

BETER WONEN
MAKELAARDIJ
HELMA DE CORTE



Dirk de Vosstraat 5 te Asten

Samenvatting

Deze zeer ruime tussenwoning is over de gehele breedte aan de achterzijde uitgebouwd. De begane grond is circa 6,37 meter breed en 11 meter diep. Je zult je oprecht verbazen hoeveel ruimte deze woning biedt.

Er zijn maar liefst 5 slaapkamers en de woning is geheel goed onderhouden.

De dakpannen zijn eind 2024 vernieuwd. Er zijn brede dakkapellen aan de voor én achterzijde.

Aan de achterzijde is zelfs ook nog een garage met berging van circa 6,5 bij 5 meter groot.

De woning is geheel goed afgewerkt. Begane grond met nieuwe vloerisolatie, vloerverwarming, tegelvloer, nieuwe binnendeuren, stucwerk wanden en plafonds. Woning met kunststof voordeur en kunststof raamkozijnen (m.u.v. uitbouw). De keuken is modern en compleet van alle inbouwapparatuur voorzien. Ruime hal met modern toilet.

De badkamer is mooi ingericht met een dubbele wastafel met meubel, ligbad en een douche. Er is fijn een separaat toilet op de 1^e verdieping. Op de 2^e verdieping biedt de ruime voorzolder toegang tot een grote 4^e en 5^e slaapkamer. De uitbouw, slaapkamer 1, slaapkamer 4 en slaapkamer 5 zijn voorzien van airco's.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, geniet van een vrije doorkijk met veel afstand aan de achterzijde en ligt op het zuidoosten. De ruime garage met berging is voorzien van een elektrische bedienbare garagedeur en een loopdeur met de vrije achterom. Deze woning ligt mooi aan een rustige en breed opgezette woonstraat met groenstrook aan de overzijde. Deze woning heeft 14 zonnepanelen een zeer goed energielabel A.

Praktisch overzicht

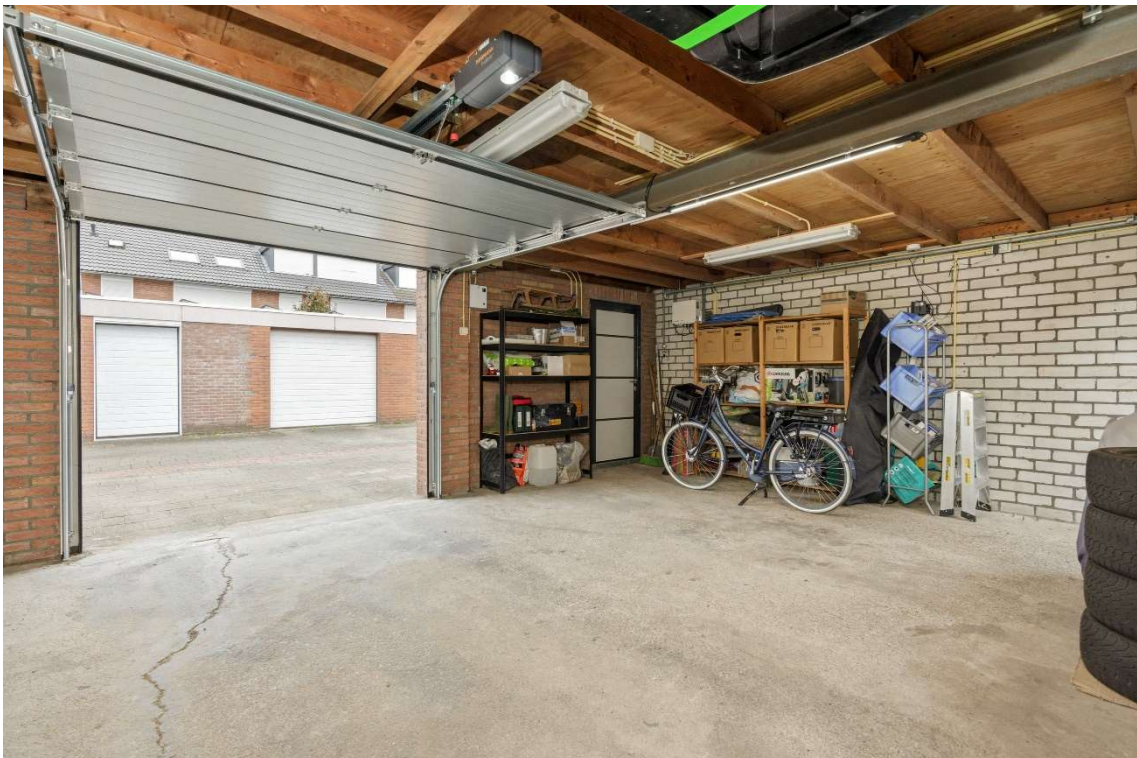
Adres	Dirk de Vosstraat 5 te Asten
Postcode	5721 JV
Perceel	232 m ²
Woonoppervlakte	ca. 156 m ² , garage 33 m ²
Inhoud	ca. 502 m ³
Bouwjaar	1974, uitbouw 2001
Woningtype	Tussenwoning met uitbouw en garage met berging
Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 475.000 kosten koper

Contactgegevens

Beter Wonen makelaardij
Helma de Corte

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

Voorzijde met nieuwe dakpannen (2024), brede garage aan de achterzijde



Begane grond met nieuwe vloerisolatie en vloerverwarming



Ruime woonkamer met uitbouw aan de achterzijde



Woonkamer, schuifpui naar de uitbouw en half open keuken



Ruime en complete keuken (2018)



Keuken, woonkamer en uitbouw



Uitbouw over de gehele breedte, met kastenwand, airco, lichtkoepels



Uitbouw met maatwerk kastenwand (2023), hal en toilet (2023)



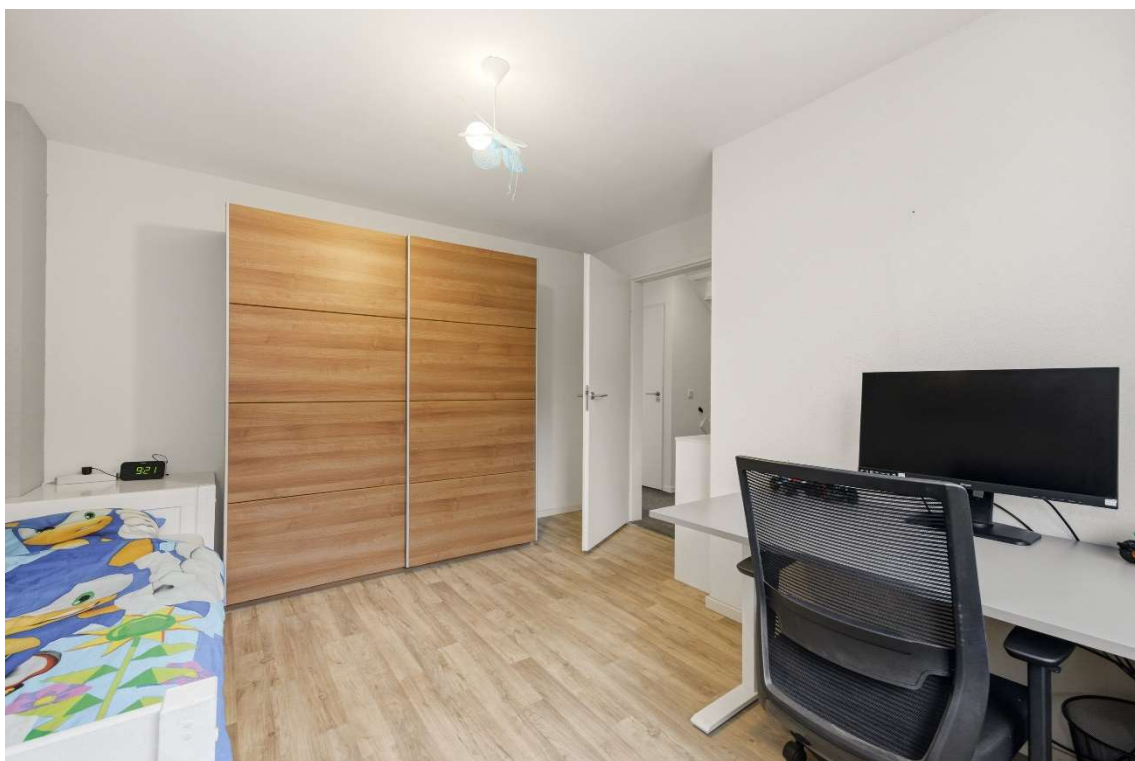
Moderne badkamer met dubbele wastafel, meubel, bad en douche



Slaapkamer 1 met airco (2025) en rolluik



Slaapkamer 2 met rolluik



Slaapkamer 3 met rolluik, separaat toilet op de verdieping (2023)



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



Slaapkamer 4 met dakkapel, rolluik en airco (2020)



Slaapkamer 5 met dakkapel, rolluik en airco (2020)



Achtergevel met nieuwe dakpannen (2024), tuin



Tuin met vrije doorkijk en toegang tot de brede garage met berging



Garage met elektrisch bedienbare garagedeur en vernieuwde achterdeur



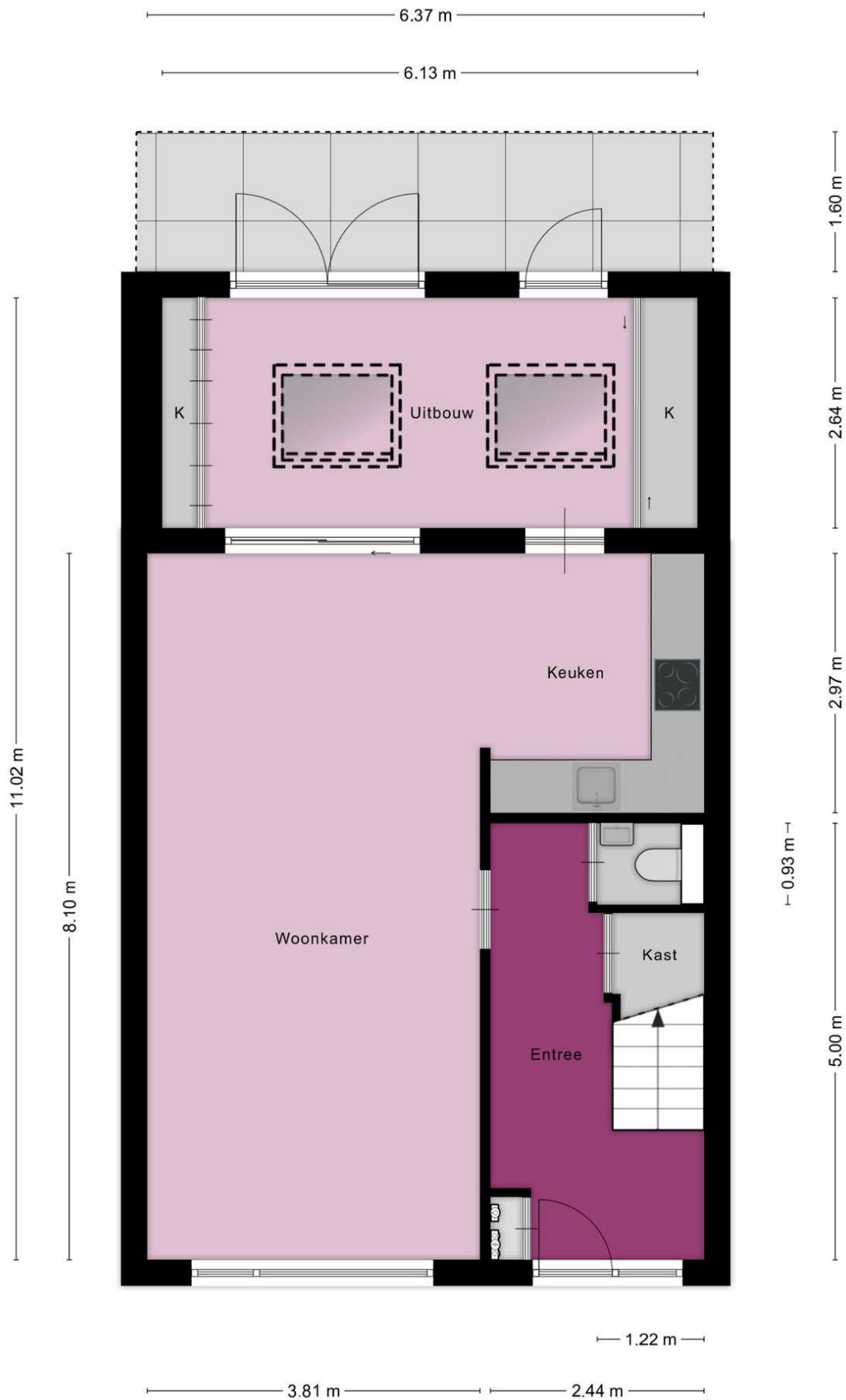
Gezamenlijke ruimte achter de garage, voorzijde



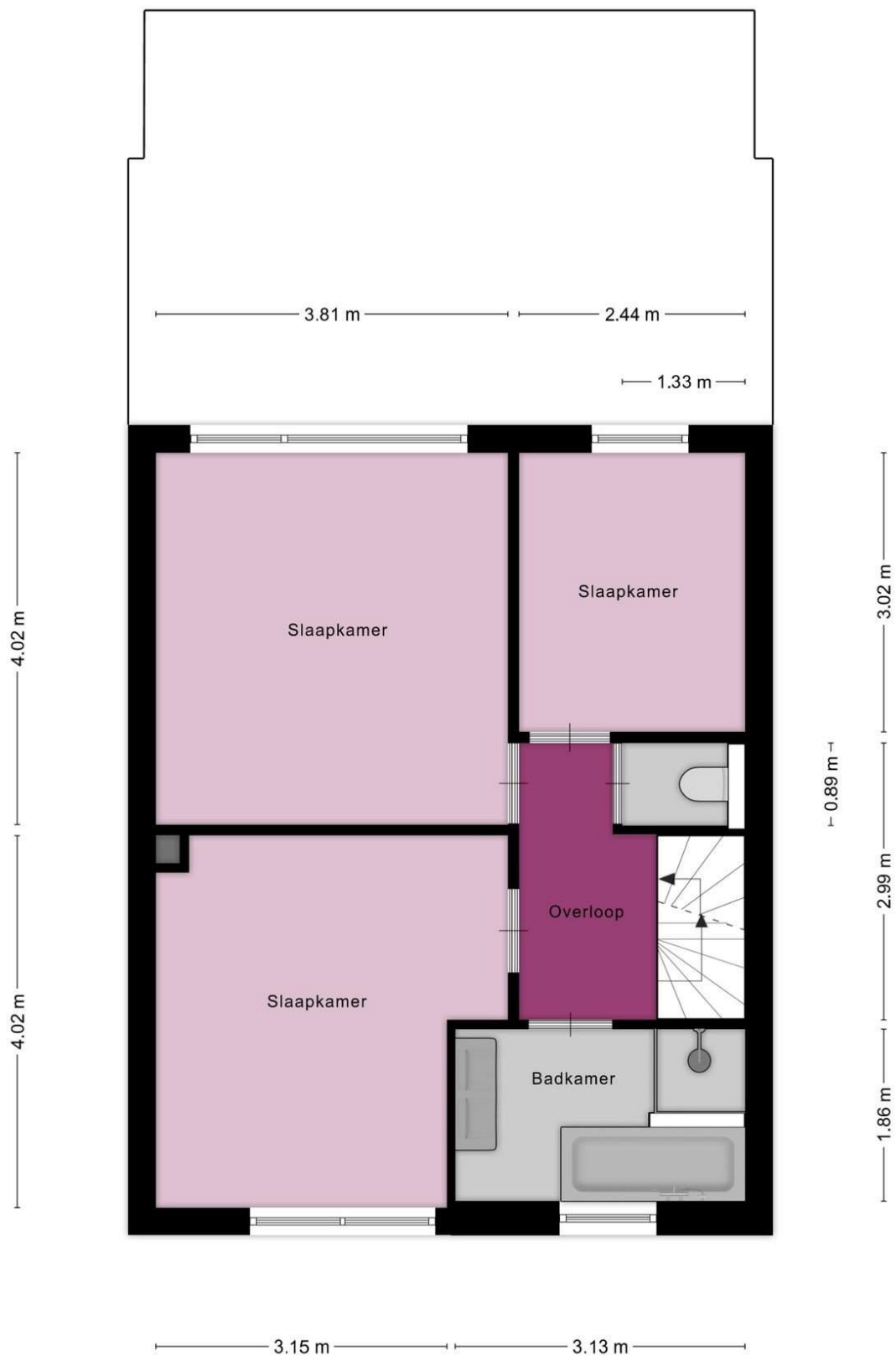
Straatbeeld met groen aan de overzijde



Plattegrond begane grond



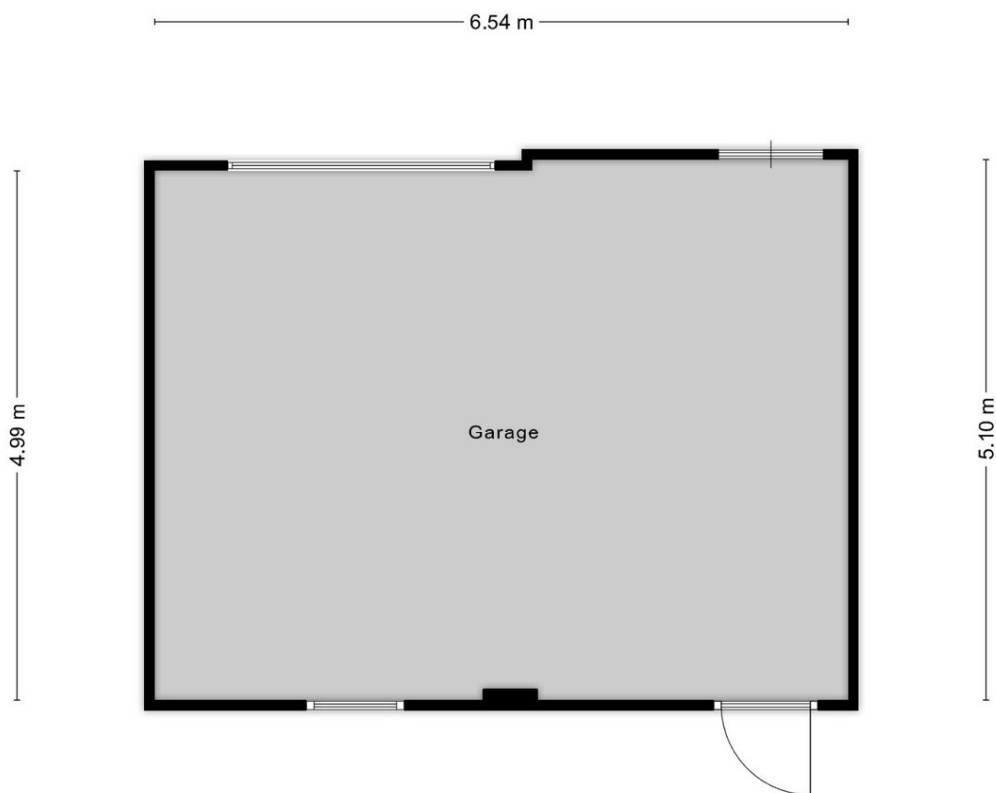
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping

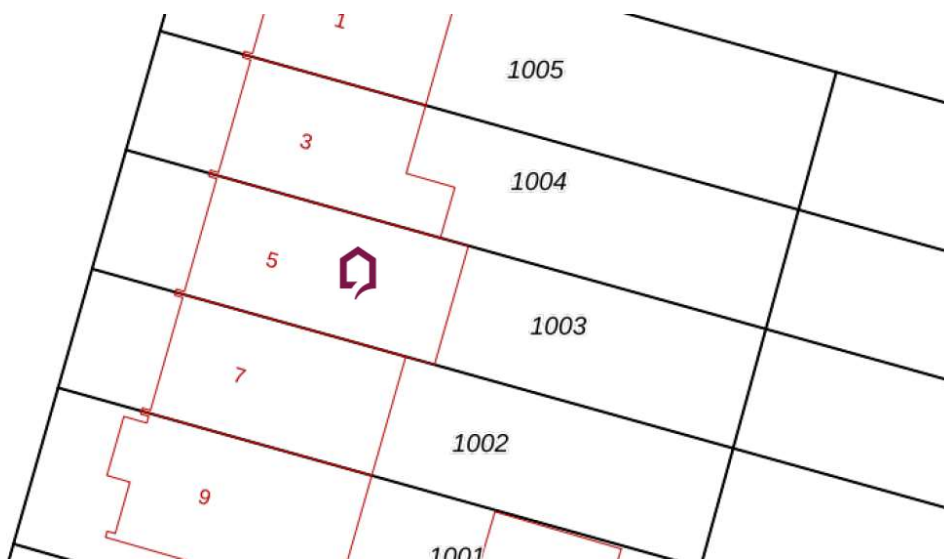


Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Omschrijving

Begane grond

Algemeen	Deze woning is goed afgewerkt en er is zeer veel vernieuwd in de laatste jaren. De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen, met uitzondering van de uitbouw. Geheel met isolerende en HR ++ beglazing. De woning is voorzien van stucwerk wanden en plafonds. De dakpannen zijn in 2024 vernieuwd, het dak is in circa 2017 van binnenuit geïsoleerd. De spouwmuren zijn in 2025 geïsoleerd. De begane grond is voorzien van nieuwe vloerisolatie en vloerverwarming. Er zijn 14 zonnepanelen en 4 airco's aanwezig in deze woning. Deze woning heeft een zeer goed energielabel A.
Entree	Via de sfeervol ingerichte voortuin komt u bij de voordeur met een overdekt entree. De voordeur is uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing. Aan de achterzijde is er toegang tot de garage en berging met de achterom naar de tuin, met vernieuwde elektrische garagedeur en een vernieuwde loopdeur.
Hal	Ruime hal met daglicht, meterkast (in 2014 vernieuwd, glasvezelaansluiting), trapopgang, trapkast met wandplanken, toilet en toegang tot de woonkamer. De deur tussen de woonkamer en de hal is in het verleden verzet zodat er veel ruimte is voor een heerlijke zithoek in de woonkamer. Hal met tegelvloer die geheel doorloopt op de begane grond.
Toilet	Het toilet is 2023 modern en afgewerkt, de wanden zijn geheel betegeld. Het toilet is uitgerust met een vrijhangend wandcloset met ingebouwd reservoir en een fontein.
Woonkamer, uitbouw	De ruime woonkamer heeft een zitgedeelte aan de voorzijde. Er is een groot raam met een fijn uitzicht op het groen aan de overzijde. Het raam is voorzien van een rolluik. De eettafel kan in de woonkamer of in de uitbouw aan de achterzijde. De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd. Dit biedt veel ruimte voor eten en/of spelen en/of werken bijvoorbeeld. Je zult je oprecht verbazen hoeveel ruimte hier is. Deze woning heeft een breedte van maar liefst 6,37 meter breed en is met uitbouw 11 meter diep. Een schuifpui (2023) en loopdeur met glas (2023) zorgen voor een transparante afscheiding naar de uitbouw. De vloer onder de schuifpui loopt door waardoor deze pui eventueel ook weg kan indien gewenst. De openslaande tuindeuren en achterdeur geven een mooi zicht op de tuin. In 2025 is er een airco geplaatst. Een schuifkasten wand geeft heel veel praktische bergruimte en er zit een wasbak met koud en warmwater aansluiting en is ruimte voor bijvoorbeeld een vriezer. In deze kast bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming. Aan de andere zijde een maatwerk kastenwand met eveneens veel praktische bergruimte met veel deurtjes. Beide maatwerk kasten zijn in 2023 gerealiseerd. De lichtkoepels in het dak zorgen voor extra lichtinval. De lichtkoepels kunnen open en zijn voorzien van raambekleding. De uitbouw is voorzien van een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

Keuken	Keuken met een open doorgang naar de woonkamer en een deur met glas naar de uitbouw aan de achterzijde.
Keukenopstelling	Keuken in een moderne hoekopstelling, in 2018 geplaatst, met een stenen werkblad, betegelde achterwand, RVS spoelbak met eenhendelmengkraan, een combi Quooker voor direct kokend en warm water (met een 7 liter boiler), vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en oven. Het is een mooie en ruime opstelling met veel werkruimte, veel bergruimte en sfeervolle verlichting.

Eerste verdieping

Algemeen	De eerste verdieping is eveneens goed afgewerkt. Alle raamkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, met draai-kiepramen, HR++ beglazing, voorzien van rolluiken en horren.
Overloop	Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een toilet, en de vaste trap naar de 2 ^e verdieping.
Slaapkamer 1	Zeer ruime slaapkamer, aan de achterzijde gelegen. Deze kamer is voorzien van een airco, deze is in 2025 geplaatst.
Slaapkamer 2	Eveneens een zeer ruime slaapkamer, deze is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een houtlook vinylvloer.
Slaapkamer 3	Aan de achterzijde gelegen, met een houtlook vinylvloer en met een afmeting van 3 bij 2,44 meter als een fijne slaapkamer in te richten.
Toilet	Er is fijn een separaat toilet op de verdieping, deze is van 2022, geheel betegeld en voorzien van een wandcloset met ingebouwd reservoir.
Badkamer	De moderne badkamer is zeer goed en sfeervol ingericht. De vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming en er is een wandradiator. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, een inloofdouche met glazen douchewand en douchedeurl, een dubbele vaste wastafel met een breed ondermeubel en spiegel met verlichting. Verder is er nog een fijne en bijpassende badkamerkast. Er is daglicht en natuurlijke ventilatie middels een raam aan de voorzijde. Deze is net als alle ramen op de verdieping uitgevoerd in kunststof, met HR++ beglazing, een draai-kiepraam, met een rolluik en een hor.

Tweede verdieping

Voorzolder	De tweede verdieping is via een vaste trap en een tussendeur bereikbaar. De voorzolder is ruim van opzet, er is een dakraam aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde. De dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Het dakraam is voorzien van een verduistering. Op de voorzolder zit de aansluiting voor de wasmachine en droger met een handig werkblad erboven. In het werkblad zit een wasbak met koud- en warm water aansluiting. Op de voorzolder bevindt zich tevens de opstelling voor de CV-ketel (Nefit Topline combi, 2011, onderhouden 2025) en er is veel bergruimte met schuifdeuren aan beide zijden. Het dak is in circa 2017 aan de binnenzijde voorzien van isolatie en nieuwe afwerking.
Slaapkamer 4	Deze slaapkamer heeft een dakkapel aan de voorzijde, deze is in 2014 geplaatst, is goed afgewerkt en er is bergruimte onder de schuine kant. Deze

Slaapkamer 5
kamer is ruim van afmeting en het dak is in circa 2017 aan de binnenzijde voorzien van isolatie en nieuwe afwerking. In 2020 is deze kamer voorzien van een airco en er is een elektrisch bedienbaar rolluik. Dakkapel uitgevoerd in kunststof, met draai- kiepramen, hor en elektrisch bedienbaar rolluik. Deze slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde, is eveneens goed afgewerkt en er is bergruimte onder de schuine kant. Deze kamer is ruim van afmeting en het dak is in circa 2017 aan de binnenzijde voorzien van isolatie en nieuwe afwerking. In 2020 is deze kamer voorzien van een airco en er is een elektrisch bedienbaar rolluik. Dakkapel uitgevoerd in kunststof, met draai- kiepramen, hor en elektrisch bedienbaar rolluik. De gehele tweede verdieping is voorzien van een houtlook vinylvloer en spachtelputz stucwerk wanden.

Tuin

Tuin
De tuin is aangelegd met sierbestrating en kunstgras. Er is een ruim terras aan de achtergevel, met een overkapping. De tuin is voorzien van een buitenkraantje met een vloerputje, sfeervolle verlichting in de overkapping, elektrapunten en een nette erfafscheiding aan beide zijden.

Ligging
De tuin is op het zuidoosten gelegen en geniet van zeer veel afstand tot de achterburen waardoor er een mooie vrije doorkijk is.

Garage en berging
Aan de achterzijde een ruime garage met berging van 33 m² groot. Ideaal om de auto binnen te zetten waarbij er veel ruimte overblijft voor fietsen en spullen. Er is zelfs een mogelijkheid om een elektrische autolader te plaatsen (er zit een 3 fase aansluiting, 2026). De stenen garage met berging is voorzien van een betonvloer, elektra, daglicht, deur naar de tuin, vernieuwde elektrische bedienbare garagedeur en vernieuwde achterdeur. De dakbedekking is in 2020 vernieuwd, toen zijn er tevens 8 zonnepanelen geplaatst. Samen met de 6 zonnepanelen aan de achterzijde van de woning (in 2025 geplaatst), heeft deze woning 14 zonnepanelen.

Woonomgeving

Woonstraat
Goed gelegen in een mooie groene en ruim opgezette woonstraat, in een zeer fijne en gewilde woonwijk. Aan de overzijde is een groenstrook gelegen zodat je mooi uitkijkt op het groen en er veel afstand tot de overburen is. Aan de achterzijde geniet deze woning eveneens van veel afstand en een vrije doorkijk.

Ligging
Deze woning ligt fijn op loopafstand van het centrum en op korte afstand van diverse scholen en sportvoorzieningen.

Bijzonderheden

- ❖ Zeer ruime tussenwoning met uitbouw over de gehele breedte.
- ❖ Er zijn maar liefst 5 goede slaapkamers.
- ❖ De woning is geheel goed afgewerkt.
- ❖ De woning heeft een heel goed energielabel A.

- ✧ De spouwmuur van de oorspronkelijke woning zijn in 2025 geïsoleerd.
- ✧ De dakpannen zijn eind 2024 vervangen.
- ✧ In circa 2017 is het dak aan de binnenzijde voorzien van isolatie en nieuwe plafondaafwerking.
- ✧ In 2012 is de voormalige vloer van de keuken, woonkamer, hal en toilet er geheel tot op het zand uitgehaald, de vloer is voorzien van nieuwe vloerisolatie (10 cm), vloerverwarming als bijverwarming en een tegelvloer.
- ✧ De vloer in de uitbouw is in 2001 met de aanbouw meteen voorzien van vloerisolatie en in 2012 is de tegelvloer vernieuwd.
- ✧ Er zijn 14 zonnepanelen (8 op de garage, 2020) (6 op het dak van de woning, 2025).
- ✧ In 2020 is de dakbedekking van de garage en de uitbouw vernieuwd.
- ✧ De keuken is van 2018, deze is compleet voorzien van inbouwapparatuur en een combi Quooker voor direct kokend en warm water (7 liter boiler).
- ✧ De badkamer is in 2012 geheel vernieuwd.
- ✧ Beide toiletten zijn in 2022 vernieuwd.
- ✧ De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen, met uitzondering van de uitbouw aan de achterzijde. Hierdoor is er fijn bijna geen schilderwerk nodig aan de woning.
- ✧ De meterkast is in 2014 vernieuwd.
- ✧ Onder de schuifpui tussen de woonkamer en de uitbouw loopt de tegelvloer door, mocht de schuifpui worden weggehaald is dit fijne informatie om te weten.
- ✧ In 2023 zijn de maatwerk kastenwanden aan beide zijden in de uitbouw gerealiseerd.
- ✧ Er is een aansluiting voor een elektrische auto aanwezig in de garage (huidige laadpaal gaat mee), de voorbereiding ligt er met een 3 fase aansluiting (2026).
- ✧ Er zijn 4 airco's aanwezig: in de uitbouw (2025), in slaapkamer 1 (2025), in slaapkamer 4 (2020) en in slaapkamer 5 (2020).
- ✧ Er is een extra brede dakkapel aan de achterzijde. De tweede brede dakkapel, aan de voorzijde, is in 2014 geplaatst.
- ✧ De voortuin is modern en professioneel aangelegd.
- ✧ De achterzijde is onderhoudsvriendelijk aangelegd en geniet van een fijn veel afstand tot de achterburen waardoor er een vrije doorkijk is.
- ✧ Eerste en tweede verdieping alsmede de woonkamer voor zijn voorzien van rolluiken. In de woonkamer en op de tweede verdieping zijn deze elektrisch bedienbaar.
- ✧ 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.