



# VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Pieter Theeuwenlaan 18, Heeze



# Pieter Theeuwenlaan 18, Heeze

## RUIME VRIJSTAANDE GEZINSWONING IN RUSTIGE WOONWIJK







Deze royale woning aan de Pieter Theeuwenlaan 18 in Heeze is perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een rustige en kindvriendelijke omgeving, met alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten binnen handbereik. Met een doordachte indeling, veel natuurlijk licht en een fraaie tuin biedt deze woning alles wat u nodig heeft om heerlijk te wonen.

Bij binnenkomst voelt u direct de ruimte en het lichte karakter van de woning. De royale entree, de open living en de praktische indeling maken dit huis een fijne plek om te wonen. Met vijf ruime slaapkamers, meerdere badkamers en een grote zolder met uitbreidingsmogelijkheden, is er plek voor iedereen.

---

### ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	295 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1384 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	1112 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1975
Energielabel:	D

-  Royale vrijstaande woning met veel leefruimte
-  Grote living met veel lichtinval
-  Vijf slaapkamers en drie badkamers
-  Vide met zicht op de woonkamer
-  Ruime garage en bijkeuken
-  Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk



# BEGANE GROND

---

## ENTREE

Bij binnenkomst wordt u direct verrast door de indrukwekkende hal. De ruime entree met hoog plafond geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de zitkamer, living met eetkamer, keuken, toilet, garage en bijkeuken. Dankzij de open verbindingen voelt de woning ruim en uitnodigend aan. Op de vloer ligt een stijlvolle tegelvloer en de muren zijn afgewerkt met schoonmetselwerk. De imposante entree geeft een goede eerste indruk van de ruimte en mogelijkheden die deze woning biedt.

## ZITKAMER

De sfeervolle zitkamer is een ideale plek om te ontspannen. De marmeren open haard zorgt voor extra warmte en sfeer. Vanuit de zitkamer heeft u prachtig zicht op de voortuin en dankzij de grote ramen valt er veel daglicht naar binnen. Hier kunt u een gezellige zithoek creëren om heerlijk te lezen of te genieten van een kop koffie. Een doorgang leidt u naar de living.

## LIVING

De ruime living is op te splitsen in twee gedeeltes. In het eetgedeelte is voldoende plaats voor een grote eettafel waar u met familie en vrienden lange avonden kunt tafelen. Vanuit deze ruimte heeft u een mooi uitzicht op de tuin en direct toegang tot de woonkamer. Dankzij de grote ramen aan drie zijden geniet u hier de hele dag van natuurlijk licht.

## WOONKAMER

De woonkamer is een verlengstuk van de eetkamer en biedt volop ruimte voor een comfortabele opstelling. Openslaande deuren geven direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De open haard zorgt voor extra gezelligheid op koude dagen. Een opvallend element is de trap naar de vide op de eerste verdieping, die een speels en ruimtelijk effect geeft. De ramen zijn voorzien van rolluiken voor extra privacy en verduistering.











# BEGANE GROND

---

## KEUKEN

De afgesloten keuken is praktisch ingericht. Het kookeiland biedt volop werkruimte en is ideaal voor kookliefhebbers. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast, oven en een afzuigkap. Er is voldoende kastruimte en een gezellige plek voor een kleine eettafel. De landelijke stijl met een granieten blad en halfhoge betegeling zorgt voor een warme uitstraling.

## BIJKEUKEN

De bijkeuken biedt extra gemak met een klein keukenblokje, een extra spoelbak en aansluitingen voor witgoed. Vanuit hier is er directe toegang tot de tuin, ideaal voor als u even snel iets buiten wilt ophangen of schoonmaken.

## GARAGE

De ruime garage biedt plaats aan een auto en biedt daarnaast voldoende opslagruimte voor tuingereedschap en andere spullen. Er zijn meerdere elektrapunten en een afvoerput aanwezig voor extra functionaliteit.







# EERSTE VERDIEPING

---

## OVERLOOP

De royale overloop leidt naar vijf ruime slaapkamers, drie badkamers, een apart toilet en de vide boven de living. Ook vindt u hier de vlizotrap naar de zolder. De parketvloer met zwarte bies zorgt voor een stijlvolle uitstraling.

## SLAAPKAMER 1 & 2

Deze slaapkamers zijn identiek en bieden een fijn uitzicht op de achtertuin. Beide kamers zijn voorzien van vloerbedekking, een praktische bed ombouw en aansluitingen voor een wastafel.

## DOUCHERUIMTE EN TOILET

Een aparte doucheruimte met wastafel en mechanische ventilatie zorgt voor extra comfort. Daarnaast is er een separaat toilet met inbouwcloset en ventilatie.

## SLAAPKAMER 3

Deze ruime slaapkamer heeft een prachtig uitzicht op de voortuin en is voorzien van een sfeervolle mozaïek parketvloer en een bed ombouw. Vanuit deze kamer heeft u directe toegang tot de aparte badruimte en slaapkamer 4.

## SLAAPKAMER 4

Deze kamer beschikt over een wastafel en biedt uitzicht op de zijtuin. Er is voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en twee inbouwkasten voor kledingopslag.

## SLAAPKAMER 5

De grootste slaapkamer van de woning heeft een luxe ensuite badkamer en een privébalcon. De kamer beschikt over een ruime inbouwkast en biedt aan twee zijden een prachtig uitzicht op de tuin.

## ENSUITE BADKAMER

De ensuite badkamer is voorzien van een bidet, twee wastafels, een toilet, een ruime douche en een ligbad. De blauwe tegels en het raam naar het balkon geven de ruimte een frisse en lichte uitstraling.

## VIDE

Vanaf de vide heeft u een prachtig zicht op de woonkamer. De ruimte is voorzien van inbouwkasten, ideaal voor het opbergen van boeken of decoratieve items. Een elegante spiraaltrap biedt toegang tot de benedenverdieping.















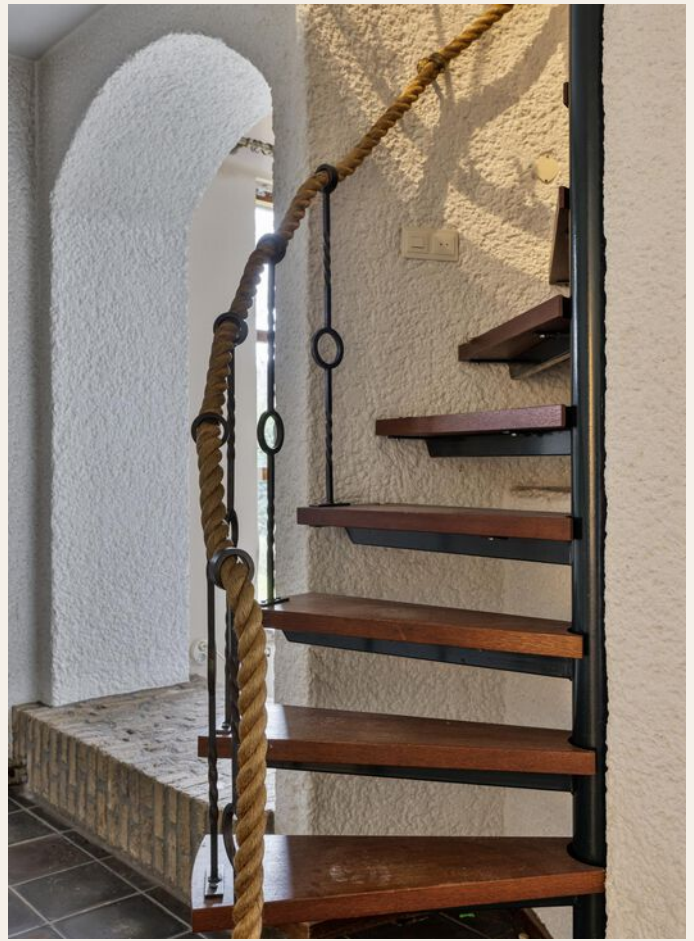












# TWEEDE VERDIEPING

---

## ZOLDER

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop mogelijkheden. Met de royale oppervlakte is deze ruimte ideaal voor het realiseren van een volwaardige tweede verdieping. Dankzij de twee strategisch geplaatste ramen aan weerszijden van de ruimte valt er voldoende daglicht naar binnen, wat zorgt voor een aangename en lichte omgeving. Of u nu extra slaapkamers, een hobbyruimte of een thuishkantoor wilt creëren, deze zolder biedt alle flexibiliteit die u nodig heeft.



# EXTERIEUR

---

## VOORTUIN

De verzorgde voortuin is ruim opgezet en biedt een prettige entree. De oprit heeft voldoende parkeerruimte voor meerdere auto's.

## ACHTERTUIN

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Een royaal terras nodigt uit om buiten te zitten en biedt voldoende ruimte voor een grote tuintafel of een gezellige loungeset. Hier kunt u op zonnige dagen genieten van een kop koffie of een diner in de buitenlucht.

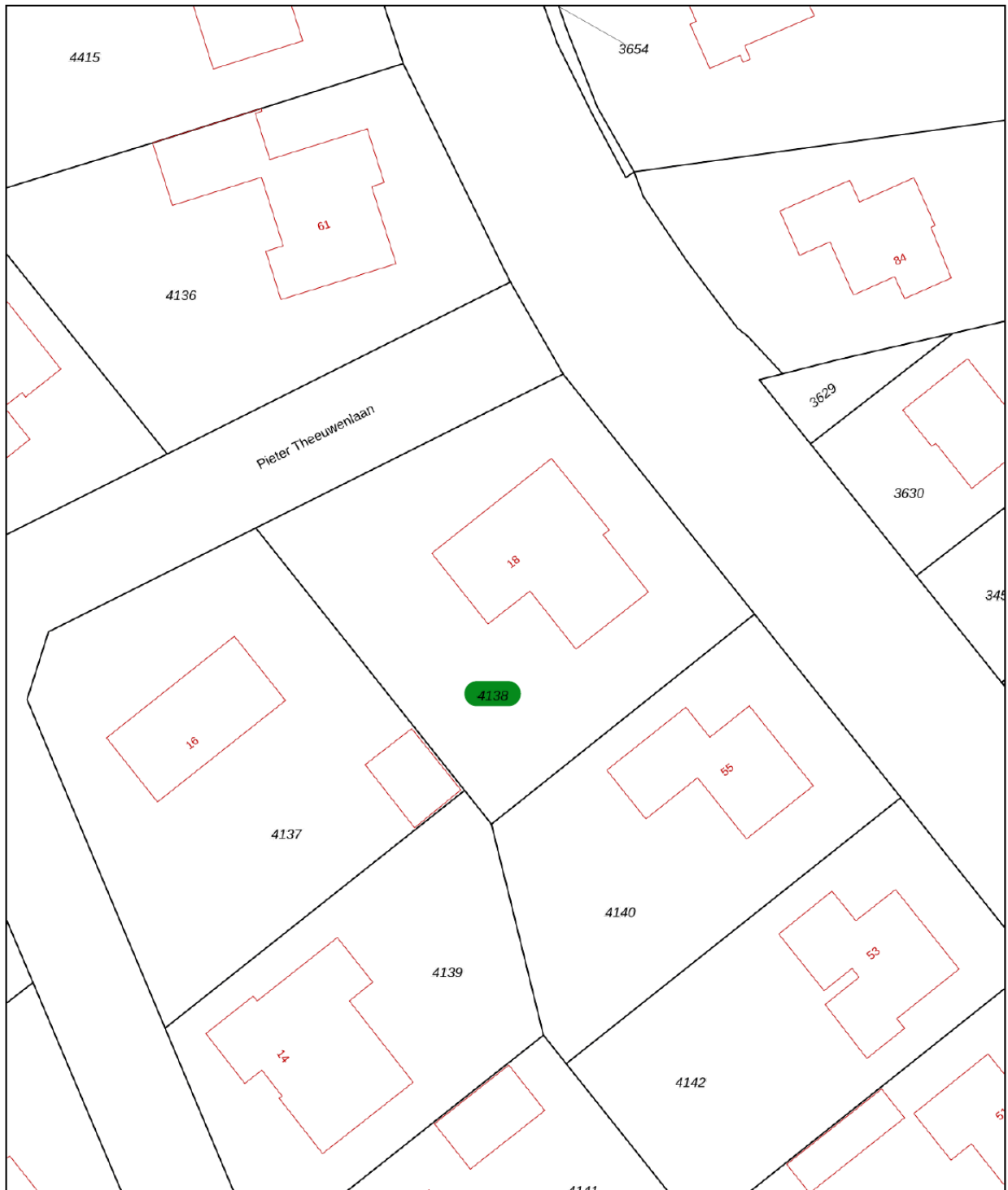
Het gazon zorgt voor een groene en speelse omgeving en is ideaal voor kinderen om te spelen of om eenvoudig te onderhouden als groene buitenruimte. Langs de randen van de tuin zijn diverse borders aangelegd met beplanting, wat zorgt voor een prettige sfeer en een natuurlijke uitstraling.


Dankzij de goede ligging geniet u hier van veel privacy, terwijl de tuin tegelijkertijd voldoende openheid biedt om optimaal van de zon te profiteren. Een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.



Kadastrale kaart

Uw referentie: P.Teeuwenlaan 18

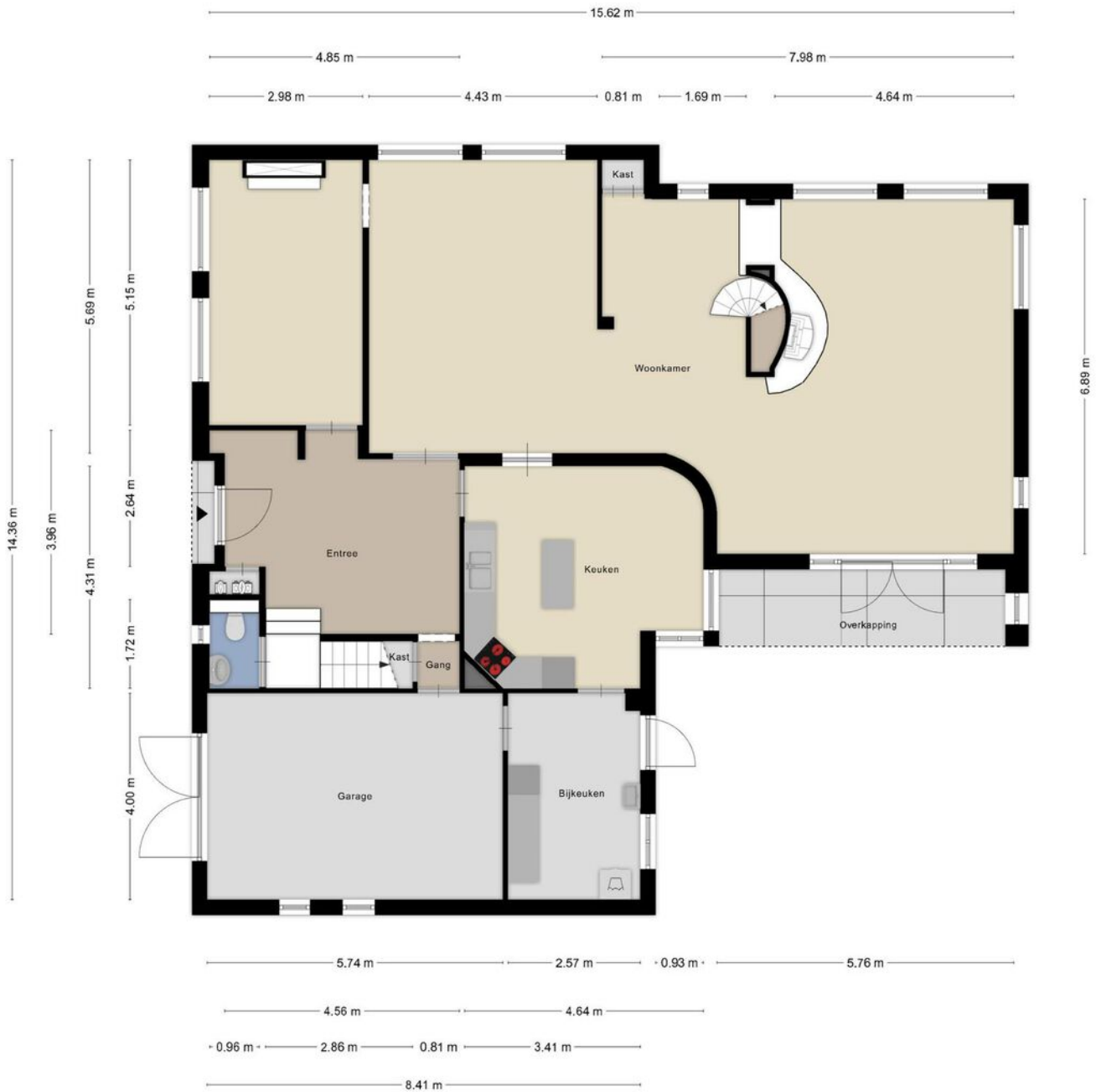


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeze	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4138	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2024  
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.

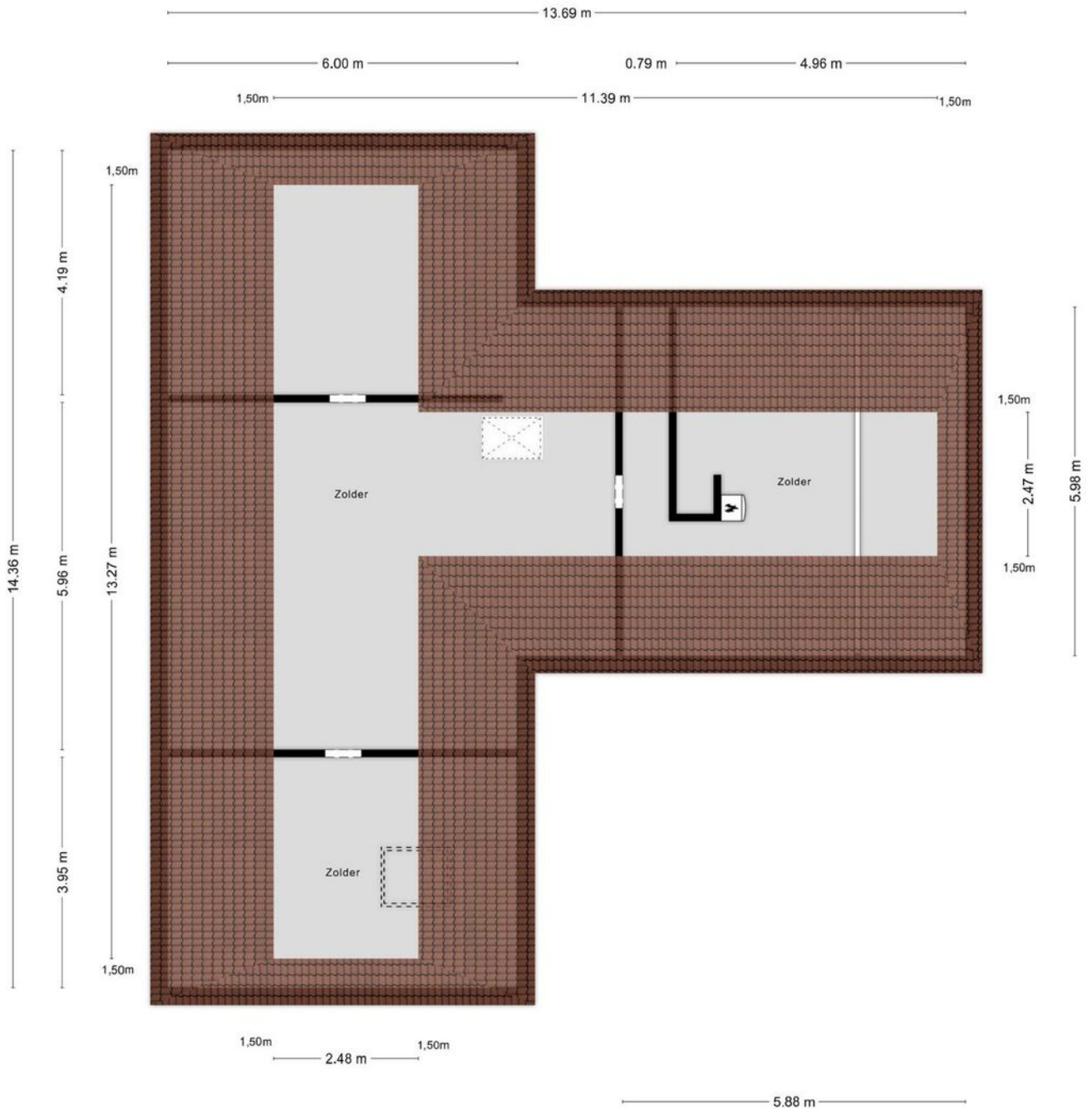




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl







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





### **Vorbehouden**

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](mailto:info@vollenbroek.nl) | [www.vollenbroek.nl](http://www.vollenbroek.nl)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroek.nl](http://www.vollenbroek.nl)**

