



## TE KOOP

**VAN HERLAERHOF 51  
5553 EM VALKENSWAARD**

***INSTAPKLAAR EN DUURZAAM WONEN OP EEN TOPLOCATIE IN  
VALKENSWAARD***

***BENT U OP ZOEK NAAR EEN MODERN ÈN GASLOOS ENERGIEZUINIG  
HOEKAPPARTEMENT (A+++)  
WAAR U ZÓ IN KUNT?  
DAN IS DIT LUXE AFGEWERKTE DRIEKAMERAPPARTEMENT MET  
VEEL LICHTINVAL MISSCHIEEN PRECIES WAT U ZOEKT.  
DIT COMFORTABELE APPARTEMENT IS GELEGEN OP DE BOVENSTE  
VERDIEPING VAN HET RECENT GEBOUWDE  
APPARTEMENTENCOMPLEX "HERLAERSTAETE".***

**Bouwjaar: 2024**

**Vraagprijs: € 595.000,- k.k.**

**Servicekosten: ca. € 240,- /mnd**

**Aanvaarding: In overleg**





**Kadaster:** Gem. Valkenswaard, sectie B nummer 5133-A 40, aandeel 203/10.000<sup>e</sup>

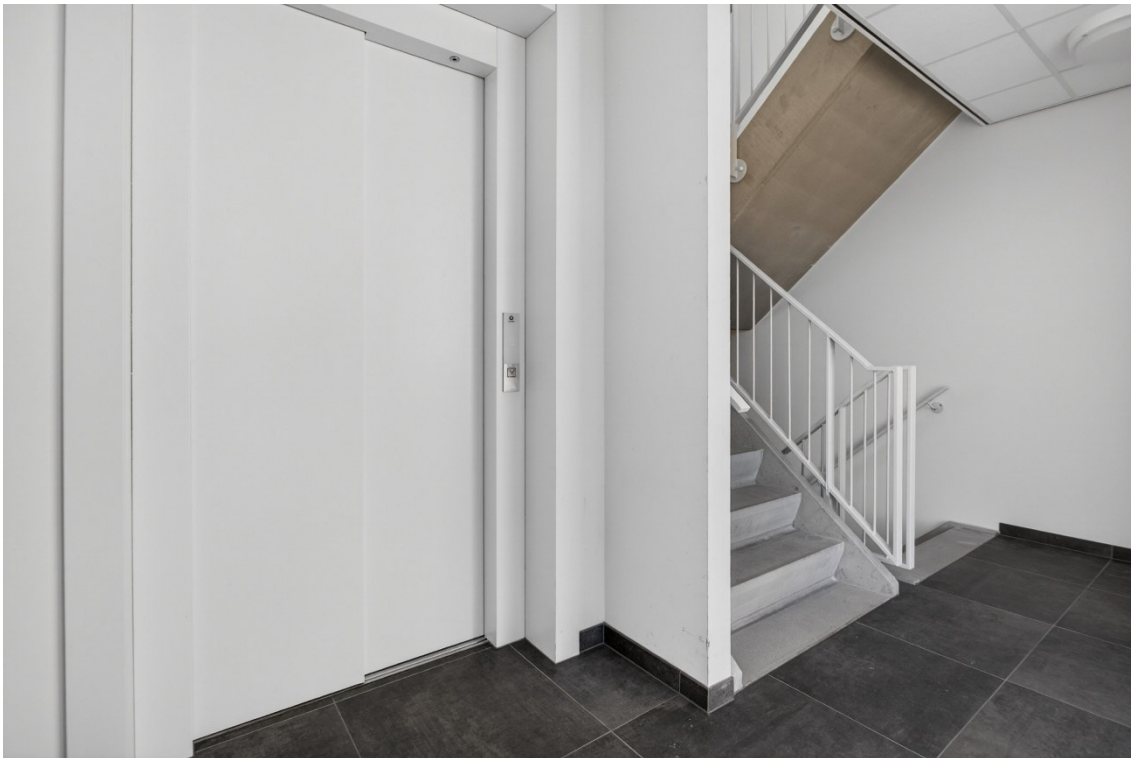
**Algemeen:**

Het appartementencomplex is in 2024 opgeleverd en voorzien van een liftinstallatie. Met een woonoppervlakte van ca. 101 m<sup>2</sup>, energielabel A+++ , een volledig gasloze installatie, een eigen parkeerplaats en privéberging in de parkeerkelder, is dit appartement volledig voorbereid op de toekomst. Dankzij de grote raampartijen op het oosten en zuiden is het een heerlijk licht appartement. Dit zorgt voor een bijzonder aangename en zonnige woonbeleving gedurende de hele dag. Vanuit de living heeft u bovendien vrij uitzicht over het groene Frans van Best Park. Dit alles ligt op loopafstand van het levendige centrum van Valkenswaard, waardoor een divers aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen binnen handbereik is.

**Indeling**

**Begane Grond:**

Op dit niveau bevinden zich de representatieve entree met trappartij, de royale lift, een bellentableau met brievenbussen en een videofooninstallatie. Aan de achterzijde van het complex is een deels openbare parkeerplaats met parkeerplaatsen voor gratis parkeren uitsluitend voor bewoners/bezoekers.



- Via de lift heb je onder meer toegang tot de 3<sup>e</sup> verdieping en het souterrain.

**Hoekappartement (3e verdieping)**

Middels de lift bereik je de galerij aan de achterzijde van het complex. Aan het einde van de galerij kom je bij de voordeur van het appartement. Omdat het hoekappartement aan het einde van de galerij ligt is een rustige ligging gegarandeerd. Je hebt immers geen “voorbijgangers”.





Via de entree kom je in de hal. De hal heeft een meterkast (5 groepen, 1 inductiekookgroep, 2 aardlekschakelaars, een slimme bemetering en een glasvezelaansluiting). In de hal is een garderobe. Vanuit deze hal heb je toegang tot de woonkamer, 2 slaapkamers, de toiletruimte, de badkamer en de technische-/wasruimte.





Aan de straatzijde van het appartement ligt de zeer ruime woonkamer. Vanwege de brede raampartij aan deze zijde en het zijgevelraam heeft deze ruimte naast veel lichtinval een mooi uitzicht in diverse richtingen. De woonkamer bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon, gelegen over de gehele breedte van het appartement. Vanuit hier heb je een mooi uitzicht over het Frans van Best park. Alle ramen aan de zuidzijde zijn voorzien zonnescreeens. Deze screens zijn elektrisch en op afstand bedienbaar.







Het eetgedeelte biedt ruimte aan een grote eettafel. Vanuit het eetgedeelte bereik je de keuken.





De luxe open keuken bestaat uit een kookschiereiland en een apparaten-/kastenwand. Het schiereiland heeft een 4 pits inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, diverse laden en een bargedeelte. In de apparaten-/kastenwand bevinden zich naast een aanrecht met spoelbak ook een koelkast, een vaatwasmachine op hoogte, een combi-ovenmagnetron en diverse onder- en bovenkastjes met onderbouwverlichting.









Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, 2 slaapkamers, de badkamer en de technische-/wasruimte.

De toiletruimte is voorzien van een vrijhangend wandcloset en fonteintje.



Beide slaapkamers liggen beide aan de rustige achterzijde op het einde van de galerij.

Slaapkamer 1 is een ruime slaapkamer met een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup>.





Slaapkamer 2 heeft een oppervlakte van ca. 8 m<sup>2</sup>.





De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een spiegelkast en een inloopdouche (thermostaatkraan) met een glazen spatscherm en toegangsdeur.





In de technische-/wasruimte zijn de C.V.-installatie (lucht-water warmtepomp Itho Daalderop HP-S 55, 2024), een watervoorraadvat (Itho Daalderop (I-WPV 200L 3G, 2024) en de WTW-installatie (Itho Daalderop HRU ECO 350 HR, 2024) opgesteld. Naast de mogelijkheid om hier de wasmachine en de -droger op te stellen is er ook nog wat bergruimte voor bijvoorbeeld allerlei huishoudelijke apparatuur.





**Souterrain:**

Via een elektrische op afstand bedienbare sectionaaldeur bereik je de parkeerkelder. In deze parkeerkelder heb je een eigen parkeerplaats en eigen berging (met elektra). Vanuit de parkeerkelder is het appartement op de 3<sup>e</sup> verdieping van binnenuit bereikbaar via het trappenhuis en de lift.



**BIJZONDERHEDEN:**

- **Bouwjaar 2024;**
- **Woonoppervlakte ca. 101 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte ca. 10 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 5 m<sup>2</sup>;**
- **Het appartement is duurzaam ontworpen. Zo is het appartement uitgevoerd met een lucht-water warmtepomp in combinatie met een watervoorraadvat (200L), vloerverwarming, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en is het volledig geïsoleerd.**
- **Energie label A+++.** Energie label is geldig tot 27-03-2034;
- **Voor het complex ligt een bushalte aan de Europalaan met een rechtstreekse verbinding naar treinstation Eindhoven;**
- **De servicekosten bedragen € 240,- per maand;**
- **Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, binnen zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris;**
- **Meetinstructie:**  
De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- **De plattegronden, teksten en kenmerken dienen ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend;**

- Alleen een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van dit ruime en lichte appartement;
- U kunt dit object ook bekijken op onze site: [WWW.SCHOLTEALBERS.NL](http://WWW.SCHOLTEALBERS.NL)



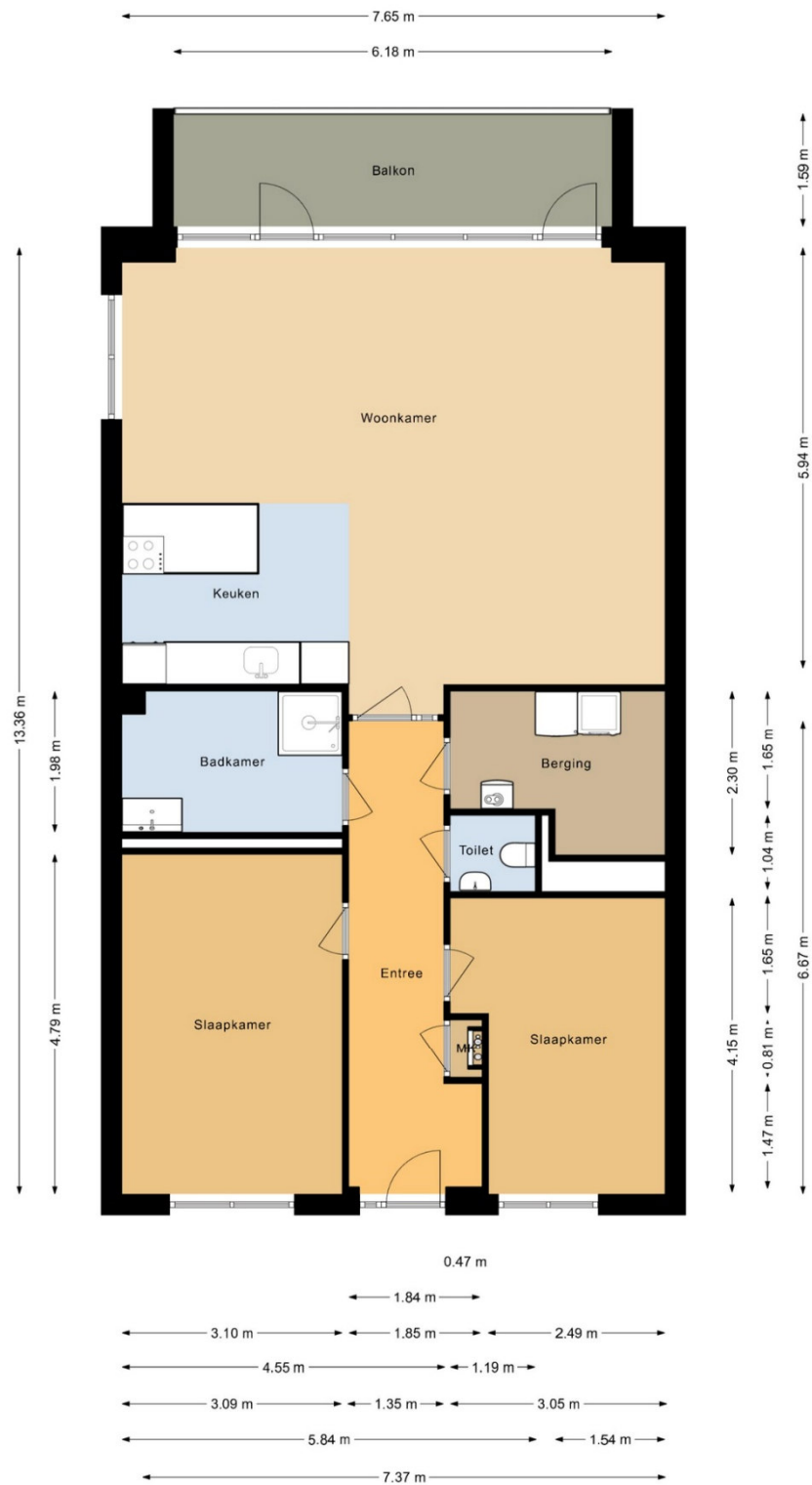






**PLATTEGRONDEN:**

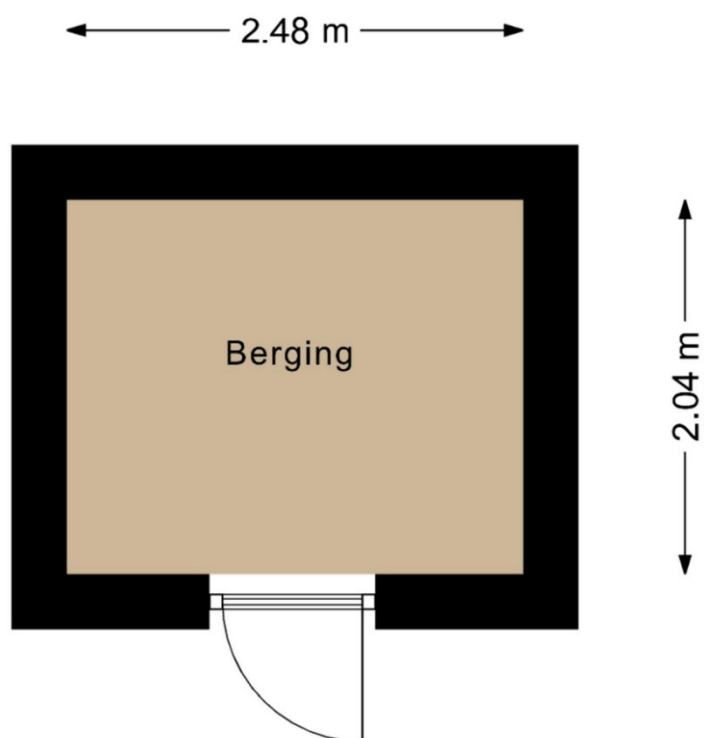
**3<sup>e</sup> verdieping**



***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

**PLATTEGRONDEN:**

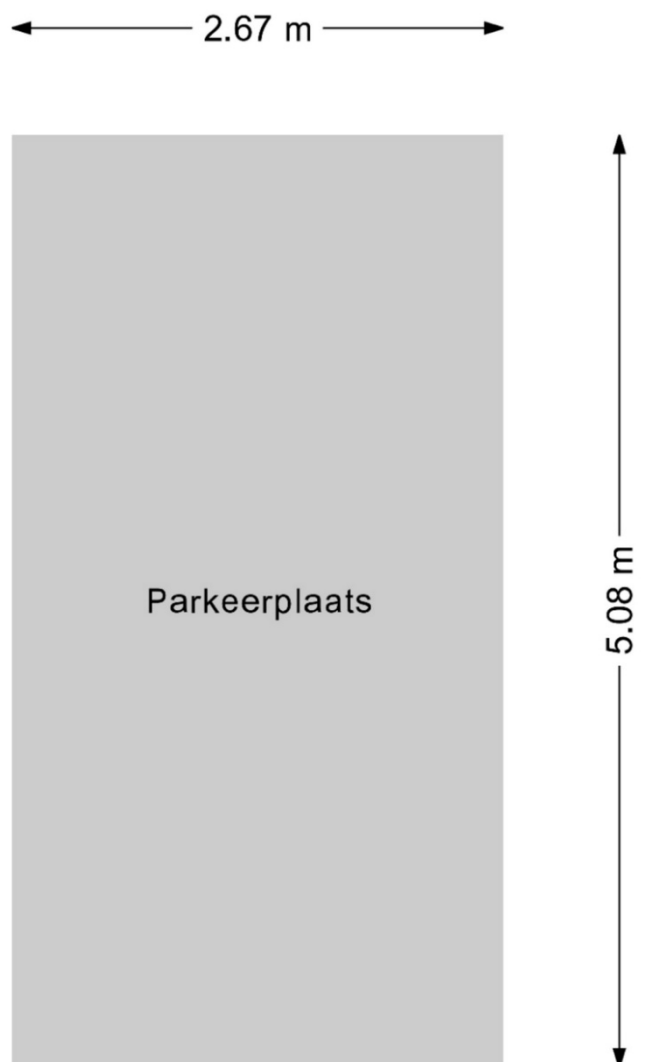
**Berging (souterrain)**



*Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.*

**PLATTEGRONDEN:**

**Parkeerplaats (souterrain)**




***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

## KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenswaard</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5173</p> <p>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.</p>	
--	---	---

## **DE MEEST GESTELDE VRAGEN**

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### **5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. 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 – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



**8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

**9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (indien van toepassing).
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

**10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**11. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

**12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?**

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.



**13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

**14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

**15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?**

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaald is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

**16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?**

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een vast bedrag in rekening gebracht worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

**17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

**18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)



Kas