



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Merendreef 22, Valkenswaard



Merendreef 22, Valkenswaard

Op een residentiële locatie in deelgebied Turfberg, aan de rand van de villawijk ligt deze authentieke jaren '70 villa. De woning is een jaren '70 woning in hart en nieren.

Natuurlijke materialen, vide, grote raampartijen en veel sierhout maken het huis tot een sfeervolle en potentiële gezinsvilla. De grote bostuin biedt veel privacy en er is voldoende ruimte om een zwembad te realiseren om de villa om te toveren tot droomwoning.

Het huis ligt strategisch goed op haar royale perceel met een positionering op het zonnige zuidwesten. De scholengemeenschap Were Di, basisschool De Smelen en alle denkbare voorzieningen zijn op korte (fiets-)afstand. Eveneens zijn meerdere sportclubs in de omgeving te vinden. De vrijwel directe aansluiting op de Eindhovenseweg en richting Leenderweg maakt deze locatie centraal.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	238 m²
Inhoud:	995 m³
Perceeloppervlakte:	1957 m²
Bouwjaar:	1971
Energielabel:	E

- * *Royale villa en perceel met gunstige (zon)positie woning-kavel waardoor het object veel potentie bevat;*
- * *Residentiële locatie aan de rand van villawijk in deelgebied Turfberg;*
- * *Koper dient rekening te houden met bijkomende onderhouds-, verduurzamings- en moderniseringskosten. Hier is thans rekening mee gehouden in de aanbiedingsprijs;*



BEGANE GROND

Hal

Wat u mag verwachten van een jaren '70 villa. Een overweldigende ontvangsthal met hoog houten sierplafond, enorme glazen puien en natuurstenen tegelvloer. De ontvangsthal loopt over in een gang waar alle slaapvertrekken op uitkomen. In de hal is de technische ruimte met Nefit c.v.-combiketel. In de gang is een garderobenis en gastentoilet gerealiseerd.

Toilet

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van retro groene wandtegels, een stand toilet en een wastafel.

Woonkamer

Wauw, is het eerste woord wat in u opkomt. Het voelt bijna als een vakantievilla met gezellige familie elementen. Zo is er een grote vide met vaste trap waar u heerlijk thuis kunt werken of waar de kinderen kunnen chillen. De openhaard is ruim opgesteld waardoor de hele familie om de haard kan zitten. Het indrukwekkende balkenplafond heeft een vrije hoogte tot aan de nok en de grote glazen pui met schuifpui biedt toegang tot de royale achtertuin en het terras.

De woonkamer is afgewerkt met arduinen plavuizen en sierpleisterwanden.

Woonkeuken

De ruime woonkeuken is voorzien van een schuifpui, die toegang biedt tot het overdekte terras. Zo kunt u zowel binnen als buiten genieten van een heerlijk diner. De L-vormige keuken met bijbehorende kastenwand is eenvoudig en voorzien van losse keukenapparatuur. Op de vloer ligt een onderhoudsvriendelijke vinylvloer met convectorput. De wanden zijn halfhoog betegeld en beschikken over retro wandtegels. De aparte provisieruimte is ideaal voor het opslaan van uw voorraden.

Bijkeuken

Via de zijkant van het huis is er direct toegang tot de bijkeuken. De ruimte beschikt over een tegelvloer, voor 2/3 betegeld wanden, een stortbak, witgoed aansluitingen en houten sierplafond. Aparte doucheruimte die tegenwoordig dient als bergkamer.

Garage

Deze in pandige garage is geschikt voor het parkeren van één auto en beschikt over een betonvloer, radiator, meterkast, elektrisch bedienbare garagedeur en bergentresol waar extra ruimte is voor het opslaan van spullen.















SLAAPVLEUGEL

Via de gang zijn alle slaapvertrekken te bereiken. De gang is afgewerkt met een natuurstenen tegelvloer en schoonmetselwerk of stucwerkwanden.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer beschikt over een vinylvloer, wanden met stucwerk of sierhout en vaste wastafel.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is vergelijkbaar aan slaapkamer 1. De ruimte is voorzien van een vinylvloer en wanden met stucwerk.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een vinylvloer, wanden met stucwerk of sierhout. U heeft direct toegang tot de doucheruimte.

Doucheruimte

Aparte doucheruimte waarbij de wanden voor 2/3 zijn betegeld en beschikt over een lichtkoepel, vaste wastafel en een radiator. De douche zelf is een open ruimte.

Slaapkamer 4 (ouderslaapkamer)

Royale ouderslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand en met een schuifpui naar de achtertuin waardoor er een mooie verbinding ontstaat tussen slapen en buiten. Ook heeft de ruimte hierdoor veel natuurlijk lichtinval.

Deze slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en heeft een convectorput.

Via de ouderslaapkamer is er direct toegang tot de badkamer.

Badkamer

De ruime badkamer beschikt over een dubbele vaste wastafel, een ligbad, een staand toilet, een radiator en badgeiser Fasto (gas). De wanden zijn voor 2/3 betegeld.















EERSTE VERDIEPING

Logeerkamer

Via een wenteltrap is de logeerkamer bereikbaar. Deze slaapkamer heeft een eigen, geheel betegelde, doucheruimte met douche- en wasbak en is voorzien van vloerbedekking, balkenplafond, inbouwkast en radiator.



EXTERIEUR

De royale tuin is rondom de woning gelegen en heeft een gunstige zonnige positie op het Zuidwesten. De voortuin heeft een royale, verharde oprit dat geschikt is voor meerdere auto's.

De achtertuin heeft een groot terras waar uw gezin heerlijk kan genieten van de zon of uitgebreid kan eten. In deze tuin is het een oase van groen en rust.











Kadastrale kaart

Uw referentie: merendreef 22



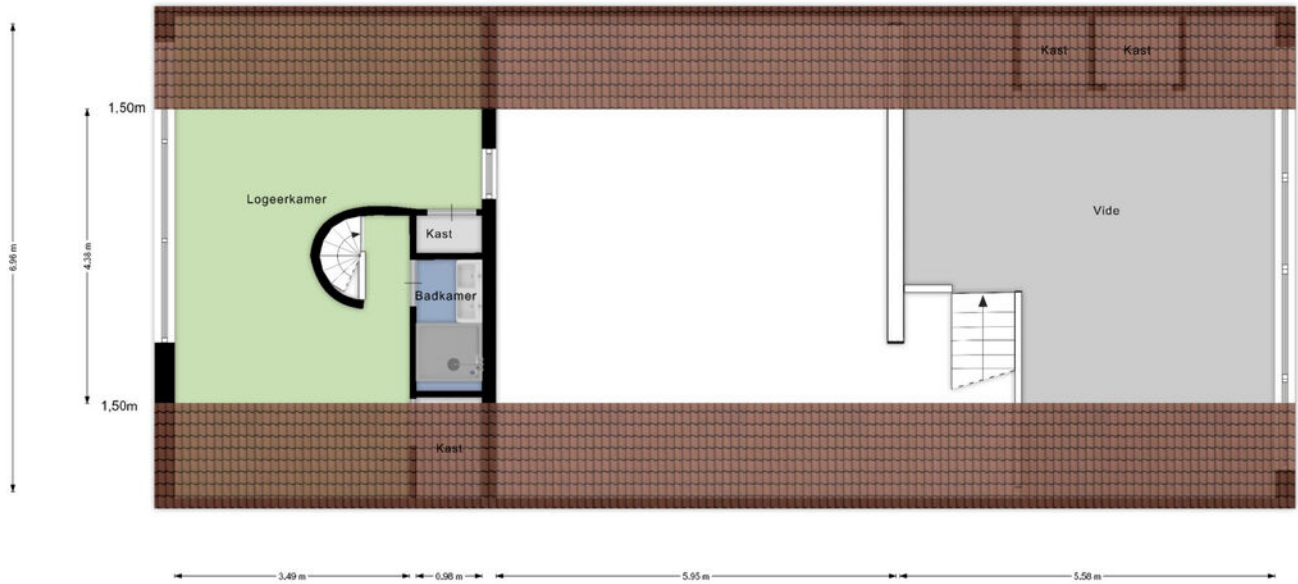
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valkenswaard	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3233	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 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.



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■			
Allesbrander				■
Houtkachel				■
(Gas)kachels				■
Designradiator(en)				■
Radiatorafwerking				■
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/ dimmers	■			
- opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	■			
- losse (hang)lampen	■			
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		■		
-				■
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen	■			
- overgordijnen				■
- vitrages				■
- rolgordijnen	■			
- lamellen				■
- jaloezieën				■
- (losse) horren/ rolhorren				■
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	■			
- parketvloer				■
- houten vloer(delen)				■
- laminaat				■
- plavuizen	■			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder				■
- toiletborstel(houder)				■
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)				■
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel				■
- planchet	■			
- toiletkast	■			
- toilet	■			
- toiletrolhouder				■
- toiletborstel(houder)				■
-				■
-				■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				■
Brievenbus	■			
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders				■
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning				■
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten				■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■
Zonnepanelen				■
Oplaadpunt elektrische auto				■
				■
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser	■			
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				■
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				■
- vlaggenmast(houder)	■			
-				■
-				■
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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



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

