

BETER WONEN
MAKELAARDIJ
HELMA DE CORTE



Koestraat 49 te Asten

Samenvatting

Ruim uitgebouwde woning met een zeer mooie grote tuinoverkapping, een berging én een dubbele carport. Deze moderne hoekwoning heeft de afmetingen en eigenschappen van een twee-onder-een kapwoning. Gelegen op een ruim perceel, op een fijne locatie met veel groen rondom en met zeer veel afstand tot de over- en achterburen. Begane grond en badkamer met vloerverwarming. Deze woning is geheel zeer goed geïsoleerd en heeft energielabel A.

Meteen met de bouw is de mooie uitbouw aan de zijkant gerealiseerd. Deze ruimte is ideaal als speel-/werkkamer en als een verlenging van de woonkeuken. Er is fijn veel lichtinval door de grote raampartijen. Aan de achterzijde twee grote schuifpuien met elektrische screens. Complete keuken met een spoeliland en wandopstelling. Praktisch achterportaal met een grote kastenwand met ingebouwde vriezer, toilet, pui en deur naar de overkapping.

De fantastisch fijne tuinoverkapping met lichtstraat is maar liefst 29 m² groot. Je geniet hier van een heerlijke zit met bijzonder veel privacy, een vrije doorkijk en een prettige hoekligging.

Op de 1^e verdieping zijn 3 goede slaapkamers. De badkamer is ruim, modern en compleet met een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met meubel. De 2^e verdieping is ook goed ingedeeld met hier een voorzolder met dakraam en een grote 4^e slaapkamer. Deze 4^e slaapkamer heeft een dakraam en een raam in de zijgevel, allebei voorzien van rolluiken op zonne-energie. Boven de voorzolder is een praktische bergzolder gerealiseerd.

De tuin is ruim van opzet, extra breed en mooi ingericht. Achter in de tuin een berging en een vrije achterom naar de dubbele carport. Aan de achterzijde komt alleen bestemmingsverkeer en er is een speelveldje. Om de hoek ligt een groot speelveld. Gelegen aan de rand van Loverbosch I, in een mooie nieuwe wijk met veel groen.

Praktisch overzicht

Adres	Koestraat 49 te Asten
Postcode	5721 HZ
Perceel	285 m ²
Woonoppervlakte	148 m ² , energielabel A
Inhoud	524 m ³
Bouwjaar	2012, uitbouw 2012, berging en carport 2013, overkapping 2016
Woningtype	Hoekwoning met berging en dubbele carport
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 600.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Woonkeuken aan de achterzijde met uitbouw aan de zijkant en twee schuifpuien



Zithoek aan de voorzijde



Ruime uitbouw aan de zijkant, speel-/werkkamer/verlenging van de woonkeuken



Uitbouw en keuken



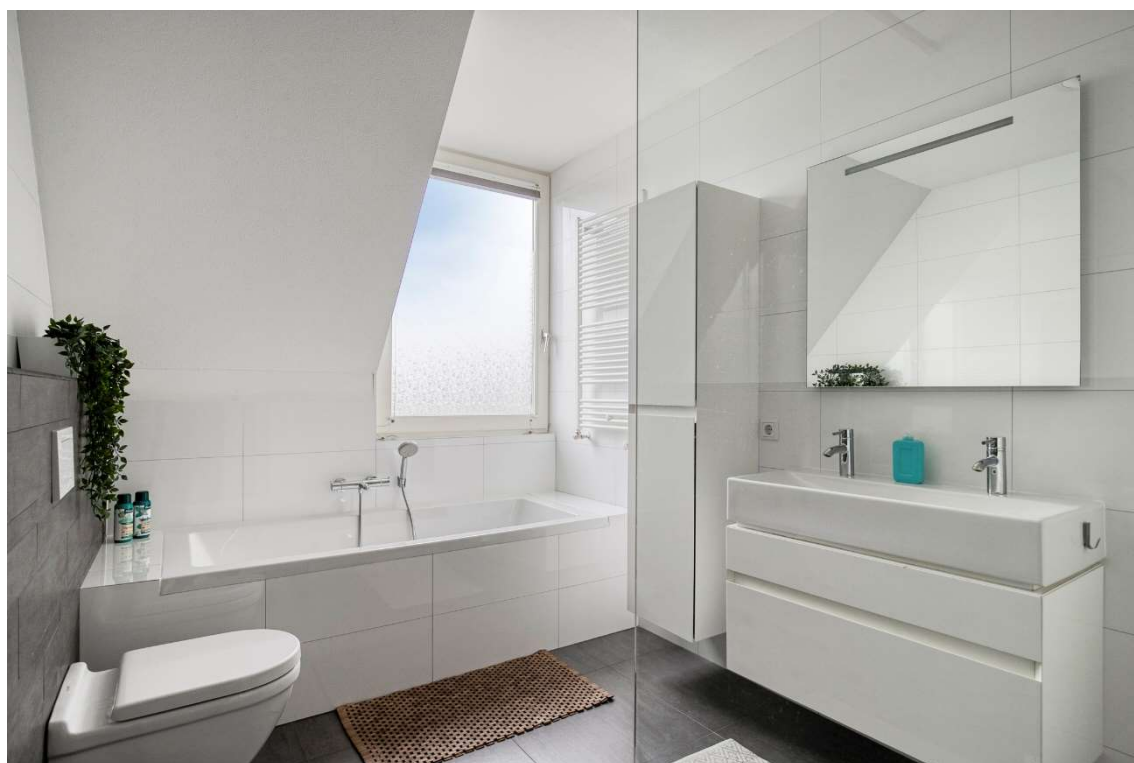
Complete keuken met spoeleiland en wandopstelling



Achterportaal met vaste kastenwand en toilet, hal en trap



Ruime complete badkamer



Badkamer en slaapkamer 1



Slaapkamer 1 en slaapkamer 2



Slaapkamer 2, slaapkamer 3 en overloop



Slaapkamer 4 met elektrische rolluiken en bergvliering



Slaapkamer 4 en voorzolder



Voorzolder, zeer mooie grote overkapping van 29 m²



Tuin met zeer veel privacy en een fijne hoekligging, berging en achterom



Zeer goed aangelegde tuin, achtergevel



Dubbele carport, berging en vrije achterom met speelveldje aan de achterzijde



Voorzijde en straatbeeld met veel privacy en veel afstand tot de overburen



Woonomgeving met speelveld meteen om de hoek



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1^e verdieping



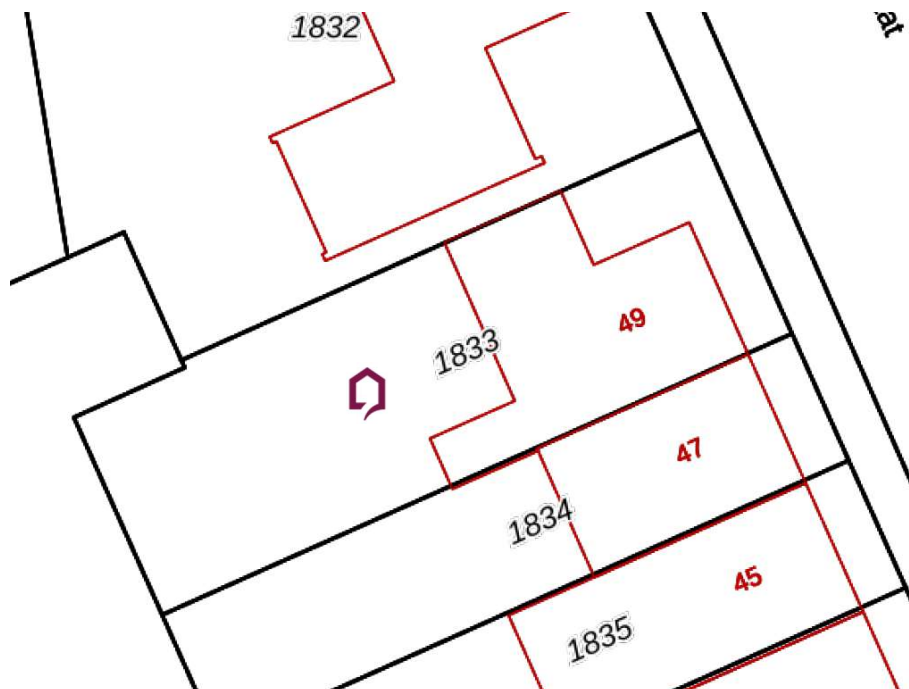
Plattegrond 2^e verdieping, dubbele carport en berging



Plattegrond begane grond met tuin, overkapping, berging en dubbele carport



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	De gehele woning is geheel goed geïsoleerd, er zijn houten kozijnen met HR++ beglazing en de woning heeft energielabel A. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met een houten vloer en deels een tegelvloer. Meteen met de bouw is de woning fors uitgebouwd aan de zijkant. In 2013 zijn de berging en de dubbele carport gebouwd. En om het geheel helemaal af te maken is er in 2016 een luxe en grote terrasoverkapping geplaatst.
Entree	Nette voortuin met haagje, vaste beplanting, buitenkraantje en toegang tot de voordeur. Aan de achterzijde is een eigen dubbele carport en een vrije achterom met toegang tot de tuin en de berging.
Hal	In de hal bevindt zich de uitgebreide meterkast, de beklede trap en er is toegang tot de woonkamer middels een deur met glas.
Woonkamer	Woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde. Er zijn mooie grote ramen aan de voorzijde en aan de zijkant met veel zicht op het groen rondom en zeer veel afstand tot woningen aan de overzijde. Er is een praktische trapkast met veel bergruimte en de verdeler voor de vloerverwarming.
Keuken	De keuken is gelegen aan de achterzijde met hier aangrenzend een ruime uitbouw aan de zijkant. Hierdoor is er een heerlijk ruime woonkeuken aan de tuinzijde. Deze uitbouw is ook te gebruiken als speel-/werkkamer en eventueel met een pui af te scheiden indien gewenst. Aan de achterzijde zijn twee brede schuifpuien, allebei voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeën. De aanbouw heeft tevens grote ramen aan de voorzijde. Wat een heerlijke lichtinval komt er in deze woning via meerdere zijden met grote raampartijen.
Keukenopstelling	Moderne en complete opstelling met een spoeliland en wandopstelling. Keuken met een stenen werkblad, 5 pits kookplaat, afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast, vaatwasser, oven en een combi magnetron. Er is veel bergruimte met onderkasten en laden.
Achterportaal	Via een deur met glas in de keuken is er toegang tot een praktisch portaal aan de achterzijde. Portaal met tegelvloer, een grote vaste kastenwand, toilet, een pui met deur naar de overkapping. De vaste kastenwand is maatwerk ingebouwd, voorzien van ingebouwde laden, planken, kapstok en ingebouwde vriezer met 6 laden.
Toilet	Het toilet geheel betegeld, voorzien van een wandcloset met ingebouwd reservoir, een fonteintje, raampje in de achtergevel en mechanische afzuiging.

Eerste verdieping

Algemeen	De eerste verdieping goed afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wanden. Houten kozijnen, draai-kiepramen, HR ++ beglazing en horren.
Overloop	De overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2^e verdieping.

Slaapkamer 1	Slaapkamer 1 is aan de achterzijdezijde gelegen en zeer ruim van opzet.
Slaapkamer 2	Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen, deze is eveneens ruim van opzet.
Slaapkamer 3	Deze kamer is aan de voorzijde gelegen en goed in te richten als slaapkamer of als extra kamer.
Badkamer	De badkamer is geheel betegeld en modern ingericht. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan en badgarnituur, inloofdouche met glazen wand, thermostaatkraan en douchegarnituur, een wandcloset met ingebouwd reservoir en een dubbele vaste wastafel met ondermeubel, spiegel, en een badkamerkast. Er is een raam aan de achterzijde, mechanische afzuiging, een wandradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping

Voorzolder	De tweede verdieping is fijn via een vaste trap bereikbaar. De 2 ^e verdieping is eveneens goed afgewerkt en goed ingedeeld. Voorzolder met dakraam aan de voorzijde en schuifdeur naar slaapkamer 4. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de CV-ketel met WTW-unit voor de mechanische ventilatie (Itho Daalderop HP Cube, HR CV-ketel met warmtepomp, 2012).
Slaapkamer 4	Zeer ruime slaapkamer met een dakraam aan de achterzijde en een raam aan de zijgevel. Beide ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering op zonne-energie. Boven de voorzolder is een bergvliering gelegen.

Tuin

Tuin	Zeer goed aangelegde tuin met een fantastisch fijne grote overkapping aan de achtergevel. De overkapping is 7,4 bij bijna 4 meter groot met een prachtige lichtstraat in het dak. Hier geniet je van een heerlijke zit in de tuin, met een vrije doorkijk en veel privacy aan de achterzijde. De tuin is aangelegd met sierbestrating, een mooi nieuw gazon, vaste planten, klimop en leibomen. De tuin is verder voorzien van een buitenkraantje, vloerputje en elektra.
Ligging	De tuin is op het zuidwesten gelegen, voor een heerlijke middag- en avondzon waarbij de ochtendzon ook fijn achter in de tuin komt. De tuin geniet van uniek veel afstand tot de achterburen waardoor er fijn veel privacy is.
Berging	Vrijstaande berging van ca. 2,9 bij 2,8 meter, gelegen achter in de tuin met een betonvloer en een plat dak. De berging is voorzien van elektra, er is daglicht middels hooggeplaatste ramen in de zijgevel en in de deur.
Achterom	Er is een achterom middels een schuifpoort achter in de tuin, naast de berging, met toegang tot de carport.
Carport	Brede en hoge carport met ruimte voor twee auto's, 6 bij 5 meter groot en voorzien van sierbestrating. Hier kun je dus altijd parkeren en de cliënten uit het zicht zetten.

Woonomgeving

Woonstraat	Deze woning geniet van veel groen aan de voorzijde en zeer veel afstand tot de overburen. Hierdoor geniet u van een mooi uitzicht én van veel privacy. Direct aan de achterzijde is een groenvoorziening gelegen met een speelvoorziening, hier komt alleen bestemmingsverkeer.
Ligging	Meteen om de hoek is een groot natuurlijk groen speelveld aangelegd. Zeer mooi gelegen aan de rand van nieuwbouwwijk Loverbosch I, op korte afstand van basisscholen. De Polderse bossen en het evenemententerrein zijn ook op korte afstand gelegen. Nabij diverse uitvalswegen, waardoor Eindhoven en Venlo binnen 30 autominuten bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- ✧ Woning met zeer ruime uitbouw aan de zijkant.
- ✧ Deze woning biedt veel comfort met een grote tuinoverkapping en een dubbele carport.
- ✧ Begane grond en badkamer met vloerverwarming.
- ✧ Ruime, moderne en complete badkamer en keuken.
- ✧ Deze woning is zeer goed geïsoleerd en heeft energielabel A.
- ✧ Houten kozijnen met HR ++ beglazing.
- ✧ Veel mooie grote ramen dat zorgt voor fijn veel lichtinval.
- ✧ Twee schuifpuien aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeën.
- ✧ Dakraam en raam in de zijgevel op slaapkamer 4 zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, op zonne-energie.
- ✧ Haagje aan de voorzijde moet behouden blijven.
- ✧ Deze woning is als CPO-project gebouwd, hierdoor is overal extra goed over nagedacht.
- ✧ Dit komt terug in de ruime opzet van de woning en de goede indeling van het geheel.
- ✧ Een heerlijke woning, direct instapklaar en van alle gemakken voorzien.
- ✧ Er is fijn een vrije achterom aan de achterzijde met poort naar de carport.
- ✧ Heerlijke ligging met veel groen en privacy rondom.
- ✧ Speelveldje direct aan de achterzijde waar alleen bestemmingsverkeer komt.
- ✧ 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 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 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 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.