



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



2^e Sint Jozefstraat 3 te Asten



Samenvatting

Twee-onder-één kap woning met brede achterom naast de woning.

Gelegen op een fijn perceel van 314 m².

De achtertuin met veel begroeiing is verrassend ruim en op het zuidoosten gelegen.

De tuin is ruim 24 meter diep, dit is door de begroeiing niet zichtbaar.

Deze woning is voorzien van een vernieuwd dak, met nieuwe dakisolatie en nieuwe dakpannen (2019).

De spouwmuren zijn geïsoleerd (2015) en er zijn grotendeels kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing.

Begane grond met hal, toilet, woonkamer met aangrenzend een werk-/hobby-/speel-/slaapkamer, keuken met een wandopstelling en bijkeuken met deur naar de tuin. Via de keuken is er een trap naar de kelder.

Eerste verdieping met 3 slaapkamers, een badkamer met douche, toilet en wastafel (dit was voorheen een slaapkamer), vaste kasten en een berging (voormalige doucheruimte).

Gelegen op een rustige locatie op korte afstand van het centrum en er ligt een groot speelveld om de hoek.

Om de hoek ligt het Sint Jozefplein, een karakteristiek hofje met gemeentelijk monumentale woningen.

Praktisch overzicht

Adres	2 ^e Sint Jozefstraat 3 te Asten
Postcode	5721 GR
Perceel	314 m ²
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	circa 420 m ³
Bouwjaar	1948
Woningtype	Twee-onder-een kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 389.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

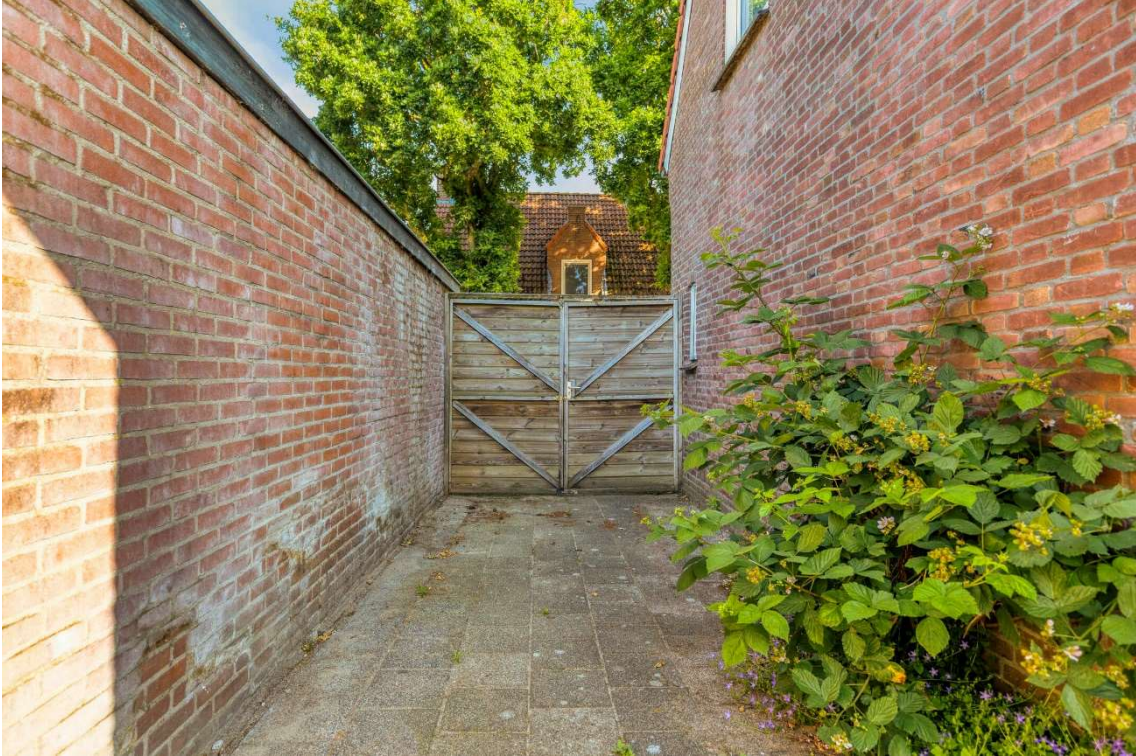
Achtergevel met nieuw dak (2019) en ruime tuin



De tuin is ruim 24 meter diep, dit is niet zichtbaar door de begroeiing



Achterom aan de zijkant (ca. 2,5 meter breed)



Woonkamer met aangrenzend een werk-/hobby-/speel-/slaapkamer



Keuken



Bijkeuken



Kelder, hal en toilet



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Overloop en zolder



Voorzijde en straatbeeld



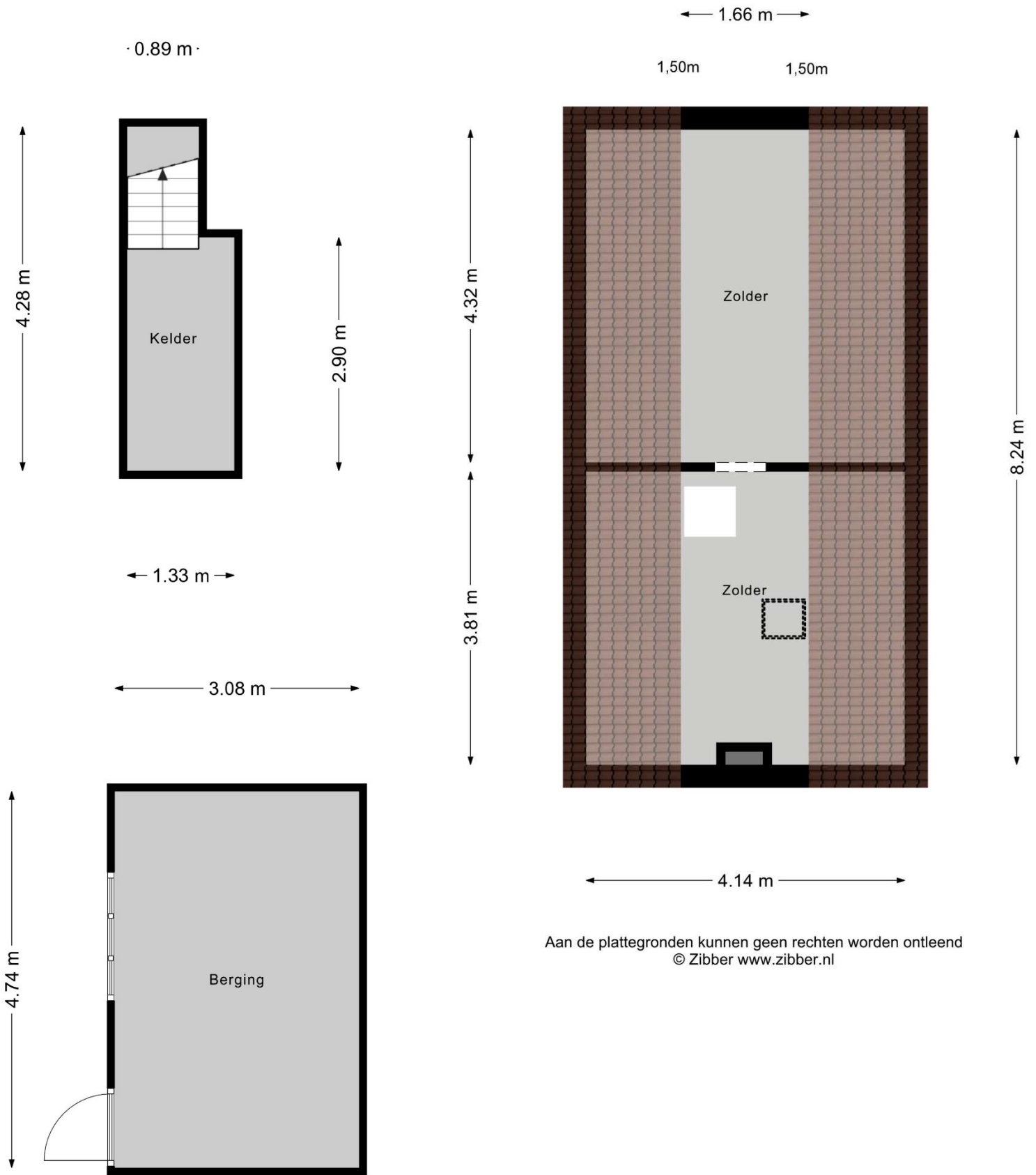
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond kelder en zolder

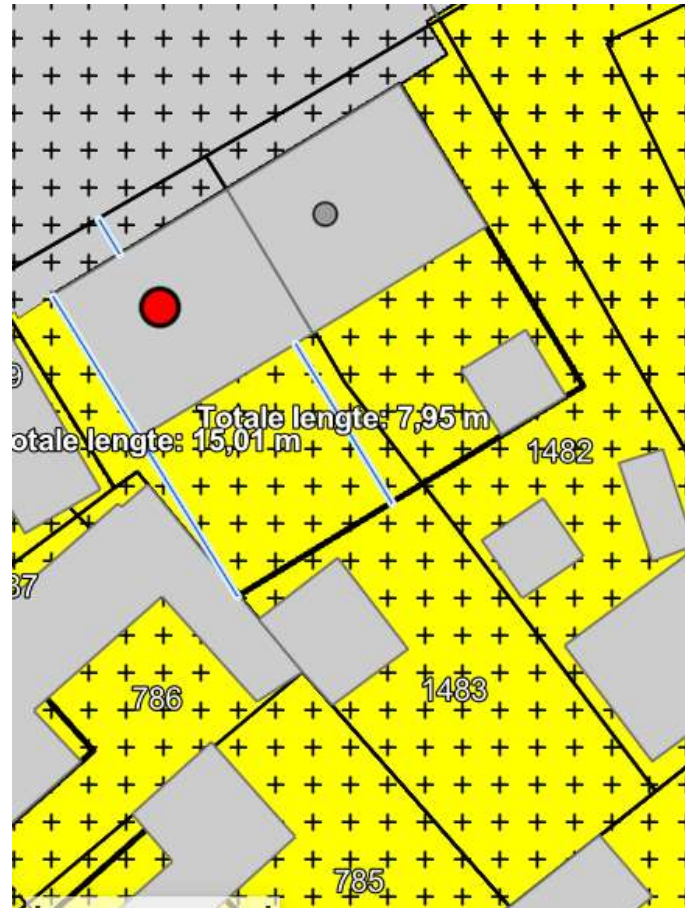


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart en indicatie van de tuindiepte



Indicatie bouwblok (informeer altijd zelf rechtstreeks bij de gemeente)



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Entree	Entree middels de voordeur aan de voorzijde en er is een brede achterom aan de zijkant toegang tot de tuin. De breedte aan de zijkant naast de woning is circa 2,56 meter.
Algemeen	De vloeren van de begane grond en de eerste verdieping uitgevoerd in beton/steen met uitzondering van de woonkamer, de constructieve vloer is hier uitgevoerd in hout.
Hal	Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, toilet, trapopgang en de woonkamer. Vloer en trapopgang met vloerbedekking.
Toilet	Het toilet is deels betegeld en uitgerust met een staand toilet, wandbeugels en een raampje in de zijgevel voor natuurlijke ventilatie.
Woonkamer	Woonkamer met een vloerzeil, houtwol vezelcementplaat plafond, een vaste kast, deur naar de werk-/hobby-/speel-/slaapkamer en deur naar de keuken. De ramen aan de achterzijde zijn uitgevoerd in kunststof kozijnen met HR ++ beglazing.
Werk-/hobby-/speelkamer	De werk-/hobby-/speel-/slaapkamer heeft eveneens een raam aan de achterzijde, uitgevoerd in kunststof kozijnen met HR ++ beglazing. Vloer met vloerbedekking.
Keuken	De keuken is aan de voorzijde gelegen en is circa 3,08 bij 3,31 meter groot. Er is een diepe vaste kast, deur naar de kelder en deur naar de bijkeuken. Raam aan de voorzijde uitgevoerd in kunststof kozijn met isolerende beglazing. Vloer met een vloerzeil.
Keukenopstelling	Wandopstelling met een kunststof aanrechtblad, onder- en bovenkastjes, RVS spoelbak en een mengkraan.
Kelder	Kelder van circa 2,90 bij 1,33 meter groot, met een betonvloer, watermeter, wandplanken en raam aan de voorzijde. Raam in hout met enkele beglazing.
Berging/bijkeuken	Via de keuken te bereiken, met een vloerzeil, deur naar de tuin (hout met enkel glas), bovenkastjes en de opstelling voor de C.V. ketel (Vaillant, 2009).

Eerste verdieping

Algemeen	De eerste verdieping is uitgevoerd met een stenen vloer met vloerbedekking, wanden veelal met behang. Er zijn kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
Overloop	De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer (voormalige slaapkamer), een vaste kast en een berging/ voormalige douche ruimte. Er zit een inspectieluik in het plafond.
Slaapkamer 1	Deze slaapkamer is aan de achterzijde gelegen met een vaste inbouwkast en een deur naar de badkamer.
Slaapkamer 2	Slaapkamer aan de achterzijde gelegen, met een dakkapel en een vaste inbouwkast.
Slaapkamer 3	Slaapkamer aan de voorzijde gelegen, met een dakkapel.
Badkamer	Aan de voorzijde gelegen is een voormalige slaapkamer verbouwd naar een badkamer. Deze is grotendeels betegeld en uitgerust met een vaste wastafel met spiegel en planchet, een staand toilet met beugels en een douche. Er is een raam in de zijgevel met isolerende beglazing.
Berging	De berging / de voormalige douche is aan de voorzijde gelegen en ligt naast slaapkamer 3.

Tuin

Tuin	De tuin is ruim 24 meter diep, dit is niet zichtbaar door de begroeiing aan de achterzijde. Tuin met bestrating, struiken, stronken en bomen. Aan de achtergevel zit een buitenkraantje. Verder is er een oude luifel aan de achtergevel. Midden in de tuin ligt een eenvoudige berging, met betonnen vloer, wanden in beton en hout en niet-astbesthoudende golfplaten.
Ligging	De tuin is op het zuidoosten gelegen.
Achterom	Er is een brede achterom met een houten poort aan de zijkant van de woning. De breedte naast de woning is circa 2,56 meter.

Woonomgeving

Woonstraat	Goed gelegen aan een rustige woonstraat. Om de hoek ligt het Sint Jozefplein, een karakteristiek hofje met gemeentelijk monumentale woningen.
Ligging	Deze woning ligt op loopafstand van het centrum en om de hoek is een groot groen speelveld gelegen.

Bijzonderheden

- ❖ Twee-onder-een-kapwoning met diepe tuin en brede achterom, op een mooi perceel van 314 m².
- ❖ Kluswoning met uitbouwmogelijkheden. Informeer bij de gemeente om uw plannen te bespreken.
- ❖ De woning heeft energielabel D, dit label is opgesteld voor dat het nieuwe dak is gekomen.
- ❖ Het dak is in 2019 vernieuwd met nieuwe geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen, het houten dakbeschot aan de binnenzijde is gebleven. Dakisolatie heeft een Rc waarde 2,5.
- ❖ De constructievloer in de woonkamer is van hout en verdient aandacht, overige vloeren zijn van beton/steen.
- ❖ De spouwmuren zijn in 2015 geïsoleerd.
- ❖ De CV ketel is van 2009.
- ❖ De zolder is niet begaanbaar.
- ❖ Circa 1,7 meter aan de voorzijde hoort bij het kadastraal eigendom maar heeft bestemming wegen.
- ❖ De golfplaten op de tuinberging zijn niet-asbesthoudend. Verder is asbest niet uit te sluiten gezien het bouwjaar.
- ❖ De woning wordt opgeleverd in de huidige staat met de aanwezige zaken (bijvoorbeeld vaste kasten, planken, losse kasten, bergingen met toebehoren, aanrecht, (tuin)accessoires etc.)
- ❖ Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond.
- ❖ Er is een zelfbewoningsplicht van toepassing waarbij de woning niet verhuurd mag worden. Koper is gedurende 5 jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.
- ❖ Er is een antispeculatie beding van toepassing. Indien koper binnen 5 jaar na ondertekening van de akte van levering tot vervreemding van het gekochte registergoed, of een gedeelte daarvan, overgaat, is koper een boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs aan verkoper verschuldigd.
- ❖ De notariële levering vindt plaats bij Notaris Meems in Someren, Gerrits & van Gulick Notarissen te Deurne of bij Hannelie Jagtenberg Notariaat Deurne. De kostenopgave is op te

vragen bij de verkopend makelaar. Bij keuze voor een andere notaris komen de kosten voor de benodigde volmacht van de verkoper voor rekening van de koper.

Uw Beter Wonen woning?

Indien u interesse heeft in deze woning kunt 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, de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering en indien er een nieuw kadastraal perceel ontstaat, de kosten voor het inmeten en splitsen van het perceel met definitieve grenzen en perceelnummers.

Notariskeuze

De notariële levering vindt plaats bij notaris Meems te Someren of Gerrits & van Gulick Notarissen te Deurne of bij Hannelie Jagtenberg van notariaat Deurne. Bij keuze voor een andere notaris komen de kosten voor de benodigde volmacht van de verkoper voor rekening van de koper.

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 vijf 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

Er wordt door verkoper géén bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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.

Verkoper attendeert koper hierbij nadrukkelijk het hij de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Verkoper staat niet in voor de staat van de woning, in het bijzonder voor wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken komen voor risico en rekening van koper.

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

Er is geen lijst van zaken van toepassing. Alles wat in en bij de woning staat blijft achter.

Veel gestelde vragen rondom de aankoop van een woning

1. 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.

2. 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.

3. 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is.

4. Ik heb als eerste gebeld voor een bezichtiging. Ben ik dan nummer 1?

Nee. Aan een bezichtigingsafspraak 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.

5. Ik wil een optie of een toezegging dat ik nummer 1 ben voor de woning. Kan dat?

Ja, dat kan, maar gebeurt niet vaak. Meestal zal de verkoper zich niet willen binden aan een toezegging. Een optie of toezegging kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen hierover.

6. Iemand heeft een bod gedaan. Mag ik dan ook nog een bod doen?

Als een woning 'onder bod' is mag u wel een bod uitbrengen, maar de verkoper zal dan normaal gesproken (behoudens uitzonderingen, zie vraag 7) pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper 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.

8. Wanneer ik de vraagprijs 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 biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet.

9. 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.

10. Wanneer vervalt een bod?

De rechter heeft bepaald dat als de wederpartij een bod niet accepteert maar een nieuw tegenbod uitbrengt, dat dan het oude bod is vervallen. Er is geen verplichting om door te onderhandelen.

11. Heb ik automatisch recht op een ontbindende voorwaarde voor financiering?

Nee, ontbindende voorwaarden en de precieze inhoud ervan moeten tijdens de onderhandeling zijn overeengekomen, anders worden deze niet opgenomen in de koopovereenkomst.

12. Hoe komt de koop tot stand?

Als partijen het eens zijn geworden over de prijs en de bijkomende voorwaarden (zoals de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de mondelinge koop vast in een NVM koopakte, die door beide partijen ondertekend wordt in bijzijn van de makelaar.

Alle hierbij vermelde gegevens 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.