



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



De Scheerder 27, Veldhoven

# De Scheerder 27, Veldhoven

In de ruim opgezette en geliefde woonwijk 't Look ligt deze royale villa. Deze villa is een waar ruimtewonder dat u niet snel elders gaat aantreffen. De voormalige praktijkruimte geeft u alle mogelijkheden voor onder andere bedrijf-aan-huis, mantelzorg of guesthouse. Natuurlijk kunt u ook gewoon heerlijk genieten van extra leefruimte of gebruiken voor een hobby welke om meer ruimte vraagt. De woning zelf is ook opvallend riant en beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime garage en royale leefruimtes op de begane grond.

De wijk 't Look is groen van opzet en bestaat uit diverse woonerven. Deze villa is op een autoluwe en privacy biedende locatie gelegen op het einde van een woenerf. Op eigen terrein heeft u een riante oprit maar ook aan de voorzijde zijn er diverse openbare parkeerplaatsen. Alle denkbare voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig zoals Albert Heijn, basisschool De Brembocht, een kinderdagverblijf en het Citycentrum met een ruim winkelaanbod.

De woning verdient wat liefde maar biedt dan ook kansen voor uw toekomstige familieparadijs.

---

## **ALGEMEEN:**

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>310 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>1.257 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>1.502 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1977</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>C</b>

- \* *De woning beschikt over isolatiedakplaten, vloerisolatie en de ramen zijn gedeeltelijk voorzien van isolatieglas;*
- \* *Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten;*
- \* *Alarminstallatie;*
- \* *Voormalige huisartsenpraktijk; ideaal voor beroep-aan-huis, mantelzorg of guesthouse;*
- \* *Opvallend royale villa met 4 slaapkamers, 2 badkamers, een ruime garage en bijgebouw;*
- \* *Heerlijk, royaal perceel van 1.502 m<sup>2</sup> dat grotendeels gunstig is gepositioneerd op het Zuid-Oosten;*
- \* *Op korte afstand van winkelcentrum Citycentrum, Albert Heijn, basisschool De Brembocht en kinderdagverblijf;*
- \* *Goede verbinding naar snelweg A67 (Eindhoven-Antwerpen), A2 (Maastricht-Amsterdam) en ring Eindhoven.*





# BEGANE GROND

## WOONGEDEELTE

---

### Entree

Via het bordes en de overdekte entree bereikt u de dubbele voordeur met zijlichten. Deze royale hal heeft een garderobenis en biedt toegang tot de living, het toilet, meterkast (v.v. glasvezel), de praktijkruimte en middels een trap naar de eerste verdieping of kelder. De hal is voorzien van plavuizen, radiatoren, wanden met deels krabwerk en deels schoonmetselwerk en een balkenplafond.

Het toilet is bereikbaar via de garderobenis. Deze is halfhoog betegeld en voorzien van een staand toilet met een fonteintje.

### Living

Middels een dubbele deur is de living bereikbaar. Deze splitlevel living is door de hoogteverschillen op een natuurlijke wijze verdeeld in een zit- en een eetgedeelte. Centraal in het zitgedeelte is een sfeervolle schouw met houthaard en plateau voor tv en houtopslag: gezellig voor de winterse maanden.

Het eetgedeelte heeft schuifdeuren naar een gedeeltelijk overdekt terras en een loopdeur naar een ander gedeeltelijk overdekt terras.

Zowel de voor- als achterkamer beschikt over een plavuizenvloer met vloerverwarming en meerdere convectoputten. Ook hier is een balkenplafond aanwezig.

### Keuken

De woonkeuken is vanuit het eetgedeelte via schuifdeuren te bereiken waardoor de keuken ook halfopen is. In de keuken bevindt zich een U-vormige eikenhouten keukeninrichting met een vaatwasser, oven, afzuigkap, elektrische kookplaat en een koelkast. De keuken is daarnaast voorzien van een houten aanrechtblad met spoelbak en afdruiptank, plavuizenvloer, radiator, bovenkastjes en een baropstelling.

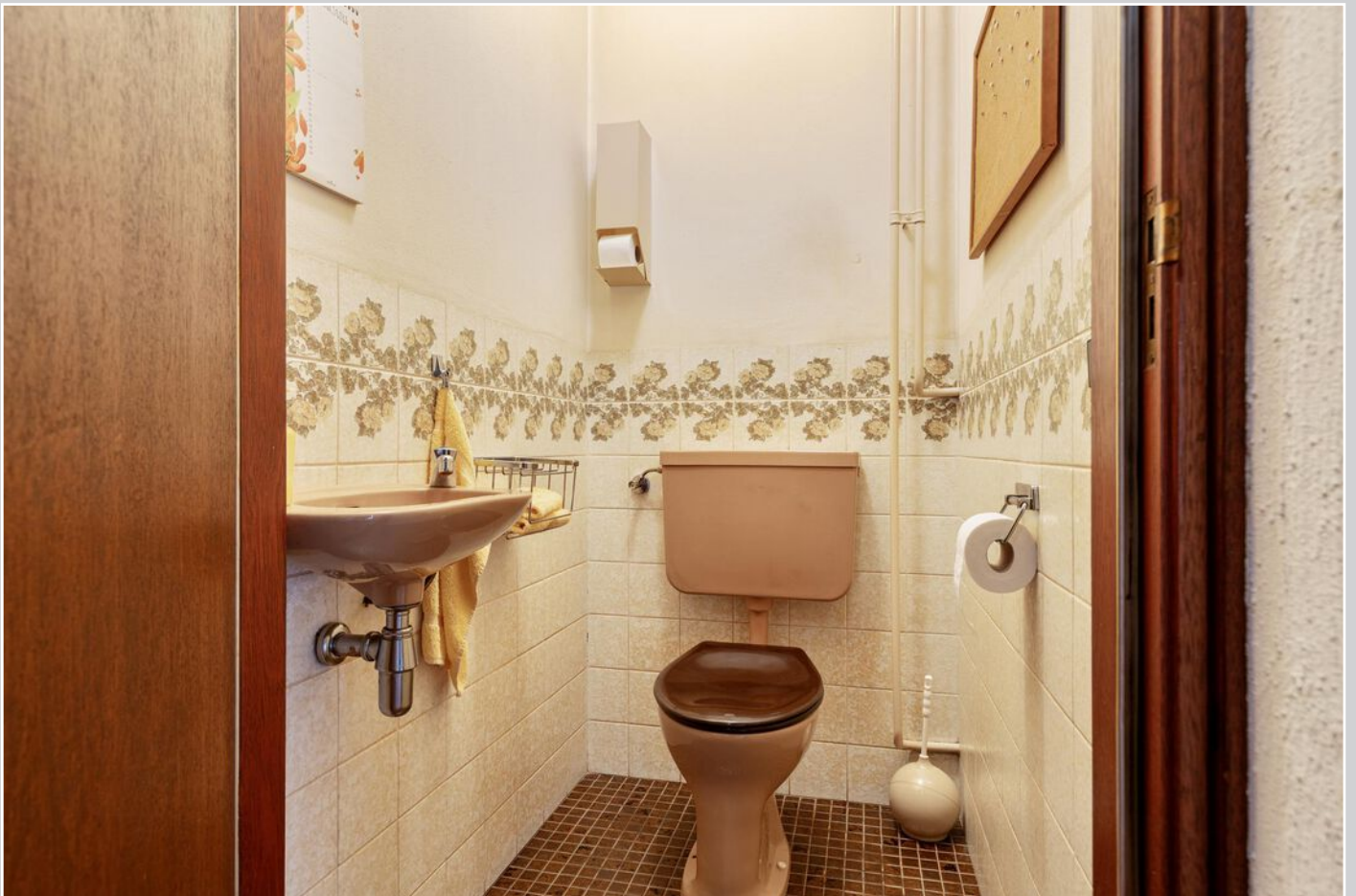
### Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer met aansluitingen voor het witgoed en een stortbak met wateraansluiting. De wanden zijn halfhoog betegeld.

### Kelder

De kelder is erg ruim en manshoog. Eveneens is er een aparte provisieruimte met tegelvloer.































# BEGANE GROND

## PRAKTIJKRUIMTE

---

U komt de praktijkruimte binnen via een ontvangsthal welke zowel van binnen als via buiten is te bereiken. De ontvangsthal is voorzien van een tegelvloer, wanden van schoonmetselwerk en een houten sierplafond. Vanuit de ontvangsthal zijn alle aparte ruimtes bereikbaar.

### Receptie

De receptie is een aparte ruimte annex kantoor met een ontvangstbalie naar de hal toe. In de ruimte is een aanrecht met gootsteen en de ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, houten sierplafond en schuurwerk wanden.

### Toiletruimte

De toiletruimte is halfhoog betegeld en is voorzien van een staand toilet, fonteintje en een radiator.

### Wachtruimte

De wachtruimte is voorzien van krabwerk wanden, een houten sierplafond, vloerbedekking en een radiator.

### Spreekkamer

De spreekkamer is naast de ontvangsthal ook bereikbaar via de receptie. De kamer is ruim en eveneens voorzien van een houten sierplafond, vloerbedekking, stucwerk wanden en een vaste kastenwand.

### Behandelkamer

Aansluitend is een behandelkamer gerealiseerd welke voorzien is van een akoestiekplafond, een vinylvloer en een vaste wastafel met betegelde achterwand.























# EERSTE VERDIEPING

---

Via de fraaie stenen trapopgang met vide – wat bijna doet denken aan een Spaanse villa – is de eerste verdieping bereikbaar.

## Overloop

De overloop is voorzien van een laminaatvloer, wanden met krabwerk afwerking, een houten sierplafond, een inbouw-schuifkast en inbouwkast. Via de overloop zijn 4 slaapkamers en een aparte doucheruimte (2e badkamer) bereikbaar.

## Slaapkamer 1

Deze ouderslaapkamer heeft een royaal oppervlak en heeft beschikking over een eigen badkamer. Deze slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, wanden met krabwerk, een houten sierplafond en een aluminium schuifraam met dubbel glas. Middels een schuifdeur is er toegang tot extra bergruimte.

## Badkamer 1

Aansluitend aan de ouderslaapkamer een volledig betegelde badkamer met douche, ligbad, dubbele wastafel en radiator.

## Bergruimtes

Er zijn 3 bergruimtes aanwezig. De kasten verschillen van maat en bieden veel ruimte voor het opbergen van spullen.

## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is aan voorzien van een laminaatvloer, dakkapel met aluminium schuifraam met dubbel glas, wanden van krabwerk, inbouwkast en een nis met wastafel. Ook heeft deze slaapkamer een houten sierplafond.

## Slaapkamer 3

Deze slaapkamer heeft dezelfde specificaties als slaapkamer 2.

## Slaapkamer 4

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een laminaatvloer, aluminium schuifraam met isolatieglas, wanden van krabwerk, inbouwkast en een nis met wastafel. Ook deze slaapkamer heeft een houten sierplafond.

## Badkamer 2

Deze volledig betegelde badkamer is voorzien van een houten sierplafond, een toilet en een douche. Tevens is hier een radiator aanwezig.















# TWEEDE VERDIEPING

---

Bereikbaar via een vaste trap. Voorzolder waar de Vaillant c.v. ketel (bouwjaar 2007) voor de praktijkruimte is gelegen.

Op de bergzolder is de c.v. ketel Nefit Topline met extra warmwaterboiler gesitueerd.







# EXTERIEUR

---

## Garage

De royale garage is inpandig via de bijkeuken te bereiken en ligt twee tredes lager. Deze garage is voorzien van een tegelvloer, een radiator, een loopdeur naar de achtertuin en een elektrische kanteldeur met loopdeur.

## Vrijstaande garage / bijgebouw

Houtskeletbouw met gedeeltelijk opgemetselde muren en gefundeerd met poeren. Via de openslaande, houten garagedeuren is het bijgebouw toegankelijk. De ruimte is bestraat en er is een loopdeur naar achtertuin. Op de vliering is er nog ruimte om extra spullen op te bergen.

## Tuin

Rondom de woning is een natuurlijke tuin aangelegd, bestaande uit een groot gazon met borders en diverse stenen bloembakken. De tuin biedt veel privacy en kent een diversiteit aan vaste planten, struiken en bomen. Op meerdere verhoogde en deels overdekte terrassen kunt u heerlijk genieten van de zon of juist van de schaduw. De lange, verharde oprijlaan biedt toegang tot zowel de garage als het bijgebouw.




































Kadastrale kaart

Uw referentie: De Scheerder



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie E Perceel 3134</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 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.





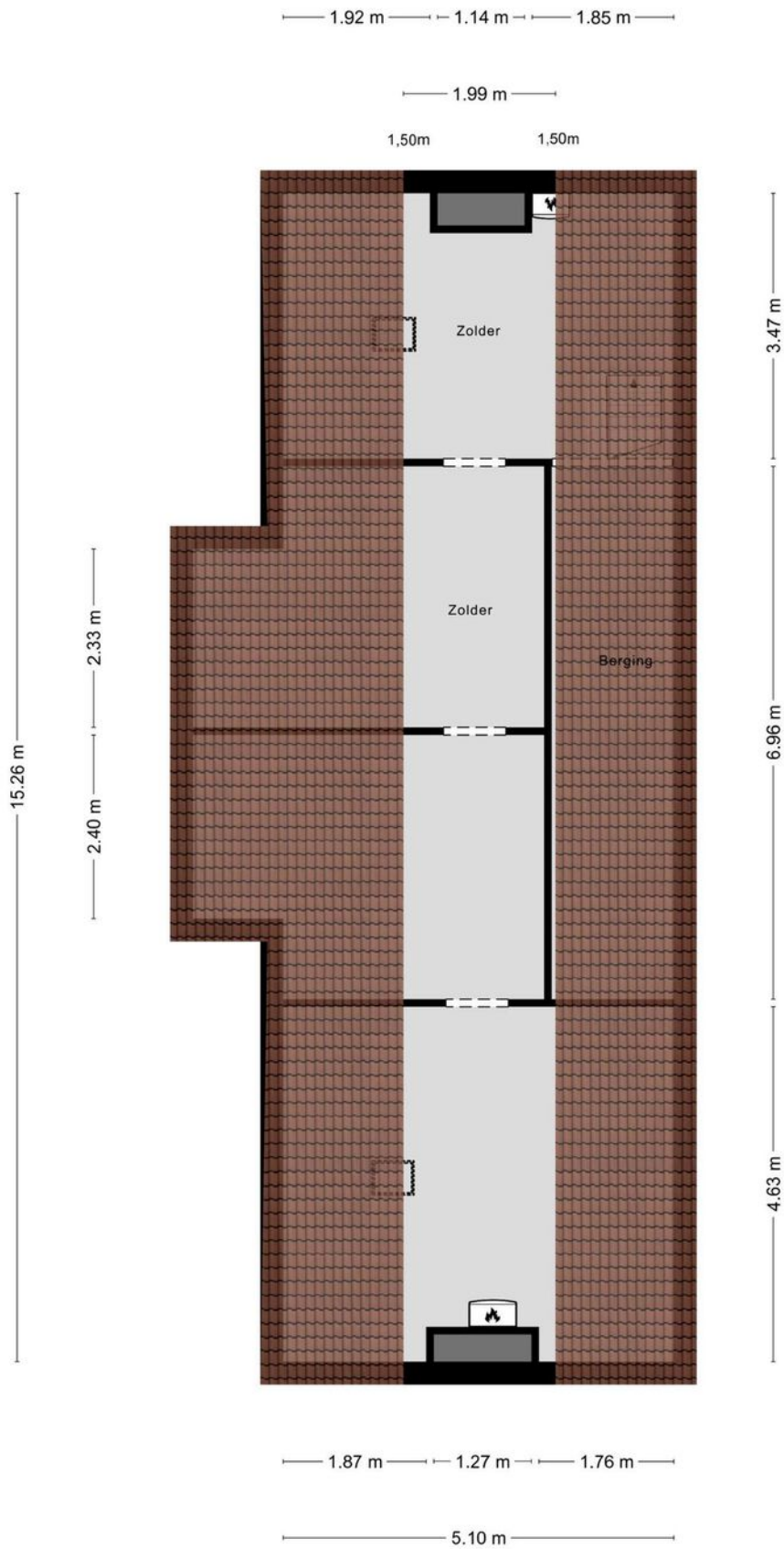
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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

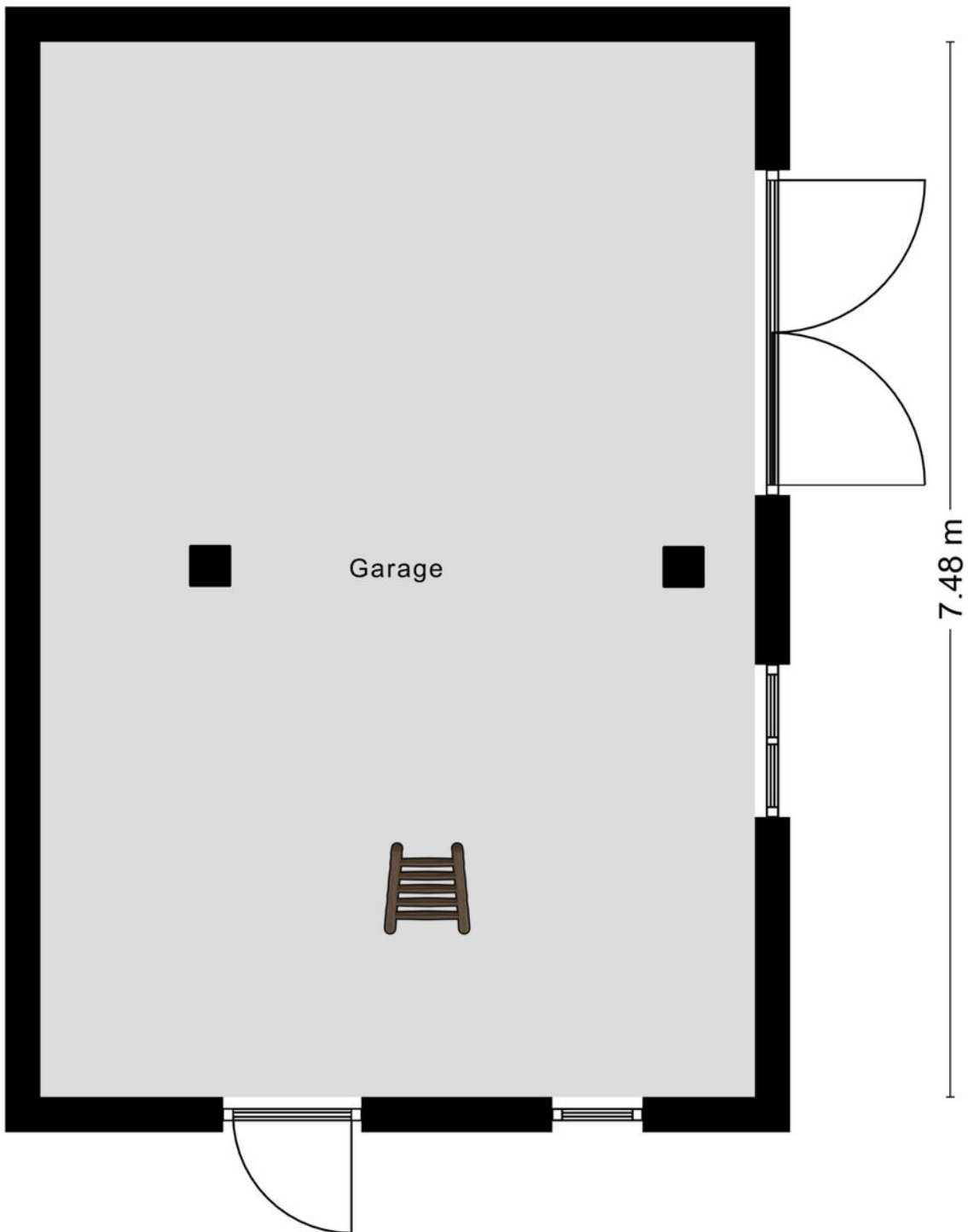




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



5.07 m



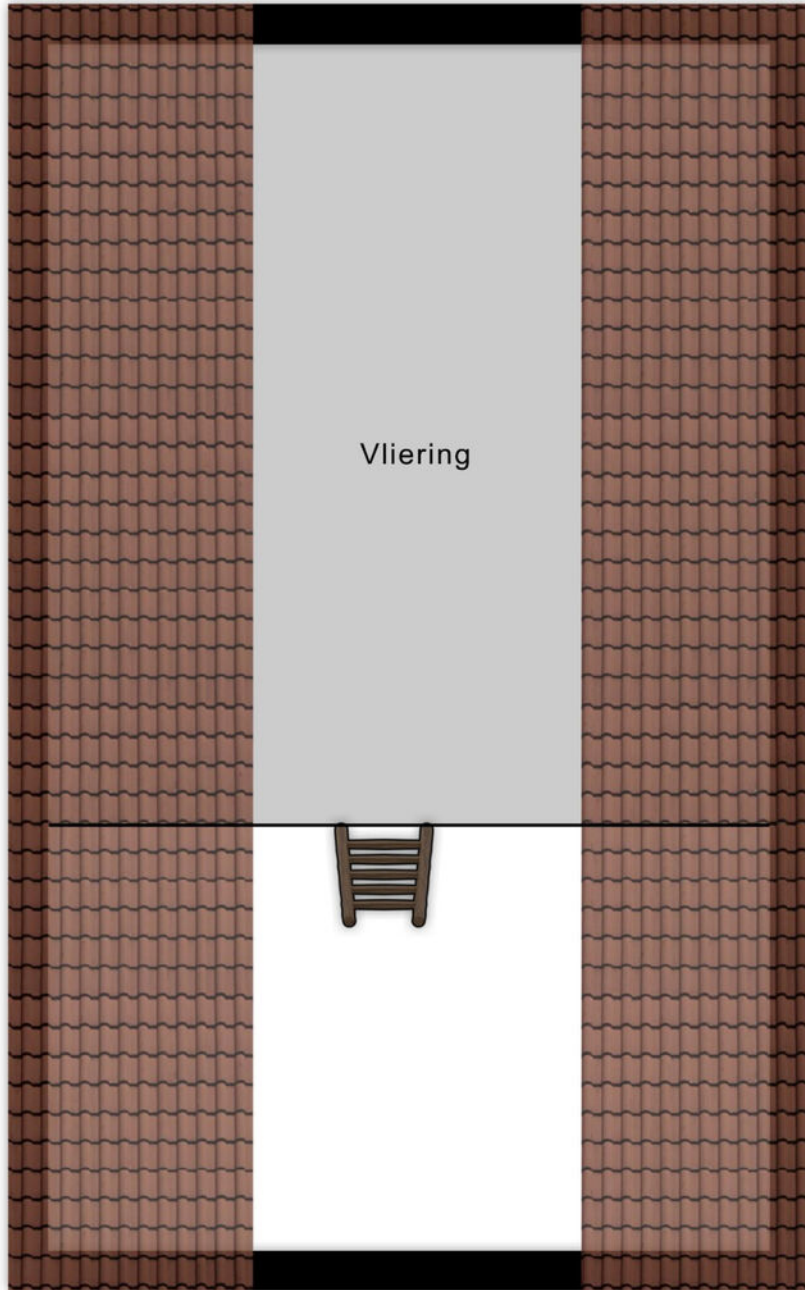
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



2.04 m

1,50m

1,50m

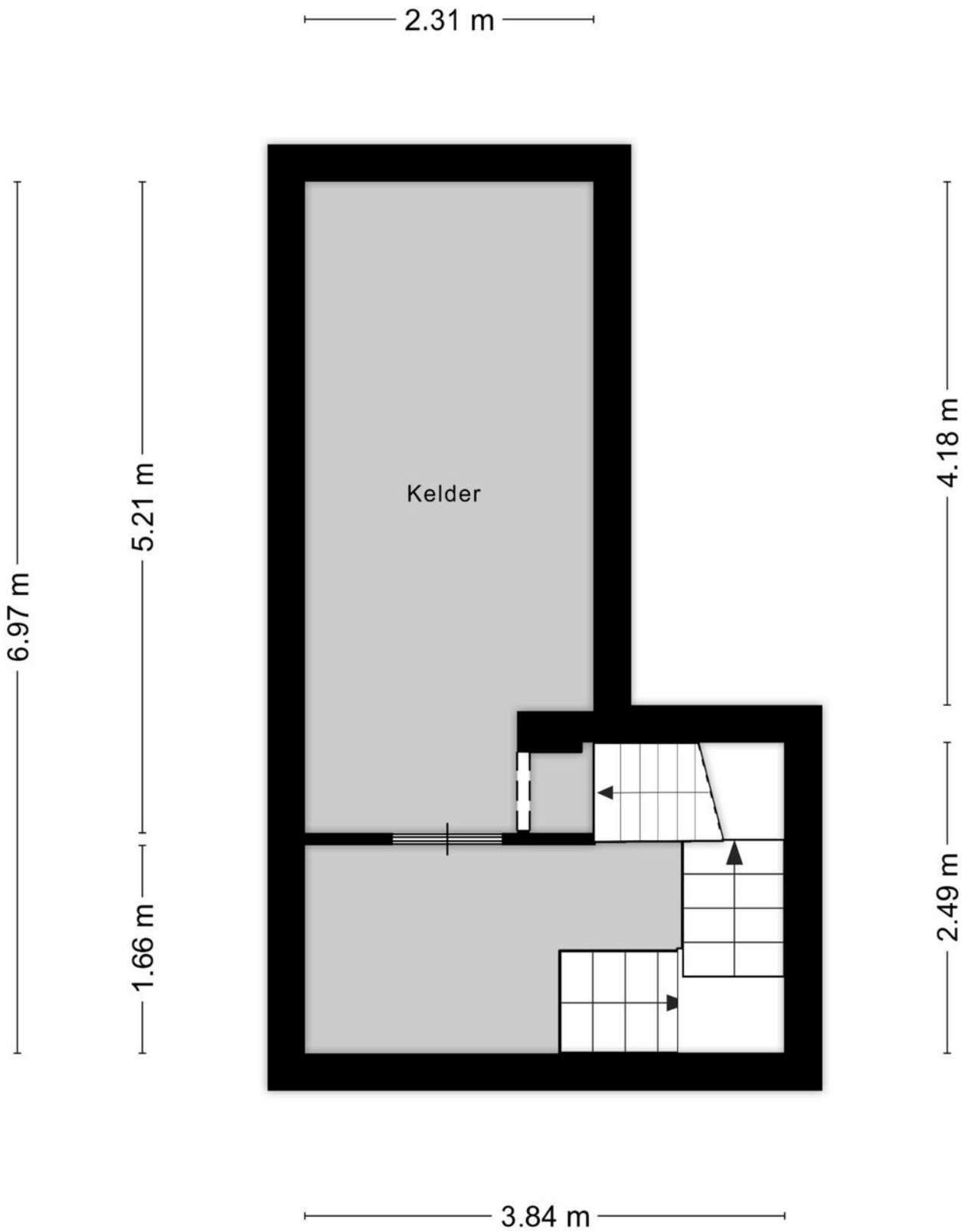


7.48 m

4.48 m

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	■			
- Kroonluchter		■		
-				■
(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)				■
- Spiegel	■			
-				■
<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
Bewegingsmelder bij inpandige garage	■			
<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)	■			
- Kunststuk in de tuin		■		
-				■
<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

EXCLUSIEF WONEN

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)**

