



# STATIONSWEG 112 BUDEL-DORPLEIN

Vraagprijs € 540.000,- K.K.



**Casa  
Nostra**

Makelaardij

[www.casanostra.nl](http://www.casanostra.nl)

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel  
0495 - 49 57 10  
[info@casanostra.nl](mailto:info@casanostra.nl)

# kenmerken

Status	TE KOOP
Vraagprijs	€ 540.000,- K.K.
Aanvaarding	In overleg
Perceeloppervlakte	1042m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte	205m <sup>2</sup>
Inhoud	625m <sup>3</sup>
Slaapkamer(s)	4
Energie label	C

# beschrijving

Deze goed onderhouden vrijstaande woning, gelegen aan de Stationsweg 112 in Budel-Dorplein, biedt alles wat je zoekt in een ideale gezinswoning. Met een ruime entree, gezellige woonkamer met open haard, luxe keukenopstand inclusief kookeiland, 4 slaapkamers (waarvan er 2 op de begane grond) en een prachtige tuin omringd door volwassen beplanting, is dit jouw droomwoning in een rustige omgeving. De woning is gelegen op loopafstand van het natuurgebied "Looserplas".

## Indeling

Op de begane grond bevinden zich de entree, woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, het toilet en de meterkast (6 groepen, krachtstroom en aardlekschakelaar) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

## Woonkamer met open keuken

De woonkamer is voorzien van een openhaard (hout) en heeft veel natuurlijke lichtinval door de royale raampartijen en biedt toegang tot het terras via een schuifpui.

De moderne open keuken is voorzien van een luxe keukenopstelling met kookeiland, een RVS aanrechtblad met ingebouwde afzuiging en is verder uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, stoomoven, combimagnetron en een Amerikaanse koelkast.

Via de achterdeur in de keuken is ook de achtertuin te bereiken.

## Slaapkamers begane grond

Beide slaapkamers op de begane grond zijn ruim en veelzijdig. De ouderslaapkamer heeft een deur naar de tuin. De tweede slaapkamer heeft 2 ingebouwde kasten, deze ruimte is tevens goed te gebruiken voor bijv. een kantoor of speelkamer.

## Toiletruimte

De toilet ruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje (2016).

## Eerste verdieping

Open houten trap naar eerste verdieping. De overloop met vide en dakkapel met glas-in-lood ramen biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers hebben praktische inbouwkasten en bergruimte onder de kapschuimte. In één van de slaapkamers is in de bergruimte de opstelplaats voor de wasmachine, droger en Cv-ketel (lease) gesitueerd.

De badkamer is modern en stijlvol met een inloopdouche, wastafel en toilet.

## Buitenruimte

Rondom de woning bevindt zich een fraai aangelegde tuin met een ruime oprit, geschikt voor meerdere auto's. De vrijstaande garage beschikt over een elektrisch bedienbare kantelpoort en een loopdeur aan de zijkant van het gebouw. Heerlijk ruim terras welke gedeeltelijk is overkapt, gazon en volwassen beplanting.

Geniet van het buitenleven in alle rust en privacy, slechts op een steenworp afstand van natuurgebied Looserplas.

## Wat kun je nog meer verwachten:

- vrijstaande woning met veel privacy en rust
- mogelijkheid om de woning inclusief roerende zaken aan te kopen (m.u.v. eettafel met stoelen en bed)
- grotendeels hardhouten kozijnen met dubbel glas en glas-in-lood raam
- 1 slaapkamer voorzien van een kunststofkozijn met dubbel glas

- het dak van de woning in 2016/2017 vernieuwd en geïsoleerd
- CV-ketel Atag 2021 – lease € 31,- per maand
- energielabel C
- rustig, landelijk gelegen met "Looserplas" op loopafstand
- verkoper verlangt een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom

Voor vragen, meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons verkoopteam.



# foto's











































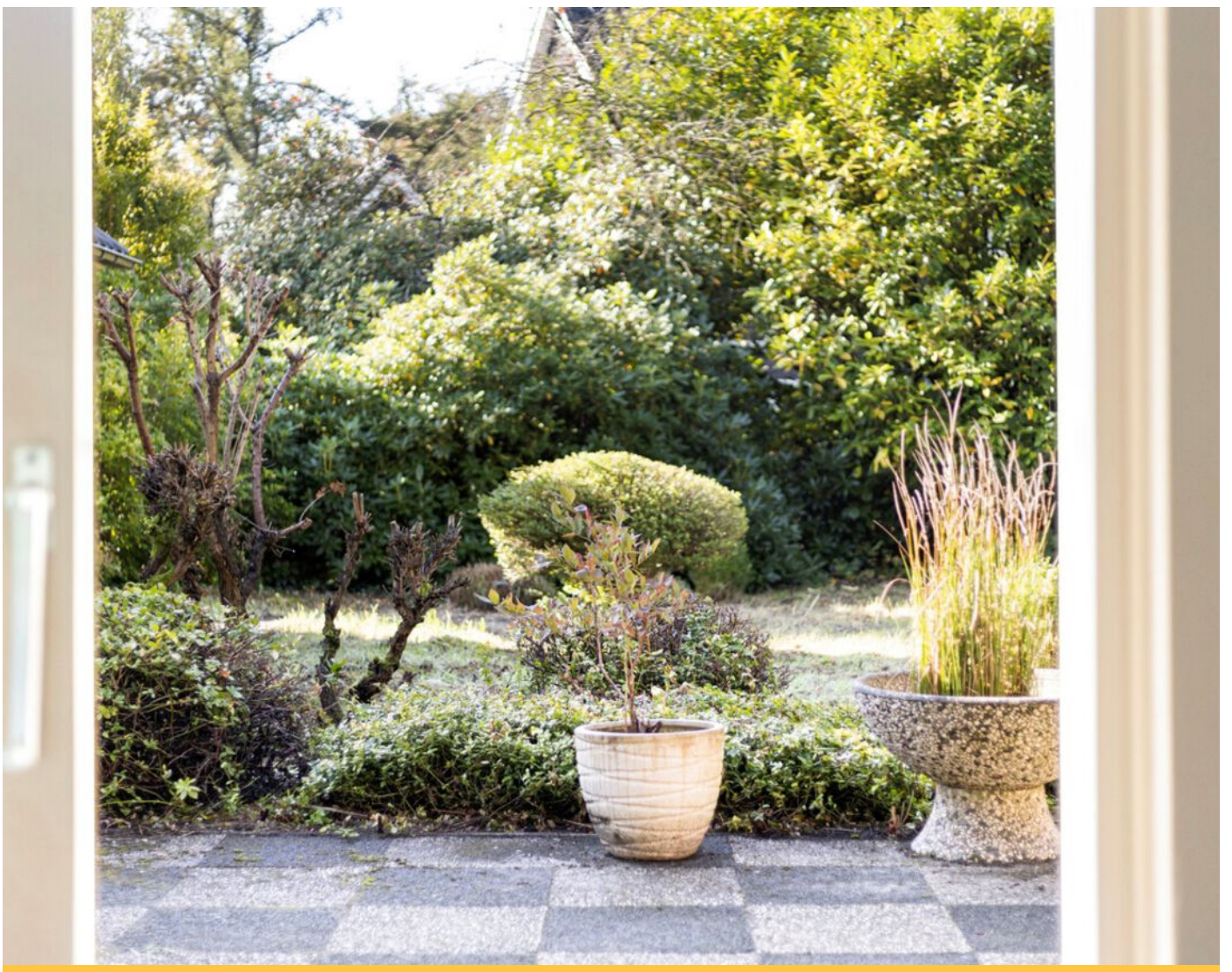
















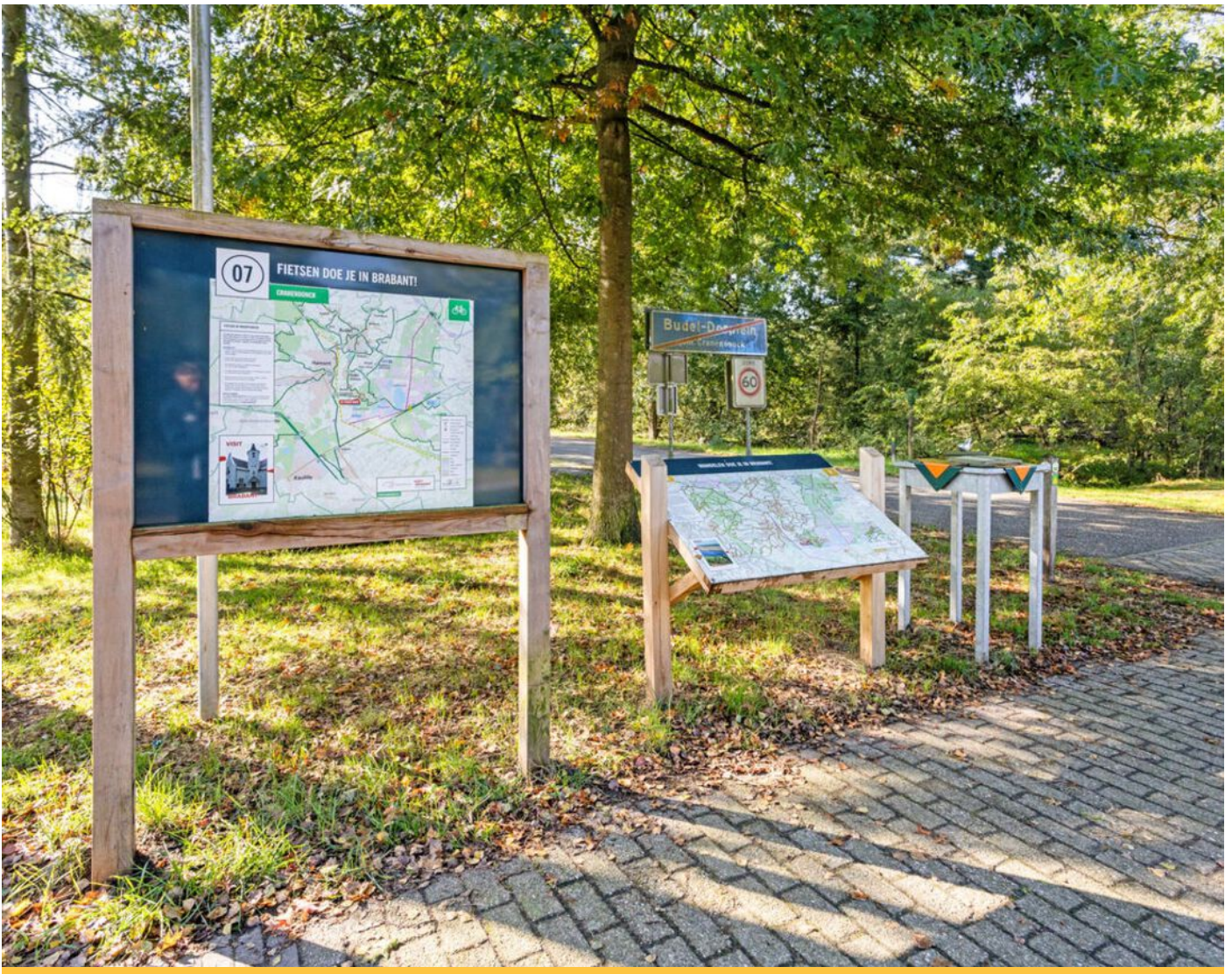












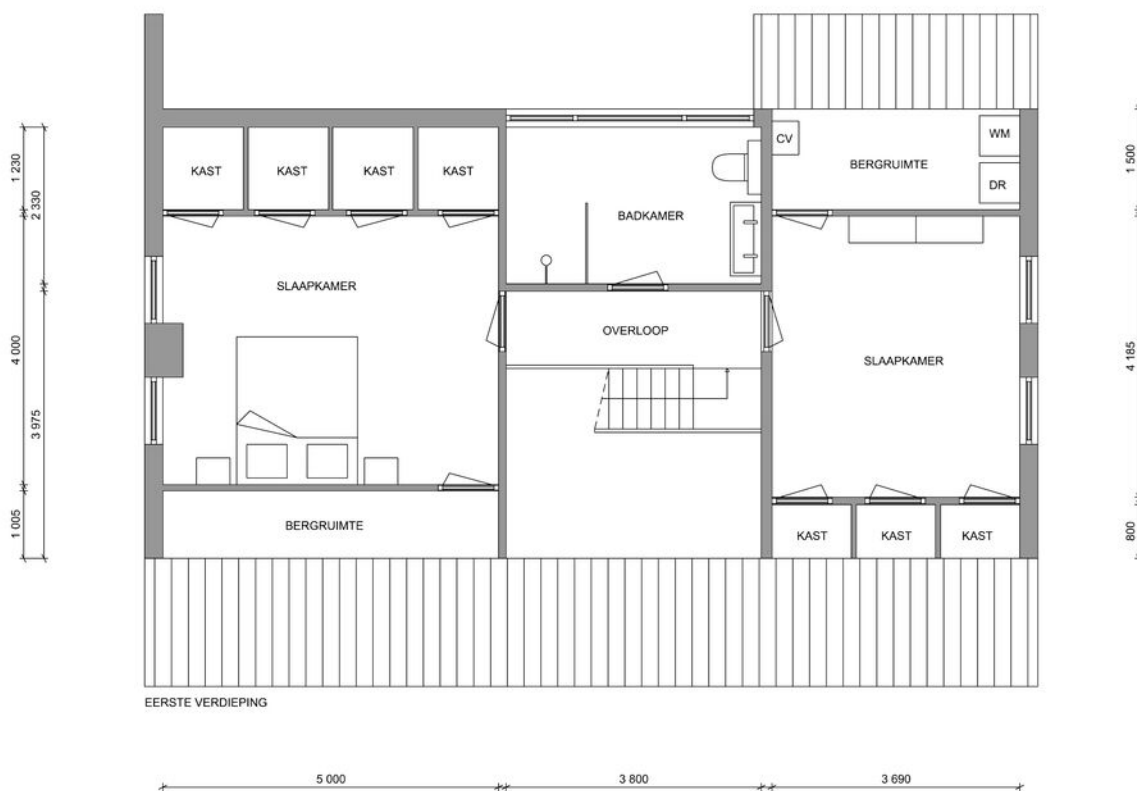


# plattegrond



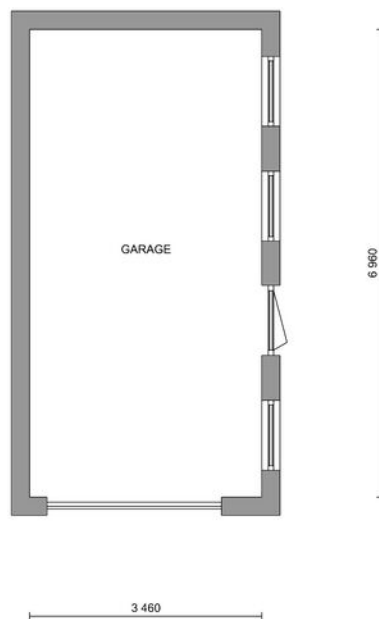


# plattegrond





# plattegrond





# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: fvg



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huizenummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Budel  
Sectie G  
Perceel 393

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 databankrecht.





# energielabel

## ENERGIELABEL



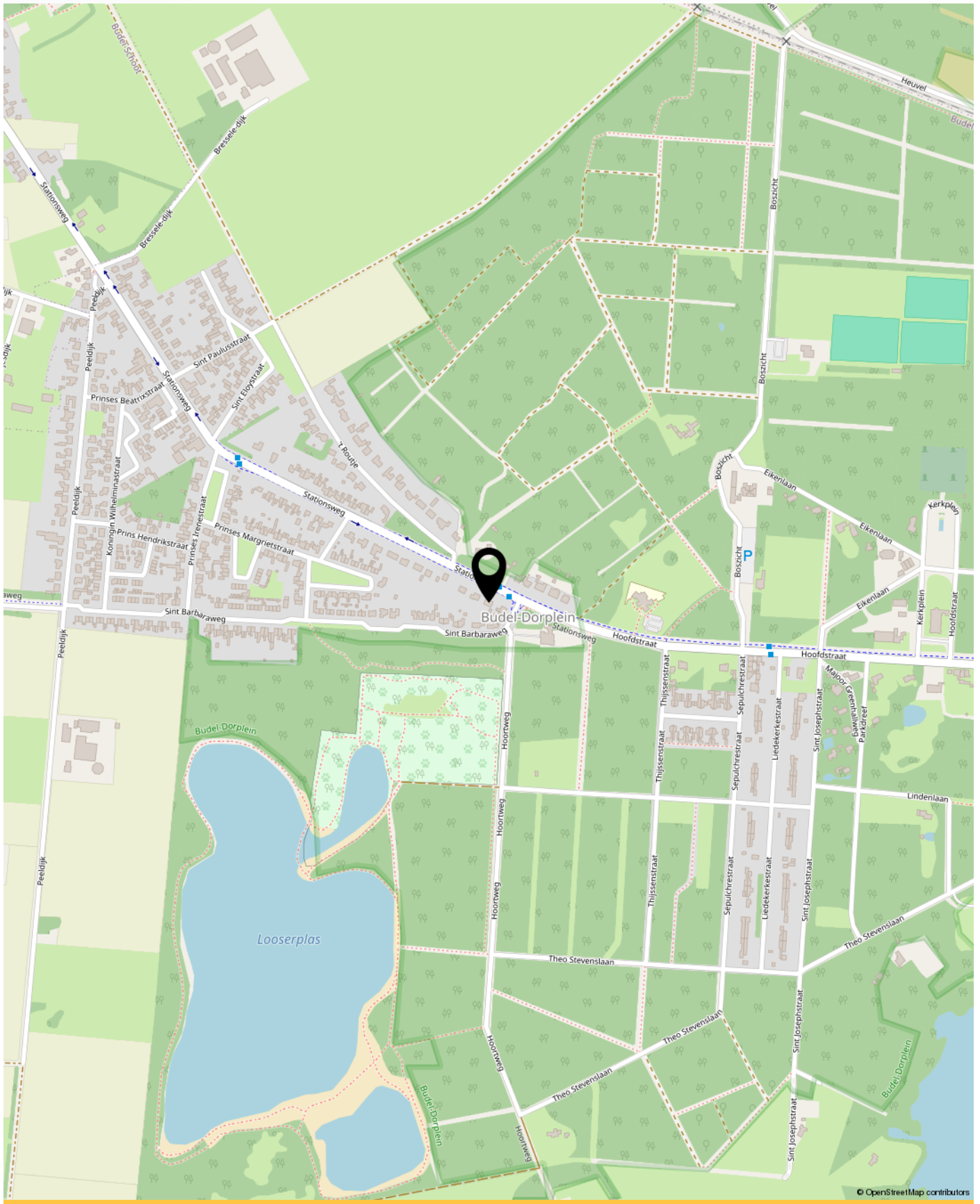
C



vastgoedpro 



# locatie op de kaart





# veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.









# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



**Casa  
Nostra**

Makelaardij

[www.casanostra.nl](http://www.casanostra.nl)

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel  
0495 - 49 57 10  
[info@casanostra.nl](mailto:info@casanostra.nl)