



VOLLENBROEK
MAKELAARS & TAXATEURS



Dreef 2, Sterksel



Dreef 2, Sterksel

Het was liefde op het eerste gezicht voor de eigenaren toen zij in 1990 het huis voor het eerst zagen! Ook ons makelaarshart gaat hiervan sneller kloppen: geldt dat ook voor u? In het pittoreske Sterksel staat deze witte parel bekend als “Kasteel op Sterksel”. Dat is niet onverdiend alleen al vanwege het herkenbare torentje maar ook de benaming “Laus Deo”. Het inpandige kapelletje dateert van 1952 en werd gebruikt voor de Heilige Mis.

De woning is altijd met veel zorg en liefde bewoond waarbij met respect is omgegaan met modernisering. Het dak is tussentijds vernieuwd en beschikt over isolatiedakplaten.

Deze parel is gelegen nabij het centrum van het pittoreske Sterksel waar u nu de mogelijkheid hebt om een pand te bezitten dat voor de gemeenschap van grote cultuurhistorische waarde is!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 259 m².

Inhoud: 987 m³.

Perceeloppervlakte: 3430 m².

Bouwjaar: ca. 1919.

Energielabel: niet aanwezig (niet verplicht bij een monument)

- * **Het betreft een gemeentelijk monument. Zie voor meer informatie en voordelen: www.monumenten.nl;**
- * **Parkachtige tuin met vijver en volwassen beplanting;**
- * **Inpandig kapelletje dat voor diverse doeleinden gebruikt kan worden;**
- * **Fraaie woonkeuken in landelijke stijl en voorzien van een AGA-gasfornuis;**
- * **Authentieke details: glas in lood, paneeldeuren, deurkrukken en travertinvloeren;**
- * **Op korte afstand van geliefde Heeze waar centrumvoorzieningen en een treinstation aanwezig zijn.**



BEGANE GROND

WOONGEDEELTE

Vestibule

Via een opstapje is de overdekte entree te bereiken. De authentieke voordeur met kijkraampje en bovenlicht voorzien van glas in lood. De prachtige Italiaans travertinvloer met roodkleurige bies valt meteen in het oog. Een stille wens wanneer je zo'n statig pand binnentreedt. In de vestibule is voldoende ruimte voor een garderobe.

Hal

Via een deur met glas in lood is er toegang tot de hal. In de hal is eveneens de fraaie travertinvloer gelegd. De hal biedt toegang tot de trapopgang, het toilet, de kelder en de living.

Toilet

Halfhoog betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Kelder

Manshoge kelder.

Living

Opvallend lichte living met authentieke planken vloer. De boekenkastenwand zorgt voor een huiselijke sfeer en biedt volop opbergmogelijkheden. De Flam houtkachel geplaatst in een Italiaans marmeren schouw biedt veel warmte en sfeer. De erker geeft een speels effect en ook hier komt het prachtige glas in loodwerk terug.

Zitkamer

In half-open verbinding met de living is een zitgedeelte met tuindeuren naar veranda. Gezellige ruimte waar u in alle rust een boek kunt lezen waarbij u meteen ook zicht hebt op de parkachtige tuin. In de ruimte zijn twee inbouwkasten.

Woonkeuken

Wat u verwacht van een woonkeuken is hier te vinden. Alles in landelijke stijl afgewerkt met bijpassende U-vormige inbouwkeuken. De keuken is gemaakt door Patrick Smeets en vervaardigd uit massief hout en Belgisch hardstenen werkblad. Een intieme ruimte waar het AGA-gasfornuis (gasgestookt) de ruimte ook daadwerkelijk verwarmt. Een AGA-gasfornuis is een toonaangevend fornuis dat door vele topkoks wordt aanbevolen! Het gasfornuis beschikt over meerdere (sudder)ovens en warmhoudplaten. De keuken is daarnaast voorzien van een koelkast, afzuigkap en vaatwasser.

In de hoek van de woonkeuken is in bijpassende stijl een vaste servieskast gemaakt.











BEGANE GROND

Portaal

Het achterportaal is ruimer bemeten dan gemiddeld waardoor deze ruimte ook als leefruimte gebruikt kan worden. De ruimte staat via openslaande deuren in directe verbinding met de living. U kunt hierbij denken aan een speelkamer of een kantoor. Het portaal biedt een fraai uitzicht over de achtertuin. Daarnaast is er een lichtstraat welke zorgt voor volop lichtinval.

Nis met toiletruimte en garderobe. Toegang tot inpandige garage.

Toilet

Halfhoog betegeld toilet met wandcloset en fonteintje.

Kapel

Voormalige kapel waar in de jaren '50 de Heilige Mis werd voorgelezen. Nu wordt de ruimte gebruikt als kantoor maar uiteraard zijn er ontelbare gebruiksfuncties mogelijk. De openslaande tuindeuren bieden directe toegang tot de achtertuin. Het viertal kerkelijke glas in loodramen verraden de rijke en religieuze geschiedenis van deze ruimte.

Garage

Via houten tuindeuren is de inpandige garage toegankelijk: deze beschikt over een tegelvloer. In de garage is verwarming, een douchecabine, een pantry en een verhoogd gedeelte met witgoedaansluitingen. Door middel van een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder.























EERSTE VERDIEPING

Overloop met daaraan grenzend twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.

Slaapkamer 1 (mogelijkheid tot het realiseren van twee slaapkamers)

De ouderslaapkamer is ontstaan uit twee slaapkamers en is daardoor extra ruim bemeten. Deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een prachtig zicht op de voortuin en het centrum van Sterksel. De contouren van het torentje zijn in deze slaapkamer goed herkenbaar: dit maakt de ruimte bijna sprookjesachtig. De openslaande deuren bieden toegang tot een eigen balkon.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is ruim bemeten en ligt aan de achterzijde van de woning. De kamer heeft een grote inbouwkast. Ook deze kamer heeft openslaande deuren naar het eigen terras.

Badkamer

Moderne badkamer met gedeeltelijk betegelde wanden. Ruime inloopdouche met glazen wand, inbouwkransen, hand- en regendouche. In de badkamer is daarnaast een wandcloset, twee vaste wastafels met designkransen en een designradiator. Er is toegang tot een eigen balkon.



TWEEDE VERDIEPING

Open zolder wat goed als derde slaapkamer kan dienen. De ruimte heeft een dakkapel, een Velux dakraam en “het torentje”. Speelse ruimte waar de authentieke houten kapconstructie nog zichtbaar is.

Technische ruimte

In de technische ruimte bevindt zich de opstelling voor de c.v.-ketel (Nefit Ecomline HR) en de warmwaterboiler.











EXTERIEUR

Berging

Royale, vrijstaande berging opgetrokken in houtskeletbouw met betonvloer en paar lagen metselwerk. In de berging is elektra aanwezig.

Tuin

Parkachtige tuin gelegen rondom de woning. De voortuin is royaal: hier speelt de natuurlijke vijver een prominente rol. De woning is bereikbaar via een siergrindpad. Aan de zijkant van de woning is een veranda met tegelvloer. Volwassen beplanting bestaande uit rododendrons, hortensia's, coniferen en diverse heesters en bomen. Een waar wandelpark rondom uw eigen woning!

De achtertuin is goed bereikbaar via een eigen toegangsweg (recht van overpad aan achterburen) met parkeermogelijkheden.





Kadastrale kaart Uw referentie: Dreef 2, Sterksel



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heeze

H

240

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

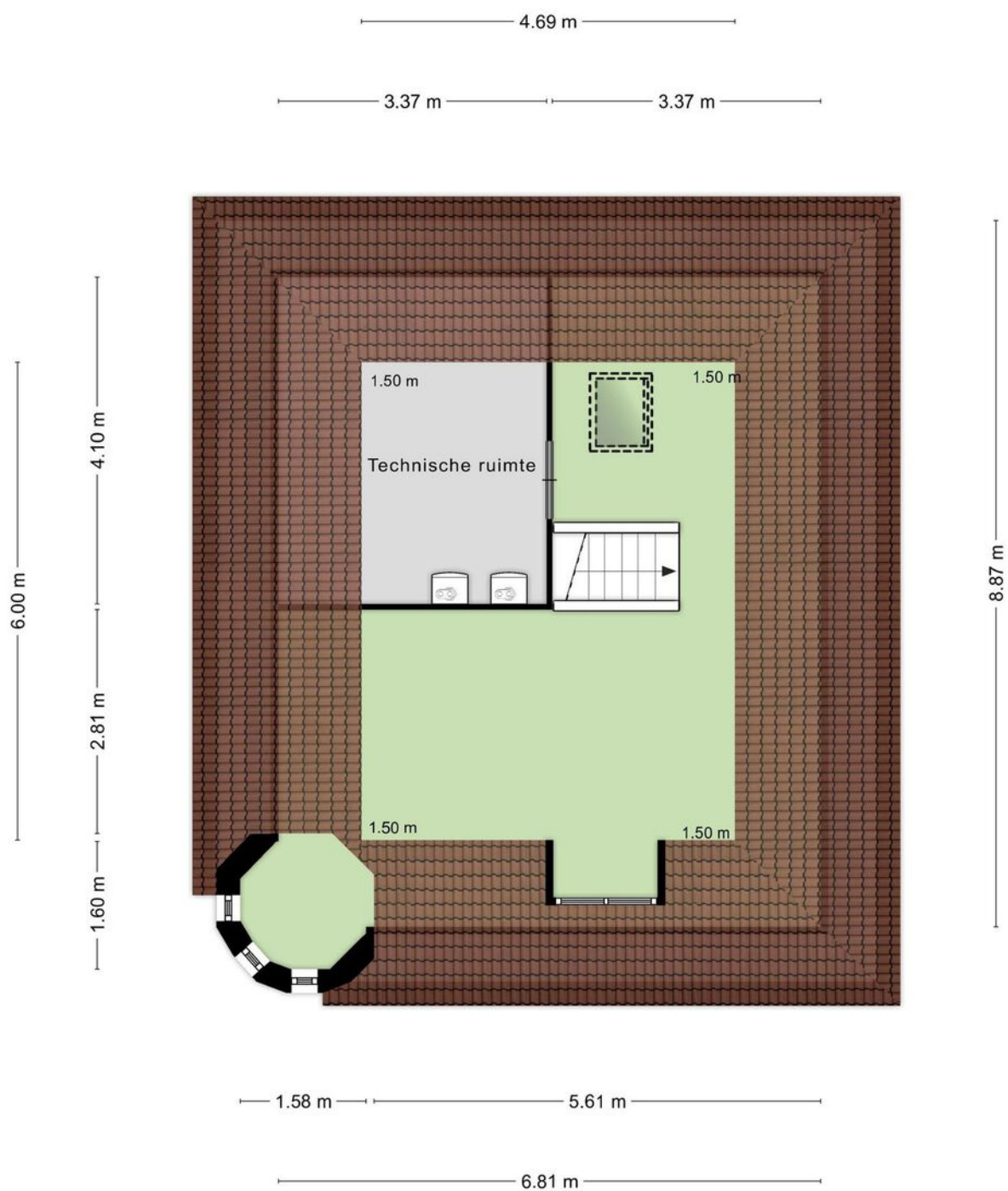
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

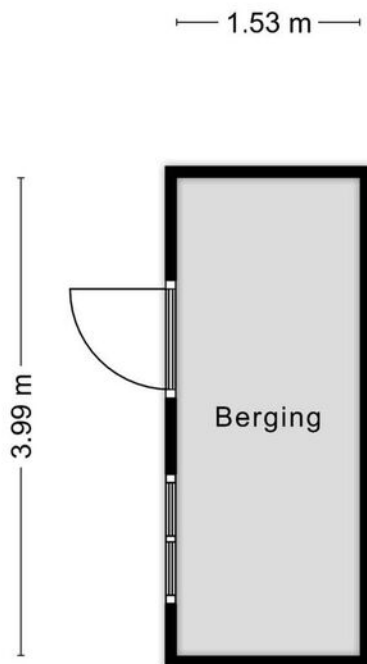
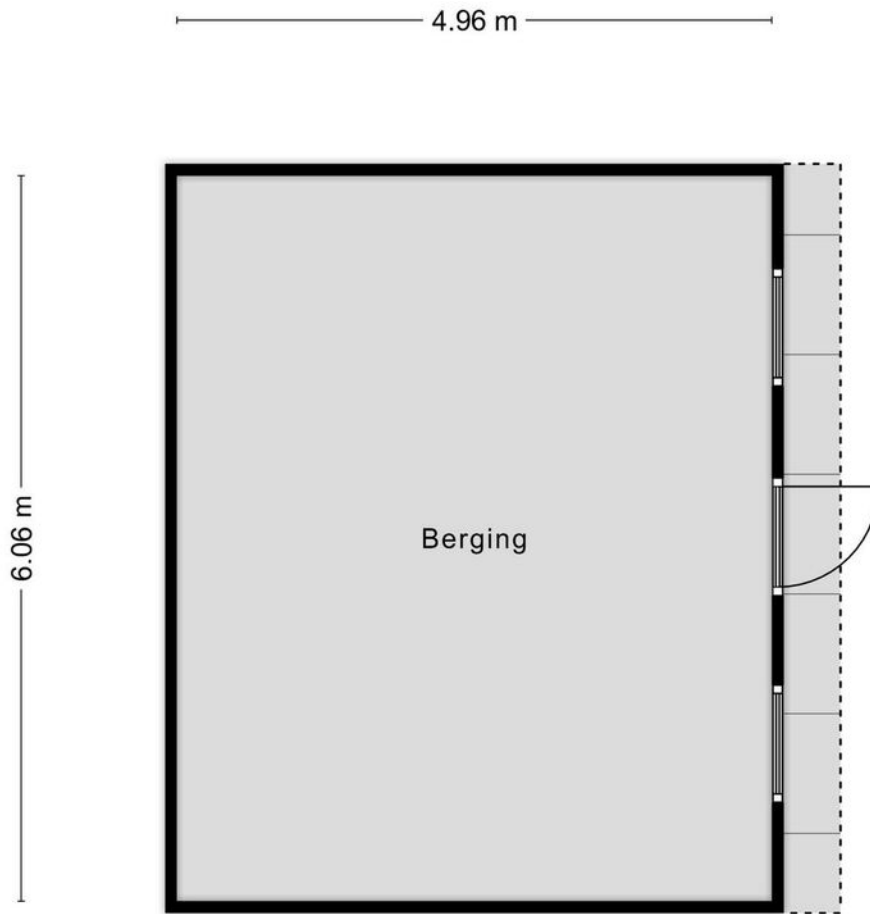
kadaster



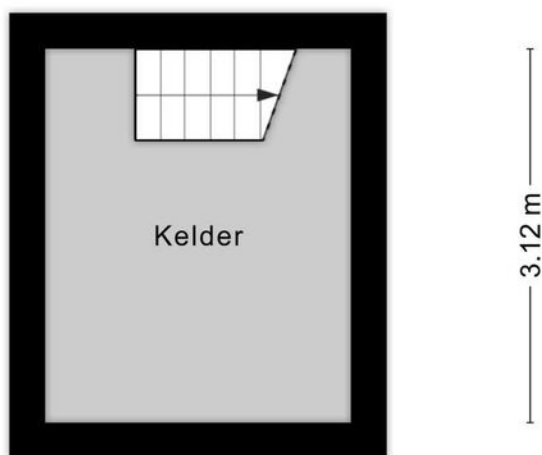




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2.55 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				
-			☒	
-				☒
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

[illegible]

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				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg / bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
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)				☒
-				☒
-				☒
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 opgave 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

