

**TE KOOP**

# Vlaamseweg 18 a

Sterksel



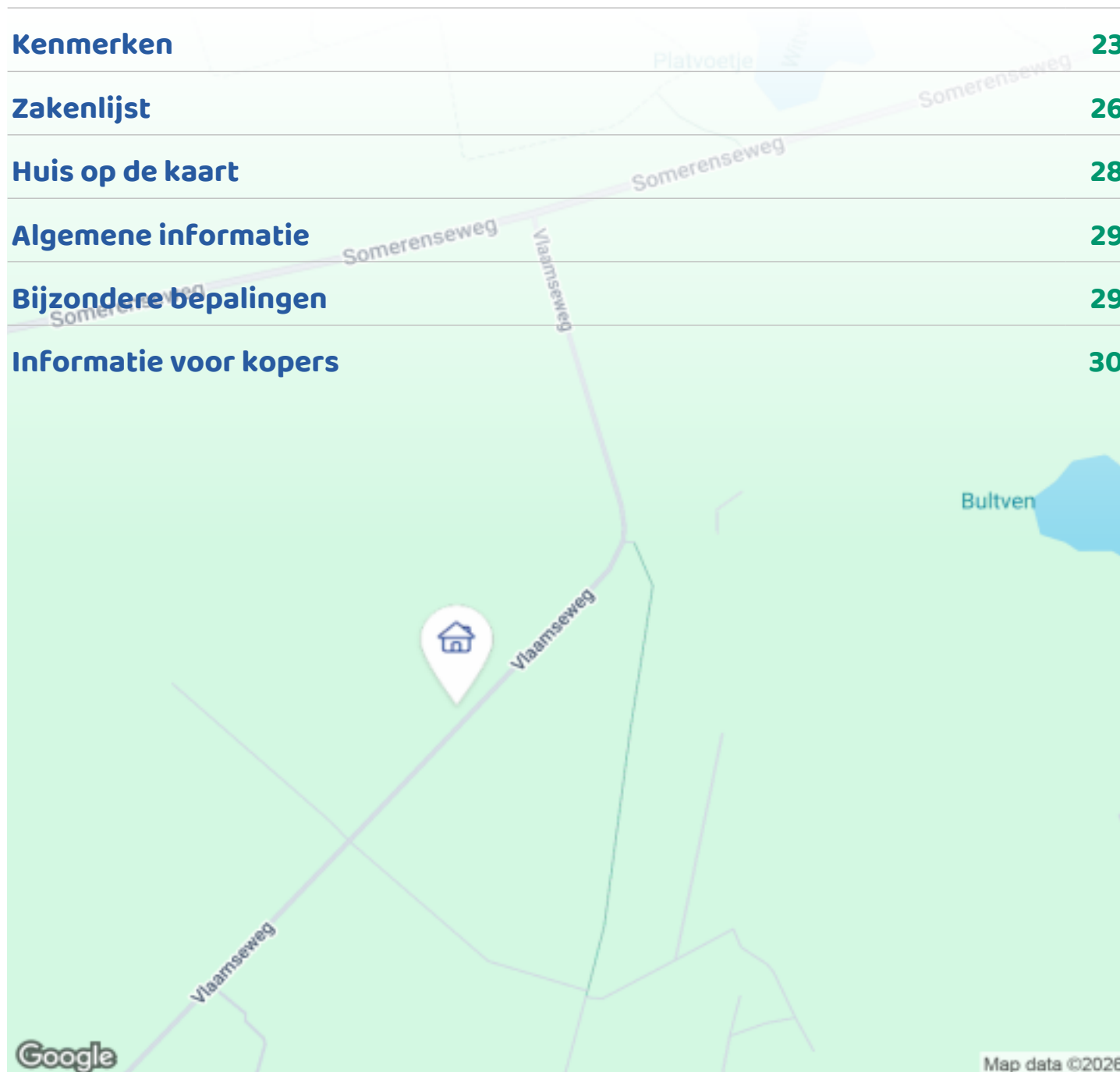
Vraagprijs

€ 940.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Vlaamseweg 18 a, Sterksel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusief landelijk wonen met panoramisch uitzicht en hoogwaardige afwerking

Aan de rand van natuurgebied De Grootte Heide, in het idyllische Sterksel, bevindt zich deze uitzonderlijk fraai gerenoveerde vrijstaande woning. Een plek waar luxe, rust en ruimte naadloos samenkomen. Met een weids uitzicht over de omliggende weilanden en bossen geniet u hier elke dag van een ongeëvenaard gevoel van vrijheid en privacy.

Deze instapklare woning biedt niet alleen ultiem wooncomfort, maar ook talloze mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of het realiseren van een exclusieve B&B.

Indeling

Begane grond – stijlvol en comfortabel leven

Via de entree betreedt u de hal die toegang geeft tot de royale leefruimte. De woonkamer kenmerkt zich door een overvloed aan licht en een open,



**Woningbrochure: Vlaamseweg 18 a, Sterksel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

uitnodigende sfeer. De harmonieuze verbinding met de luxe keuken en de dubbele openslaande deuren naar het terras en de tuin versterken het binnen-buitenleven.

De exclusieve keuken is uitgevoerd met een strak design, een royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat met Bora-systeem, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en combimagnetron.

De praktische bijkeuken is voorzien van maatwerk kasten en aansluitingen voor was-apparatuur. De modern afgewerkte toiletruimte completeert het geheel.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming en hoogwaardige afwerkingen.

## Eerste verdieping – luxe en ontspanning

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en een stijlvolle walk-in closet.

De badkamer vormt een ware wellness ruimte en is voorzien van:

- een ligbad
- royale inloopdouche
- wandcloset
- designradiator
- breed wastafelmeubel met verwarmde spiegel

De verdieping beschikt over een hoogwaardige PVC-vloer, dakkapellen aan beide zijden en een moderne HR-installatie (2022) met voorbereiding voor een warmtepomp.

## Buitenruimte – een oase van rust en privacy

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt ultieme privacy en een perfecte balans tussen sier- en functionele buitenruimte.

- Luxe overkapping met houtkachel voor lange avonden buiten
- Gazon met robotmaaier
- Sfeervolle vijver en vaste beplanting
- Volwaardige moestuin
- Beregeningsinstallatie
- Authentieke kippenren met pannendak

De elektrische toegangspoort en meerdere toegangen onderstrepen het exclusieve karakter van het perceel.

## Multifunctioneel bijgebouw

Het hoogwaardige bijgebouw (spouw gebouwd) biedt ongekende mogelijkheden:

van garage en werkplaats tot atelier, praktijkruimte of luxe gastenverblijf.

Voorzien van:

- betonvloer en nette afwerking
- toiletruimte en uitstortgootsteen
- bad
- boiler
- dubbele beglazing
- vliering met isolatie
- zonnepanelen (21 stuks) met omvormer

Ligging – rust met uitstekende bereikbaarheid

Gelegen in het groene buitengebied van Sterksel, met alle voorzieningen op korte afstand.

Het dorp biedt onder meer scholen, winkels en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Eindhoven, A2 en A67 snel bereikbaar.

- Bushalte op korte afstand
- Treinstation op ca. 9 minuten rijden
- Op 75 meter van het natuurgebied Groote Heide

## Kenmerken die direct overtuigen

- Luxe overkapping over de volle breedte (ca. 47 m<sup>2</sup>)
- Hoogwaardig bijgebouw van ca. 105 m<sup>2</sup> met multifunctioneel karakter
- Riant perceel van 1.750 m<sup>2</sup>
- Hoogwaardige keuken en luxe sanitair (2022)
- Energielabel B
- Royale oprijlaan met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Bouwjaar 1971, volledig high-end gerenoveerd in 2022
- 21 zonnepanelen met omvormer
- Voldoende mogelijkheid om de woning uit te breiden

Een unieke kans

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze woning is een zeldzame combinatie van luxe, ruimte en natuur, perfect voor wie exclusief en vrij wil wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid.

Een plek die u moet ervaren. Plan uw bezichtiging en laat u verrassen door de kwaliteit en het gevoel van thuiskomen.



# FOTO'S



Woningbrochure: Vlaamseweg 18 a, Sterksel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

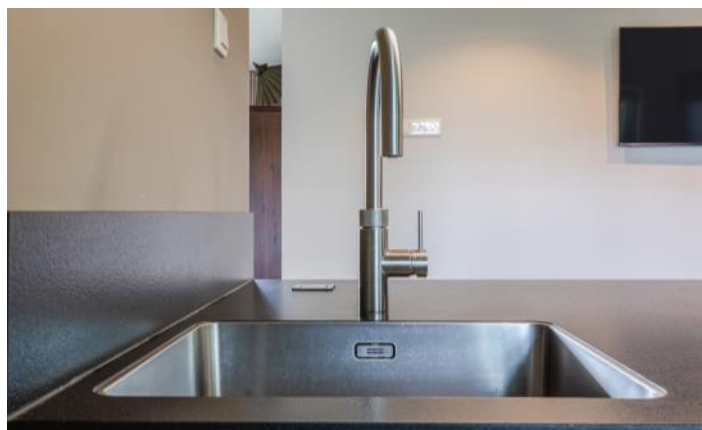
# FOTO'S

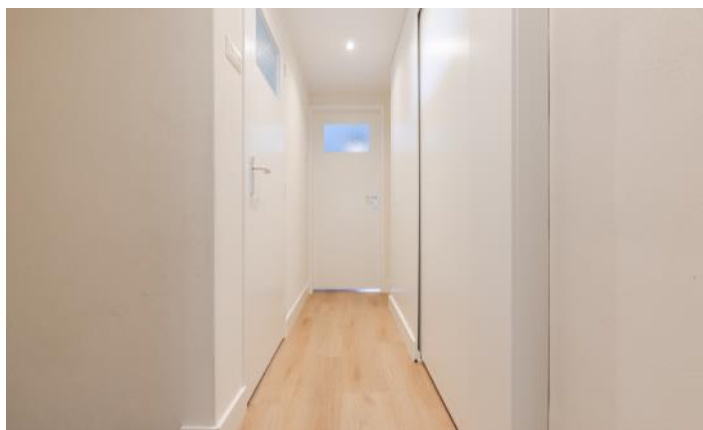


Woningbrochure: Vlaamseweg 18 a, Sterksel

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)









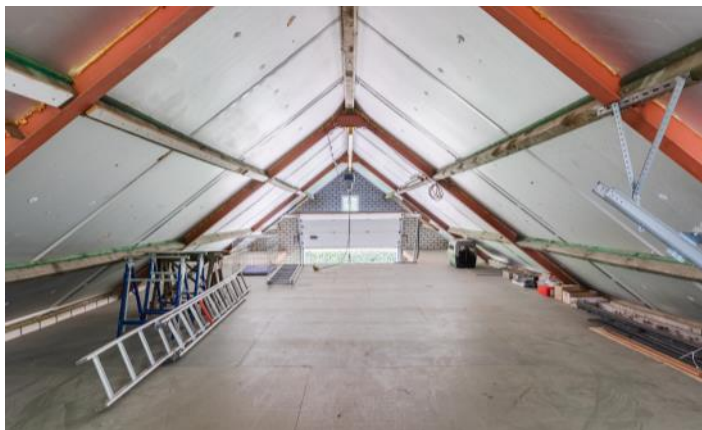




# FOTO'S



# FOTO'S









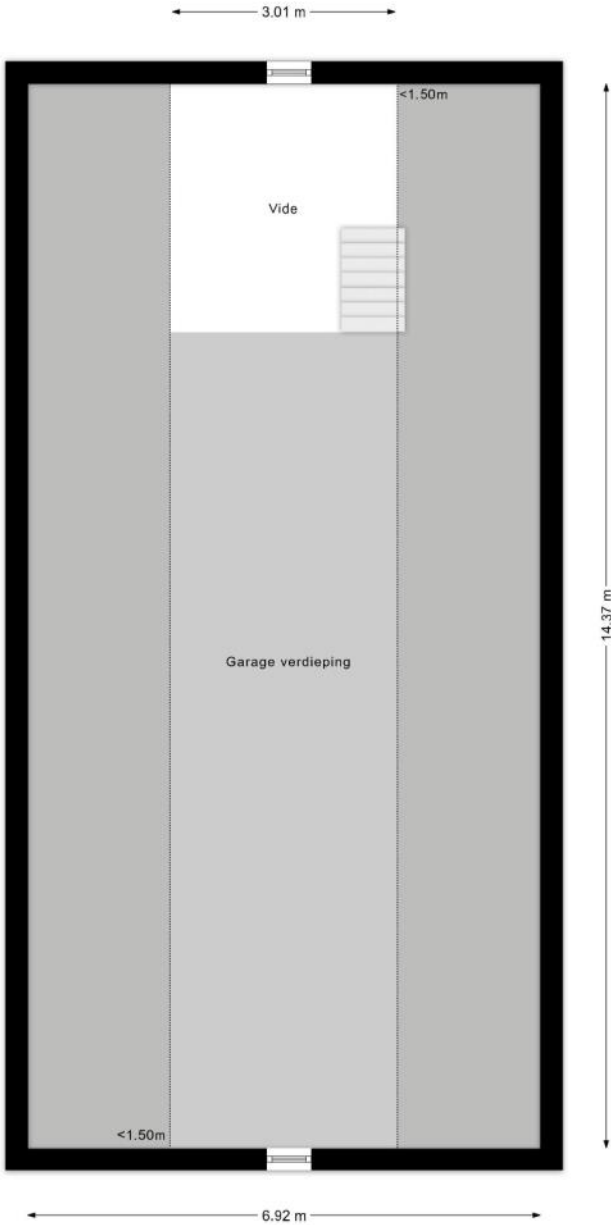
# PLATTEGRONDEN



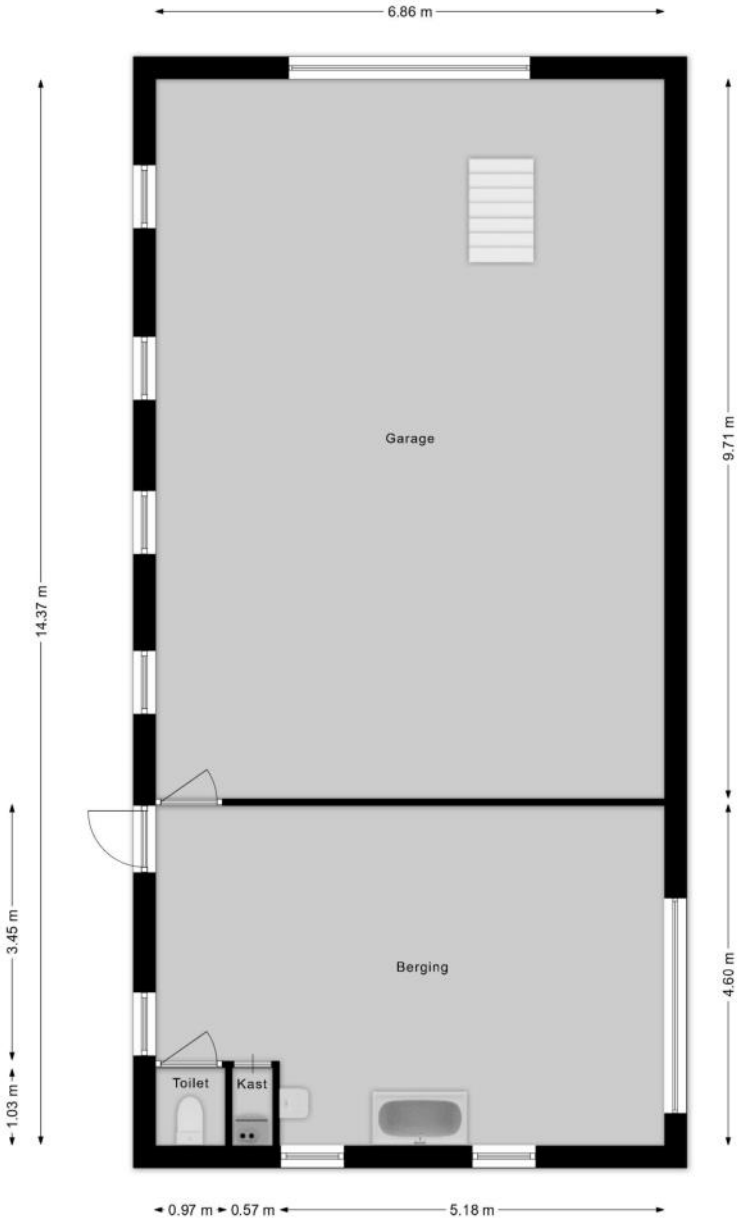
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1750 m <sup>2</sup>
Inhoud	416 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	128 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	51 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	132 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2022</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom, In bosrijke omgeving, Landelijk gelegen</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering
Isolatie	Dakisolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

## Kadastrale gegevens

### Heeze H 1020

Oppervlakte	1180 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Heeze H 1574

Oppervlakte	570 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Lamp boven kookeiland blijft achter

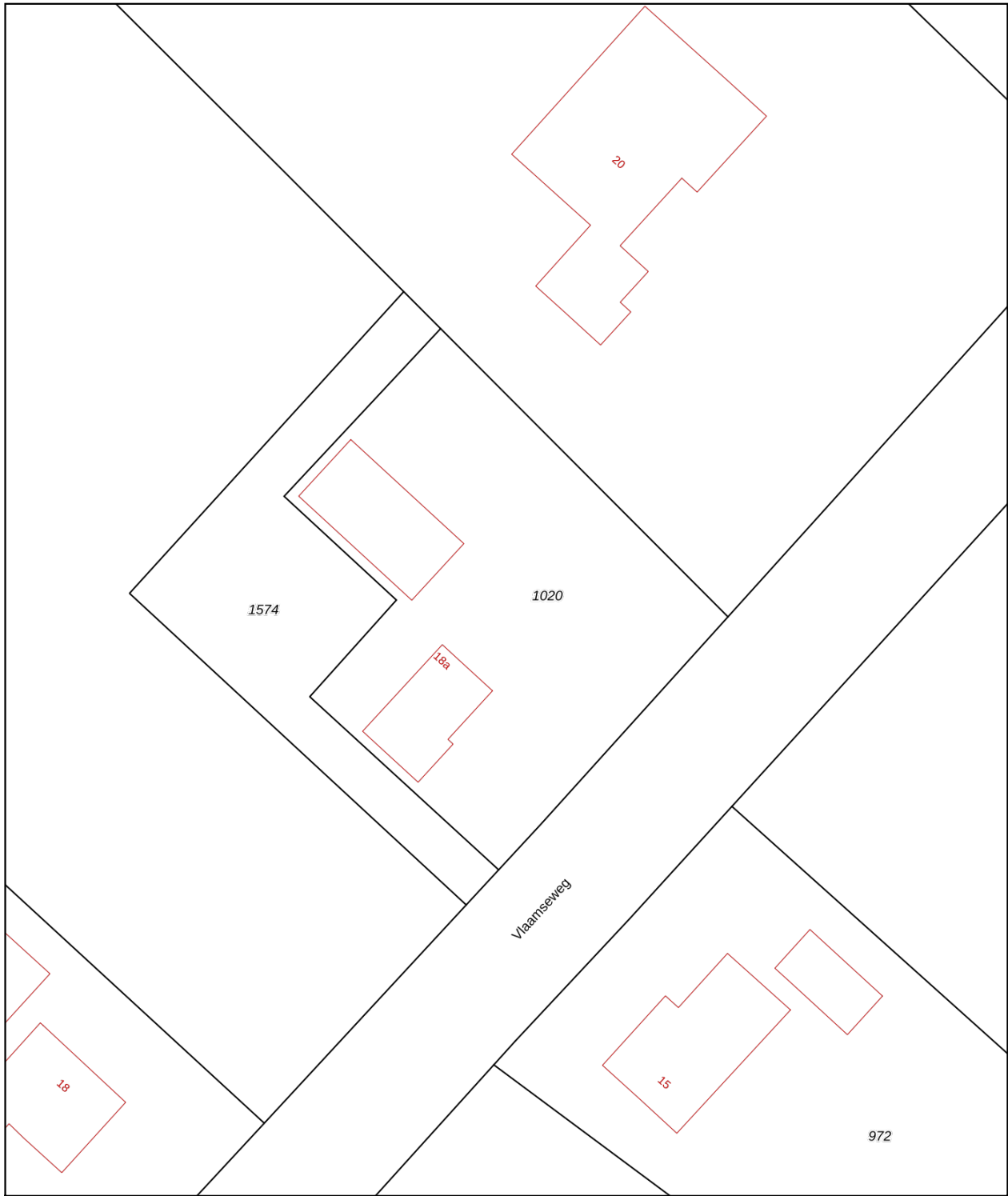



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heeze	
— (zwart) — Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie H	
— (rood) — Bebouwing		Perceel 1020	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026  
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.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.