



VOLLENBROEK
MAKELAARS & TAXATEURS



Floresstraat 15, Eindhoven



Floresstraat 15, Eindhoven

Exclusieve en residentiële villa met binnenzwembad gelegen op een royaal perceel in de geliefde villawijk "De Karpen".

De begane grond is voorzien van een royale woonkamer (circa 83 m²), keuken en slaapgedeelte met badkamer. De villa is volledig voorzien van een souterrain waar zich ook twee slaapkamers, de badkamer, hobby- en ontspanningsruimte en een dubbele garage bevinden. De eerste verdieping is ingericht als kantoorruimte wat ideaal is voor thuiswerken.

De villa is volledig geïsoleerd, beschikt over gedeeltelijk vloerverwarming en is voorzien van 27 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van ca. 8939 kWh.

"De Karpen" is geliefd vanwege de vele villa's met een diversiteit aan architectuurstijlen, lommerrijke karakter, natuurgebied rondom de "Karpendonkse Plas" en een goede ontsluiting naar het stadscentrum van zowel Eindhoven als Helmond, snelweg A50 (Nijmegen) en A2 (Amsterdam – Maastricht).

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 511 m².

Inhoud: 2010 m³.

Perceeloppervlakte: 1992 m².

Bouwjaar: ca. 1994.

Energie label: B

- * **Exclusieve villa met verwarmd binnenzwembad;**
- * **In geliefde villawijk "De Karpen" gelegen nabij de Karpendonkse plassen en de ring van Eindhoven;**
- * **De villa is volledig geïsoleerd en voorzien van 27 zonnepanelen met een jaaropbrengst van ca. 8939 kWh;**
- * **Binnenstad is op loopafstand gelegen;**
- * **Alarminstallatie en camerabewaking;**
- * **Op dit moment beschikt de villa over 3 slaapkamers, maar op zeer eenvoudige wijze kunnen er 5 slaapkamers gerealiseerd worden!;**
- * **De living, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond beschikken over vloerverwarming;**
- * **Goede ontsluiting naar snelweg A2 (Maastricht – 's-Hertogenbosch) en A50 (Nijmegen – Eindhoven);**



BEGANE GROND

WOONGEDEELTE

Entree

Statige entree vanwege de hogere ligging van de villa. Deze is toegankelijk via een royaal bordes.

Prachtige, royale ontvangsthal met vide en glazen designdeuren naar living. De handvormige gouden wandtegels geven de ruimte een rijke uitstraling en sfeer. In de hal is een meterkast en garderobenis.

Toilet

Geheel betegeld gastentoilet met wandcloset en toiletmeubel met wastafel.

Living

Heerlijke ruime woonkamer met een vrije hoogte tot aan de nok. Door middel van de vide is er rechtstreeks contact mogelijk met de eerste verdieping en het kantoor. De moderne, lichte tegelvloer beschikt over vloerverwarming. Openslaande deuren naar groot terras. Het zit- en eetgedeelte wordt gescheiden door een vaste designkast met vitrine en gashaard.

Woonkeuken

Moderne woonkeuken met inbouwkeuken en kookeiland. De keuken beschikt over de volgende Siemens keukenapparatuur: 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, stoomoven en magnetron. Het dikke werkblad bestaat uit composiet. Daarnaast is er een aparte provisieruimte waar uw proviand kan worden bewaard.

















BEGANE GROND

SLAAPGEDEELTE

Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer waar het topgevelraam meteen in het oog springt. Er is volop lichtinval en een goede view naar buiten. De slaapkamer is daarom ook uitermate geschikt voor gebruik als kantoor. De slaapkamer beschikt over (keramische) marmeren tegelvloer met grote tegels, een kastenwand, een inbouwkast en een omkleedgedeelte waar een walk-in-closet gerealiseerd kan worden.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer met L-vormige badkamermeubel voorzien van twee wastafels. Compleet ingericht met een douche, ligbad en een nis met wandcloset. De badkamer beschikt over een designradiator en een waskoker die rechtstreeks in het souterrain (waskamer) uitkomt.





ZWEMBAD

Poolhouse

Waar droomt u nog meer van? Een in pandig zwembad waar u iedere ochtend een frisse duik kunt nemen alvorens uw werkdag begint! Het betegelde zwembad is uiteraard verwarmd en beschikt over een jetstream en verlichting. De ruimte zelf heeft balansventilatie waardoor er altijd een juist klimaat heerst. In de zomermaanden kunt u de schuifpuien openen zodat er meer de beleving van een buitenzwembad gecreëerd kan worden. In het poolhouse daarnaast is een Finse sauna en douche.





SOUTERRAIN

Ruimtes t.b.v. poolhouse

Rechtstreeks via het poolhouse is het souterrain bereikbaar waar enkele functionele ruimtes ten behoeve van het poolhouse zijn te bereiken. U kunt denken aan een omkleedkamer, waskamer met witgoed aansluitingen, toiletruimte en een technische ruimte.

In de technische ruimte zijn twee c.v.-ketels (Nefit Topline), een Inventum warmwaterboiler, een Starline zwembad pomp-/filterinstallatie (volautomatisch) en Dantherm balansventilatie.

Garage

Dubbele inpandige garage met hellingbaan, elektrisch bedienbare sectionaal deur en wateraansluiting v.v. close-in-boiler. De garage is keurig afgewerkt met een tegelvloer en inbouwkasten.

Bergingen / provisieruimtes

Twee separate bergingen c.q. provisieruimtes voor het opslaan van spullen of bewaren van uw proviand.





SOUTERRAIN

SLAAPGEDEELTE

In het gehele slaapgedeelte ligt een prachtige eikenhouten vloer (gelegd in 2022). De lange gang biedt toegang tot de twee slaapkamers, de recreatieruimte, het toilet en de badkamer. De ruimtes zijn makkelijk tot één grote ruimte om te bouwen voor bv. een bioscoop of een grote gym.

Slaapkamer 2

Eikenhouten vloer, kastenwand en kiep-/draairaam met handbediende rolluiken.

Slaapkamer 3

Opvallend grote slaapkamer (voorheen twee aparte slaapkamers). Uiteraard kan dit vrij eenvoudig weer teruggebracht worden. Ook deze slaapkamer beschikt over kiep-/draairamen met handbediende rolluiken, een kastenwand en een eikenhoutenvloer.

Recreatieruimte

Op dit moment in gebruik als muziekkamer.

Toilet

Aparte en geheel betegelde toiletruimte met fonteintje.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer met douche, designradiator en badkamermeubel met twee wastafels.





EERSTE VERDIEPING

Vide – overloop met eikenhouten vloer waar twee Velux dakramen geplaatst zijn die samen zorgen voor voldoende lichtinval waardoor deze ruimte zich leent voor diverse doeleinden waaronder kantoor, study of recreatieruimte.

Via de glazen steellook pui is het kantoor bereikbaar. Ook het kantoor beschikt over een groot dakraam voor voldoende lichtinval. Hier is voldoende ruimte voor een groot bureau en archiefkasten.







EXTERIEUR

Ruime voortuin met bordes, diverse borders met grind of beplanting. Er is volop parkeergelegenheid voor diverse auto's op eigen terrein of in de straat. De privacy biedende achtertuin met aan de achterzijde een natuurrijke wal waardoor u het gehele jaar kunt genieten van een groen uitzicht. De achtertuin is aangelegd met diverse gazons, borders en groene hagen als erfafscheiding. De tuin kan worden besproeid door middel van een sproei-installatie die is aangesloten op een bron.

Naast de villa is een oprit met gedeeltelijke overkapping voor het droog stallen van bijvoorbeeld een aanhanger.

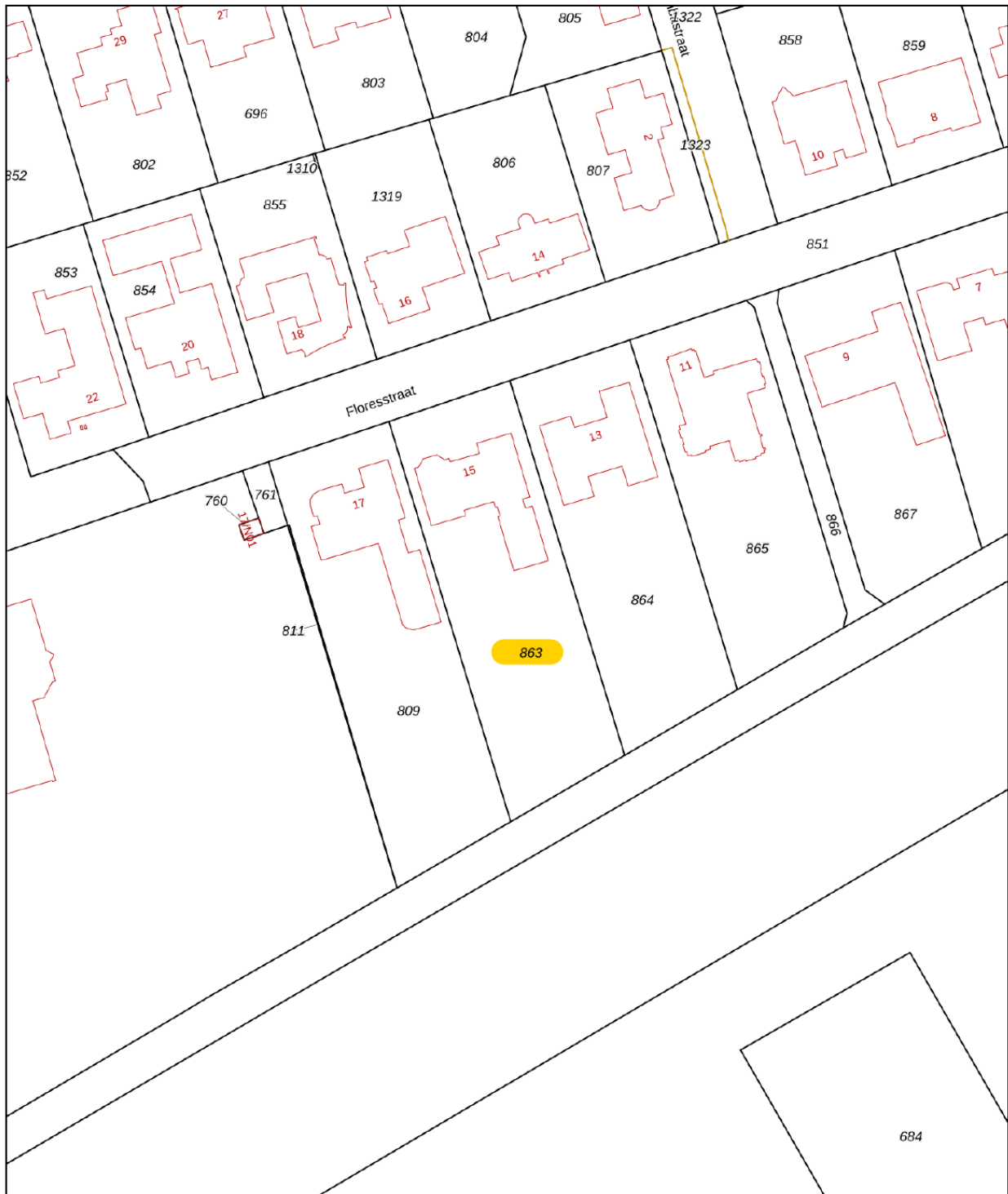







Kadastrale kaart

Uw referentie: Floresstraat 15 Eind



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tongelre	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 863	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



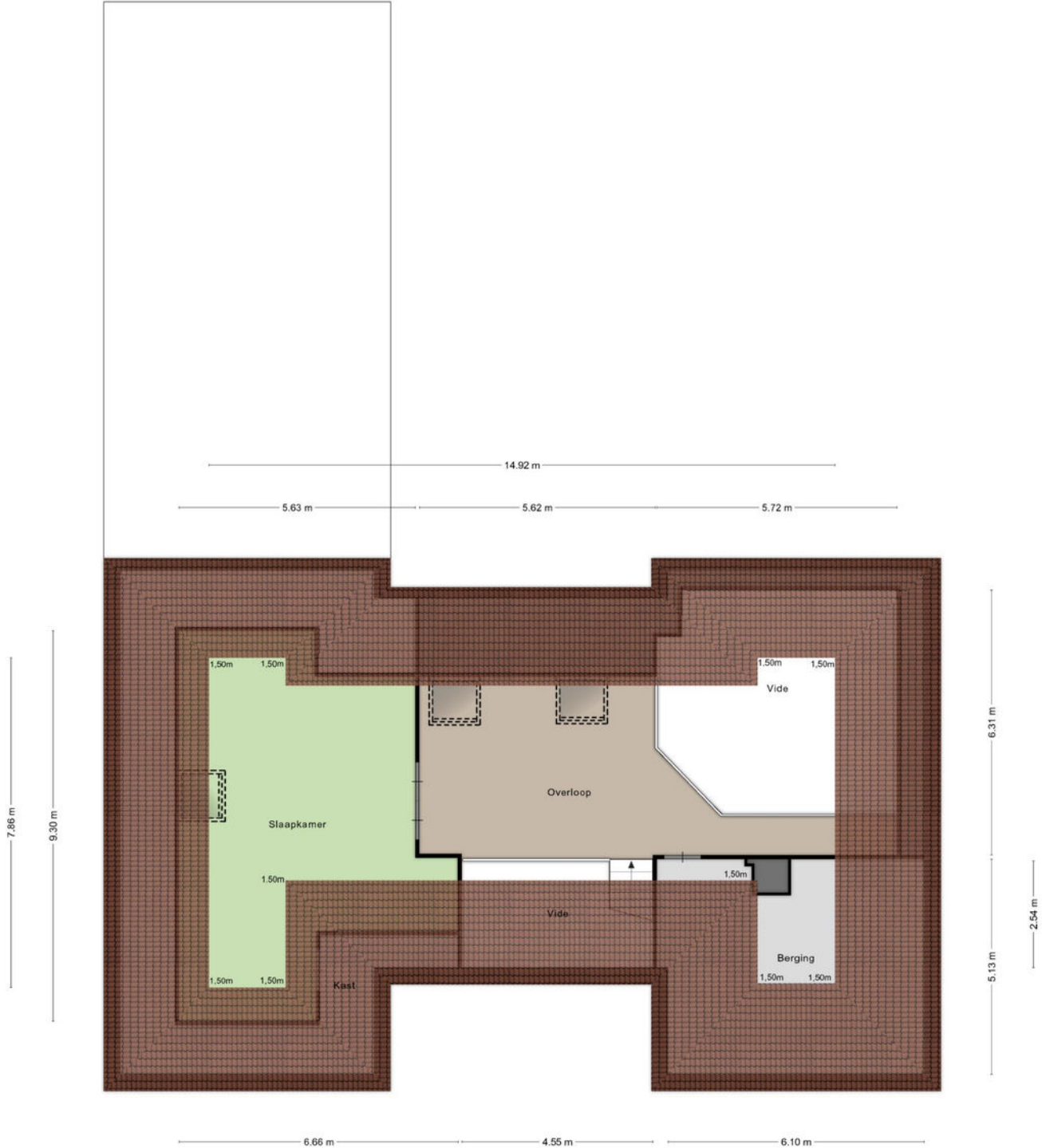
Begane grond



Souterrain



Eerste verdieping



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
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	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			
-	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	■		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine / scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toilethouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
Kluis	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
- geiser	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		



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

