



5712 LL
SOMEREN



Middelstraat 45



Jóuw woongeluk... Ónze passie!

Bij Staals & Van de Laar vind je de ultieme combinatie van expertise op het gebied van **Makelaardij**, **Hypotheken** en **Verzekeringen**.

Met alle kennis onder één dak is Staals & Van de Laar dé partner die het hele proces van aan- of verkoop van de woning, het (over)sluiten van de hypotheek en het regelen van alle benodigde verzekeringen kan begeleiden. Alle zorg wordt uit handen genomen, zodat jij volop kunt genieten van je droomwoning!

Het team staat graag voor je klaar om je te adviseren en te begeleiden op een professionele en persoonlijke manier met een uitstekende service.

**Staals & Van de Laar heeft de hoogste onafhankelijke beoordelingen in de regio...
en daar zijn wij bést een beetje trots op!**



Makelaardij
Klantbeoordeling 9,8



Verzekering
Klantbeoordeling 9,4

Omschrijving

Deze uitgebouwde, stijlvol gemoderniseerde en volledig instapklare hoekwoning met vrijstaande berging is gelegen aan een rustige woonstraat in Someren.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal klaar voor de toekomst!

De woning is volledig geïsoleerd en uitgerust met een warmtepomp. Daarnaast beschikt de woning over grotendeels kunststof kozijnen met HR++-beglazing, maar liefst 14 zonnepanelen en vijf airco-units die zorgen voor optimaal wooncomfort in ieder seizoen. Al deze duurzame en energiebesparende voorzieningen dragen bij aan het uitstekende energielabel A+!

De begane grond vormt het sfeervolle hart van de woning. Hier staat de royale woonkamer in open verbinding met de open leefkeuken. Dankzij de in 2021 gerealiseerde uitbouw is een bijzonder ruime en lichte leefruimte ontstaan, waar volop daglicht naar binnen valt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een moderne, compleet uitgeruste badkamer. De tweede verdieping biedt een verrassend ruime vierde slaapkamer en volop praktische bergruimte.

De fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een vrijstaande berging.

Deze woning is ideaal gelegen in een rustige woonstraat met voldoende parkeermogelijkheden, op loopafstand van basisschool LeerRijk en nabij het centrum van Someren met alle relevante voorzieningen, diverse (basis)scholen en sportfaciliteiten. Nabij diverse uitvalswegen, waardoor Eindhoven en Venlo binnen 30 autominuten bereikbaar zijn.

Algemeen

- Stijlvol gemoderniseerde en uitstekend onderhouden hoekwoning
- Toekomstbestendige woning, uitgerust met een energiezuinige warmtepomp
- Volledig geïsoleerd, voorzien van HR++-beglazing en 14 zonnepanelen (energietabel A+)
- Sfeervolle en lichte woonkamer met volop natuurlijke lichtinval
- Verzorgde keuken (2014), voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Royale begane grond dankzij de gerealiseerde uitbouw
- 3 Ruime slaapkamers op de 1e verdieping en een vierde slaapkamer op de 2e verdieping
- Moderne badkamer (2019), voorzien van alle gemakken
- Netjes verzorgde achtertuin met vrijstaande berging
- Koper dient een bankgarantie af te geven of waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom



Contactgegevens

Staals & Van de Laar

Boerenkamplaan 22-A
5712 AE Someren

drs. Patricia van de Laar
tel. 0493 – 69 26 43

patricia@staalsvdlaar.nl
www.staalsvdlaar.nl

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, er wordt door ons geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen, oppervlaktes en inhoud zijn indicatief en derhalve kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.



Indeling

Begane grond

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle houtlook tegelvloer, voorzien van comfortabele vloerverwarming. De strak gestucte wanden en plafonds (2021) zorgen voor een moderne en hoogwaardige uitstraling. Voor extra wooncomfort en energiezuinig gebruik is bovendien een slim Tado-verwarmingssysteem aanwezig, waarmee de temperatuur eenvoudig naar wens kan worden geregeld.

Entree

Via de in 2020 vernieuwde voordeur betreed je de verzorgde entree, waar voldoende ruimte is voor een garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot de moderne meterkast (voorzien van een glasvezelaansluiting), de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte

De moderne toiletruimte is stijlvol afgewerkt met een combinatie van tegelwerk en strak stucwerk en voorzien van een vrijdragend wandcloset en een natuurstenen fonteintje.

Woonkamer

Via een stijlvolle paneeldeur met glas bereik je de sfeervolle woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. De ruimte biedt een heerlijke plek om te ontspannen en geniet dankzij de grote raampartij van een prettige natuurlijke lichtinval. Het raam is bovendien voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik voor extra comfort en privacy.

Leefkeuken

De leefkeuken (2014) is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een kunststof aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron-/ovencombinatie (Whirlpool), koelkast (Whirlpool), vaatwasser (AEG, 2023), 5-pits gaskookplaat (Bauknecht) en een designafzuigkap (Whirlpool). Dankzij de vele kastjes, softclose lades en een praktische hoekkast met carrousel is er volop bergruimte aanwezig.

Dankzij de royale uitbouw (2021) is een bijzonder ruime en lichte leefkeuken ontstaan, met volop plaats voor een grote eettafel. De riante lichtstraat zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval en versterkt het ruimtelijke gevoel. Een heerlijke plek voor gezellige diners, lange avonden tafelen en samenzijn met familie en vrienden. De aanwezige LG-airconditioning zorgt bovendien voor optimaal wooncomfort.

Vanuit de leefkeuken geniet je van een fraai uitzicht op de achtertuin. De openslaande tuindeuren bieden direct toegang tot het terras en creëren een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Daarnaast biedt de leefkeuken toegang tot de trapkast.

Trapkast

De praktische trapkast biedt volop opbergruimte dankzij de aanwezige schapjes. Daarnaast bevindt zich hier de verdeler van de vloerverwarming.















Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Voor optimaal wooncomfort beschikken alle slaapkamers over een eigen LG-airconditioning, waarmee de ruimtes naar wens zowel verwarmd als gekoeld kunnen worden.

Slaapkamer 1

De royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een afmeting van circa 3,64 x 2,75 meter. De grote raampartij zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval en is bovendien voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 2

Deze fijne slaapkamer is gelegen aan de tuinzijde van de woning en heeft een afmeting van circa 3,14 x 2,99 meter. De raampartij zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en is voorzien van een handbedienbaar rolluik.

Slaapkamer 3

Ook deze ruime slaapkamer is gelegen aan de tuinzijde van de woning en heeft een afmeting van circa 4,09 x 2,26 meter. De raampartij zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval en is eveneens voorzien van een handbedienbaar rolluik.

Badkamer

De moderne badkamer (2019) is volledig betegeld en stijlvol afgewerkt. De ruimte is compleet ingericht met een fraai wastafelmeubel met bijpassende opbergkast, comfortabel ligbad met handdouche, vrijdragend wandcloset en een designradiator. De aanwezige raampartij zorgt bovendien voor een aangename natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, die fraai is afgewerkt met een stijlvolle laminaatvloer en strak stucwerk.

Voorzolder/ wasruimte

De ruime voorzolder biedt plaats aan de warmtepomp (2023) en de aansluitingen voor de witgoedapparatuur. Het aanwezige Velux-dakraam, voorzien van een verduisterend rolgordijn, zorgt bovendien voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is een fijne, ruime kamer met een afmeting van circa 2,88 x 2,48 meter. De ruimte is stijlvol afgewerkt met inbouwspots en geniet van een prettige natuurlijke lichtinval. Onder de schuine dakvlakken bevinden zich praktische bergruimtes, netjes weggewerkt achter deurtjes. Daarnaast is de kamer voorzien van een LG-airconditioning, waarmee de ruimte zowel verwarmd als gekoeld kan worden voor optimaal wooncomfort.

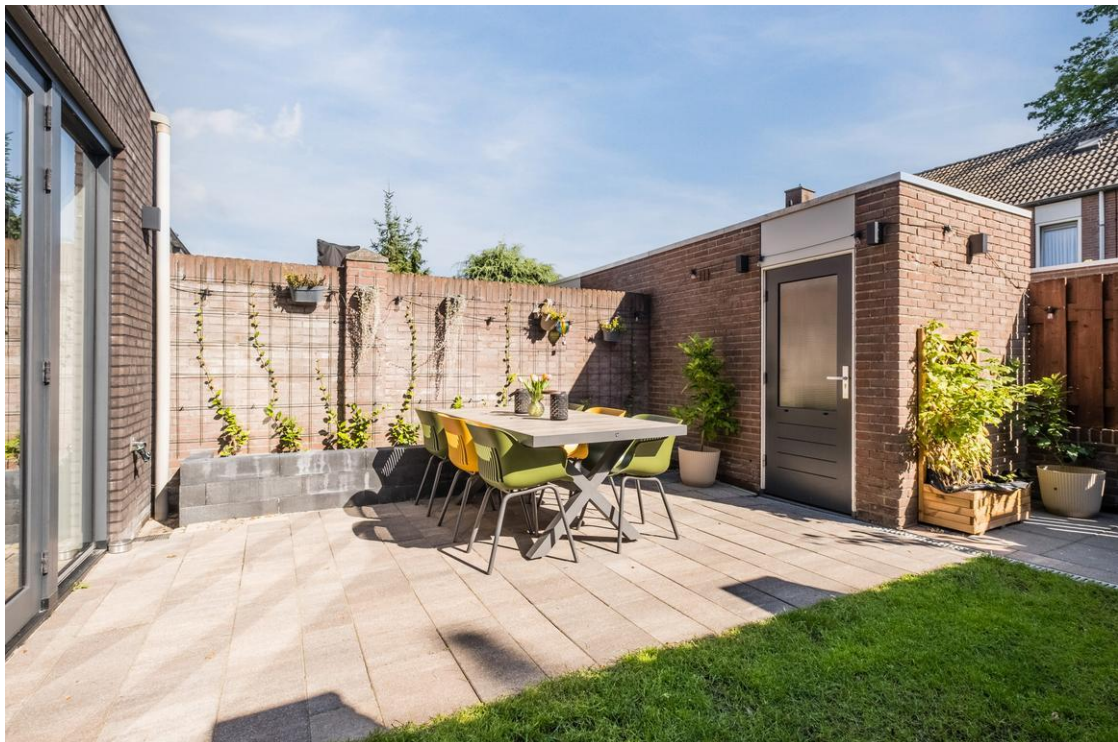














Exterieur

Tuin

De sfeervolle achtertuin is gelegen op het zonnige oosten en biedt volop privacy. Het royale betegelde terras biedt alle ruimte voor een gezellige tuinset, waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten van het buitenleven. Aansluitend bevindt zich een verzorgd gazon met een fraai aangelegde plantenborder, wat zorgt voor een groene en verzorgde uitstraling. Daarnaast is de tuin voorzien van een buitenkraan met putje.

De achtertuin is bovendien eenvoudig bereikbaar via een vrije achterom met afsluitbare poort.

Berging

De vrijstaande berging is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinmaterialen. Daarnaast is de berging voorzien van een betonnen vloer en elektra.

Ligging

Mooi gelegen in een rustige woonstraat met (basis)scholen, speelveldjes, diverse voorzieningen en het centrum van Someren op korte afstand. Nabij diverse uitvalswegen, waardoor Eindhoven en Venlo binnen 30 autominuten bereikbaar zijn.



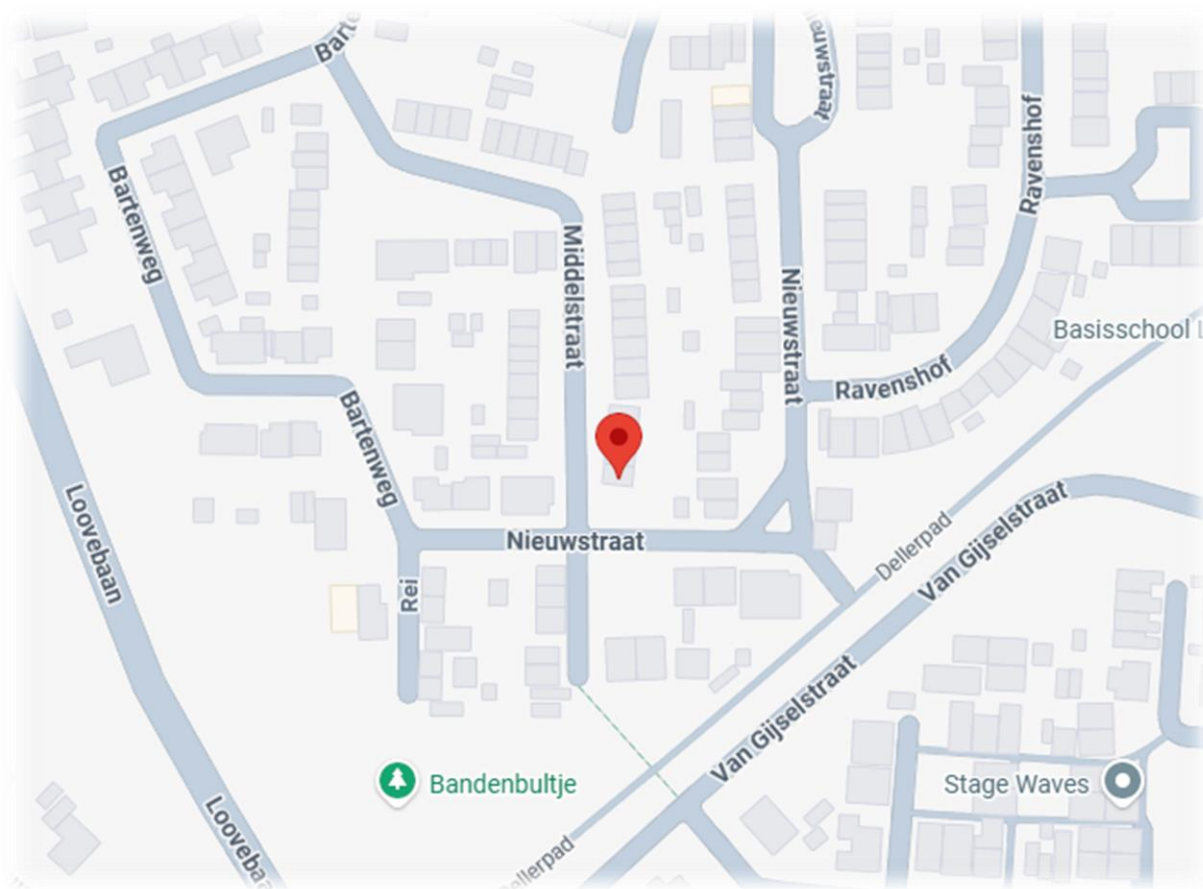




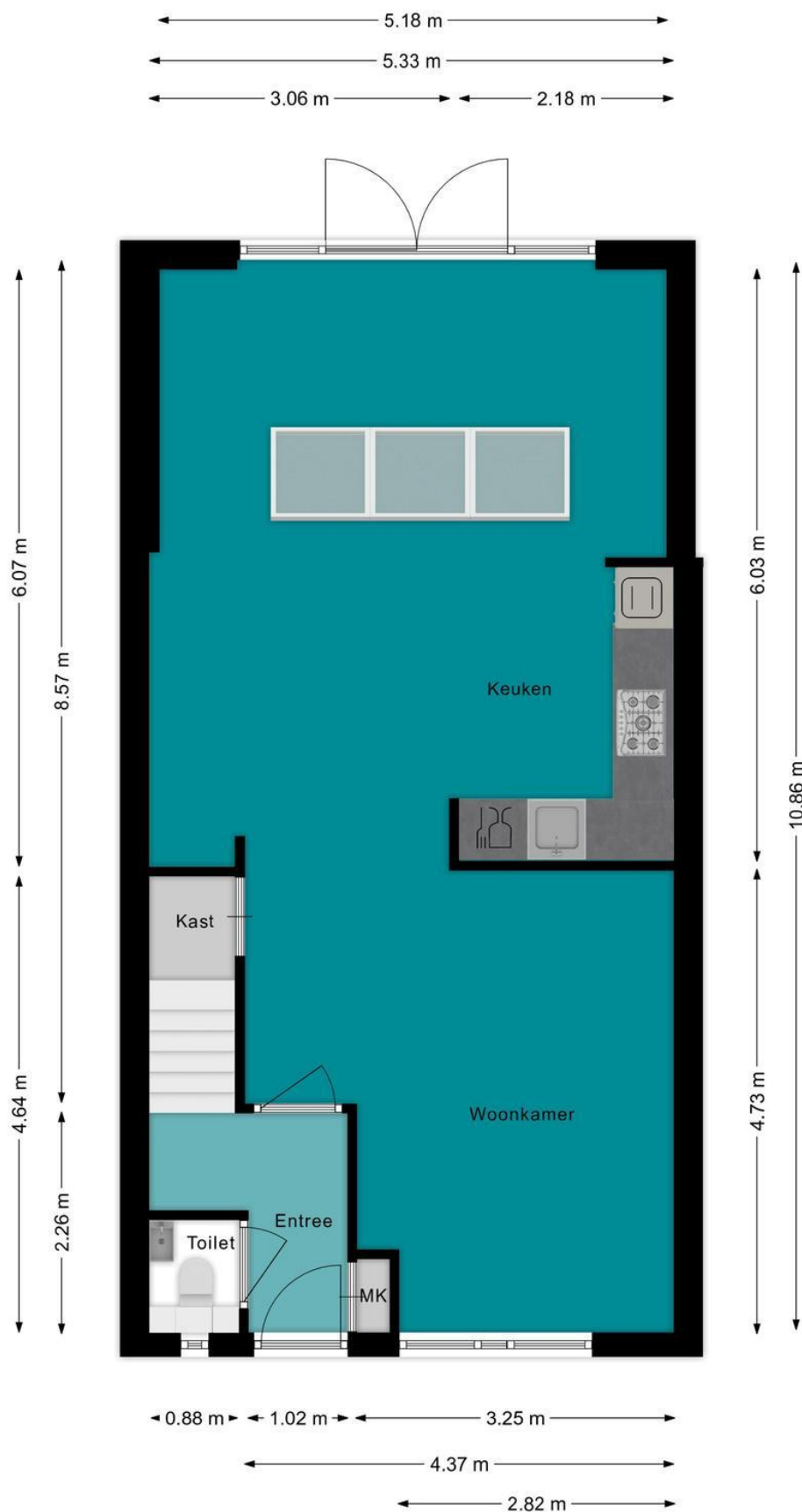
Kenmerken

Vraagprijs	: € 400.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 419 m ³
Perceel oppervlakte	: 123 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 99 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1982
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 37 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

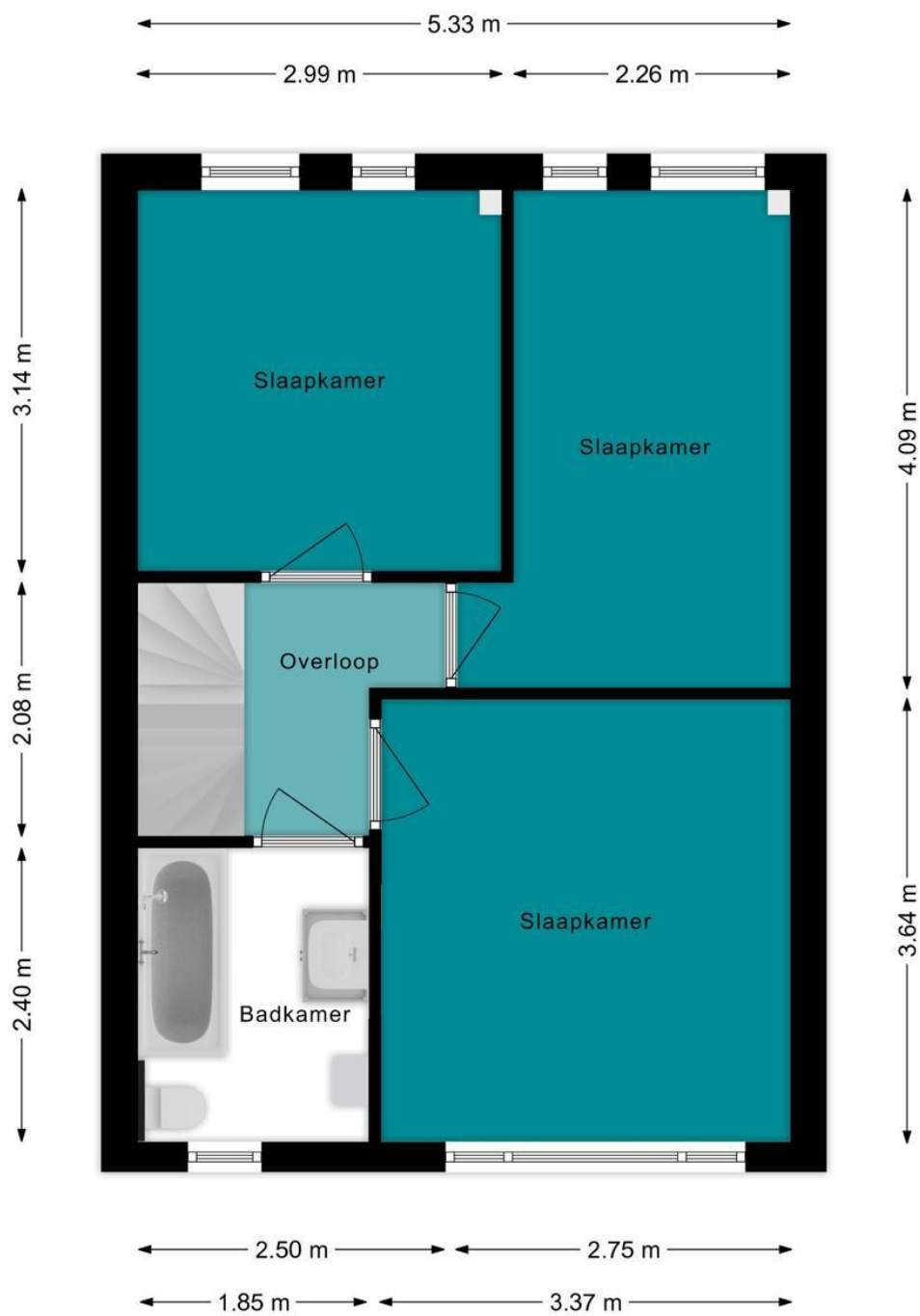
Deze woning is een bezichtiging zéker waard! Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op. We staan graag voor je klaar om al je vragen te beantwoorden. En natuurlijk kunnen wij een bezichtiging inplannen, waarbij we deze woning graag aan je voorstellen!

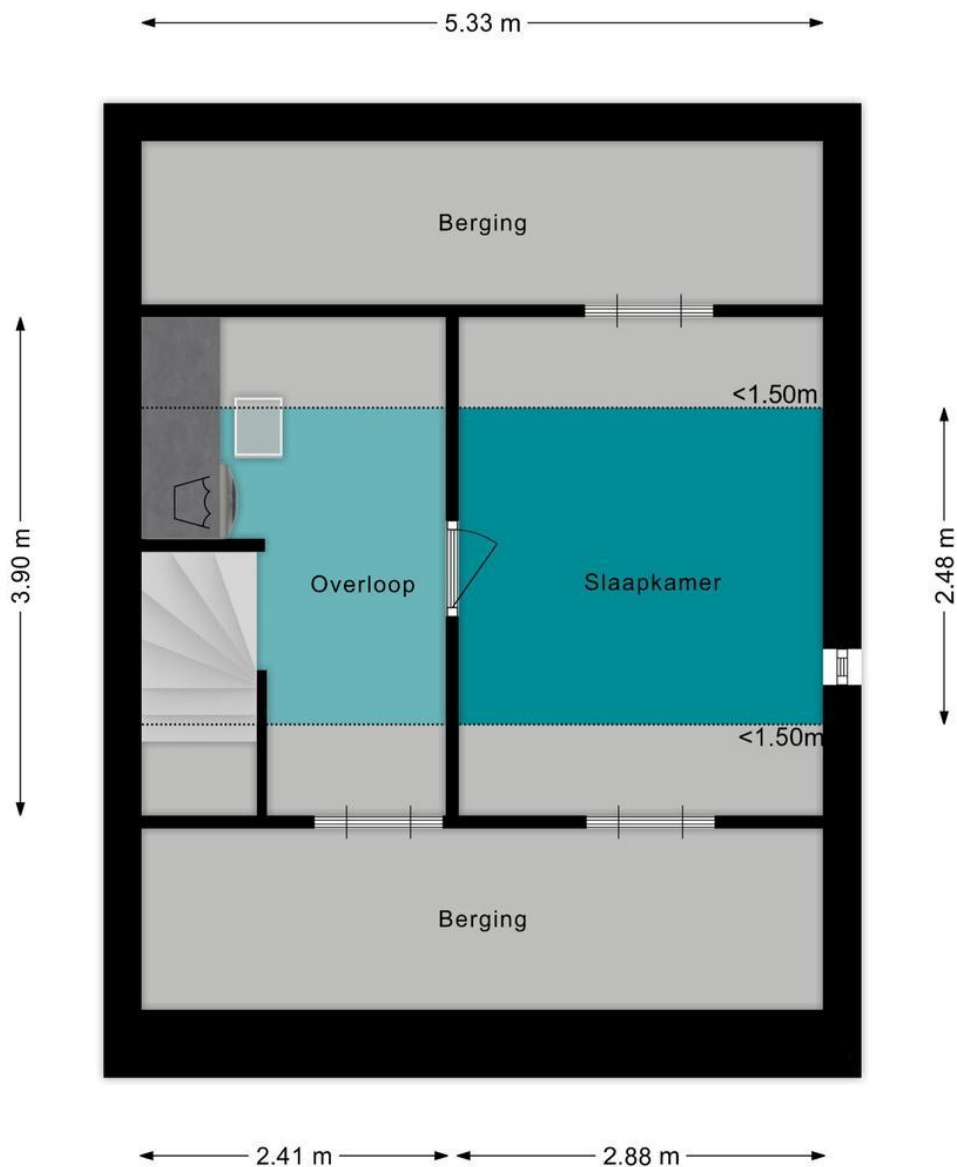


begane grond



Eerste verdieping





Begane grond met tuin



Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Someren Sectie S Perceel 2083	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energie label woningen

Registratienummer
361569300

Datum registratie
25-08-2026

Geldig tot
25-08-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **84,85 kWh/m²**



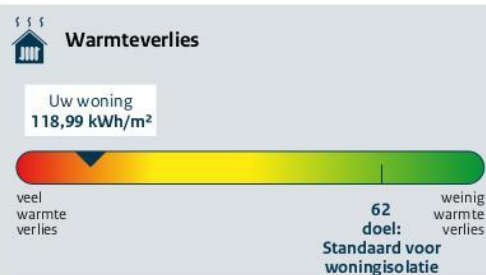
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Warmtepomp
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	3.920 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 15,68

Aandeel hernieuwbare energie [%] 62,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Middelstraat 45
5712LL Someren

Bouwjaar

1982

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

112 m²



Energieadviseur

J.J.E. Bisschop

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Lichtstraat hanglamp	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Voorraadkast	☒	☐	☐	☐
- Nis woonkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Velux rolgordijn dakraam zolder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Koelkast schuur	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Losse planten in pot	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Belangrijke informatie bij de aankoop van een woning

Een woning kopen doe je niet zomaar

Een woning kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen -en voor jou in het bijzonder- van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Het inwinnen van informatie betreffende de woning, maar ook kennis van je financiële mogelijkheden zijn zaken waar je aan moet denken.

Geheel vrijblijvend informeren wij je uitvoerig over deze woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van je eigen woning.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega-makelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt.

Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren.

Uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dien je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende goederen

Koopakte

Indien je als natuurlijk persoon koopt en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de koopovereenkomst pas rechtsgeldig als zowel de verkoper als de koper deze hebben ondertekend.

Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00uur 's ochtends voor de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen.

In de koopakte is bepaald dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij jou als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heb je de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Deze is in de brochure bijgevoegd, echter onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden Vastgoedpro en meldingsplicht

Wij zijn lid van Vastgoedpro. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van toepassing. Je kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Uitnodiging

Deze brochure is bedoeld om je een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.