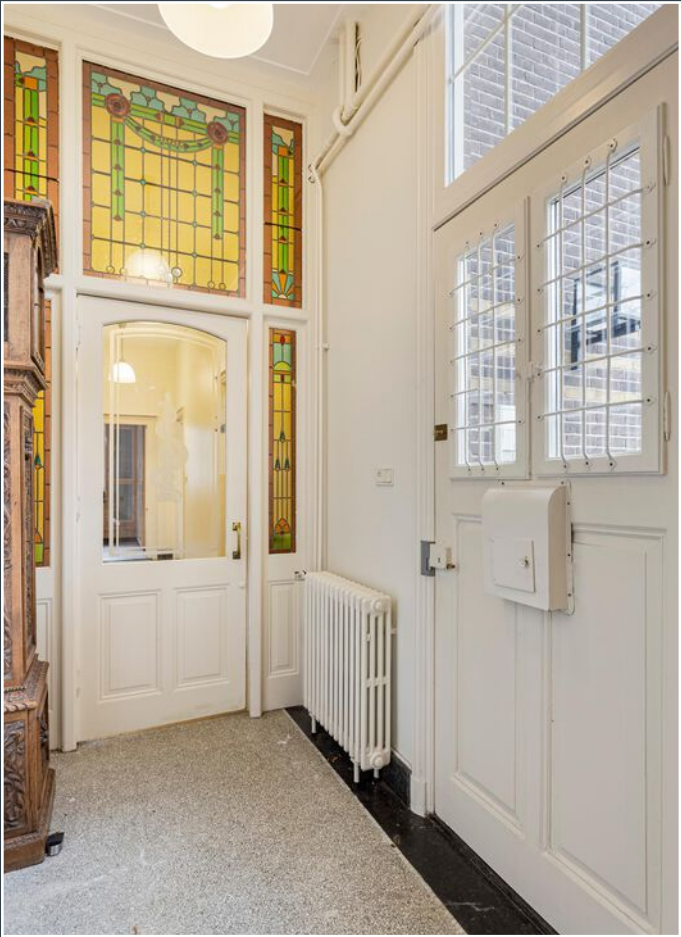




VOLLENBROEK
MAKELAARS & TAXATEURS



Nieuwstraat 37, Budel



Nieuwstraat 37, Budel

Wat een plaatje dit historisch en statige herenhuis gelegen op een parkachtig en royaal perceel. In de parktuin waant u zich in een oase van rust en ruimte. Erg bijzonder wanneer u bedenkt dat u zich begeeft in het gezellige centrum van Budel.

Zowel de 'gemengde' bestemming als het riante volume van dit herenhuis maakt het geheel uniek in zijn soort! Het is altijd met veel liefde bewoond en onderhouden door de huidige eigenaar. Nieuwe bewoners kunnen direct hun intrek nemen en eventuele dromen waarmaken zoals onder andere Bed & Breakfast of het vestigen van een bedrijf (-aan huis).

Het dorp Budel is een groen en toeristisch dorp gelegen in Noord-Brabant aan de grens met Limburg en België. Gemeente Cranendonck telt een kleine 10.000 inwoners en heeft alle benodigde voorzieningen. De snelweg A2 (Maastricht – Eindhoven) is op slechts enkele autominuten aanwezig.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: ca. 356 m²

Inhoud: ca. 1643 m³

Perceeloppervlakte: ca. 2.500 m²

Bouwjaar: ca. 1904

Energie label: G

- * *Gelegen in het centrum, op loopafstand van uitgebreide winkelvoorzieningen en horecaplein;*
- * *De villa is goed onderhouden, tussentijds gerenoveerd met behoud van authentieke elementen zoals glas-in-lood, authentieke gevel- en kozijnwerk;*
- * *Diverse glas-in-lood ramen en originele architraven en paneeldeuren;*
- * *Begane grond met gerestaureerde terrazzo- en parketvloeren;*
- * *Alle houten kozijnen van kelder tot zolder voorzien van dubbele beglazing (2007);*
- * *Buitenschilderwerk verkeert in een goede staat en is recent geschilderd;*
- * *Bang & Olufsen installatie, via tuinkamer, in o.a. keuken en badkamer;*
- * *Unieke uitstraling, centrale ligging en een prachtige royale parktuin!*
- * *Gemengde bestemming met mogelijkheid tot wonen, kantoor, bedrijvigheid of horeca;*
- * *Op relatief korte afstand van snelweg A2 (Eindhoven – Maastricht).*



BEGANE GROND

Als u over het knisperend grind van de oprit rijdt dan voelt u pas echt de allure van zo'n statig herenhuis met haar rijke historie en prachtige elementen. Het is dan ook een van de meest karakteristieke villa's in Budel en omgeving!

Praktijk

Aan de linkerkant liggen een drietal (kantoor-)ruimten met een zelfstandige ingang aan de zijgevel. Ideaal voor bijvoorbeeld een beroep-aan-huis.

Entree

Via de vestibule met een prachtige tussendeur met authentieke glas-in-lood ramen, naar de centrale hal met een gerestaureerde terrazzo vloer. In de centrale hal is een garderobehoek en een toiletruimte met wandcloset.

Woonkamer

Aan de voorzijde ligt een royale woonkamer en suite, met een parketvloer, schuifdeuren en een erker. In beide ruimten een mooie marmeren schouw met aan een zijde een inzethaard van Bodart & Gonay.

Tuinkamer

Aan de achterzijde ligt een tuinkamer met o.a. een massief eiken vloer, openslaande terrasdeuren en een fraaie schouw. Met een uniek zicht op de vrije parktuin.

Keuken

De ruim opgezette keuken heeft een terrazzo vloer en een lichte keukeninrichting met een granieten aanrechtblad en achterwand. O.a. een SMEG elektrische kookplaat en heteluchtoven, een Siemens vaatwasser en veel kasten/laden. Verder twee hoge raamkozijnen in de zijgevel met uitzicht op de zijtuin. Vanuit de keuken naar de droge en 'stahoge' kelderruimte, ideaal te gebruiken als voorraad- c.q. wijnkelder. Hier bevindt zich o.a. de vernieuwde, uitgebreide meterkast met o.a. krachtstroom.

Bijkeuken

Via de keuken naar de bijkeuken met een terrazzo vloer, een keukenmeubel met spoelbak, de aansluitingen voor witgoedapparatuur en een terrasdeur.



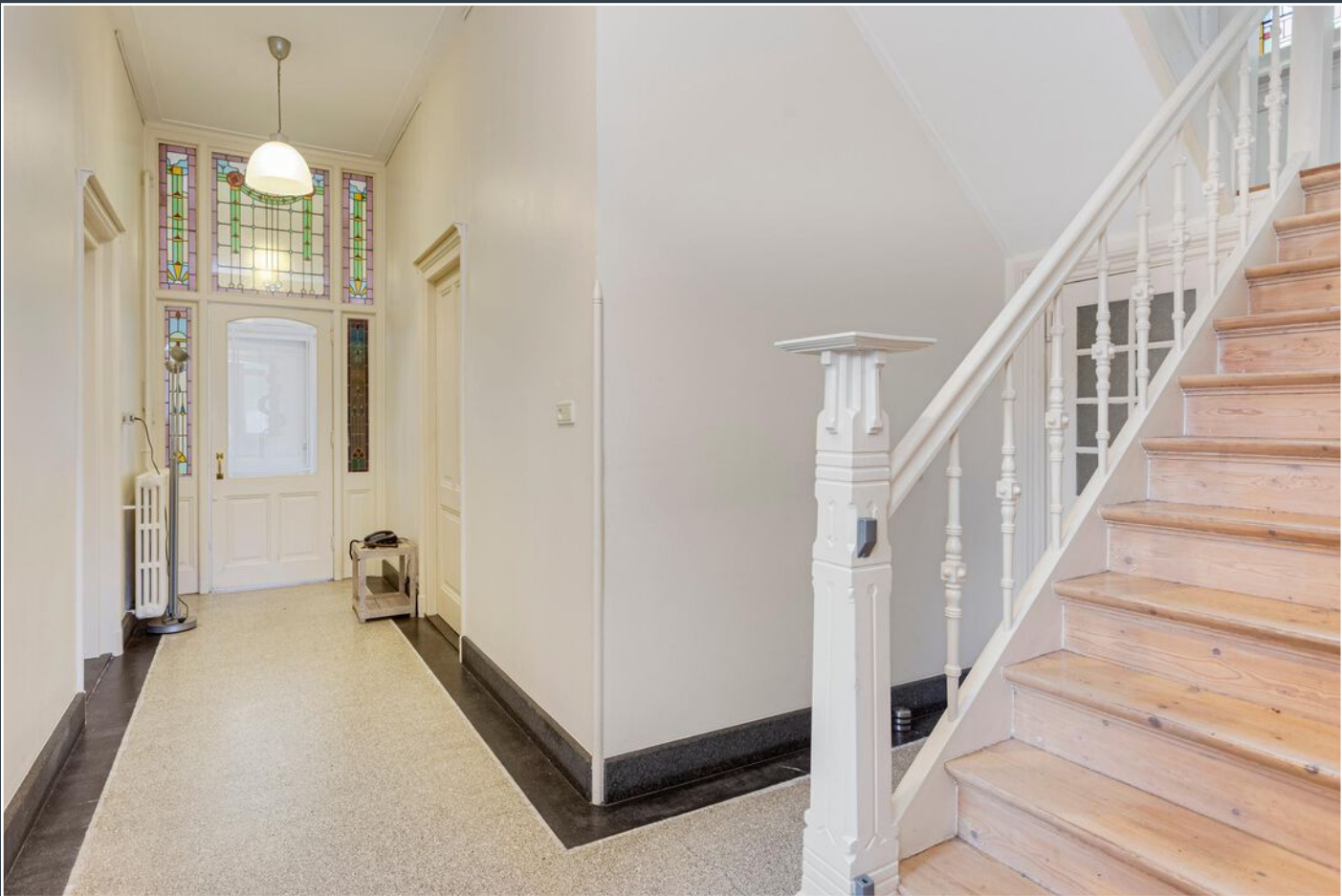












EERSTE VERDIEPING

Via een fraaie trapopgang met bordes en een glas-in-lood raam, naar de overloop en slaapkamers, met een massief eiken vloeren.

Badkamer

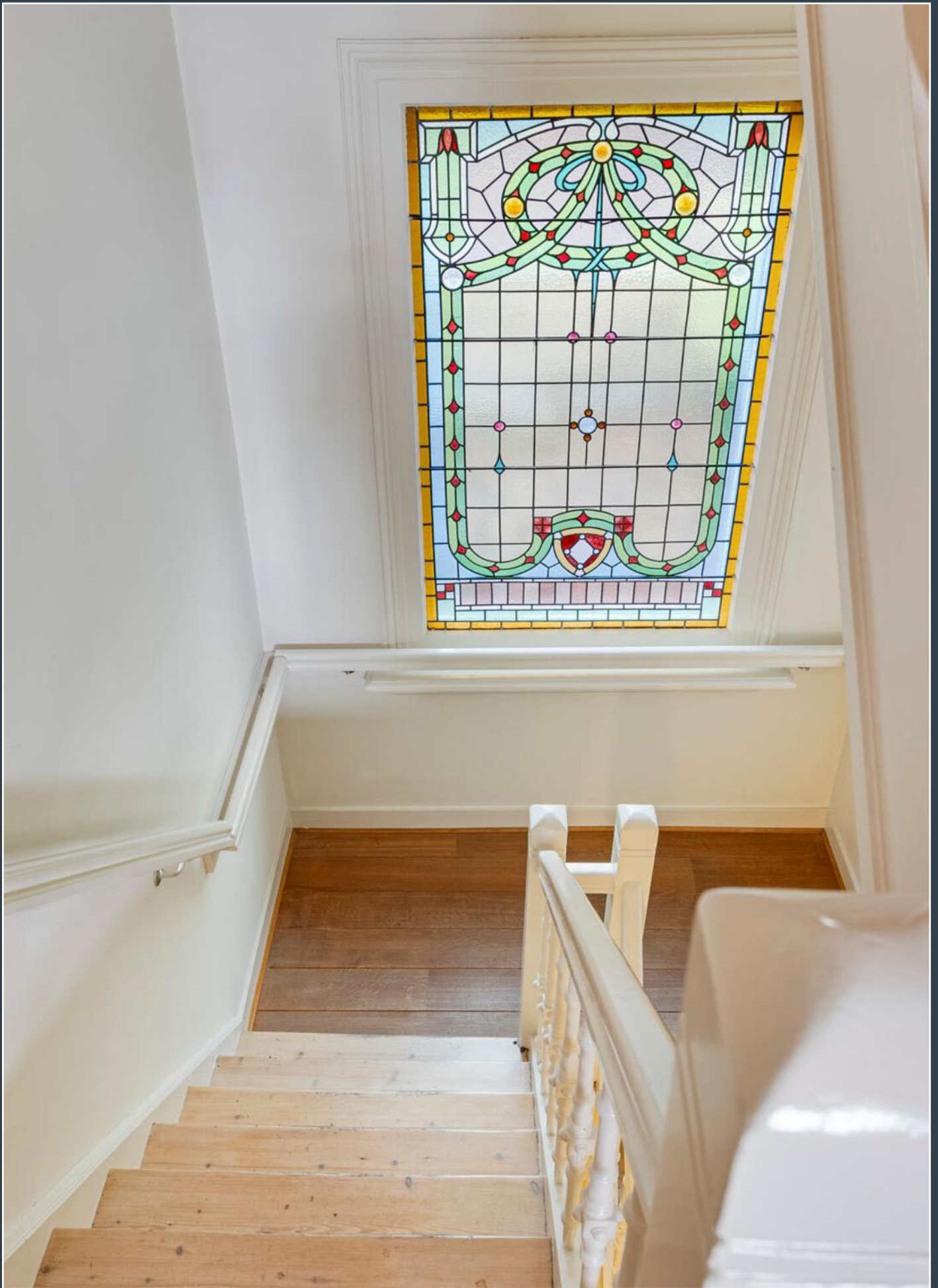
Ruime badkamer met een parketvloer en een luxe (design) afwerkingsniveau. Met o.a. twee wastafels, een vrijstaand ligbad, een wandcloset en bidet. Daglicht en ventilatie via de twee raamkozijnen in de zijgevel.

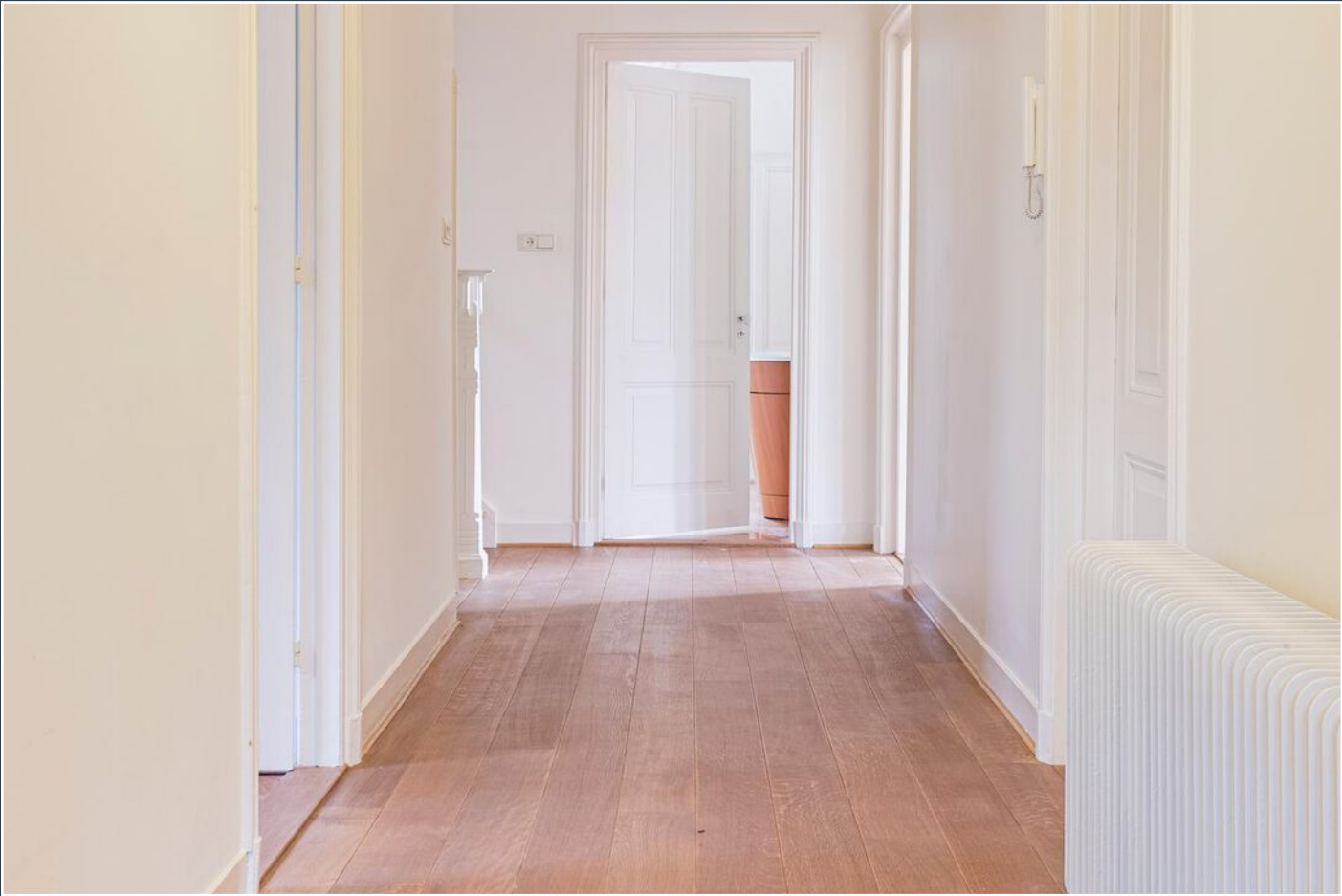
Slaapkamer 1

Rechtstreeks via badkamer toegang tot de kleedruimte, welke grenst aan de hoofdslaapkamer aan de voorzijde. Voorheen 2 slaapkamers. Met o.a. een kastenwand en toegang tot het balkon op de erker.

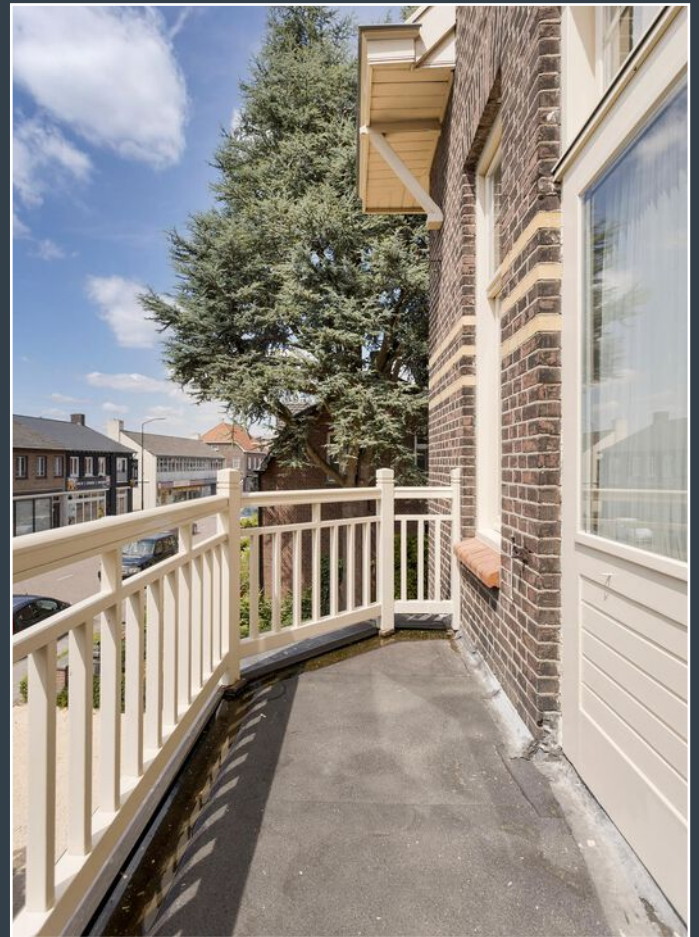
Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de villa ligt nog een ruime slaapkamer met o.a. vaste kasten en uitzicht op de parktuin. Er is nog een 2e badkamer aanwezig met o.a. een douchecabine, wandcloset en een wastafel.













TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap met bordes met een glas-in-lood raam naar een kleine overloop. Deze verdieping is opgedeeld in een 4-tal vertrekken, waarvan twee slaap-/werkkamers met authentieke servieskasten en o.a. een grote zolderruimte met o.a. een dakkapel en de ATAG HR combiketel en warmwaterboiler (140 liter).



EXTERIEUR

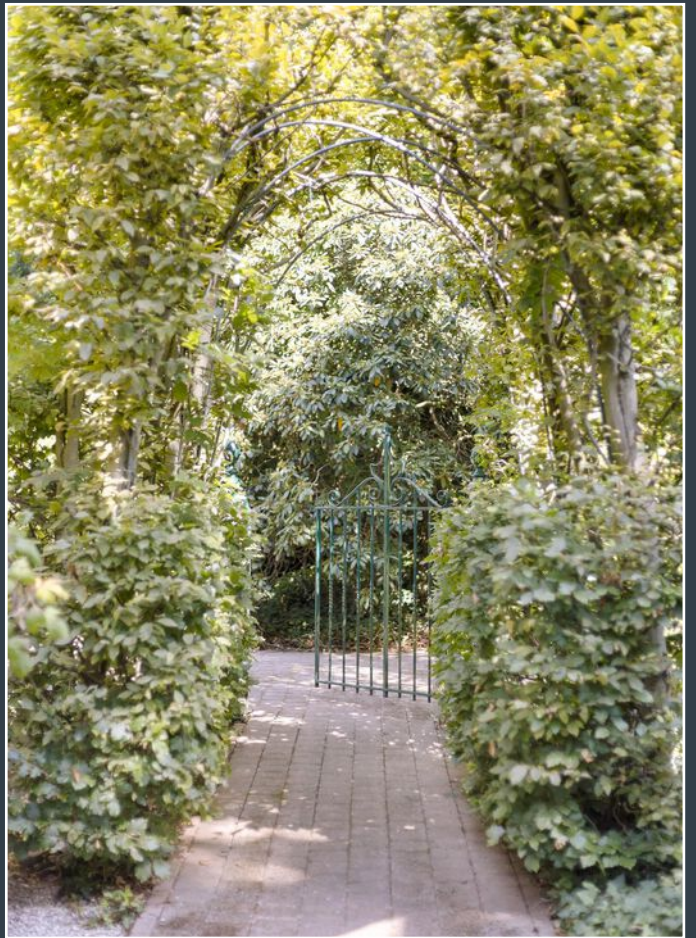
Aan de linkerzijde van de villa ligt een brede oprit met toegang tot de aanpandige garage met fraaie openslaande deuren. Aan de rechterzijde is de zij- en achtertuin, via een poort, bereikbaar. Achter de villa ligt over de gehele breedte een riant terras omzoomd met een prachtige parktuin met diverse boomsoorten. Deze 'groene' oase biedt u maximale privacy, rust en ruimte! Naast de garage bevindt zich nog een kleine tuinberging en een ruime tuinkas.

Wij nodigen u graag uit om deze villa zelf te ervaren!



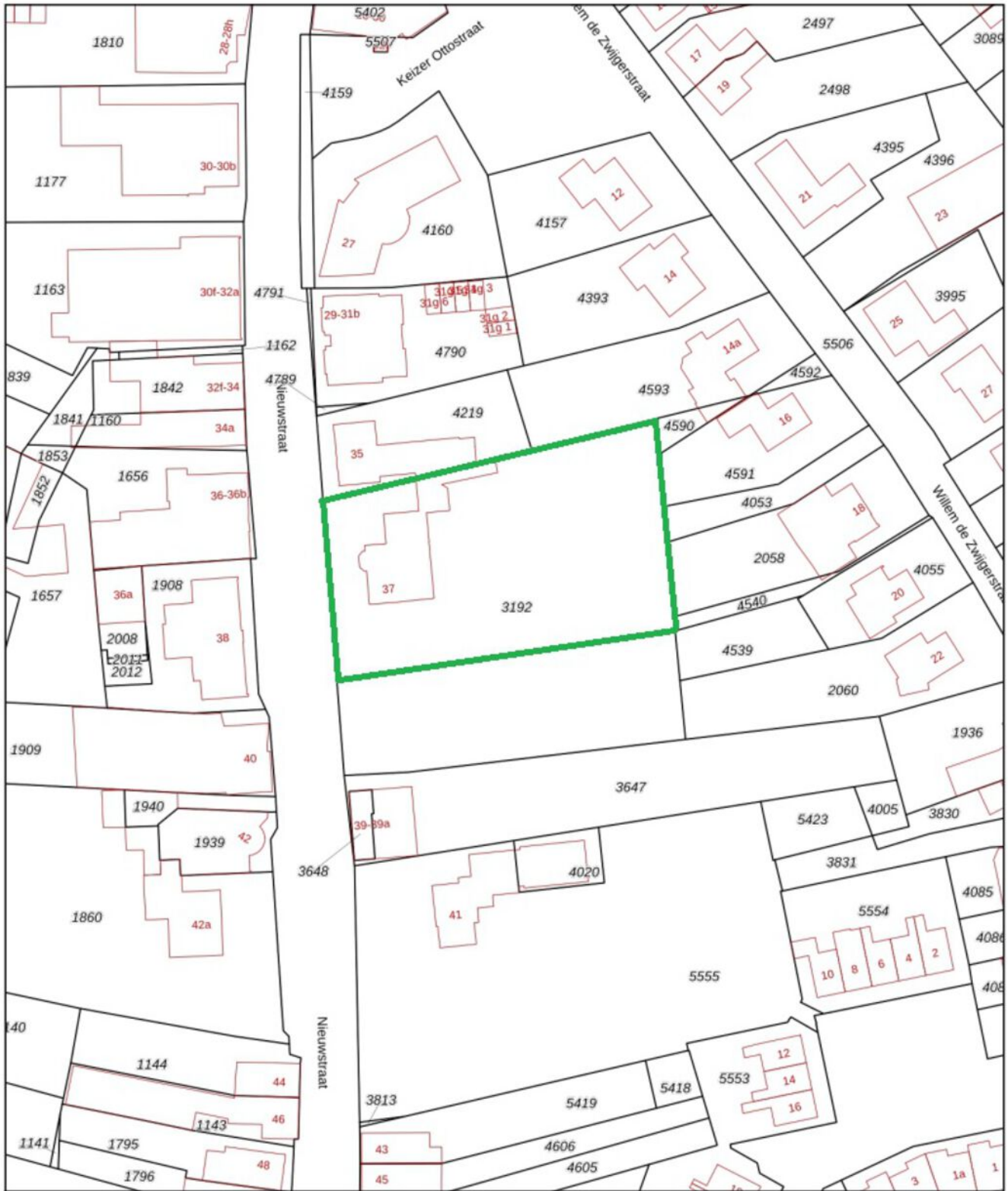







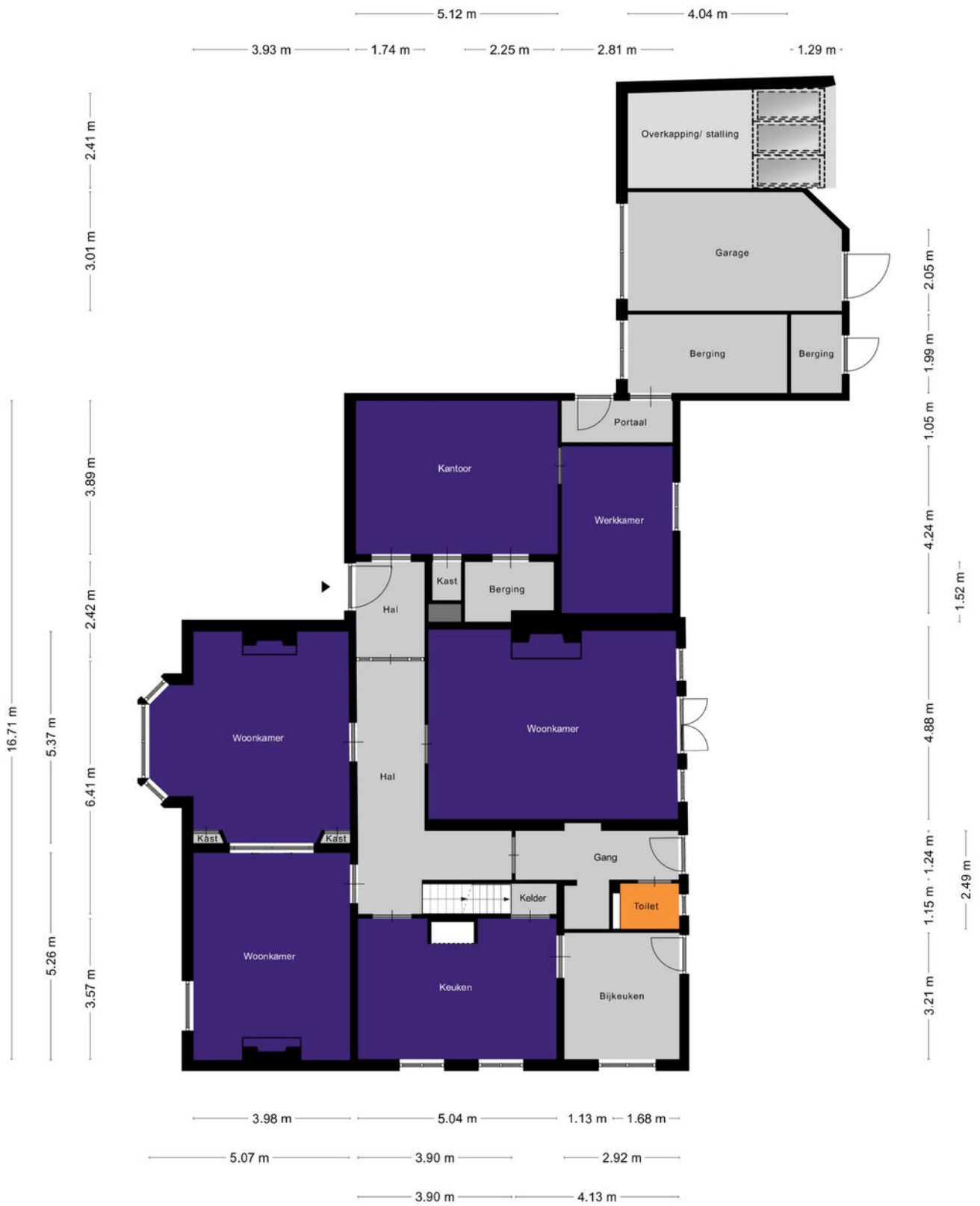




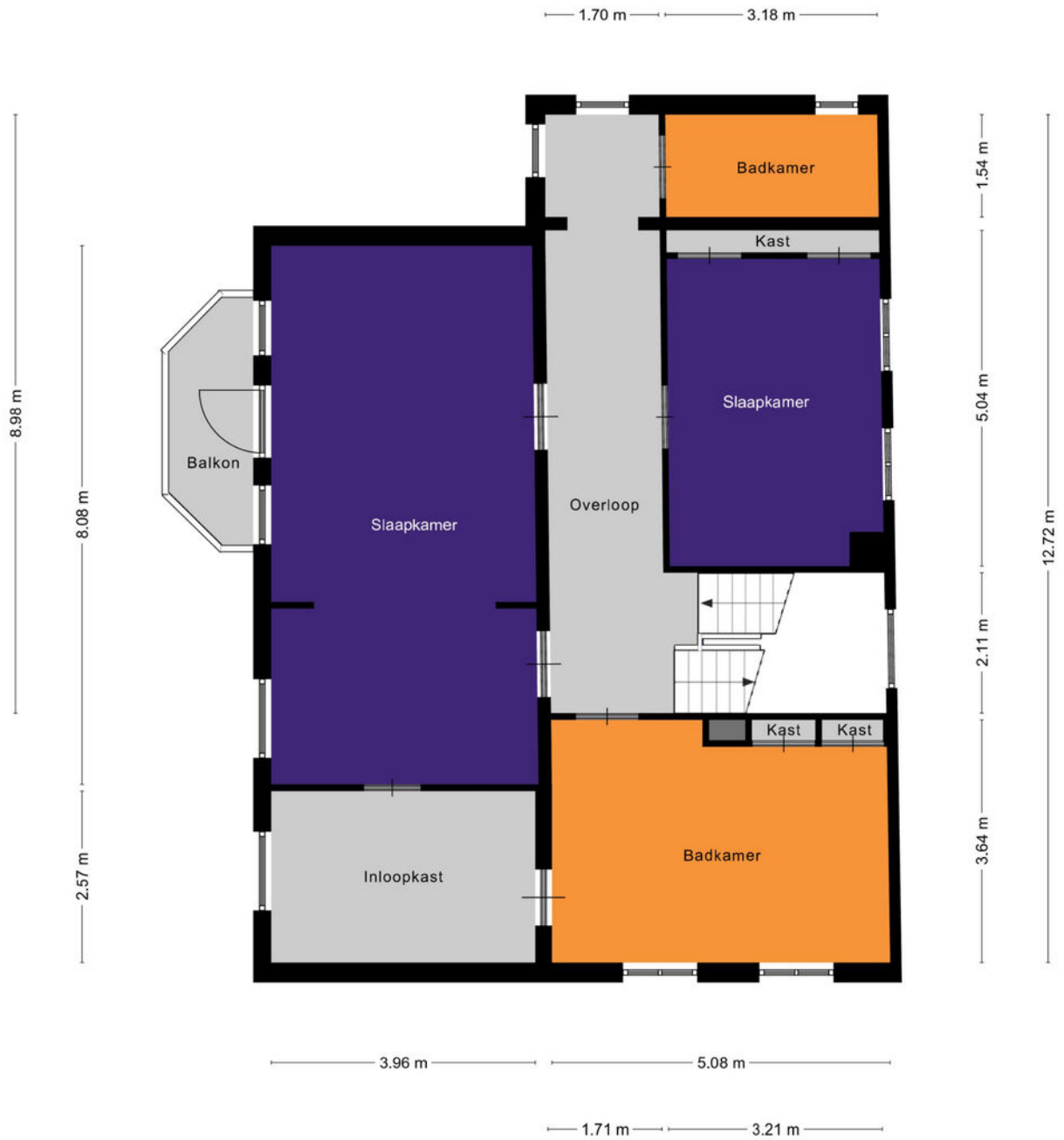


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Budel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3192</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>	
---	--	---

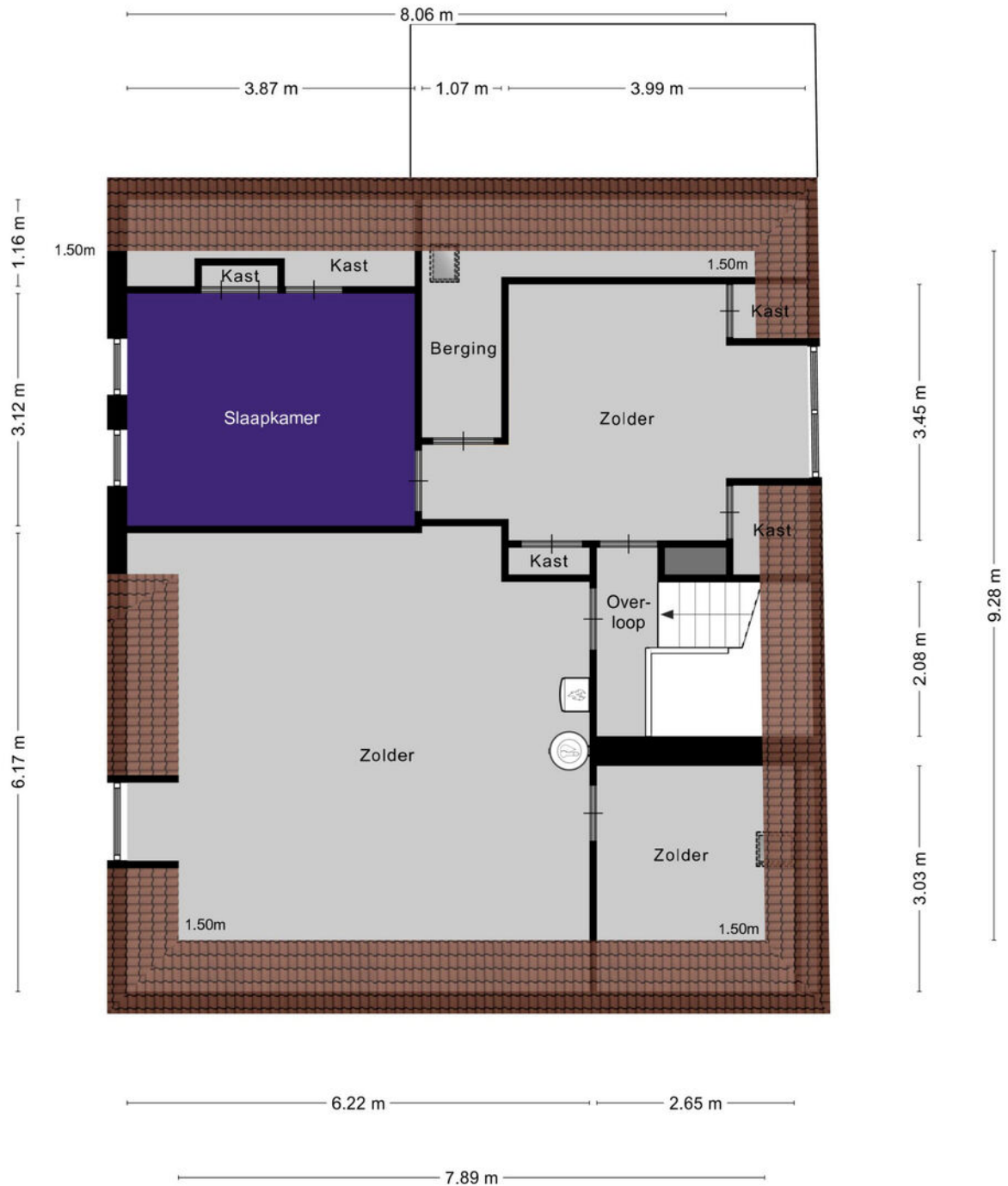




Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

