



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Jan van Heelstraat 37, Eindhoven



Jan van Heelstraat 37, Eindhoven

In de geliefde Schrijversbuurt ligt dit ware familiehuis waar een (groot) gezin heerlijk kan wonen. Deze karakteristieke jaren '50 hoekwoning heeft 5 slaapkamers, een grote living, woonkeuken en een vrijstaande garage. De moderne aanbouw is ontworpen door de bekende Eindhovense architect Arie van Rangelrooij (EN|EN architecten).

Er is gekozen voor het gebruik van Robiniahout dat harmonieus overgaat in de Robiniabomen in de straat. De aanbouw biedt extra ruimte voor de leefkeuken, kelder en een royaal dakterras waar u kunt genieten van de stadse omgeving.

De tuin is fraai onder architectuur aangelegd door Soontiëns en zonnig gelegen op het Zuidoosten. Het hoekperceel heeft relatief veel privacy en een directe achterom. Wanneer u een karakteristieke en ruime woning zoekt binnen de ring van Eindhoven, op een fijne woonlocatie dan moet u deze woning beslist komen bezichtigen!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	194 m²
Inhoud:	701 m³
Perceeloppervlakte:	269 m²
Bouwjaar:	1954
Energielabel:	C

- * *Binnen de ring van Eindhoven gelegen, op korte afstand van het stadscentrum, Stadswandelpark en alle denkbare stadse voorzieningen of uitvalswegen;*
- * *Karaktervolle jaren '50 woning met fraaie en moderne aanbouw (2010) ontworpen door bekende Eindhovense architect Arie van Rangelrooij (EN|EN architecten);*
- * *Vrijstaande garage en hoekperceel dat onder architectuur is aangelegd;*
- * *Woning is grotendeels voorzien van rolluiken en originele stalen kozijnen voorzien van isolatieglas of aluminium kozijnen met HR++ beglazing;*
- * *Zowel kelder als woonkeuken is voorzien van vloerverwarming;*
- * *Op korte afstand van internationaal onderwijs.*



BEGANE GROND

Hal

De ruime ontvangsthal is voorzien van een garderobe, trapkast, toilet en trapopgang naar eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een diagonaal gelegde tegelvloer, spachtelputz wanden en een balkenplafond.

Living

Wat een heerlijke speelse living met meerdere hoekjes waar u kunt zitten. Aan de voorzijde bij de Faber gashaard met schouw en typisch jaren '50 stalen pui, of aan de achterzijde bij de aluminium tuindeuren met plateaumeubel waar u televisie kunt kijken of kunt genieten van de prachtig aangelegde achtertuin. In de erker is een vast bureau met rondom zicht op de achtertuin.

De living is voorzien van een houten plankenvloer met convectorsputten en stucwerk wanden en plafond.

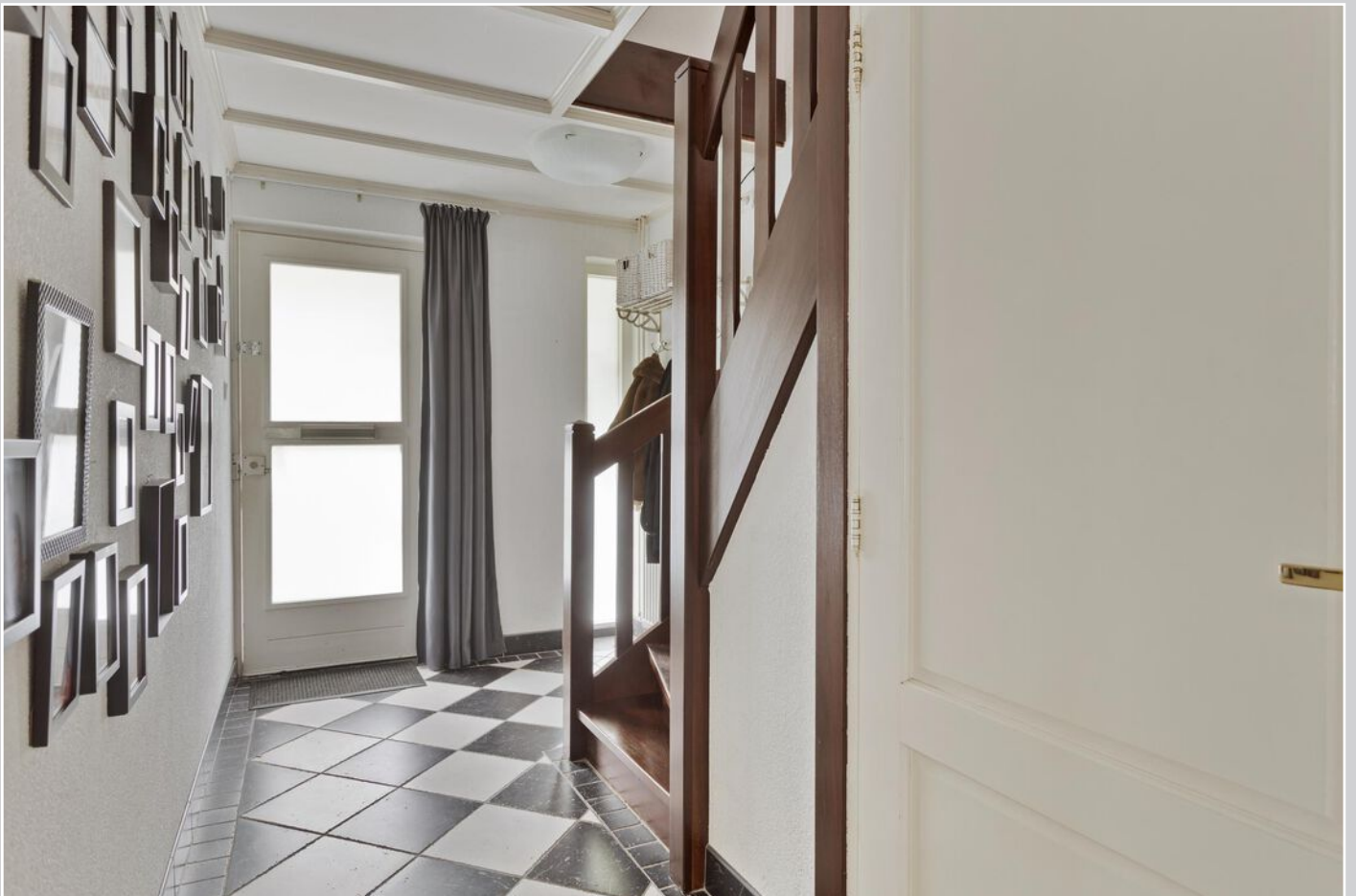
Woonkeuken

In open verbinding met de living treft u de leefkeuken welke later in 2010 is aangebouwd. De twee ruimtes kunnen worden afgesloten van elkaar doormiddel van schuifdeuren. De keuken heeft een antracieten tegelvloer met vloerverwarming en een langgerekt raam met prachtig lichtinval en vrij uitzicht op de straat.

In de woonkeuken is de tijdloze Bruynzeel keukenopstelling van het welbekende ontwerp van Piet Zwart. Met dit ontwerp is Bruynzeel ooit zo groot geworden mede dankzij de degelijke kwaliteit. Wat een plaatje!

Het Spoeleiland en de wandopstelling zijn voorzien van een Quooker, Siemens combi-magnetron, Atag koel-/vriescombinatie, Bosch vaatwasser, Itho RVS afzuigkap en Boretti 6-pits gasfornuis met brede heteluchtoven.

De keuken is 20 jaar oud en naar de aanbouw verplaatst. Ook nu laat Bruynzeel opnieuw zien dat kwaliteit hoog in het vaandel staat. Wilt u graag een ander kleurtje, dan kunt u de keuken overschilderen. Dat mag namelijk best bij dit authentieke ontwerp!























BEGANE GROND

Kelder

Via de stalen design-wenteltrap kunt u naar de kelder wat ideaal gebruikt kan worden voor chillruimte of kantoor. De kelder is namelijk voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een koekoek voor beluchting en daglichttoetreding.

Dakterras

Eveneens via de stalen design-wenteltrap kunt u naar de eerste verdieping waar het royale dakterras gelegen is. Een heerlijke plek waar u kunt genieten van de stadse omgeving. In de middag en avond zit u hier heerlijk in de zon en kunt u naar het park aan het eind van de straat kijken.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de hardhouten trap is er toegang tot de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers, wasruimte, badkamer en toilet. Alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken.

Toilet

Halfhoog betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een parketvloer, stucwerk wanden, spuitwerk plafond, inbouwkast en rolluiken. De stalen pui met isolatieglas is een ware eyecatcher.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en dit betreft de grootste van de 5-tal kamers. Een heerlijke ouderslaapkamer met eveneens een groot stalen pui met isolatieglas, een royale vaste schuifkast en inbouwkast. Daarnaast is er een loopdeur naar het dakterras. Alle wanden en plafond zijn voorzien van spuitwerk.

Badkamer

Ruime badkamer met lichte kleurstelling is voorzien van een ligbad, douchecabine, twee vaste wastafels, designradiator en badkamermeubel. De badkamer heeft veel lichtinval en beluchtingsmogelijkheden via loopdeur naar balkon. De ruimte kan worden verduisterd via rolluiken.

Wasruimte

Gedeeltelijk betegelde wasruimte met witgoedaansluitingen, radiator en een vaste wastafel.

Balkon

Op het balkon kunt u heerlijk uw was ophangen en door de lucht laten drogen.











TWEEDE VERDIEPING

Overloop

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Een ruime overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en inbouwkast met luik naar de zolder. Alle kamers beschikken over een laminaatvloer.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een dakkapel met draai-/kiepraam dat zorgt voor veel lichtinval. De slaapkamer is afgewerkt met spuitwerk wanden en plafond. De vaste schuifkast en aparte inbouwkast bieden enorm veel opbergmogelijkheden.

Slaapkamer 4

Deze ruime slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over een laminaatvloer, stucwerk/granol wanden, spuitwerk plafond, vaste wastafel met spiegel en kan verduisterd worden door een rolluiken.

Slaapkamer 5

Dit betreft de kleinste slaapkamer van de woning en wordt momenteel als bergkamer gebruikt maar kan natuurlijk goed functioneren als kinderslaapkamer.

Inbouwkast

In de inbouwkast is een luik waar je met een steektrap toegang hebt tot de bergzolder.

Bergzolder

De enorm ruime bergzolder biedt alle ruimte om uw spullen op te bergen.







EXTERIEUR

Speels en onder architectuur aangelegde achtertuin gelegen op het zonnige Zuidoosten met groot terras welke voorzien is van een zonneluifel, speelhoek en borders met een diversiteit aan beplanting. Een achterom met dubbele poort biedt eveneens toegang tot de vrijstaande garage, waar eventueel een auto kan worden geparkeerd. De karaktervolle kersappelboom heeft een prominente plek in de tuin en geeft een heerlijke schaduw in de zomermaanden.

De voor- en zijtuin is groen aangelegd met fraaie volwassen lindes die een groen en privacy biedend aanzicht geven.

Garage

Vrijstaande garage dat toegankelijk is via hardhouten garagedeuren. De garage beschikt over een betonnen vloer en een aparte groepenkast voor zowel de tuin als garage. Een praktische ruimte voor uw auto, fietsen of hobby.








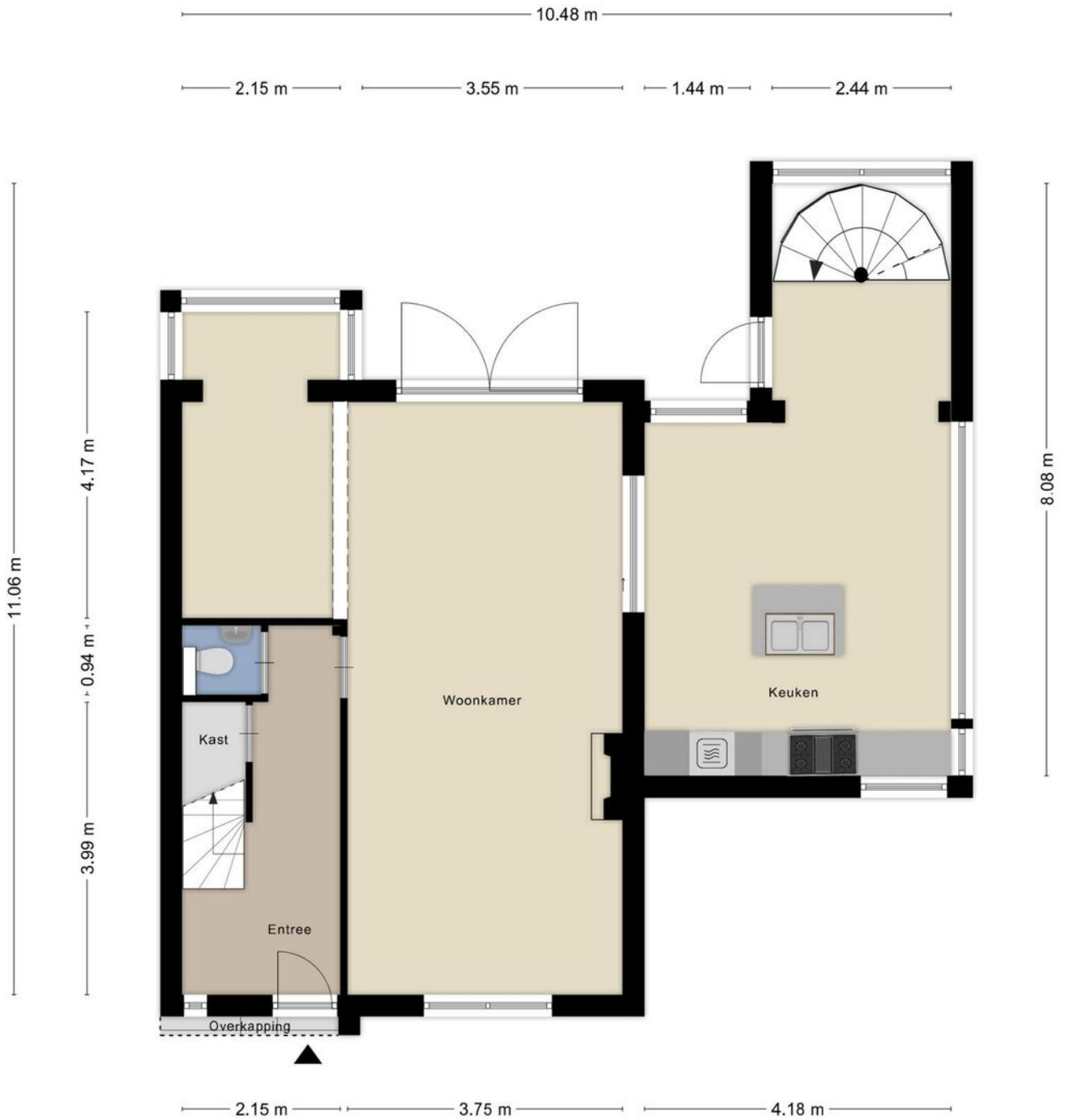
Kadastrale kaart

Uw referentie: J v Heelustr 37 Ehvn



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gestel	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	<p>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.</p>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2868	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

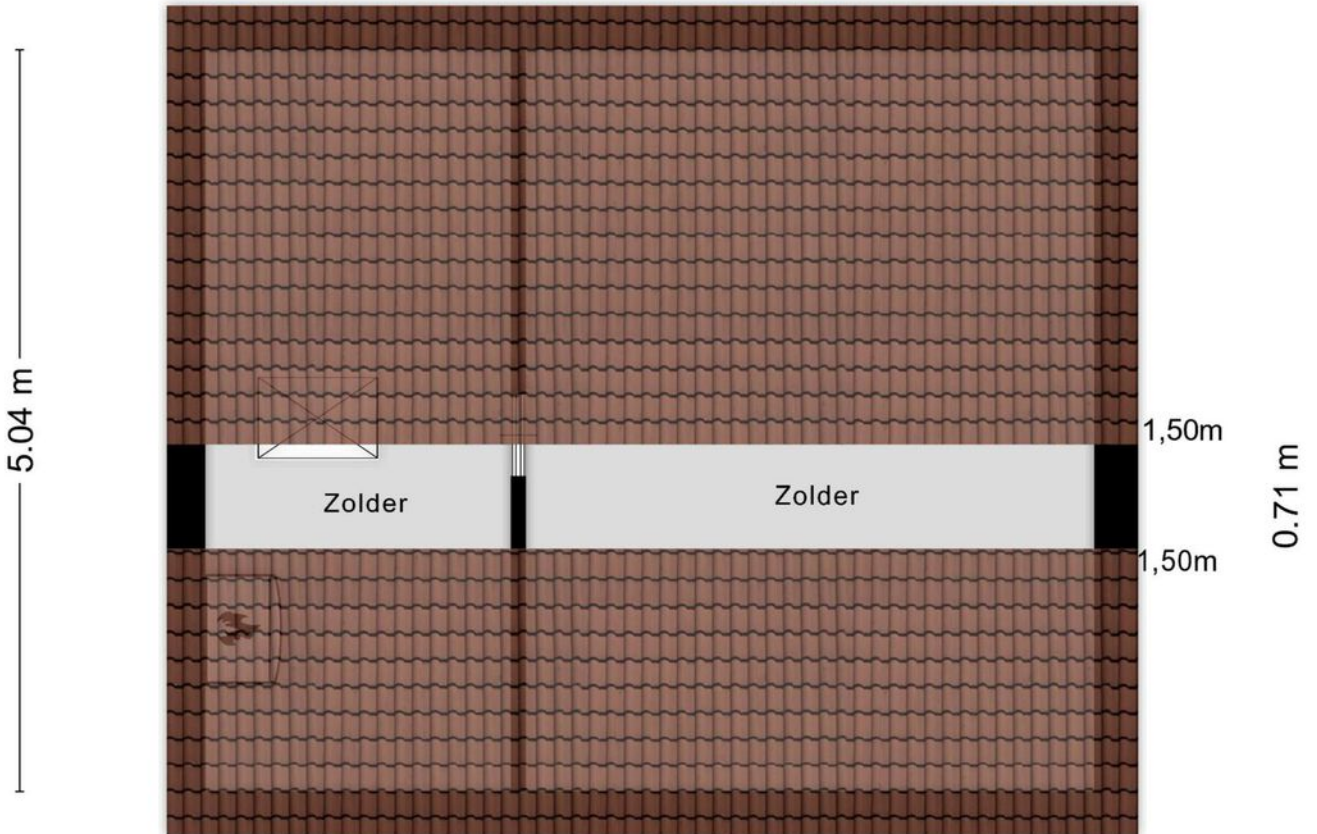


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



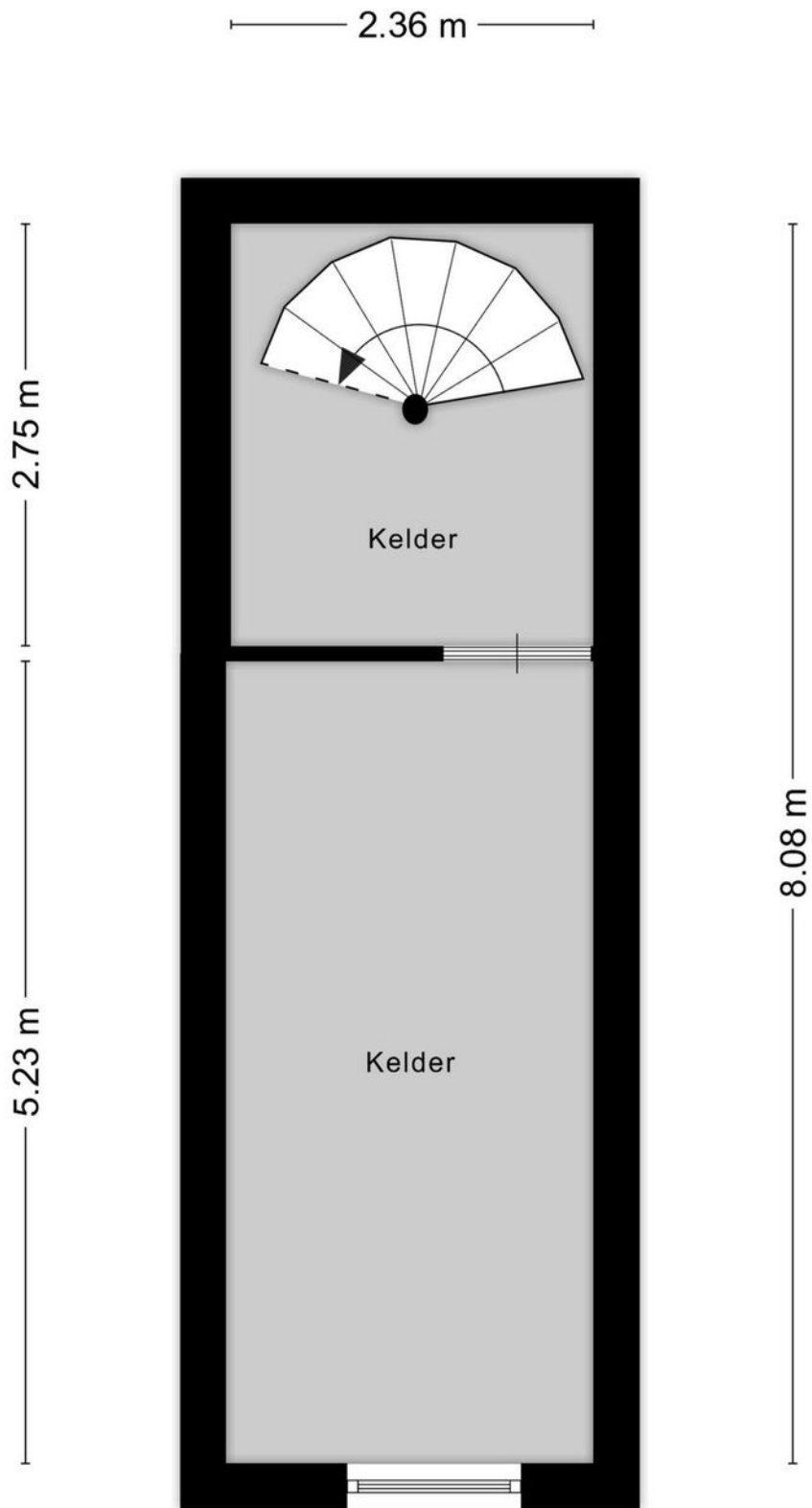
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

6.04 m

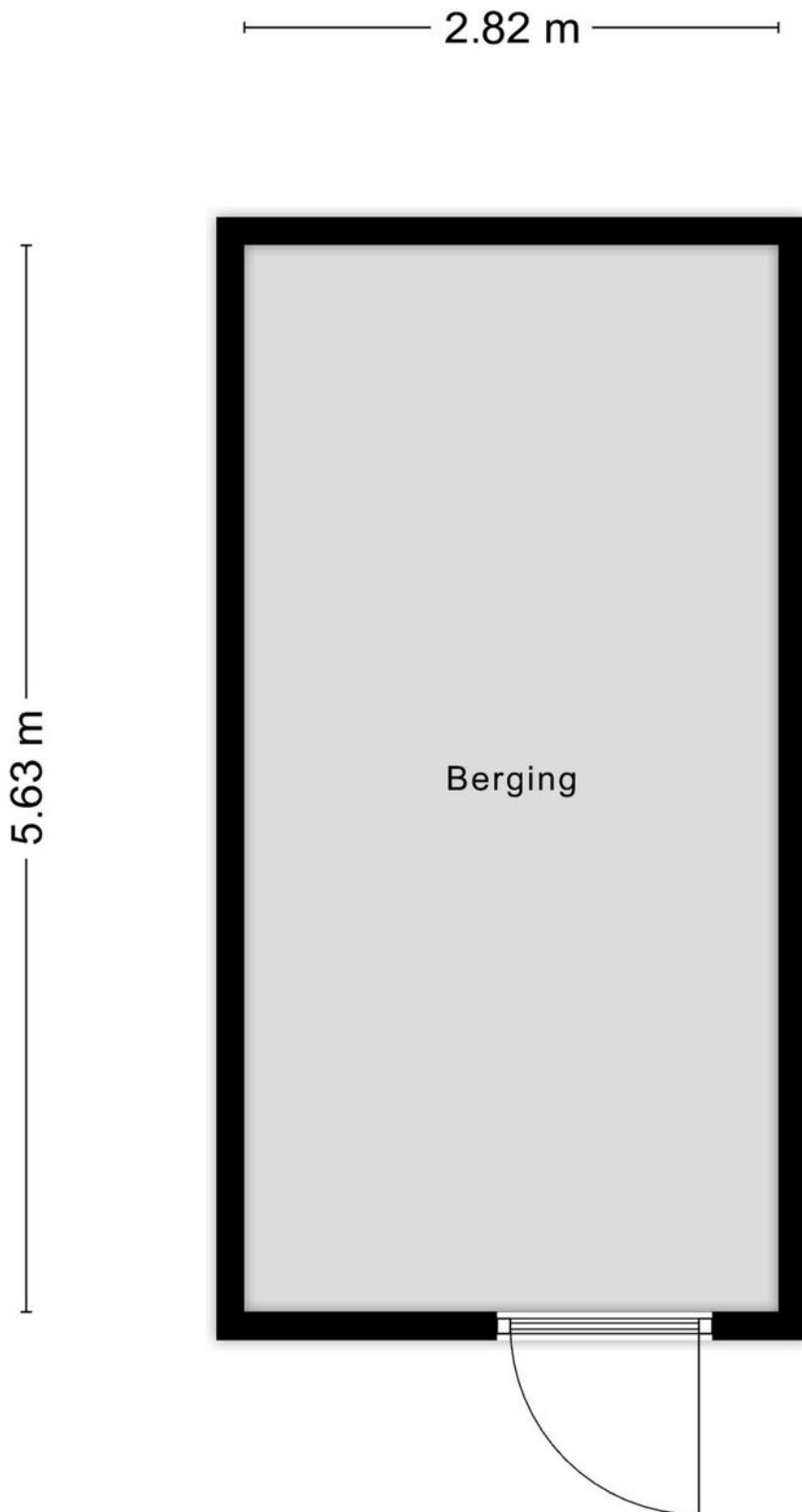


2.08 m 3.86 m

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



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				
- Kasten kelder	■			
- Kasten garage	■			
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	■			
- Spiegel	■			
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel				■
- planchet				■
- toiletkast	■			
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- Badkamerkast	■			
-				■
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	■			
Behalve de tulpenbollen in achtertuin				■
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

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

