



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Zandstraat 1 a, Heeswijk-Dinther



Zandstraat 1 a, Heeswijk-Dinther

Deze villa is uniek in zijn soort en zult u nergens anders vinden. De villa is ontworpen door de gerenommeerde architect De Bie en geïnspireerd door de harmonische stijl van de Bossche School. Kenmerkend zijn de diep verzonken ramen om zo de dikte van de buitenmuren te benadrukken, schoonmetselwerk, zicht op de (houten) constructie, de open vides en het gebruik van grijstinten. Het visitekaartje is de voorgevel met haar topgevel ramen in kozijnen als repeterende elementen.

Niet alleen het huis is een pareltje maar ook de ligging. Tegen de rand van de dorpskern met zicht op de kerktoren van de Sint-Servatiuskerk en landerijen.

In 2017 is het huis grondig verbouwd met een op maat gemaakte keuken, luxe sanitair, een volledige nieuw geïsoleerde vloer met vloerverwarming, glad stucwerk en zowel binnen als buiten opnieuw geschilderd. Daarnaast is het huis verduurzaamd naar een energielabel A+++.

Zoekt u een niet-alledaagse villa op een landelijke en centrale locatie, laat u dan verrassen op de Zandstraat te Heeswijk-Dinther!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	310 m²
Inhoud:	1211 m³
Perceeloppervlakte:	1325 m²
Bouwjaar:	1990
Energielabel:	A +++

- * *De woning is volledig geïsoleerd en heeft energiebesparende voorzieningen zoals o.a. vloerverwarming op de begane grond, WTW-installatie, 18 zonnepanelen en een hybride warmtepomp (mrt-2024);*
- * *Moderne afwerking met behoud van typerende Bossche school elementen zoals schoonmetselwerk, vides, open verbindingen, grote glaspertijen en houten constructies;*
- * *Op werkelijk een unieke locatie gelegen aan de rand van dorpskern met vrij uitzicht over landerijen;*
- * *Heeswijk-Dinther is een dorp met 9.000 inwoners dat beschikt over de gewenste voorzieningen en onderwijs;*
- * *De meeste ruimtes zijn voorzien van plafond LED-inbouwspots;*
- * *Door de indeling en volumen van de woning behoren beroep-aan-huis, mantelzorg of B&B-activiteiten tot de vele mogelijkheden;*
- * *Uniek in zijn soort!*



BEGANE GROND

Hal

Een centraal gelegen hal biedt een prachtige open verbinding via een vide naar de eerste verdieping, met een vrije hoogte tot aan de nok en zicht op de houten dakconstructie. De grote keramische vloertegel is over de gehele begane grond drempelloos gelegd en voorzien van vloerverwarming.

De hal gaat in open verbinding over in een gang welke toegang biedt tot alle vertrekken.

Toilet

Ruim en geheel betegeld toilet met wandcloset, urinoir en fonteintje.

Living

Wat een plaatje! U wordt overspoeld door lichtinval, vrij zicht over de eigen achtertuin en weilanden. Ook hier valt de speelse architectuur meteen op door de vide en diverse plafondhoogtes.

De directe verbinding met de tuin wordt versterkt door schuifpuien rondom. Door de L-vormige indeling is er een zithoek, eetgedeelte en open keuken met kookeiland.

Keuken

De moderne keuken is voorzien van een wandopstelling en aparte koffiecorner. Een waar feestje voor een kookfanaat.

Het kookeiland beschikt over een Quooker, Steel Italiaans 6-pits gasfornuis met heteluchtoven, Novy plafondunit, graniet werkblad en volop kastruimte.

De deuren van de wandopstelling zijn van Barnwood, met Liebherr koelkast, Siemens diepvriezer, Miele vaatwasser en wijnkasten (niet gekoeld).



















BEGANE GROND

Technische ruimte

Keurig afgewerkte ruimte met vaste opbergkast. In deze ruimte is de Remeha Hybride warmtepomp (mrt-2024), Zehnder WTW-systeem en verdelers vloerverwarming.

Waskamer

De praktische waskamer is voorzien van een vaste kast en witgoed aansluitingen.

Trapkast

Ideale ruimte voor het opslaan van schoonmaakspullen of etenswaren.

Masterbedroom badkamer-ensuite

De master-bedroom bereikt via een open verbinding met de badkamer. De heerlijke lichte en ruime slaapkamer biedt via twee schuifpuien toegang tot de tuin. Aan weerszijden van het bed is er toegang tot ieders walk-in-closet.

De moderne badkamer lijkt zo uit een exclusieve wooncatalogus te komen. Wat een prachtig design met chromen inbouwkransen en een royale Clou wastafelmeubel en ligbad!

Achter een nis is een wandcloset geplaatst waardoor het toilet uit het zicht blijft. De inloopdouche is zeer royaal en geschikt voor twee mensen met zowel een handdouche als twee regendouches. De Finse sauna maakt de wellness beleving compleet.

Wilt u even afkoelen na de sauna dan kan dat in de tuin die bereikbaar is middels de schuifpui.











BEGANE GROND

Kantoor / multifunctionele ruimte

Aan de voorzijde van de woning is een royale multifunctionele ruimte.. De benedenverdieping (+- 36 m²) is nu ingericht als kantoor. Via een vaste trap is op de eerste verdieping een nu ingerichte multifunctionele ruimte bereikbaar. Het is goed mogelijk om hier extra slaapkamer(s) te realiseren.

De ruimte kan voor vele doeleinden gebruikt worden. U kunt denken aan beroep-aan-huis, studie of woonkamer voor B&B of in pandige mantelzorgwoning! Het topgevelraam biedt prachtig uitzicht over de landerijen en via de schuifpui heeft u rechtstreeks toegang tot de royale oprit.

Entree met keukenblok

Het kantoor heeft een zelfstandige entree aan de voorzijde van het huis. Deze entree is voorzien van een keukenblok met kunststof werkblad, vaatwasser, koelkast en spoelbak. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een fonteintje en wandcloset.







EERSTE VERDIEPING

Overloop met vide die toegang biedt tot slaapkamer, badkamer en studiekamer/
slaapkamer.

De overloop is ruim en kent voldoende daglicht door een Velux dakraam.

Slaapkamer 2

De royale slaapkamer is voorzien van een Velux dakraam, vloerbedekking, stucwerk
wanden en plafond.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer met douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel en Velux
dakraam.

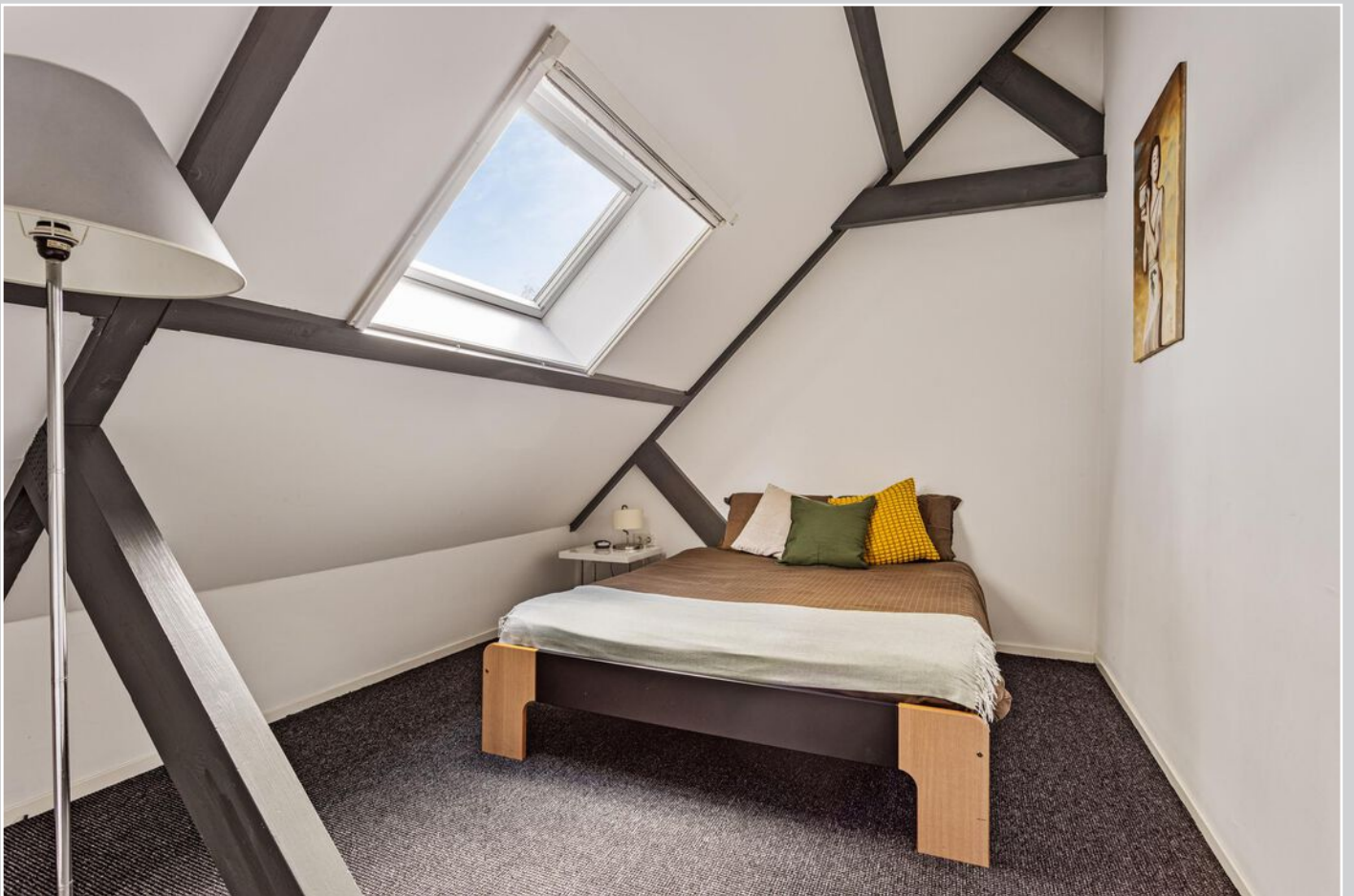
Studiekamer / slaapkamer 3

De speelse en sfeervolle ruimte staat in open verbinding met de living via de vide. Zowel
het Velux dakraam als vast raam zorgen voor veel lichtinval en prachtige vergezichten
over de landerijen en de Sint Servatiuskerk! U kunt hier heerlijk werken of studeren en
toch contact houden met uw medebewoners.











EXTERIEUR

Fraaie tuin met een diversiteit aan vaste planten, bomen en heesters. In het midden van de achtertuin is een waterpartij met waterval. Het gazon wordt gemaaid door een Husqvarna robotmaaier. De tuin is voorzien van een sproei-installatie met een grondwaterpomp.

De vele vogelhuisjes en uilenkasten verraden de prachtige vogels die zich hier ook thuis voelen.

Het riante terras heeft onderhoudsvriendelijke grote tegels en een elektrisch bedienbaar zonneluifel (2023) waardoor u beschut kunt zitten en genieten van de tuin.

Tevens is er een zonneterras aan de zuidzijde. Daarnaast een patio met een vlinder- en insectentuin. De voortuin heeft een grote oprit met Ardenner split met diverse parkeerplaatsen.

Tuinhuis

In de achtertuin is een houten tuinhuis met harmonicadeuren zodat het ook gebruikt kan worden als een semi-overkapping. Deze ruimte kan ook ideaal zijn voor een atelier of iets dergelijks.

Tuinbergingen

Aansluitend aan het tuinhuis is een aparte tuinberging voor het bergen van tuingereedschap.

Inpandige fietsenberging

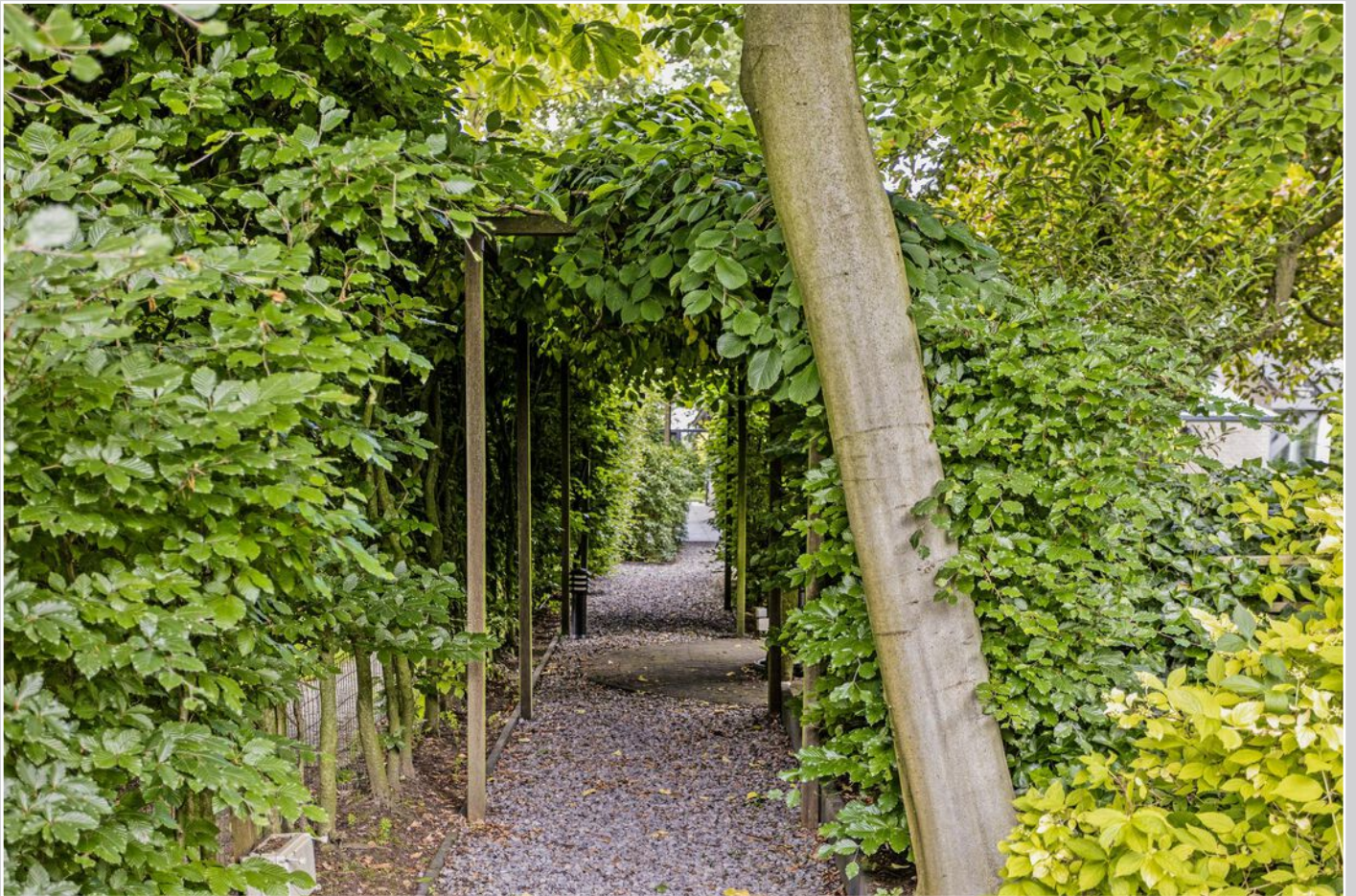
Aan de voorzijde van het huis bevindt zich tevens een apart toegankelijke, inpandige fietsenberging.













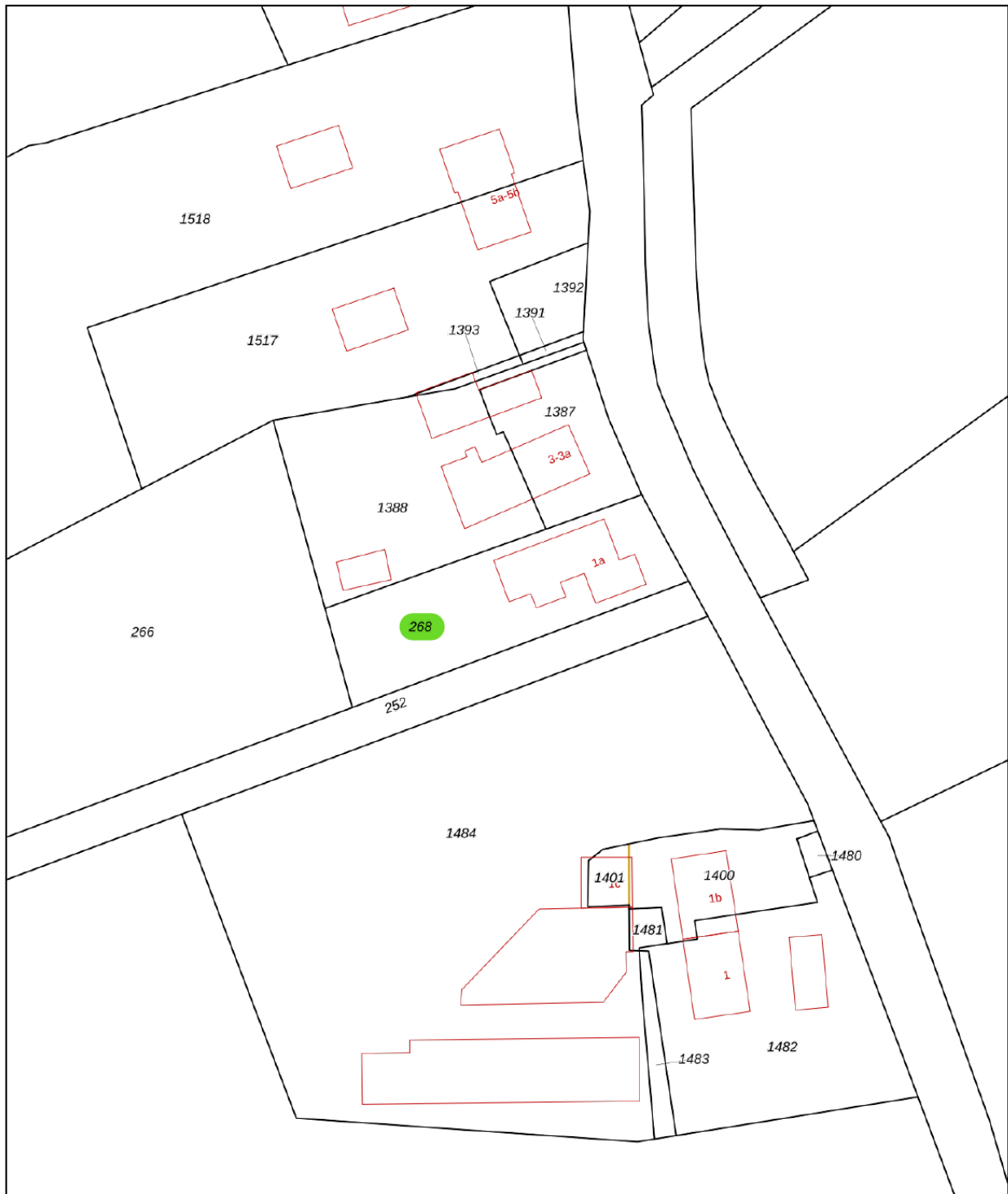






Kadastrale kaart

Uw referentie: zandstraat 1a



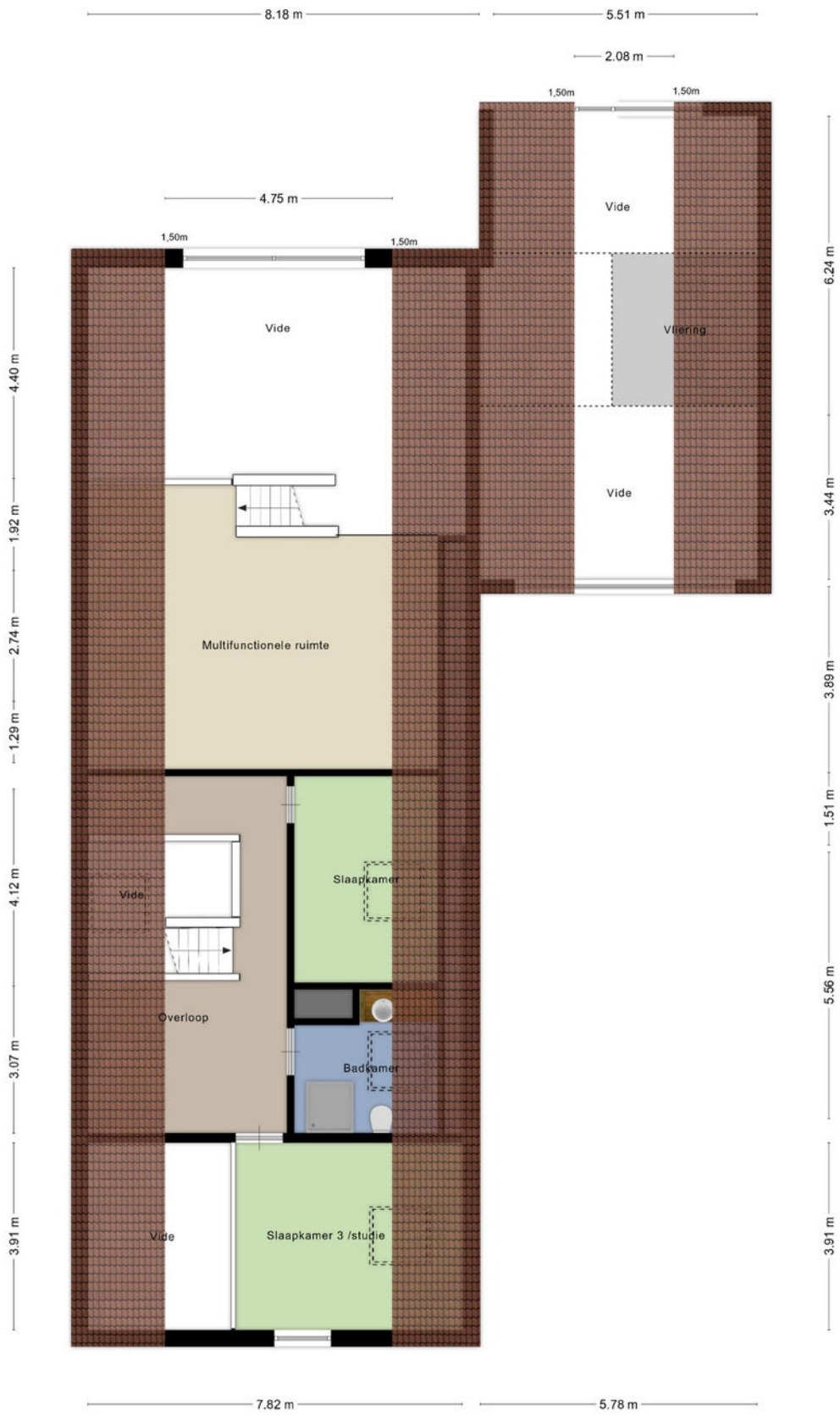
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 268</p>	
--	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 december 2023
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
 © 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				
- Schuifkast berging, waskamer	■			
- Inloopkasten technische ruimte	■			
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				■
				■
				■
				■
Zonnepanelen	■			
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler				■
- geiser				■
- Quooker	■			
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
Bloembakken	■			
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)				■
- Robot maaier	■			
- Beregeningspomp				■
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



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

