



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Eikendreef 12, Bergeijk





# Eikendreef 12, Bergeijk

Deze speelse split-level bungalow ligt verscholen in het groen en toch verrassend dichtbij de gezellige dorpskern van Bergeijk. Een droomlocatie voor wie houdt van rust én levendigheid binnen handbereik!

De bungalow is slim ingedeeld met twee slaapvleugels en een aparte woonvleugel, ideaal voor wie extra ruimte zoekt voor bijvoorbeeld een ouder kind, mantelzorg of zelfs een sfeervolle B&B.

Van 2018 tot 2024 is de bungalow groots aangepakt en verduurzaamd met onder andere vloerisolatie, vloerverwarming, dakisolatie, gloednieuwe aluminium kozijnen met HR++-glas, een moderne CV ketel en maar liefst 24 zonnepanelen. Alles is al gedaan, dus u kunt zo uw intrek nemen!

Altijd al willen wonen omringd door bos en toch dichtbij alle voorzieningen? Dan is deze instapklare, moderne designvilla echt iets voor u – uniek in zijn soort en klaar om ontdekt te worden!

---

## ALGEMEEN:

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>282 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>1124 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>1980 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1968</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>A</b>

- \* *Royaal perceel midden in het groen, gelegen in het geliefde Villabos van Bergeijk, een unieke locatie die de natuur naar binnen haalt.*
- \* *Duurzaam en krachtig: 24 zonnepanelen, goed voor een jaarlijkse opbrengst van circa 4.800 kWh.*
- \* *Volledig gemoderniseerd en verduurzaamd in de periode 2018-2024, dus alles is tot in de puntjes klaar voor de toekomst!*
- \* *Comfort van vloerverwarming in alle ruimtes voor een aangename warmte, het hele jaar door.*
- \* *Handige vaste internetaansluitingen in bijna elke ruimte, ideaal voor werk, ontspanning of smart home toepassingen.*
- \* *Slimme domotica voor verlichting, stel eenvoudig uw eigen programma's in en creëer altijd de juiste sfeer.*
- \* *Perfect gelegen op loop- of fietsafstand van het gezellige centrum van Bergeijk, theater De Kattendans, en het prachtige wandelpark.*
- \* *Direct toegang tot wandelroutes en het nabijgelegen natuurgebied, ontdek de omgeving vanuit uw eigen achtertuin!*







# WOON VLEUGEL

---

Bij aankomst leidt de brede oprit u naar de imposante voordeur. Eenmaal binnen in de hal wordt direct de aandacht getrokken door de bijzondere architectuur: een indrukwekkend hoog plafond met zicht op de constructiebalken en de sfeervolle vide, vijf treden hoger gelegen. Elk detail hier ademt doordacht design. De hal is het hart van de woning en biedt toegang tot zowel de woonvleugel als de twee slaapvleugels.

De gehele woonvleugel is voorzien van een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Slimme details zoals de design garderobekast bij de keuken zorgen voor een stijlvolle plek voor uw jassen.

## Toilet

Het toilet mag er zijn! Deze moderne ruimte is opvallend ruim, uitgerust met een wandcloset en een elegante stenen waskom met inbouwkraan. De halfhoog betegelde wanden en de prachtige tegels geven de ruimte een luxueuze uitstraling. Living De royale living (ca. 93 m<sup>2</sup>) is het kloppende hart van de woning. De volledig glazen pui biedt een indrukwekkend uitzicht op uw eigen bostuin. Met zowel een loopdeur als een schuifpui stapt u zo het grote buitenterras op, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overgaan.

Het eet- en zitgedeelte vloeien natuurlijk in elkaar over, gescheiden door de stijlvolle combinatie van een tegelvloer en een warme houtvloer. Een handig geplaatste elektrapunt in de vloer biedt mogelijkheden voor het aansluiten van bijvoorbeeld een laptop of sfeerverlichting. De design-gashaard trekt meteen de aandacht en brengt sfeer en warmte op koude dagen. Verder zijn in de living en bij het buitenterras inbouwspeakers geïnstalleerd, zodat u altijd van uw favoriete muziek kunt genieten.

## Keuken

Deze op maat gemaakte designkeuken is een waar pronkstuk, ontworpen door JvD Keukens uit Bergeijk. Het dikke RVS werkblad en de greeploze houtfineer kasten en lades bieden niet alleen volop opbergruimte maar stralen ook luxe en warmte uit.

De keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige apparatuur: een Quooker kraan voor direct kokend water, twee Neff inductie flexzone-kookplaten met geïntegreerde afzuiging, twee Neff ovens, een Liebherr koelkast, een Neff vaatwasser en een Liebherr diepvriezer. De spoelbak is bovendien voorzien van een shredder en ingebouwde zeepdispenser voor extra gemak. In de aparte koffiecorner staat een handige Liebherr wijnkoelkast, perfect voor uw favoriete wijnen.



















































# ZUIDELIJKE SLAAPVLEUGEL

---

Via een open verbinding met de woonvleugel en een gang met glazen pui bereikt u de praktische waskamer, twee slaapkamers en een stijlvolle badkamer.

**Waskamer** In deze waskamer heeft u alle ruimte voor het organiseren van uw was: ideaal om kleding te strijken en op te hangen. De ruimte is uitgerust met witgoedaansluitingen, een werkblad, een stortbak, gedeeltelijk betegelde wanden en een handige berg-entresol. Het Velux dakraam zorgt voor natuurlijk licht, en in de aparte technische ruimte vindt u de Remeha combiketel, de verdelers voor de vloerverwarming en nog een berg-entresol.

**Slaapkamer 1** Deze ruime slaapkamer is licht en comfortabel, met een Velux dakraam, een sfeervolle eikenhouten vloer, strakke stucwerk wanden en een accentmuur. Voor extra gemak zijn er inbouwspots en een internetaansluiting aanwezig. Hier heeft u meer dan voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed.

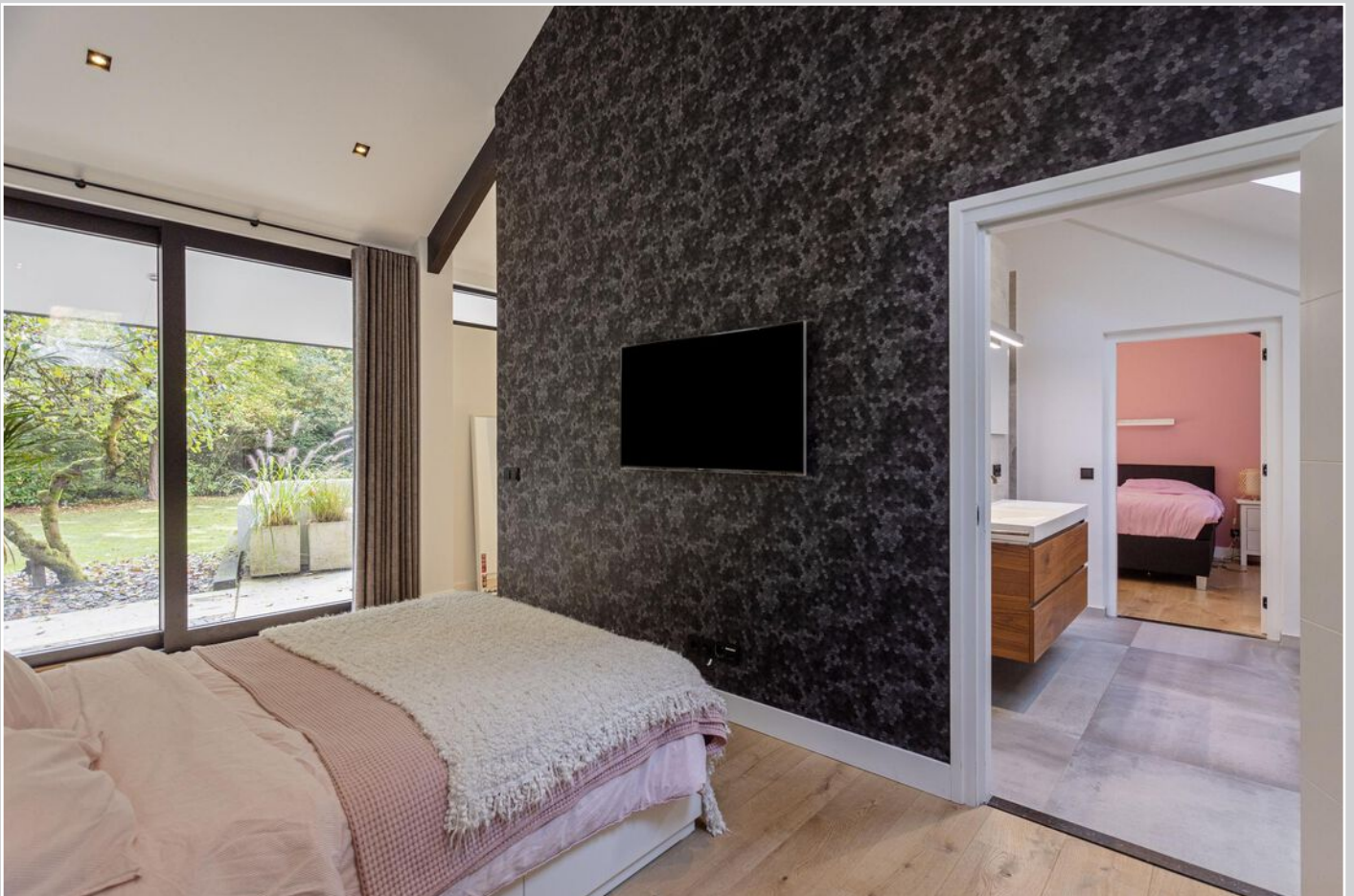
**Badkamer** De moderne badkamer, bereikbaar vanuit beide slaapkamers, is ruim opgezet en compleet uitgerust. De gedeeltelijk betegelde wanden en grote tegels geven de ruimte een luxe uitstraling. De badkamer beschikt over een ligbad, wandcloset, designradiator, badkamermeubel, verwarmde spiegel en een inloopdouche met stijlvolle inbouwkransen. Ook hier zorgt een Velux dakraam voor aangenaam natuurlijk licht.

**Slaapkamer 2** Deze tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de slaapvleugel en is voorzien van een Velux dakraam en een aluminium schuifpui naar het buitenterras en de achtertuin. Net als slaapkamer 1 heeft deze kamer een hoogwaardige afwerking en biedt volop ruimte en comfort. De slaapkamer is gedecoreerd met een accentmuur met behang.







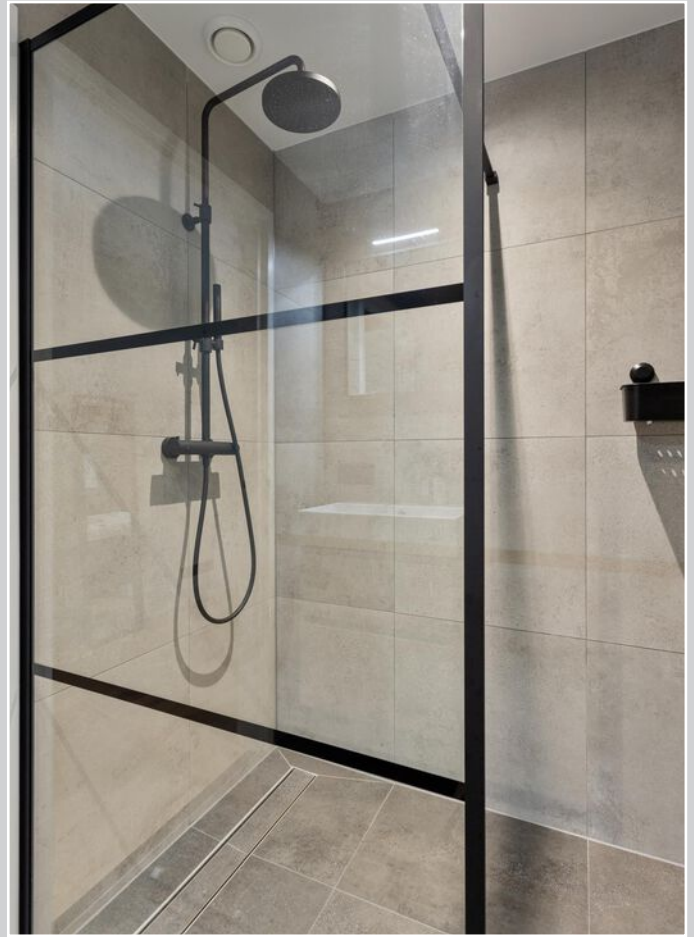












# NOORDELIJKE SLAAPVLEUGEL

---

## Souterrain

Vanuit de hal komt u in het souterrain, waar een comfortabel gastenverblijf met eigen badkamer en een multifunctionele ruimte op u wachten.

## Multifunctionele ruimte / bergruimte

De voormalige garage is nu ingericht als bergruimte voor fietsen, maar is dankzij de strakke afwerking perfect te gebruiken als multifunctionele ruimte, bijvoorbeeld als kantoor of game-room voor de kinderen. De ruimte heeft glad gestucte muren, een glazen pui, een extra brede loopdeur naar de oprit en een tegelvloer met vloerverwarming voor extra comfort.

## Bergruimte

In een aparte, betegelde bergruimte bevindt zich een elektrische Itho Daalderop warmwaterboiler, ideaal voor extra opslag en praktische voorzieningen.

## Gastenverblijf (slaapkamer 3)

Deze ruime en lichte slaapkamer biedt volop privacy en comfort, met een eigen badkamer en moderne afwerking. De ruimte is keurig afgewerkt met een eikenhouten vloer, glad gestucte wanden, een plafond met inbouwspots en veel natuurlijk lichtinval.

## Badkamer

De badkamer bij het gastenverblijf is volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche, wandcloset, stijlvol badkamermeubel en een elektrische designradiator. De grote keramische tegels op de vloer en wanden geven de badkamer een luxe uitstraling.





# NOORDELIJKE SLAAPVLEUGEL

---

## Vide

### Kantoor

Een fijne en lichte werkplek, dankzij de grote dakkapel die volop daglicht binnenlaat. De geïntegreerde plissé gordijnen in de aluminium kozijnen geven u de controle over de lichtinval. Met ruime elektrapunten en internetaansluitingen is deze plek ideaal voor rustig en comfortabel werken.

### Slaapkamer 4

De ouderslaapkamer heeft een speelse en luxe uitstraling die doet denken aan een hotelsuite. Met directe toegang tot een eigen badkamer en een ruime walk-in-closet is het hier volop genieten. Donkere lamellen, een eikenhouten vloer en stijlvol behang geven deze kamer een sfeervolle en exclusieve uitstraling.

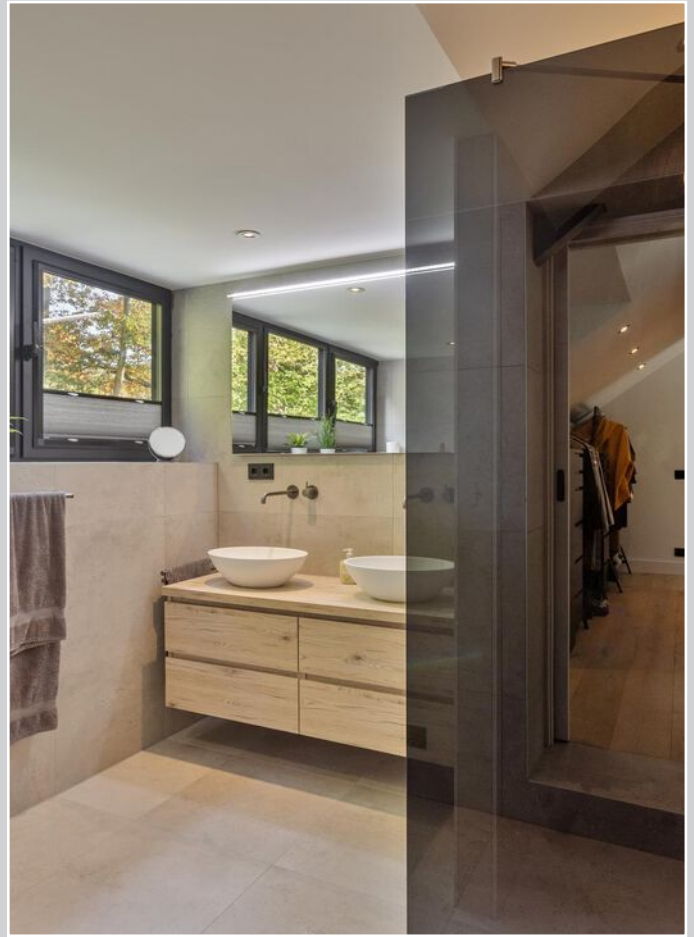
### Badkamer

Een royale en luxe badkamer met alles wat u nodig heeft: een wandcloset, een wastafelmeubel met dubbele waskommen, een ruime inloopdouche en een designradiator. De aluminium kozijnen zijn voorzien van geïntegreerde plissé gordijnen, en de afwerking is perfect in lijn met de andere badkamers, inclusief de elegante imitatie-marmeren wandtegels.















# EXTERIEUR

---

Het gevoel van wonen in een prachtig bos ervaart u meteen wanneer u in deze tuin staat. Omringd door hoge bomen, dennen en diverse heesters, biedt dit groenrijke perceel een plek van rust waar u alleen de vogels hoort fluiten en eekhoorns ziet springen van boom naar boom. Het perceel is recent volledig omheind met gaaswerk en heeft een dubbele poort die toegang geeft tot de achtertuin.

De tuin is onderhoudsvriendelijk dankzij de natuurlijke indeling, ondersteund door een sproei-installatie vanuit een grondput en een robotmaaier.

Rondom de woning vindt u grote betonplaten, siergrind en waaltjes, wat zorgt voor diverse zitmogelijkheden. Deze stijlvolle betonplaten geven de tuin een luxe, moderne uitstraling en zijn bovendien gemakkelijk in onderhoud.























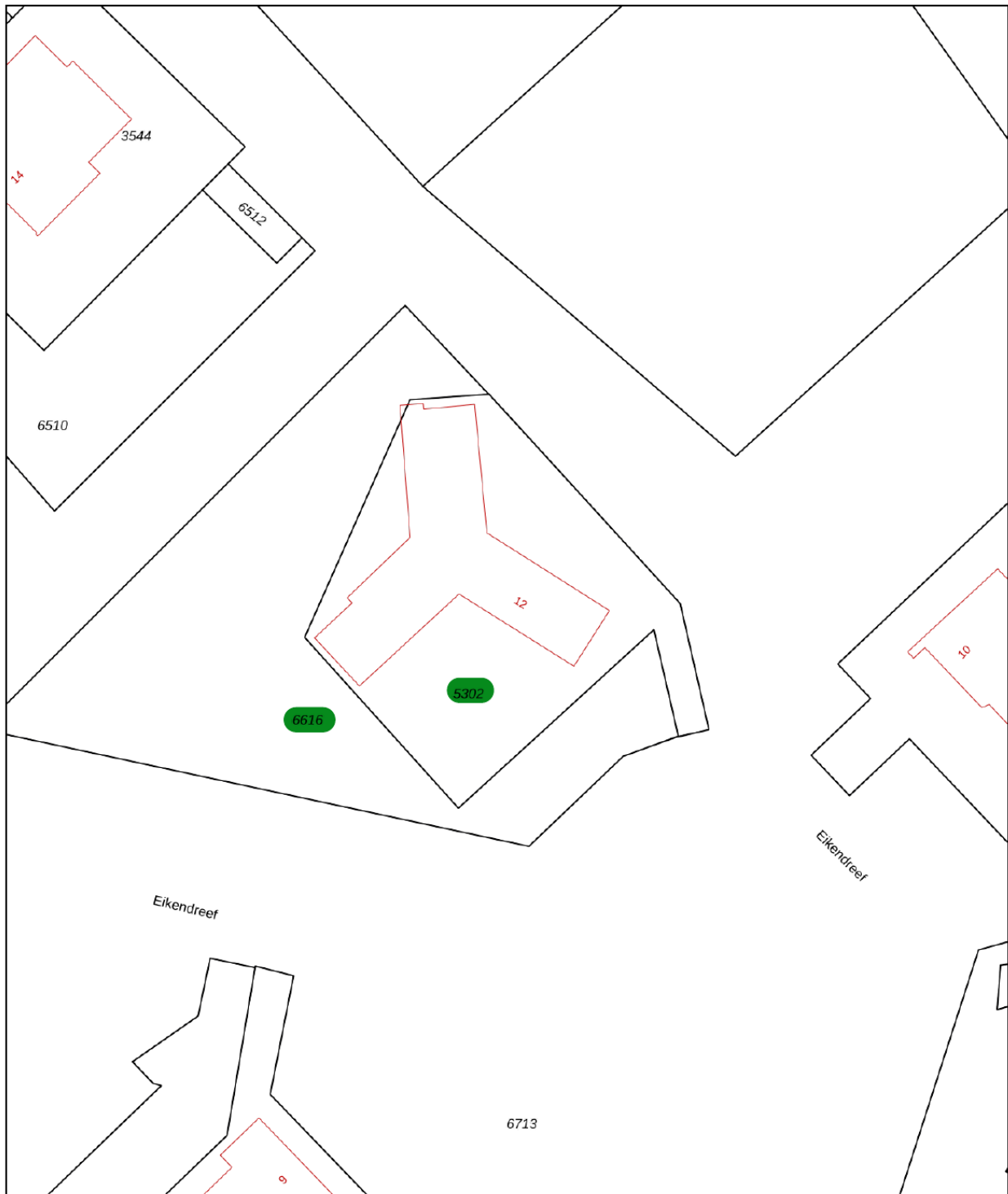






Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikendreef 12, Berge



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergeijk	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5302	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 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.  
 © 2008 www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

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





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- fontein	■			
-				■
-				■
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet	■			
- toiletkast				■
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
-				■
-				■
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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		■		
Camera-systeem			■	
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg / bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	■			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				■
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)	■			
- Robotmaaier	■			
- Beregeningspomp	■			
<b>Overig - Contracten</b>				
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](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)**

