



5712 VL
SOMEREN



Eggendreef 12 A



Jóuw woongeluk... Ónze passie!

Bij Staals & Van de Laar vind je de ultieme combinatie van expertise op het gebied van **Makelaardij**, **Hypotheek** en **Verzekeringen**.

Met alle kennis onder één dak is Staals & Van de Laar dé partner die het hele proces van aan- of verkoop van de woning, het (over)sluiten van de hypotheek en het regelen van alle benodigde verzekeringen kan begeleiden. Alle zorg wordt uit handen genomen, zodat jij volop kunt genieten van je droomwoning!

Het team staat graag voor je klaar om je te adviseren en te begeleiden op een professionele en persoonlijke manier met een uitstekende service.

**Staals & Van de Laar heeft de hoogste onafhankelijke beoordelingen in de regio...
en daar zijn wij bést een beetje trots op!**



Hypotheek
Klantbeoordeling 10



Makelaardij
Klantbeoordeling 9,8



Verzekering
Klantbeoordeling 9,4

Omschrijving

Deze moderne, instapklare middenwoning uit 2020 is gelegen in een rustige, kindvriendelijke nieuwbouwwijk in Someren-Heide.

Op de begane grond vind je een sfeervolle woonkamer met aansluitend een moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een praktische was-/bergruimte. Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping met een handige bergzolder.

De woning biedt niet alleen veel wooncomfort, maar is ook bijzonder duurzaam en energiezuinig dankzij de warmtepompinstallatie, 11 zonnepanelen en HR++ beglazing. Dit resulteert in een gunstig energielabel A.

Ook buiten is het goed toeven: de achtertuin is netjes aangelegd en beschikt over een terrasoverkapping en een praktische berging.

De ligging is ideaal: aan een rustige woonstraat met voldoende parkeergelegenheid en op loopafstand van de basisschool, speelveldjes en de dorpskern van Someren-Heide. Het centrum van Someren is binnen enkele minuten bereikbaar en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn Eindhoven en Venlo in circa 30 autominuten te bereiken.

Uitgelichte kenmerken

- Hoogwaardig en praktisch afgewerkte, instapklare nieuwbouwwoning (2020)
- Zeer energiezuinig (energielabel A), volledig geïsoleerd, inclusief HR++ beglazing
- Luchtwarmtepomp i.c.m. maar liefst 11 zonnepanelen
- Comfortabele vloerverwarming welke tevens kan worden gekoeld op zowel begane grond als 1e verdieping
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Sfeervolle badkamer voorzien van alle gemakken
- Inclusief volledige raambekleding, horren, etc.
- Verzorgde achtertuin met terrasoverkapping en vrijstaande berging
- Perfecte ligging in gewilde woonwijk nabij het centrum en binnen 30 autominuten van Eindhoven en Venlo



Contactgegevens

Staals & Van de Laar

Boerenkamplaan 22-A
5712 AE Someren

drs. Patricia van de Laar
tel. 0493 – 69 26 43

patricia@staalsvdlaar.nl
www.staalsvdlaar.nl

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, er wordt door ons geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen, oppervlaktes en inhoud zijn indicatief en derhalve kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.



INDELING

Algemeen

De gehele woning is voorzien van strak stucwerk wanden. Daarnaast is zowel de begane grond als de eerste verdieping voorzien van comfortabele vloerverwarming. In warme zomers kan deze tevens worden omgezet naar vloerkoeling, hetgeen zorgdraagt voor een optimaal binnenklimaat.

Verder is de woning uitgerust met een warmtepomp en elektrische boiler. Dit in combinatie met maar liefst 11 zonnepanelen, maakt dat deze woning zeer energiezuinig is (energielabel A).

Begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een PVC-vloer in houtlook (uitgezonderd de toiletruimte).

Entree

De nette entree biedt ruimte voor de garderobe en biedt toegang tot de toiletruimte, moderne meterkast (inclusief glasvezelaansluiting), ruime bergkast, woonkamer en trapopgang naar de 1e verdieping.

Toiletruimte

De wanden van de moderne toiletruimte zijn voorzien van strak stucwerk in combinatie met fraai tegelwerk. Daarbij is deze uitgerust met een vrijdragend wandcloset en hoekfontein.

Woonkamer

De woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte dankzij de grote raampartijen en is praktisch ingedeeld met een comfortabel zit- en eetgedeelte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk geheel.

Via de schuifpui of de loopdeur bereik je vanuit de woonkamer direct de achtertuin.

Keuken

De moderne open keuken heeft een hoekopstelling en is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De keukenopstelling is voorzien van een kunststof aanrechtblad in betonlook, magnetron-/ovencombinatie, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, design afzuigkap (alle Etna) en een vaatwasser (Pelgrim). Daarnaast is de opstelling voorzien van softclose (bestek)lades.

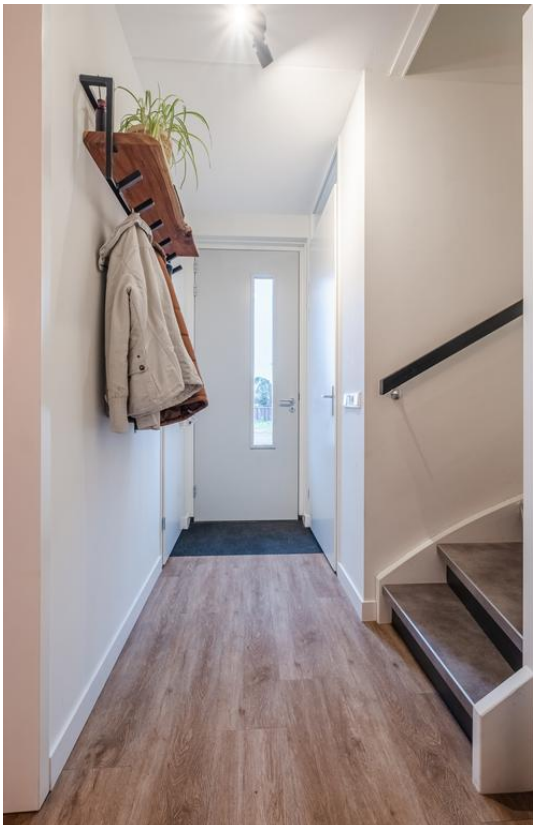
Daarnaast biedt het wandmeubel extra praktische bergruimte.

De raampartij is netjes voorzien van een elektrisch bedienbaar screen.











Eerste verdieping

Via de trap, afgewerkt met PVC in betonlook, bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping is eveneens voorzien van een PVC-vloer in houtlook, met uitzondering van de badkamer.

Overloop

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, badkamer, technische/ wasruimte en vlizotrap naar de bergzolder. Daarnaast zijn op de overloop praktische inbouwkasten gerealiseerd, wat zorgt voor extra bergruimte

Slaapkamers

Slaapkamer 1

De master bedroom is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van maar liefst 4.13 x 3.53 mtr. Deze is voorzien van een riant dakkapel, uitgerust met een hor en elektrische rolluiken.

Slaapkamer 2

Volwaardige slaapkamer aan de achterzijde van de woning met een afmeting van 3.50 x 2.40 mtr., voorzien van een stijlvolle inbouwkast. Ook deze ruimte is voorzien van een riant dakkapel, uitgerust met een hor en elektrische rolluiken.

Badkamer

Moderne volledig betegelde badkamer uitgerust met een breed wastafelmeubel, spiegel met verlichting, inloopdouche, ligbad en een vrijdragend wandcloset.

Technische/ wasruimte

In de technische ruimte bevinden zich de warmtepomp boiler en de witgoed aansluitingen.

Tweede verdieping

De 2e verdieping is via de vlizotrap bereikbaar. Hier bevindt zich de bergzolder, waar de omvormer en het ventilatiesysteem zijn geplaatst. Deze ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en isolatiedakplaten.

Exterieur

Tuin

De netjes verzorgde achtertuin biedt veel privacy en is betegeld in combinatie met een gazon en borders voorzien van beplanting. Daarnaast is er een buitenkraan en schrobputje aanwezig.

Over de gehele breedte van de woning is een overkapping gerealiseerd, voorzien van inbouwspots. Daarnaast is er extra opbergruimte gecreëerd ten behoeve van een buitenkeuken.

De fraaie berging is zeer praktisch en voorzien van fraaie decotegels en elektra.

Middels de poort is er toegang tot de achterom.

Ligging

De ligging is ideaal: aan een rustige woonstraat met voldoende parkeergelegenheid en op loopafstand van de basisschool, speelveldjes en de dorpskern van Someren-Heide. Het centrum van Someren is binnen enkele minuten bereikbaar en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn Eindhoven en Venlo in circa 30 autominuten te bereiken.



















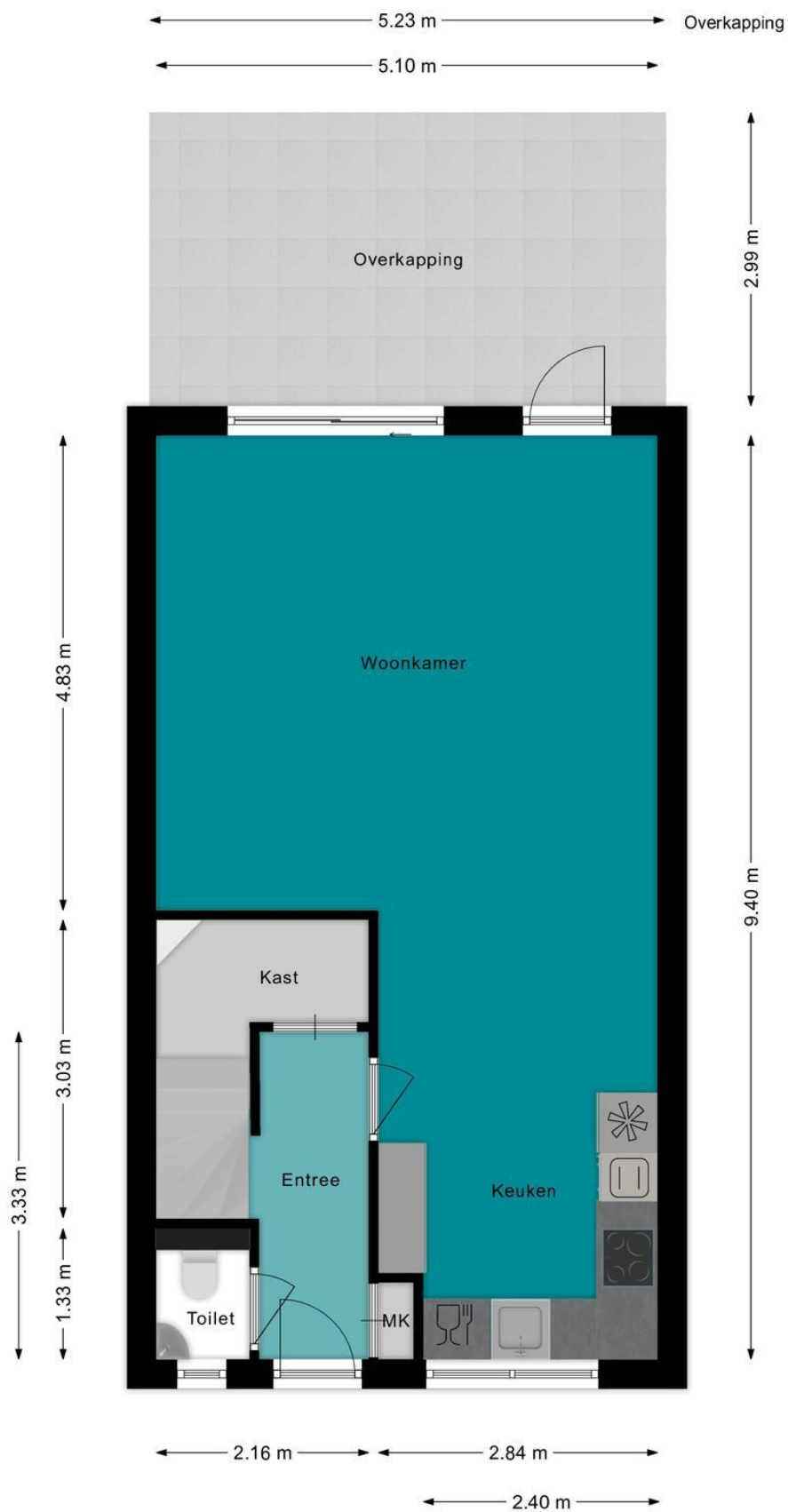
Kenmerken

Vraagprijs	: € 400.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 340 m ³
Perceel oppervlakte	: 123 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 90 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 45 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

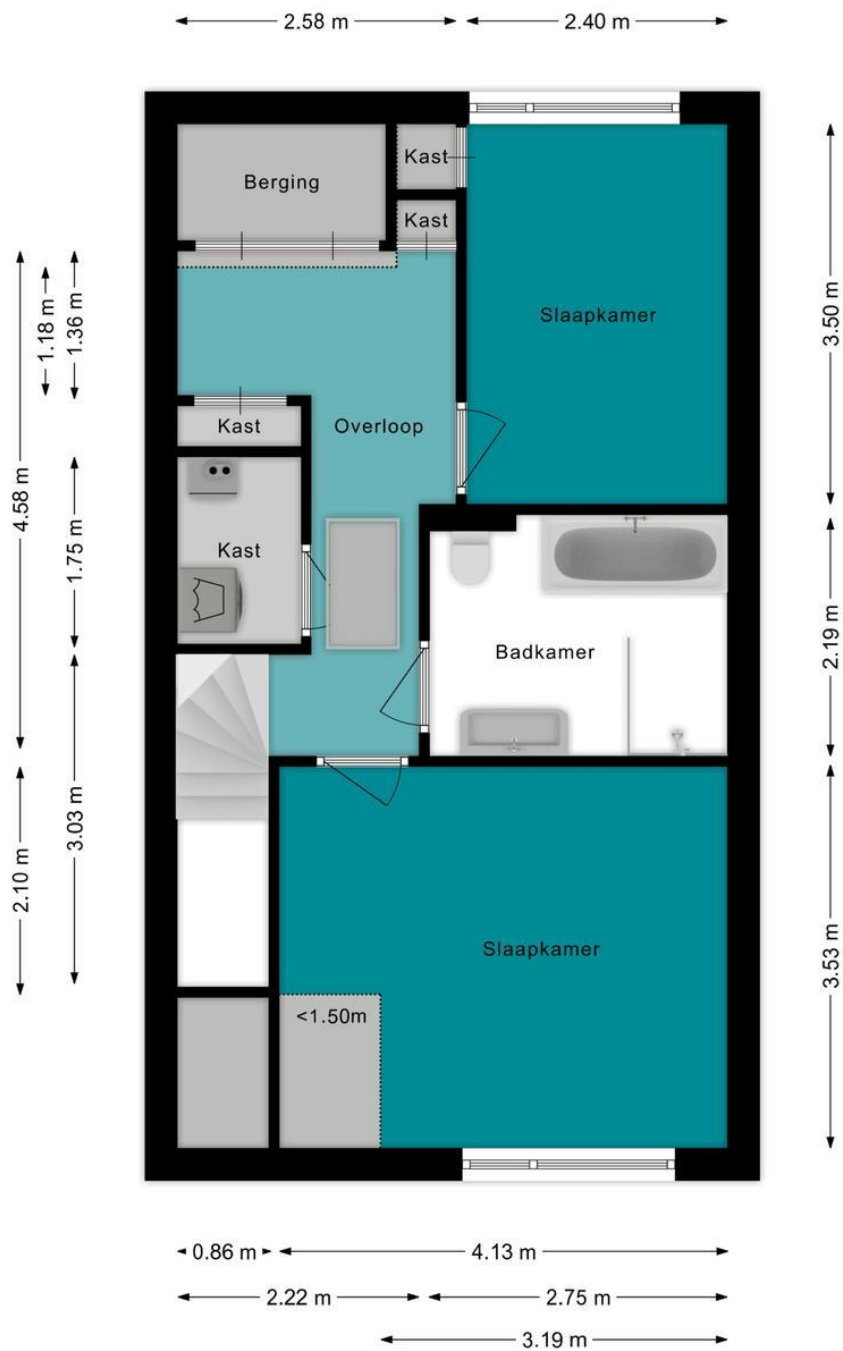
Deze woning is een bezichtiging zéker waard! Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op. We staan graag voor je klaar om al je vragen te beantwoorden. En natuurlijk kunnen wij een bezichtiging inplannen, waarbij we deze woning graag aan je voorstellen!



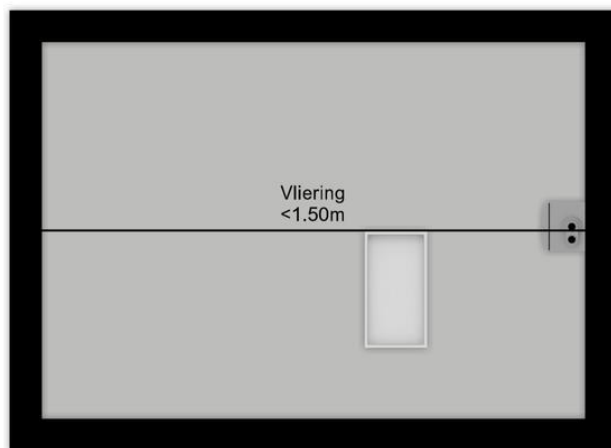
Begane grond



Eerste verdieping

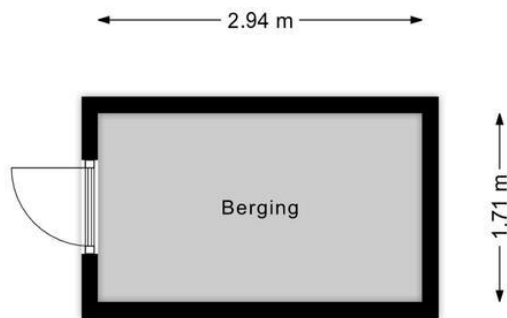


Vliering



← 5.07 m →

Berging





Rijksoverheid

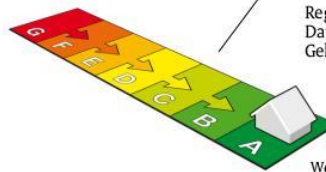
Energie label woning

Eggendreef 12 A

5712VL Someren

BAG-ID: 0847010000016505

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 475188883
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	1,7 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Freek Verdonk
Examennummer 57793
KvK nummer 76987590

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Uw referentie: MijnOverheid



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken trappenkast	☒	☐	☐	☐
- Legplanken tuinhuis	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- plisségordijnen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☒	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Wandplank	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- reserve toilethouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Spiegel met lamp	☒	☐	☐	☐
- Glazen douchewand	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Houtkachel onder overkapping	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Buitenkeuken	☐	☐	☐	☒
Overkapping	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Belangrijke informatie bij de aankoop van een woning

Een woning kopen doe je niet zomaar

Een woning kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen -en voor jou in het bijzonder- van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Het inwinnen van informatie betreffende de woning, maar ook kennis van je financiële mogelijkheden zijn zaken waar je aan moet denken.

Geheel vrijblijvend informeren wij je uitvoerig over deze woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van je eigen woning.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega-makelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt.

Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren.

Uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dien je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende goederen

Koopakte

Indien je als natuurlijk persoon koopt en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is de koopovereenkomst pas rechtsgeldig als zowel de verkoper als de koper deze hebben ondertekend.

Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00uur 's ochtends voor de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen.

In de koopakte is bepaald dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij jou als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heb je de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Deze is in de brochure bijgevoegd, echter onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden Vastgoedpro en meldingsplicht

Wij zijn lid van Vastgoedpro. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van toepassing. Je kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Uitnodiging

Deze brochure is bedoeld om je een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.