

**TE
KOOP**

Heistraat 37

Valkenswaard



Vraagprijs € 1.395.000,00 k.k.

Aanvaarding in overleg.



Exclusief wonen in Valkenswaard!

Stijlvol, duurzaam en levensloopbestendig wonen op een prachtige locatie
Welkom in het hart van Valkenswaard, waar luxe, comfort en duurzaamheid samenkomen in deze moderne en levensloopbestendige villa. Hier geniet je elke dag van de ruimte, het licht en de hoogwaardige afwerking, met als extraatje een magnifiek bijgebouw en een fraai aangelegde tuin met royale Koi-vijver. Deze woning biedt werkelijk álles wat je zoekt voor een zorgeloos en stijlvol leven.

Kenmerken / Objectgegevens

Soort woning	: vrijstaand
Type woning	: villa
Bouwjaar	: circa 2022
Inhoud woning	: circa 1444 m ³
Perceeloppervlakte	: 908 m ²
Gebruiksoppervlakte	: circa 347 m ³ (totaal)
Aantal kamers	: 6
Aantal slaapkamers	: 4
Ligging	: in een woonwijk
Isolatie	: volledig geïsoleerd, alsmede triple glas
Verwarming	: via warmtepomp Nibe 2022
Warmwater	: via boiler in combinatie met warmtepomp
Energielabel	: A++
Tuin	: voor-,zij- en achtertuin

Indeling

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een indrukwekkende ontvangsthall, afgewerkt met een prachtige tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds. De moderne eiken trap, subtiel afgesloten met aluminium taatsdeuren met rookglas, vormt direct een blikvanger en geeft het geheel een exclusieve uitstraling.

Op de begane grond biedt het huis volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen. Zo is er een ruim kantoor, perfect voor thuiswerken of studeren, en een riante woonkamer met hoge plafonds en grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan daglicht. Geniet in alle seizoenen van de sfeer dankzij de geïntegreerde Bellfires gashaard in de stijlvolle cinemawall. Via openslaande deuren bereik je het overdekte terras, waar je heerlijk buiten kunt dineren of loungen.

De open keuken met moderne inrichting is uitgevoerd met een fraai composieten aanrechtblad en voorzien van hoogwaardige Siemens-apparatuur. Of je nu een snelle maaltijd bereidt of groots uitpakt voor gasten, het kookeiland, de stoomoven, combi-oven, dubbele koelkasten, vaatwasser en Quooker-kraan maken elke wens mogelijk.

Aansluitend vind je een ontspanningsruimte met keukeninrichting, barkoeling, koelkast en vriezer, waar openslaande deuren direct leiden naar het terras.

De royale ouderslaapkamer op de begane grond is een oase van rust, met PVC visgraatvloer, elektrische sfeerhaard, ingebouwde rolluiken en een luxe badkamer en suite voorzien van een inloofdouche, twee wastafels en een wandcloset. De gehele begane grond is uitgerust met vloerverwarming én een volledig ingebouwd kanaal-aircosysteem, waardoor het klimaat altijd naar wens is.

De eerste verdieping biedt een indrukwekkende vide, twee ruime slaapkamers met inbouwkasten, airconditioning en ingebouwde rolluiken, én een luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en modern wastafelmeubel. Op de tweede verdieping vind je nog eens twee royale slaapkamers met veel daglicht, airco en stijlvolle afwerking.

Magnifiek bijgebouw voor ontspanning of gasten

Het vrijstaande bijgebouw is multifunctioneel in te zetten: als ontspanningsruimte, hobbyruimte of comfortabel gastenverblijf, compleet met bar, eigen badkamer en toegang tot de garage met vloerverwarming en elektrische garagedeur. De berging zorgt voor extra opslagruimte.

Buiten

De fraai aangelegde tuin nodigt uit tot ontspannen en genieten, met een royale Koi-vijver, groot overdekt terras en een beregeningssysteem met eigen waterbron. De elektronische toegangspoort voorzien van een intercomsysteem, looppoort en oprit met laadpunt voor elektrische auto's maken het geheel compleet.

Vooruitstrevende techniek en energiebesparing:

Deze villa is gebouwd in 2022 en voldoet aan de hoogste duurzaamheidsnormen.

Met 54 zonnepanelen, een geavanceerde Nibe warmtepomp (16 kWh) voor verwarmen én koelen, volledige vloerverwarming op alle verdiepingen en de garage, én kunststof kozijnen met triple glas, geniet je van comfort én lage energiekosten. Het energielabel A++ staat garant voor een toekomstbestendige en milieubewuste woning.

Pluspunten op een rij:

- Bouwjaar 2022 – instapklaar en luxe afgewerkt
- 5 slaapkamers, 2 badkamers in de woning
- Prachtig vrijstaand bijgebouw
- Luxe keuken met kookeiland
- Elektrische laadpaal en beveiligingsvoorzieningen
- Kunststof kozijnen met triple glas
- Energielabel A++ | Warmtepomp geschikt voor koelen en verwarmen
- Perceeloppervlakte 908 m²
- Gebruiksoppervlakte woning circa 247 m², bijgebouw circa 100 m²

Laat je verrassen door de perfecte balans tussen luxe, duurzaamheid en comfort.

Ervaar exclusief wonen in Valkenswaard – deze villa is klaar om jouw nieuwe thuis te worden!

Binnen acht weken na ondertekening dient een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom gesteld te worden.

Maten en gegevens indicatief; koper kan maatvoering laten controleren op eigen kosten.

Mogelijkheid tot bouwkundige keuring op eigen rekening.









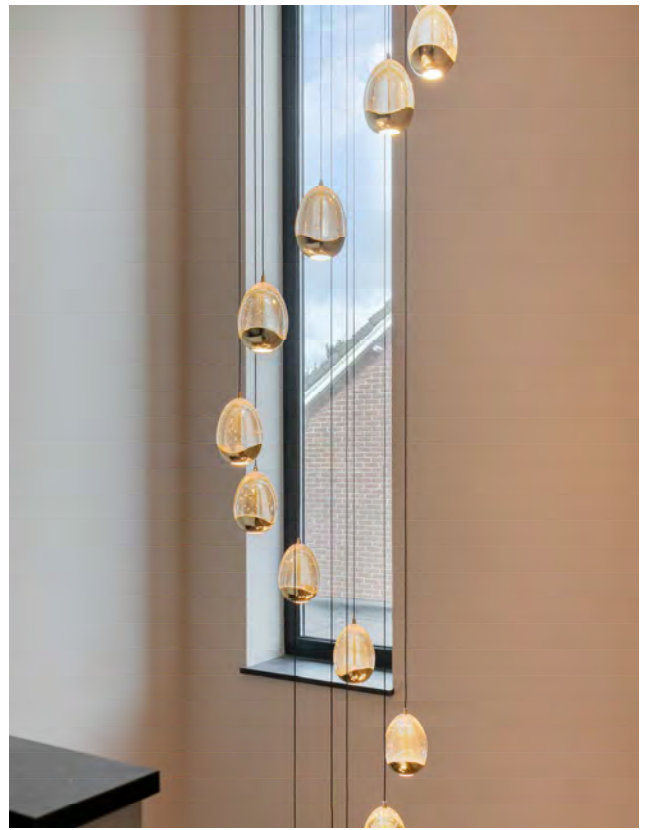




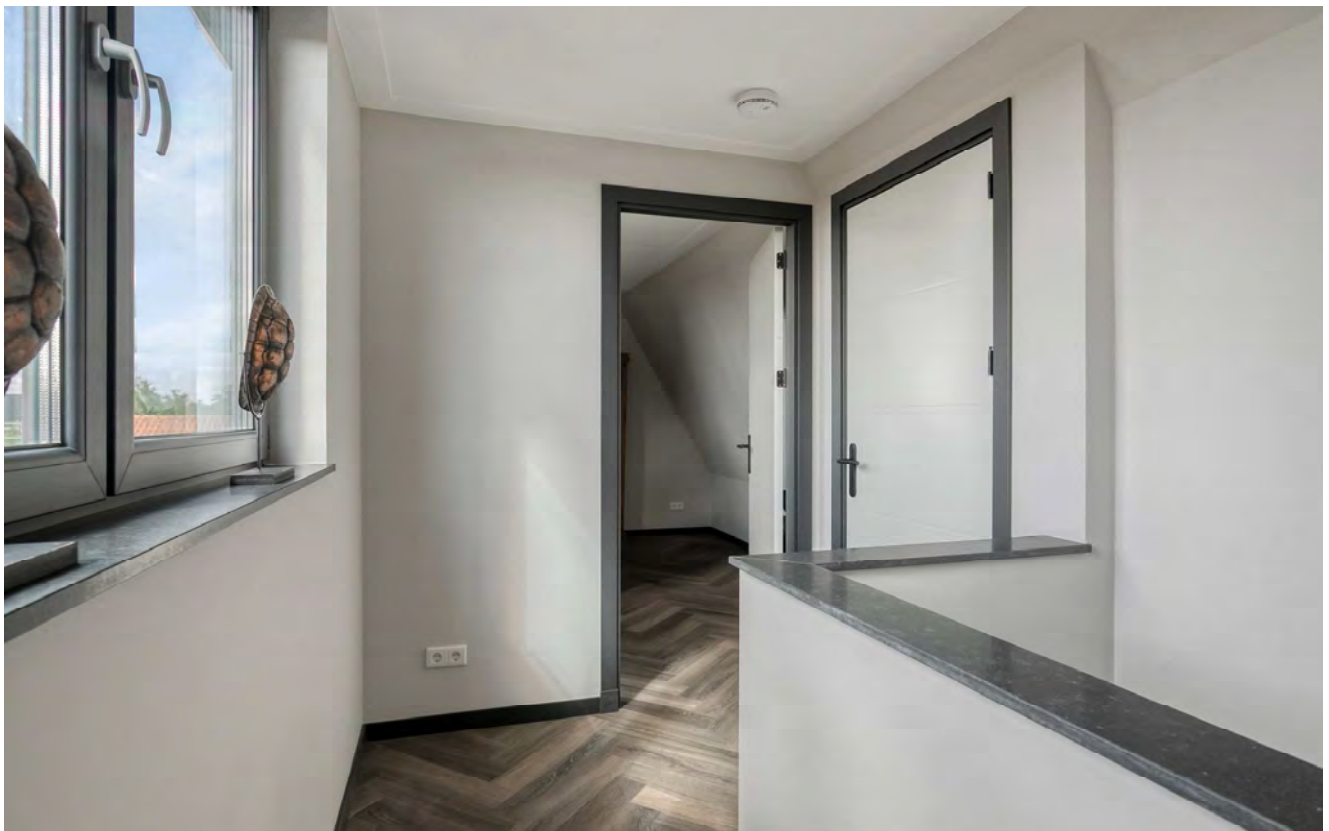


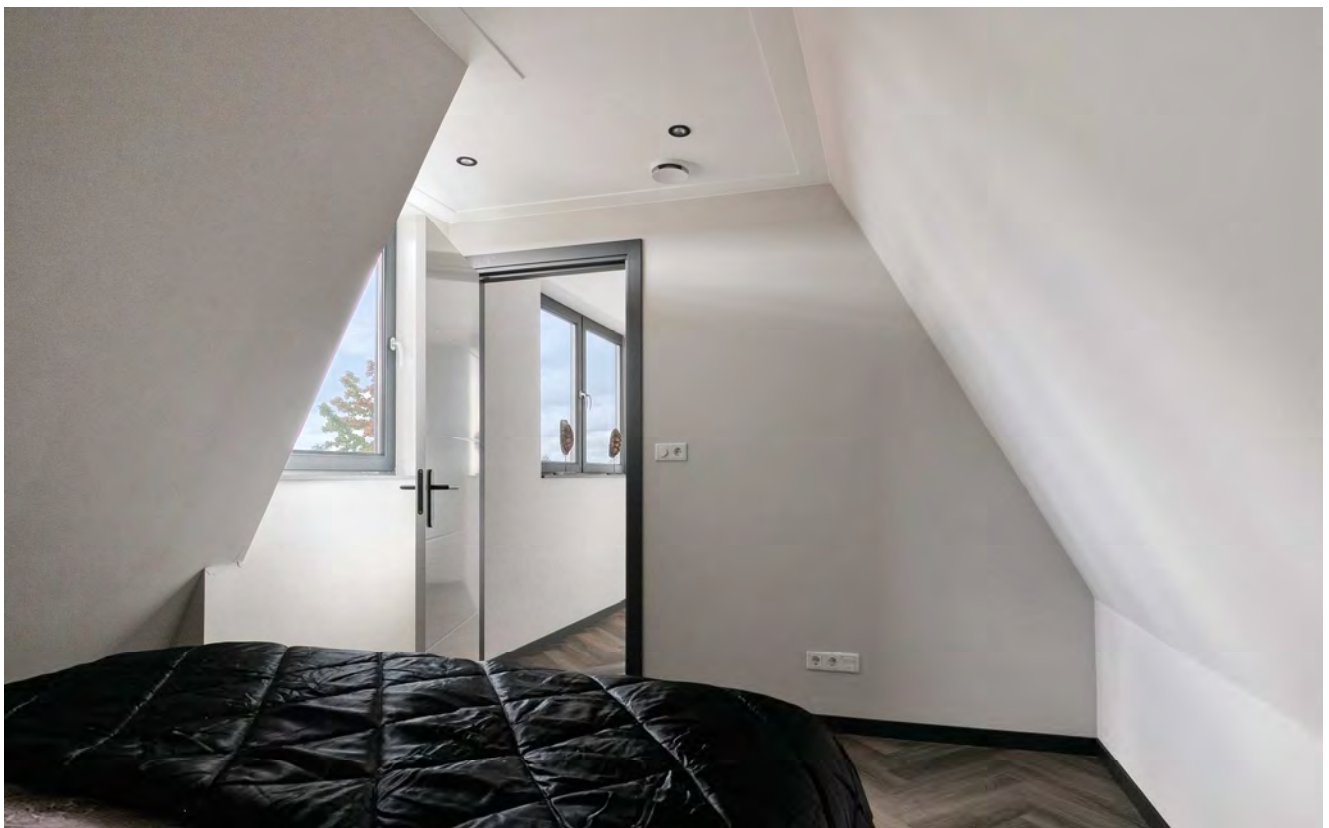












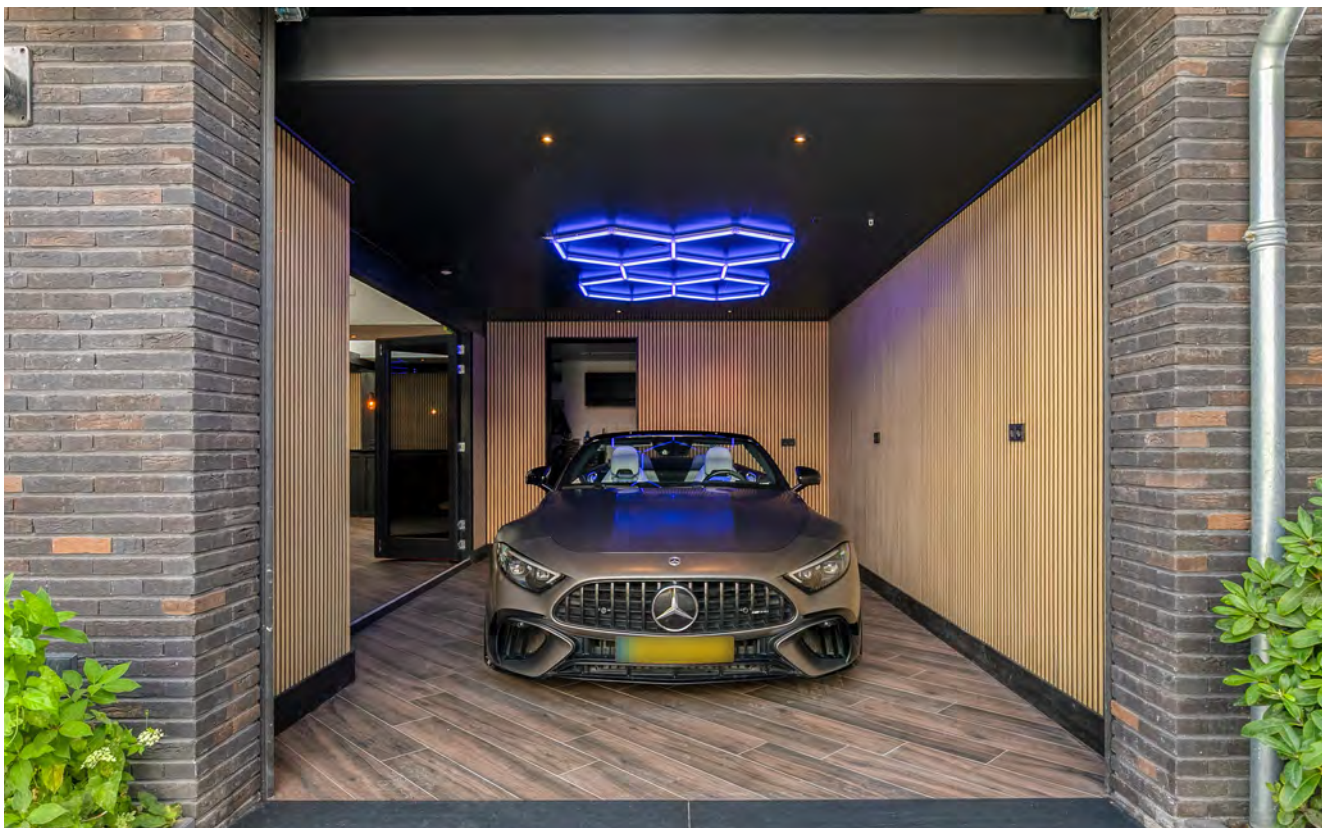














Kadastrale gemeente: Valkenswaard

Sectie: F

Nummer: 3906 resp. 4488

Groot: 892 m² resp. 16 m²



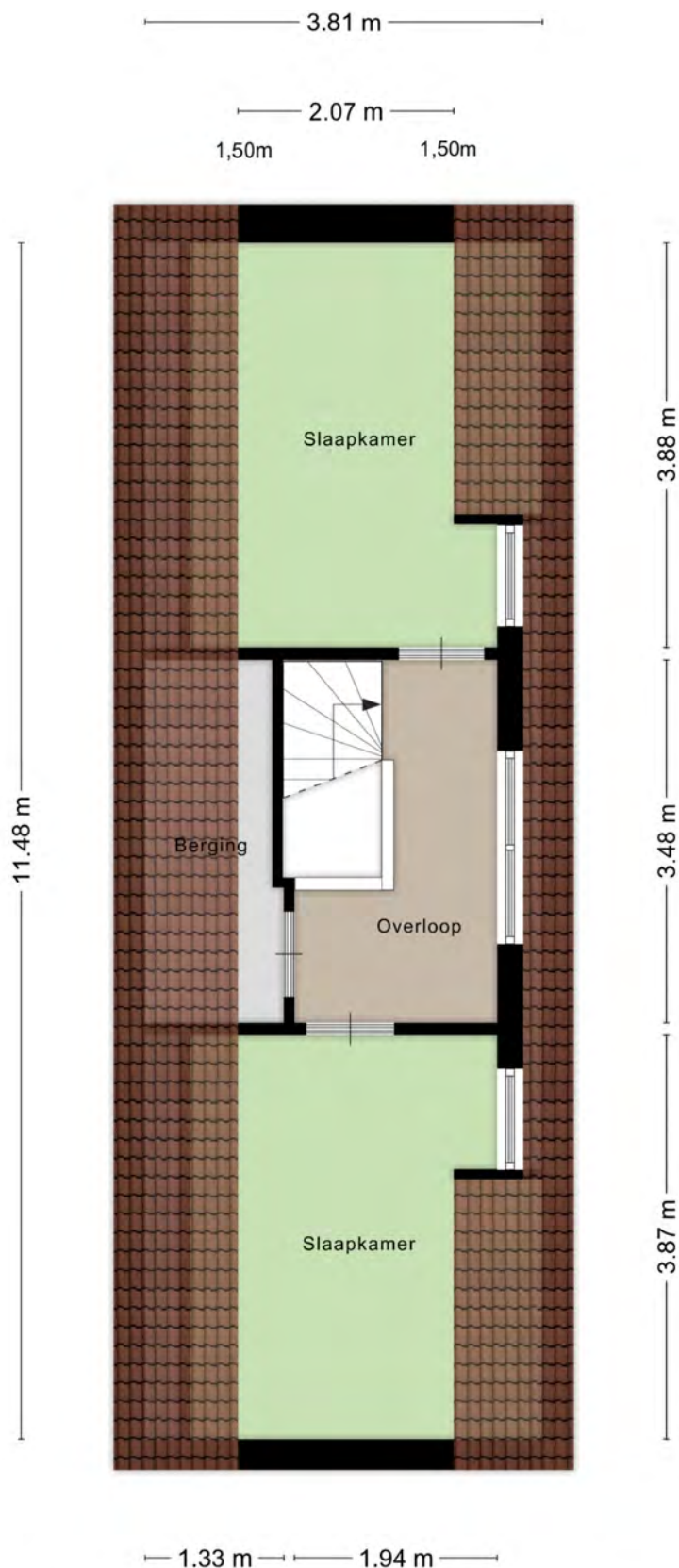
Aan de plattegrond zijn geen rechten ontleend.
© 2008 vzw vzw vzw



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



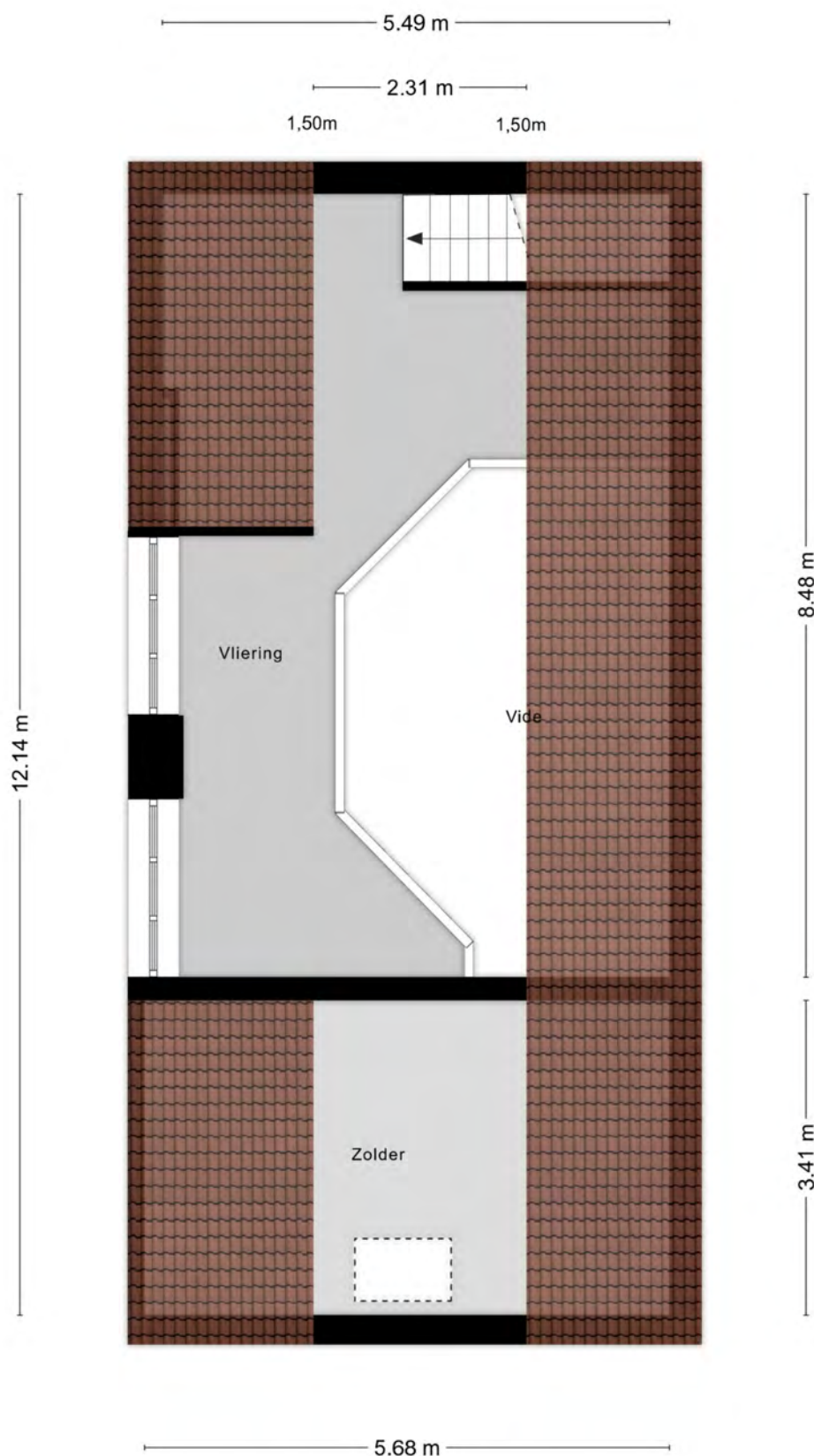
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

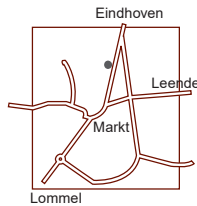
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots / dimmers			
- opbouwspots / armaturen / lampen			
- losse (hang)lampen			
-			
-			
Losse kasten, legplanken, te weten:			
-			
-			
Raamdecoratie / zonwering binnen:			
- gordijnrails			
- (over)gordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren / rolhorren			
-			
- Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
- pvc vloer			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachel			
Designradiatoren			
Radiatorafwerking			
Overig, te weten:			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
Keukenblok (met bovenkasten)			
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat, afzuigkap			
- stoomoven, oven,			
- koelkast, vriezer			
- quooker			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat,			
Keukenaccessoires, te weten:			
-			
-			
-			
Sanitair:			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren:			
- lig(bubbel)bad, jacuzzi			
- douche (cabine/scherm/gordijn)			
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- plancet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel			
-			
Sauna met toebehoren:			
-			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing:			
Schotel / antenne			
Brievenbus			
Voordeurbel			
(Veiligheids)sloten en overige brandpreventie			
Rookmelders			
Screens / rolluiken			

	ja nee	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen
CV met toebehoren				
(Klok)thermostaat				
Warmwatervoorziening, te weten:				
- boiler				
- close-in boiler				
- geiser				
-				
Mechanische ventilatie				
Luchtbehandeling				
Isolatievoorzieningen, te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				
Tuin:				
Tuinaanleg / bestrating				
Beplanting				
-				
Verlichting / installaties:				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
-				
Bebouwing				
Tuinhuis / buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis / berging				
(Broei) kas				
-				
Overig:				
- (sier) hek				
- vlaggemast(houder)				
- Koi-karpers				
- bierpat bijgebouw				
koeling ontspanningsruimte				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	ja nee	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen
Overig:				
CV / geiser / boiler				
Keuken / tuin / kozijnen				
Intelligente thermostaten e.d.				
Stadsverwarming				
Zonnepanelen				
-				
-				
Bijlage(n) over te nemen contract				
-				
-				

Consumentenvoorlichting NVM

Iedereen die informatie zoekt over de NVM, een NVM-makelaar, NVM Erecode en/of de NVM-Voorwaarden kan terecht bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Naast algemene informatie kunt u ook terecht voor informatie over de behandeling van een klacht over of een geschil met een NVM-lid of aangesloten NVM-makelaar. Telefonisch is Consumentenvoorlichting NVM elke werkdag bereikbaar tussen 9.00 en 11.30 uur via telefoonnummer 030-6085189 of per mail via cv@nvm.nl.



Eindhoven
Eindhovenseweg 111
5552 AD Valkenswaard

040 - 293 20 40

www.perumal.nl
info@perumal.nl

Bezichtiging

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u vaak een algemene indruk van de woning. Wij nodigen u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom een reactie van u binnen enkele dagen.

Optie

Een optie is een recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat-koper. Gedurende de optieperiode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandeling afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang deze niet aanvaard is, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en gebreken die hem bekend zijn melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet koper zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM-makelaar inschakelen om hem bij de aankoop te begeleiden. Daarnaast is koper te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Koopakte

In de NVM-koopakte worden de gemaakte afspraken vastgelegd. Ook wordt een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voordat de koopakte wordt ondertekend, wordt een kopie toegezonden. Van de inhoud kan dan alvast worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Aansprakelijkheid

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Perumal & Partners wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.