



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Merellaan 6, Lieshout



Merellaan 6, Lieshout

De uitdrukking "One of a kind" is voor deze locatie de juiste uitdrukking. Dit perceel grenst namelijk samen met twee andere villa-percelen als enige aan het Kamerven, een grote open heidevlakte midden in de bossen! U heeft dus vanuit eigen perceel een fabuleus uitzicht op het Kamerven en u woont heerlijk rustig aan de rand van het lommerrijke woonbos Molenheide.

Wonen midden in de natuur, met ook nog eens een ven op eigen terrein. Is dat niet uitzonderlijk uniek!

Het vrijstaande woonhuis kan worden gemoderniseerd of biedt mogelijkheid tot nieuwbouw van uw toekomstig paleisje. Op werkelijk een fenomenale, rustige en bijna sprookjesachtige locatie waar u zelfs thuis altijd een vakantiegevoel ervaart, dat is toch uniek!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	173 m²
Inhoud:	642 m³
Perceeloppervlakte:	10350 m²
Bouwjaar:	1955
Energielabel:	G

- * **Nieuwbouw: Op het perceel mag een vrijstaand woonhuis worden gebouwd met een maximaal volume van 1.500 m³ en bijgebouwen met een gezamenlijk en maximaal oppervlak van 90 m². Het bouwvlak is gelegen rondom de contouren van huidige woning;**
- * **Heerlijk wonen in de ongerepte natuur met uniek zicht op een eigen ven en het Kamerven!**
- * **Kunststof kozijnen met HR-isolatieglas en draai-/kiepramen;**
- * **Het dak is gedekt met Aquaplan dakplaten;**
- * **Gelijkvloerse woning met drie slaapkamers, royale leefruimte, aparte woonkeuken en veranda's aan de voor- en achterkant;**
- * **Opvallend rustige locatie aan de rand van villa-woonbos "Molenheide" gelegen in de driehoek Helmond, Lieshout en Nuenen;**
- * **Koper dient rekening te houden met onderhouds- en moderniseringswerkzaamheden! Nieuwbouw behoort tot de overweging.**



BEGANE GROND

Hal – entree

Via een wandelpad bereikt u de voordeur. De hal beschikt over het toilet, meterkast, provisiekast en biedt toegang tot living, woonkeuken en badkamer.

De hal is voorzien van een vinylvloer, spuitwerk wanden en zachtboardplafond. Via een vlizotrap is er toegang tot de vliering.

Toilet

De aparte toiletruimte is voorzien van halfhoog betegelde wanden, een staand toilet en een radiator.

Living, zit- en tuinkamer

Vanuit de royale living is er een open verbinding naar de zit- en tuinkamer. Alle ruimtes zijn voorzien van vloerbedekking.

De tuinkamer heeft rondom ramen dat zorgt voor een prachtige zicht over uw eigen ven en alle natuurschoon van de omgeving.

De wanden en plafond zijn afgewerkt met kunststof schroten en twee lichtkoepels voor optimale lichtinval. Door de brede schuifpui is er een goede verbinding met de aluminium veranda.

De zitkamer is door het balkenplafond en houtkachel erg knus. Ook de glas-in-lood raampjes met de vermelding van kabouters is een grappig detail dat past bij deze lommerrijke omgeving.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer is bereikbaar via de living. Voordat u de slaapkamer betreedt loopt u door een voorkamer, deze kunt u gebruiken als werkkamer. Deze slaapkamer beschikt over vloerbedekking, zachtboard plafonds, wanden voorzien van behang en een vaste wastafel.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is eveneens bereikbaar via de living en beschikt ook over een voorkamer. De kamer is gelijk aan de eerste slaapkamer en is uitgerust met vloerbedekking, zachtboard plafonds, wanden voorzien van behang en een vaste wastafel.







BEGANE GROND

Woonkeuken

Deze woonkeuken is bereikbaar via de hal en is uitgevoerd met een zachtboard plafond en een vinylvloer. De royale woonkeuken is voorzien van een L-vormige massiefhouten keuken met dubbele spoelbak en bovenkasten. De keuken beschikt over witgoedaansluitingen, een losstaande Bosch vaatwasser, gasfornuis met 4-pits elektrische kookplaat, oven en een Siemens afzuigkap.

De keuken biedt toegang tot de technische ruimte waar de nieuwe C.V.-ketel hangt (Intergas Extreme, 2023).

Badkamer

De badkamer, bereikbaar via de hal, is royaal van formaat en riant te noemen. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een staand toilet, wastafelmeubel, ligbad, douche en radiator. Het wastafelmeubel is eveneens voorzien van een spiegelkast.

Slaapkamer 3

Via de badkamer bereikt u de ouderslaapkamer. Deze royale slaapkamer heeft een loopdeur naar de tuin en een aparte hoek met vaste garderobekast. De wanden zijn voorzien van stucwerk, plafond met zachtboard en vloerbedekking.















EXTERIEUR

Rondom het huis vindt u 1 hectare eigen natuur met een diversiteit aan opstanden en een gekwetter aan vogelgeluiden. Wanneer u even stil blijft staan dan wordt u al verrast door een speels eekhorentje of andere wilde dieren.

Een natuurven in eigen tuin, wie kan dat nou zeggen? Ook eentje van formaat dat de mogelijkheid biedt om recreatief met een roeibootje een rondje te varen of naar het tuinhuisje aan de overkant te varen. Zo'n ven trekt uiteraard ook de nodige dieren aan en geeft een extra dimensie aan rust en natuurwaarde.

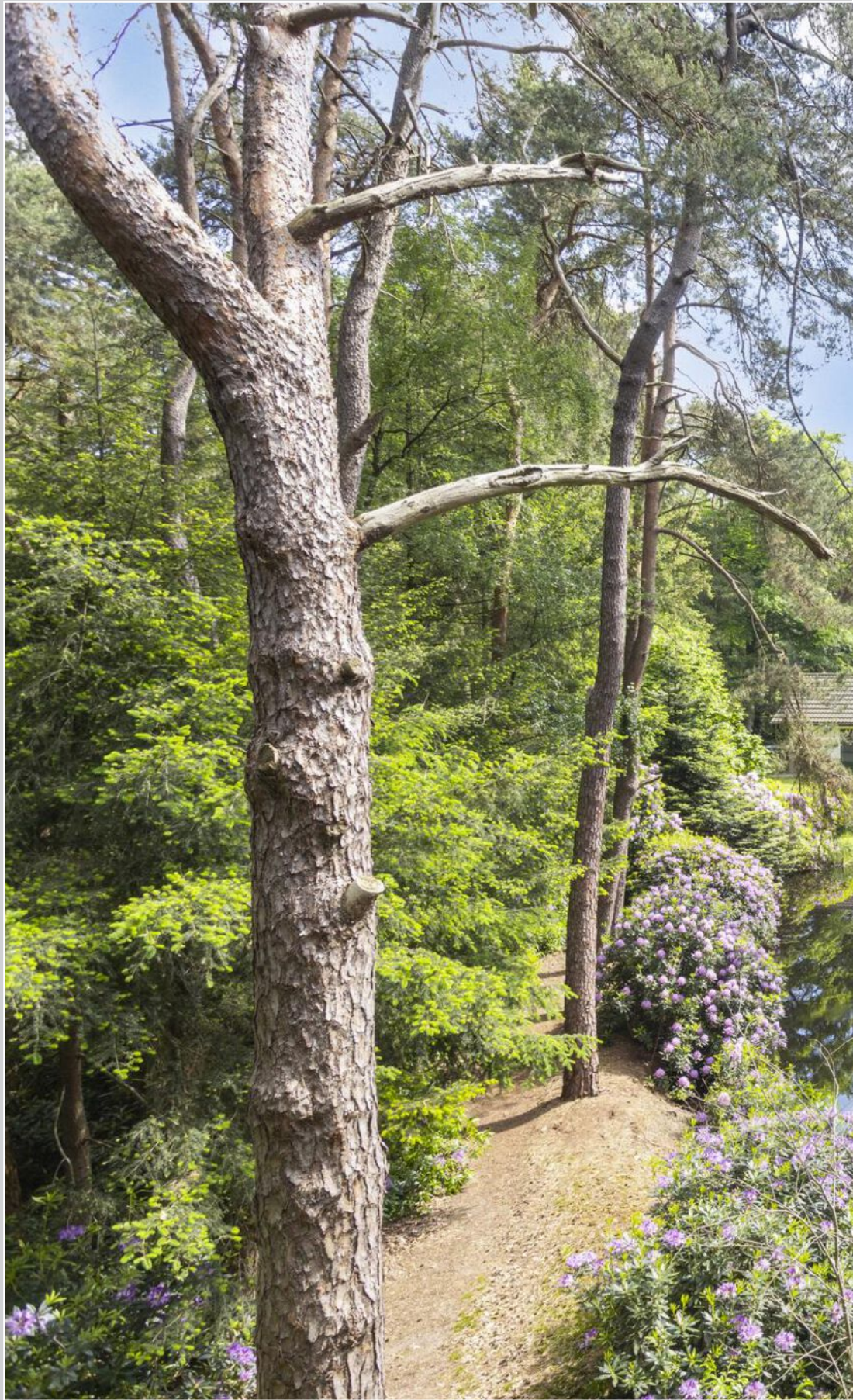
Aan de achterzijde van het terrein is een poort naar het Kamerven en om met auto het terrein op te rijden. Het zandpad biedt toegang tot het atelier en schuur met carports.

Atelier

Dit bijgebouw beschikt over ramen en een eigen voordeur. Na modernisering een ideale hobbyruimte voor diverse doeleinden zoals onder andere kunst-schilderen of klussen.

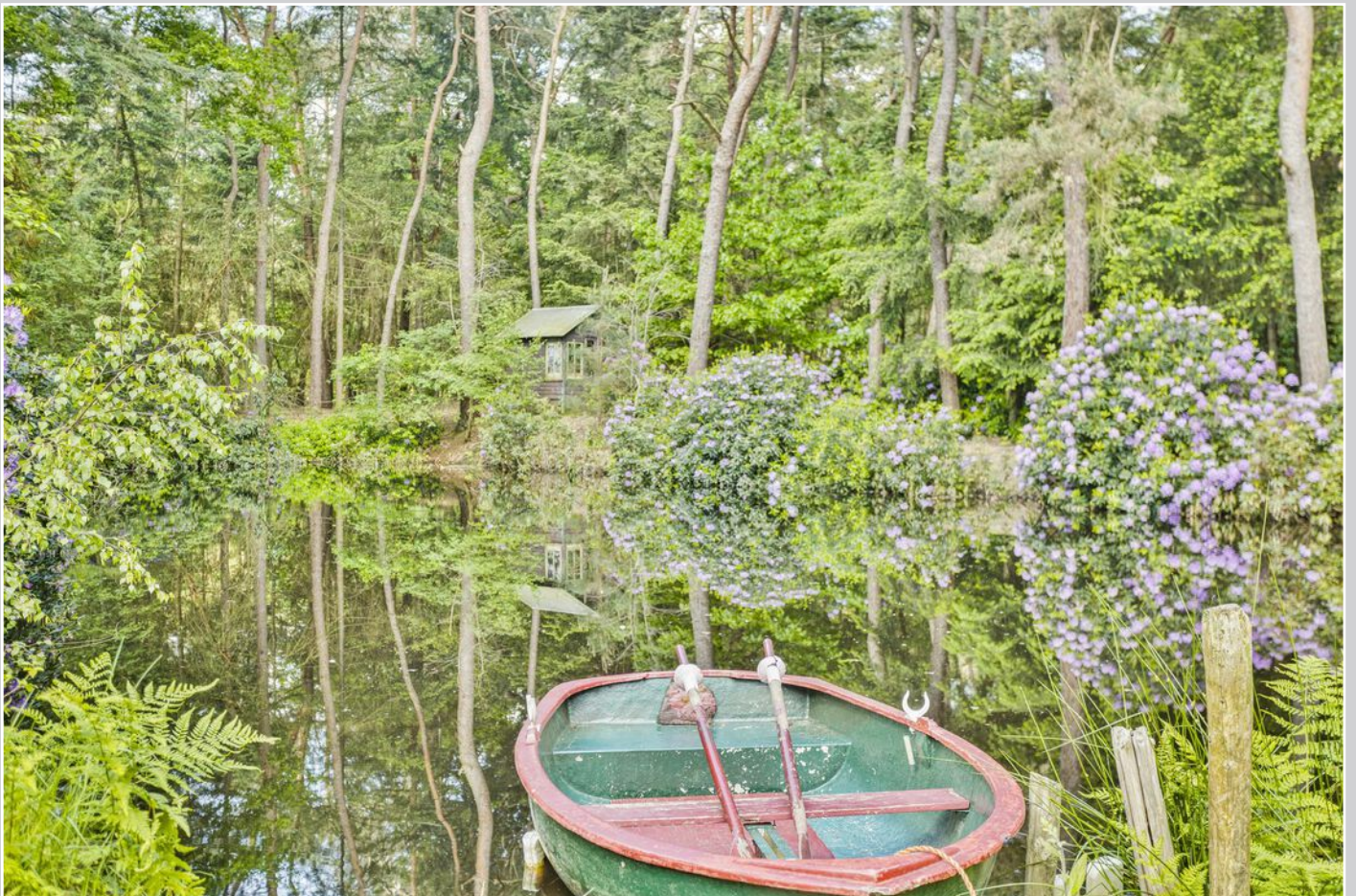
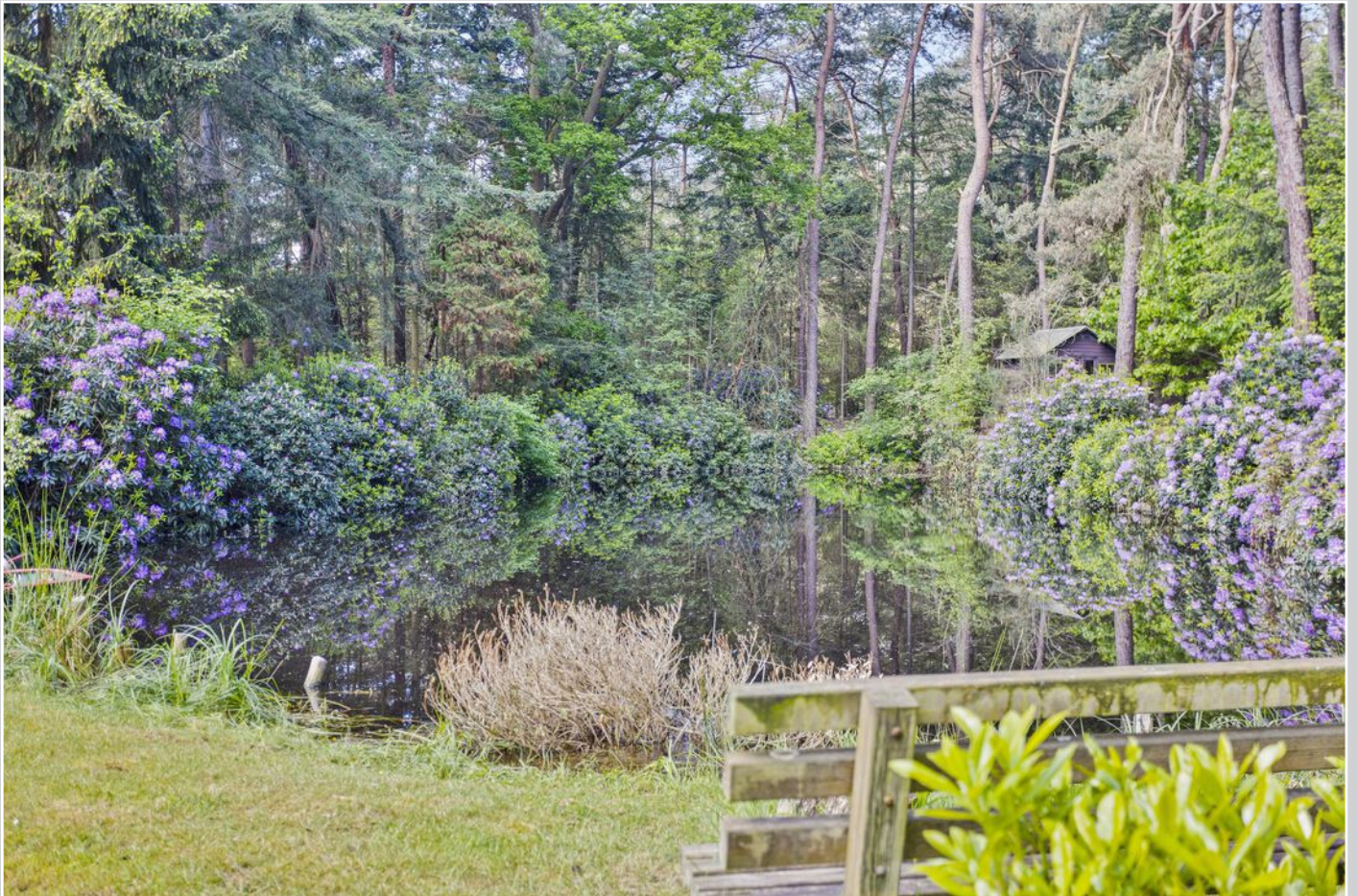
Schuur

Vrijstaande schuur met twee carports.





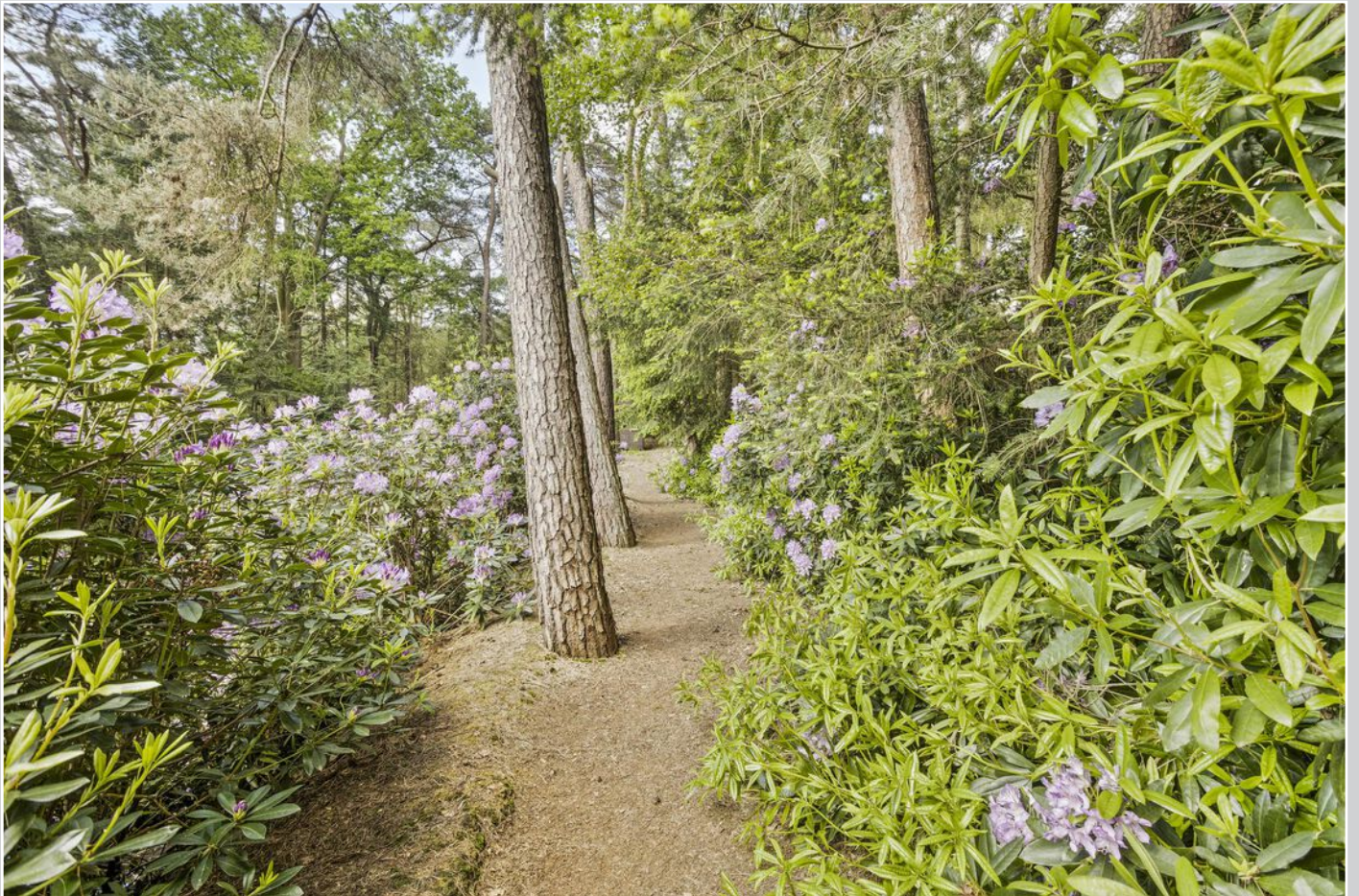








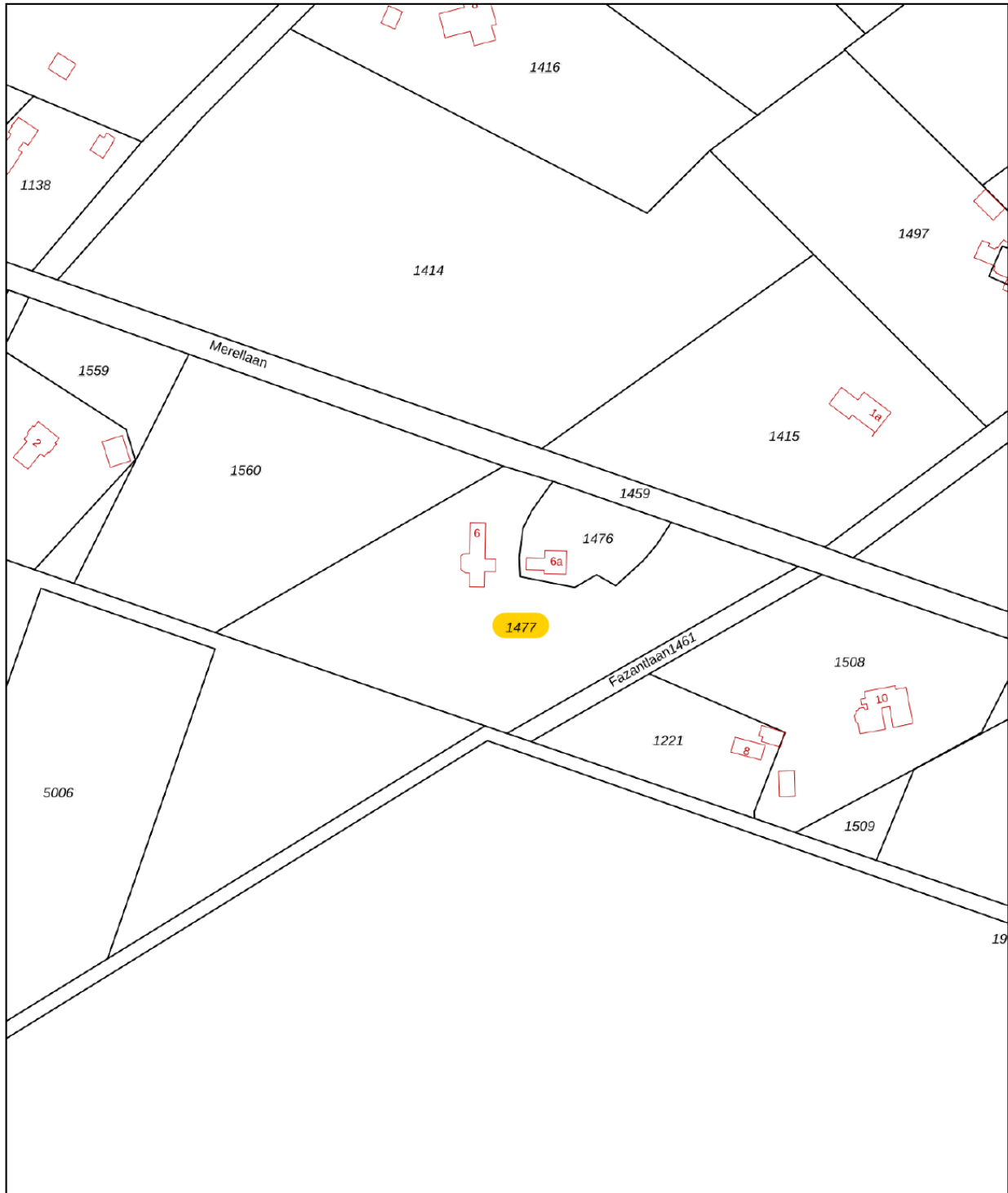






Kadastrale kaart

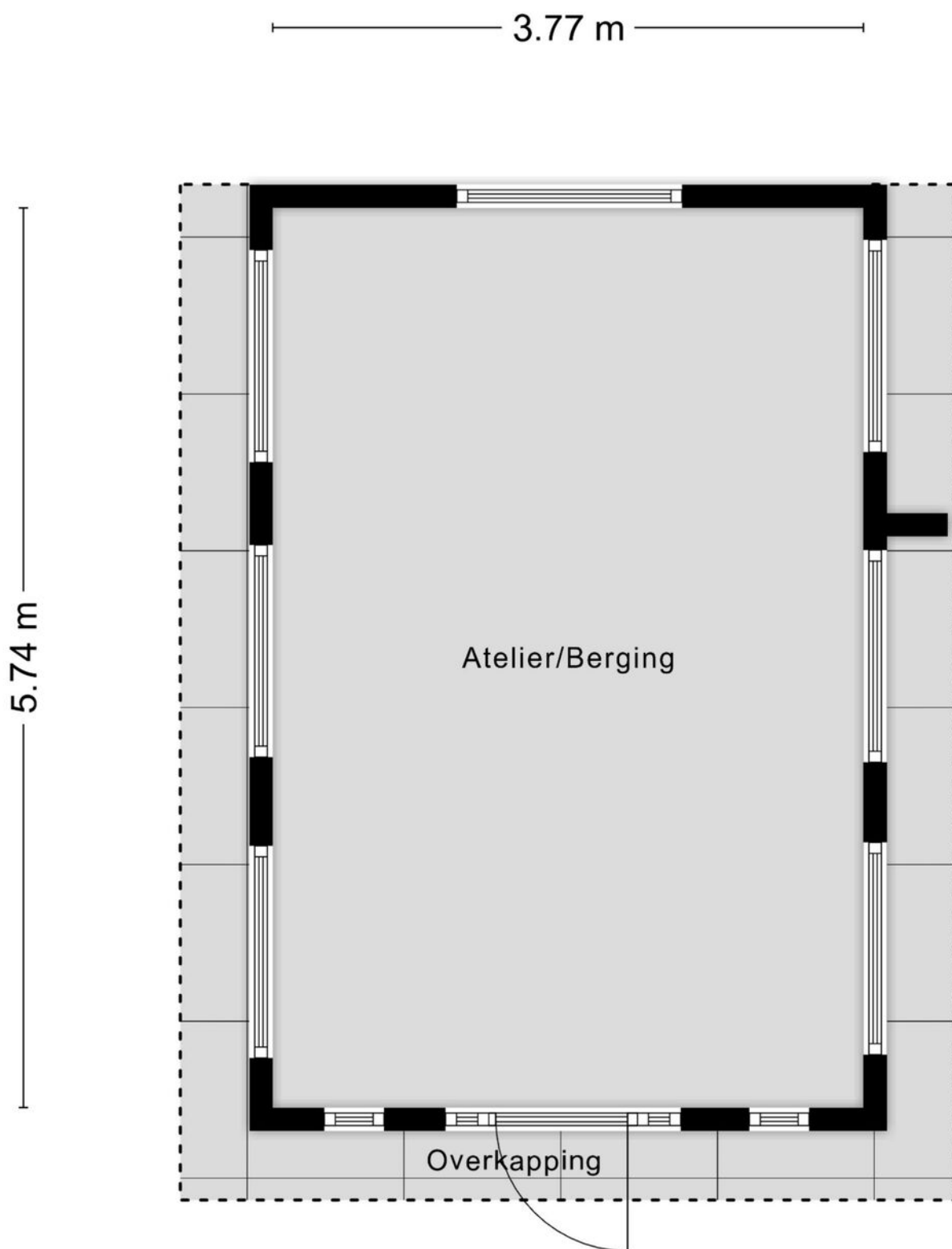
Uw referentie: merellaan 6



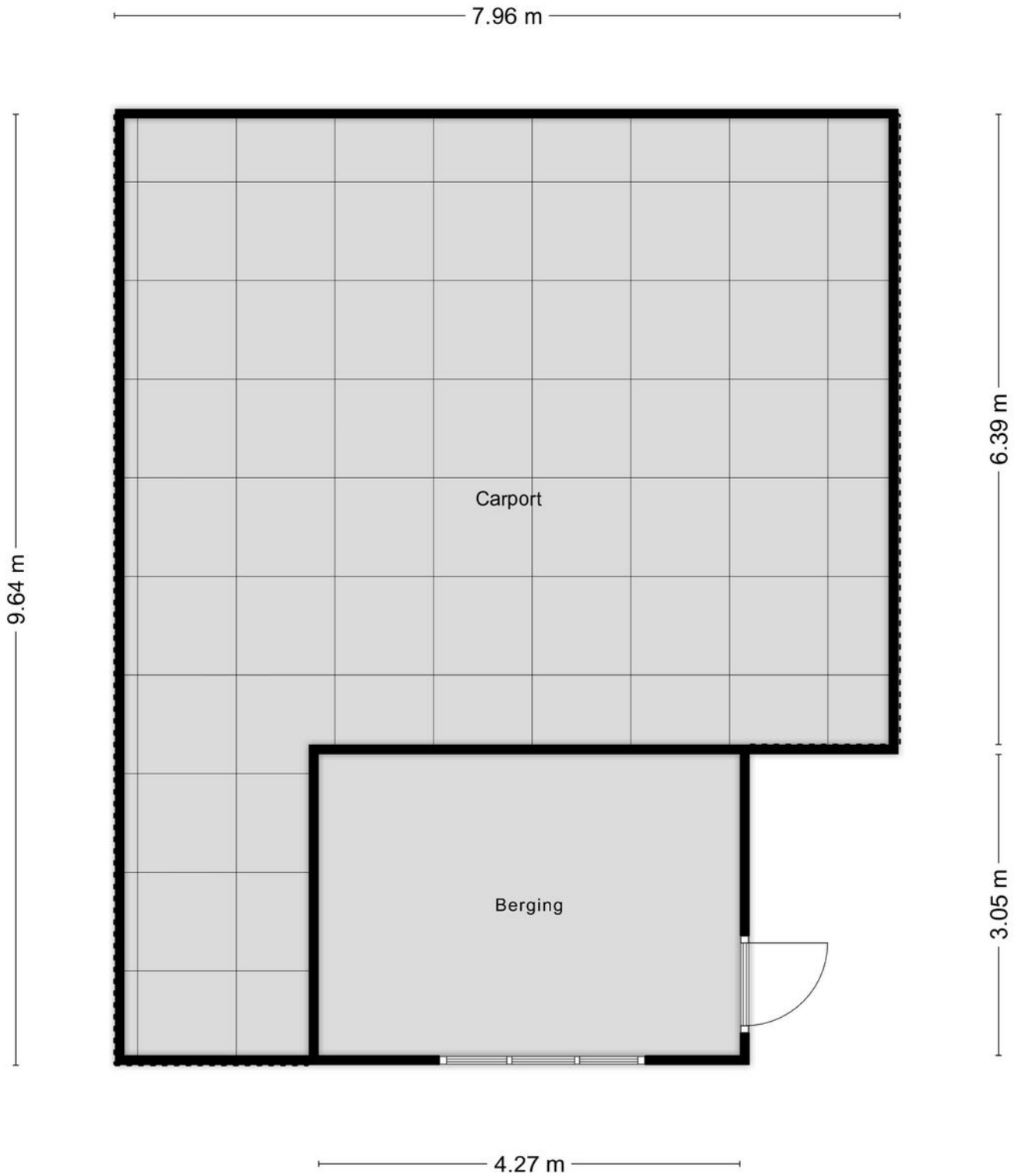
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Lieshout</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1477</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



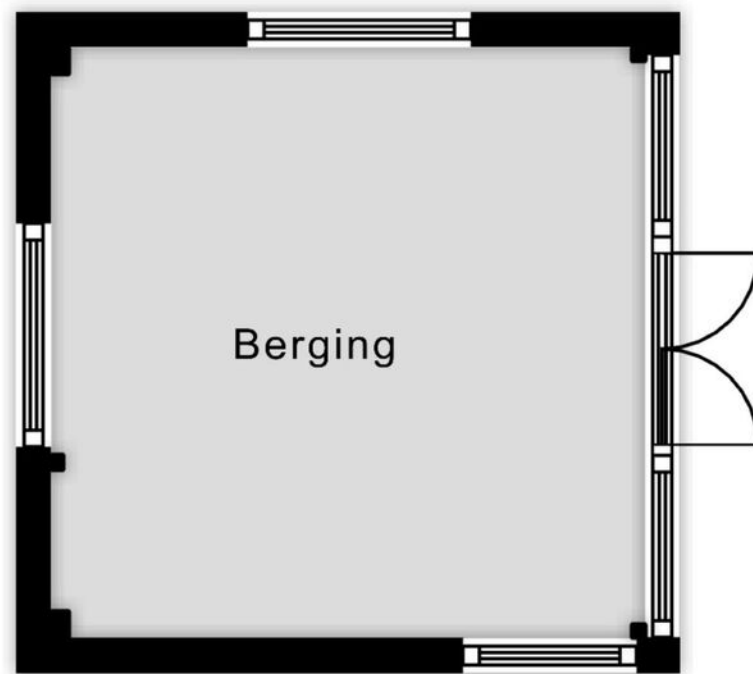
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.51 m

2.50 m



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				
- Alle losse kasten die mogelijk nog in huis staan kunnen worden overgenomen.			■	
-				■
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				■
- Condesatieketel (nieuw sept 2023)	■			
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten				
- Twee glas in lood-ramen met voorzetraam ter isolatie.	■			
- Alle andere ramen in hele huis zijn dubbel glas.	■			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	■			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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)	■			
- Meerdere kleine en grote bijgebouwen.	■			
- Tuingereedschap			■	
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

