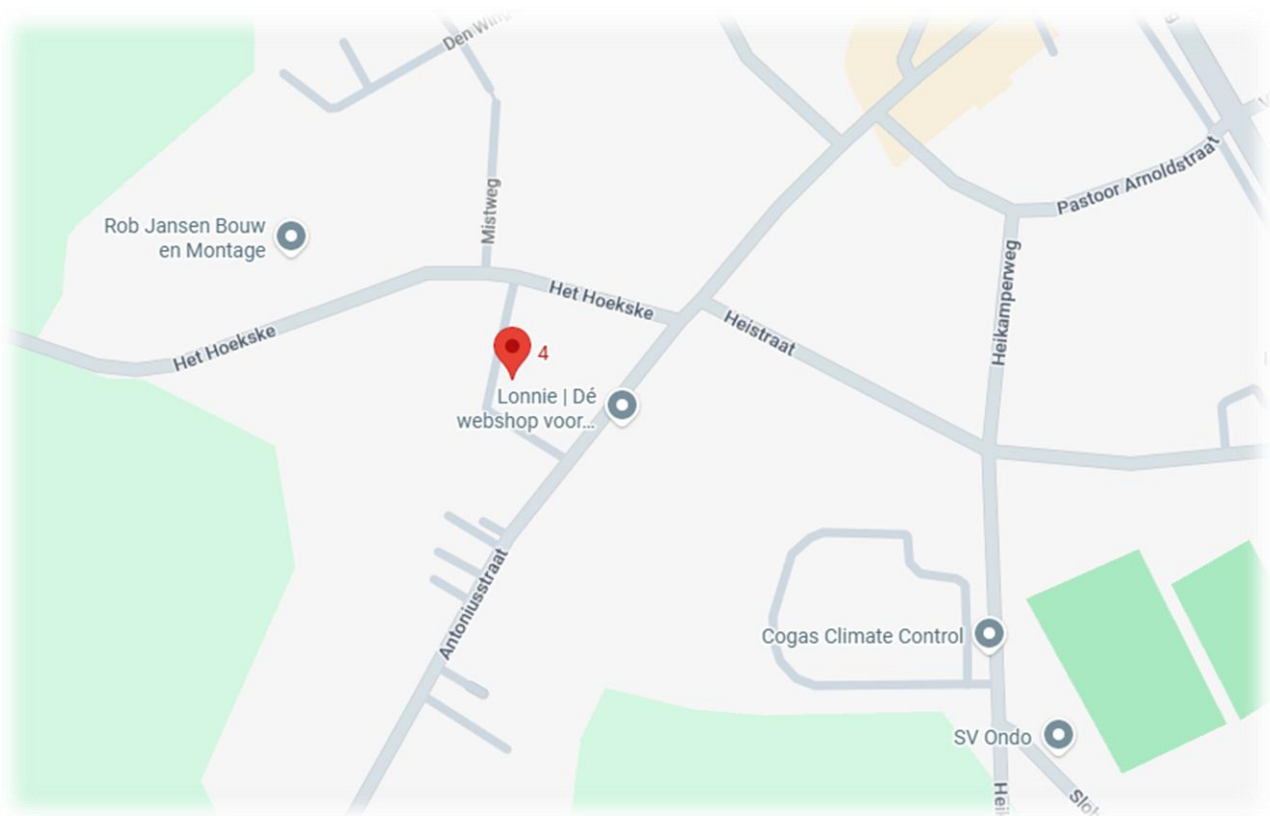




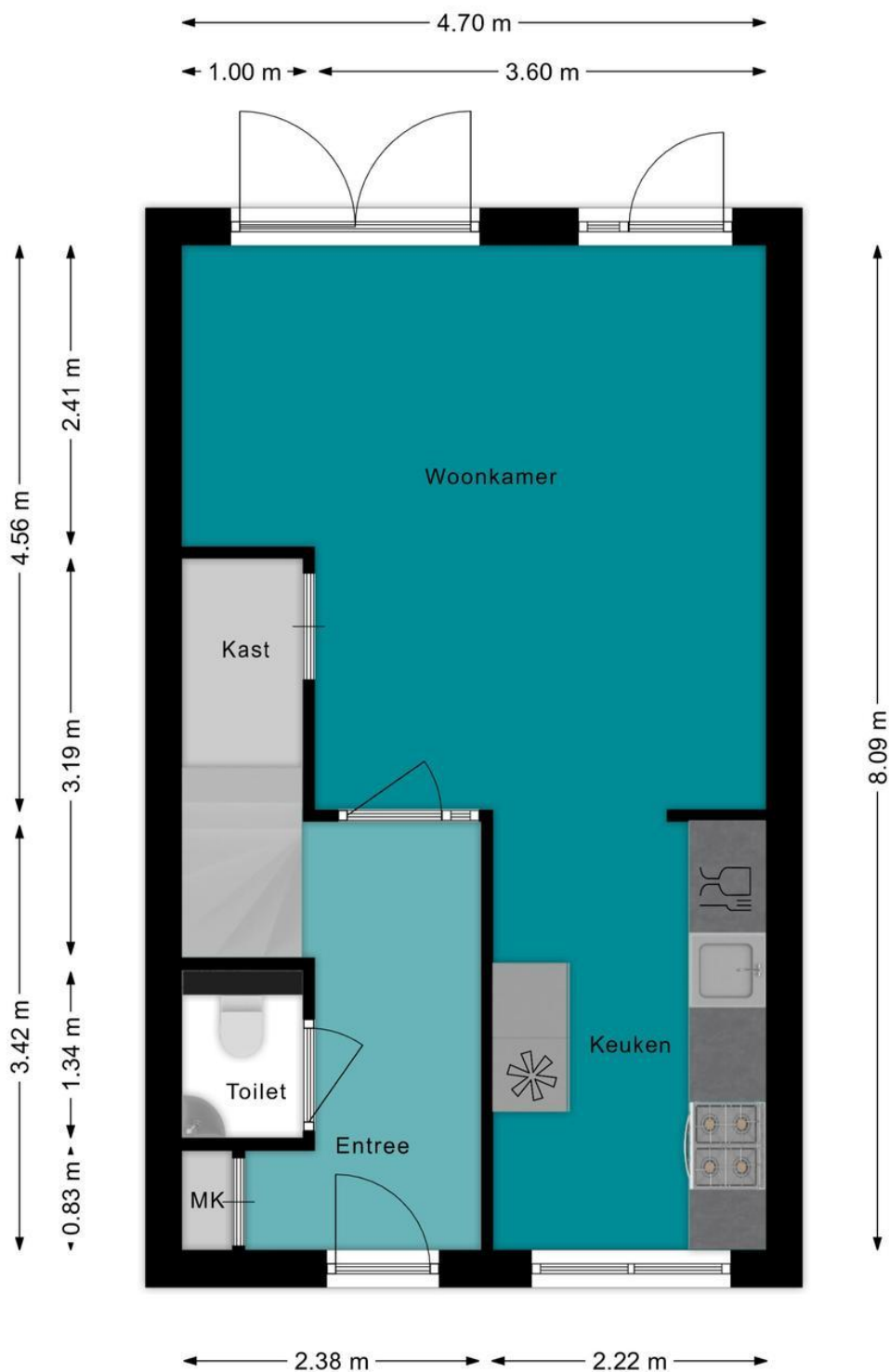
Kenmerken

Vraagprijs	: € 365.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 297 m ³
Perceel oppervlakte	: 104 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 70 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 46 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Glasvezel kabel, Openslaande deuren

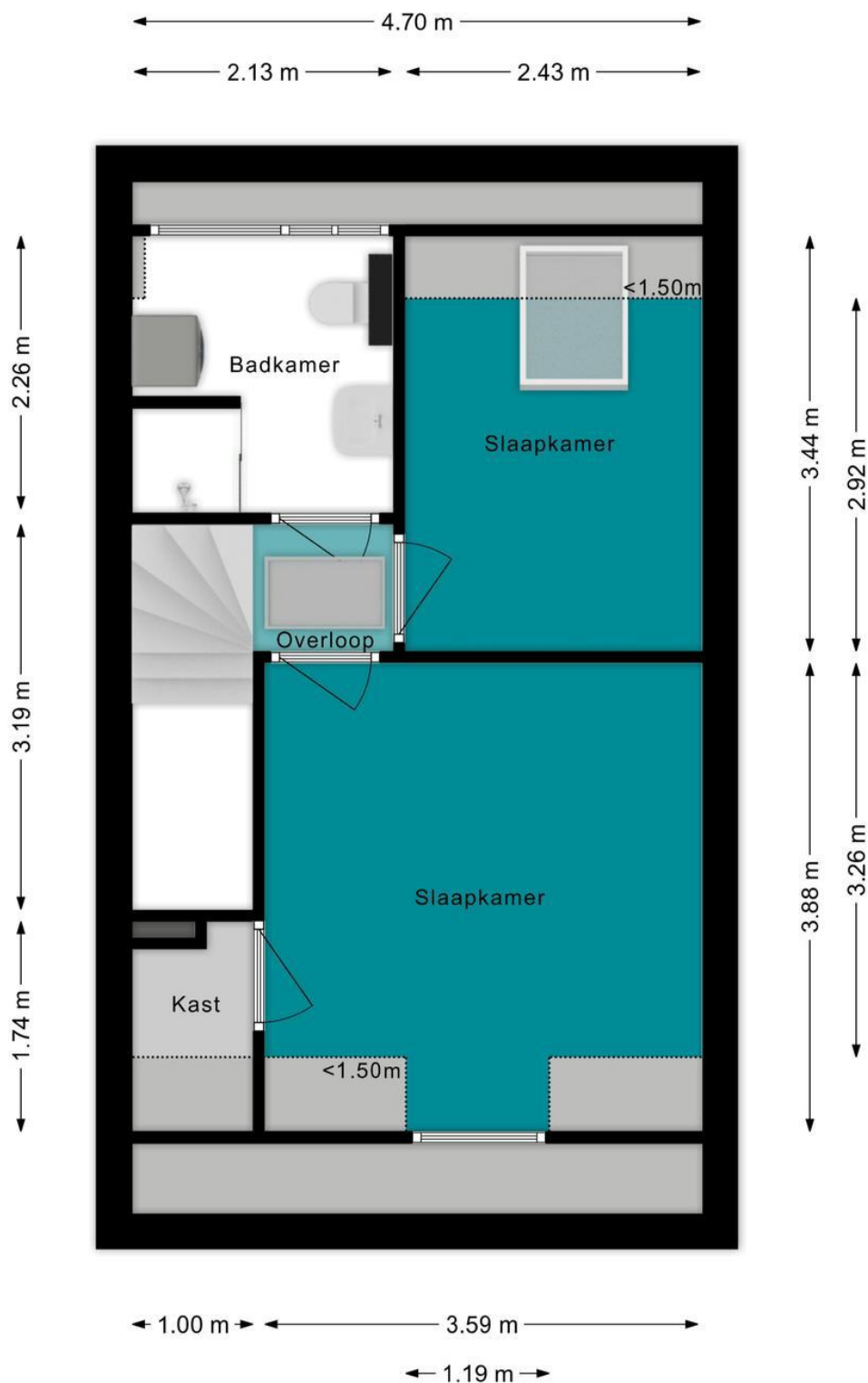
Deze woning is een bezichtiging zéker waard! Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op. We staan graag voor je klaar om al je vragen te beantwoorden. En natuurlijk kunnen wij een bezichtiging inplannen, waarbij we deze woning graag aan je voorstellen!



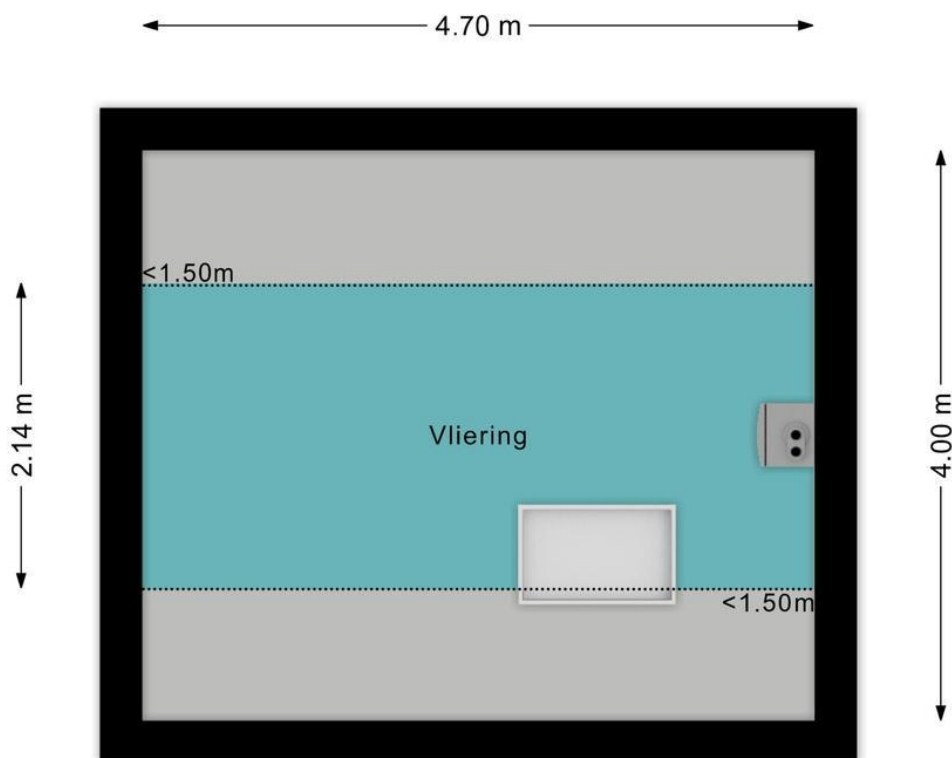
Begane grond



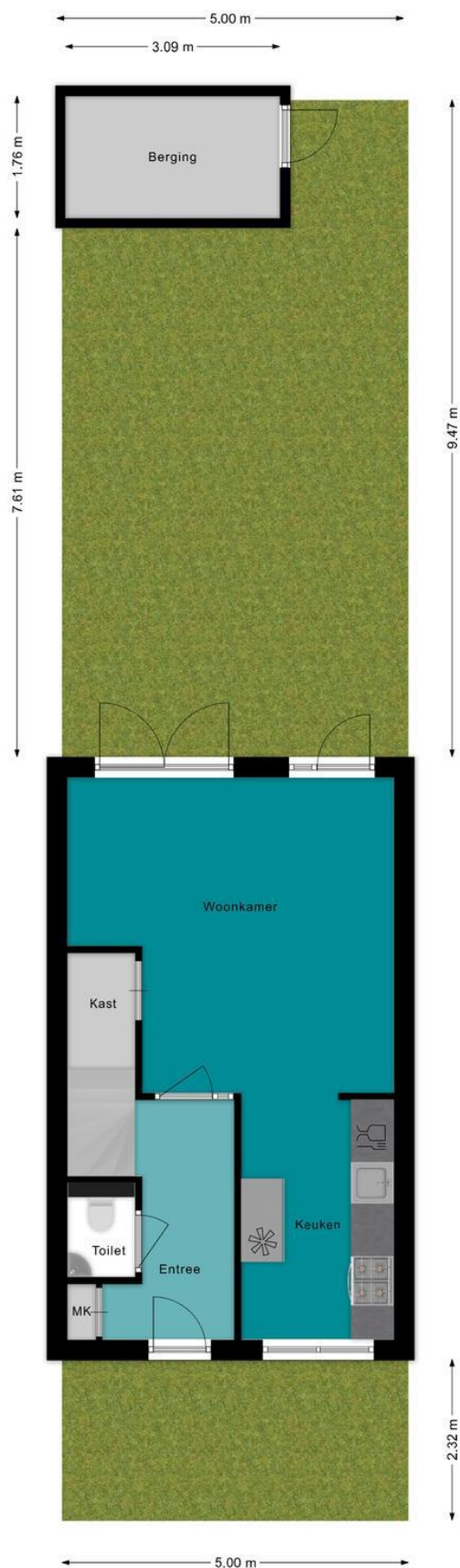
Eerste verdieping



Vliering



Begane grond met tuin





Rijksoverheid

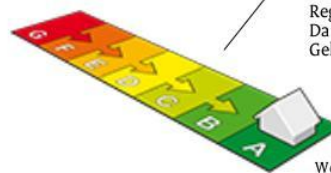
Energie label woning

Aangelag 4

5725BM Heusden

BAG-ID: 0743010000013495

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 496523776
Datum van registratie 04-09-2017
Geldig tot 04-09-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Wim Stoel
Examennummer 486
KvK nummer 62205889

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

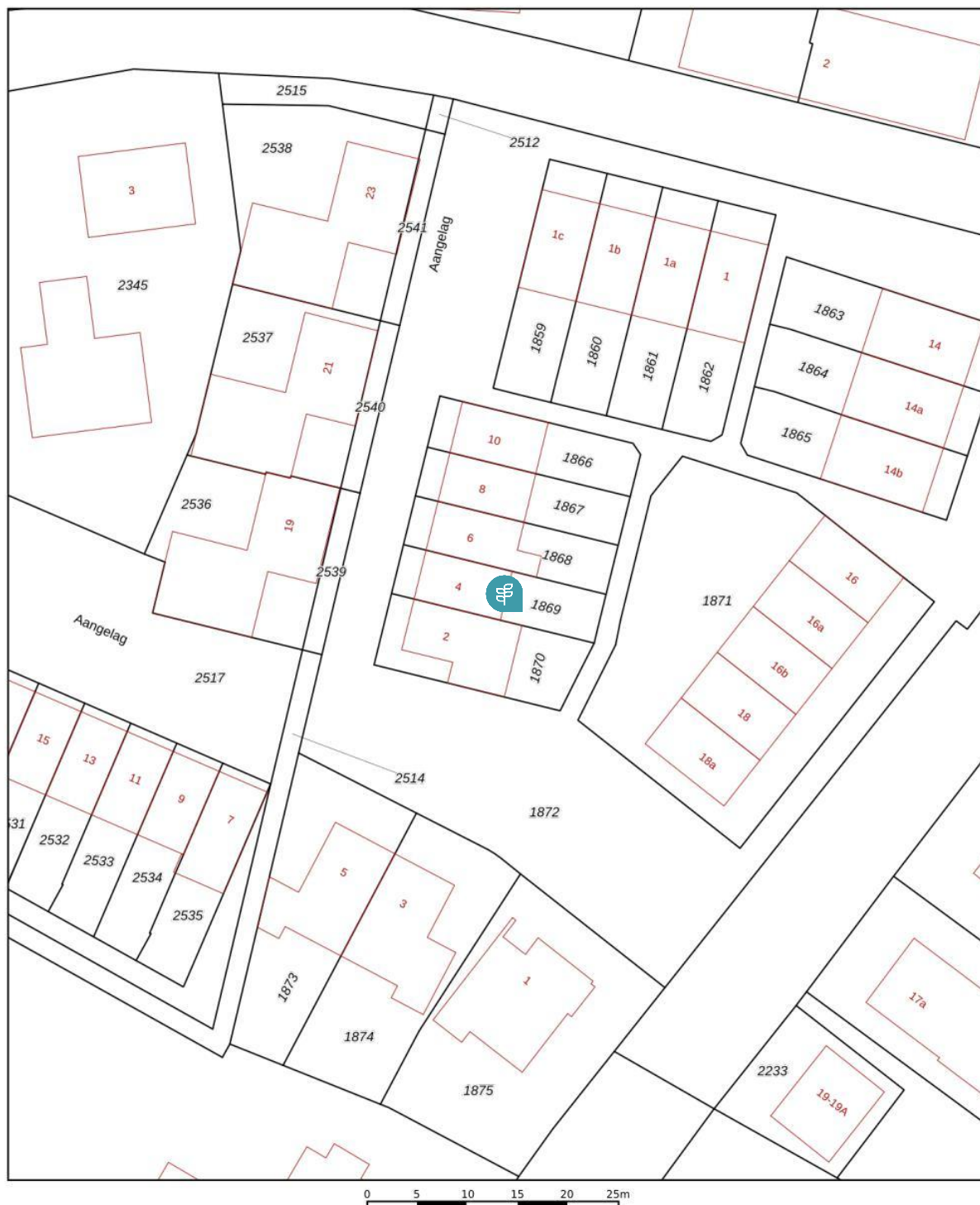
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Asten	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1869	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast slaapkamer achterzijde	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Belangrijke informatie bij de aankoop van een woning

Een woning kopen doe je niet zomaar

Een woning kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen -en voor jou in het bijzonder- van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Het inwinnen van informatie betreffende de woning, maar ook kennis van je financiële mogelijkheden zijn zaken waar je aan moet denken.

Geheel vrijblijvend informeren wij je uitvoerig over deze woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van je eigen woning.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega-makelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt.

Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren.

Uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dien je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende goederen

Koopakte

Indien je als natuurlijk persoon koopt en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de koopovereenkomst pas rechtsgeldig als zowel de verkoper als de koper deze hebben ondertekend.

Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00uur 's ochtends voor de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen.

In de koopakte is bepaald dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij jou als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heb je de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Deze is in de brochure bijgevoegd, echter onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden Vastgoedpro en meldingsplicht

Wij zijn lid van Vastgoedpro. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van toepassing. Je kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Uitnodiging

Deze brochure is bedoeld om je een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.