



## *Wonen in het centrum van Schijndel*

### **Dichterbij kan gewoon niet!**

Waar kunt u nog zo dicht in het centrum van Schijndel wonen voor een betaalbare prijs als aan de Vicaris van Alphenstraat? Binnen enkele stappen staat u voor de Sint Servatiuskerk waaraan de Markt grenst, die is omringd met winkels en horecagelegenheden. Om te winkelen hoeft u dus niet meer de auto te nemen. Gaat u wel graag verder weg, dan kunt u uw auto gemakkelijk uit de afgesloten parkeergarage rijden. In deze brochure leest u over het wonen in de Vicaris van Alphenstraat. Wie weet is het iets voor u.

### **INHOUDSOPGAVE**

Woon- en leefomgeving	2
Vicaris van Alphen	3
Kopen met Koopgarant	4
Vereniging van Eigenaren	5
Overzichtsplattegrond	6
Plattegrondenappartement	7
Verkoop: Kooymans Makelaar	23

## WOON- EN LEEFOMGEVING

Wanneer u uit Schijndel komt, dan kent u de buurt wellicht op uw duimpje. Bent u nog niet zo bekend met de omgeving, lees dan hier meer over Schijndel, de buurt en het woongebouw.

### Schijndel

Een typisch Brabantse gemeente in het hart van de Meierij. Schijndel is rijkelijk omgeven door natuur en heeft prachtige oude huizen, boerderijen, molens en religieuze gebouwen. Schijndel telt circa 23.000 inwoners en is een actieve gemeente. Op het gebied van cultuur en vrijetijdsbesteding wordt er van alles georganiseerd. Ook cultureel centrum 't Spectrum en het prachtige natuurgebied de Meierij dat rondom Schijndel ligt, bieden volop recreatiemogelijkheden. Schijndel ligt centraal ten opzichte van Eindhoven en 's-Hertogenbosch, op ongeveer 15 minuten rijafstand met de auto.



*'Uitzicht op de St. Servatiuskerk'*



*'Heerlijk winkelen'*

### Centrum

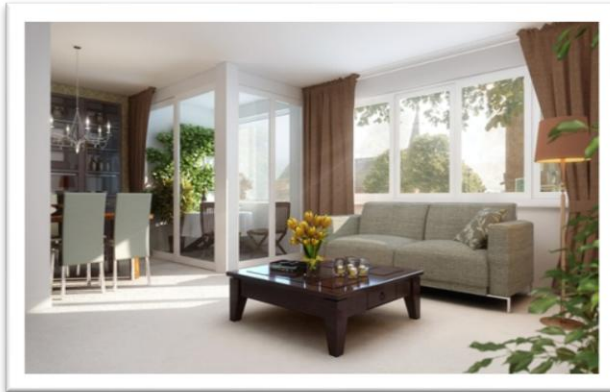
Vicaris van Alphenstraat ligt midden in het centrum van Schijndel. Tegenover het woongebouw staat de Sint Servatiuskerk met daarachter de Markt waaraan horeca en winkels liggen. Zodra u de deur uitstapt loopt u door het centrum van Schijndel. Waar u heerlijk op het terras kunt genieten van een kopje koffie, uw dagelijkse boodschappen kunt doen of lekker kunt winkelen in een van de kledingzaken. Dichter bij het centrum van Schijndel wonen kan gewoon niet. En om de hoek, aan de Kluisstraat is een bushalte waar u direct kunt opstappen om onder andere naar Eindhoven en Den Bosch te gaan.

## Vicaris van Alphen

Midden in het centrum van Schijndel komt een prachtig woongebouw met op de eerste en tweede verdieping appartementen en op de derde verdieping penthouses. Het woongebouw is onder moderne architectuur gebouwd en past door het klassieke metselwerk mooi in de omgeving. In dit hoofdstuk leest u hoe de appartementen eruit zien en wat de visie van de architect is op de Vicaris van Alphenstraat.

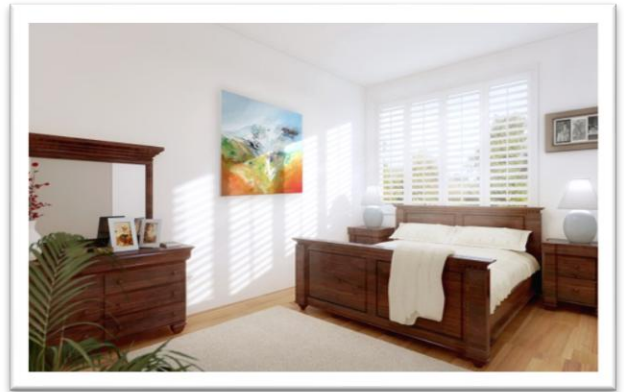
### In de woning

De appartementen en penthouses zijn divers van indeling. Wel hebben ze allemaal dezelfde ruimtes, deze zijn als volgt: een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer met toilet, wastafel en douche, een apart toilet met fontein en een berging met ruimte voor de wasdroger en wasmachine. Afhankelijk van de ligging heeft het appartement een Frans balkon of loggia. De penthouses hebben een dakterras.



### Naar smaak inrichten

U kunt uw appartement vanzelfsprekend geheel naar eigen smaak en keuze inrichten. Zo kunt u kiezen uit een uitgebreid assortiment voor badkamer, keuken en toilet. Wilt u liever zelf aan de slag? Ook dat kan, houdt u er dan rekening mee dat u deze pas kunt (laten) plaatsen nadat de woning is opgeleverd.



*'Binnen enkele stappen in het centrum'*

*'Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage'*

### Buiten de woning

In de centrale entree zijn de brievenbussen en video-intercom aangebracht. Tevens bevindt zich hier de toegang naar het trappenhuis en de lift. De entree ligt aan de Vicaris van Alphenstraat. U staat dan ook binnen enkele stappen in het centrum van Schijndel. Elke woning heeft namelijk een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder van het woongebouw. De ingang hiervan ligt aan de Vicaris Aertsweg. Hier is ook ruimte om de fiets te stallen. En op de begane grond is een aparte containerruimte.

### Visie van de architect:

Geert van der Heijden, architect van de Vicaris van Alphenstraat, heeft met zijn eigentijdse blik een prachtig woongebouw ontwikkeld. Hier licht hij zijn visie toe: *"De architectuur van het gebouw is eigentijds. Het heldere concept is tijdloos en heeft speelse accenten. Door de geleiding van de bouwmassa en de klassieke uitstraling van het metselwerk lijkt het alsof het gebouw er altijd al heeft gestaan. De indeling van de appartementen is met aandacht voor functionele en sociale aspecten uitgevoerd, waarbij ruimte is gelaten voor persoonlijke interieurwensen. Als elke bouw onder zulke optimale omstandigheden zou ontstaan, blijft wonen een onuitputtelijke bron van inspiratie," aldus Geert van der Heijden, Van Vessem Architecten bv.*

## Kopen met Koopgarant

Achttien van de 21 appartementen aan de Vicaris van Alphenstraat kunt u met korting via Koopgarant kopen. Maar wat is Koopgarant? De belangrijkste zaken leest u hieronder.

### 1. Kopen met korting

U koopt de woning met een korting op de actuele taxatiewaarde. De korting stellen wij vast en bedraagt 10%.

### 2. Aanbiedingsplicht

Besluit u te kopen dan heeft u bij verkoop de plicht om de woning aan ons terug te verkopen. Deze afspraak leggen we notarieel vast. Een taxateur bepaalt dan opnieuw de waarde van de woning.

### 3. Bij terugverkoop geldt hetzelfde kortingspercentage

Als u uw woning koopt met Koopgarant krijgt u een korting op de taxatiewaarde. Bij terugverkoop gaan we hierbij uit van hetzelfde kortingspercentage als bij de aankoop van de woning. Bij terugverkoop delen wij dus mee in de winst of het verlies (zie hieronder de twee rekenvoorbeelden).

*“Geen verkoopzorgen dankzij terugkoopgarantie”*

### 4. Terugkoopgarantie binnen 3 maanden

Bij terugverkoop kopen wij de woning binnen 3 maanden terug.

### 5. Erfpacht

Wanneer u deze woning koopt, koopt u deze in erfpacht. Erfpacht is een juridisch middel om te zorgen dat de woning altijd weer bij ons terugkomt. Op deze manier is de terugverkoop van de woning extra gewaarborgd. U bent echter volledig juridisch eigenaar van de woning.

### Inkomensgrens

Om in aanmerking te komen voor aankoop van deze achttien woningen met korting heeft de gemeente Schijndel vastgesteld dat het maximale inkomen bij alleenverdieners niet meer dan € 55.000 mag bedragen en bij tweeverdieners niet meer dan € 70.000,-.

### Adviseur

Heeft u belangstelling in een van de appartementen aan de Vicaris van Alphenstraat, dan wordt u uitgebreid geïnformeerd door Kooymans Makelaars. Zij leggen u stap voor stap uit wat Koopgarant voor u betekent.

Terugverkoop met waardestijging	
Marktwaarde bij aankoop:	€ 205.000
Kortingspercentage: 10%	€ 20.500
Aankoopprijs	€ 184.500
Marktwaarde bij terugkoop:	€ 215.000
Kortingspercentage: 10%	€ 21.500
Terugverkoopprijs	€ 193.500
Dat betekent voor u een winst van	€ 9.000

Terugverkoop met waardedaling	
Marktwaarde bij aankoop:	€ 205.000
Kortingspercentage: 10%	€ 20.500
Aankoopprijs	€ 184.500
Marktwaarde bij terugkoop:	€ 195.000
Kortingspercentage: 10%	€ 19.500
Terugverkoopprijs	€ 175.500
Dat betekent voor u een verlies van	€ 9.000

## Vereniging van Eigenaren

Hoe regelt u de gezamenlijke zorg voor het woongebouw? In dit hoofdstuk leest u hierover meer.



Allereerst bent u door de koop van uw appartement straks eigenaar van (het alleenrecht op het gebruik van) uw eigen woning. De inrichting, afwerking en het interne onderhoud van uw appartement voert u dan ook naar uw eigen wensen uit en de kosten ervan komen voor uw eigen rekening. Ook uw eigen balkon richt u zelf in. Vaak worden over de inrichting van de buitenruimtes wel gezamenlijke afspraken gemaakt.

Daarnaast wordt u door de koop van uw appartement samen met de andere kopers eigenaar van het totale woongebouw Vicaris van Alphen. Van de grond en alle opstallen bent u ieder voor een deel eigenaar en samen met de andere eigenaren bent u verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van Vicaris van Alphen. Dit geldt overigens voor alle woongebouwen in Nederland en het gebeurt volgens door de overheid vastgestelde wetgeving en richtlijnen. Hier leest u alvast meer over hoe dit geregeld is. Makelaar Kooymans kan u verder over de details informeren.

### Automatisch lid

Zodra u eigenaar wordt, wordt u automatisch en verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Een bestuur vertegenwoordigt deze vereniging. Uiteraard ontvangt u voordat u koopt, informatie over deze VvE: een splitsingsakte van het gebouw (basis hiervoor is een landelijk model), waarin u kunt lezen wat de eigenaren onderling afspreken, een

splitsingstekening, waarin u kunt zien wat uw eigen privégedeelte is en wat gezamenlijke ruimtes zijn, een concept huishoudelijk reglement en een concept financiële (onderhouds-)begroting voor uw gebouw, zodat u weet welke servicekosten u kunt verwachten.

### Goed geregeld - bestuur VvE

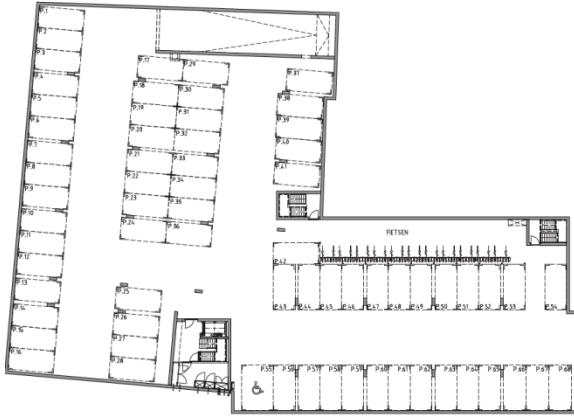
Het bestuur van de VvE neemt uw zorgen over het onderhoud en beheer uit handen. Er is bewust voor gekozen om tot een jaar na de oplevering van het woongebouw in zee te gaan met een gespecialiseerd bureau zodat alle zaken rondom de VvE goed geregeld worden. U betaalt bij de eigendomsoverdracht daarom al direct € 150,- voor oprichtingskosten van deze VvE. Als lid van de VvE heeft u een stem in de beslissingen. Het bestuur werkt de beslissingen uit. U betaalt een maandelijkse VvE-bijdrage om de uitgaven te financieren. Deze bijdrage is nodig om zaken als onder andere algemene verlichting, schoonmaakkosten, onderhoudskosten voor de lift, opstalverzekering en dergelijk te kunnen betalen. Ook spaart de vereniging voor het toekomstig onderhoud, bijvoorbeeld een grote schilderbeurt, nieuwe platte daken, e.d. Zo wordt u niet geconfronteerd met een onverwachte kostenpost voor groot onderhoud. Onderhoud gebeurt gepland en het geld daarvoor heeft u al gespaard.

De VvE beslist of zij het bestuur en alle taken die daarbij horen blijft uitbesteden en aan wie.

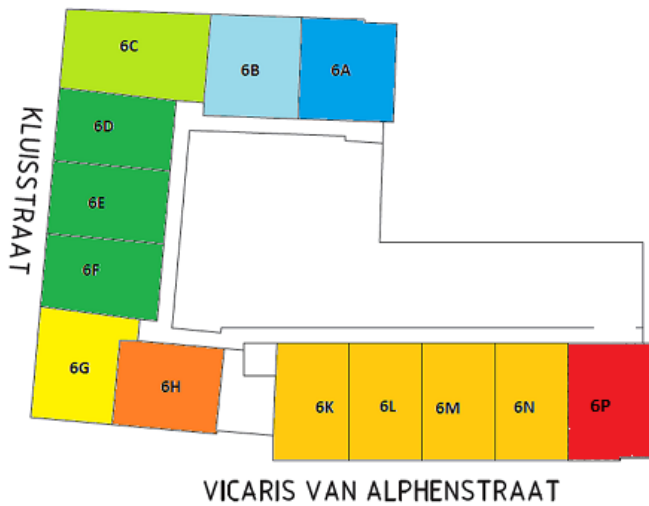
## OVERZICHTSPLATTEGRONDEN

Hieronder ziet u de overzichtsplattegronden van de koopappartementen en penthouses per woonlaag en de parkeergarage. Op de eerste verdieping liggen de dertien huurappartementen en op de begane grond de commerciële ruimten.

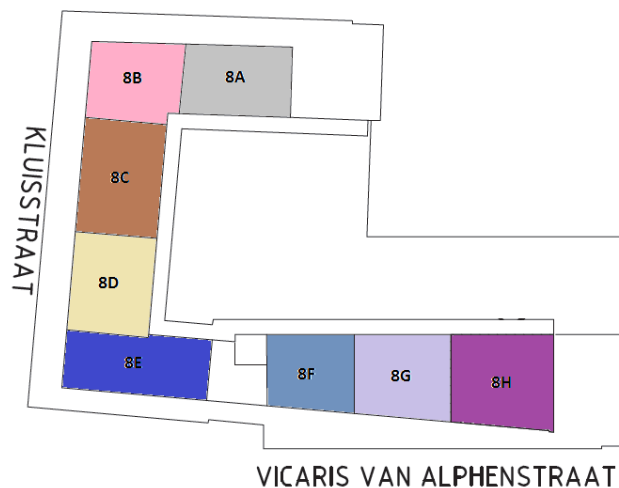
### Parkeergarage



### Tweede verdieping



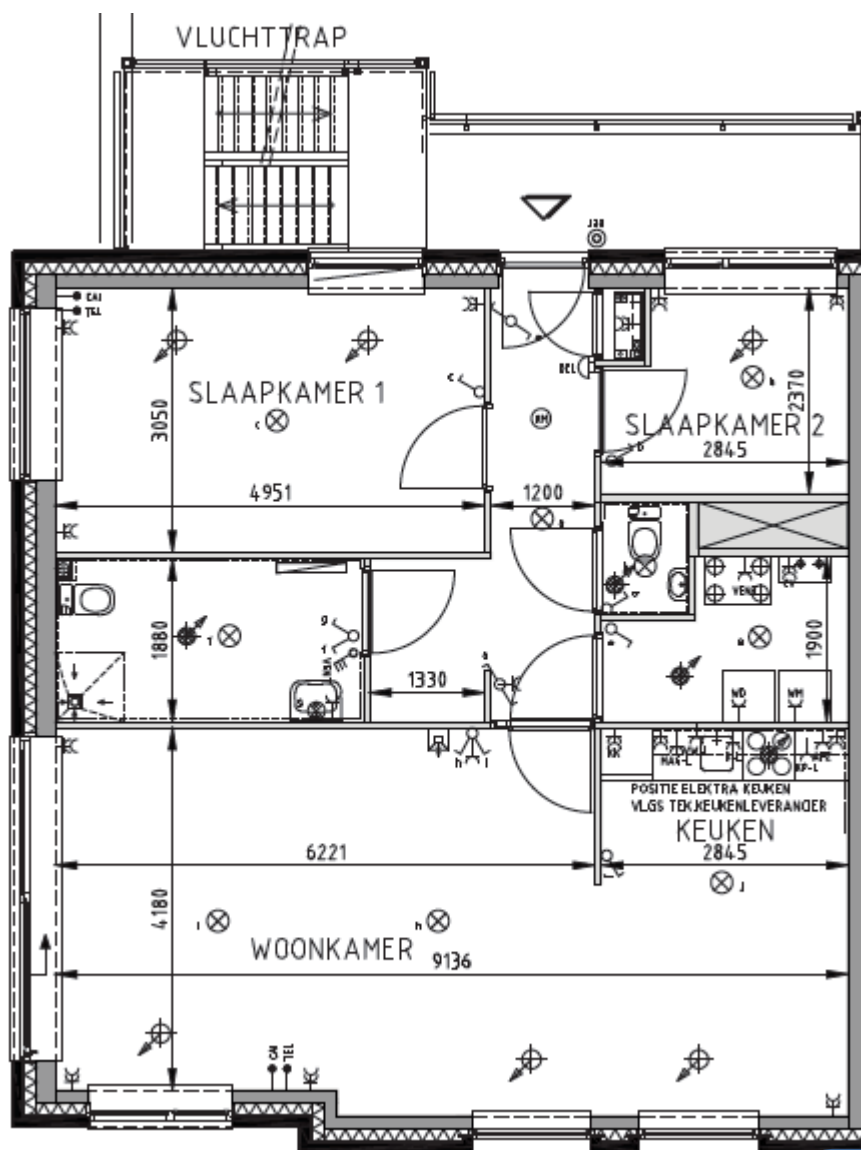
### Derde verdieping



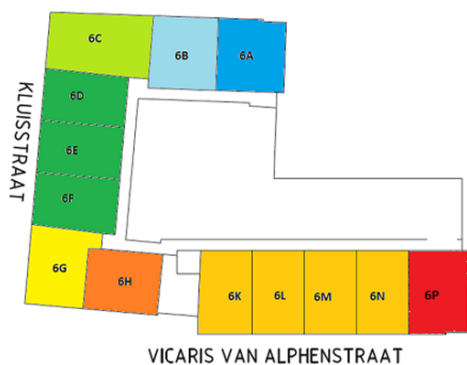
## PLATTEGRONDEN APPARTEMENTEN

Appartement: **huisnummer 6 A**, primair en via Koopgarant

Ligging: tweede verdieping



Ligging:



Op een rij:

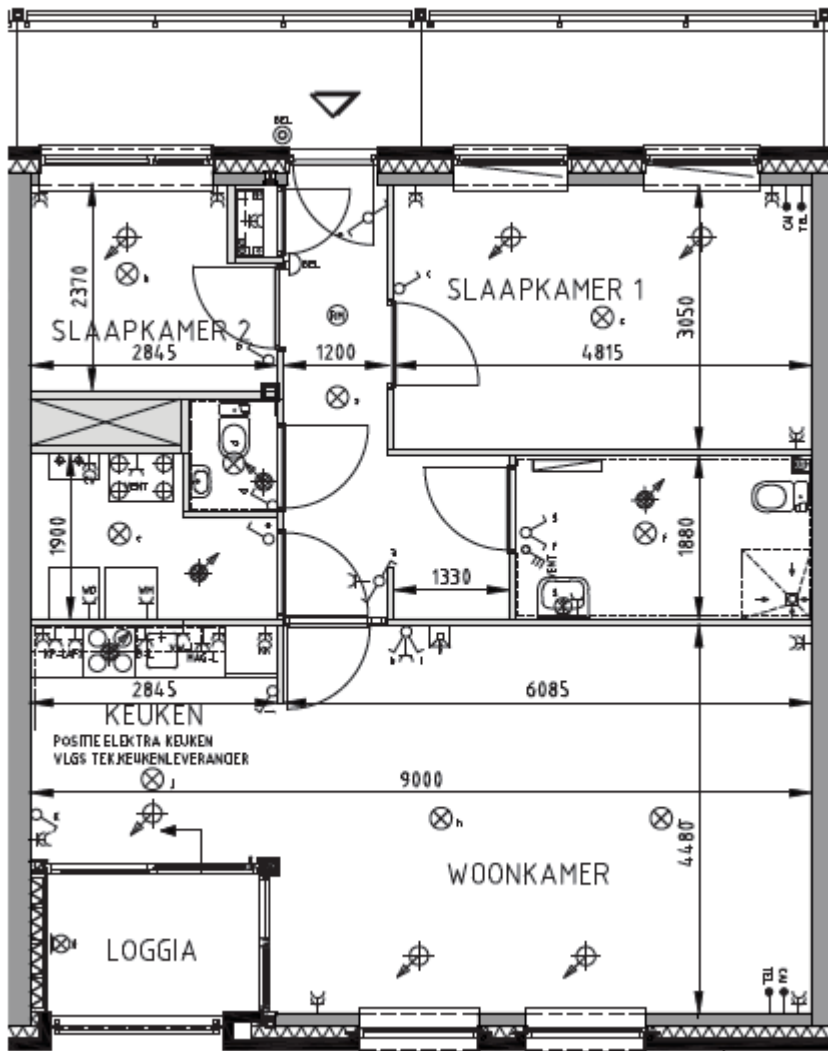
- Hoekappartement, Zijde: Vic. Aertsweg
- Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Frans balkon

Kerkendijk 55, Schijndel  
Postbus 19 - 5480 AA Schijndel  
tel. (073) 544 06 06 - fax (073) 544 06 08  
info@huisenerf.nl - www.huisenerf.nl

huis&erf

## Appartement: huisnummer 6 B, primair en via Koopgarant

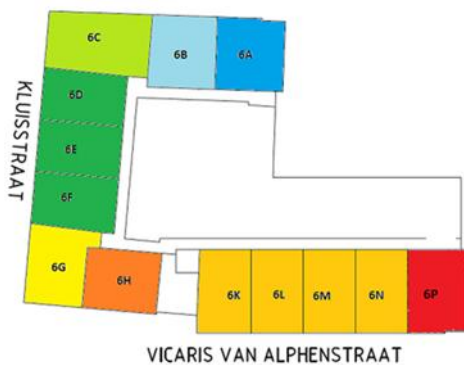
Ligging: tweede verdieping



### Op een rij:

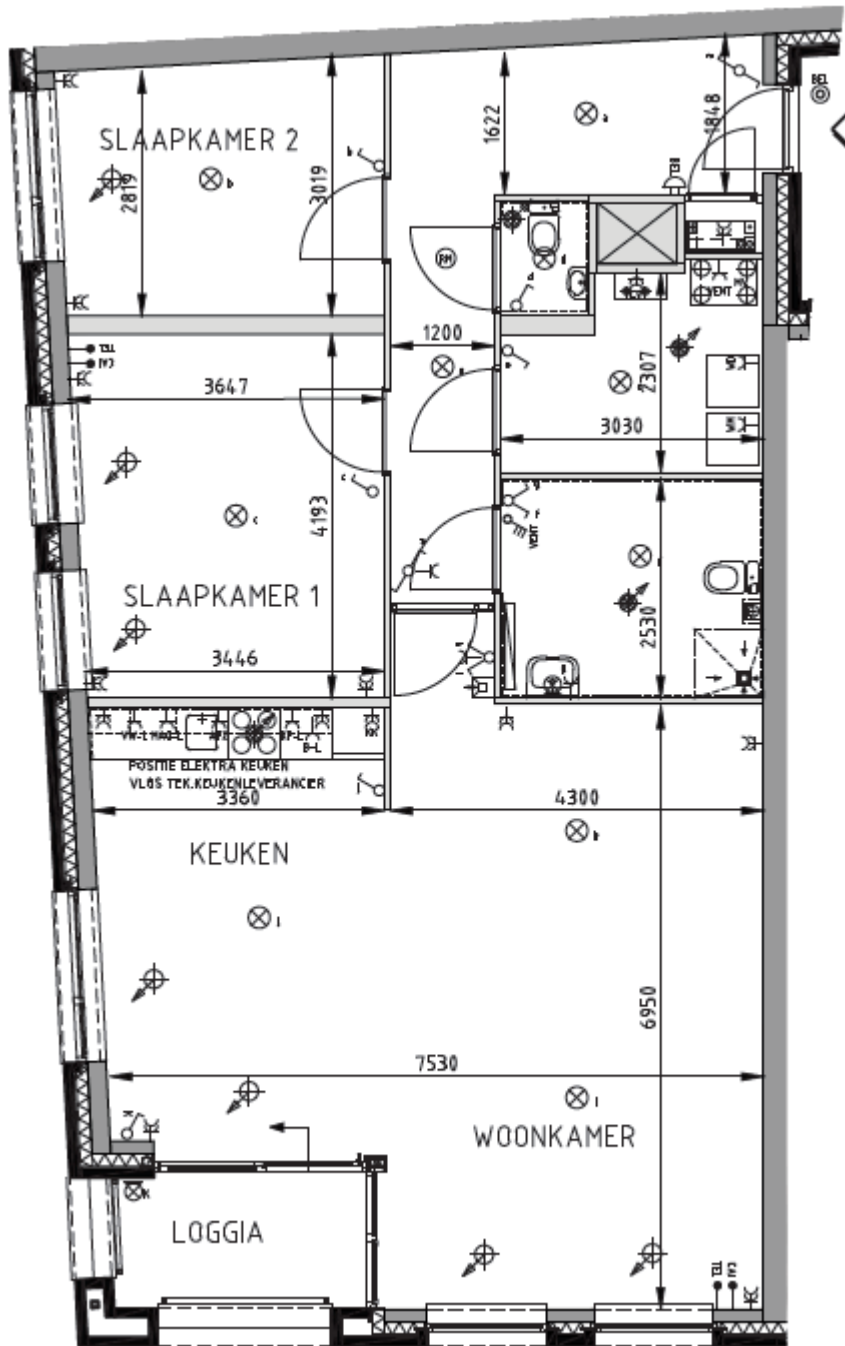
- Zijde: Vic. Aertsweg
- Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Loggia

Ligging:



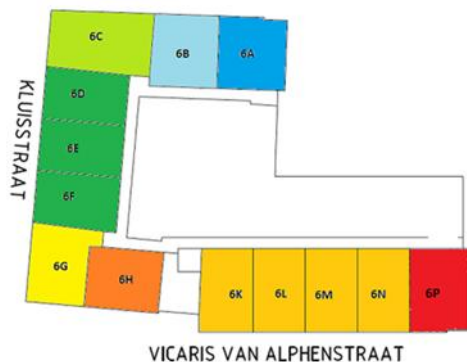
**Appartement: huisnummer 6 C, secundair en via Koopgarant**

Ligging: tweede verdieping



**Op een rij:**

- Zijde: Kluisstraat / Vic. Aertsweg
- Hoekappartement
- Woonkamer met open keuken met vier boven- en vier onderkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Loggia

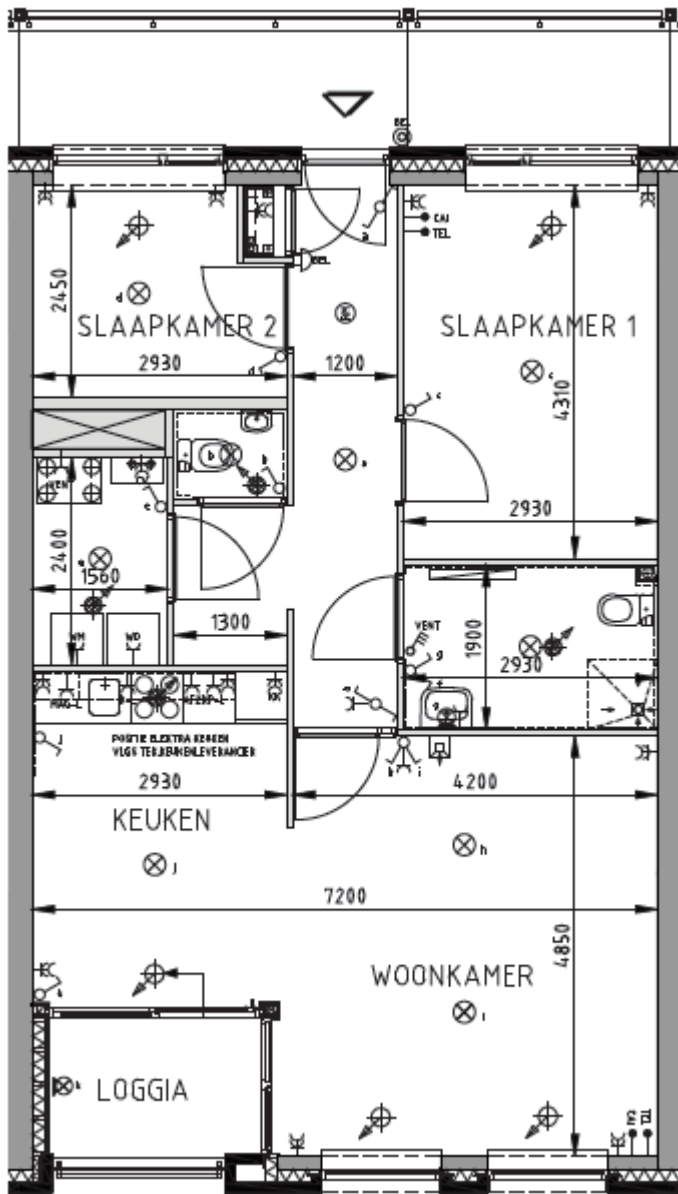


Ligging:

Kerkendijk 55, Schijndel  
Postbus 19 - 5480 AA Schijndel  
tel. (073) 544 06 06 - fax (073) 544 06 08  
info@huisenerf.nl - www.huisenerf.nl

**Appartementen: huisnummer 6 D, 6 E en 6 F, primair en via Koopgarant**

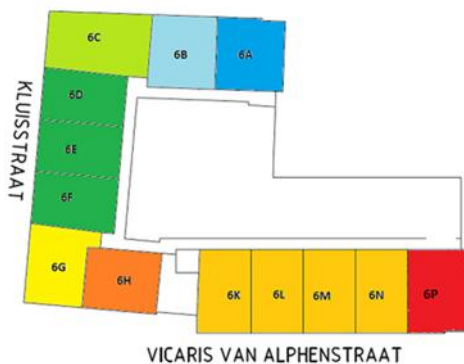
Ligging: tweede verdieping



**Op een rij:**

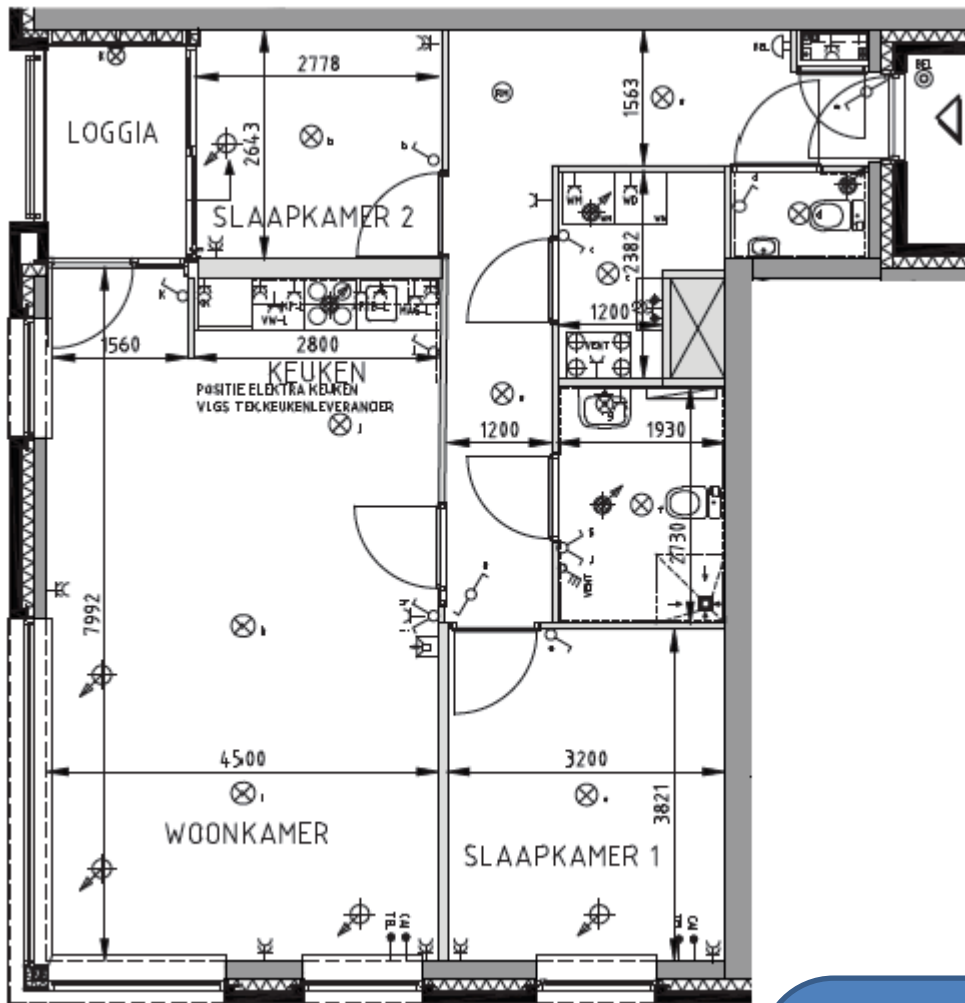
- Zijde: Kluisstraat
- Tussenappartement
- Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Loggia

Ligging:

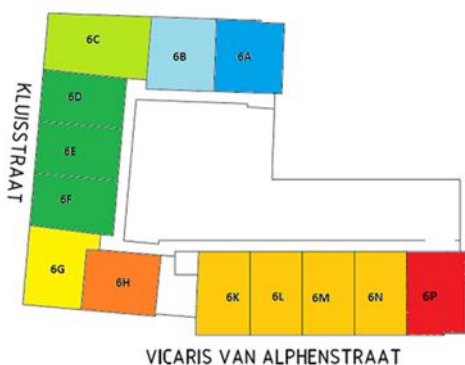


**Appartement: huisnummer 6 G, secundair en via Koopgarant**

Ligging: tweede verdieping



Ligging:

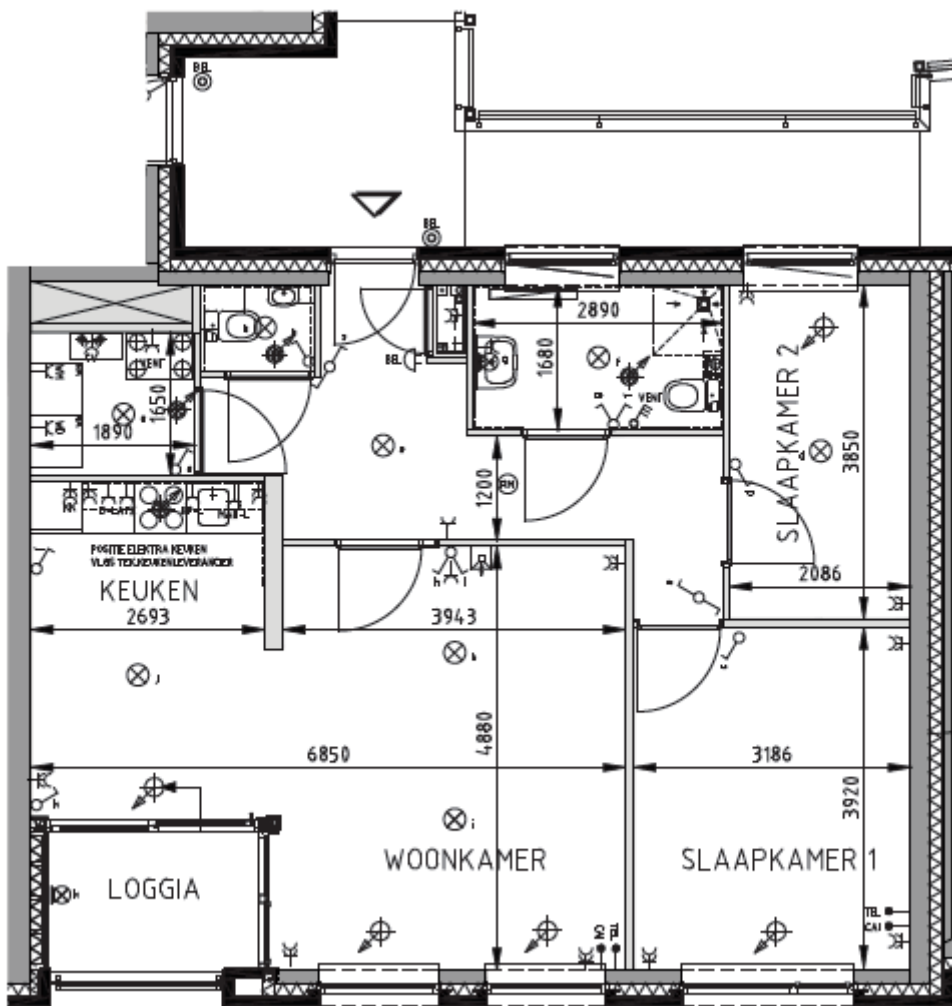


**Op een rij:**

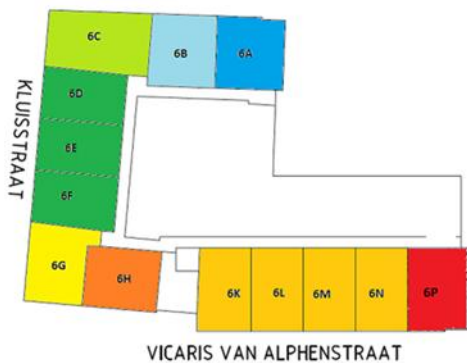
- Zijde: Vic. van Alphenstr./ Kluisstraat
- Hoekappartement
- Woonkamer met open keuken met vier onder- en vier bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Loggia

## Appartement: huisnummer 6 H, primair en via Koopgarant

Ligging: tweede verdieping



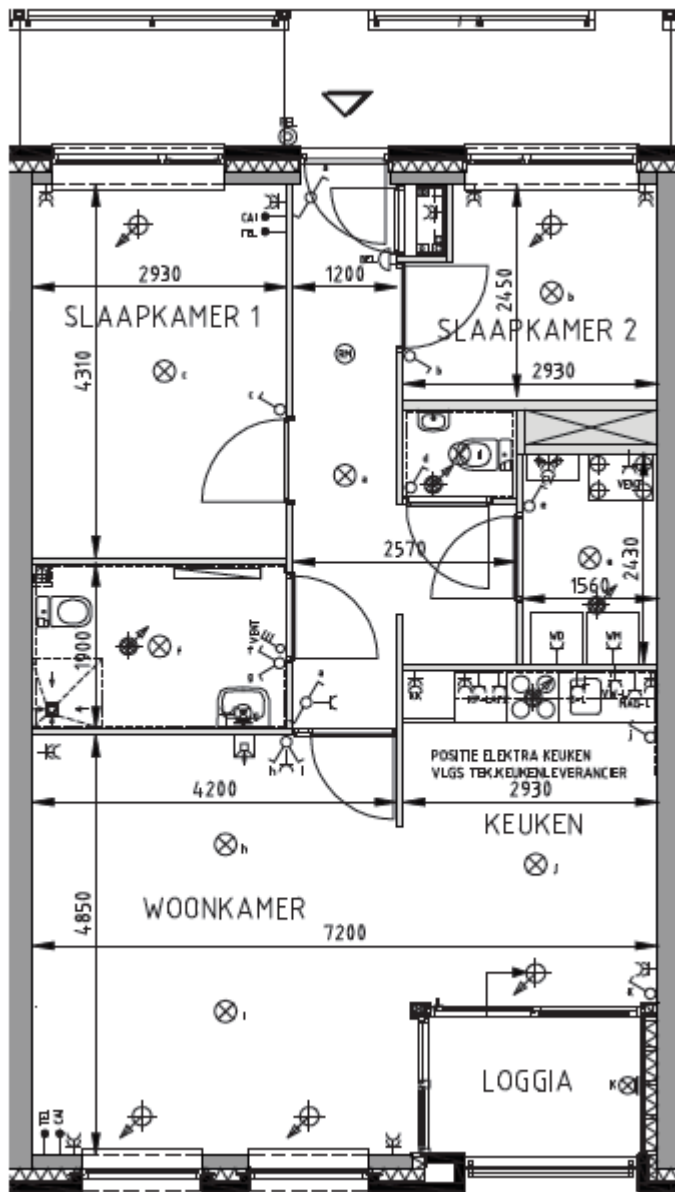
Ligging:



### Op een rij:

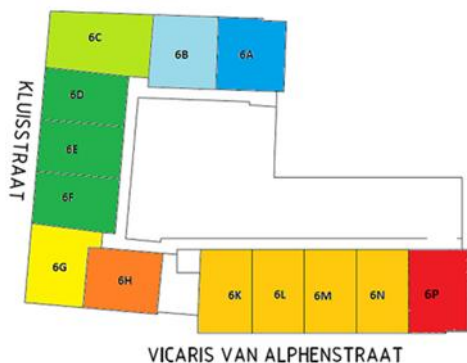
- Zijde: Vic. van Alphenstraat
- Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Loggia

**Appartementen: huisnummers: 6 K, 6 L, 6 M en 6 N, primair en via Koopgarant**  
 Ligging: tweede verdieping



- Op een rij:**
- Zijde: Vic. van Alphenstr.
  - Tussenappartement
  - Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
  - Twee slaapkamers
  - Apart toilet
  - Badkamer
  - Berging
  - Loggia

Ligging:



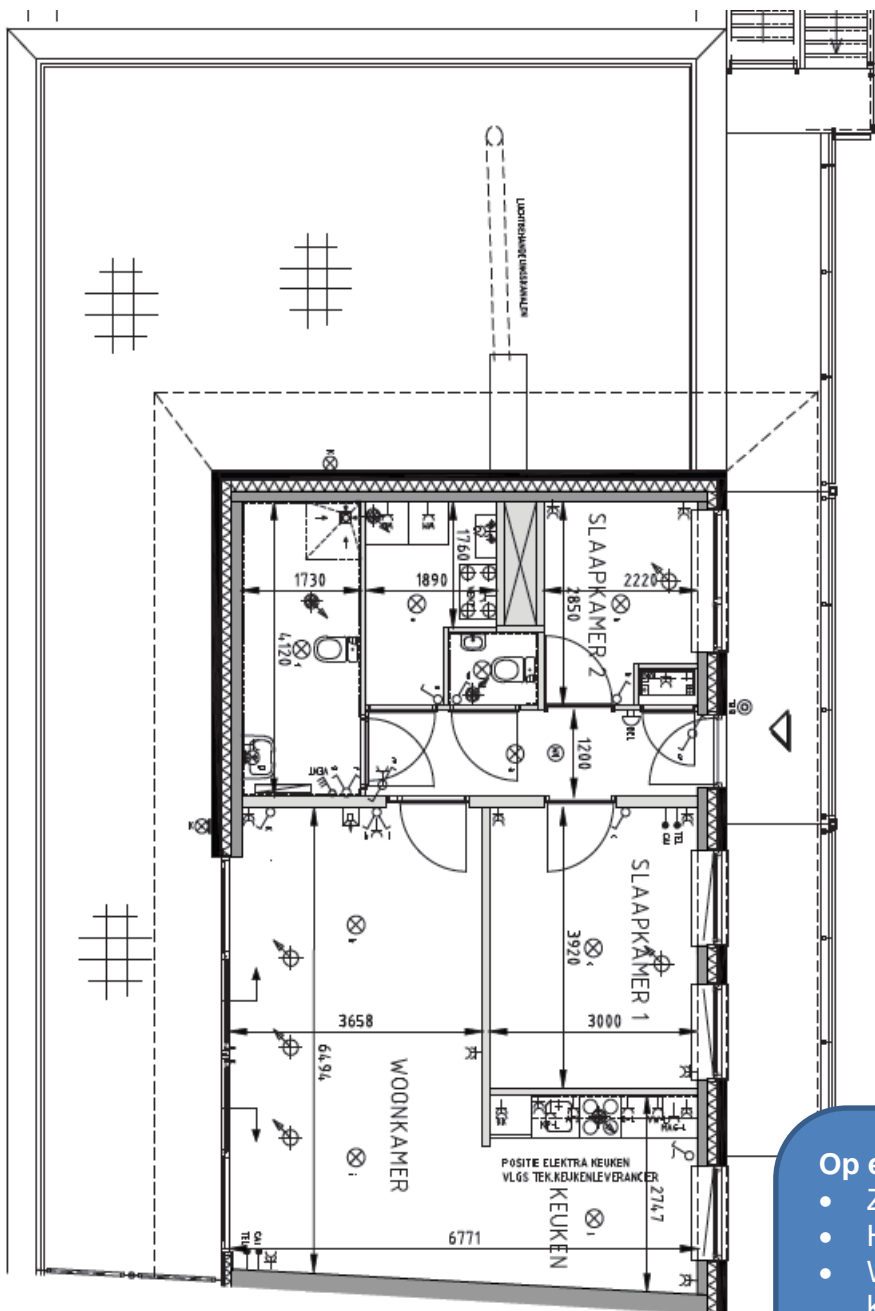
Kerkendijk 55, Schijndel  
 Postbus 19 - 5480 AA Schijndel  
 tel. (073) 544 06 06 - fax (073) 544 06 08  
 info@huisenerf.nl - www.huisenerf.nl



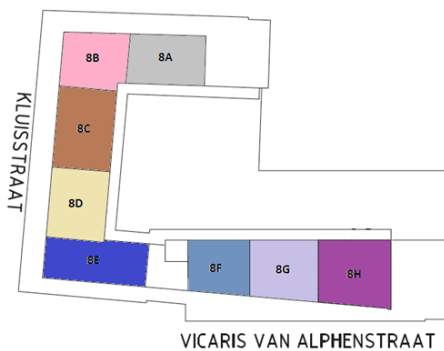
## PLATTEGRONDEN PENTHOUSES

**Appartement:** huisnummer 8 A, secundair en via Koopgarant

**Ligging:** derde verdieping



Ligging:



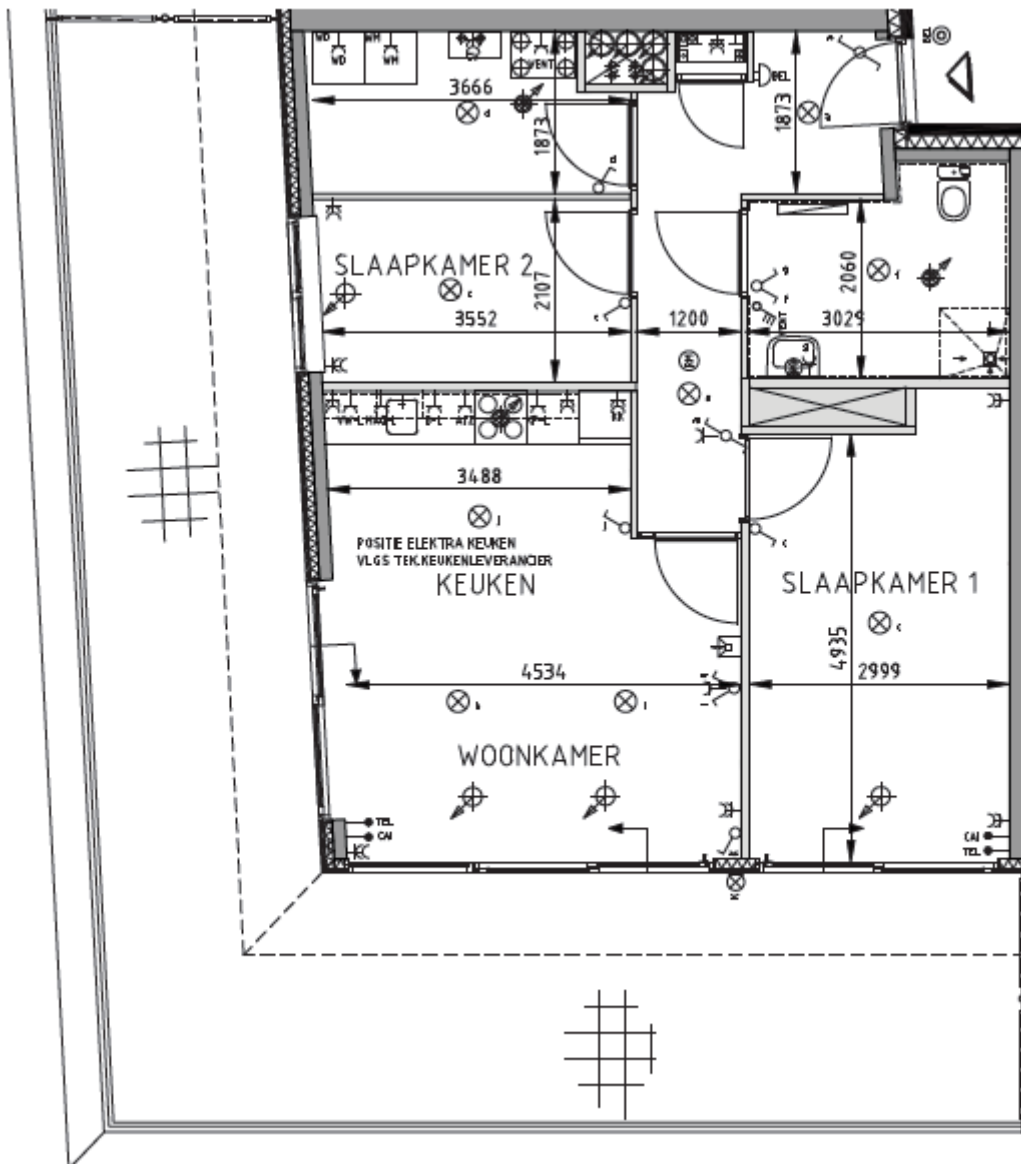
VICARIS VAN ALPHENSTRAAT

### Op een rij:

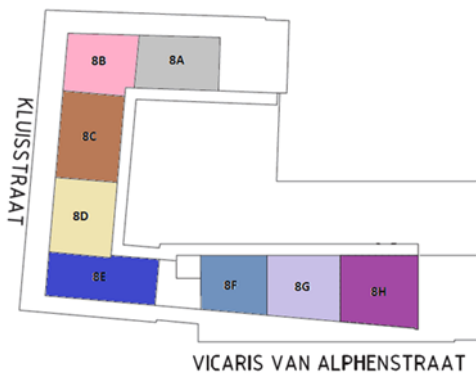
- Zijde: Vic. Aertsweg
- Hoekpenthouse
- Woonkamer met open keuken met vier onder- en vier bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

**Appartement: huisnummer 8 B, secundair en via Koopgarant**

Ligging: derde verdieping



Ligging:

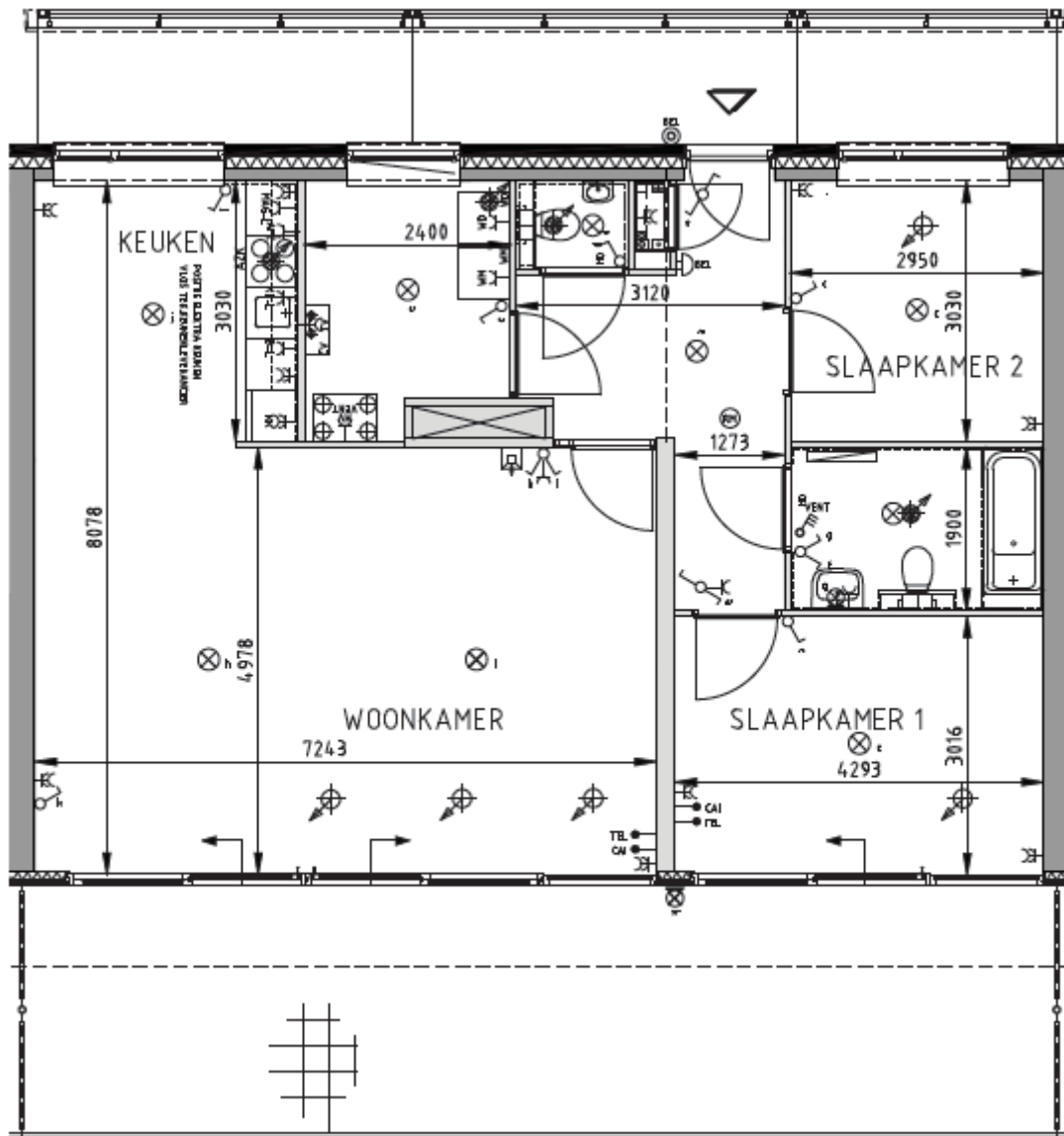


**Op een rij:**

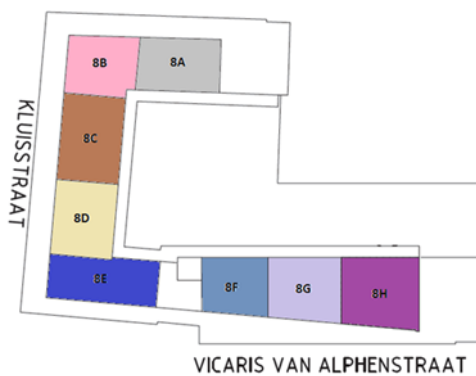
- Zijde: Kluisstraat/ Vic. Aertsweg
- Hoekpenthouse
- Woonkamer met open keuken met vier onder- en vier bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

## Appartement: huisnummer 8 C, tertiair

Ligging: derde verdieping



Ligging:



### Op een rij:

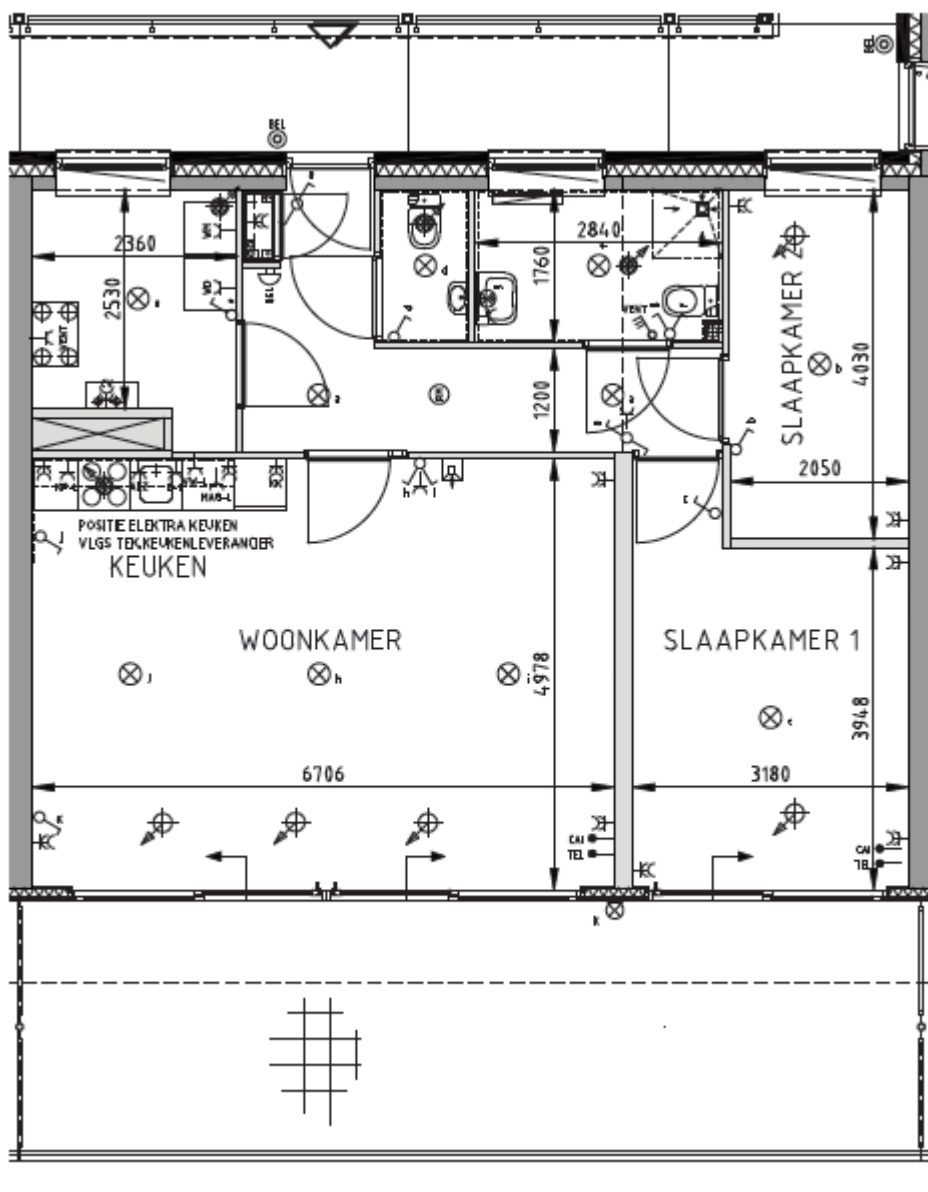
- Zijde: Kluisstraat
- Penthouse
- Woonkamer met open keuken met zes onder- en zes bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

Kerkendijk 55, Schijndel  
Postbus 19 - 5480 AA Schijndel  
tel. (073) 544 06 06 - fax (073) 544 06 08  
info@huisenerf.nl - www.huisenerf.nl

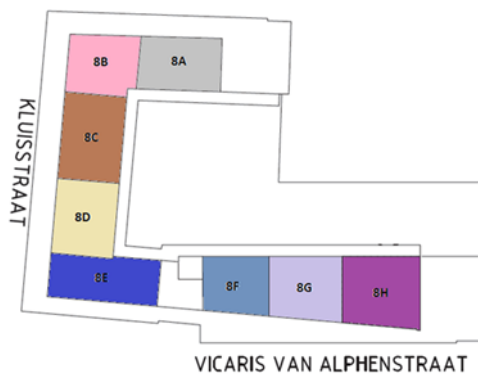
huis&erf

## Appartement: huisnummer 8 D, secundair en via Koopgarant

Ligging: derde verdieping



Ligging:

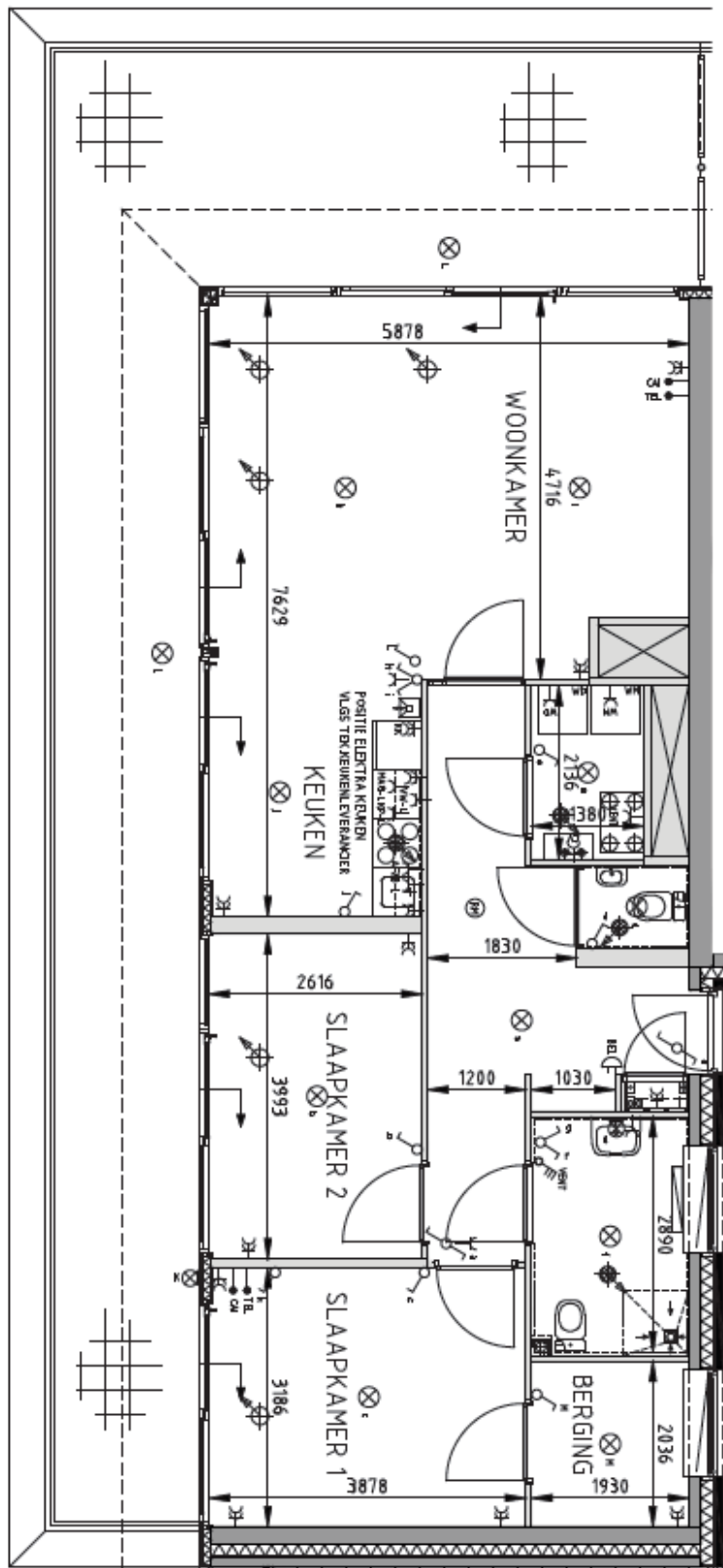


### Op een rij:

- Zijde: Kluisstraat
- Penthouse
- Woonkamer met open keuken met vier onder- en vier bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

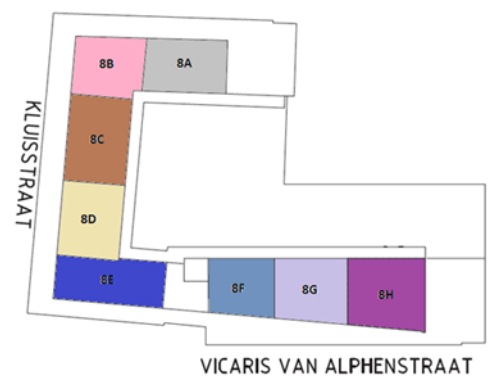
## Appartement: huisnummer 8 E, primair en via Koopgarant

Ligging: derde verdieping



### Op een rij:

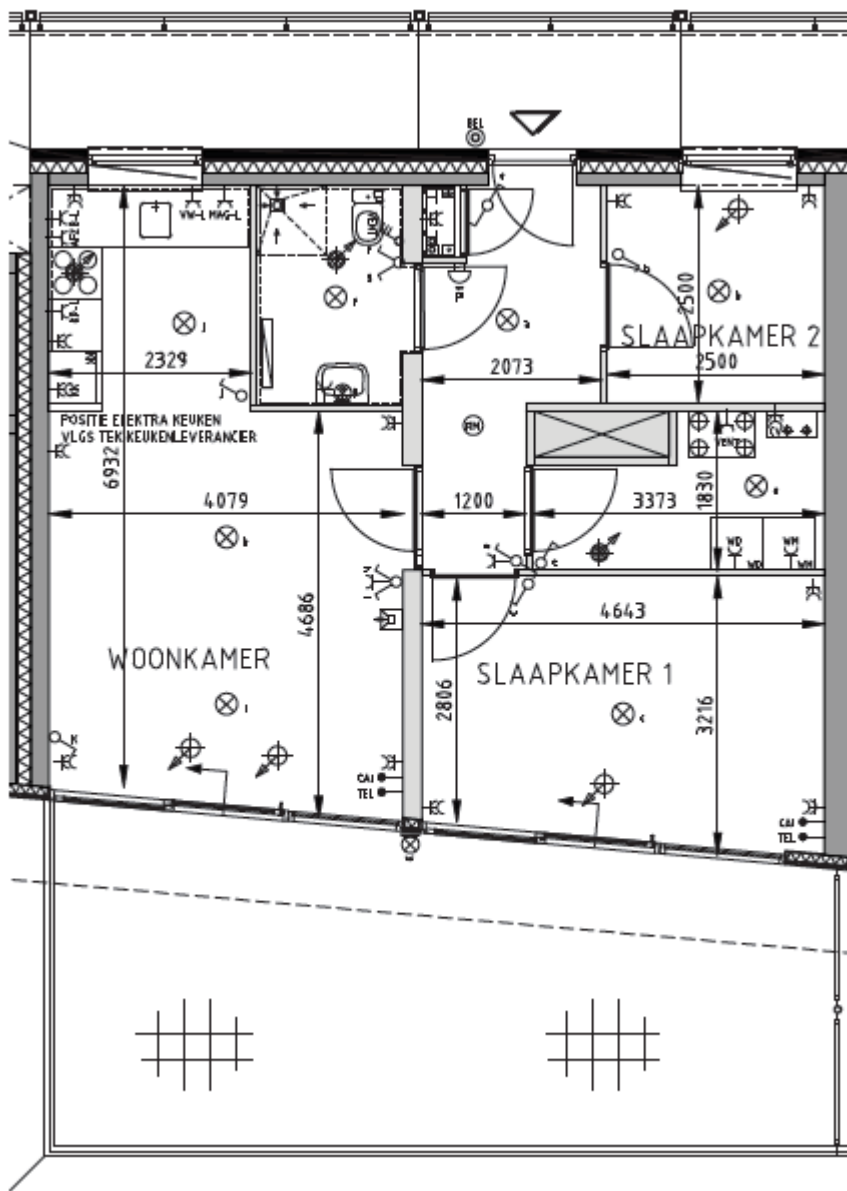
- Zijde: Vic. van Alphenstr./ Kluisstraat
- Hoekpenthouse
- Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras



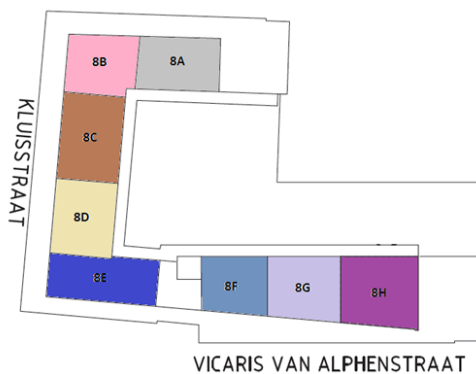
Ligging:

## Appartement: huisnummer 8 F, primair en via Koopgarant

Ligging: derde verdieping



Ligging:

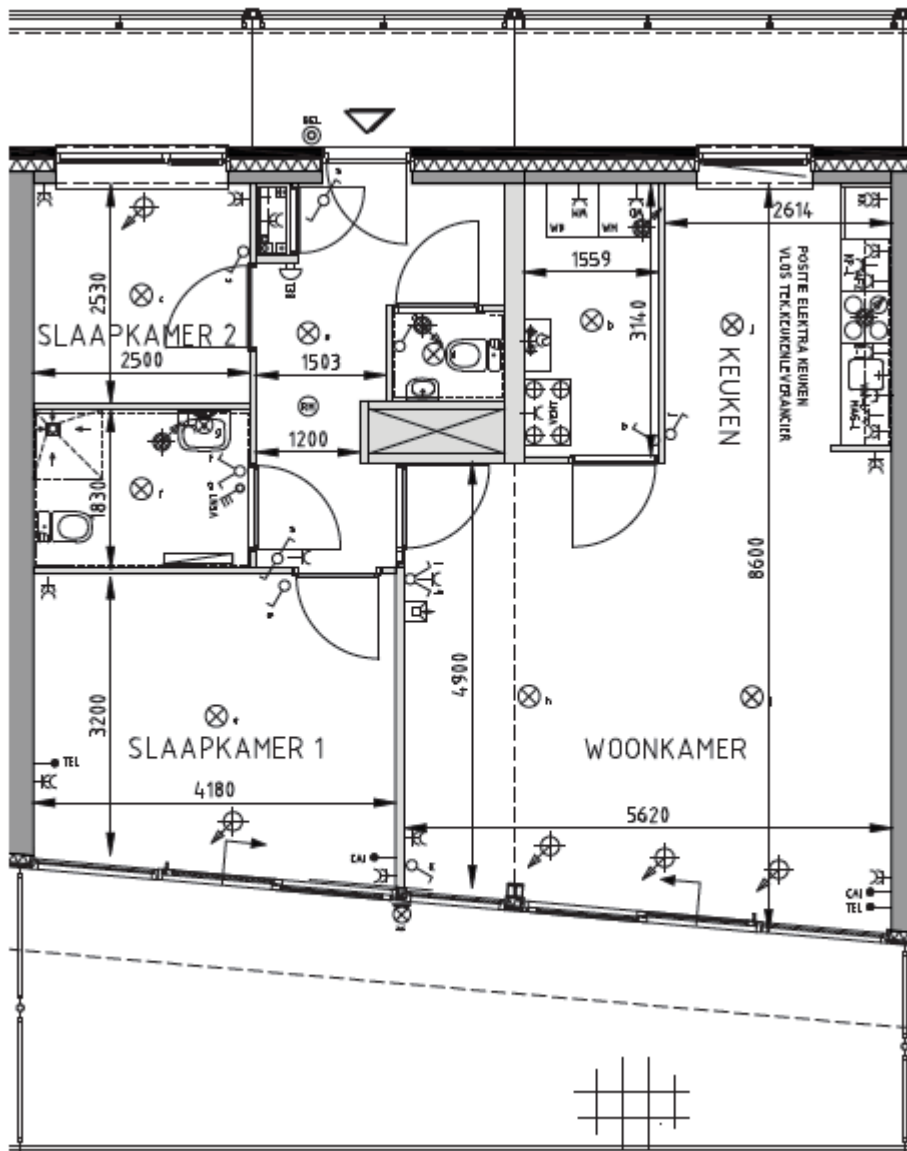


### Op een rij:

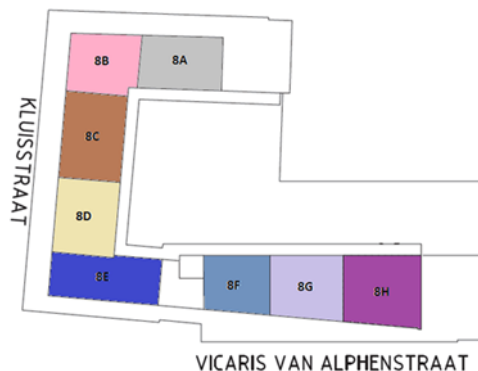
- Zijde: Vic. van Alphenstr.
- Penthouse
- Woonkamer met open keuken met drie onder- en drie bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

## Appartement: huisnummer 8 G, secundair en via Koopgarant

Ligging: derde verdieping



Ligging:

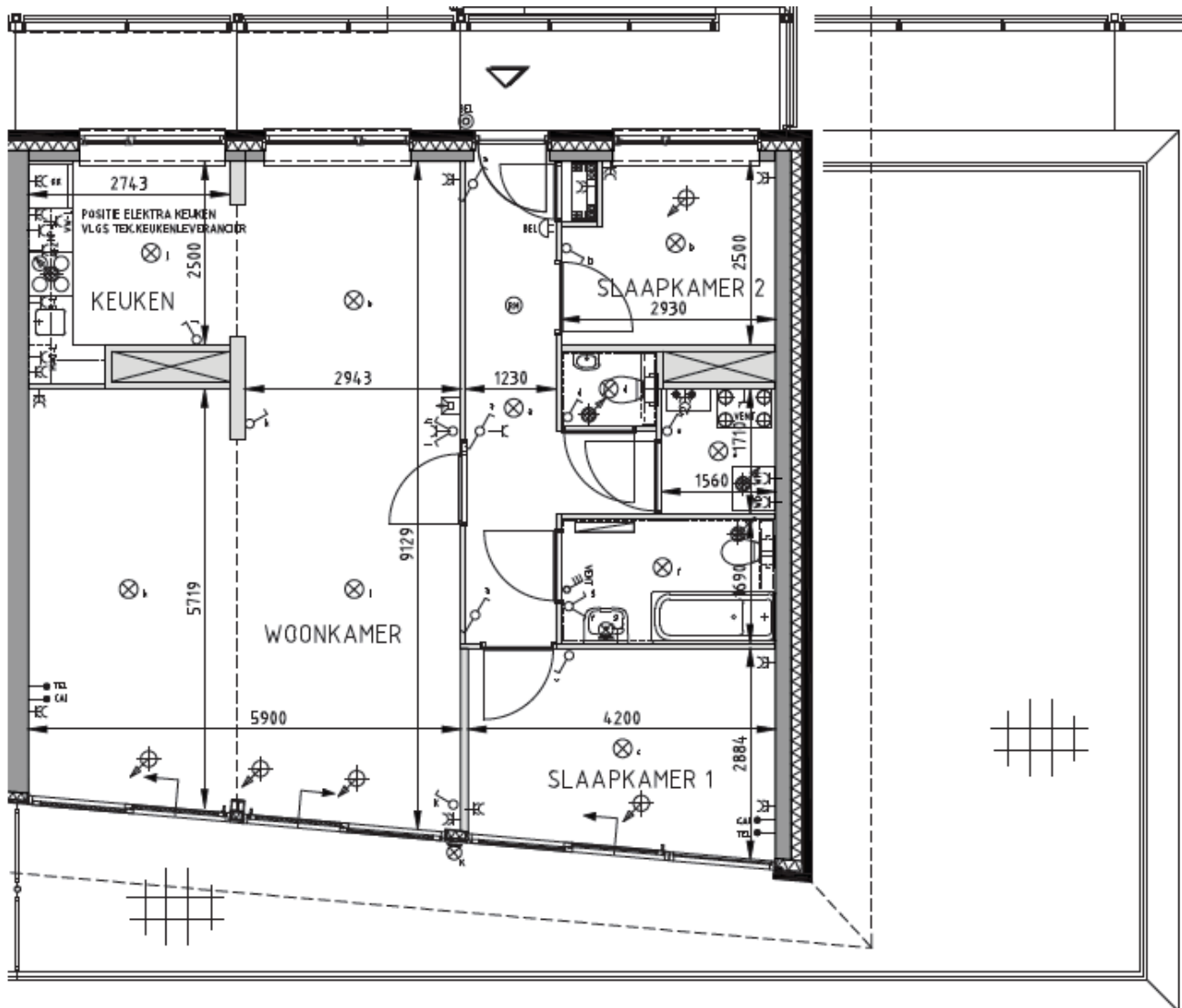


### Op een rij:

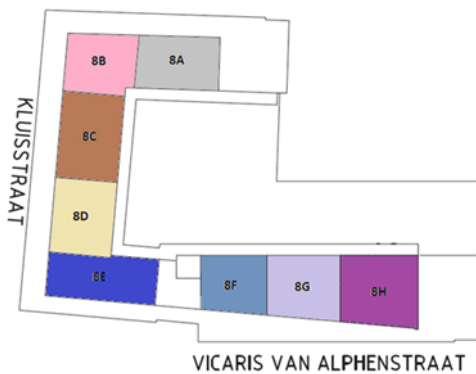
- Zijde: Vic. van Alphenstr.
- Penthouse
- Woonkamer met open keuken met vier onder- en vier bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

## Appartement: huisnummer 8 H, tertiair

Ligging: derde verdieping



Ligging:



### Op een rij:

- Zijde: Vic. van Alphenstr.
- Hoekpenthouse
- Woonkamer met open keuken met zes onder- en zes bovenkasten
- Twee slaapkamers
- Apart toilet
- Badkamer
- Berging
- Dakterras

## Verkoop: Kooymans makelaars

Bent u geïnteresseerd in een van de woningen? Neem dan contact op met Kooymans Makelaars. Zij heten u van harte welkom.



Kooymans Makelaars, een vertrouwde naam met vertrouwde gezichten:

Ellen Kooymans, sinds 1986 fulltime actief in de makelaardij van het in 1972 opgerichte familiebedrijf en Bas Kooymans, sinds 1979 fulltime actief in de makelaardij. Zij worden ondersteund in hun activiteiten door secretaresse Marjo Huiskes.

### Hun motto:

- de klant heeft recht op de allerbeste dienstverlening;
- professionele werkwijze met persoonlijke aandacht;
- volstrekte integriteit; open, eerlijke lijnen;
- maatschappelijke betrokkenheid bij het reilen en zeilen in Schijndel.

### Specialiteit:

Verkoop/aankoop/taxaties van woningen in zowel de bestaande markt als in de nieuwbouw.

### Extra

Een duurzame, op wederzijds vertrouwen gebaseerde relatie met Huis & Erf, waarin zij al hun deskundigheid kunnen benutten en tevens van hun betrokkenheid met het dorp en haar inwoners blij kunnen doen geven.

### Contactgegevens:

Kooymans Makelaars  
Lid NVM  
Hoofdstraat 155  
5481 AE SCHIJNDEL  
073-5492630  
[info@kooymans-makelaars.nl](mailto:info@kooymans-makelaars.nl)  
[www.kooymans-makelaars.nl](http://www.kooymans-makelaars.nl)