



# VOLLENBROEK

MAKELAARS & TAXATEURS



Lille 6, Vessem





# Lille 6, Vessem

“Schoonheid is subjectief, het gaat erom hoe briljant een ontwerp zélf is” (quote: Robert Opron, ontwerper Citroën CX).

In het bos staat een minimalistische kubusvilla die briljant in verbinding staat met haar omgeving. De villa heeft veel glaspuien waardoor de parkachtige tuin, naastgelegen bosgebied en het vergezicht over de weilanden, harmonieus in iedere ruimte in elkaar overgaan. Ook de leefruimtes staan onderling zoveel mogelijk met elkaar in verbinding door middel van een atrium. Hoe langer we naar deze villa en deze omgeving blijven kijken, des te meer we alles gaan waarderen. De originele villa is door respectievelijk architectenbureau Dirrix van Wylick en Timmers & Co omgezet in een briljant en tijdloos ontwerp.

Belangrijk aspect wat hier opvalt is: rust! U kunt heerlijk genieten van natuurschoon, vogelgeluiden, eekhoorns en herten in eigen tuin en omgeving! In het atelier is het daarom mogelijk om ongestoord uw geest de vrije loop te laten. De villa beschikt daarnaast over twee souterrains, buitenzwembad en vrijstaande garage voor drie auto's. Door de speelse en doordachte indeling behoren B&B, bedrijf aan huis of mantelzorg tot de vele mogelijkheden!

Het centrum van Vessem (gem. Eersel) ligt slechts op loopafstand. Vessem staat vooral bekend om haar hoge natuurwaarde door onder andere het Groot- en Klein meer en natuurgebied de kleine Beerze. De woning is vrij gelegen, nabij alle voorzieningen en beschikt over een goede verbinding naar Eindhoven, Antwerpen, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

---

## ALGEMEEN:

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>470 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>1742 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>2280 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1965</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>C</b>

- \* *Op werkelijk een sprookjesachtige locatie gelegen in het midden van bos-/natuurgebied. Opvallend rustig en natuurrijk!*
- \* *Briljant en tijdloos ontworpen villa met speelse indeling waarbij alle ruimtes en verbinding huis – tuin harmonieus in elkaar overgaan. Inpandige B&B-activiteiten, bedrijf aan huis of mantelzorg behoren tot de vele mogelijkheden;*
- \* *Buitenzwembad (10x4 meter) verwarmd d.m.v. zonnecollectoren;*
- \* *Vrijstaande garage geschikt voor drie auto's;*
- \* *Dorpskern van Vessem is bereikbaar op loop- of fietsafstand;*
- \* *Villa is groots verbouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd in 2008!*







# BEGANE GROND

---

## Ontvangsthal

Via de dubbele deur treedt u de ontvangsthal binnen. Wat meteen opvalt is de rijke lichtinval, rondom zicht naar buiten: eigenlijk wordt u aangenaam omringd door vele vertrekken. De open structuur is direct op te merken!

Links van de ontvangsthal biedt de open trap toegang tot de eerste verdieping en het souterrain van de linkervleugel.

Rechts van de ontvangsthal bevindt zich de garderoberuimte, een halfhoog betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de wenteltrap naar de slaapvleugel op de 1e verdieping.

Op de meeste vloeren ligt beuken lamelparket.







# BEGANE GROND

## LINKERVLEUGEL

---

### Kantoor 1

Aan de voorzijde van de woning is kantoorruimte welke op een speelse wijze via een atrium met andere ruimtes is verbonden. U kunt daarom de ruimtes ook voor andere doeleinden gebruiken of zelfs een ware “bedrijfsvleugel” creëren waardoor bedrijf aan huis, B&B of mantelzorg mogelijk is.

Het kantoor is afgewerkt door middel van een lamelparketvloer, stucwerk wanden en plafond.

De kantoren zijn op speelse wijze verbonden via de loopbrug in het atrium en te bereiken in de ontvangsthal.

### Kantoor 2

Deze ruimte is aan de achterzijde van de woning gelegen en staat door middel van een loopbrug in directe verbinding met het kantoor aan de voorzijde. Uiteraard is deze ruimte ook direct via ontvangsthal bereikbaar.















# BEGANE GROND

## RECHTERVLEUGEL

---

### Living

Ruime living met twee enorme glaspuien waardoor de natuur en achtertuin als het ware een groot schilderij vormen. De living heeft in het midden een losstaande houtkachel welke voor warmte en sfeer zorgt in de koudere maanden. Prachtig tropisch hardhouten vloer en gedeeltelijk stucwerk wanden of sierpleister.

### Woonkeuken

Ruime woonkeuken met inbouwkeuken ontworpen door Frans Jansen, Jansen Art Productions, waarbij veelvuldig gebruik is gemaakt van RVS en geanodiseerd aluminium. De keuken beschikt over AEG vaatwasser, een koelkast, een Pelgrim 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap en een granieten werkblad. De kastenwand is meegenomen in het ontwerp en biedt volop bergruimte.

In de woonkeuken is er voldoende ruimte om lekker te tafelen en deze beschikt over een Frans eikenhouten vloer. De loopdeur biedt rechtstreeks toegang tot de achtertuin. De living en woonkeuken staan in open verbinding met elkaar.

### Portaal atelier

Het achterportaal biedt toegang tot het royale atelier, het souterrain en de woonkeuken. In de vaste kastenwand bevinden zich o.m. de aansluitingen voor witgoedapparatuur alsmede de meterkast. Een apart wastafelmeubel met hardstenen wasbak. De ruimte beschikt daarnaast over een onderhoudsvriendelijke tegelvloer, een alarminstallatie en een solartube voor extra lichtinval.

### Atelier

Royaal en prachtig atelier met opvallend veel lichtinval vanuit het noorden dat zorgt voor de meest stabiele lichtintensiteit! Op de vloer ligt een eikenhouten planken vloer.











# SOUTERRAIN

## RECHTERVLEUGEL

---

### Multifunctionele ruimte

Onder het atelier en het portaal is een multifunctionele ruimte met voorkamer voorzien van een toiletruimte (wandcloset en fonteintje) en een technische kast met c.v.-installatie (Nefit Excellent, 2008).

De multifunctionele ruimte heeft verwarming, een geluiddempende vinylvloer, stucwerk wanden en akoestisch systeemplafond met inbouwspots.





# SOUTERRAIN

## LINKERVLEUGEL

---

De open trap in de ontvangsthal komt uit in de gang van het atrium. Deze gang biedt toegang tot een gastenverblijf, muziekkamer, toilet en technische ruimte.

Het souterrain is eveneens voorzien van beukenlamelparket.

### Muziekkamer

Ruime muziekkamer met lichtstraat voor volop lichtinval. Vanuit de muziekkamer is er toegang tot de aparte en royale bergruimte.

### Gastenverblijf

Dit gastenverblijf beschikt over een eigen badkamer en slaapkamer. Er is rechtstreeks toegang tot het atrium.

### Toilet

Halfhoog betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

### Badkamer

Gedeeltelijk betegelde badkamer met douchecabine en wastafelmeubel.





# EERSTE VERDIEPING

## LINKERVLEUGEL

---

Bibliotheek / 2e living

Een heerlijke ruimte met fraai uitzicht over de achtertuin en het aangrenzende natuurgebied. Deze ruimte kan voor diverse doeleinden worden gebruikt.

Hobby- en computerkamer

Deze fraaie kamer is aan de voorzijde gelegen en is bereikbaar via de overloop of door middel van de loopbrug via de bibliotheek / 2e living.













# EERSTE VERDIEPING

## RECHTERVLEUGEL

---

### Overloop

Overloop met daaraan grenzend drie slaapkamers, een badkamer, een toilet, een inbouwkast en een schuifkast.

### Slaapkamer 1

Royale slaapkamer met lamelparket, design wastafelmeubel, 2 inbouwkasten en toegang tot balkon. De wanden zijn voorzien van behang en het plafond is gestuct.

### Slaapkamer 2

Vergelijkbare slaapkamer, geen wastafel aanwezig.

### Slaapkamer 3

Ruime ouderslaapkamer en vergelijkbaar met slaapkamer 1.

### Badkamer

Gedeeltelijk betegelde badkamer met design wastafelmeubel, ligbad, designradiator, inbouwkast en een douche welke eveneens toegankelijk is via de toiletruimte.

### Toiletruimte

Aparte toiletruimte met wandcloset, designradiator en fonteintje.























# EXTERIEUR

---

## Voortuin

Via een verhard oprijpad bereikt u op het einde de garages en de verharde plaats van deze sprookjesachtige locatie. U kunt hier meerdere auto's parkeren. Bij de entree is een groot, verdiept terras waar u heerlijk ongestoord kunt genieten van de siervijver en de natuur.

## Garage

De ruime garage is gebouwd in 2008 en bestaat uit twee ruimtes welke geschikt zijn voor drie auto's. De garage is toegankelijk via twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren en loopdeur. De garage is volledig geïsoleerd, voorzien van gasverwarming en een betonvloer.

## Achtertuintuin

Royale achtertuin grenzend aan bosgebied. Aan de achterzijde is vrij uitzicht over de weilanden en het bosgebied. De tuin is parkachtig aangelegd met een groot gazon, rododendrons en laurier. De volwassen eiken zorgen voor een speelse overgang naar het naastgelegen bos. Het gazon wordt automatisch gemaaid door een Husqvarna robotmaaier. Eveneens is er in de achtertuin een groot buitenzwembad geplaatst (10x4 meter) om optimaal te kunnen genieten.

## Buitenzwembad

In het buitenzwembad (10x4 meter) kunt u verkoeling zoeken tijdens warme dagen en genieten van de groene, rustige omgeving. Het roldek is elektrisch bedienbaar en is vernieuwd in 2022. Het zwembad wordt energievriendelijk verwarmd d.m.v. zonnecollectoren op het dak van de villa. In het tuinhuis is de zwembadinstallatie aanwezig.











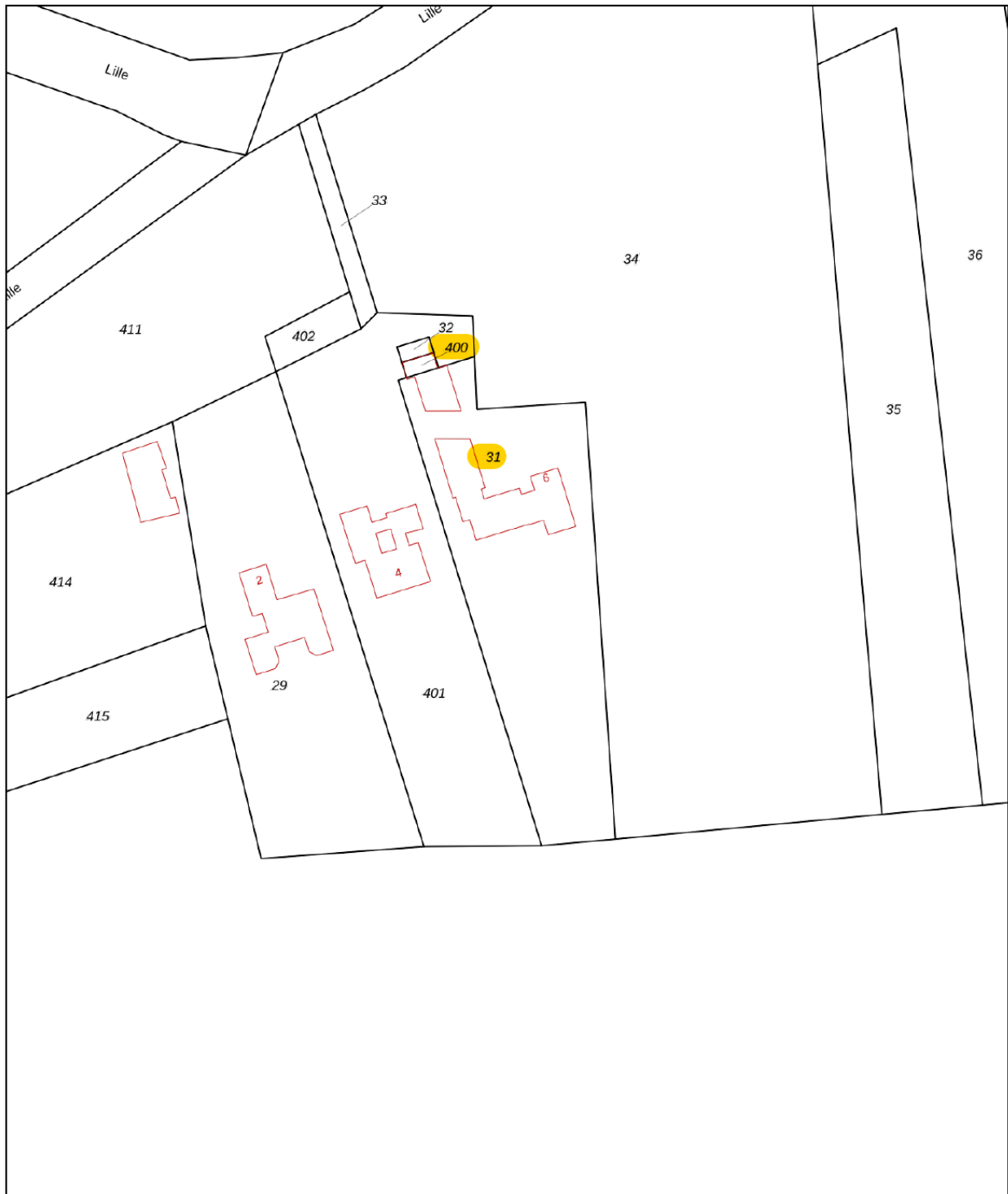







Kadastrale kaart

Uw referentie: Lille 6 Vessem



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vessem Sectie L Perceel 31</p> <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>	
--	---	---







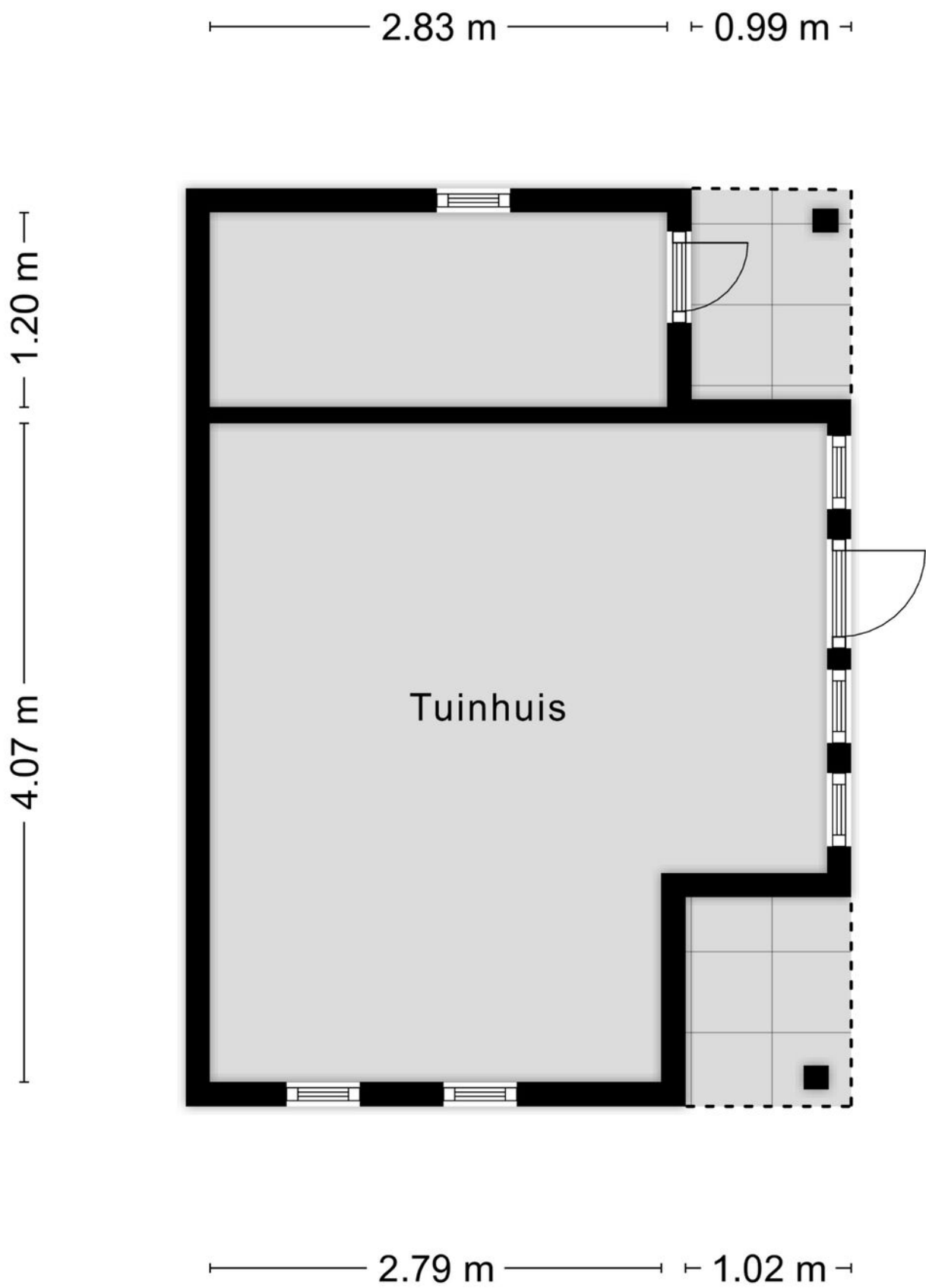




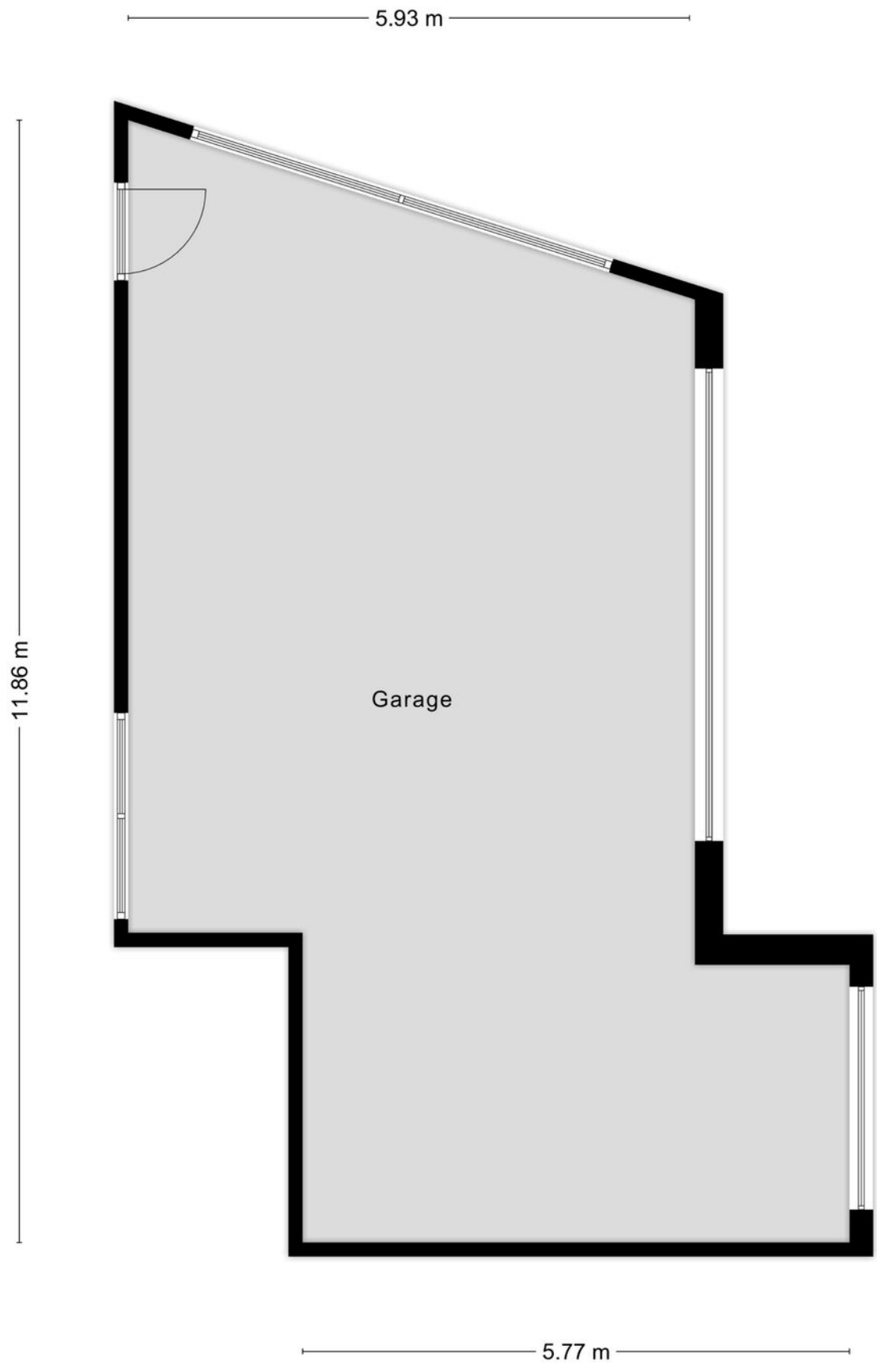


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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

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](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

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

