



VOLLENBROEK
MAKELAARS & TAXATEURS



Aarperstraat 1 - 1a, Westerhoven



Aarperstraat 1 - 1a, Westerhoven

In het historisch hart van Westerhoven ligt deze charmante en riet gedekte woonboerderij waarbij de oorsprong begint bij 1860. Begin 2000 is de boerderij grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. De authentieke details zoals het houten gebint zijn grotendeels weten te behouden.

De woonboerderij kan gesplitst worden in twee wooneenheden. Ideaal voor mantelzorg, B&B-activiteiten, bedrijf-aan-huis of aparte bewoning van familie en vrienden. Aarperstraat 1 is bij de modernisering grotendeels voorzien van nieuwe kozijnen met isolatieglas, muurisolatie, dakisolatie en vloerverwarming op de begane grond.

Westerhoven (2.030 inwoners) is een pittoresk dorpje in het natuurrijke Kempengebied. Door het dorpse karakter maar toch op korte afstand van centrumgemeentes Bergeijk en Eersel is het enorm geliefd onder jonge gezinnen. Het dorp heeft dan ook een basisschool en kinderdagverblijf 'De Ster'. Relatief op korte afstand van snelweg A67 (Eindhoven-Antwerpen) waardoor Eindhoven op 15 autominuten is gelegen. ASML-HighTech is slechts op fietsafstand!

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 291 m².

Inhoud: 1.211 m³.

Perceeloppervlakte: 1.722 m².

Bouwjaar: ca. 1835.

Energie label: B (Aarperstraat 1) en F (Aarperstraat 1a)

- * ***In de modernisering van begin 2000 is het riet vervangen;***
- * ***Ook is huisnummer 1 grotendeels voorzien van kozijnen met isolatieglas, muurisolatie, dakisolatie en begane grond met vloerverwarming;***
- * ***Op dit moment rusten er twee wooneenheden op de woonboerderij (Aarperstraat 1+1a) daardoor kan de woning gesplitst worden. Ideaal voor mantelzorg, B&B-activiteiten, beroep-aan-huis of bewoning met familie of vrienden;***
- * ***Landelijk wonen in Kempisch dorp Westerhoven met de basisschool/kinderdagverblijf om de hoek;***
- * ***Riant en degelijk gebouwd bijgebouw (garage) met eveneens tal van gebruiksmogelijkheden;***
- * ***Op slechts 15 autominuten van Eindhoven en op fietsafstand van ASML-HighTech. Snelle verbinding naar snelweg A67 (Eindhoven-Antwerpen).***



BEGANE GROND

Entree

Hal met zwart/wit getrommelde vloertegels voorzien van vloerverwarming. In de hal is een garderobenis, meterkast en een groot gastentoilet. Het geheel betegeld toilet beschikt over een wandcloset en royaal fonteintje. In de achterwand is de oude ronde ankerbalk nog in het zicht gebleven.

De voordeur heeft een ouderwets kijkluikje en een prachtig bovenlicht met levensboom. Het plafond bestaat nog uit oude ronde balken. De openslaande deuren met geslepen glas geven een mooie doorkijk naar de woonkamer.

Woonkamer

Royale, Z-vormige woonkamer met meerdere zitmogelijkheden. Tijdens de verbouwing is er een erker gerealiseerd waardoor de woonkamer opvallend veel lichtinval heeft en een goed uitzicht op de achtertuin en historische treurwilg. De openslaande deuren bieden daarnaast een goede verbinding tot het terras. De schouw maakt een knipoog naar het verleden en zorgt voor een behaaglijke sfeer. De praktische gaskachel (Faber) draagt bij aan de sfeer en geeft extra warmte. De getrommelde tegelvloer beschikt over comfortabele vloerverwarming. De hoge plafonds leggen het oude gebint volledig in het zicht en geven de ruimte een statig geheel.

Woonkeuken

Een woonkeuken zoals u ze verwacht in een authentieke woonboerderij. De ruimte is behaaglijk en er is voldoende ruimte voor een ronde tafel met meerdere stoelen. De degelijke, L-vormige keuken heeft een landelijk design en beschikt over een hardstenen werkblad met verzonken spoelbak. Het Boretti gasfornuis met 6-gaspitten met grillplaat is een waar hebbeding voor de echte kookfanaat. Het fornuis is ingebouwd in een schouw met afzuiging. Daarnaast is er een vaatwasser en een luik waar de magnetron opgesteld kan worden. De inloopvoorraadkast biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van etens- en drankwaren. De vloer bestaat uit de zwart/witte tegels met vloerverwarming. Het plafond is gestuct en voorzien van inbouwspots.

Bijkeuken

De praktische bijkeuken is halfhoog betegeld en beschikt over de zwart/witte tegelvloer. Er zijn witgoedaansluitingen aanwezig voor het opstellen van een droger en wasmachine. Via de bijkeuken is er interne toegang tot het achterhuis (Aarperstraat 1a).























SLAAPGEDEELTE

AARPERSTRAAT 1

Ouderslaapkamer (slaapkamer 1)

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de boerderij gelegen en bereikbaar via de woonkeuken. Deze slaapkamer is afgewerkt met een houten vloer, stucwerk wanden en plafond. De openslaande tuindeuren geven u direct toegang tot het terras en zicht op het achtererf. Er is een inloopkast voor het opbergen van uw kleding.

Badkamer 1

De badkamer is rechtstreeks via slaapkamer 1 te bereiken. De badkamer is zeer royaal en heeft de volgende sanitaire voorzieningen: ligbad met handdouche, inloopdouche, bidet, wandcloset en badkamermeubel met twee waskommen. Een PVC-vloer met vloerverwarming, wanden met mozaïek betegeling en designradiator.







EERSTE VERDIEPING

De overloop met vide is bereikbaar via het portaal. De ruime overloop biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een inbouwkast of zitje.

Slaapkamer 2

De slaapkamer is volledig gemoderniseerd en voorzien van stucwerk wanden / plafond, Velux dakraam en bergruimte onder de knieschot.

Badkamer 2

Moderne badkamer met inloopdouche, vaste wastafel, toilet en radiator.

Bergkamer

De ingang van deze ruimte is beperkt bereikbaar door de oude ankerbalk. In de bergkamer is de opstelling van de c.v.-installatie (Atag 2021) en ventilatiesysteem (AWB).







BEGANE GROND

AARPERSTRAAT 1A

Hal

Hal met eigen voordeur en meterkast v.v. aparte nutsaansluitingen (gas/water/elektra).

Kantoor

Deze ruimte is aan de voorzijde van de boerderij gelegen en beschikt over vloerbedekking, schuurwerk plafond, internetaansluitingen en radiator. De ruimte kan uiteraard ook worden gebruikt als slaapkamer.

Woonkamer

Sfeervolle woonkamer met authentieke plavuizen, balkenplafond en schoonmetselwerk / stucwerkwallen. De vide met trapopgang maakt directe verbinding met de twee slaapkamers mogelijk. De schouw met sfeerhaard zal menig bed & breakfast gast zijn hart sneller laten kloppen. Mede door de openslaande tuindeuren is het mogelijk om een aparte tuin te creëren voor de (tijdelijke) bewoner van dit woongedeelte.

Woonkeuken

Eenvoudige L-vormige keukenopstelling met spoelbak, koelkast en vaatwasser. De ruimte is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke vinylvloer, MDF-plafonddelen en stucwerk wallen.

Badkamer

Eenvoudige, geheel betegelde badkamer met een inloofdouche, toilet, vaste wastafel en een radiator. In de badkamer zijn daarnaast witgoed aansluitingen aanwezig met voldoende ruimte voor het plaatsen van witgoedapparatuur. In deze ruimte is de warmwaterboiler (Inventum) gelegen.

Een voormalige schuurdeur maakt een directe verbinding tot de oprit mogelijk.



VERDIEPING

AARPERSTRAAT 1A

Slaapkamer 1 - 2

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer / tapijttegels, draairaam en radiator. In één slaapkamer zijn aansluitingen voor een vaste wastafel.

Bergzolder

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap in hal. Op de bergzolder is een c.v.-installatie (Nefit, 2015) ten behoeve van het achterhuis.







EXTERIEUR

De oprit is aan de zijkant van de woning gelegen en biedt plaats aan meerdere auto's. De poort biedt toegang tot de toegangsweg naar het bijgebouw-garage. Op de verharding kunnen meerdere auto's worden geparkeerd.

Achtertuint is fraai en privacy biedend aangelegd met een groot gazon en rondom een diversiteit aan vaste beplanting. De treurwilg is een ware eyecatcher voor de tuin en omgeving. De oprit en tuin zijn op een natuurlijke wijze met (niet woekerende) bamboe van elkaar gescheiden.

In de tuin is een royale berging met overkapping waar u heerlijk droog kunt zitten en genieten van al het moois in de tuin. Alle gebouwen zijn met uiterste zorg gebouwd, passende bij de stijl van de woonboerderij.

Bijgebouw

Het bijgebouw kan worden gebruikt als garage voor het parkeren van meerdere auto's, maar is ook uitermate geschikt voor hobby of beroep-aan-huis. Het bijgebouw is opgericht in 2002 en beschikt over riante deeldeuren waardoor het toegankelijk is voor grote voertuigen.







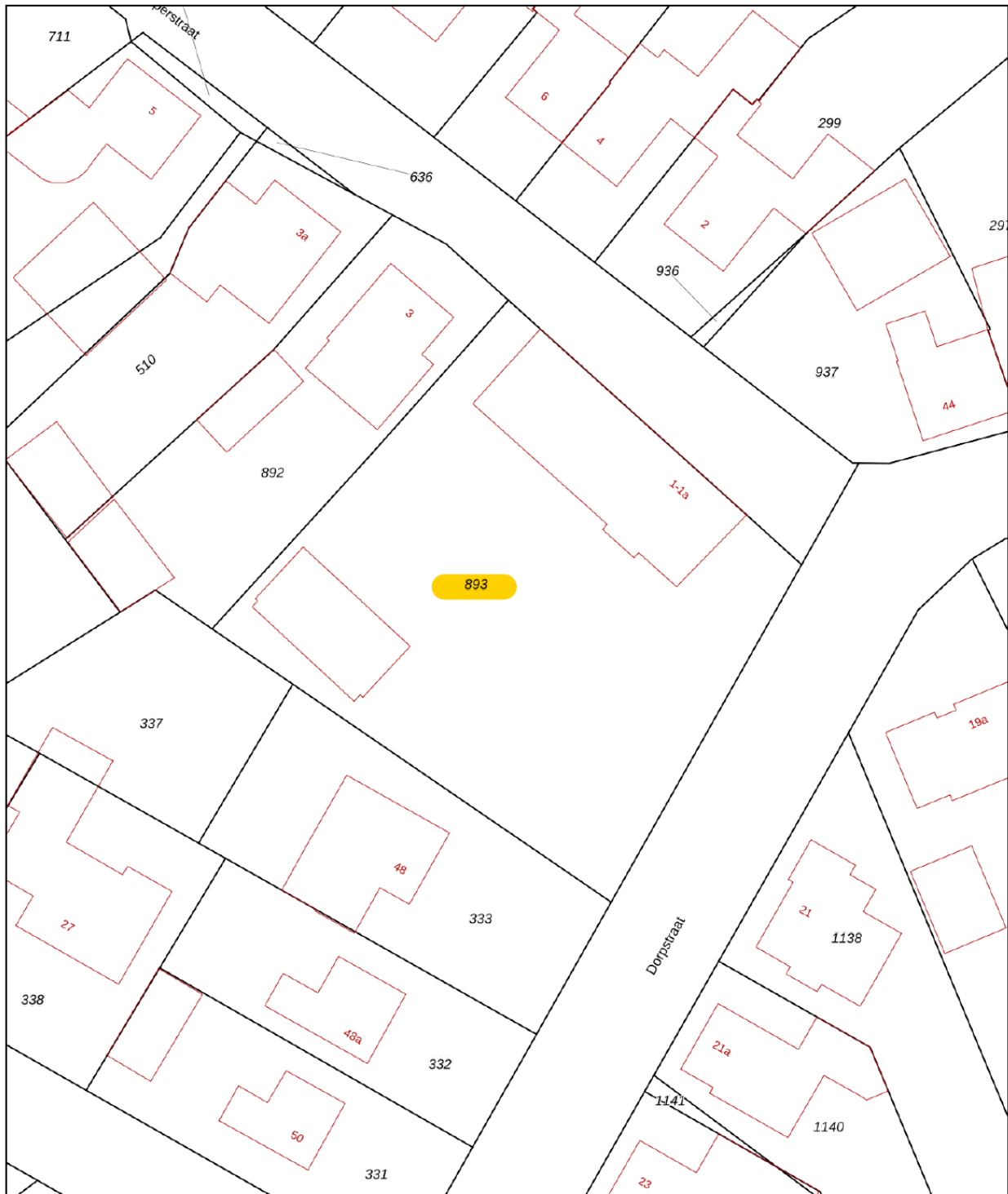







Kadastrale kaart

Uw referentie: Aarperstraat 1



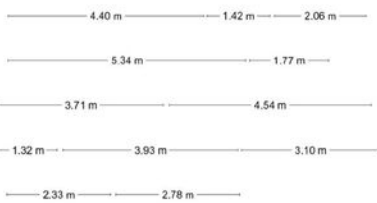
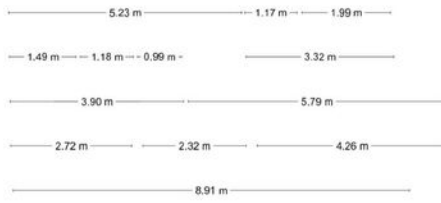
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</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 Westerhoven</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 893</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

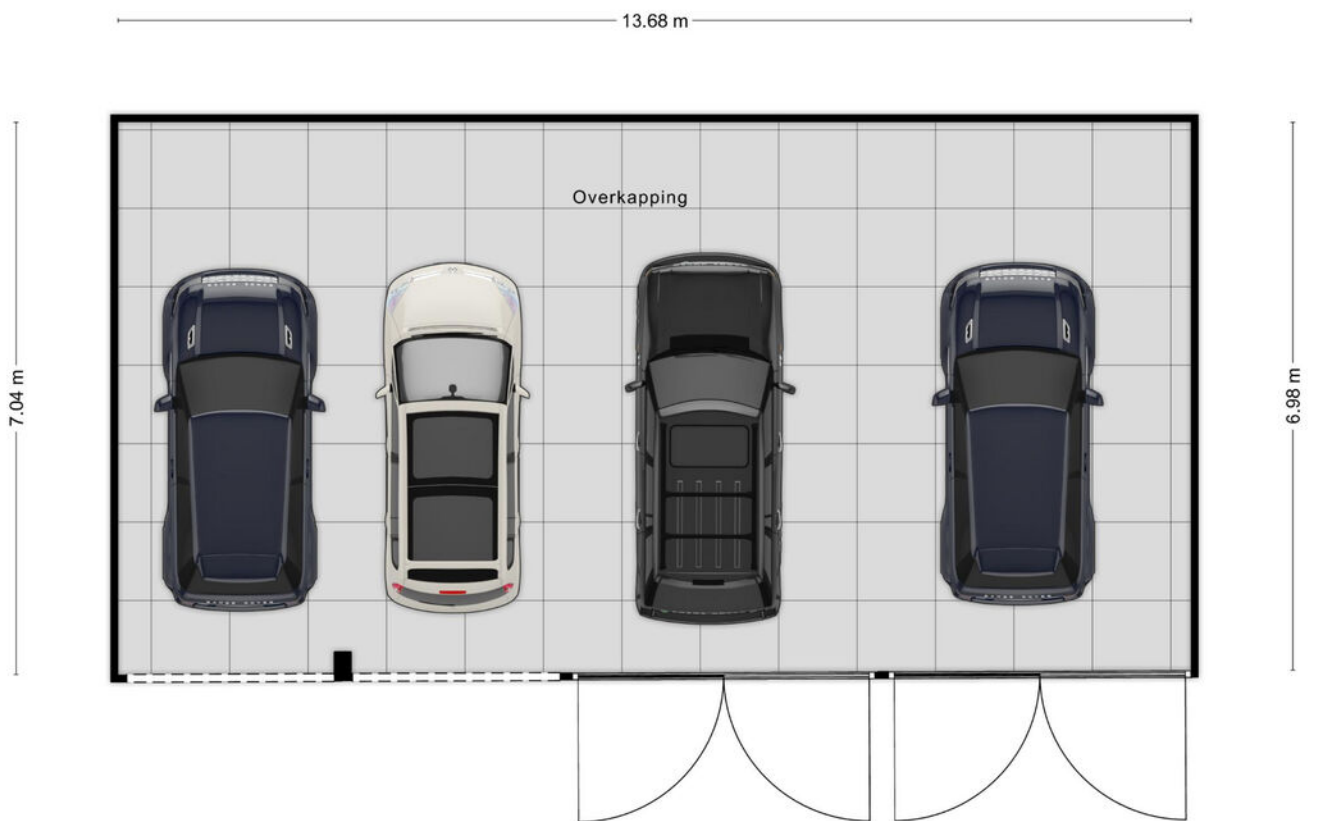




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zbber www.zbber.nl



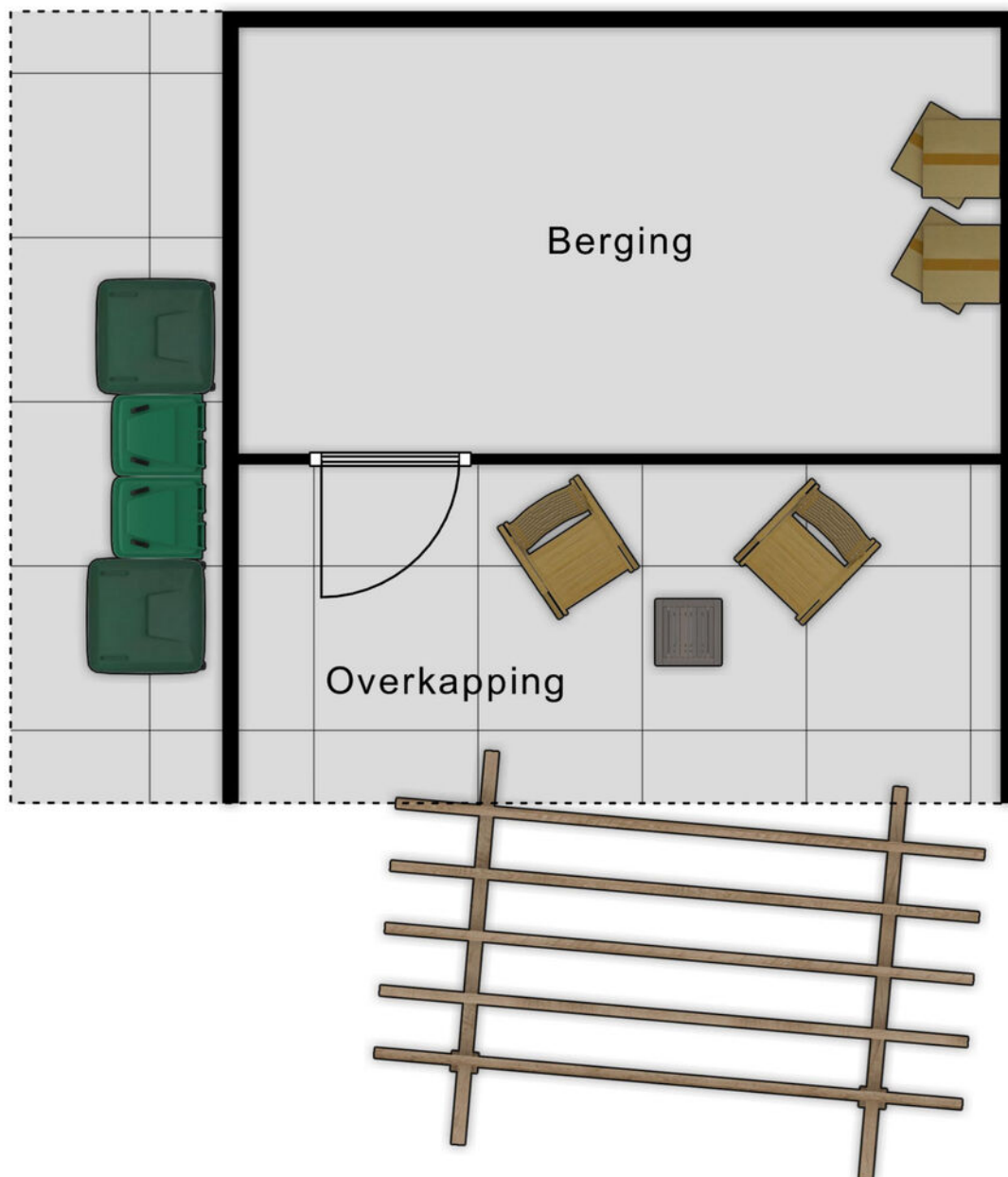
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

4.64 m

2.59 m



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		■		
- Wandlampen			■	
- Gele wandlampen woonkamer / hal		■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloopkast	■			
-				■
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				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)				■
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet				■
- toiletkast				■
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- Spiegel	■			
-				■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				■
Brievenbus				■
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie	■			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	■			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)				■
- Tuinmeubels			■	
-				■
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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 bieders 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 opgave 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

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

MAKELAARS & TAXATEURS

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

