



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Molenheide 20, Lieshout



Molenheide 20, Lieshout

In het lommerrijke woonbos Molenheide ligt dit statige landhuis met een parkachtig aangelegde tuin, voorzien van eigen natuurvennetje met eilandje en een vrijstaand gastenverblijf. Daarnaast heeft de villa een inpandig zwembad, sauna, dubbele garage en onder architectuur aangelegde siertuin rondom de woning.

De degelijk gebouwde villa is onder architectuur afgewerkt met A-klasse materialen waaronder veelvuldig gebruik van eikenhout en marmer.

Het geheel is een beleving op zichzelf en een waar paradijs voor de natuurliefhebber. De Molenheide heeft een centrale ligging ten opzichte van Nuenen en Lieshout en tevens slechts op 10 minuten reistijd van de steden Eindhoven of Helmond.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	397 m²
Inhoud:	1853 m³
Perceeloppervlakte:	9110 m²
Bouwjaar:	1977
Energie label:	D

- * *Royaal, lommerrijk en parkachtig perceel dat onder architectuur is aangelegd;*
- * *Verwarmd inpandig zwembad;*
- * *Dubbele garage;*
- * *Gelegen in boswijk 'Molenheide' met ongerepte natuurwaarde;*
- * *De wijk is aangrenzend aan natuurgebied met diverse aan wandel-/ fietsroutes en het bekende Kamerven!*
- * *Degelijk gebouwd en goed afgewerkt landhuis;*
- * *Vrijstaand gastenverblijf met zelfstandige voorzieningen. Ook ideaal voor mantelzorg of B&B-activiteiten.*







BEGANE GROND

Via een slingerachtige en statige oprijlaan bereikt u het landhuis met dubbele garage.

Ontvangsthal: de ontvangsthal heeft een prachtige vide met een sierlijke eikenhouten trap die toegang biedt tot de eerste verdieping. De Spaanse marmeren tegelvloer, die voor een groot gedeelte op de begane grond is gelegen, springt direct in het oog. In de hal is een garderobenis gerealiseerd voor het ophangen van uw jassen.

Toilet: het gastentoilet is voorzien van een fonteintje met marmeren vloer en wandcloset.

Living: deze riante living bestaat uit een erker, zit- en eetgedeelte. Alle ruimtes zijn eveneens voorzien van de prachtige Spaanse marmeren tegelvloer met vloerverwarming. Tussen het eetgedeelte en de erker is een fraaie eikenhouten geheel op maat gemaakte bibliotheekkast.

In het zitgedeelte is een houtgestookte doorkijkhaard geplaatst van designer Dik Geurts. Het tapijt is ingenieus verzonken en loopt gelijk met de marmeren tegels.

Via de royale erker geniet men van een prachtig zicht en ontstaat een mooie verbinding met de sierlijke achtertuin, die is voorzien van een diversiteit aan vaste planten, slingerpaadjes en een waterpartij.

Study: aansluitend aan het zitgedeelte en eveneens bereikbaar via de hal is een study. Een fraaie ruimte met een extra vrije hoogte tot aan de nok en prachtig zicht op de voortuin en entree.

Keuken: de keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft zicht op het binnenzwembad. De L-vormige keuken is voorzien van een granieten werkblad, een spoelbak, een Whirlpool vaatwasser en een Liebherr koelkast.

Naast de keuken is een apart gedeelte gemaakt: hier zijn de volgende voorzieningen te vinden: een 5-pits Baumatic gaskookplaat, een Pelgrim magnetron, een Pelgrim heteluchtoven, een Gaggenau grillplaat en een RVS afzuigkap. Daarnaast is er nog een aparte spoelgelegenheid.

Bijkeuken: via de voorzijde van de woning is er directe toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken is de meterkast gelegen.



















BEGANE GROND

ZWEMBAD

Binnenzwembad

De woning is voorzien van een ruime, verwarmbare ruimte met een royaal binnenzwembad, compleet met een elektrisch bedienbaar roldek voor gemakkelijke toegang en veiligheid. Via openslaande tuindeuren heeft u directe toegang tot een overdekt terras, waar u kunt genieten van de groene omgeving tijdens zomerse dagen.

In de ruimte is er een baropstelling geplaatst welke voorzien is van een granieten blad. Hier kunt u een drankje of hapje nuttigen. In de Finse sauna kunt u eveneens blijven genieten van alle aanwezige wellness.

Technische ruimte

De aparte technische ruimte is uitgerust met een uitstortgootsteen en technische apparatuur voor het zwembad.



EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt u toegang tot 3 slaapkamers, een gezamenlijke badkamer en via diverse ramen is er tevens speels zicht op het inbandig zwembad.

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van behang of stucwerk. Via de vlizotrap is er toegang tot bergvltering.

Badkamer: op het einde van de overloop is er een gezamenlijke badkamer welke voorzien is van een douche, een staand toilet, een wastafelmeubel met marmer en een royale inbouwkast.

Slaapkamer 1: deze sfeervolle slaapkamer is gerealiseerd met houten sierschroten, vloerbedekking, een dakkapel en wanden met behang.

Slaapkamer 2: deze kamer is eveneens gerealiseerd met houten sierschroten, vloerbedekking, een dakkapel en wanden met behang.

Slaapkamer 3: deze masterbedroom is van een royaal formaat en straalt pure klasse uit. Het topgevelraam met openslaande tuindeuren naar het dakterras geven een rijke uitstraling aan deze ruimte en tevens een prachtig zicht op het natuurschoon van de eigen omgeving.

Toilet: apart en geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en radiator.

Badkamer: royale badkamer met omkleedgedeelte voorzien van garderobekasten en daarachter bergruimte onder de knieschotten. De badkamer is gerealiseerd met luxe materialen en marmer. De geheel betegelde toiletruimte biedt extra zitmogelijkheid en ruim ligbad waar u heerlijk kunt relaxen. Tevens zijn er twee vaste wastafels.







GASTENVERBLIJF

Gastenverblijf: vrijstaand gastenverblijf dat achter de villa is gelegen.

Het gastenverblijf is geheel zelfvoorzienend en beschikt over een hal, een woonkamer met eenvoudig keukenblok en een houtkachel.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer voorzien van inloopdouche, een wastafelmeubel, een radiator en een staand toilet.



EXTERIEUR

Tuin: parkachtige, onder architectuur aangelegde tuin met verharde en slingerende oprijlaan.

De tuin is sierlijk aangelegd met paadjes, waterpartijen en plantenborders: een diversiteit aan beplanting en bomen met een ruig karakter. Het perceel kent daarnaast een natuurven met een eilandje.

Als natuurliefhebber kunt u werkelijk uw hart ophalen en genieten van al het groen, natuur en de vogelgeluiden die hier te beleven zijn.





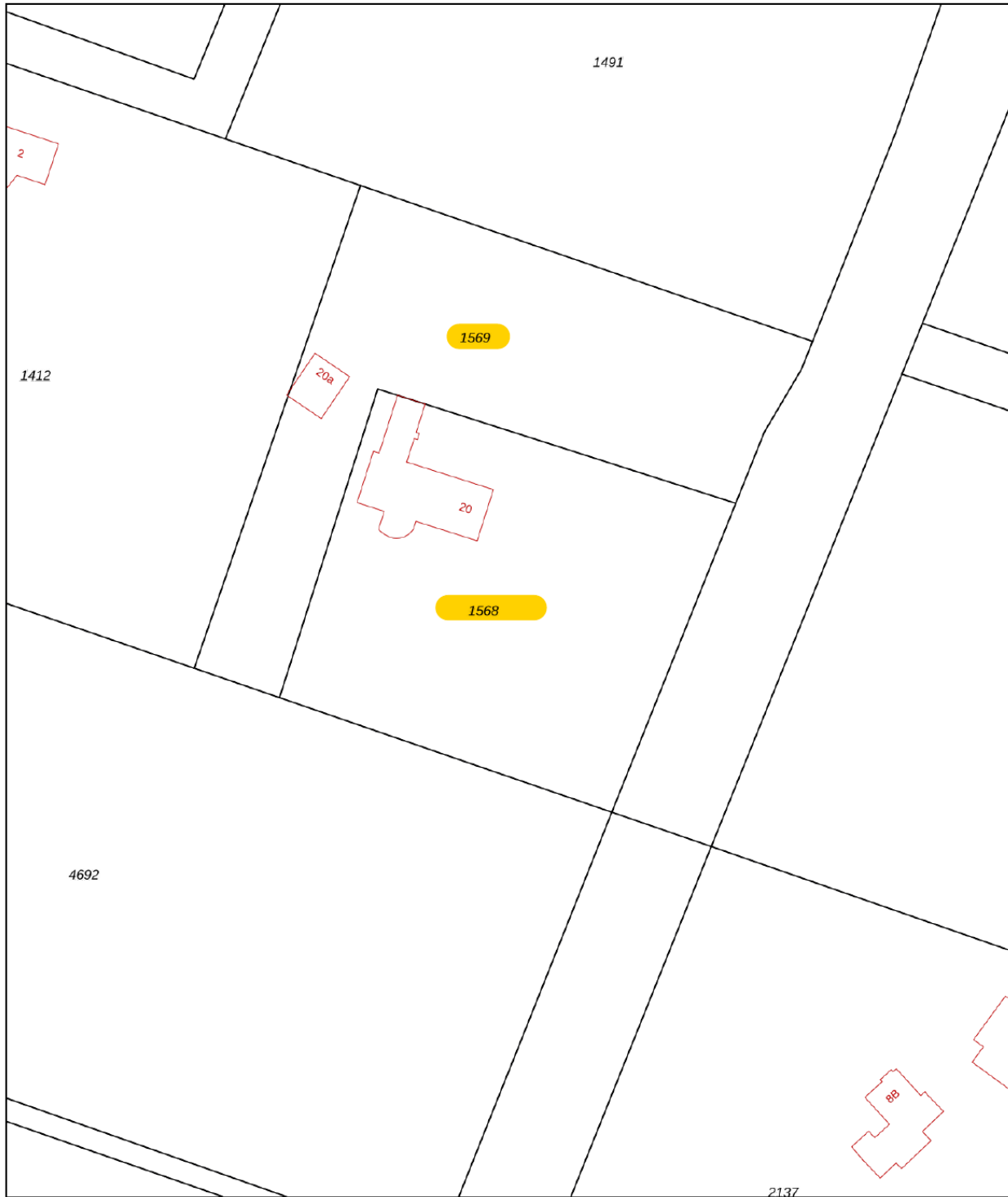






Kadastrale kaart

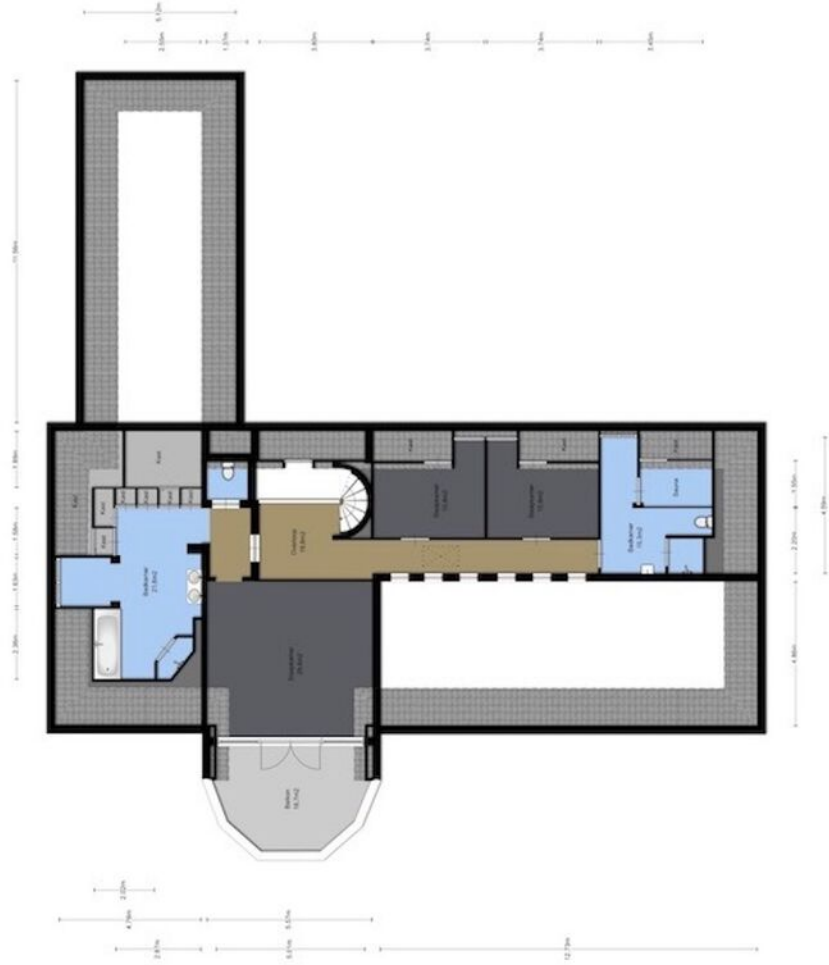
Uw referentie: Molenheide 20



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lieshout	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1568	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- vitrages	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel		■	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- magnetron	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/ scherm)	■		
- wastafel	■		
- toiletkast	■		
- toilethouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- geiser	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
Overig - Contracten			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

CV: Ja

Boiler: Ja



Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. 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.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

