

**Poolsterstraat 13
5721 CA te Asten**



Omschrijving

Aan een rustige woonstraat gelegen, royale hoekwoning met vier slaapkamers, een vrijstaande garage met aansluitende berging en een fraai aangelegde achtertuin voorzien van achterom.

De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een afzonderlijke keuken, drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een vierde slaapkamer en volop bergruimte bevinden.

De vrijstaande garage met aansluitende berging biedt bijzonder veel praktische ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Bijzonderheden:

- De woning is gelegen aan het einde van een rij en beschikt hierdoor over een brede woningopzet.
- Aan de voorzijde bevindt zich een verzorgde voortuin en is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- Royale woonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, een sfeervolle schouw met houtkachel en voldoende ruimte voor een afzonderlijke zit- en eethoek.
- De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt plaats aan een eettafel.
- Vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.
- Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers.
- De moderne badkamer is ingericht met een wastafel, inloopdouche en hangcloset.
- Middels een vaste trap te bereiken tweede verdieping met een vierde slaapkamer, voorzolder en veel bergruimte onder de schuine dakvlakken.
- Fraai aangelegde en grotendeels bestrate achtertuin met verschillende borders en volwassen beplanting.
- Vrijstaande garage met aansluitend een royale berging.
- De berging is vanuit de achtertuin bereikbaar.
- Een verrassend ruime woning met een goede basis, indeling en volop mogelijkheden om indien gewenst geheel naar eigen smaak te moderniseren.
- Ligging in een rustige en ruim opgezette woonomgeving.
- Het centrum van Asten voor alle dagelijkse voorzieningen en een basisschool bevinden zich op korte afstand.

INDELING

Begane grond

Voorzijde

De woning is gelegen aan een rustige en ruim opgezette woonstraat met parkeergelegenheid direct voor de woning als in de directe omgeving. De verzorgde voortuin is ingericht met vaste beplanting, bodembedekkers en enkele struiken. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een gedeelde oprit met de burens naar de garage en de achterom. Via het pad door de voortuin is de entree in de voorgevel bereikbaar.

Hal

Ruime ontvangsthall met de meterkast, garderoberuimte en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische ingebouwde kast. Tevens zijn er deuren naar het toilet en de woonkamer. In de hal ligt een tegelvloer.

Toilet

Geheel betegelde toiletruimte met wc en fonteintje.

Woonkamer

Het grote raam in de voorgevel zorgt voor veel lichtinval en een mooi zicht op de straat. Aan de overzijde van de straat staan geen woningen, maar is een groenstrook wat zorgt voor een fijn uitzicht en privacy.

De diepe vensterbank biedt mogelijkheden voor een sfeervolle aankleding. Er ligt een fraaie lamelparketvloer met eiken toplaag.

Aan de voorzijde is volop ruimte voor het creëren van een royale zithoek. De sfeervolle gemetselde schouw met houtkachel vormt een karakteristieke blikvanger in de woonkamer en zorgt tijdens de koude maanden voor extra warmte en sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte. Ook hier zorgt een grote raampartij voor een prettige lichtinval en uitzicht op de achtertuin. Door de royale lengte van de woonkamer zijn de zit- en eethoek op een natuurlijke wijze van elkaar gescheiden, terwijl het open karakter behouden blijft.

Middels een doorgang met schuifdeur vanuit het eetgedeelte is de aangebouwde keuken bereikbaar.

Keuken

Ruime keuken met een lichte keukeninrichting in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over veel kastruimte, een werkblad met geïntegreerde spoelbak en diverse apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en een koelkast.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel. Het grote raam boven het werkblad zorgt voor daglicht en tijdens het koken een mooi zicht op de achtertuin. Verder is er een deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Overloop

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Tevens is er een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en één slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Alle drie de slaapkamers zijn ruim van opzet. De twee grootste slaapkamers hebben een breedte van circa 3,36 respectievelijk 3,81 meter en bieden daardoor volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens goed bruikbaar als kinder-, werk- of logeerkamer. Deze kamer beschikt over een ingebouwde kast. Alle slaapkamers hebben één of meerdere ramen, waardoor de vertrekken aangenaam licht zijn.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een wastafel en kunststof kozijnen (met draai-/kiepramen en dubbele beglazing). De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van houten kozijnen met enkel glas. Alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken, grotendeels elektrisch bedienbaar.

Badkamer

Moderne, rond 2020 vernieuwde, geheel betegelde badkamer met een wastafel, ruime inloopdouche en een hangcloset. De combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels en accenten zorgt voor een tijdloze en verzorgde uitstraling. De twee ramen (kunststof kozijnen met dubbel glas) zorgen voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie. Er is ook mechanische ventilatie aanwezig. De badkamer heeft elektrische vloerverwarming en een design radiator.

Tweede verdieping

Voorzolder

De vaste trap vanuit de overloop komt uit op een voorzolder met dakraam. Aan de ene zijde is ruimte voor een (thuis-)werkplek. Hier hangt de cv-ketel (Nefit Trendline, 2016) en zijn mogelijkheden voor het plaatsen van een wasmachine en droger. Aan de andere zijde is een deur met erachter extra bergruimte.

Vanuit de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer

Ruime vierde slaapkamer met een dakraam dat voor daglicht en ventilatie zorgt. De kamer heeft een praktische indeling en biedt voldoende ruimte voor een bed. Er is een vaste kastenwand waarin de pijp voor de schoorsteenkachel is weggewerkt. Vanuit de slaapkamer is een ruime berging bereikbaar.

Door de vaste trap en de aanwezige bergruimte vormt deze verdieping een volwaardige aanvulling op de leefruimte van de woning.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en grotendeels bestraat. In de tuin bevinden zich diverse verhoogde borders met volwassen beplanting, struiken en leibomen. Hierdoor heeft de tuin een groene en beschutte uitstraling, terwijl er tegelijkertijd volop ruimte aanwezig is voor het plaatsen van een eettafel of loungeset.

Vanuit de achtertuin is de berging met aansluitend de garage bereikbaar. De combinatie van garage en berging biedt bijzonder veel praktische hobby- en opslagruimte.

Garage en berging

De vrijstaande garage heeft een binnenmaat van circa 5,69 x 2,85 meter en is geschikt voor het stallen van een auto, fietsen of het inrichten van een werk- of hobbyruimte. Uiteraard biedt de garage ook uitstekende mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Zowel de garage als de berging heeft een raam aan de tuinzijde.

De garage heeft een elektrische bedienbare kanteldeur welke uitkomt op een oprit welke gezamenlijk gebruikt wordt met de burens.

Aansluitend bevindt zich een langgerekte berging met een breedte van circa 2,01 meter en een lengte van circa 5,51 meter. Deze ruimte is vanuit de tuin bereikbaar en biedt volop plaats voor tuingereedschap, fietsen en overige spullen. Door de combinatie van de garage en berging is er sprake van opvallend veel bergruimte.

ALGEMEEN

- In 1976 is de keuken aangebouwd waardoor er veel leefruimte op de begane grond aanwezig is.
- In 1993/1994 is de voorgevel gewijzigd en zijn er nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met dubbele beglazing.
- De begane grondvloer is conform de bouwtekening voorzien van 2 cm tempexisolatie.
- De spouwmuur is in 2011 geïsoleerd met EPS parels.
- Het dak is vanuit de binnenzijde geïsoleerd met glaswol.
- De dakbedekking van de keuken is in november 2000 nog vernieuwd.
- Alle slaapkamers op de eerste verdieping hebben rolluiken.
- In 2016 is de berging voorzien van nieuwe golfplaten dakbedekking.

Ligging

De 'Sterrenwijk' is een ruim opgezette wijk welke zich kenmerkt door haar groene inrichting, speelvoorzieningen en veilige woonstraten met voornamelijk bestemmingsverkeer. Hierdoor biedt de omgeving een ideale woonplek voor gezinnen, starters en doorstromers die comfortabel willen wonen in een rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvelden, wandelpaden en groenvoorzieningen. Daarnaast zijn basisscholen, kinderopvangvoorzieningen, sportaccommodaties en verenigingen op korte afstand bereikbaar. Het gezellige centrum van Asten ligt op enkele minuten fietsen en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen.

Wonen in Asten

Asten is een levendig en gastvrij dorp dat het beste van twee werelden combineert: de rust van een dorp en de voorzieningen van een kleine stad. Het dorp beschikt over een uitgebreid winkelbestand, diverse scholen, sportverenigingen, cultuurvoorzieningen, actief verenigingsleven en een gevarieerd horeca-aanbod. Daarnaast staat Asten bekend om haar sterke sociale cohesie en aantrekkelijke woonklimaat.

Voor natuurliefhebbers ligt een groot deel van de Brabantse natuur letterlijk om de hoek. Natuurgebieden zoals Nationaal Park De Groote Peel, de Strabrechtse Heide en de Lieropse Heide bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, hardlopen en recreëren in een prachtige groene omgeving.

Bereikbaarheid

Ook qua bereikbaarheid is de ligging bijzonder gunstig. Via de nabijgelegen A67 zijn steden als Eindhoven, Helmond en Venlo uitstekend bereikbaar. De Brainportregio Eindhoven ligt op korte afstand, wat deze locatie ook aantrekkelijk maakt voor forenzen. Daarnaast beschikt Asten over goede busverbindingen richting onder andere Eindhoven, Helmond en Deurne met een station.

Goed om te weten

De koper dient een bankgarantie af te geven of een waarborgsom (ter grootte van 10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

De informatie over deze woning is door Tulkens Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan de vermelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Tulkens Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 490 m ³
Perceel oppervlakte	: 240 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 139 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1971
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 25 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 16 m ² (569 bij 285 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Nefit Trendline Hr (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Poolsterstraat 13
5721 CA ASTEN



Foto's



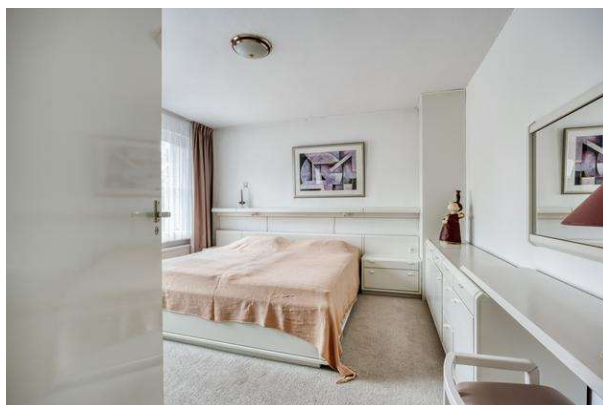
Tulkens Makelaardij

Bezoekadres: Vlinderveld 7 | 5721 PX | ASTEN | Tel: (0493) 84 44 60
E-mail: info@tulkensmakelaardij.nl | www.tulkensmakelaardij.nl

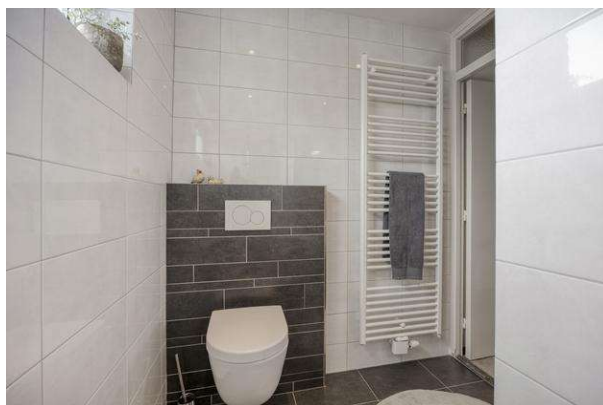
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

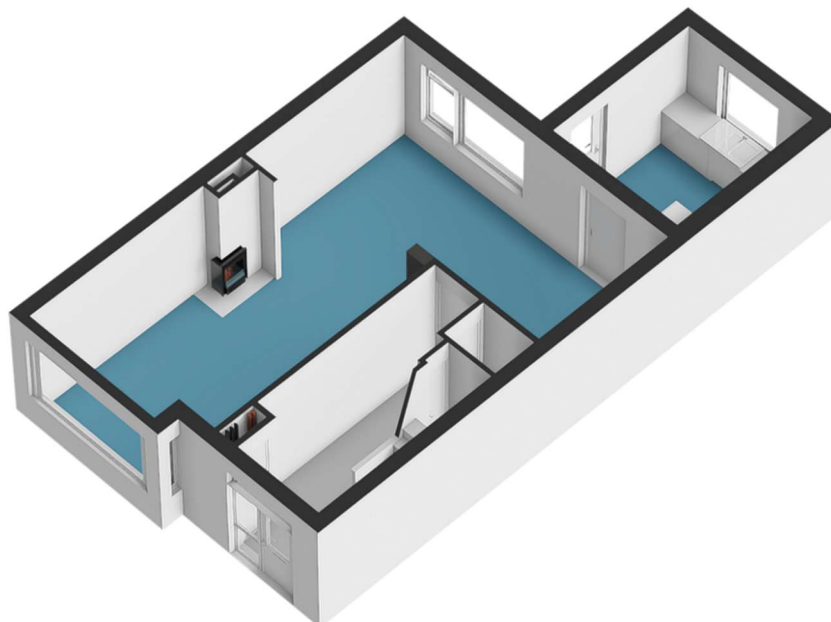


Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond in 3D

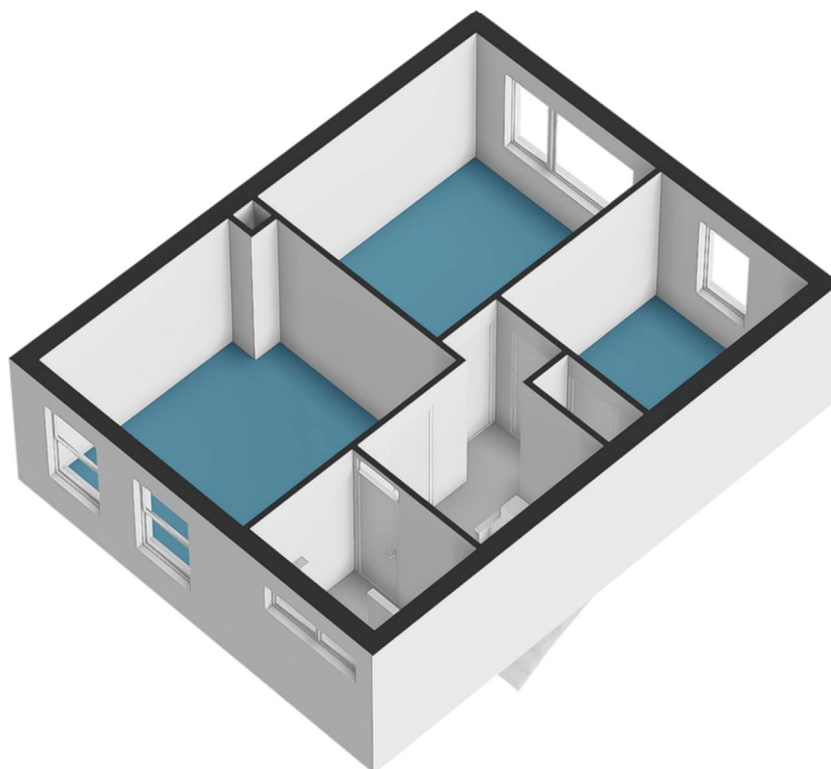


Plattegrond eerste verdieping

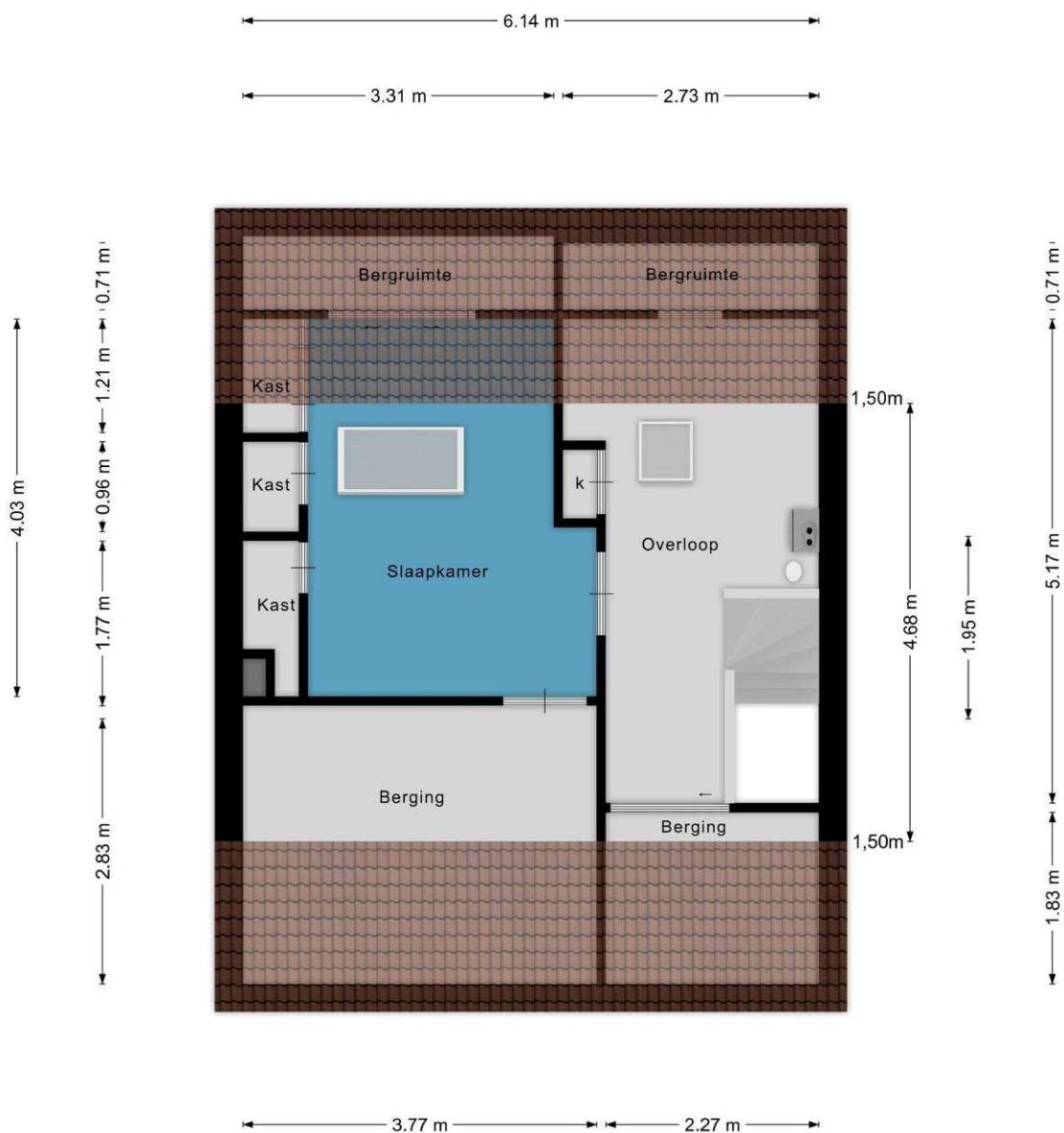


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping in 3D

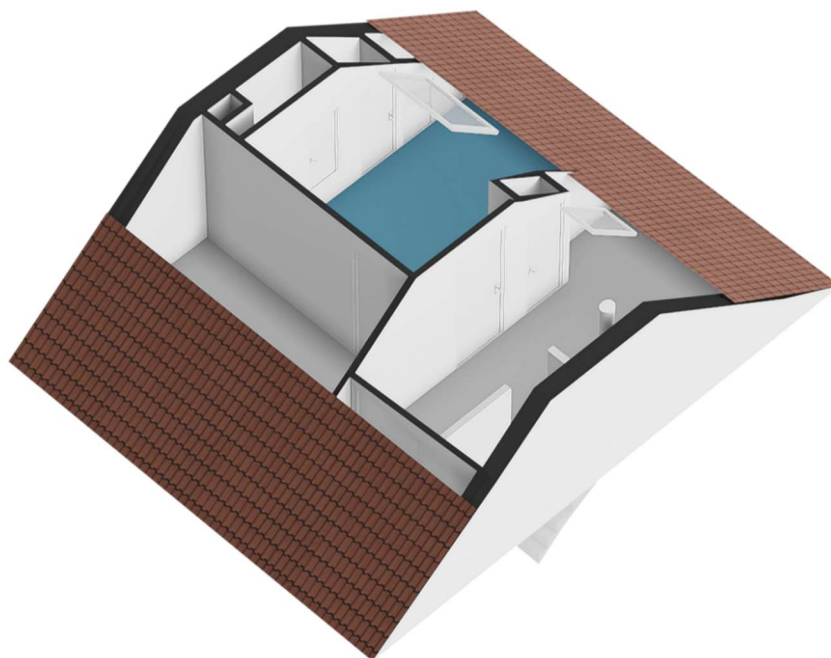


Plattegrond tweede verdieping

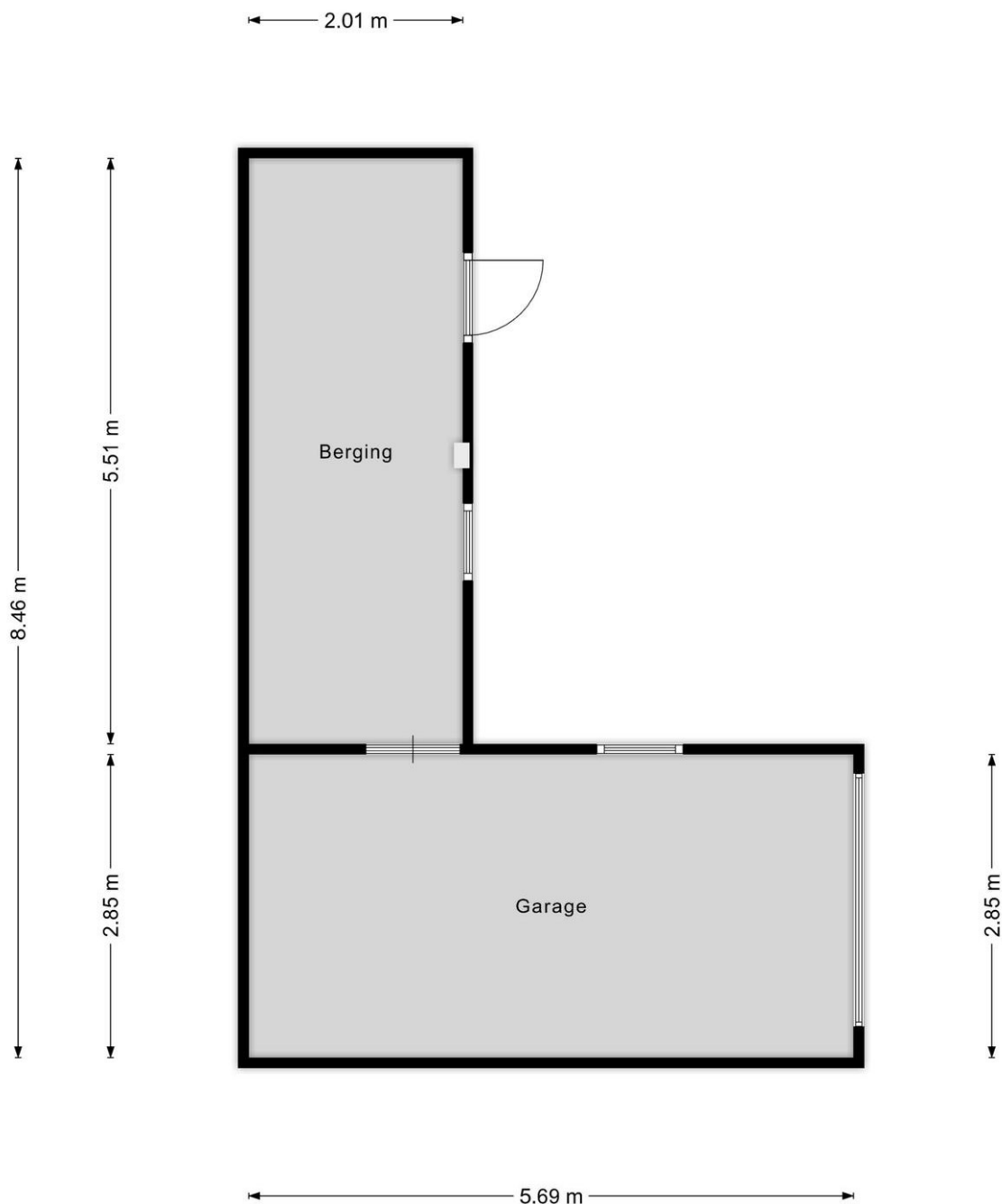


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping in 3D

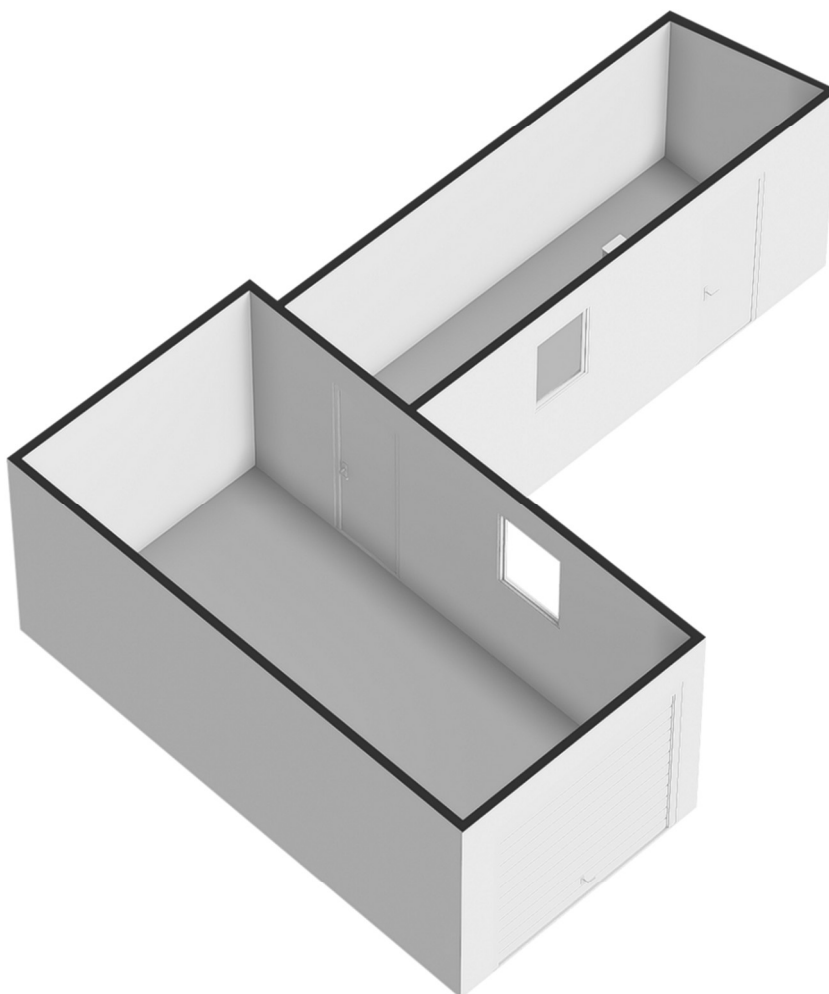


Plattegrond garage/berging

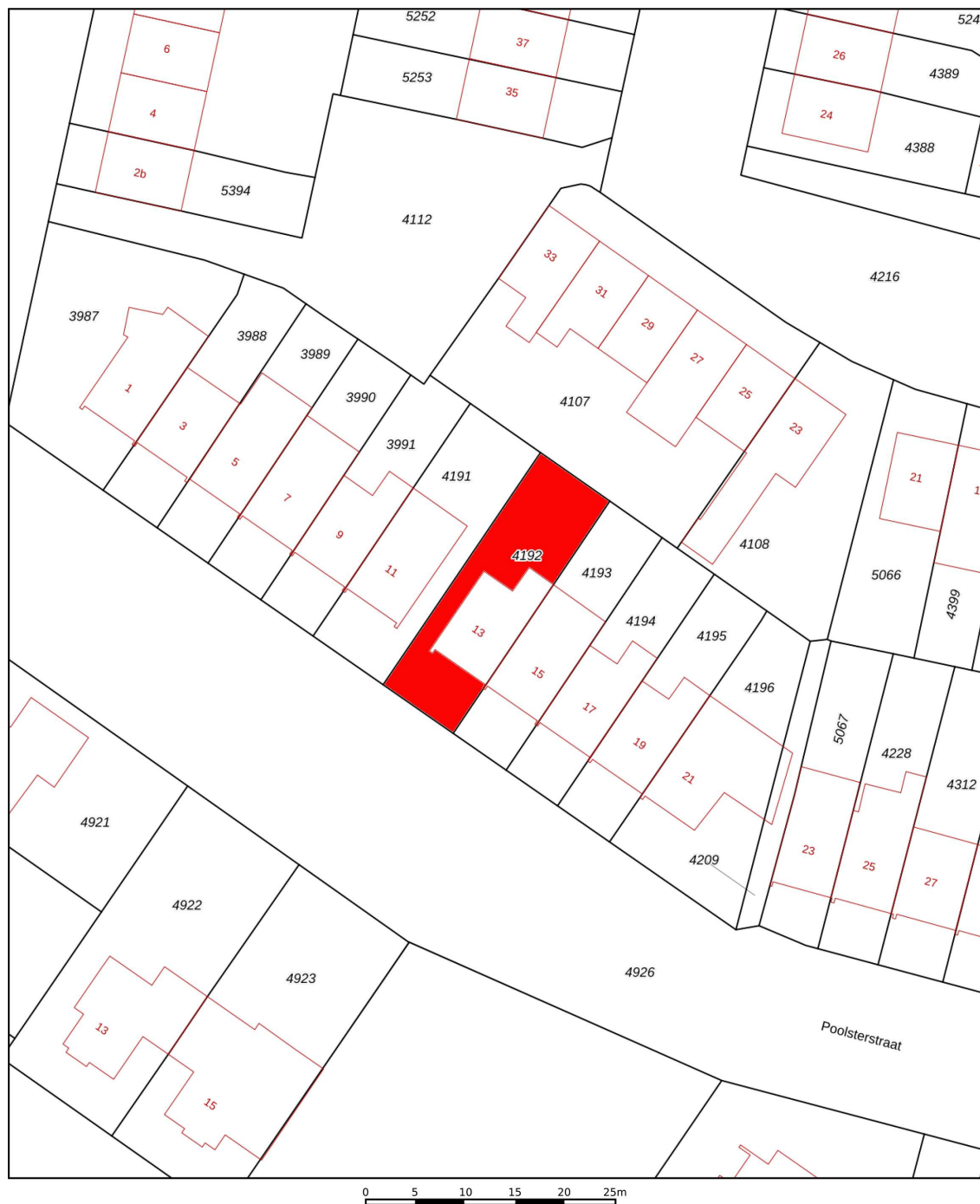


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage/berging in 3D



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Asten

C

4192

kadaster

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.

Tulkens Makelaardij

Bezoekadres: Vlinderveld 7 | 5721 PX | ASTEN | Tel: (0493) 84 44 60

E-mail: info@tulkenmakelaardij.nl | www.tulkenmakelaardij.nl

Bekijk deze woning online!



Bekijk de uitgebreide informatie ook op uw mobiel.

www.poolsterstraat13.nl

Is dit uw droomhuis?

Heeft u interesse in deze woning? Dan maken we graag een afspraak met u om de woning te bezichtigen. Alleen dan ervaart u of deze woning écht uw droomhuis is. U bereikt ons via telefoonnummer (0493) 84 44 60 of via info@tulkensmakelaardij.nl.

Overige belangrijke informatie bij de aankoop van een woning

Een huis kopen doet u niet elk jaar en is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immer primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen behartigen wij de belangen van de verkopende partij.

Het uitbrengen van een bod

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

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

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Tulkens Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden 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 u 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 heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht

Tulkens Makelaardij is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten opvragen of downloaden van de website www.tulkensmakelaardij.nl.

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

Tulkens Makelaardij

Als verkopend makelaar behartigen wij primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij. Daarom is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Dit wil natuurlijk niet zeggen dat wij u verder niet van dienst kunnen zijn. Misschien heeft u wel een woning die verkocht moet worden. Dat doet Tulkens Makelaardij graag voor u. Bij Tulkens Makelaardij bepaalt u zelf wat u wilt van uw makelaar. Wilt u zelf actief zijn bij de verkoop van uw woning of geeft u liever alles uit handen? Wij informeren u graag over de mogelijkheden. Ook als u voorlopig alleen eens wilt weten wat uw huidige woning waard is komen we graag bij u langs.

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u de woning van uw dromen gevonden en wilt u weten wat uw financiële mogelijkheden zijn? Wij verwijzen graag door naar een erkend hypotheekadviseur. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.