



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Molenheide 12, Lieshout



Molenheide 12, Lieshout

Leven met de seizoenen.

U wordt wakker met het fluiten van vogels, drinkt uw eerste kop koffie met uitzicht op het bos en ziet de seizoenen letterlijk aan u voorbijtrekken. Op Molenheide 12 woont u midden in de natuur. Met energielabel A en zelfs 16 zonnepanelen met een opbrengst van 5.000 kWh per jaar is deze prachtige woning helemaal van deze tijd. Verscholen tussen de bomen, op een royaal perceel van 4.950 m², ligt deze volledig gerenoveerde semi-bungalow waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Met een aangebouwde tuinkamer, zwembijver en uitzicht op het groen vanuit vrijwel elke ruimte, is thuis komen hier elke dag bijzonder.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	223 m ²
Inhoud:	795 m ³
Perceeloppervlakte:	4950 m ²
Bouwjaar:	1960
Energielabel:	A

-  Volledig gerenoveerde semi-bungalow op 4.950 m² bosperceel
-  Midden in de natuur met maximale privacy en uitzicht op de prachtige bostuin vanuit vrijwel elke ruimte
-  Tuinkamer met veel glas en directe verbinding met tuin en terras
-  Zwembijver met houten vlonder voor het ultieme buitenleven
-  3 slaapkamers + multifunctioneel souterrain
-  Centrale ligging: ca. 15 minuten van Eindhoven



BEGANE GROND

Locatie

De woning is gelegen in de bossen tussen Nuenen en Lieshout en biedt u maximale privacy en een serene leefomgeving. 's Ochtends hoort u hier vogels fluiten en met enige regelmaat ziet u reeën door de tuin lopen. Tegelijkertijd woont u verrassend centraal: 15 minuten van centrum Eindhoven en de dorpen Lieshout, Gerwen en Nuenen bevinden zich op korte afstand en bieden diverse restaurants, winkels, scholen en sportfaciliteiten. Voor wandel- en natuurliefhebbers een ideale locatie, uw wandeling start direct na de voordeur.

Entree/hal

U bereikt de woning via de eigen oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's. Terwijl u via de moderne betonnen trap richting de voordeur loopt, valt direct het zicht op de sfeervolle houtkachel in de hal op, een detail dat meteen een warm welkom geeft en het gevoel van thuiskomen versterkt. Bij binnenkomst komt u in een ruime hal met een lichtgrijze tegelvloer voorzien van vloerverwarming en glad gestucte wanden. Vanuit deze centrale hal welke voorzien is van fraaie en moderne wandverlichting heeft u toegang tot de woonkamer, keuken, bijkeuken, meterkast, toiletruimte, badkamer en de slaapkamers.

Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de linkerkzijde van de hal en is ruim van opzet. Wat hier direct opvalt, is de sterke verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer kijkt u uit op het bos, het groen en de vijver rondom de woning. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht binnen; wanneer de zon op de vijver schijnt, reflecteert het licht subtiel op het plafond.

De ruimte is afgewerkt met een parketvloer en glad gestucte wanden. Zwarte kozijnen omlijsten het uitzicht en geven de woonkamer een moderne uitstraling. De houtkachel en inbouwspots zorgen voor extra sfeer. Via twee schuifdeuren heeft u toegang tot het zijterras, waar u op elk moment van de dag kunt genieten van rust en privacy.















BEGANE GROND

Keuken

Vanuit zowel de hal als de woonkamer bereikt u de halfopen keuken. De keuken is eveneens voorzien van een lichtgrijze tegelvloer met vloerverwarming die is doorgetrokken vanuit de hal.

De keukenopstelling bestaat uit een kastenwand met zwart eikenhout fineer beklede keukenkast en een gespoten witte keuken met een extra diep aanrechtblad waardoor u extra veel werkruimte heeft.

De keuken is uitgerust met een Siemens inductiekookplaat (4-pits) met geïntegreerde afzuiging, combi stoom-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een spoelbak met Quooker. Daarnaast beschikt de keuken over een ruime inbouwkast voor extra opbergruimte. Tijdens het koken kijkt u uit over de prachtige achtertuin en zwembijver.

Aanbouw

De woonkamer en keuken staan in open verbinding met de tuinkamer. Deze ruimte is geheel voorzien van raampartijen, wat zorgt voor veel lichtinval en uitzicht op zowel de achter- als zijtuin. U zit hier letterlijk midden in uw bostuin. De aanbouw is afgewerkt met een betonnen vloer voorzien van vloerverwarming, glad gestucte wanden en inbouwspots. Via schuifdeuren heeft u directe toegang tot de achtertuin en het terras. Dit is een fijne plek om elk seizoen van dichtbij te beleven, met uitzicht op het groen en met wat geluk, een ree dat voorbij loopt.

Bijkeuken

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken. Deze ruimte is afgewerkt met dezelfde lichtgrijze tegelvloer, voorzien van vloerverwarming, als in de hal en keuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een werkbank met wastafel. Vanuit de bijkeuken is er tevens toegang tot de tuin, wat deze ruimte praktisch maakt na een dag buiten zijn.

Toiletruimte

De toiletruimte bevindt zich in de hal en is uitgevoerd in dezelfde tegelafwerking als de hal. Voorzien van een hangtoilet, fonteintje en mechanische ventilatie.















BEGANE GROND

Badkamer 1

De eerste badkamer bevindt zich naast de toiletruimte en is voorzien van een donkere tegelvloer, witte wandtegels en een designradiator. De badkamer beschikt over een bubbelbad met douche, een inloofdouche, een dubbele wastafel en een wandkast.

Master bedroom met badkamer ensuite

Aan het einde van de hal bevindt zich de master bedroom. Deze kamer is afgewerkt met een houten vloer en glad gestucte wanden, beschikt over een wandkast en biedt uitzicht op de voortuin.

De aangrenzende badkamer ensuite is voorzien van een lichtgrijze tegelvloer die tevens is voorzien van een elektrische vloerverwarming en wandtegels, een vrijstaand ligbad met uitzicht op de bostuin en zwembijver, een inloofdouche met regendouche, een dubbele wastafel, een hangtoilet en een elektrische designradiator.

Slaapkamer 2 en 3

Aan de rechterzijde van de hal bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers zijn ruim opgezet, afgewerkt met vloerbedekking en glad gestucte wanden en worden verwarmd middels radiatoren. Vanuit beide slaapkamers kijkt u uit over de achtertuin. De kamers zijn geschikt voor het plaatsen van een tweepersoonsbed.















SOUTERRAIN

Vanuit één van de slaapkamers bereikt u via een trap het souterrain. Dit is een ruime multifunctionele ruimte die u volledig naar eigen wens kunt indelen, bijvoorbeeld als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer(s).

De ruimte is voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met glad gestucte wanden en moderne wandverlichting. Er is daglichttoetreding en uitzicht op de voor-, zij- en achtertuin. Daarnaast bevindt zich hier de kast met cv-installatie, omvormers en de beregeningsinstallatie voor de tuin.







EXTERIEUR

Tuin

Het royale perceel is 4950 m² groot en omsluit de woning volledig. U geniet hier van optimale privacy, omringd door volwassen bomen, een glooiend gazon, diverse plantensoorten, waaronder: rododendrons, hortensia's, annabellen en borders met diverse ruime grassen. Dit bosperceel ademt rust, hier kom je thuis.

Achter de woning is een prachtige zwembijver aangelegd. Deze zwembijver wordt dagelijks gebruikt en is voorzien van een houten vlonder, waar u in alle rust kunt zitten of liggen en kunt genieten van het uitzicht en de natuur om u heen. Daarnaast zijn er meerdere betegelde terrassen aanwezig, waardoor u op elk moment van de dag een plek in de zon of schaduw vindt. Dit bosperceel ademt rust, is rust, hier kom je thuis.

Oprit

Het perceel is toegankelijk via een bospad vanuit de doorgaande weg. Met de fiets draait u direct het fietspad op vanuit dit bospad. Aan de voorzijde van de woning is ruime parkeergelegenheid voor in ieder geval 4 auto's.

De tuin is afgesloten met een hekwerk en daarachter is ook een royale berging aanwezig.

Welkom om dit prachtige geheel te komen ervaren. Hier ervaart u het buitenleven in zijn puurste vorm. Wij laten het u graag beleven en vertellen u graag alle ins- en outs van deze unieke plek en het fijne leven hier.

















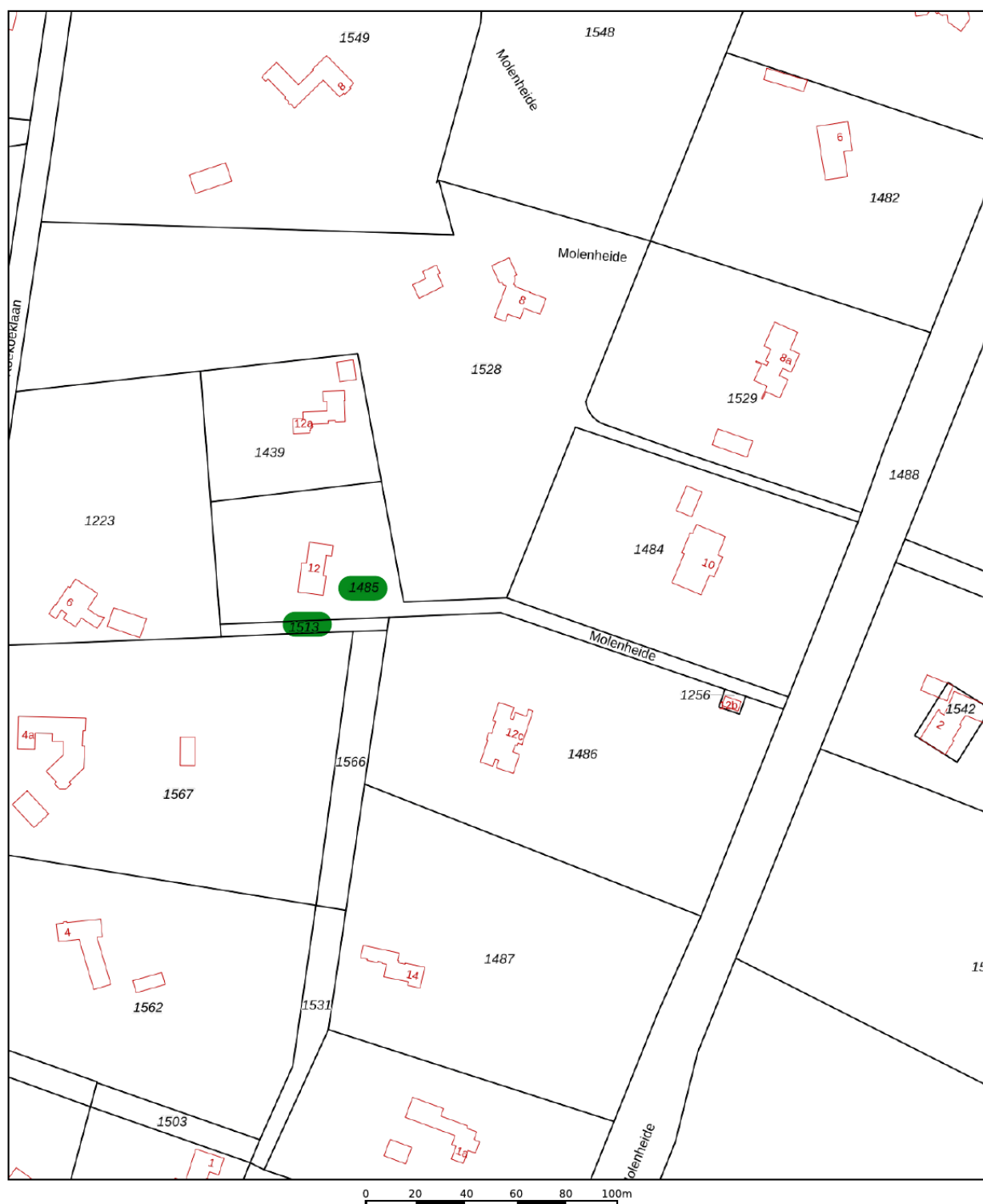






Kadastrale kaart

Uw referentie: molen



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Lieshout

Sectie F

Perceel	1485
---------	------

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



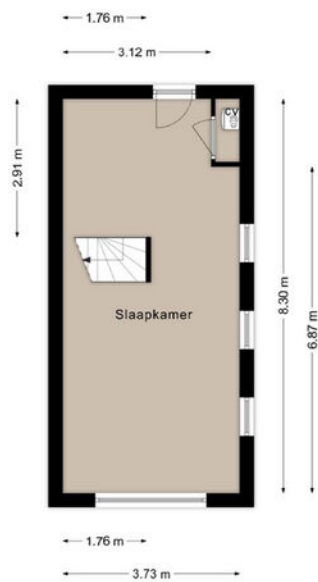
Begane Grond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.



Souterrain



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfien.



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				
- Inbouwkast ouderslaapkamer				
-				
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				
-				



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



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK

Dommelstraat 2, 5691 AT Son en Breugel
T (040) 244 40 73 | info@vollenbroek.nl | www.vollenbroek.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroek.nl

