



VOLLENBROEK
MAKELAARS & TAXATEURS



Burgemeester Serrarisstraat 67, Heeze



Burgemeester Serrarisstraat 67, Heeze

Aan de entree van de geliefde villawijk Weibossen is deze residentiele villa gesitueerd waar werkelijk kosten noch moeite gespaard zijn. Exclusieve bouwkwaliteit en oneindig veel leefruimte op iedere verdieping is hier de standaard. Een personenlift brengt de bewoner comfortabel naar iedere verdieping.

In het riante souterrain zijn diverse multifunctionele ruimtes en wijnkelders waar de temperatuur regelbaar is via airconditioning. Door de dubbele garage kan worden gereden waardoor u niet hoeft te manoeuvreren. De parkachtige en privacy biedende tuin is heerlijk groen. Indien gewenst is er daarnaast nog voldoende ruimte voor het realiseren van een buitenzwembad met poolhouse.

Het dorp Heeze is een aantrekkelijk en groen dorp met alle denkbare faciliteiten en een gezellige dorpskern. Het NS station is op ca. 10 minuten loopafstand gelegen waarbij u in 10 minuten in de binnenstad van Eindhoven arriveert. Ook de uitvalswegen naar Eindhoven, Venlo en Antwerpen zijn in de nabijheid aanwezig. Heeze staat niet alleen bekend om haar gemoedelijke Brabantsedag maar ook om de omliggende natuurgebieden "de Groote Heide", de "Strabrechtse Heide" en de "Herbertusbossen" met Kasteel Heeze.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 420 m².

Inhoud: 2175 m³.

Perceeloppervlakte: 1905 m².

Bouwjaar: ca. 2005.

Energielabel: A+

- * *De villa wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming en heteluchtverwarming;*
- * *Alarminstallatie;*
- * *WTW-systeem (Warmte-Terug-Win) en topkoeling op begane grond en eerste verdieping;*
- * *Duurzaam gebouwd met exclusieve materialen en volledig geïsoleerd;*
- * *Personenlift voor alle verdiepingen;*
- * *38 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van circa 5440 kWh (2021);*
- * *Aluminium kozijnen met HR++ isolatieglas en kiep-/draairamen.*











BEGANE GROND

Hal

Ontvangsthal met een prachtige "Dynasty-achtige" trapopgang. Aan de achterzijde is een personenlift waar de bewoner naar iedere verdieping gebracht kan worden.

De luxueuze marmeren vloer is grotendeels op de begane grond gelegen en beschikt over vloerverwarming gecombineerd met heteluchtverwarming. Ook de aparte toiletruimte is voorzien van marmer dat halfhoog is betegeld. Het toilet is ruim van opzet en beschikt over een wandcloset en meubel met fonteintje. In de hal is tevens de meterkast en garderobenis.

Kantoor

Praktisch ingedeeld kantoor met een kastenwand, internet aansluiting, vloerbedekking en spachtelputz wanden.

Living

Via de statige glazen taatsdeuren bereikt u de riante living. De living wordt door een roomdivider met gasgaard opgedeeld in een zit- en eetgedeelte. In de erker aan de achterzijde is eveneens ruimte voor een zithoek.

De living is hoogwaardig afgewerkt met plafondsierlijsten, inbouwspots en marmeren vloerplinten. De ramen aan de zijkant en achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeens. De gordijnen zijn eveneens elektrisch bedienbaar.

Woonkeuken

Royale woonkeuken geplaatst in een wandopstelling met bovenkastjes en twee kastenwanden uitgevoerd in dezelfde stijl. In de wandopstelling zijn twee spoelbakken, Quooker, Bosch vaatwasser en Atag 5-pits gaskookplaat. In de kastenwand zit een Imperial hogedruk stoomoven, Imperial oven, Imperial warmhoudlade en Bosch koelkast. Een onderhoudsvriendelijke tegelvloer met vloerverwarming en heteluchtverwarming o.a. in keukenplint.

Bijkeuken

Ruime, halfhoog betegelde bijkeuken met een keukenblok voor extra werkruimte. In deze bijkeukenopstelling bevinden zich een Bosch magnetron, een Miele diepvriezer, een vaatwasser en een Miele koelkast. Verhoogd blok voor de opstelling van witgoedapparatuur.















EERSTE VERDIEPING

Overloop met daaraan grenzend alle slaapvertrekken, de lift, een inbouwkast en een dubbele inbouwbouwkast waar de verdelers van de vloerverwarming zijn gesitueerd.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is gelegen aan de rechter voorzijde en is voorzien van een vaste trap naar 2e verdieping. Wastafelmeubel, vloerbedekking, inbouwkast, spachtelputz wandafwerking en t.v.-/internetaansluiting.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is rechtsachter gepositioneerd en is voorzien van een wastafelmeubel, vloerbedekking en spachtelputz wandafwerking.

Badkamer

Separate, geheel betegelde badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset, design radiator en vloerverwarming.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een wastafelmeubel, vloerbedekking en spachtelputz wandafwerking.

Slaapkamer 4

Aan de linkerkant van de woning gepositioneerd; zeer riante masterbedroom met loggia en externe berging. U kunt op de loggia genieten van al het groen in de eigen achtertuin. De masterbedroom heeft vloerbedekking, dakkapel, inbouwspots en privé badkamer.

Badkamer

Complete privé badkamer met Villeroy en Boch ligbad, douchecabine, elektrische designradiator, vloerverwarming en dubbele wastafelmeubel. Separaat toiletruimte met wandcloset.

Walk-in-closet

Vanuit de badkamer bereikt u de walk-in-closet annex omkleedkamer. Aan weerszijde zijn er design-inbouwkasten voor het opbergen van uw kleding.

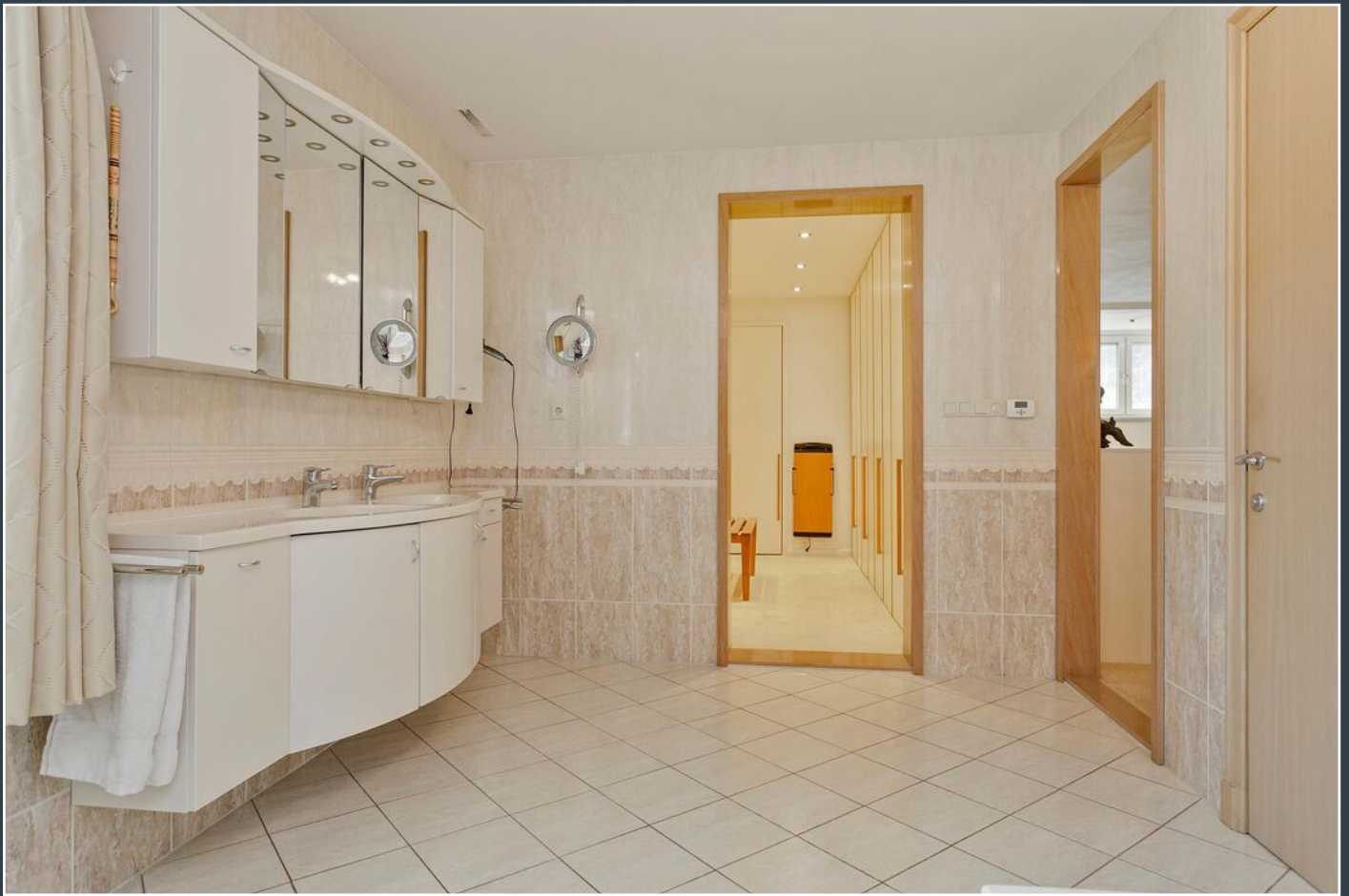
Bergruimte

Aansluitend aan de walk-in-closet is er extra bergruimte gerealiseerd.



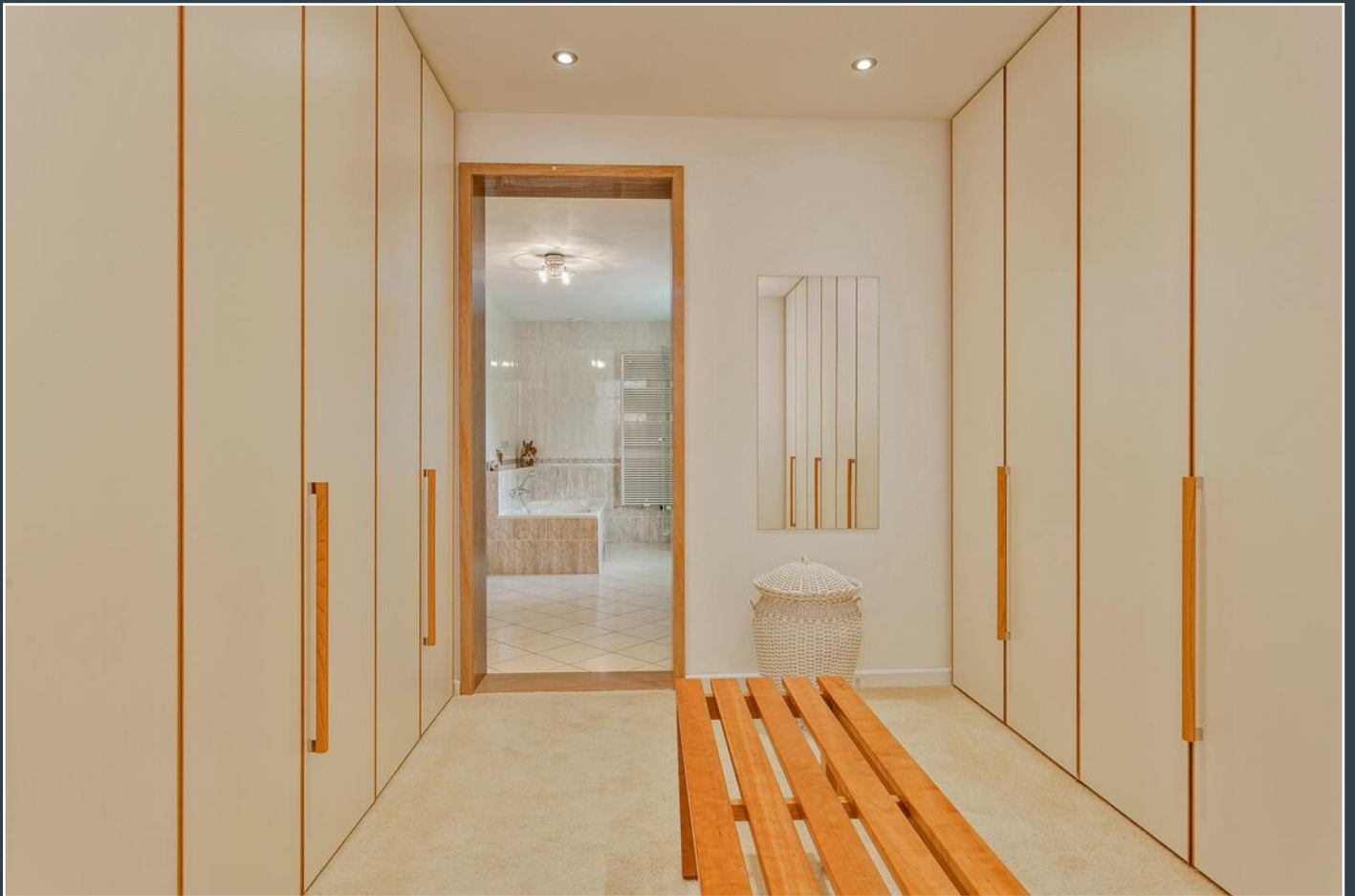
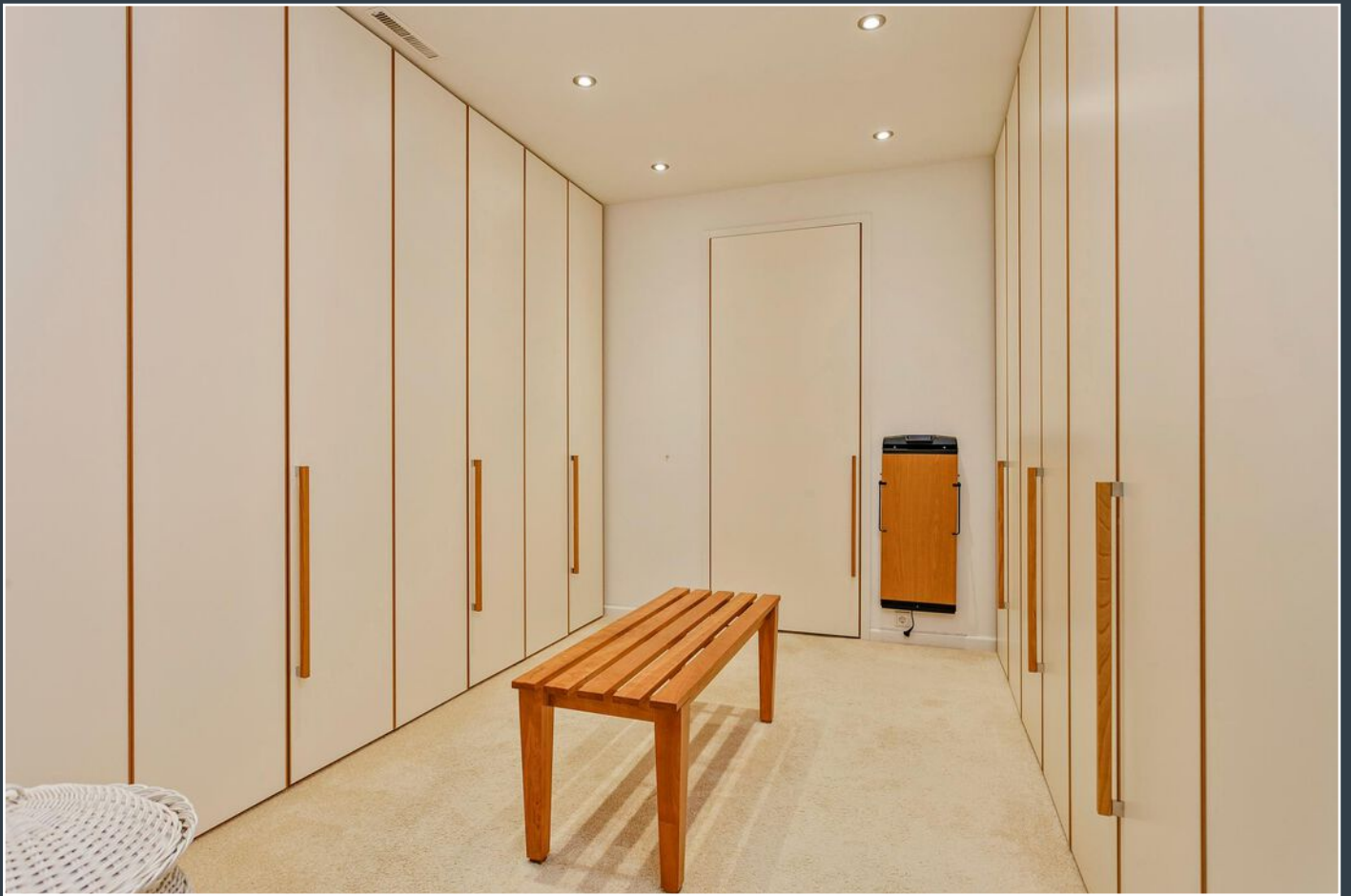












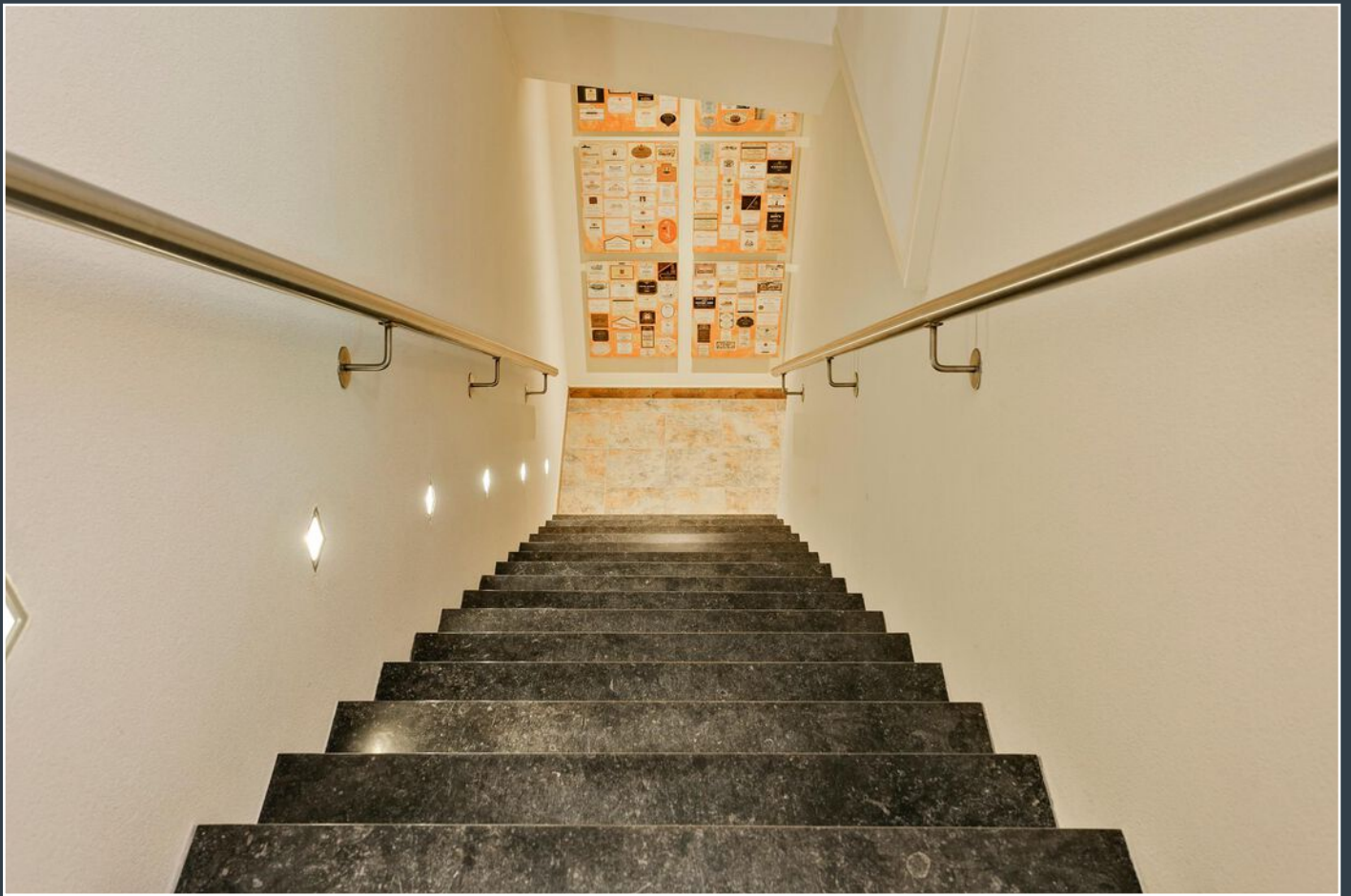




TWEEDE VERDIEPING

Bereikbaar via slaapkamer 1 en toegankelijk via een vaste trap en personenlift. Open zolder met drie Velux-dakramen, technische ruimte en via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. In de technische ruimte is een Vaillant warmwaterboiler, Vaillant c.v.-ketel, Brink Renovent HR klimaatsysteem en Brink Elan.





SOUTERRAIN

Luxe trapafgang met Belgisch hardstenen treden en ingebouwde wand/trapverlichting.

Multifunctionele ruimte 1

Deze ruimte biedt toegang tot alle vertrekken. De vloer is keurig betegeld en de wanden en het plafond zijn gestuct.

Bergruimte met brandwerende kluisdeur.

Multifunctionele ruimte 2

Deze ruimte is voorzien van vloerbedekking, inbouwspots, inbouwkasten met daarachter een aparte bergruimte en een beveiligde LIPS archiefkast.

Technische ruimte

Hier bevindt zich het Brink WTW-systeem, patchkast, heteluchtinstallatie en de verdelers vloerverwarming.

Multifunctionele ruimte 3

Ook deze ruimte is voorzien van vloerbedekking, een kastenwand en internetaansluiting.

Provisieruimte

De provisie ruimte heeft een tegelvloer en rondom legplanken: ideaal voor het gekoeld bewaren van etenswaren.

In deze provisie ruimte is tevens een LIPS beveiligde archiefkast.

Wijnkelder 1

De royale wijnkelder heeft eveneens een tegelvloer en rondom gemetselde wijnvakken voor het keurig opslaan van uw dierbare wijnen of drankflessen. De temperatuur wordt geregeld via een airconditioning.

Wijnkelder 2

Deze gekoelde ruimte dient nu als magazijnruimte voor wijndozen.













EXTERIEUR

Overdekt terras

Tussen de woning en de vrijstaande garage is een riant overdekt terras waar u heerlijk tot in de late avondurtjes kunt vertoeven. In het plafond zijn heaters geplaatst en voor extra sfeer is er een openhaard.

Garage

Vrijstaande, dubbele garage welke toegankelijk is via een verharde oprit. De garage biedt plaats aan twee auto's en is toegankelijk via twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren. Aan de achterzijde van de garage is een grote sectionaaldeur waardoor u door de garage heen kunt rijden en niet hoeft te manoeuvreren. De oprit gaat op een harmonieuze wijze op in de achtertuin en begeleid u zo naar de uitgang aan de linkerkant van de woning.

De garage heeft een tegelvloer, berg-entresol toegankelijk via vlizotrap, stortbak en bergkast met stofzuiginstallatie.

Tuin

Groene voortuin met een diversiteit aan vaste beplantingen en aan weerszijde van de woning een verharde oprit waarvan 1 met elektrisch bedienbare toegangspoort. De twee opritten staan met elkaar in verbinding via de dubbele garage zodat u de auto niet hoeft te manoeuvreren.

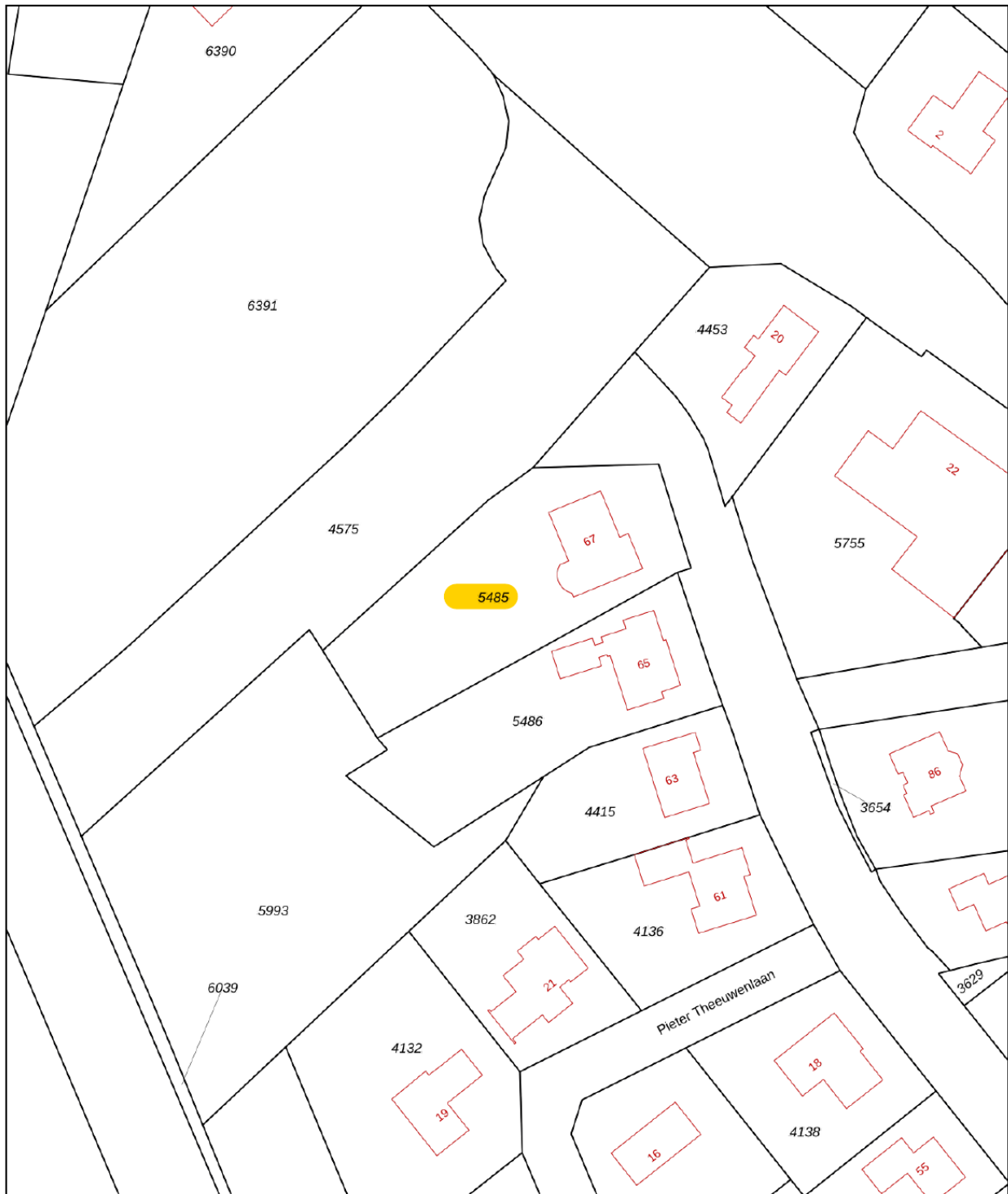
Privacy biedende achtertuin met ook hier een diversiteit aan vaste beplantingen, heesters en bomen. Verhard terras met elektrisch bedienbare zonneluifel, slingerpaden en een sierlijke rotonde met rozenstruiken. De tuin wordt besproeid met druppelslangen welke zijn aangesloten op een Rainbird en het grondwater.


Indien gewenst biedt de tuin voldoende ruimte voor het realiseren van een buitenzwembad.



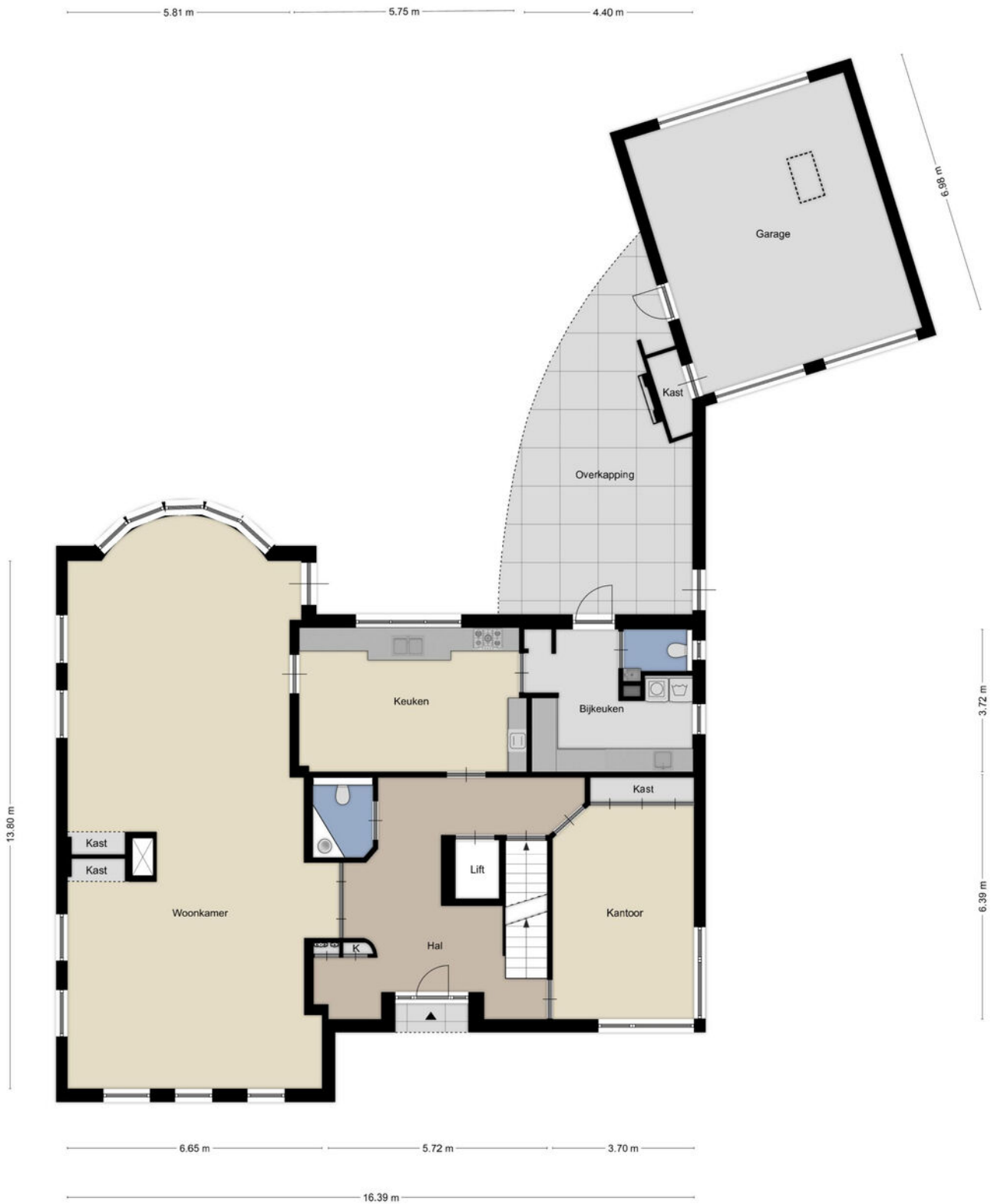
Kadastrale kaart

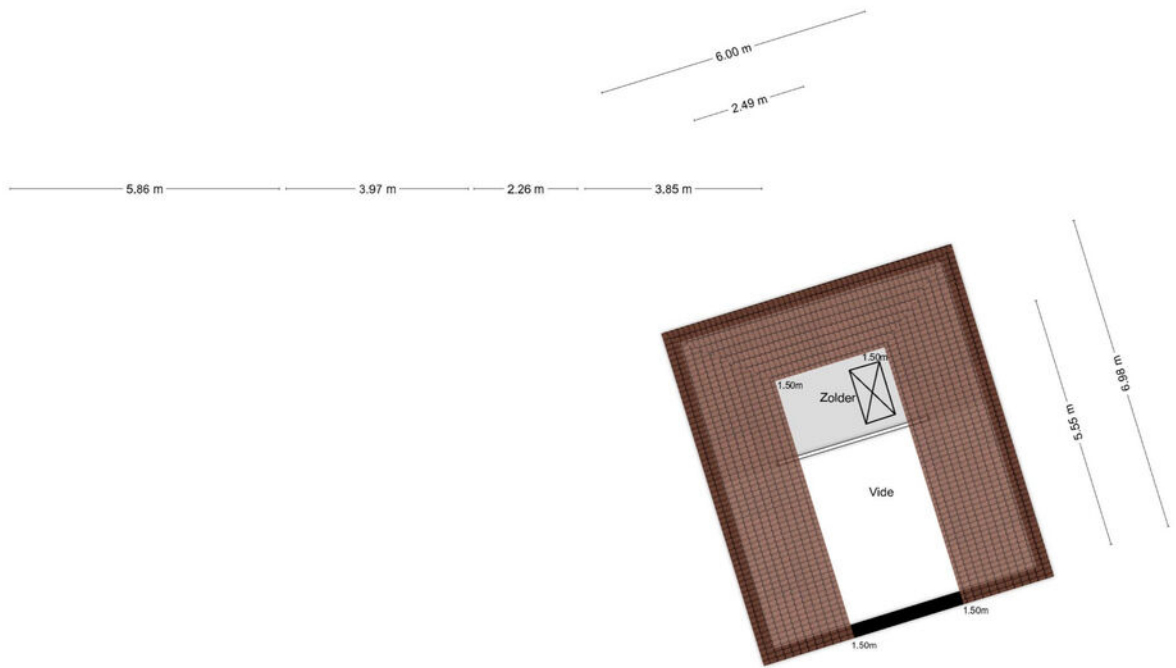
Uw referentie: Heeze A 5485



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Heeze Sectie A Perceel 5485</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2022
 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.





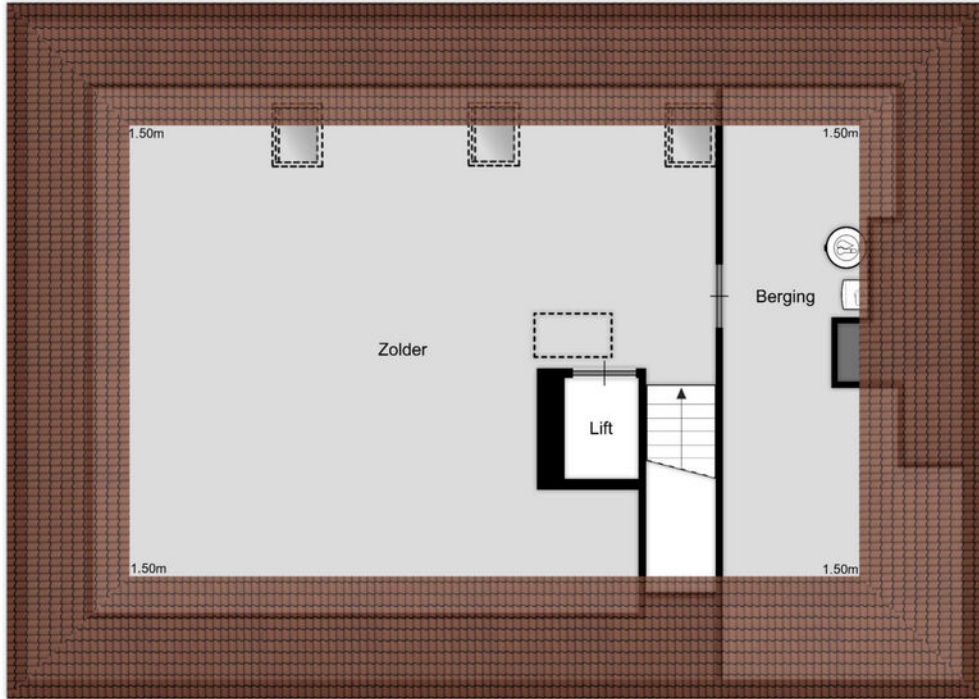
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

10.24 m

8.16 m



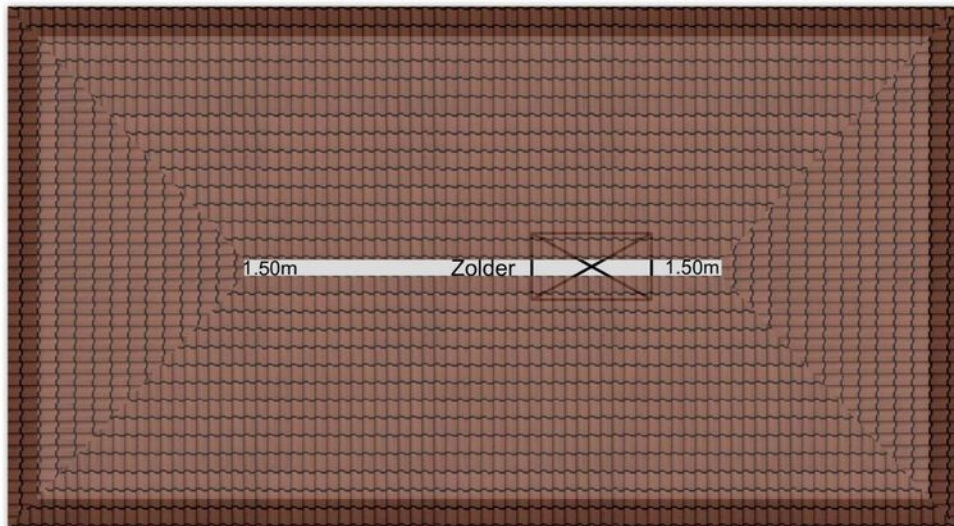
7.02 m

9.71 m 3.74 m

14.60 m

4.82 m

4.67 m



9.00 m

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			■	
- Hanglamp boven de keukentafel gaat mee		■		
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenplanken voorkamer, vaste kastenwanden, planken in kelder, inloopkast slaapkamer, zolder en in garage	■			
- Losse kasten		■		
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen			■	
- overgordijnen			■	
- vitrages	■			
- rolgordijnen				■
- lamellen	■			
- jaloezieën				■
- (losse) horren/ rolhorren	■			
- Hordeuren achterdeur en master bedroom	■			
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	■			
- parketvloer				■
- houten vloer(delen)				■
- laminaat				■

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	■			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■			
Rookmelders				■
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning	■			
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten	■			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■
Zonnepanelen	■			
Oplaadpunt elektrische auto				■
Zonnepanelen op het dak (38x)	■			
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser				■
- Alle verwarmings- en koelsystemen (vloer en lucht)	■			
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
Beelden in de tuin		■		
Tuin - Verlichting/installaties				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■			
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				■
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)	■			
- Sproei-installatie met pomp en aanstuurkast	■			
-				■
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

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

MAKELAARS & TAXATEURS

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

