



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Boerenkamplaan 159 te Someren-Eind



Samenvatting

Verrassend ruime woning met moderne complete keuken en zeer mooie vernieuwde badkamer. Gelegen op een fijn groot perceel van 715 m², met een diepe tuin om heerlijk te genieten van het buitenleven.

Voorzijde met oprit, garage en een brede achterom aan de zijkant.

De woning heeft 24 zonnepanelen (2022), drie airco's (2022) en rolluiken op de begane grond.

De dakpannen zijn vervangen door luxe keramische dakpannen en het dak is van buitenaf extra geïsoleerd.

De begane grond met tegelvloer, vernieuwd strak stucwerk en een mooie moderne keuken, compleet met alle inbouwapparatuur. Keuken met fijn zicht op de tuin. Zeer ruime woonkamer van 63 m² met grote ramen aan de voorzijde, aan de zijkant en een brede pui aan de achterzijde. Ook hier geniet u van een mooi zicht op de tuin. De woonkamer is voorzien van twee airco's die kunnen verwarmen en kunnen koelen. Verder is er een sfeervolle gashaard. Ruime hal met toilet. Bijkeuken met deur naar de tuin en naar de inpandige garage.

Garage met elektrische garagedeur.

Op de eerste verdieping zijn maar liefst 4 goede slaapkamers. Slaapkamer aan de achterzijde met airco (2022) en een dakterras. Luxe, royale en complete badkamer met een inloopdouche, dubbele wastafel, ligbad en toilet.

Er is een vaste trap naar de 2^e verdieping. Het is vrij eenvoudig mogelijk om hier een 5^e slaapkamer te maken.

Door het toevoegen van voldoende daglicht zou er zelfs nog 18 m² woonoppervlakte bij komen.

Praktisch overzicht

Adres	Boerenkamplaan 159 te Someren-Eind
Postcode	5712 AD
Perceel	715 m ²
Woonoppervlakte	166 m ² + overig inpandig 38 m ²
Inhoud	732 m ³ , energielabel C
Bouwjaar	1978
Woningtype	Vrijstaande woning met garage en oprit
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 659.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Voorzijde met vernieuwde keramische dakpannen en zonnepanelen



Ruime tuin met fijne ligging en veel privacy



Heerlijk ruime tuin met bergingen achter in de tuin



Ruime tuin en achtergevel met zonnepanelen (2022)



Achterzijde met groot terras en brede achterom aan zijkant



Achterzijde, keuken met zeer mooie, moderne en complete opstelling



Moderne keuken met mooi tuinzicht en open verbinding met de woonkamer



Woonkamer met strak stucwerk



Zeer ruime woonkamer van maar liefst 63 m²



Woonkamer met sfeervolle gashaard (2012) en 2 airco's (2022)



Ruime woonkamer



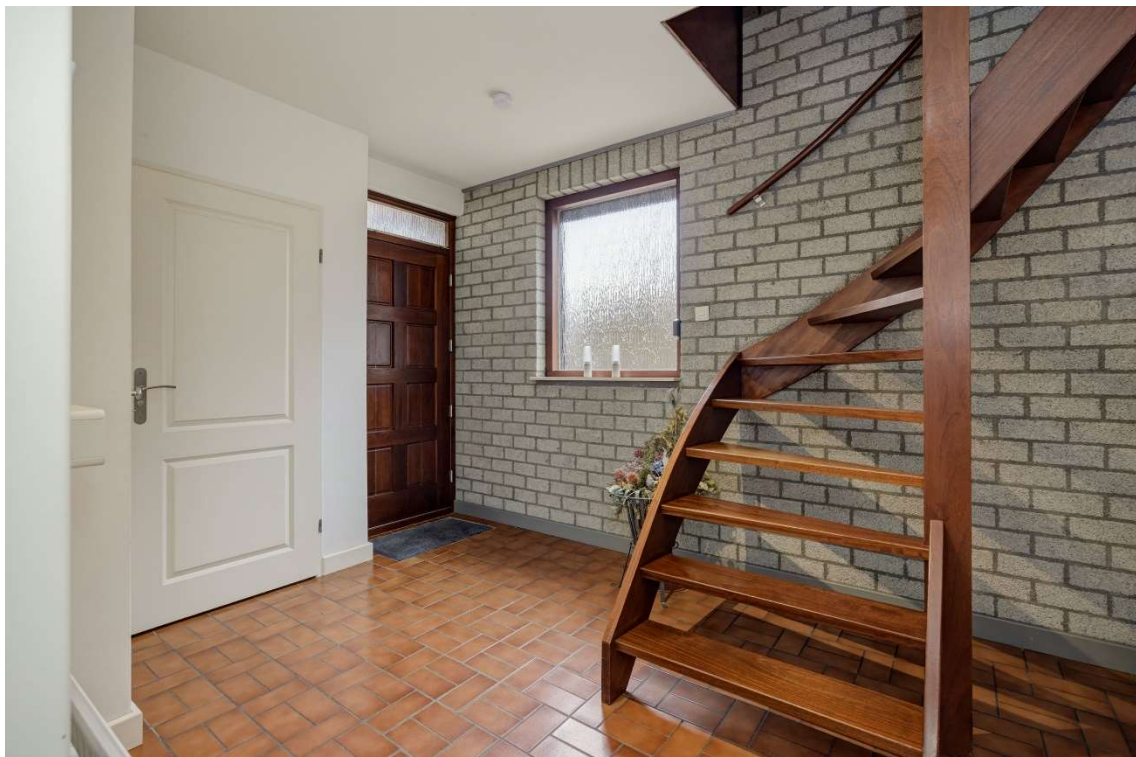
Woonkamer met brede pui en grote ramen, aan drie zijden



Woonkamer met zeer mooi tuinzicht en 2 airco's (2022)



Toilet en hal



Ruime hal, zeer mooie, complete en moderne badkamer



Zeer mooie, complete en moderne badkamer



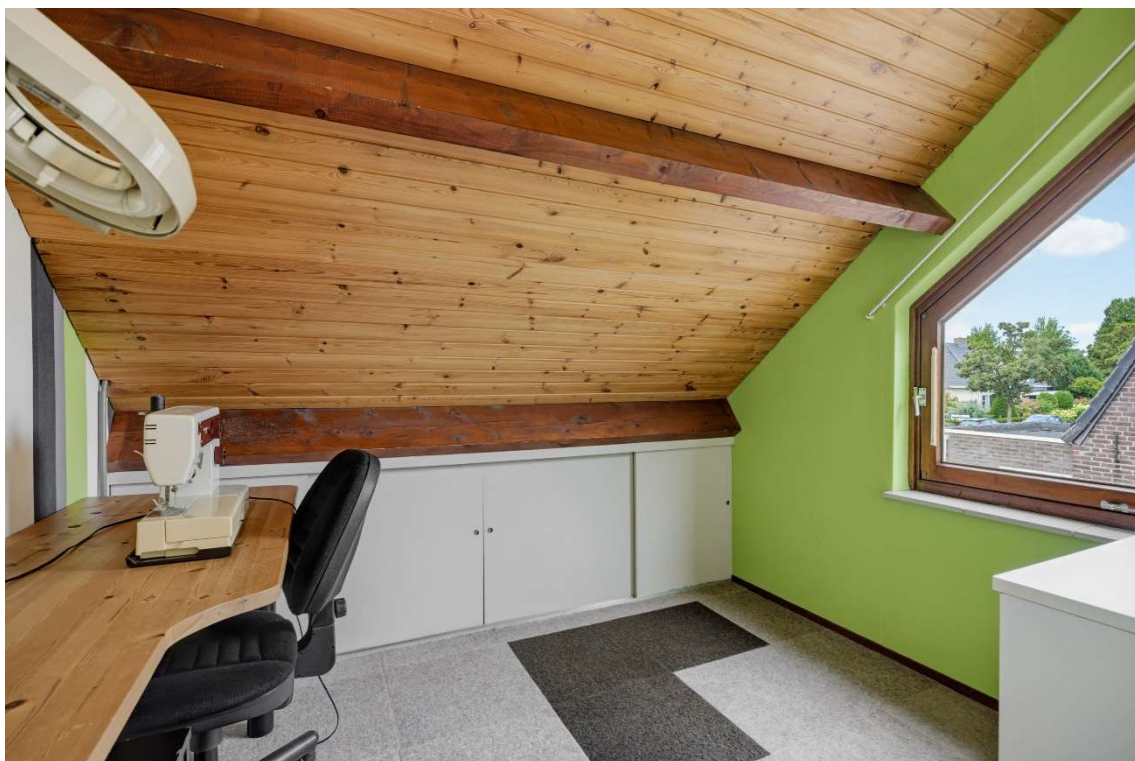
Slaapkamer



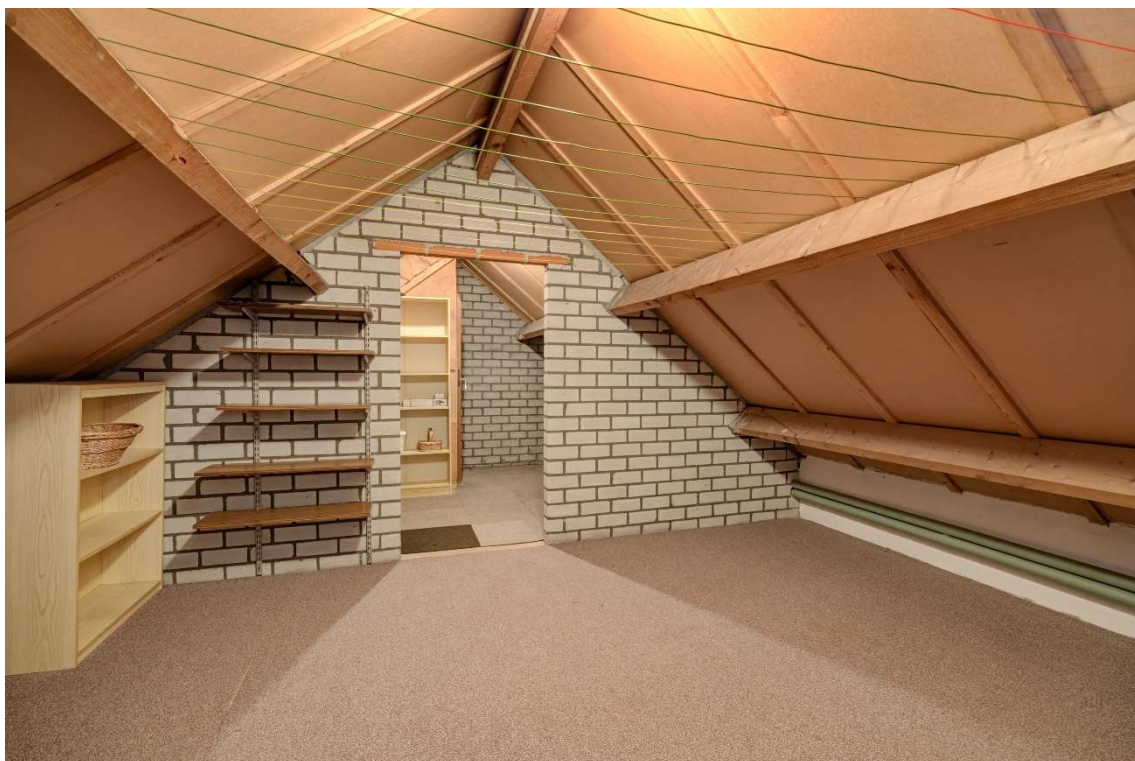
Slaapkamer met airco (2022), grenzend aan de badkamer en met een dakterras



Slaapkamer 3 en slaapkamer 4 aan de voorzijde



Overloop met vaste trap naar de 2^e verdieping, mogelijk een 5^e slaapkamer te maken



Bijkeuken, garage, inpandig te bereiken en met een elektrische garagedeur



Garage en voorzijde met oprit



Voorzijde en straatbeeld



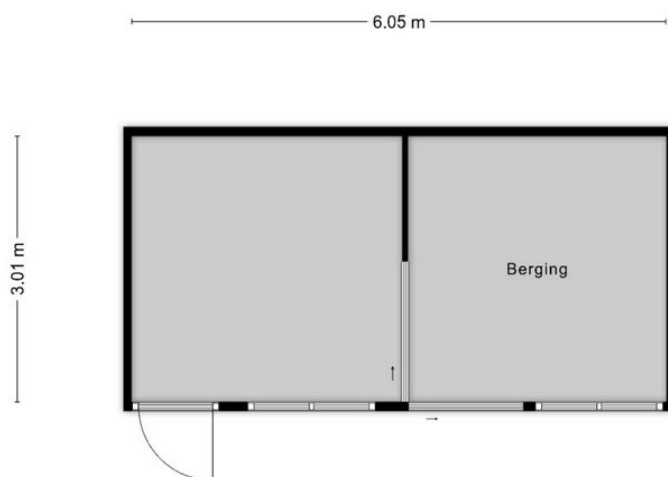
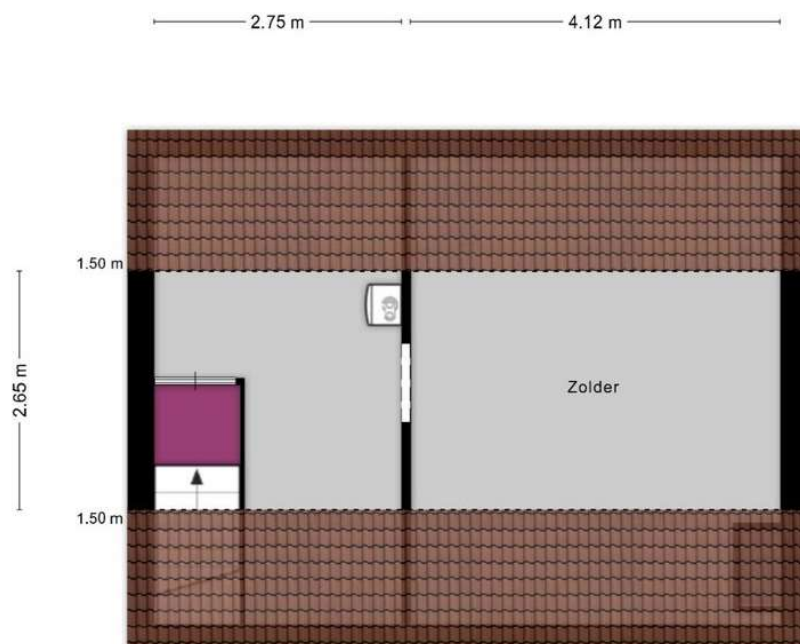
Plattegrond begane grond



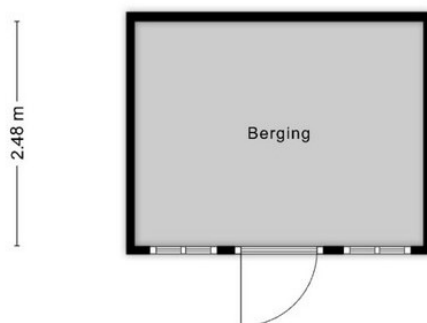
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping en tuinbergingen



3.19 m



Kadastrale kaart



Ligging



Omschrijving

Begane grond

Entree	Oprit met toegang tot de garage. Garage met een elektrisch bedienbare garagedeur. Overdekt entree bij de voordeur met een buitenkraantje aan de voorzijde. Aan de zijkant is een vrije achterom naar de tuin met een brede poort.
Algemeen	In 2022 zijn er 24 zonnepanelen gelegd, samen met 2 airco's in de woonkamer en 1 in de slaapkamer aan de achterzijde is dit een hele fijne combinatie. De dakpannen zijn vervangen door luxe keramische (gebakken) dakpannen en hierbij is het dak vanaf de buitenzijde geïsoleerd.
Hal	Een zeer prettige binnenkomst in de royale hal. Hal met daglicht, houten trapopgang, meterkast, toilet, ruimte voor de garderobe en deur naar de woonkamer. Meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, drie fase groep en slimme meters.
Toilet	Het toilet is halfhoog betegeld, ingedeeld met een staand toilet, fontein en een raampje in de voorgevel.
Woonkamer	Wat een heerlijke ruime woonkamer is dit. De woonkamer is maar liefst 63 m ² groot. Er zijn grote ramen aan de voorzijde, aan de zijkant en een brede pui aan de achterzijde. Hier geniet je van een heel mooi zicht op de tuin. Woonkamer met tegelvloer, vernieuwd strak stucwerk op wanden en plafonds. Er is een sfeervolle gashaard (2012) en in 2022 zijn er twee airco's geplaatst. Deze airco's kunnen verwarmen en koelen. Een ideale combinatie met de zonnepanelen die eveneens in 2022 zijn gelegd.
Keuken	Een open doorgang biedt toegang tot de keuken. De twee ramen aan de achterzijde bieden wederom een mooi prachtig zicht op de tuin. Keuken met vernieuwde tegelvloer evenals vernieuwd strak stucwerk wanden en plafonds.
Keukenopstelling	De keuken is in 2012 geheel vernieuwd, ruim ingedeeld en zeer goed onderhouden. Aan de ene zijde een hoge kastenwand met bergruimte, een grote ingebouwde koelkast, een oven (Atag) en een combi magnetron/oven (Atag). Aan de andere zijde zit een ruime wandopstelling met een composiet stenen blad, veel werk- en veel bergruimte met brede laden, boven- en onderkasten. De wandopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser (Miele, 2024).
Bijkeuken	Via de keuken een deur met toegang tot de bijkeuken. Er is een deur met glas naar de tuin. Hierdoor is ook fijn daglicht in de bijkeuken. De bijkeuken biedt veel ruimte om bijvoorbeeld een vriezer en een bergkast te plaatsen. Verder zit hier de aansluiting voor de wasmachine met daarboven een wandkastje.
Garage	Via de bijkeuken is de garage in pandig te bereiken, deze is in spouw gebouwd. Aan de voorzijde een elektrisch bedienbare garagedeur (2009) naar de oprit toe. Garage met een betonvloer en elektra.

Eerste verdieping

Overloop	Overloop met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.
----------	--

Slaapkamers	De slaapkamers zijn goed van formaat waarbij de slaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer boven de garage extra ruim zijn. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco die kan verwarmen en koelen (2022), een deur naar het dakterras en een deur naar de badkamer. Eerste verdieping geheel met houten kozijnen en enkele beglazing. De dakkapel aan de voorzijde is voorzien van draai-kiepramen met dubbele beglazing en een berging onder de schuine kant.
Badkamer	De badkamer is in 2012 geheel vernieuwd, luxe uitgevoerd en zeer goed onderhouden. Het natte gedeelte in de badkamer is geheel betegeld. De vloertegels zijn mooi in een strokentegel doorgezet achter de dubbele wastafel, in de douche en tegen het bad. Het raam aan de zijkant zorgt voor fijn daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer is tevens voorzien van mechanische afzuiging. Strak stucwerk plafond met inbouwspots. Aan de achterzijde een praktische bergruimte onder de schuine kant. Het betreft een royale en zeer complete badkamer met een ligbad, inloopdouche met een vloergootje, regendouche, handdouche en thermostaatkraan, wandcloset met ingebouwd reservoir, een dubbele vaste wastafel, ondermeubel met brede laden, een badkamerkast en spiegel met verlichting.

Tweede verdieping

Zolderverdieping	De tweede verdieping is met een vaste trap te bereiken, deze is eveneens uitgevoerd in hout. Er is een goede stahoogte op de verdieping. Door de hoogte en de vaste trap is vrij eenvoudig om hier een voorzolder met een 5^e slaapkamer te maken. Door het toevoegen van voldoende daglicht komt er zelfs 18 m² woonoppervlakte bij. Dit komt dan uit op 184 m². Op de zolder bevindt zich de opstelling voor de CV ketel (Bosch HRC35, 2010). Het dak is van de buitenzijde extra geïsoleerd, in circa 2008, toen ook de luxe keramische (gebakken) dakpannen zijn geplaatst.
------------------	---

Tuin

Tuin	Heerlijke diepe tuin met een ruim terras aan de achtergevel. De diepe tuin biedt veel privacy en is ingedeeld met een groot gazon, borders met diverse bomen en vaste planten. Wat een ruimte en wat een mogelijkheden om heerlijk te genieten van het buitenleven.
Tuinbergingen	Achter in de tuin zijn twee bergingen. Er is een houten tuinhuis, met betontegels, daglicht en elektra. De andere berging is een (voormalig) paardenstalletje van in circa 6 bij 3 meter groot. Wellicht is het ook mogelijk om hier een sfeervolle tuinoverkapping van te maken. Er is elektra aan de buitenzijde en een wateraansluiting aan de binnenzijde.
Ligging	De ruime tuin is op het noordoosten gelegen.
Vrije achterom	Aan de zijkant van de woning zit een poort met een brede achterom. Een niet te brede aanhangwagen kan hier achterom komen.

Woonomgeving

Woonstraat Ligging

Deze woning is gelegen aan een breed opgezette straat. Someren-Eind heeft onder andere een basisschool, een buurtsuper, horeca, een friettent, multifunctioneel gemeenschapshuis De Einder, speeltuin Prinses Irene en kent een zeer actief verenigingsleven. Binnen 7 autominuten bent u in het centrum van Someren dorp. Someren-Eind ligt ook centraal met goede bereikbaarheid richting Weert en Helmond. Someren-Eind is gelegen in een rustige en groene woonomgeving.

Bijzonderheden

- ✧ In 2022 zijn er 3 airco's geplaatst die kunnen verwarmen en kunnen koelen.
- ✧ In 2022 zijn er 24 zonnepanelen geplaatst. Dit is een mooie combinatie met de o.a. airco's en de inductiekookplaat. De CV ketel wordt hier niet veel gebruikt.
- ✧ Het dak is in circa 2008 voorzien van dakisolatie aan de buitenzijde en luxe keramische (gebakken) dakpannen.
- ✧ De dakoverstek is bekleed met onderhoudsvrij aluminium.
- ✧ De woonkamer is maar liefst 63 m² groot.
- ✧ De woning heeft een keurig energielabel C.
- ✧ Hal, woonkamer, keuken en dakkapel met dubbele beglazing.
- ✧ Woonkamer en keuken met strak stucwerk wanden en plafonds.
- ✧ Moderne en zeer complete keukenopstelling.
- ✧ Keuken met een vernieuwde tegelvloer.
- ✧ De vaatwasser is van 2024.
- ✧ Luxe, ruime en complete badkamer.
- ✧ Heerlijke ruime en diepe tuin om fijn van het buitenleven te genieten.
- ✧ 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.