

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



VLAAMSEWEG 15
STERKSEL

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1970 – 1998
Woonoppervlakte	ca. 219 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	ca. 44 m ²
Externe bergruimte	ca. 54 m ²
Inhoud	ca. 769 m ³
Perceel	ca. 1.723 m ²

Bijzonderheden

- Vrij en landelijk wonen met tuin op het zuiden, uitgestrekte bossen, vennen en heidevelden op loopafstand. Voor liefhebbers van natuur.
- In 1998 is de woning grondig verbouwd en uitgebreid waarbij de woning geheel is gemoderniseerd en verduurzaamd. Aan de linkerzijde van de woning is een garage bijgebouwd.
- De woning is afgesplitst van het naastgelegen varkensproefbedrijf. Deze wordt gesaneerd en herbestemd. Waarschijnlijk naar kleinschalige bedrijvigheid of landelijk wonen.
- De woning is vergund als "plattelandswoning" voor burgerbewoning.
- De royale woning biedt door ligging en omgeving volop beleving van rust en ruimte. Met recht een fraaie Buitenstate.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Fraaie, landelijk gelegen, vrijstaande woning op een perceel van 1.723 m²

Vraagprijs € 740.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

VLAAMSEWEG 15 STERKSEL

Algemeen

Deze landelijk gelegen, vrijstaande woning is ideaal voor mensen die genieten van de natuur. Vrij gelegen in een bosrijke omgeving nabij de stedelijke regio Eindhoven.

Door de landelijke ligging en de aanwezige rust en ruimte is deze Buitenstate extra interessant voor liefhebbers van het buitenleven.

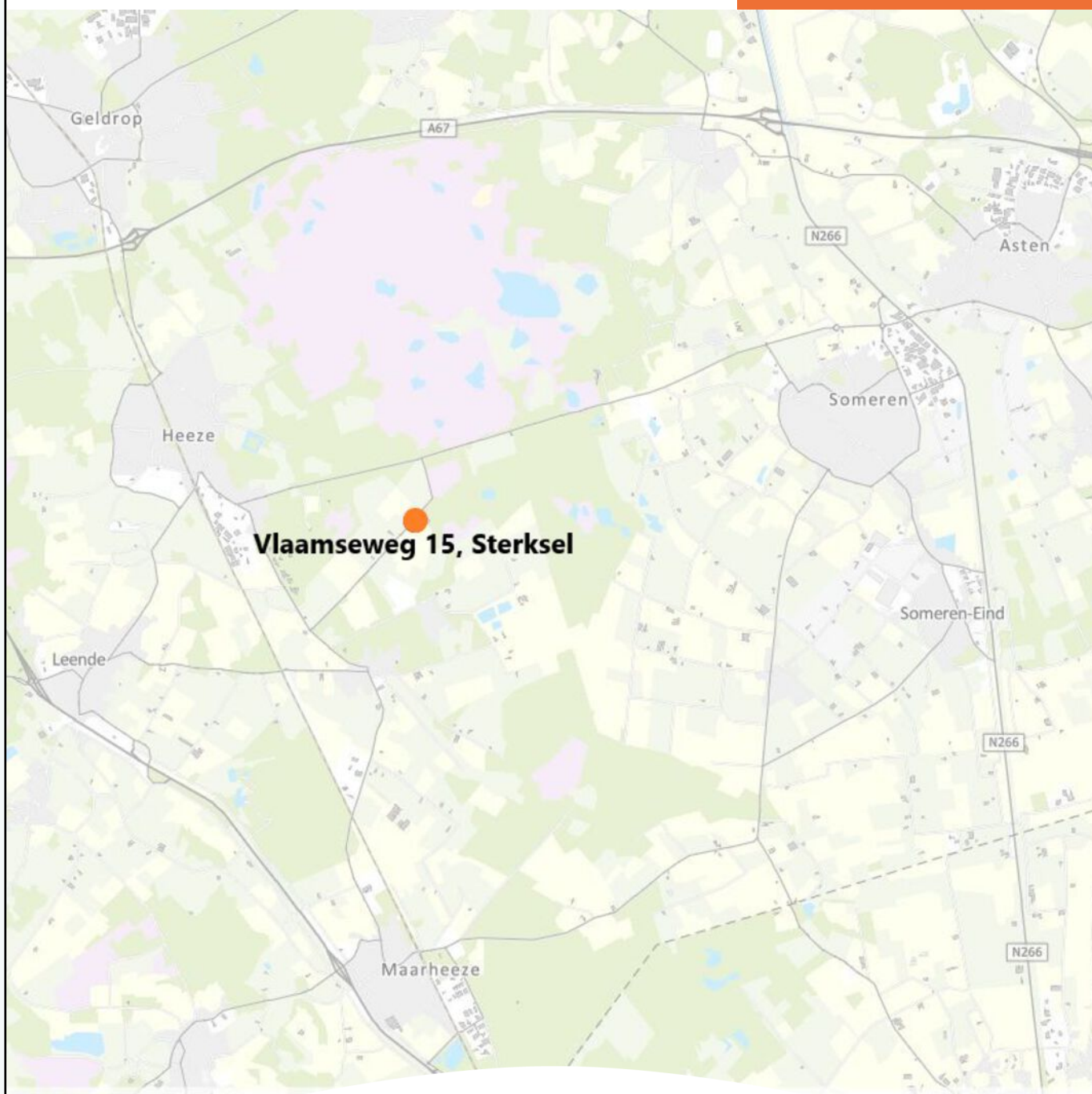


Gelegen tussen Someren – Sterksel – Heeze in de gemeente Heeze-Leende. Nabij stedelijke regio Eindhoven.

Landelijke, bosrijke omgeving, met de Strabrechtse Heide, Groote Heide en Leenderbos met tal van vennen, bossen en stuifzand op loop- of fietsafstand. Snelwegen A67 en A2 op ca. 5 km.

Dagelijkse voorzieningen in Heeze liggen op ca. 4 km.

Ligging en bereikbaarheid



VLAAMSEWEG 15 STERKSEL

Indeling begane grond



Via de voordeur komt u in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toilet. De hal is voorzien van een natuurstenenvloer met vloerverwarming, deze is over de gehele begane grond doorgelegd, behalve in het kantoor, deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken en het kantoor.





VLAAMSEWEG 15 STERKSEL



Woonkeuken en bijkeuken

De woonkeuken is geplaatst in hoekopstelling met direct zicht op de tuin en landerijen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast. Door de grootte van de woonkeuken is het mogelijk om een royale eethoek te plaatsen.

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de bijkeuken. Hier bevindt zich de cv-ketel (Nefit Ecomline, bouwjaar 2008) / gasboiler (Vaillant), diverse kasten voor opbergruimte en ruimte voor het plaatsen van uw witgoed.





VLAAMSEWEG 15 STERKSEL

Woonkamer

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de woonkamer. Deze ruimte is ingedeeld in twee ruimtes, zo is er een gedeelte waar u met gemak een royale eettafel kunt plaatsen en een gedeelte wat als zitruimte gebruikt kan worden! De woonkamer is eveneens voorzien van de natuurstenenvloer en een schouw met houtkachel, tevens biedt de schuifpui mogelijkheid om naar het terras te gaan. De ramen zijn voorzien van screens.





VLAAMSEWEG 15 STERKSEL





Indeling 1e verdieping

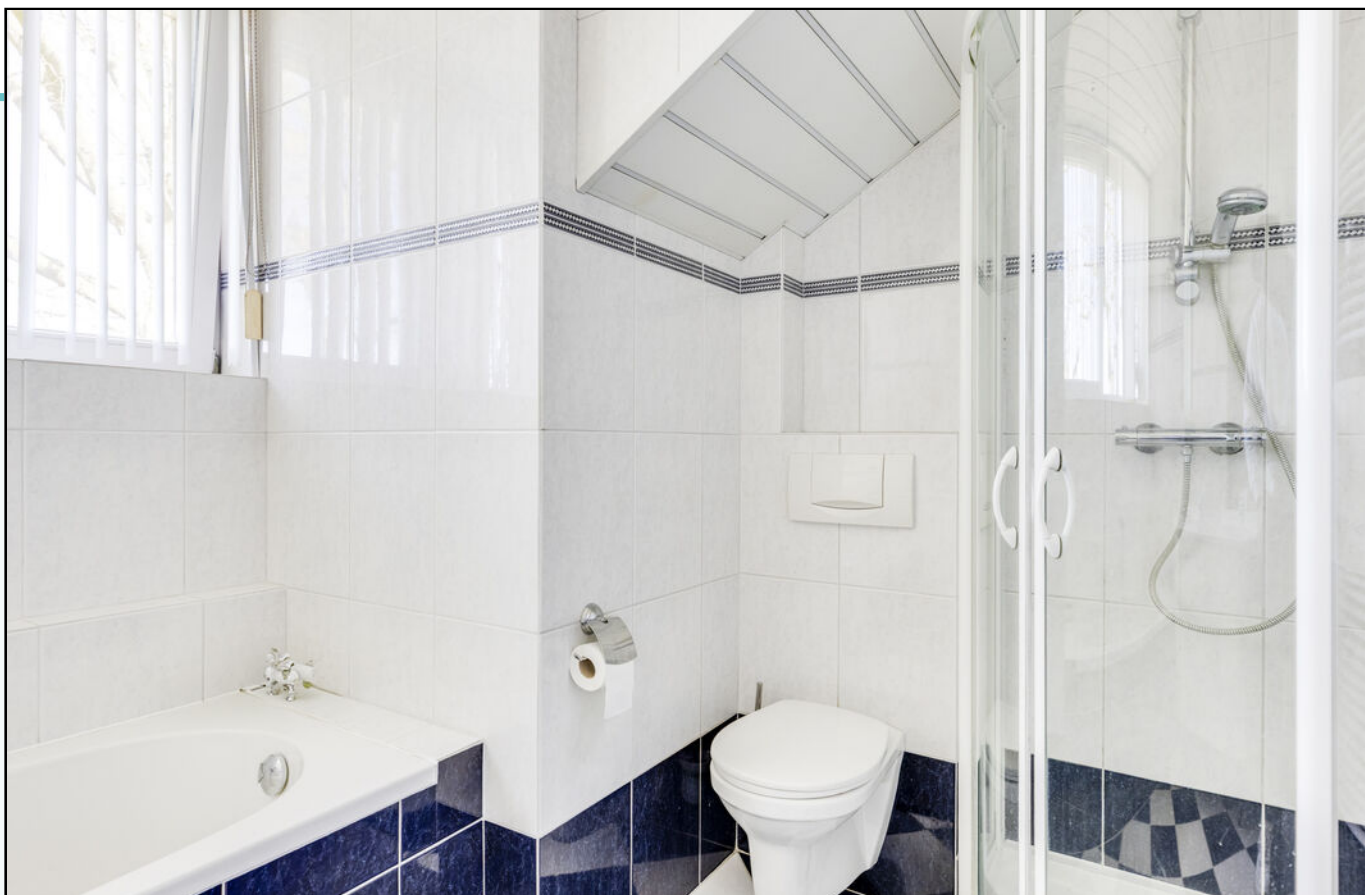
Vanuit de hal is middels de vaste trapopgang de eerste verdieping te bereiken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (twee met inloopkast), twee doorloopkamers en een badkamer.

Voor de ramen van de master-bedroom zijn rolluiken geplaatst.

De nette badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche, toilet en dubbele vaste wastafel met meubel.







VLAAMSEWEG 15 STERKSEL

Garage / werkplaats

Luxe garage, volledig geïsoleerd met royale elektrische overheaddeur en verwarming. Met beperkte aanpassingen te gebruiken als verblijfsruimte.

Bouwjaar: 1998

Constructie: gevels (spouw), spanten (stalen spanten), vloer (epoxyvloer) en met pannen gedekt.

Indeling:

- Garage / werkplaats
- Waterpomp
- Vlizotrap naar bergzolder

Oppervlakte: ca. 54 m²





De royale tuin, welke is gelegen op het zuiden, biedt tal van mogelijkheden! Zo is de tuin voorzien van een overkapping welke het mogelijk maakt om tot laat in de uurtjes van de rust en ruimte te genieten, diverse terrassen, een houten tuinhuisje voor het opbergen van tuingereedschap en een vijver. De vijver is deels geplaatst op de plek van de voormalige garage.

Tuin en buiten-voorzieningen







VLAAMSEWEG 15 STERKSEL

Bijzonderheden

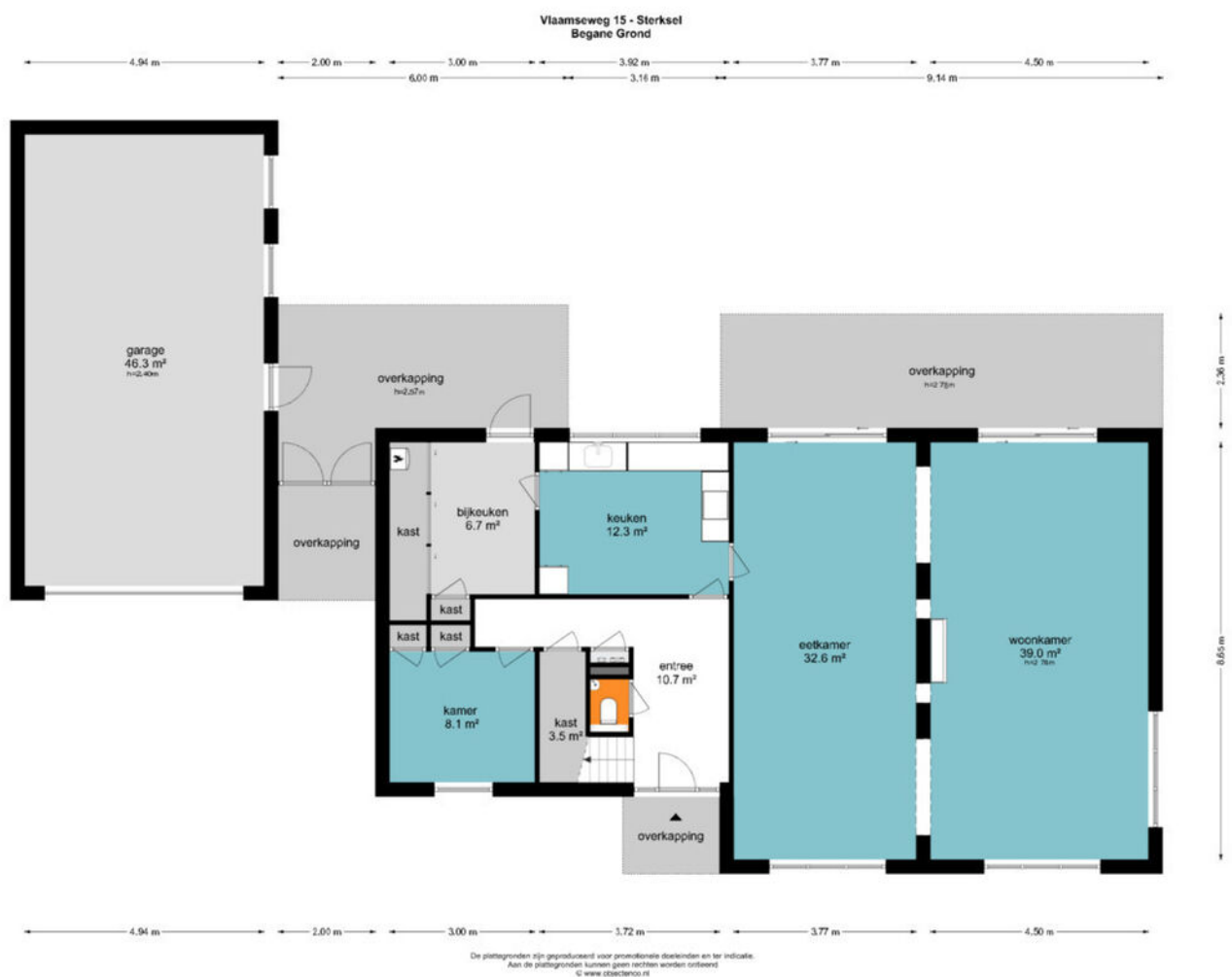
- Het perceel is geheel omheind met een hekwerk met dubbele draaiport
- Zonwering via screens, rolluiken en zonnescherm
- Zonnepanelen (22 stuks)
- Tuinverlichting
- Waterput voor tuinsproeiers
- Vijver
- Hondenren
- Tuinhuis
- Houthok

De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen, inclusief glasvezel.

Voor de aanwezige glasvezel dient een éénmalige bijdragen (baatbelasting) van ca. € 3.300,= betaald te worden per 1 januari 2027.



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

Vlaamseweg 15 - Sterksel
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.cijsteden.nl

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "**Buitengebied Heeze-Leende 2017**" en is vastgesteld door de Raad van de gemeente Heeze-Leende op 13 september 2023

Het object heeft de bestemming: Bedrijf en Agrarisch

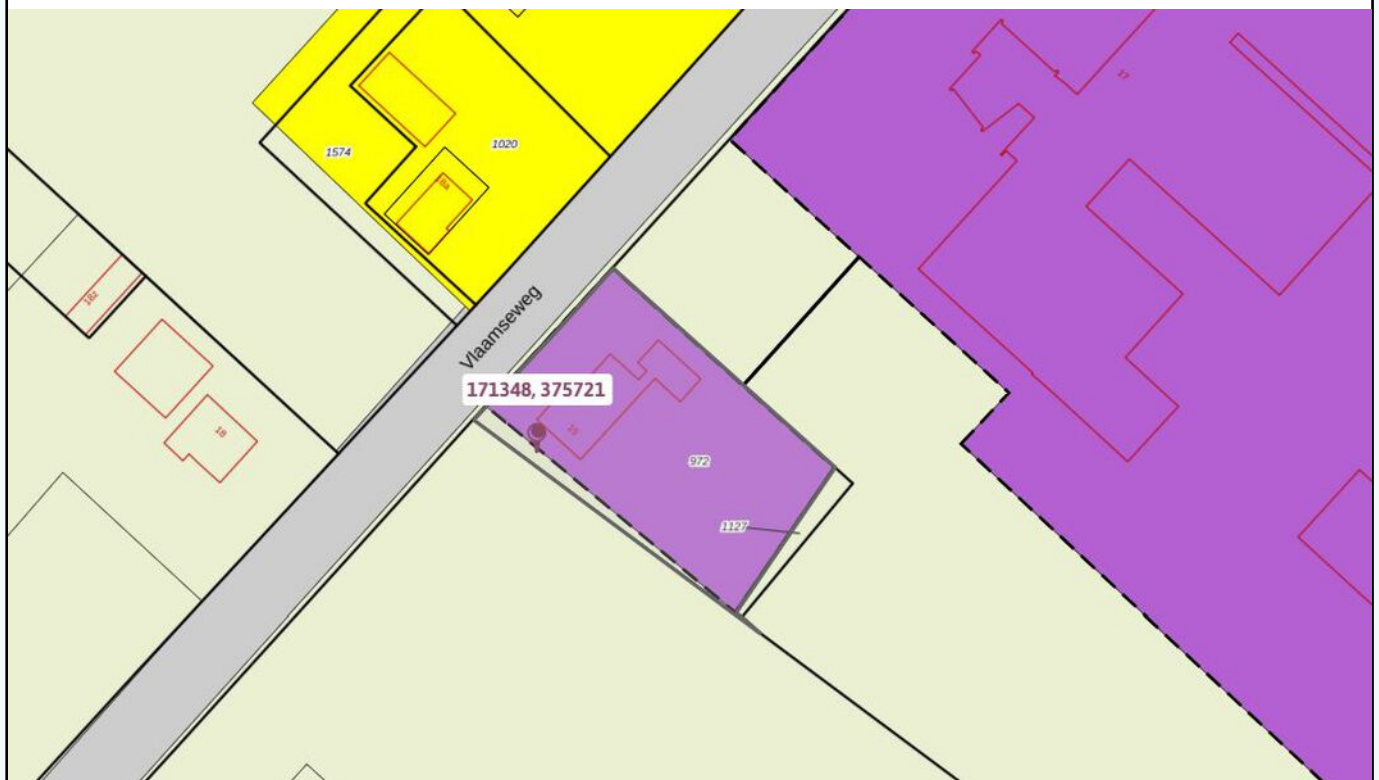
Met aanduiding:

- Functieaanduidingen; specifieke vorm van bedrijf -41
- Gebiedsaanduidingen; overige zone - bebouwingsconcentratie type 2

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Bijzonderheden:

1. Via een omgevingsvergunning is de woning vergund als plattelandswoning voor bewoning door burgers.
2. Heronwtikking van het voormalig varkensproefbedrijf, opties zijn "woning met bedrijvigheid" of "landelijk wonen".

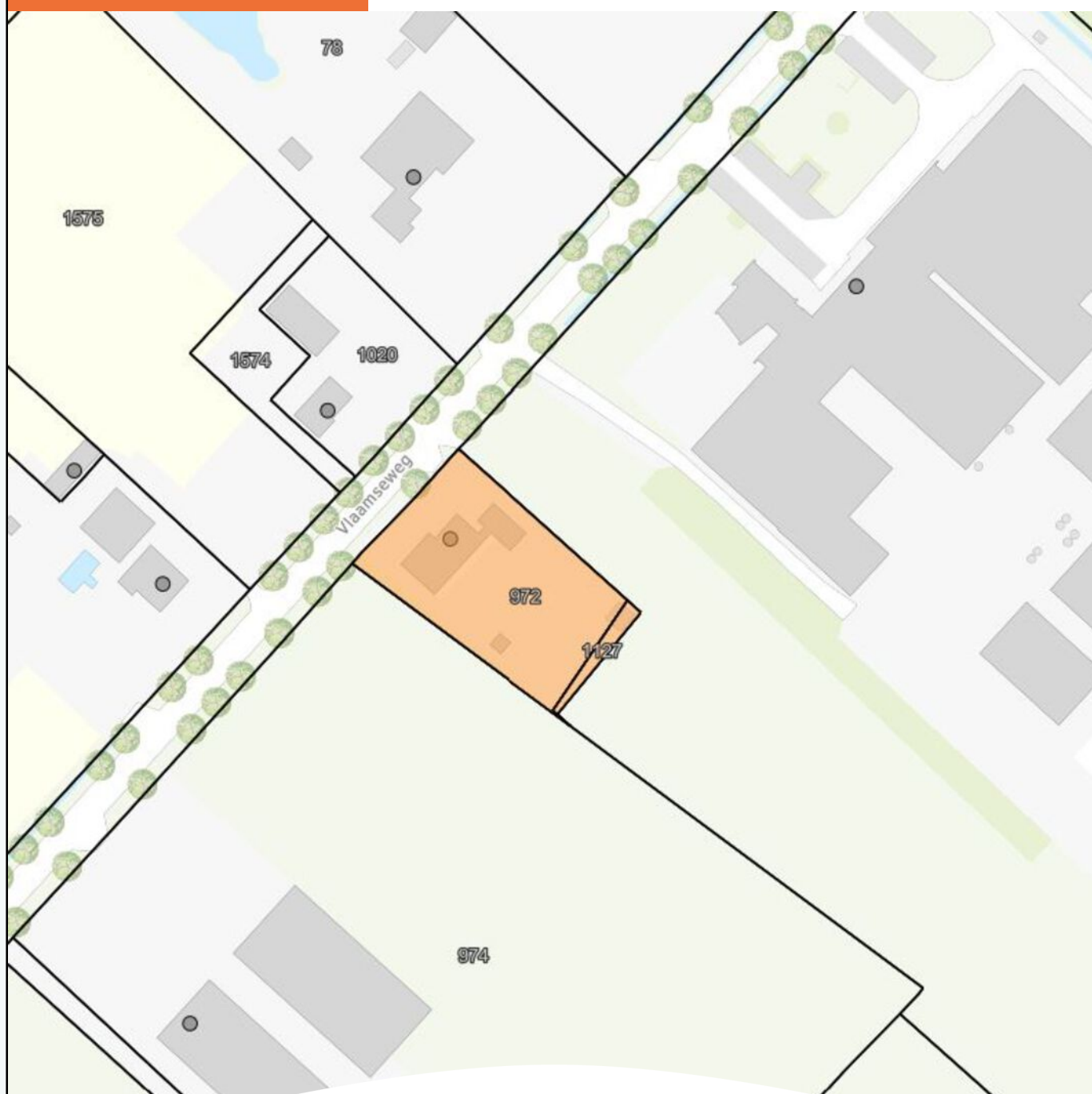


Kadaster

Het object is kadastraal bekend als:

Gemeente Heeze, sectie H, nummer 972, groot: ca. 1.645 m²
Gemeente Heeze, sectie H, nummer 1127, groot: ca. 78 m²

Totaal groot: ca. 1.723 m²



Straatbeeld



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen

06 51 58 92 25

eric@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN

BUITEN
STATE

makelaars

Dit is een Buitenstate!

Buitenstate.nl

Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.