

BETER WONEN
MAKELAARDIJ
HELMA DE CORTE



Kluizendries 9 te Ommel

Samenvatting

Moderne, verrassend ruime en zeer goed afgewerkte twee-onder-één kapwoning, voorzien van een grote woonkeuken, een geheel geïsoleerde extra ruimte op de begane grond van 19 m² en een fijne tuinoverkapping (2022). Aan de voorzijde een brede oprit met een carport.

Deze woning is geheel zeer goed geïsoleerd en heeft energielabel A.

Begane grond geheel met tegelvloer en vloerverwarming, dit geldt zelfs voor de extra ruimte op de begane grond.

Woonkamer met een mooie erker aan de voorzijde, openslaande tuindeuren aan de achterzijde en een trapkast.

Ruime woonkeuken met grote ramen aan de achterzijde en een raam aan de voorzijde. Moderne keukenopstelling compleet met alle apparatuur en een gezellige zit aan de keuken. Achter portaal en een berging/extra ruimte met veel mogelijkheden. Op de 1^e verdieping zijn 3 grote slaapkamers, een separaat toilet en een badkamer met een dubbele wastafel met meubel, ligbad en een ruime inloopdouche. De 2^e verdieping is middels een vaste trap te bereiken.

Ruime open zolderkamer met twee grote dakramen, veel hoogte en veel mogelijkheden.

Hier is eenvoudig een grote 4^e slaapkamer en voorzolder te maken.

Mooie tuin met overkapping, bestrating en vaste beplanting. De tuin is op het zuidoosten gelegen en geniet van fijn veel privacy en een vrije doorkijk. De woning is in 2014 kwalitatief goed gebouwd en luxe afgewerkt.

Praktisch overzicht

Adres	Kluizendries 9 te Ommel
Postcode	5724 BB
Perceel	241 m ²
Woonoppervlakte	174 m ²
Inhoud	630 m ³
Bouwjaar	2013
Woningtype	Twee-onder-één kapwoning met carport
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 575.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Woonkamer met erker



Eetkamer met openslaande tuindeuren en open woonkeuken



Ruime keuken met hoekkeuken, zijte eraan en een kastenwand



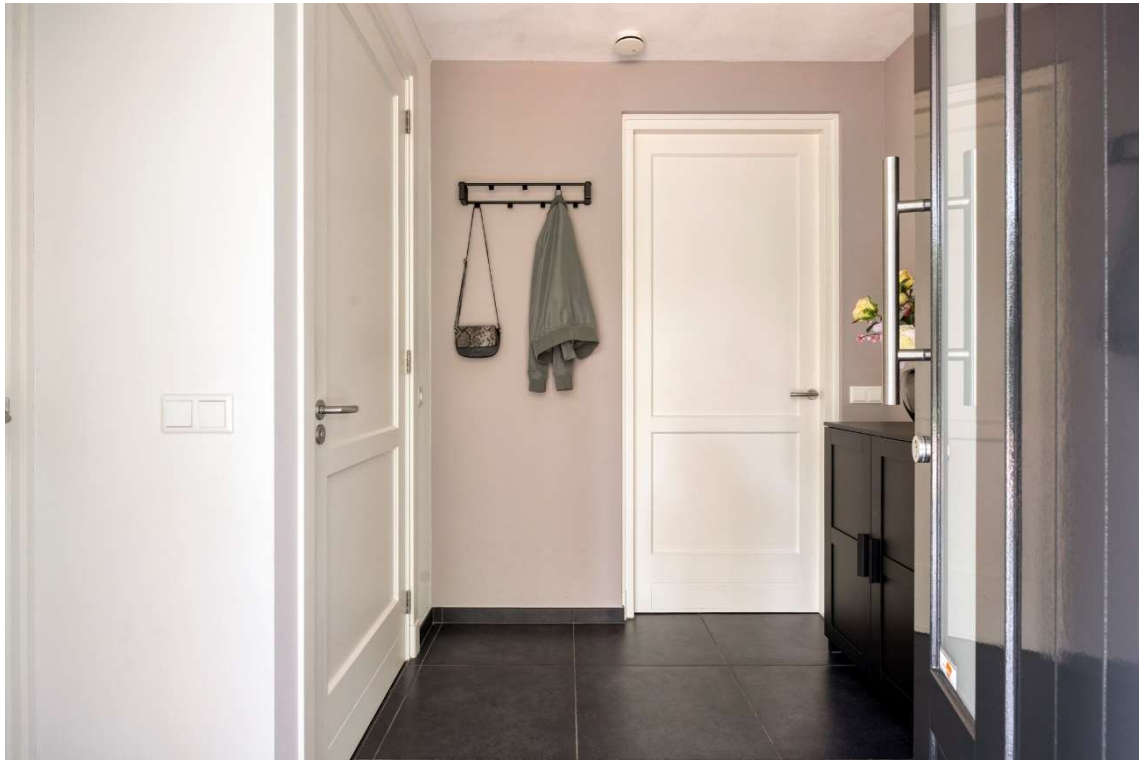
Keuken



Woonkamer



hal en toilet



Achterportaal en extra geïsoleerde ruimte (berging/speel-/werk-/slaapkamer)



Berging/speel-/werkkamer begane grond, overloop en toilet op de 1^e verdieping



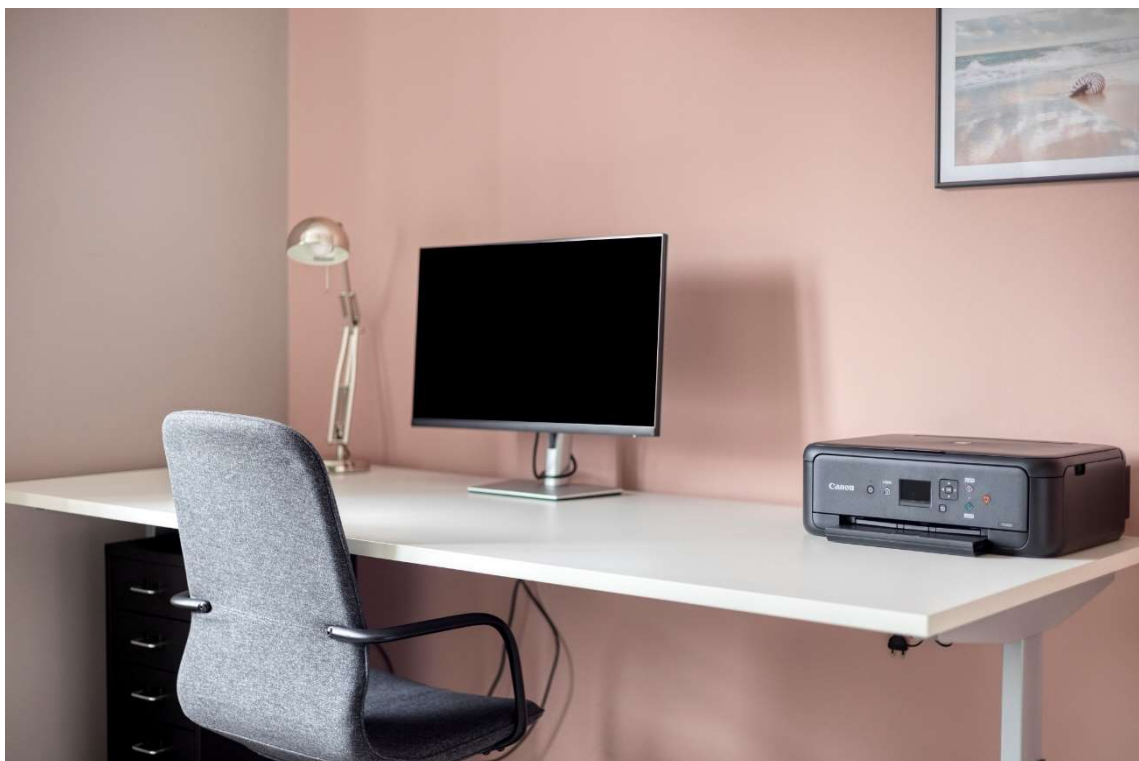
Slaapkamer 1



Slaapkamer 1 en slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3 en badkamer



Badkamer met dubbele wastafel, bad en inloopdouche



Badkamer met dubbele wastafel, bad en inloopdouche, ruime zolderkamer



Ruime zolderkamer met vele mogelijkheden, achtergevel



Tuin met fijne tuinoverkapping (2022)



Tuin met uniek veel privacy



Tuin (met oud voorbeeld zonder konijnen)



Voorzijde met brede oprit en carport



Voorzijde en straatbeeld



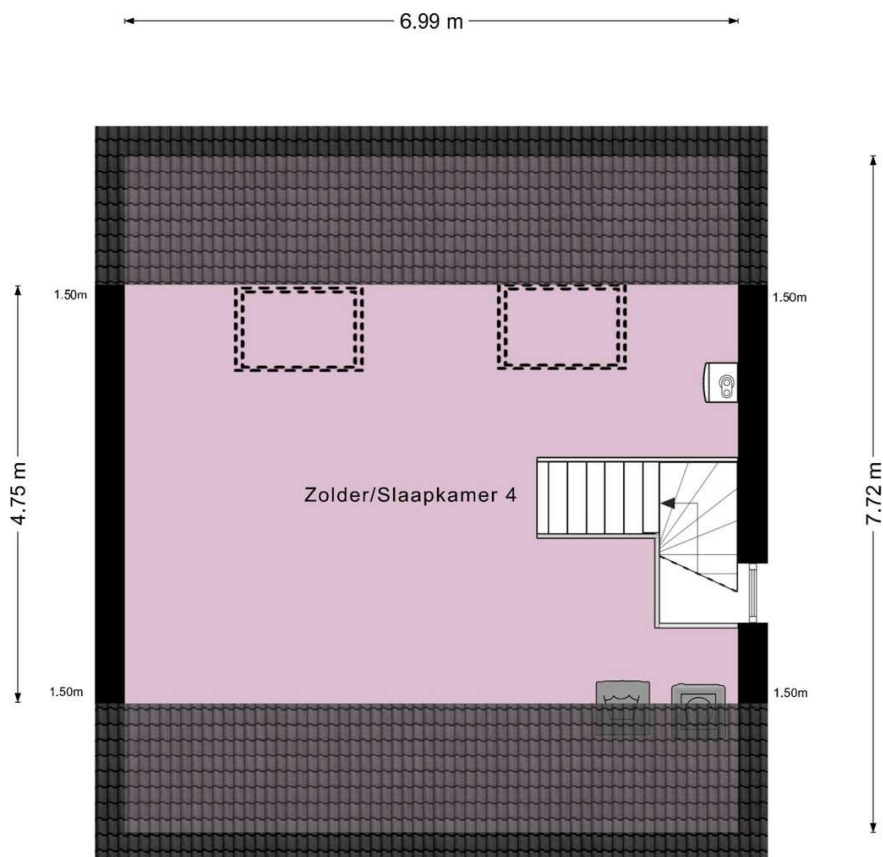
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping

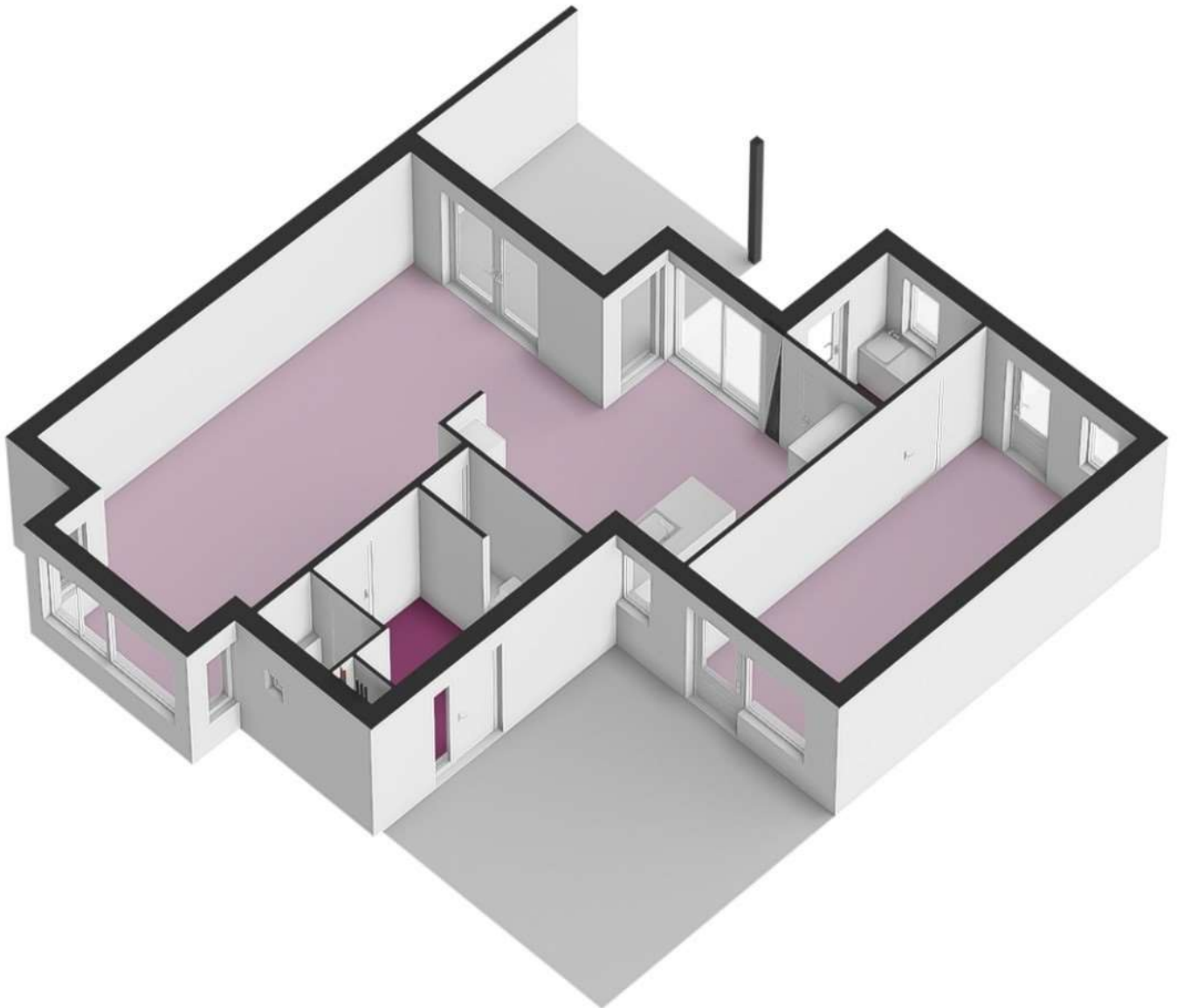




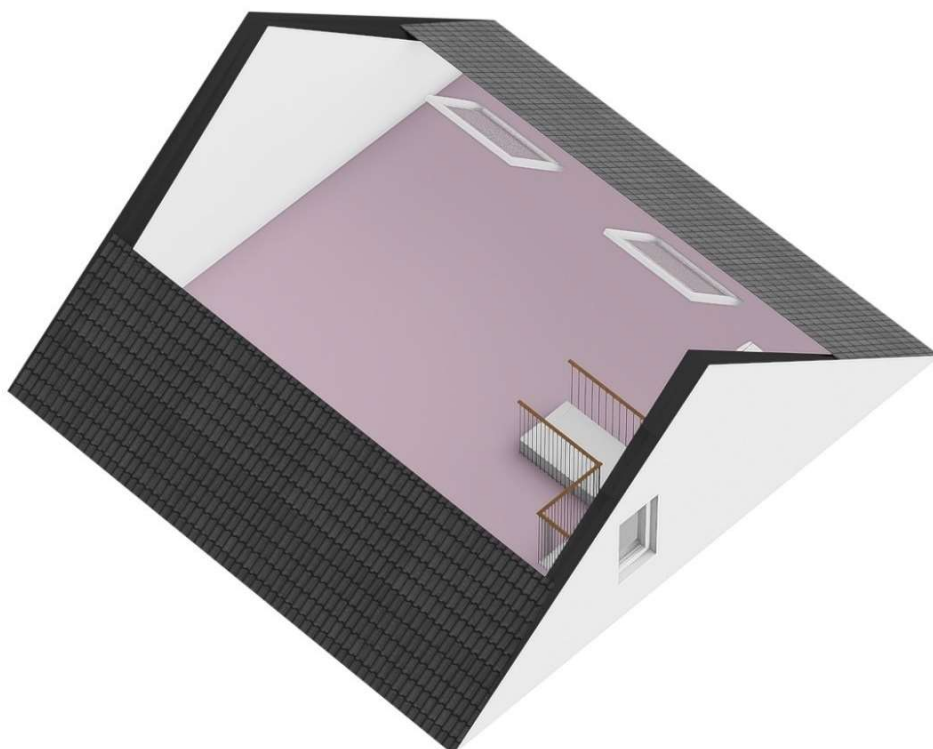
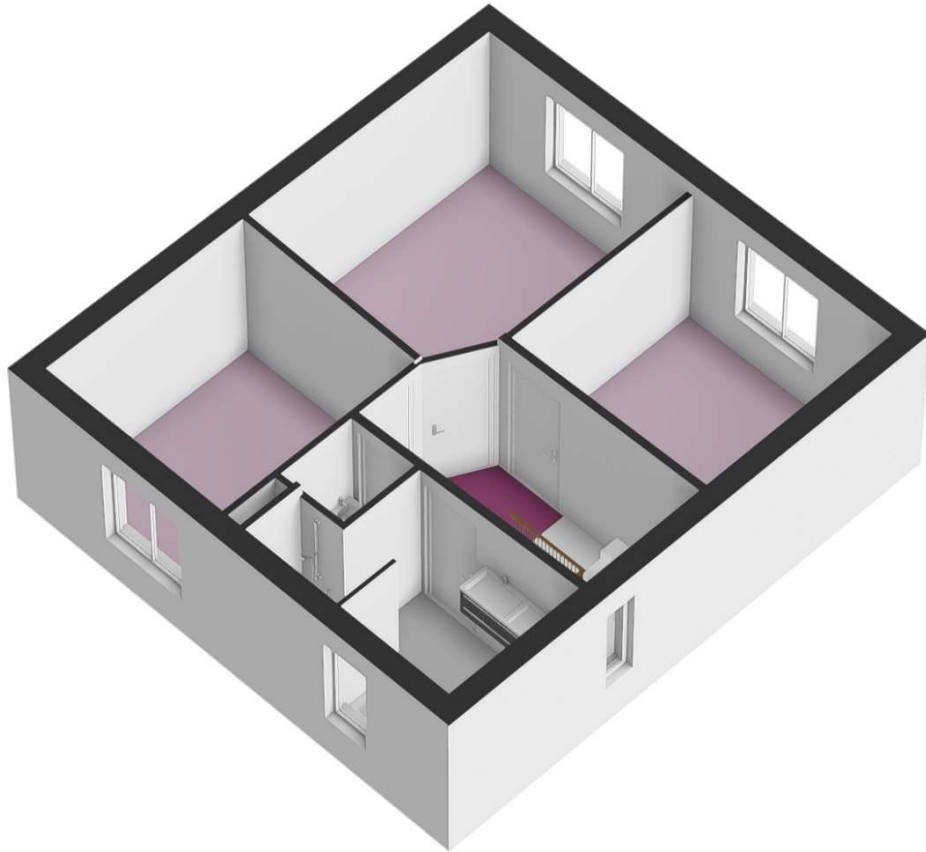
BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE

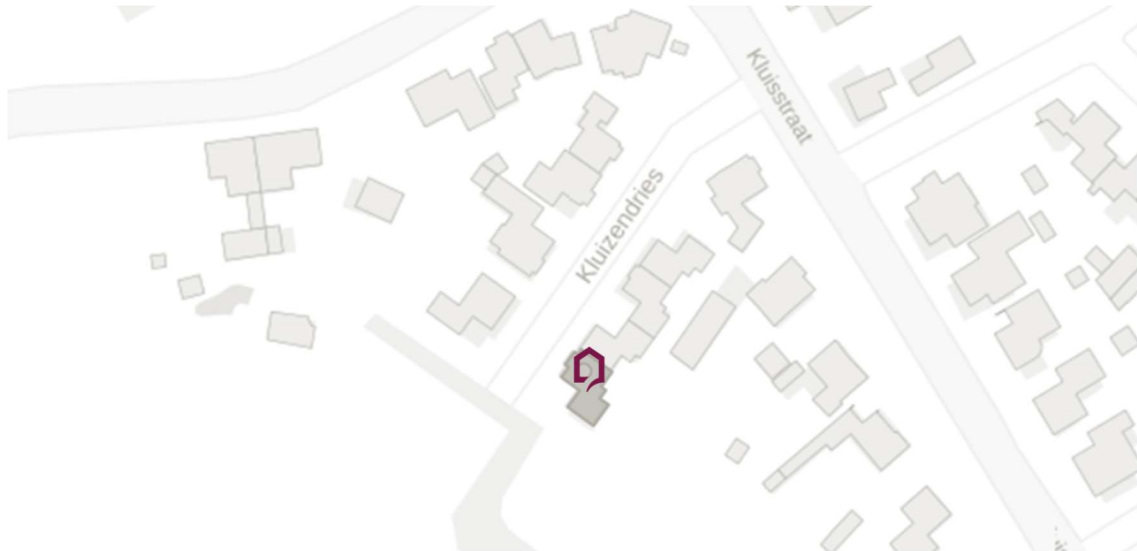
3D beeld begane grond



3D beeld 1 en 2^e verdieping



Ligging



Kadastrale kaart



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	De begane grond is geheel goed, luxe en modern afgewerkt. Alle binnendeuren zijn uitgevoerd met houten deurkozijnen en luxe stompe paneeldeuren. Wanden en plafonds met strak stucwerk wanden. Plafond met inbouwspots. De begane grond is geheel voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Zelfs in de extra ruimte op de begane grond (berging/speel-/werk-/slaapkamer) is vloerverwarming aanwezig. Geheel met houten raamkozijnen en HR++ beglazing.
Entree	Middels een brede oprit met carport is er toegang tot de voordeur en tot de extra ruimte op de begane grond (berging/speel-/werk-/slaapkamer). Oprit met een buitenkraantje en een stroompunt. Dit stroompunt zit op een aparte groep in de meterkast en wordt momenteel gebruikt om de auto op te laden. Aan de zijkant is een poort met een vrije achterom, deze achterom is echter via gemeentegrond.
Hal	Hal met meterkast (uitgebreide meterkast met slimme meters en glasvezelaansluiting), toilet, trapopgang en deur naar de woonkamer. Er is fijn daglicht in de hal via de voordeur en een raam naast de voordeur.
Toilet	Het toilet is uitgerust met een vrijhangend wandcloset met ingebouwd reservoir, een fontein, mechanische ventilatie en er is een raampje in de voorgevel. De achterwand van het toilet is betegeld met antraciet tegels, dat aansluit bij de antraciet tegelvloer. Verder zijn de wanden halfhoog betegeld met lichte wandtegels.
Woonkamer	De ruime woonkamer heeft een zitgedeelte aan de voorzijde met een sfeervolle brede erker. Toegang tot de ruime vaste kast onder de trap. Deze trapkast is drie treden verdiept, uitgerust met een tegelvloer en deels betegelde wanden.
Eetkamer	Eetkamer aan de achterzijde met mooie openslaande deuren naar de tuinoverkapping en een fijne open verbinding met de keuken. Hierdoor is er ruime leefkeuken van in totaal 8,4 meter breed.
Woonkeuken	Ruime keuken met grote raampartijen aan de achterzijde en een raam aan de voorzijde. Hierdoor is er fijn veel lichtinval met zicht op zowel de tuin als de oprit. Vanuit de keuken is er een deur naar het achterportaal.
Keukenopstelling	Mooie ruime hoekopstelling met scharniereiland voorzien van licht gezocht granietstenen werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een RVS spoelbak, eenhendelmengkraan, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser (2023), oven/magnetron combinatie (2022) en een koelkast. Aan de achterzijde is een bar voor een leuke zit aan de keuken. Verder is er een dubbele hoge kast met bergruimte en laden erin.
Achterportaal	Portaal met deur naar de tuin en een deur naar de berging. Er is een keukenblokje met onderkastjes, spoelbak met koud- en warmwater. Hiernaast is ruimte bijvoorbeeld om een extra koelkast/vriezer te plaatsen. Er is fijn daglicht via een raam aan de achterzijde en de deur naar de tuin.
Berging/speel-/werkkamer	De extra ruimte op de begane grond is in pandig bereikbaar, er is een deur naar de tuin en een deur naar de carport. Veel daglicht via de grote ramen aan eveneens de voor- en achterzijde. Er is een aansluiting voor een wastafel en hier bevindt zich de verdeler voor de vloerverwarming. Deze ruimte is geheel geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Hierdoor is deze ruimte op

meerdere manieren te gebruiken of eventueel te splitsen. Denk aan een berging, speel-/werkkamer/praktijk of een slaapkamer op de begane grond.

Eerste verdieping

Algemeen	De gehele verdieping is eveneens goed afgewerkt. Vloer met een goede kwaliteit laminaat, strak stucwerk wanden en plafonds. Ook op de verdieping zijn alle binnendeuren uitgevoerd met houten deurkozijnen en luxe paneeldeuren. Geheel voorzien van houten raamkozijnen, HR++ beglazing, draai-kiep ramen en horren.
Overloop	Ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een separaat toilet, de badkamer, een raam in de zijgevel en een vaste trap naar de tweede verdieping.
Slaapkamer 1	Ruime slaapkamer van ruim 14 m ² aan de achterzijde gelegen. Plafond met inbouwspots. Deze slaapkamer is voorzien van een ingebouwd elektrisch rolluik en een hor.
Slaapkamer 2	Slaapkamer aan de achterzijde gelegen en ruim 11 m ² groot. Deze slaapkamer is ook voorzien van een ingebouwd elektrisch rolluik.
Slaapkamer 3 Toilet	Slaapkamer aan de voorzijde gelegen, 10 m ² groot en voorzien van een hor. Er is fijn een separaat toilet op de verdieping. Het toilet is uitgerust met een vrijhangend wandcloset met ingebouwd reservoir, een fontein en mechanische ventilatie. De achterwand is betegeld met antraciet tegels, dat aansluit bij de antraciet tegelvloer. Verder zijn de wanden halfhoog betegeld met lichte wandtegels.
Badkamer	Moderne en complete badkamer. De wanden zijn grotendeels betegeld met grote formaat tegels waarbij de wanden in de douche met extra grote mooie tegels zijn betegeld. Er is een nis in de inloofdouche, vloergootje, thermostaatkraan en douchegarnituur. Ligbad met thermostaatkraan en bad garnituur. Dubbele wastafel met twee eenhendel mengkranen, onderbouwmeubel met vier laden en een spiegel. Verder is de badkamer uitgerust met geluids speakers, inbouwspots, een raam een voorzijde en een wandradiator. De badkamer is tevens deels uitgerust met vloerverwarming.

Tweede verdieping

Zolderverdieping	Fijn bereikbaar via een vaste trap. Zeer ruime open zolderkamer met laminaatvloer, stucwerk wanden, nette dakplaten, twee grote dakramen met verduistering en een raam in de zijgevel. Er is veel ruimte en veel hoogte (circa 3,25 meter) zodat er diverse mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld voor indeling met een 4 ^e slaapkamer, voorzolder en eventueel een bergverlating erboven. Op de tweede verdieping bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en droger (kan ook in de berging op de begane grond), de opstelling voor de CV-ketel (Remeha, 2014) en de mechanische WTW ventilatie-unit (2014).
------------------	---

Tuin

Tuin en overkapping	Fijne achtertuin waarbij in 2022 een mooie tuinoverkapping is geplaatst. De tuin is ingericht met sierbestrating en diverse vaste beplanting. De tuin is voorzien van een buitenkraantje, elektra en buitenverlichting.
Ligging	De tuin is op het zuidoosten gelegen en geniet van uniek veel privacy.
Vrije achterom	Er is een achterom aan de zijkant naast de berging middels een poortje. Deze achterom is echter op gemeentegrond gelegen.

Woonomgeving

Woonstraat	Deze woning is gelegen aan een rustige doodlopende woonstraat. U geniet hier dus van extra veel privacy.
Ligging	Gelegen in Ommel op goede woonstand. In 5 autominuten en 10 fietsminuten ben je zo in het centrum van Asten.

Bijzonderheden

- ❖ Verrassend ruime twee-onder-één kapwoning met ruime berging, oprit en carport.
- ❖ De woning is geheel goed en luxe afgewerkt.
- ❖ Begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming.
- ❖ De extra ruimte op de begane grond is geheel geïsoleerd, voorzien van daglicht en vloerverwarming. Hierdoor is deze ruimte op meerdere manieren te gebruiken of eventueel te splitsen. Denk aan een berging, speel-/werkkamer/praktijk of een slaapkamer op de begane grond.
- ❖ In 2022 is de mooie tuinoverkapping geplaatst.
- ❖ De vaatwasser is van 2023 en de combi oven/magnetron van 2022.
- ❖ Ruime woonkeuken met grote raampartijen.
- ❖ Complete en moderne keuken en badkamer.
- ❖ De houten keukenfronten zijn geschilderd en indien gewenst naar eigen smaak aan te passen.
- ❖ Er zijn 3 ruime slaapkamers en een zeer grote zolderkamer met veel mogelijkheden.
- ❖ De woning is in 2014 kwalitatief goed gebouwd opgeleverd.
- ❖ Geheel voorzien van houten kozijnen en HR++ beglazing.
- ❖ Geheel voorzien van goede isolatie waardoor energiezuinig en er veel comfort is.
- ❖ Indien gewenst is een alarminstallatie (2022) ter overname.
- ❖ Het buitenschilderwerk is in 2022/2023 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf.
- ❖ De is geheel zeer goed geïsoleerd en heeft energielabel A.
- ❖ De achterom aan de zijkant is op gemeente grond, deze grond is eigendom van de gemeente. Dit is bekend bij de gemeente.
- ❖ 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.