



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Boletenplein 8 te Asten



Samenvatting

Deze goed onderhouden en goed ingedeelde tussenwoning heeft een eigen garage, berging en oprit. De garage met oprit ligt aan de zijkant en is toegankelijk via de tuin. Tussenwoning met 4 slaapkamers en een fijne tuinoverkapping. Geheel met aluminium kozijnen en HR ++ beglazing, geheel geïsoleerd en een mooi energielabel B.

Woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde. Het eetgedeelte ligt mooi centraal in de woning met zicht op de tuin en in een open verbinding met eetkamer en keuken. Keuken met een ruime complete hoekopstelling, uitgerust met een vaatwasser, koelkast, combi oven en kookplaat.

Verder is er een hal en een portaal met toilet en trapopgang.

Op de eerste verdieping zijn 3 goede slaapkamers, voorzien van draai-kiepramen en HR ++ beglazing. De badkamer is ruim, compleet en zeer netjes. Badkamer met een ligbad, douche, wandcloset en een wastafel.

De kozijnen aan de achterzijde op de 1^e verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Er is een vaste trap naar de 2^e verdieping met hier een voorzolder en ruime 4^e slaapkamer met een dakkapel.

Slaapkamer 1 en slaapkamer 4 zijn voorzien van een airco.

Er is een fijne overkapping aan de achtergevel. Achter in de tuin is een vrije achterom en een stenen berging met de doorgang naar de garage. De garage is uitgerust met een elektrische garagedeur met afstandsbediening. Voor de garage is een eigen oprit gelegen. De tuin is nagenoeg geheel bestraat en is op het zuiden gelegen.

Praktisch overzicht

Adres	Boletenplein 8 te Asten
Postcode	5721 NE
Perceel	156 m ²
Woonoppervlakte	104 m ² + garage en berging 24 m ² + overkapping 11 m ²
Inhoud	350 m ³
Bouwjaar	1985
Woningtype	Tussenwoning met garage, oprit en berging
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 380.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Garage en oprit, woonkamer



Woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde



Woonkamer met centraal gelegen eetkamer



Ruime open keuken aan de achterzijde, mooi in verbinding met de eetkamer en tuin



Toilet, ruime en complete badkamer



Ruime en complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel



Slaapkamer 1 met airco



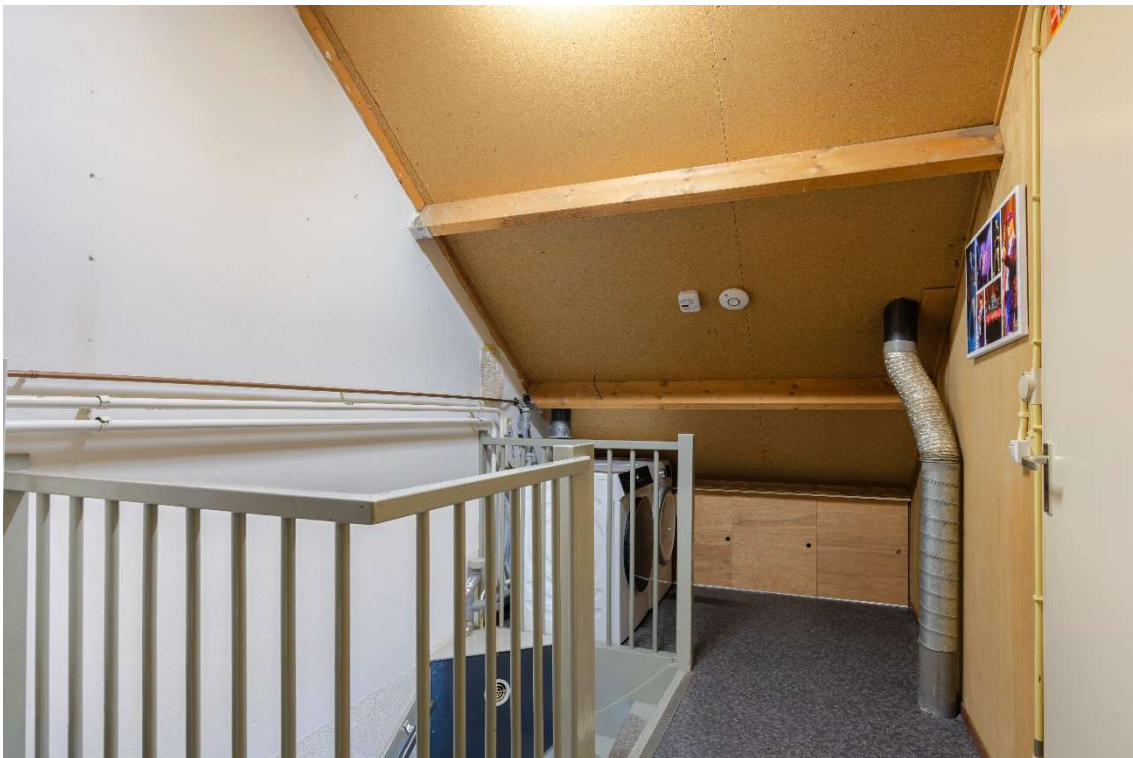
Slaapkamer 2



Slaapkamer 3, slaapkamer 4 op de 2^e verdieping met dakkapel



Slaapkamer 4 met airco en voorzolder



Tuin met overkapping, garage, stenen berging en vrije achterom



Tuin met fijne overkapping, garage met oprit en elektrische deur



Ruime garage en berging



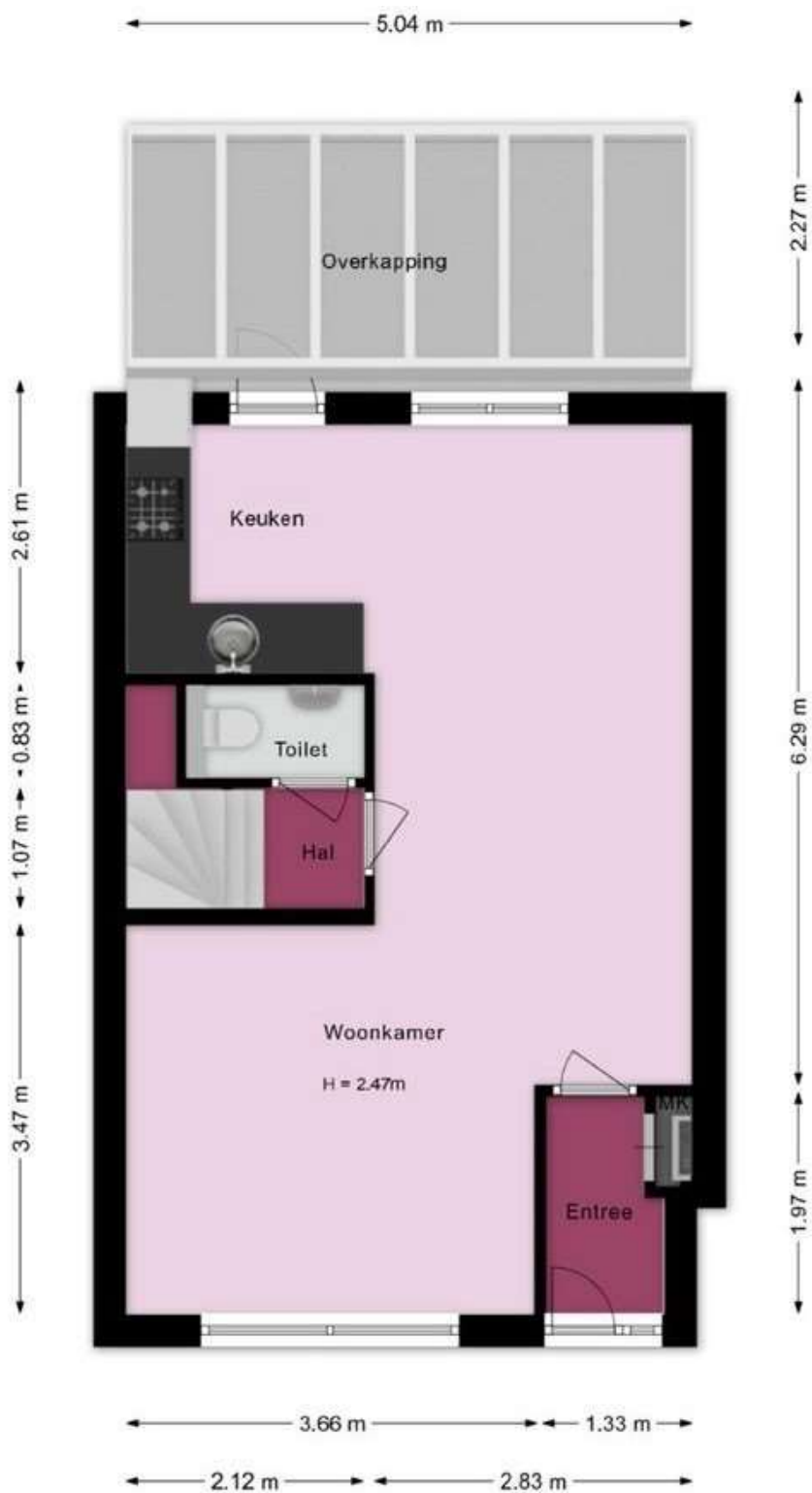
Poort met vrije achterom, groen en veel parkeergelegenheid aan de voorzijde



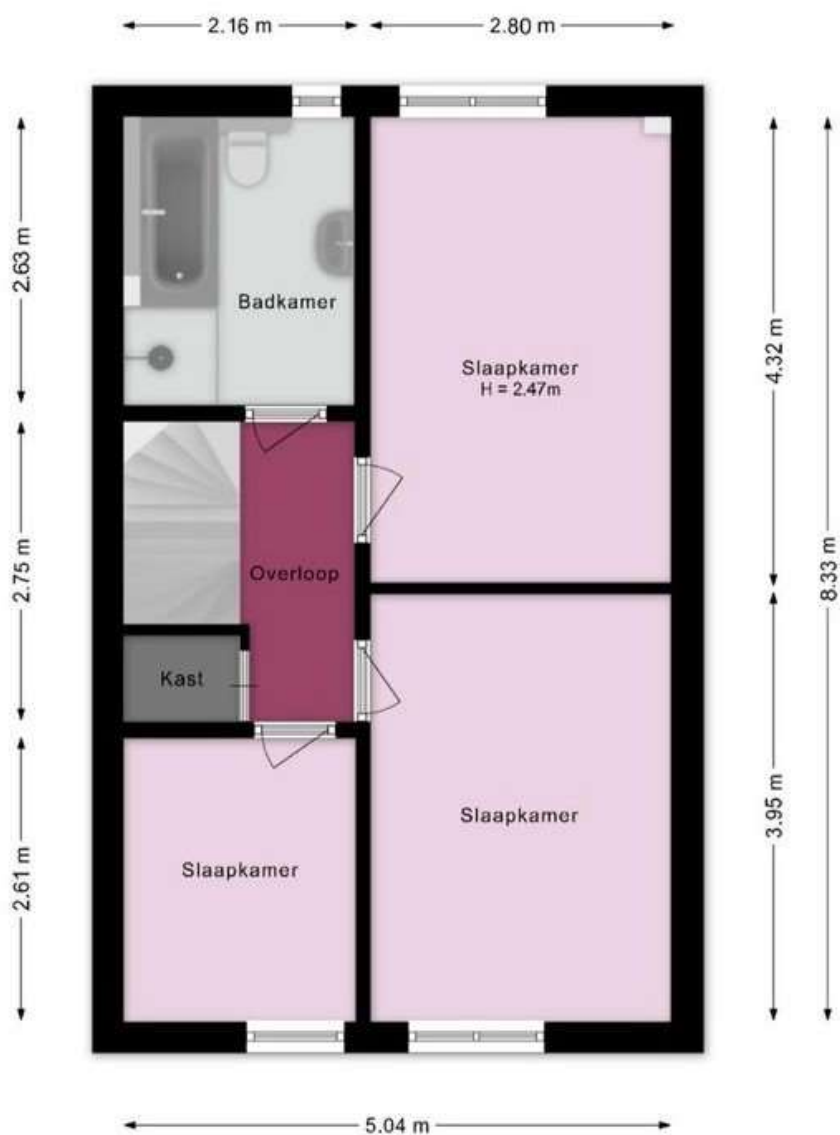
Woonomgeving met veel groen rondom



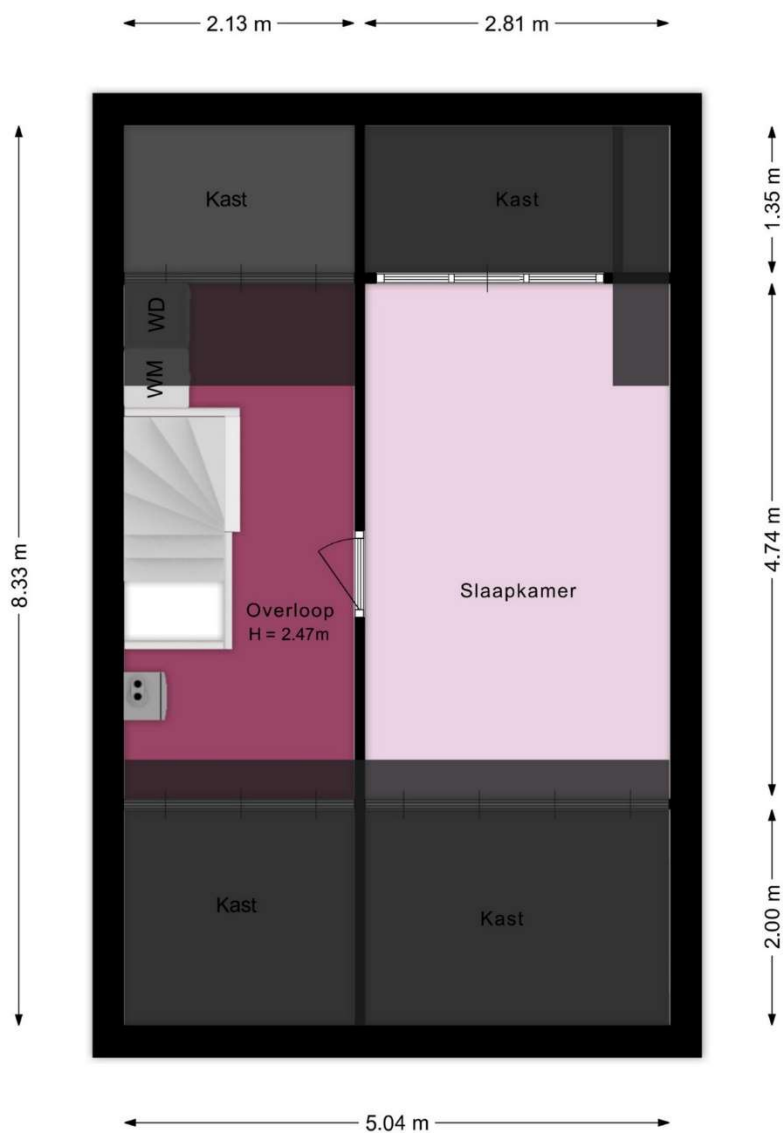
Plattegrond begane grond



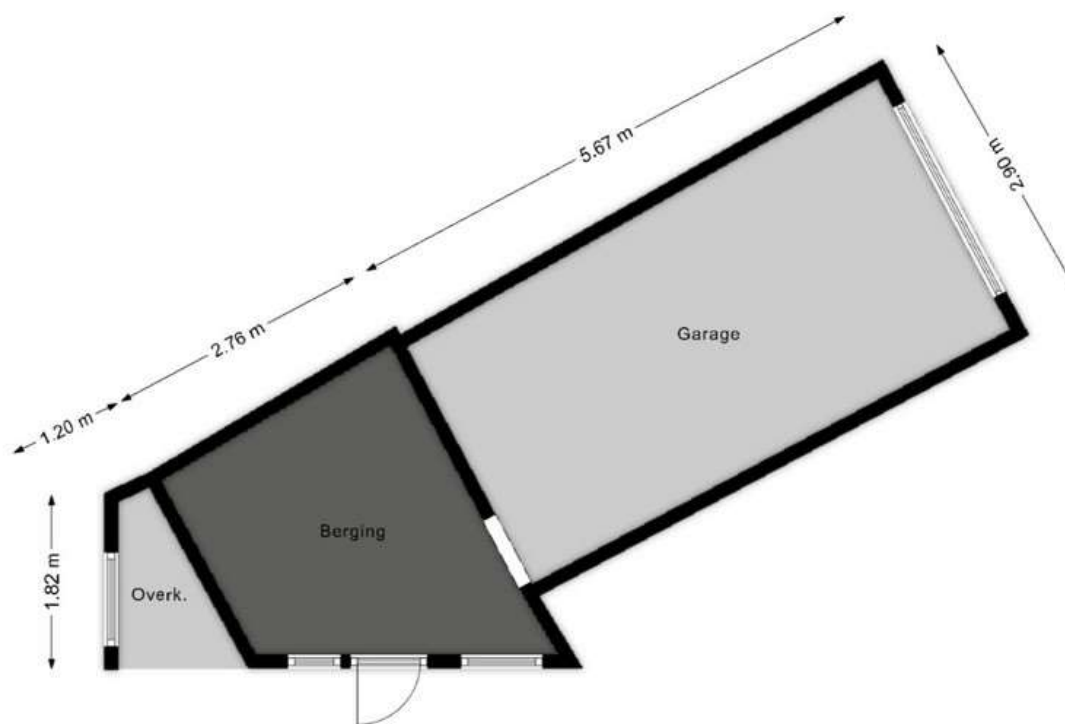
Plattegrond 1^e verdieping



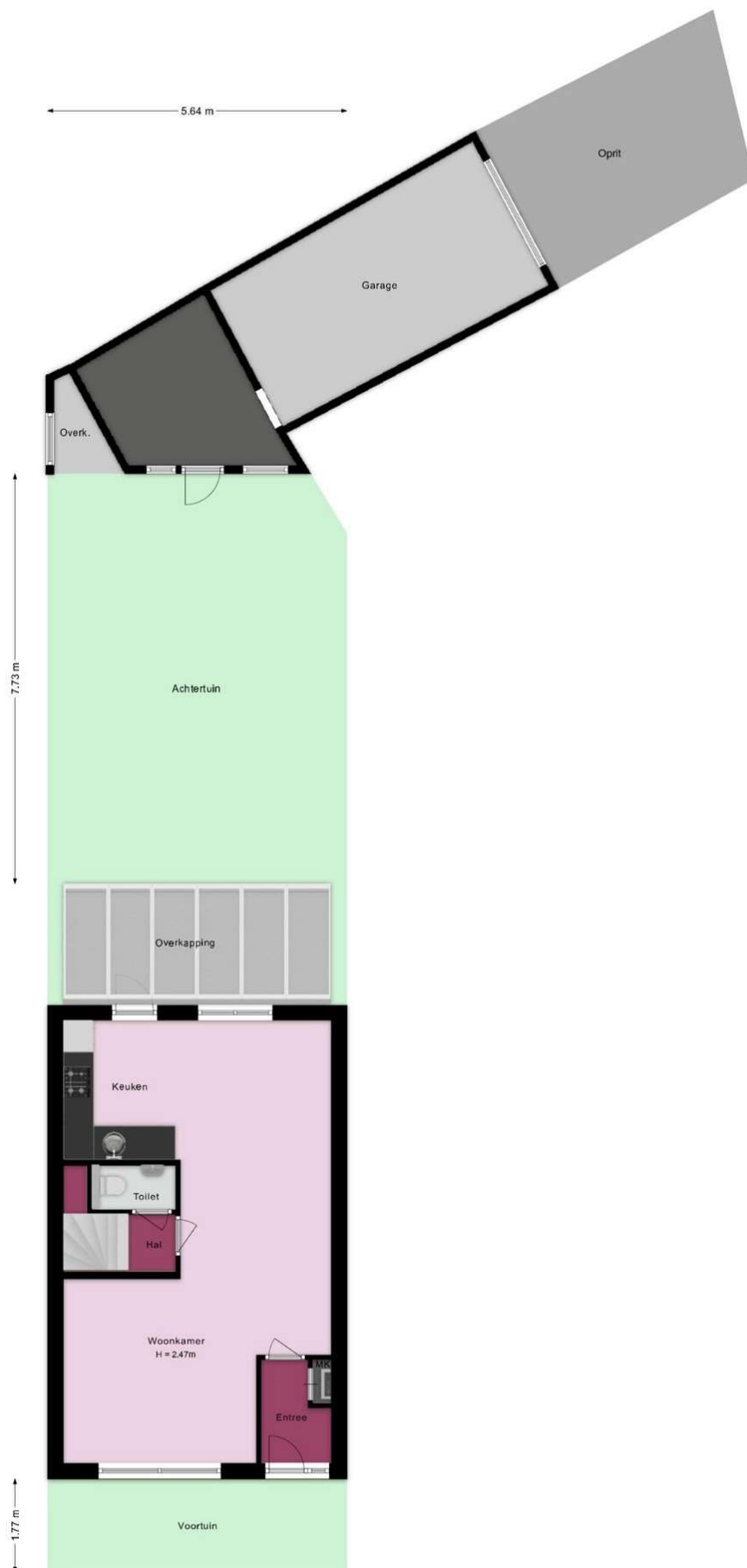
Plattegrond 2^e verdieping



Plattegrond garage en berging



Plattegrond begane grond met tuin, berging, garage en oprit



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Entree	Nette voortuin met toegang naar de voordeur. De voordeur is uitgevoerd in aluminium met HR ++ privacy glas ernaast. Er is veel parkeergelegenheid aan de voorzijde. Door de situering aan een groot groen speelveld is er veel privacy en veel afstand tot de overburen. Aan de zijkant is de eigen oprit met de garage. Via de garage met elektrisch bedienbare deur en de berging is er toegang tot de tuin. Tevens is er aan de andere zijde een poort met een vrije achterom naar de tuin.
Hal	Hal met meterkast (4 groepen, krachtstroom en aardlekschakelaar), ruimte voor de garderobe en deur naar de woonkamer. Er is fijn daglicht in de hal door het raam naast de voordeur. Begane grond geheel met een tegelvloer, met uitzondering van de keuken.
Woonkamer	Woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde met grote ramen. Er is veel privacy en een fijne uitkijk door de ligging met het plein aan de voorzijde. Aangrenzend het centraal gelegen eetgedeelte. Vanuit het eetgedeelte is er een mooi zicht naar de tuin middels een raam in de achtergevel. Het eetgedeelte is mooi centraal in de woning gelegen met hier zowel een open verbinding met de woonkamer als met de keuken.
Keuken	De keuken is in 2025 voorzien van een laminaat vloer. Door de fijne indeling is er vanuit het zitgedeelte in de woonkamer niet meteen zicht op de open keuken. De open keuken staat wel in fijne verbinding met het eetgedeelte. Vanuit de keuken is de achterdeur naar de tuinoverkapping.
Keukenopstelling	Keuken in een nette en ruime hoekopstelling met kunststof werkblad. De keuken is uitgerust met een 4 pits gaskookplaat, onderbouw afzuigkap, ingebouwde koelkast (2023), moderne combi-oven met pyrolyse (zelfreiniging) en een vaatwasser. Er is veel werk- en bergruimte met onderkasten, laden en bovenkasten. Kortom een ruime en complete keukenopstelling.
Portaal Toilet	Portaal met toegang naar het toilet en de trapopgang naar de verdieping. De wanden in het toilet zijn halfhoog betegeld. Het toilet is uitgerust met een wandcloset met ingebouwd reservoir en een fontein.

Eerste verdieping

Algemeen	De kozijnen zijn allemaal goed uitgevoerd in aluminium met HR++ beglazing. Er zijn fijne draai-kiepramen waarbij de achterzijde is voorzien van rolluiken. Het betreft een betonnen constructievloer.
Overloop	Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een praktische vaste bergkast en de vaste trap naar de 2^e verdieping.
Slaapkamer 1	Slaapkamer aan de voorzijde gelegen van 11 m² groot. Deze kamer is voorzien van een airco voor extra comfort en die ook kan verwarmen.

Slaapkamer 2	Deze kamer is aan de achterzijde gelegen en is zelfs nog wat ruimer dan de grote slaapkamer aan de voorzijde. De kamer is voorzien van een rolluik en een aansluiting voor een wastafel.
Slaapkamer 3	Slaapkamer aan de voorzijde gelegen en ook goed van formaat. Deze kamer is momenteel ongebruikt als werkkamer maar kan gezien de afmeting ook goed als slaapkamer worden ingericht.
Badkamer	De badkamer is zeer netjes en ruim van formaat. Deze is geheel betegeld en er is een raam aan de achterzijde met draai-kiepraam en een rolluik. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, een douche met glazen wand en deur, toilet met ingebouwd reservoir, en vaste wastafel met spiegel en planchet en een wandradiator. Plafond met dimbare inbouwverlichting.

Tweede verdieping

Overloop	Er is fijn een vaste trap naar de tweede verdieping. Tweede verdieping eveneens met een betonnen constructievloer. Op de overloop bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en droger, deze kunnen naast elkaar staan. Aan de andere zijde de opstelling voor de CV ketel (Nefit Ecomline HR combi 2005, deze is netjes om de 2 jaar onderhouden, expansievat 2022). Aan beide zijden is fijne bergruimte onder de schuine kanten middels schuifdeuren, aan de voorzijde is deze extra hoog.
Slaapkamer 4	Ruime slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde. Deze is eveneens voorzien goede aluminium raamkozijnen met HR ++ beglazing en draai-kiepramen. Aan beide zijden is fijne bergruimte onder de schuine kanten middels schuifdeuren, aan de voorzijde is deze extra hoog. Deze kamer is voorzien van een airco voor extra comfort en die ook kan verwarmen.

Tuin

Tuin	De zonnige tuin is nagenoeg geheel voorzien van bestrating. Er een fijne overkapping aan de achtergevel gerealiseerd. Deze is over de gehele breedte van de woning gesitueerd en circa 2,3 meter diep. Verder is er een buitenkraantje bij de achtergevel en een vloerputje.
Ligging	De tuin is op het zuiden gelegen waardoor u van veel zon geniet. Er is veel privacy door de gunstige situering aan de achterzijde.
Garage en oprit	Aan de achterzijde is een garage gelegen met een oprit ervoor. Deze is te bereiken via de berging achter in de tuin en via de straat om de hoek. De garage is voorzien van een elektrische garagedeur met afstandsbediening, betonvloer, elektra en krachtstroom. De garage is circa 5,7 bij 2,9 meter groot. De auto kan zowel in garage staan als ook op de oprit voor de garage.
Berging	Achter in de tuin is een stenen berging gerealiseerd. Deze is voorzien van elektra, daglicht, een open doorgang naar de garage en een deur naar de tuin.
Vrije achterom	Er is een deur met een vrije achterom achter in de tuin gelegen. Een andere achterom is via de berging en de garage.

Woonomgeving

Woonstraat	De woning is gelegen in een rustige woonstraat. Er is veel parkeergelegenheid direct voor de deur. Er ligt een groot groen speelveld aan de voorzijde waardoor er extra veel privacy en veel afstand tot de overburen is. Rondom de wijk is veel groen gelegen en er zijn meerdere speelvoorzieningen.
Ligging	Gelegen in een rustige buurt, op zeer korte afstand van diverse sportvoorzieningen, sporthal en zwembad De Schop, de tennishal met tennisbanen en park 't Loverveld dat momenteel nieuw wordt aangelegd. Op 300 meter ligt een bushalte. Fijn gelegen op korte afstand van het centrum en nabij diverse uitvalswegen.

Bijzonderheden

- ✧ Fijne tussenwoning met berging, eigen garage waar een auto in kan en een oprit.
- ✧ Goed ingedeelde woning met fijne leefruimten en 4 slaapkamers.
- ✧ Geheel met goede kwaliteit aluminium raamkozijnen met HR++ beglazing.
- ✧ De voordeur en achterdeur zijn eveneens uitgevoerd in aluminium.
- ✧ Omdat alle ramen en deuren van aluminium zijn hoeft u nooit geen buitenschilderwerk uit te voeren.
- ✧ De woning is geheel geïsoleerd met dak-, vloer, spouwisolatie, HR ++ beglazing en heeft een mooi energielabel B.
- ✧ Slaapkamer 1 en slaapkamer 4 zijn voorzien van een airco die kan koelen en verwarmen.
- ✧ Ruime nette en complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.
- ✧ Ruime en complete keuken in een hoekopstelling met moderne combi-oven met pyrolyse (zelfreiniging) en vernieuwde koelkast (2023).
- ✧ In 2025 is de laminaatvloer in de keuken gelegd.
- ✧ De ramen op de eerste verdieping aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.
- ✧ 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.