



Heuvel 22

*Geldrop*



R<sup>365</sup>

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

  
aelmans

## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Geldrop.  
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of  
wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Gied Cuijpers  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

[gcuijpers@aelmans.com](mailto:gcuijpers@aelmans.com)  
+31 (0)6 11 01 52 54



#### Adres:

- Heuvel 22, 5664 HL

## Geldrop

#### Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 1.049.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1900
- **Woonoppervlakte:** 234 m<sup>2</sup>
- **overig inpandig:** 30 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 1.055 m<sup>3</sup>

#### Energie:

- **Energie label** B
- **Verwarming:** C.v.-ketel Nefit (2007)
- **Isolatie:** Dakisolatie, HR++ glas

#### Overig:

Monumentaal pand.  
Gemeentelijk monument



# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag en  
aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans!

Een unieke kans om te wonen in een karakteristieke monumentale villa, in het hart van centrum van Geldrop. De villa bestaat uit twee uitzonderlijk ruime wooneenheden waarvan één nu beschikbaar is voor verkoop met maar liefst 234 m2 woonoppervlakte. De benedenwoning is verdeeld over twee woonlagen en onderscheidt zich door zijn imposante ruimtes, hoge plafonds en de bijzondere combinatie van historische uitstraling en comfortabel wonen midden in het centrum. De woning heeft nog extra ruimtes op de verdieping welke voor multifunctionele doeleinden gebruikt kunnen worden, of als bijvoorbeeld gastenverblijf. Deze bijzondere en herkenbare blikvanger kent een rijk verleden en is oorspronkelijk gebouwd door textielfabrikant Van Den Heuvel. Het pand ademt Franse allure, luxe en karakter.

Uitzonderlijk is het achterliggende perceel met eigen achtertuin met verhoogd terras en eigen parkeergelegenheid, iets wat je zeldzaam aantreft in centrumgebied en bovendien qua indeling nog vele mogelijkheden biedt. Het pand Heuvel 22 heeft de status van gemeentelijk monument en vormt daarmee een herkenbaar onderdeel van het historische straatbeeld van Geldrop. In de gemeentelijke inventarisatie van monumentale panden wordt Heuvel 22 aangeduid als monumentaal woonhuis en behoort het tot de categorie herenhuizen. Het oorspronkelijke pand dateert van omstreeks 1900. Wonen in een gemeentelijk monument betekent wonen in een gebouw met een bijzondere cultuurhistorische waarde, waarbij de karakteristieke uitstraling voor de toekomst wordt gekoesterd en beschermd.

Bouwkundige kenmerken en duurzaamheid:  
Het pand is traditioneel gebouwd omstreeks 1900 en door de jaren heen gerenoveerd en verduurzaamd. Het dak werd omstreeks 2004-2006 volledig gerenoveerd, waarbij nieuwe leien zijn aangebracht en het dak is geïsoleerd met glaswol. De meranti hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. De benedewoning wordt verwarmd middels een combinatie van vloerverwarming en radiatoren, aangestuurd door een gasgestookte HR c.v.-ketel uit 2007. Mede dankzij de uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen beschikt het appartement over een energielabel B. Hoge plafonds, grote raampartijen, een karakteristieke sierschouw en het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen bepalen de bijzondere uitstraling van deze woning.

## De indeling

# Begane grond

Via de markante gezamenlijke entree, afgewerkt met zeldzaam Bleu Azur marmeren vloer, wordt het appartement betreden.

Het portaal biedt toegang tot twee separate toiletruimtes, een multifunctionele kamer aan de voorzijde en de royale woonkamer.

In de woonkamer vormt de authentieke sierschouw een echte blikvanger. De hoge plafonds, grote raampartijen en dubbele openslaande terrasdeuren zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het royale karakter van de ruimte.

De zeer royale keukenruimte kan geheel naar eigen smaak worden ingericht en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een eigentijdse keukenopstelling. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en een separate wasruimte met aansluitingen voor witgoed. Direct aan de rechterzijde bevindt zich een kamer die dankzij de afmetingen en ligging voor uiteenlopende doeleinden kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als kantoor-, hobby- of slaapkamer.

Daarnaast beschikt deze woonlaag over een derde multifunctionele kamer, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor invulling naar eigen wens, bijvoorbeeld als eetkamer, hobby, logeren of het creëren van aanvullende slaapruiimte.

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een antracietkleurige tegelvloer.

De lange corridor met hellingbaan behoort tot het gemeenschappelijke gedeelte en biedt eveneens toegang tot het appartement, achtertuin en zeer ruime kelder welke praktische aanvullende bergruimte biedt. De hellingbaan maakt de woning toegankelijk voor mindervaliden en is hierdoor levensloopbestending.

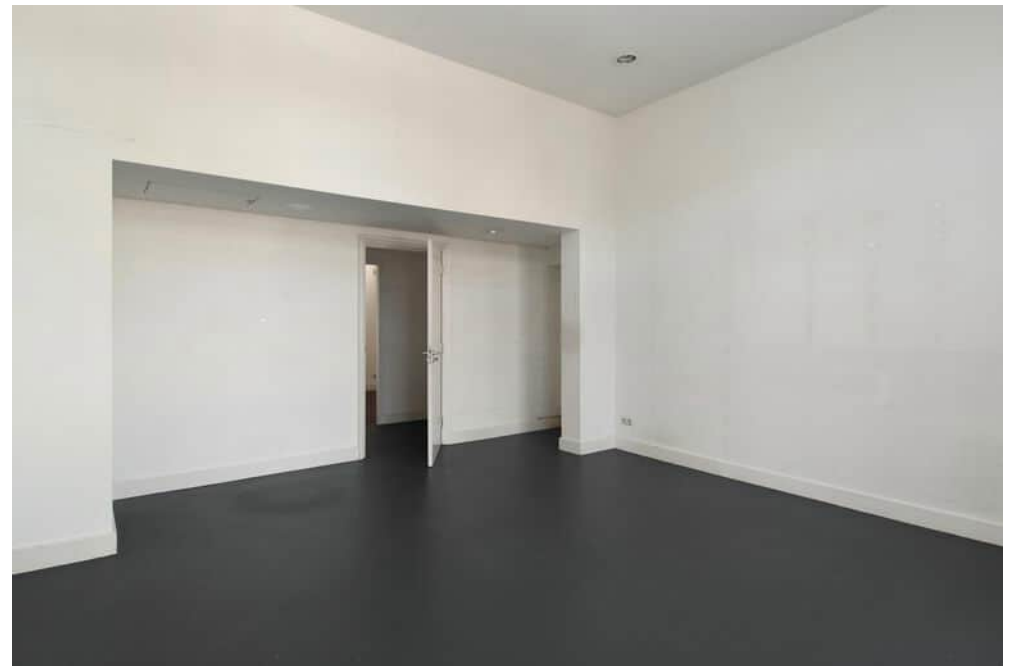












## De indeling

### *Eerste verdieping*

Via de trappenhal wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich thans een royale slaapkamer, een separate dressing room en de badkamer.

De ruime badkamer is volledig betegeld en ingericht met een wastafel, toilet, douche en sierradiator.

De combinatie van wonen op de begane grond en een afzonderlijk (slaap)gedeelte op de verdieping zorgt voor een prettige scheiding tussen verschillende woonfuncties.

Aangrenzend aan de hal naar de slaapkamer is een platdak gesitueerd waaraan nadere invulling kan worden gegeven, bijvoorbeeld door het creëren van een dakterras of extra slaapkamer.

Ook ideaal voor verblijf van derden, zoals nanny, mantelzorger of verplegend personeel.



## De indeling

# Buitenruimte

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is via openslaande terrasdeuren het verhoogde terras bereikbaar. De klassieke trap vormt hierbij een fraaie verbinding met de lager gelegen achtertuin.

De tuin is grotendeels ingericht met klinkerbestrating en biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om deze, binnen de geldende voorwaarden, naar eigen wens opnieuw vorm te geven. Daarbij geldt onder meer de verplichting om minimaal 8 m<sup>2</sup> groenvoorziening aan te leggen en vier parkeerplaatsen.

De positionering van de gezamenlijke parkeerplaatsen-, afvalcontainers en fietsenstalling dient in nader overleg met de bewoners van nummer 22a te worden bepaald maar de beschikbare ruimte leent zich hier uitstekend voor.

Hierdoor kan een praktische buitenruimte ontstaan waarin parkeren, groen en een eigen terras midden in het centrum van Geldrop met elkaar worden gecombineerd. Bovendien staat er de mogelijkheid om extra grond aan te kopen wat de flexibiliteit voor een ruimere tuinindeling en/of extra parkeren vergroot.





# Bijzonderheden

- \* Royale benedenwoning verdeeld over twee woonlagen met circa 234 m² woonoppervlakte met verhoogd terras en eigen ruime tuin met parkeergelegenheid;
- \* gelegen in een karakteristiek pand met de status van gemeentelijk monument;
- \* gebruik van duurzame en karakteristieke materialen;
- \* positief energielabel B;
- \* koper dient minimaal 8 m² groenvoorziening op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen te realiseren;
- \* de positionering van de gezamenlijke afvalcontainers en fietsenstalling dient in nader overleg met de eigenaresse van nummer 22a te worden bepaald;
- meer grond aankopen is mogelijk;
- \* er worden nog enkele werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het verwijderen van een muur in het portaal en het dichtmaken van de dubbele openslaande deuren in de entree/hal;
- \* het perceel is door het Kadaster gesplitst. Deze splitsing dient nog administratief te worden verwerkt. Zodra dit heeft plaatsgevonden, worden de nieuwe kadastrale gegevens en kadastrale kaart beschikbaar gesteld;
- \* door de notaris wordt een gewijzigde splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekening opgesteld. Het aandeel in de gemeenschap dient nog definitief te worden vastgesteld;
- \* er is sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE). De hoogte van de periodieke VvE-bijdrage dient nog te worden vastgesteld.

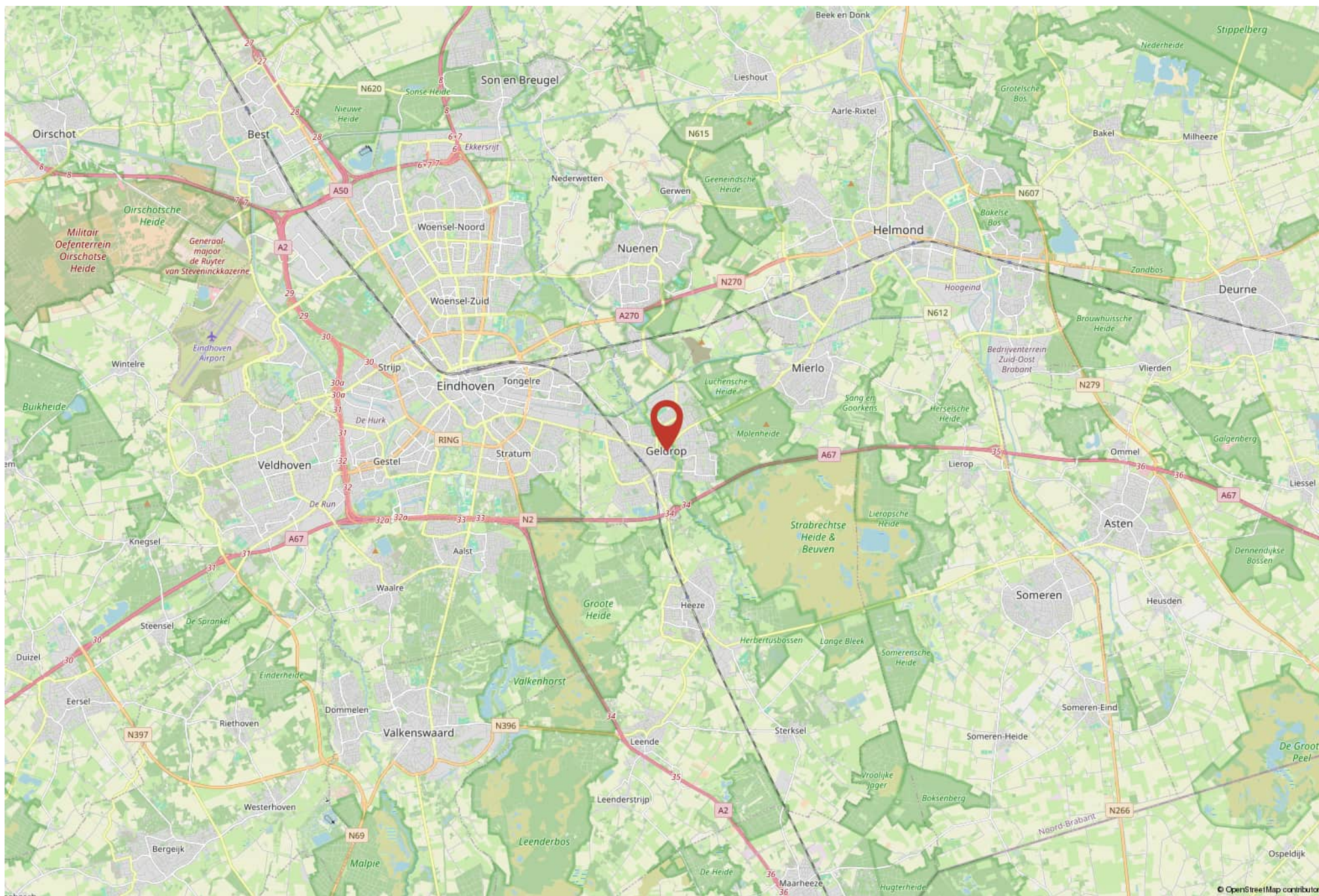
# Ligging

De ligging is zonder meer bijzonder centraal te noemen. De Heuvel bevindt zich midden in het centrum van Geldrop, waardoor een breed aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten, terrassen en horecagelegenheden zich op korte loopafstand bevindt. Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie op het terras of een bezoek aan het centrum hoeft de auto dan ook niet gebruikt te worden.

Geldrop beschikt daarnaast over een uitstekend voorzieningenniveau met onder meer scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en medische voorzieningen. Ook voor liefhebbers van natuur en recreatie heeft de omgeving veel te bieden. Diverse groene gebieden en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes zijn vanuit Geldrop eenvoudig bereikbaar.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Geldrop beschikt over een eigen NS-station en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder meer Eindhoven, Helmond en de omliggende plaatsen snel bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie het gemak en de levendigheid van wonen in het centrum met de uitstekende bereikbaarheid van Eindhoven Airport en de Brainportregio met High-Tech Campus en ASML op slechts 10-15 km afstand

Daarnaast investeert de gemeente de komende jaren actief in de verdere ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het centrum, wat de toekomstwaarde van het object extra aantrekkelijk maakt.

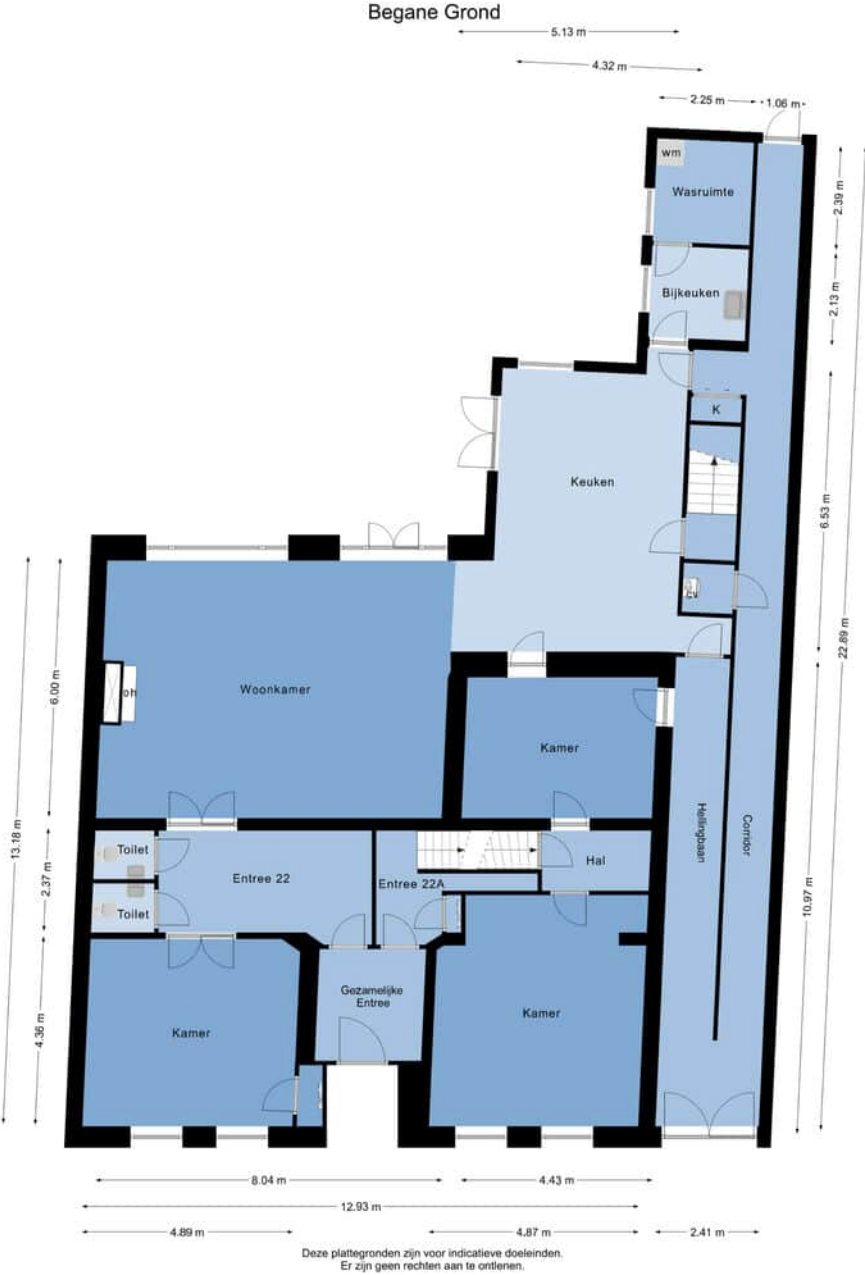




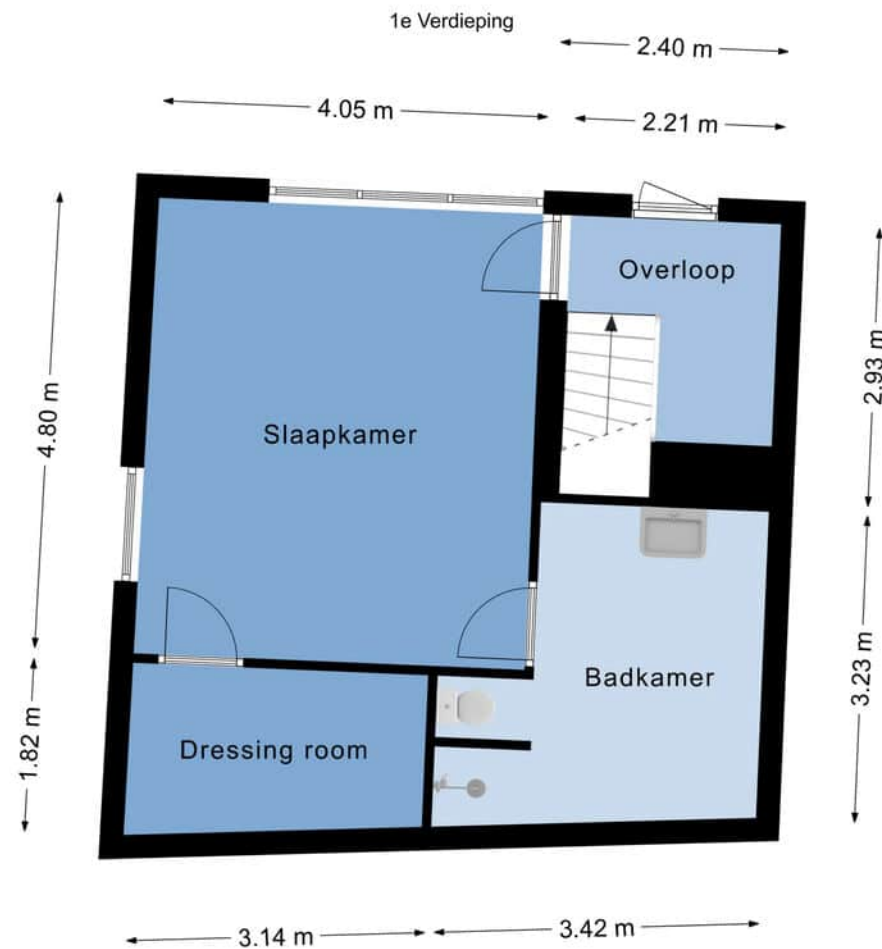




Plattegrond

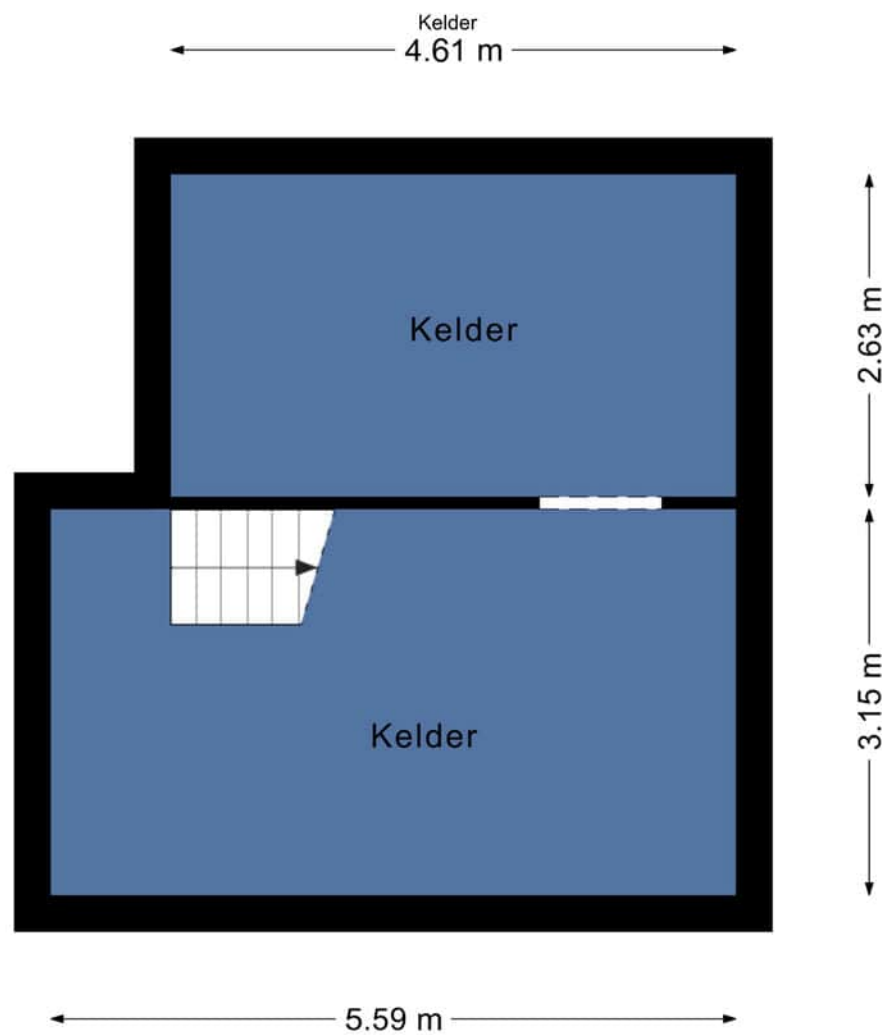


## Plattegrond



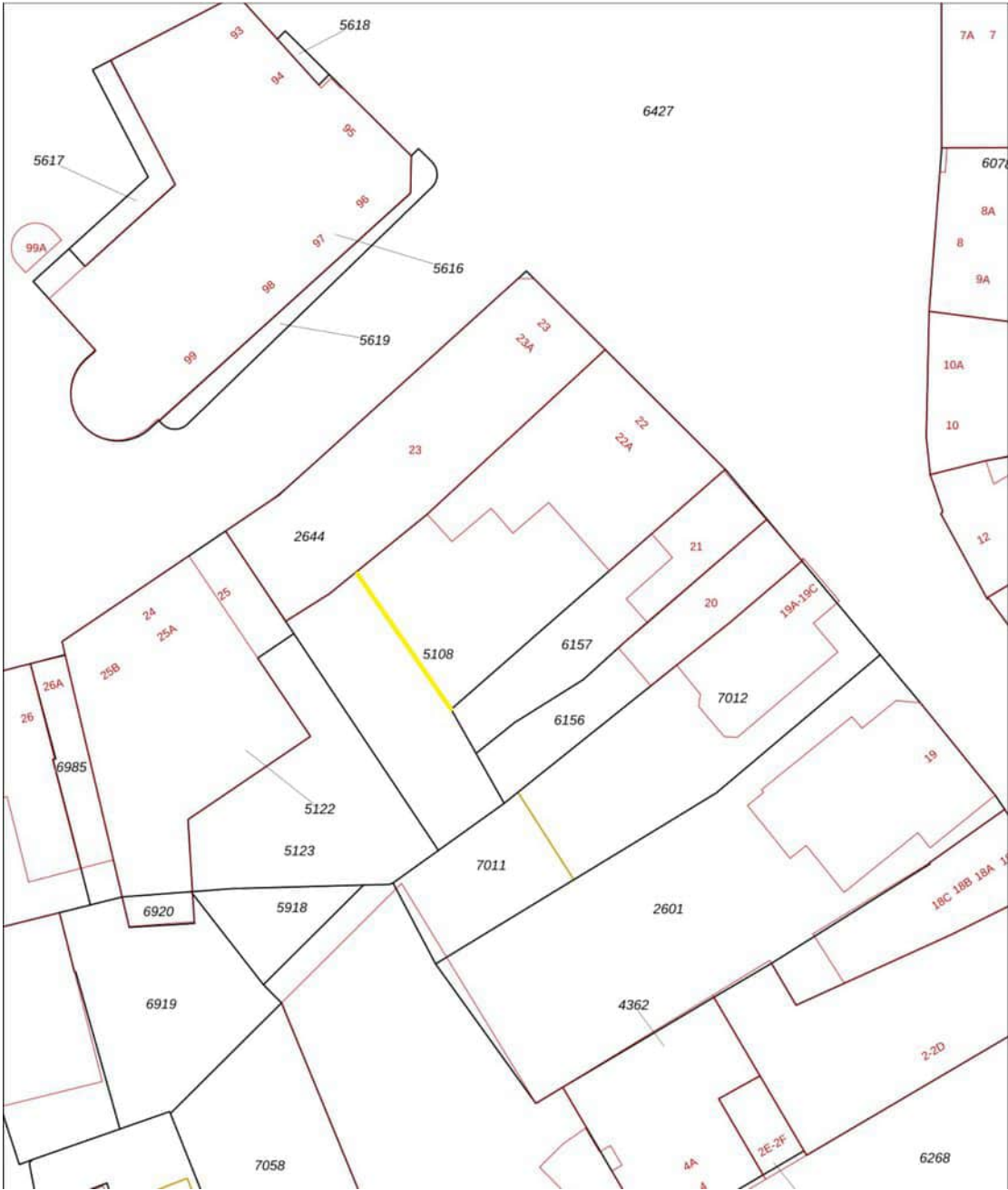
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

## Plattegrond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfen.

Kadastrale kaart



# Belangrijke informatie voor u

## Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).



## Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)475 459 260  
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem



Bekijk deze woning en ons  
overige Christie's-aanbod op  
[aelmans.com/christies](https://aelmans.com/christies).



R<sup>365</sup>

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

A7 LEGIOBLOCK



aelmans