



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Heivlinderlaan 14, Son En Breugel














Heivlinderlaan 14, Son En Breugel

Heb jij wel eens een woning gezien waar ruimte, comfort en een groene ligging zó mooi samenkomen?

Aan de Heivlinderlaan 14 in de geliefde wijk 't Zand woon je in een rustige, kindvriendelijke omgeving midden in het groen. Binnen vijf minuten wandel je richting het bos, het kanaal of het prachtige beekdal. Ook het gezellige dorpscentrum ligt op korte afstand, met diverse supermarkten, boetiekjes, sportvoorzieningen en horeca. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	153 m ²
Inhoud:	633 m ³
Perceeloppervlakte:	330 m ²
Bouwjaar:	2001
Energie label:	A

-  Ruime tweekapper in geliefde wijk 't Zand
-  Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
-  Gelegen midden in het groen nabij bos, kanaal en beekdal
-  Royale woonkamer met veel lichtinval
-  Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
-  Mogelijkheid tot realiseren van drie slaapkamers op de eerste verdieping
-  Ruime zolderkamer met isolatie en bergruimte
-  Inpandige garage met automatische garagedeur
-  Recent aangelegde achtertuin met aluminium overkapping
-  Zonnepanelen aanwezig
-  Nabij winkels, horeca, sportvoorzieningen en natuur



BEGANE GROND

ENTREE

Bij aankomst valt direct de ruime opzet van deze tweekapper op. Via de verzorgde voortuin en oprit bereik je de entree van de woning. Binnen word je verwelkomd in een nette hal die toegang biedt tot het toilet, de trap naar boven en de woonkamer. De woning is verzorgd afgewerkt met gestucte wanden en een warme, huiselijke uitstraling die direct prettig aanvoelt.

WOONKAMER

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar comfort en licht centraal staan. De houten vloer loopt naadloos van voor naar achter door en geeft de ruimte een warme uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van veel natuurlijk licht. Aan de voorzijde creëer je eenvoudig een sfeervolle loungehoek waar je heerlijk kunt ontspannen met uitzicht over de rustige straat.

De lengte van de woonkamer biedt daarnaast volop ruimte voor een royale eethoek, perfect voor lange diners of gezellige avonden met familie en vrienden. De strak gestucte wanden en inbouwspots zorgen voor een moderne afwerking. Extra praktisch is de trapkast onder de trap, ideaal voor extra opbergruimte.

Via de dubbele openslaande tuindeuren stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Ook staat de woonkamer in directe verbinding met de keuken.

KEUKEN

De keuken is uitgevoerd in hoogglans wit en afgewerkt met een stijlvol composieten werkblad. De praktische indeling en complete apparatuur maken dit een fijne plek voor iedere kookliefhebber. De keuken beschikt over een oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en een 5-pits gasfornuis. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra eettafel of gezellige koffiehoek.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en de doorgang naar zowel de tuin als de inpandige garage.

GARAGE

De inpandige garage is ruim opgezet en biedt plaats aan een auto. Daarnaast vind je hier de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen. De aanwezige kastenwand zorgt voor volop extra bergruimte. Dankzij de automatische garagedeur rijd je eenvoudig de oprit op en af.



















EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zet de nette afwerking zich mooi voort. De overloop is afgewerkt in dezelfde stijl als de slaapkamers en geeft toegang tot de badkamer, de slaapkamers en de tweede verdieping.

Momenteel bevinden zich hier twee ruime slaapkamers, maar in het verleden waren dit er drie. Indien gewenst is de oorspronkelijke indeling eenvoudig terug te brengen. Beide kamers beschikken over gestucte wanden en een laminaatvloer en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een bureau en een royale kastenwand. Dankzij de prettige lichtinval voelen de kamers ruim en comfortabel aan.

BADKAMER

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel. Een fijne ruimte die van alle dagelijkse gemakken is voorzien.











TWEEDE VERDIEPING

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping doet momenteel dienst als ruime slaapkamer. Dankzij de royale opzet is hier voldoende plaats voor een tweepersoonsbed, bureau en kastenwand. De zolder is van binnenuit geïsoleerd en beschikt over handige bergschotten voor extra opslagruimte. Ook bevindt zich hier de cv-installatie.







EXTERIEUR

Ook buiten is het heerlijk genieten. De achtertuin, gelegen op het noorden, is recent aangelegd en heeft een moderne uitstraling dankzij de grote grijze tegels. De combinatie van groen, beplanting en leibomen zorgt voor veel privacy en een rustige sfeer. Verspreid over de tuin zijn meerdere zitplekken gecreëerd, zodat je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt.

De aluminium overkapping vormt een heerlijke plek voor lange zomeravonden en gezellige barbecues. Daarnaast biedt de schuur volop ruimte voor het opbergen van tuinspullen en fietsen.

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en een bestrate oprit. De rustige straat kenmerkt zich door veel groenstroken en voldoende parkeergelegenheid. Voor kinderen is dit een heerlijke omgeving om veilig buiten te spelen.




















Kadastrale kaart

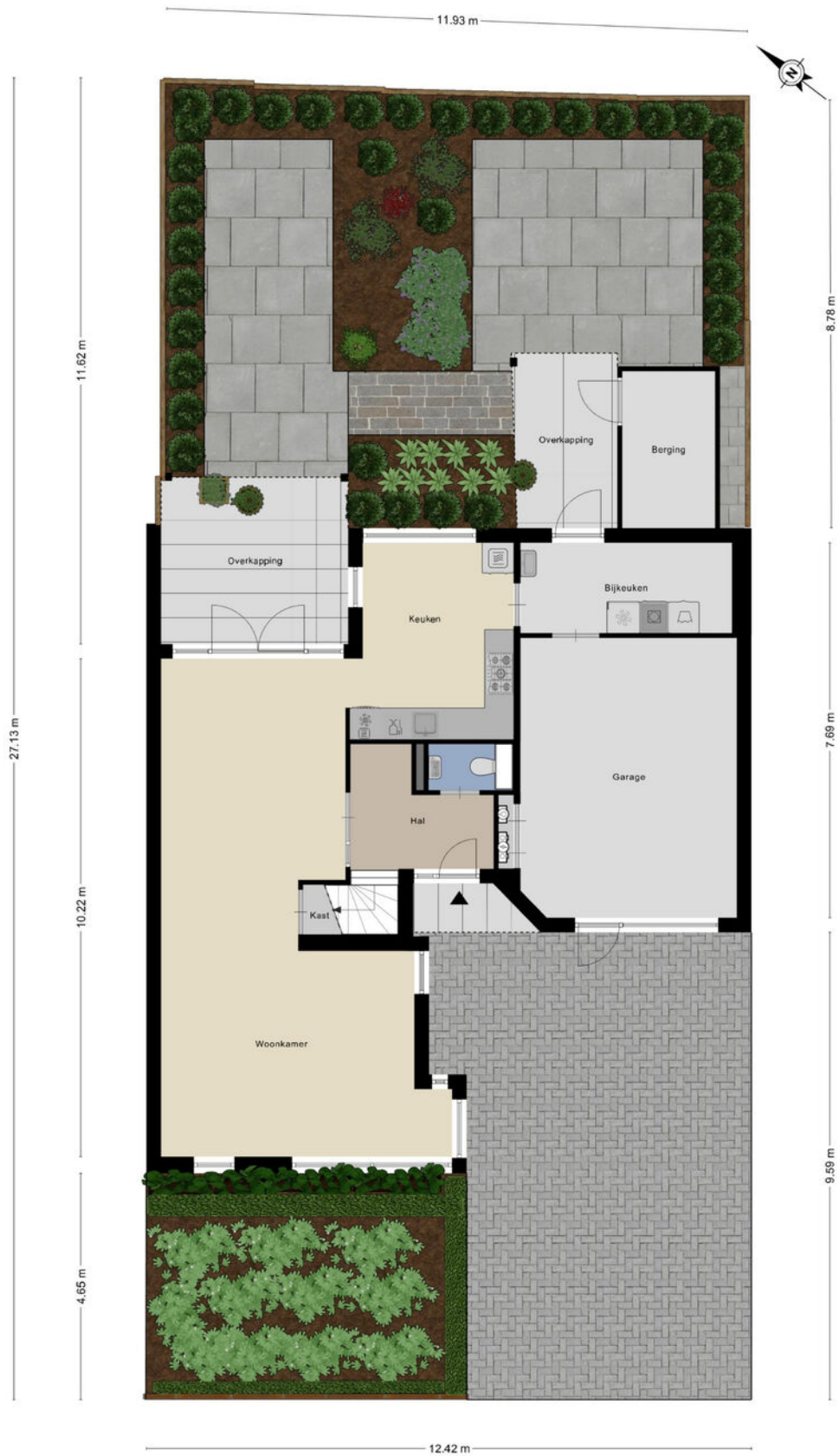
Uw referentie: Heivlinder



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6639</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.





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





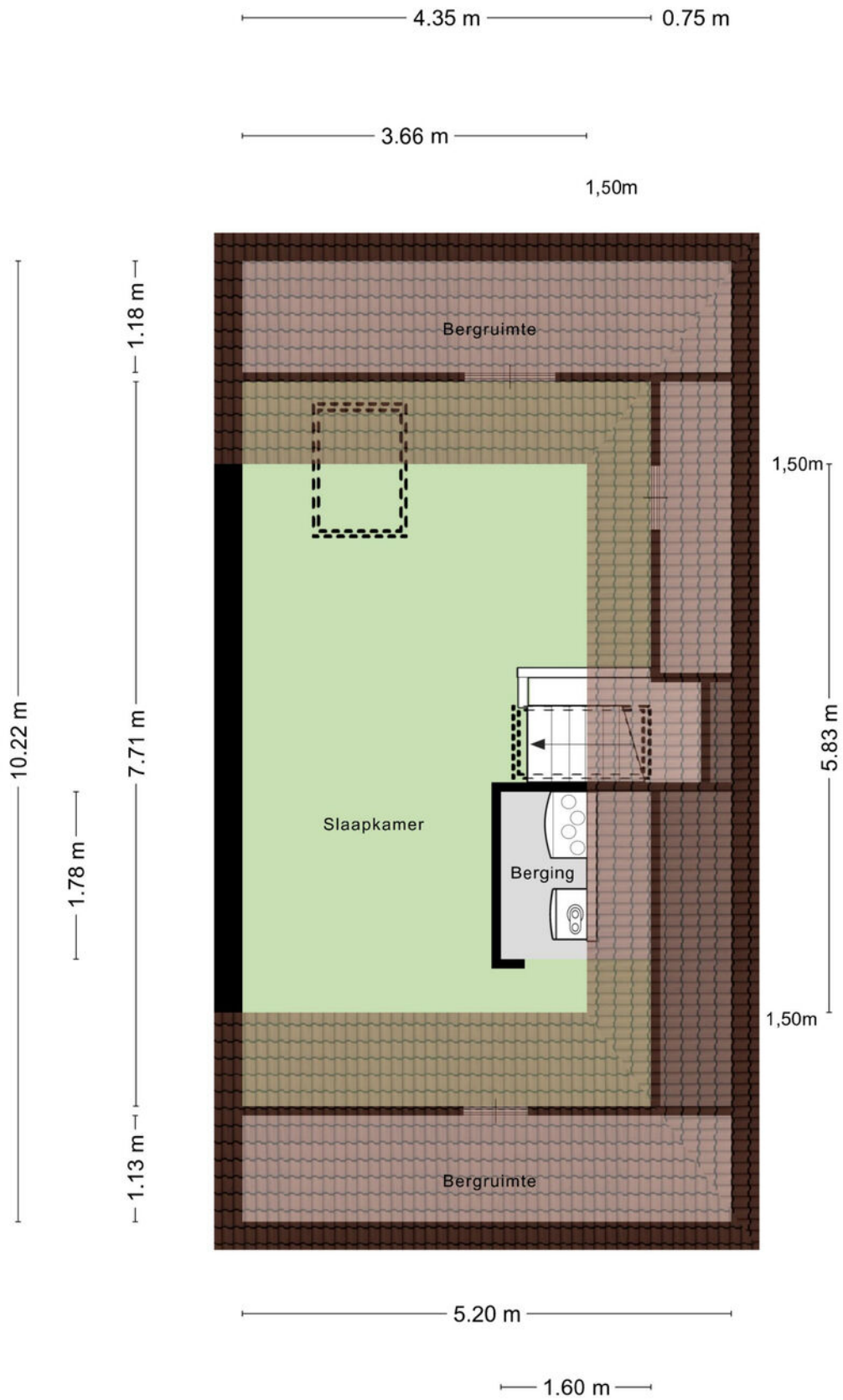
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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





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



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				
- Witte TV kast woonkamer	✎			
- Kasten garage en logeerkamer	✎			
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				✎
-				✎



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

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | info@vollenbroek.nl | www.vollenbroek.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroek.nl

