



BETER WONEN
MAKELAARDIJ

HELMA DE CORTE



Boletenplein 6 te Asten



Samenvatting

Deze hoekwoning met eigen oprit én garage is over de volledige breedte uitgebouwd met een serre. Het betreft een lichte serre met schuifdeuren naar de woonkamer, vaste kast, vloerverwarming, elektrische zonwering en een harmonica achterpui die bijna geheel open kan.

In 2023 zijn er 18 zonnepanelen geplaatst, aan de voorzijde, de achterzijde en op de garage. Er zijn 4 airco's die kunnen verwarmen en kunnen koelen. De CV ketel is van 2024. De ramen in de woonkamer voor en op de eerste verdieping zijn voorzien van HR++ beglazing. Deze woning heeft een mooi energielabel A. Woonkamer met houten vloer en zitgedeelte aan de voorzijde. Aangrenzend de eetkamer met airco en half open keuken. De nette en complete keukenopstelling is in 2023 geplaatst. Er is extra veel ruimte door de aanbouw aan de achterzijde. Met minder goed weer is dit ideaal voor extra binnenruimte. Met beter weer is het heerlijk om de harmonica pui geheel open te zetten en als overkapping bij de tuin te betrekken. Op de 1^e verdieping zijn 2 ruime slaapkamers met airco's, waarbij het eenvoudig mogelijk is om hier weer 3 slaapkamers van te maken indien gewenst. Badkamer met ligbad, toilet en wastafel met meubel. Er is een vaste trap naar de 2^e verdieping met een voorzolder en een 4^e slaapkamer met een dakraam en airco. De tuin is geheel bestraat en biedt toegang tot de vrije achterom en de garage. De garage is circa 5,65 bij 2,90 meter groot, voorzien een bergvliering. Voor de garage is een eigen oprit gelegen.

Praktisch overzicht

Adres	Boletenplein 6 te Asten
Postcode	5721 NE
Perceel	164 m ²
Woonoppervlakte	115 m ² en garage 16 m ²
Inhoud	394 m ³ , energielabel A
Bouwjaar	1985, serre 2013
Woningtype	Hoekwoning met oprit en garage
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 390.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Zijkant met eigen oprit, garage en zonnepanelen, woonkamer met airco



Woonkamer met houten vloer



Woonkamer met aangebouwde serre en half open keuken



Complete keukenopstelling (2023)



Keuken, serre met vloerverwarming, schuifdeuren en harmonica pui



Aangebouwde serre met vloerverwarming, harmonica pui en vaste kast



Hal, portaal en toilet



Slaapkamer 2, samengevoegd met slaapkamer 3



Slaapkamer 2 (en slaapkamer 3) met airco, slaapkamer 1 met airco



Slaapkamer 1 met airco, badkamer



Badkamer



Overloop met kast en vaste trap naar de 2^e verdieping, voorzolder



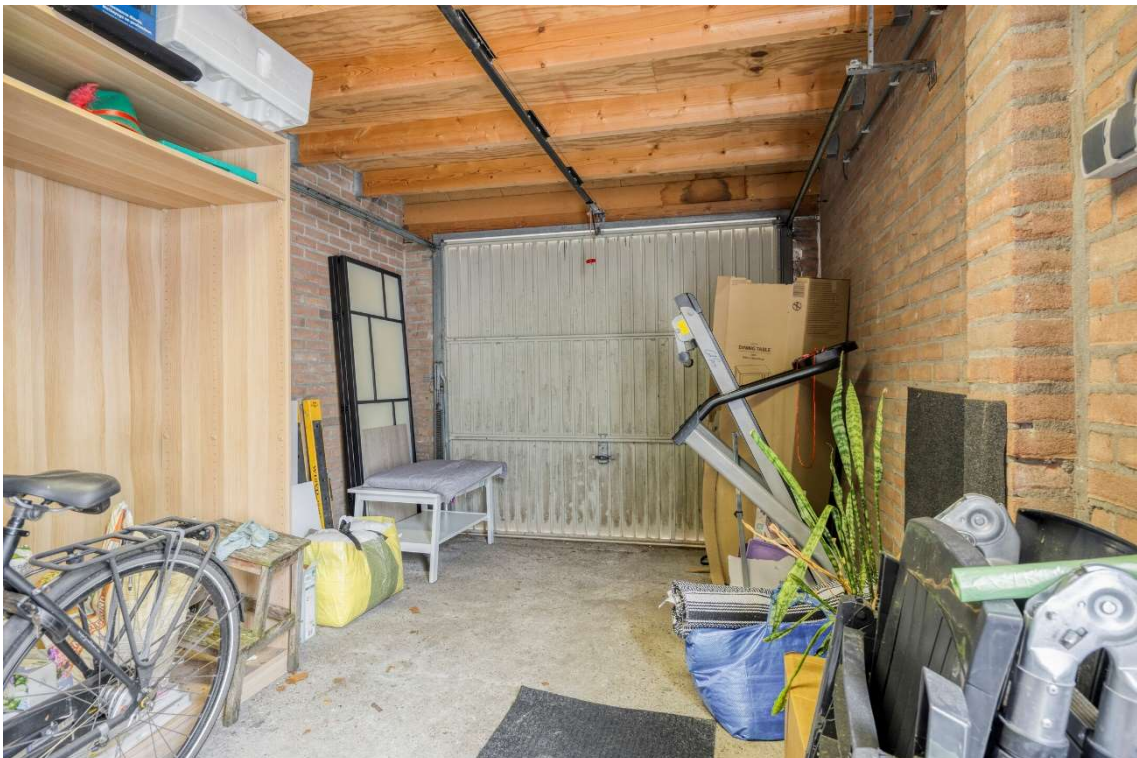
Slaapkamer met dakraam en airco op de 2^e verdieping



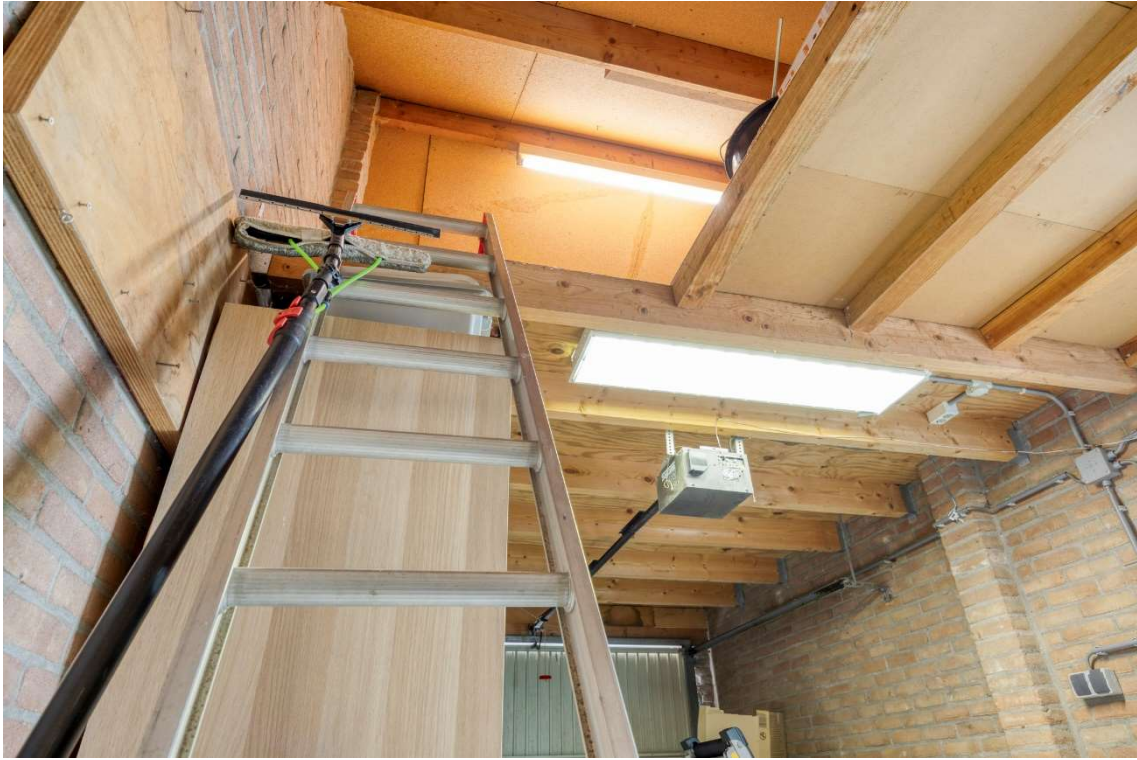
Achtergevel met zonnepanelen, tuin



Tuin met vrije achterom en garage



Garage met vliering, voorzien met zonnepanelen



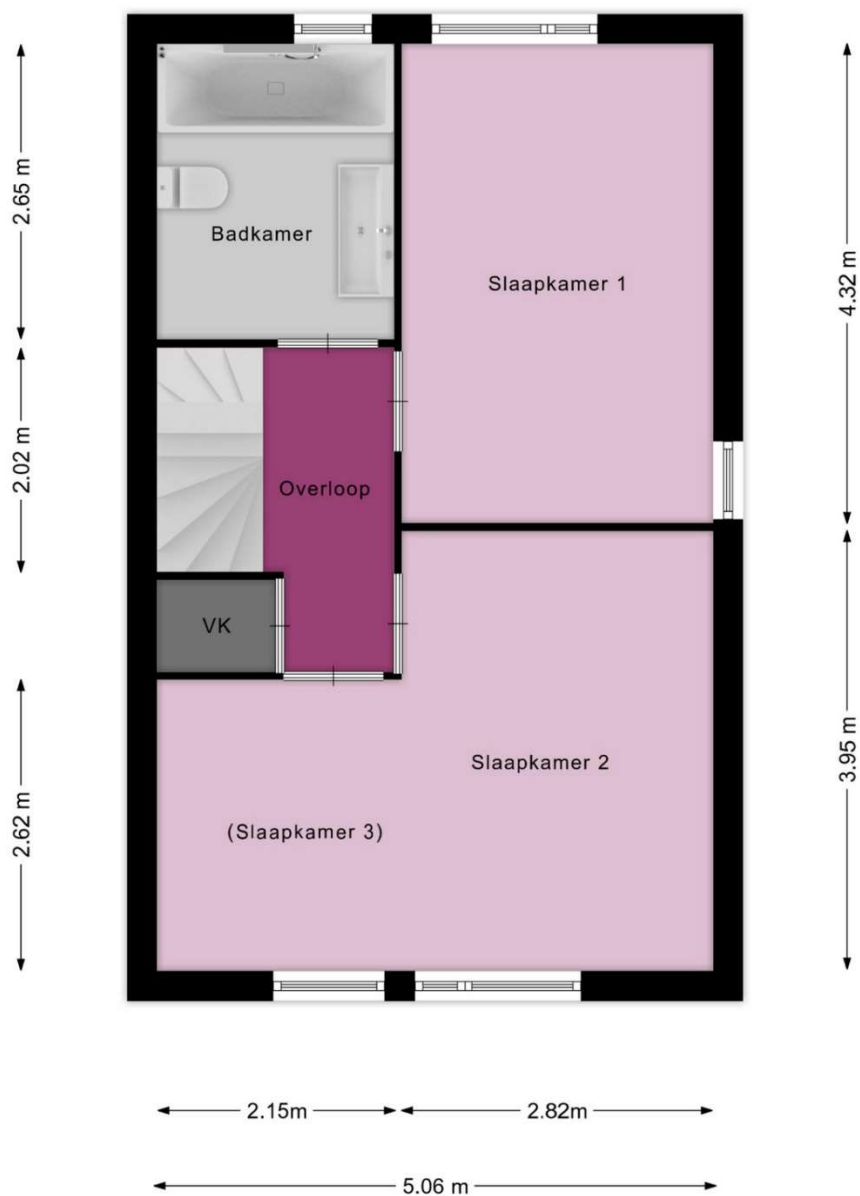
Straatbeeld en woonomgeving



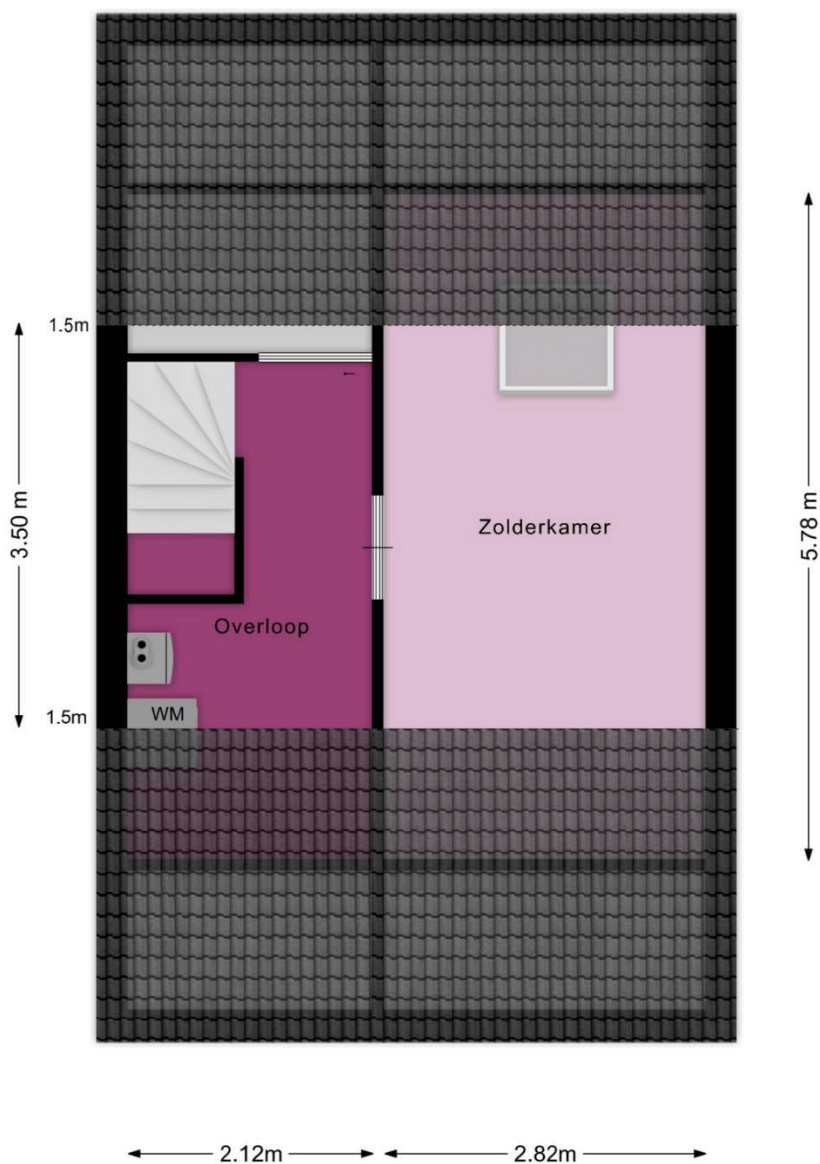
Plattegrond begane grond



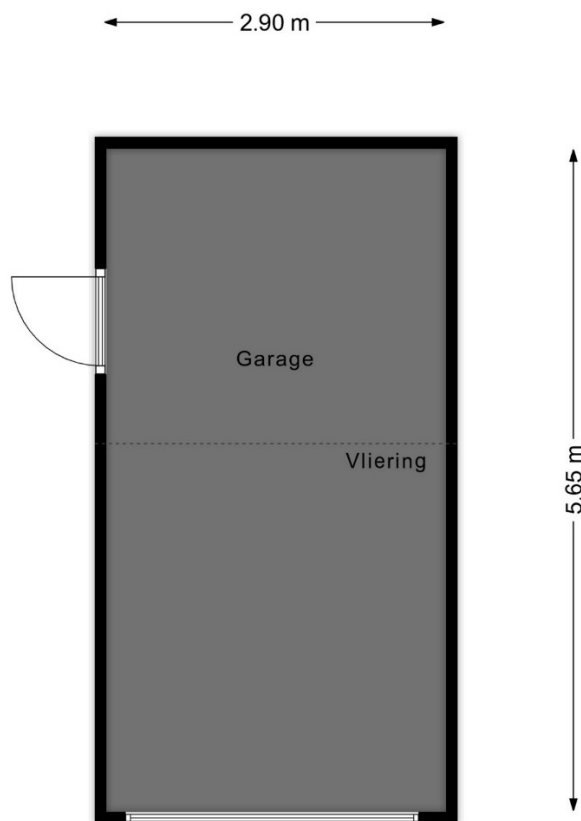
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



Garage



Ligging



Kadastrale kaart



Omschrijving

Begane grond

Entree	Nette voortuin met toegang tot de voordeur. Aan de zijkant is een eigen oprit met toegang tot de garage en een poort met de achterom naar de tuin.
Hal	Hal met meterkast (vernieuwde meterkast, slimme meters) ruimte voor de garderobe en deur met glas naar de woonkamer. Hal met tegelvloer, granol stucwerk wanden en een spuitwerk plafond.
Woonkamer	Woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde met hier elektrisch rolluik en een open haard. De woonkamer is afgewerkt met een parketvloer, wanden met stucwerk en granol stucwerk en een spuitwerk plafond. Er is voldoende ruimte voor een grote tafel die op meerdere manieren in de ruimte kan staan. Achterin zijn schuifdeuren met toegang tot de aangebouwde serre.
Keuken	De half open keuken staat in open verbinding met de eetkamer en er is een deur naar de aanbouw. Deze deur is voorzien van een plissé hordeur.
Keukenopstelling	Keuken in een hoekopstelling en een schiereiland. Keuken met een kunststof werkblad, uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, magnetron en oven. Het betreft een moderne, nette en zeer complete keukenopstelling.
Aanbouw	Vanuit de keuken en de woonkamer is er toegang tot de aangebouwde serre. De serre is voorzien van vloerverwarming, een laminaatvloer, vaste kasten met schuifdeuren en verlichting en een televisie aansluiting. Er is een loopdeur naar de tuin die samen met de andere ramen geheel open kan als harmonicadeur. Hierdoor is een gehele open verbinding met de tuin te maken. Met minder goed weer is de aanbouw ideaal voor extra binnenruimte. Met beter weer is het heerlijk om de harmonica pui geheel open te zetten en als overkapping bij de tuin te betrekken. Wand met spachtelputz stucwerk en er is inbouw

Portaal	plafondverlichting. Het glazen dak van de serre is uitgerust met elektrische zonwering.
Toilet	Portaal met toegang naar het toilet en de trapopgang naar de verdieping. Toilet is halfhoog betegeld en uitgerust met een staand toilet en een hoekfontein met granieten blad.

Eerste verdieping

Algemeen	De eerste verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. Op de eerste verdieping zijn houten kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken (m.u.v. de badkamer). Alle slaapkamers, evenals de badkamer, hebben rechte wanden (en dus geen schuine kanten) waardoor er veel goede ruimte is.
Overloop	Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2 ^e verdieping. Verder is er een vaste kast met praktische bergruimte.
Slaapkamer 1	Slaapkamer aan de achterzijde gelegen van ruim 12 m ² groot met ramen in de achtergevel en zijgevel, voorzien van een airco die kan verwarmen en koelen.
Slaapkamer 2 en 3	Deze twee slaapkamers aan de voorzijde zijn samengevoegd tot een extra grote slaapkamer. Beide deuren via de overloop zijn behouden waardoor er vrij eenvoudig weer 2 slaapkamers gemaakt kunnen worden indien gewenst.
Badkamer	De badkamer is geheel betegeld, plafond met dimbare spotjes en een raam aan de achterzijde. Er is een ligbad met thermostaatkraan, badkraan, douchegarnituur en graniet stenen douchewand. Staand toilet, badkamerkast, een brede wastafel met een ondermeubel met 4 laden en daarboven een spiegelkast.

Tweede verdieping

Voorzolder	Tweede verdieping met een betonnen constructievloer. De voorzolder is via een vaste trap bereikbaar. Voorzolder met laminaatvloer, aansluiting voor de wasmachine, de opstelling voor de C.V. ketel (Intergas HR combi, december 2024) en de omvormer voor de zonnepanelen. Bergruimte onder de schuine kant aan de achterzijde.
Slaapkamer	Open doorgang naar de zolderkamer. Deze kamer is goed van formaat, met dakraam aan de achterzijde, laminaatvloer en airco die kan verwarmen en kan koelen.

Tuin

Tuin	De tuin is geheel bestraat. Verder is de tuin voorzien van een kraantje, vloerputjes, vloergoot en buitenverlichting. Door de pui van de serre geheel open te zetten is dit als een fijne overkapping bij de tuin te betrekken.
Ligging	De tuin is op het oosten gelegen.
Vrije achterom	Er is een poort met een vrije achterom aan de zijkant.
Garage en oprit	Achter in de tuin is een garage gelegen van circa 5,65 bij 2,90 meter groot. Deze enkelsteens garage is voorzien van een betonvloer, elektra, zadeldak met pannen, bergvliering, garagedeur naar de oprit en een deur met glas naar de tuin waardoor er ook fijn daglicht is in de garage.

Woonomgeving

Woonstraat	De woning is gelegen in een rustige woonstraat met groen speelplein en parkeerplaatsen aan de voorzijde. Er is een eigen parkeerplaats voor de garage waarnaast ook algemene parkeerplaatsen liggen.
Ligging	Gelegen op korte afstand van diverse sportvoorzieningen, sporthal en zwembad De Schop, de tennishal met tennisbanen en het evenemententerrein. Fijn gelegen nabij diverse uitvalswegen aan de rand van het dorp.

Bijzonderheden

- ✧ Hoekwoning met eigen oprit en garage.
- ✧ De keuken is in 2023 geplaatst en compleet voorzien van inbouwapparatuur.
- ✧ De woonkamer voor en de ramen op de 1^e verdieping zijn voorzien van HR++ beglazing, hal en zolderkamer met dubbele beglazing.
- ✧ Eind 2024 is er een nieuwe CV ketel geplaatst.
- ✧ In circa 2023 zijn er 18 zonnepanelen geplaatst.
- ✧ De woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2/3 en de zolderkamer zijn in circa 2019 voorzien van een airco die kan verwarmen en kan koelen.
- ✧ Deze woning heeft een mooi energielabel A.
- ✧ Voorzien van vloer-, dak- en spouwmuurisolatie.
- ✧ Woonkamer en de slaapkamers op de 1^e verdieping met rolluiken.
- ✧ De huidige en vorige bewoners hebben de open haard nooit gebruikt, deze dient nagekeken te worden met mogelijke aanpassingen alvorens deze te gebruiken.
- ✧ Aangebouwde serre (2013) met vloerverwarming, elektrische zonwering en een harmonica pui die geheel open kan.
- ✧ De verdeler van de vloerverwarming zit in de schuifkast. Via de koof bij de trap is de aansluiting gemaakt op de C.V. ketel.
- ✧ 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.