



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Iras 18, Heeze



Iras 18, Heeze

Luxe uitgebouwde tweekapper gelegen in de Nieuwe Hoeven te Heeze, met vrij uitzicht aan de achterzijde. Dit instapklare huis is compleet verbouwd en luxe ingericht met onder andere een royale woonkamer, een separate bijkeuken en op de verdiepingen een mogelijkheid tot 4 slaapkamers. De woning ligt op enkele minuten lopen van de Grootte Heide en van diverse winkelfaciliteiten.

Aanvaarding: in overleg

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 128 m².

Inhoud: 459 m³.

Perceeloppervlakte: 256 m².

Bouwjaar: ca. 1988.

Energielabel: A.

- Compleet instapklare tweekapper gelegen aan een woonerf in De Nieuwe Hoeven;
- Fraaie op maat gemaakte keuken van het merk Van Diessen;
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ glas;
- Er is een energielabel A aanwezig;
- In 2019 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst;
- Op het zuiden gelegen achtertuin met voldoende privacy;
- In 2021 zijn de dakpannen vernieuwd en de schoorsteen geïmpregneerd.



BEGANE GROND

Hal: de entree biedt toegang tot het gastentoilet, de meterkast, trapopgang en de deur naar de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Toilet: het toilet is gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling en ingericht met een inbouw closet en een fonteintje.

Meterkast: de meterkast is compleet vernieuwd met een moderne elektrische installatie. Er zijn slimme meters geplaatst en er is glasvezel.

Woonkamer: de moderne woonkamer is ruim van opzet en heeft het zitgedeelte aan de voorzijde. Er is een erker geplaatst met HR++ glas. In het midden van de woonkamer is een trappenkast voor extra provisie. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd waarbij er een royale eethoek is gerealiseerd met fraai zicht over de achtertuin. De lichtstraat geeft ontzettend veel daglicht en middels een hardhouten schuifpui is de achtertuin bereikbaar. Deze pui is voorzien van een hor.

Keuken: de luxe keuken van het merk, Van Diessen, is op maat gemaakt en staat in open verbinding met de living. De lades beschikken over een soft close systeem. Het aanrechtblad is uitgevoerd in composiet en qua inbouwapparatuur treft u een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Miele magnetron, combi stoomoven/oven, vaatwasser en kasthoge koelkast. Tevens is er een Quooker bij de rvs spoelbak. Het verlaagd plafond is voorzien van diverse inbouwspots.

Bijkeuken: direct naast de keuken ligt de bijkeuken. Een ontzettend praktische ruimte met plaats voor het witgoed, kastruimte voor extra provisie en een extra wasbak met mengkraan. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de tuin.















EERSTE VERDIEPING

Overloop: de overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, 1 badkamer en een separaat toilet.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Hier bevindt zich een vaste inbouwkast en met de hand bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 2: royale slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Deze slaapkamer is momenteel in gebruik als werkkamer.

Slaapkamer 3: kinderkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is gedeeltelijk voorzien van behang.

Badkamer: de badkamer is geheel betegeld en compleet vernieuwd. Er bevindt zich hier een inloofdouche met glazen scherm, een ligbad met thermostaatkraan en een wastafel meubel met spiegelkast welke is voorzien van verlichting. Er is vloerverwarming, een designradiator en tevens is er natuurlijke alsmede mechanische ventilatie.

Toilet: het toilet is separaat gelegen en gedeeltelijk betegeld in lichte kleurstelling. Er is een inbouw closet met fonteintje en mechanische ventilatie.











TWEEDE VERDIEPING

Zolder: de tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Deze verdieping leent zich ideaal voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbykamer. Onder de schuine kanten bevindt zich praktische opslagruimte. Het raam is voorzien van een met de hand bedienbaar rolluik. Tevens is de cv ketel hier gevestigd. Dit betreft een HR CV ketel van het merk Remeha Calenta 40C (2015). Ook is hier de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.



EXTERIEUR

Voortuin: de voortuin is ingericht met borders voorzien van groenblijvende beplantingen. Er is een oprit met plaats voor 1 auto. Vanuit deze oprit is er, middels een poort, een eigen achterom.

Achtertuint: direct aan huis bevindt zich een moderne overkapping met een lichtkoepel voor een droge toegang tot de geïsoleerde berging. De keramische tegels zijn in het beton gelegd onder het moderne vouwdak. De tuin is verder ingericht met een groenmuur, een gazon, sierplanten, elektrapunten, extra droge opslagruimte voor houtopslag en automatische beregening. De tuin ligt op het zuiden en biedt vrij uitzicht aan de achterzijde. Verder is de achtertuin geheel omheind en grenst aan de achterzijde aan een gemeente plantsoen.

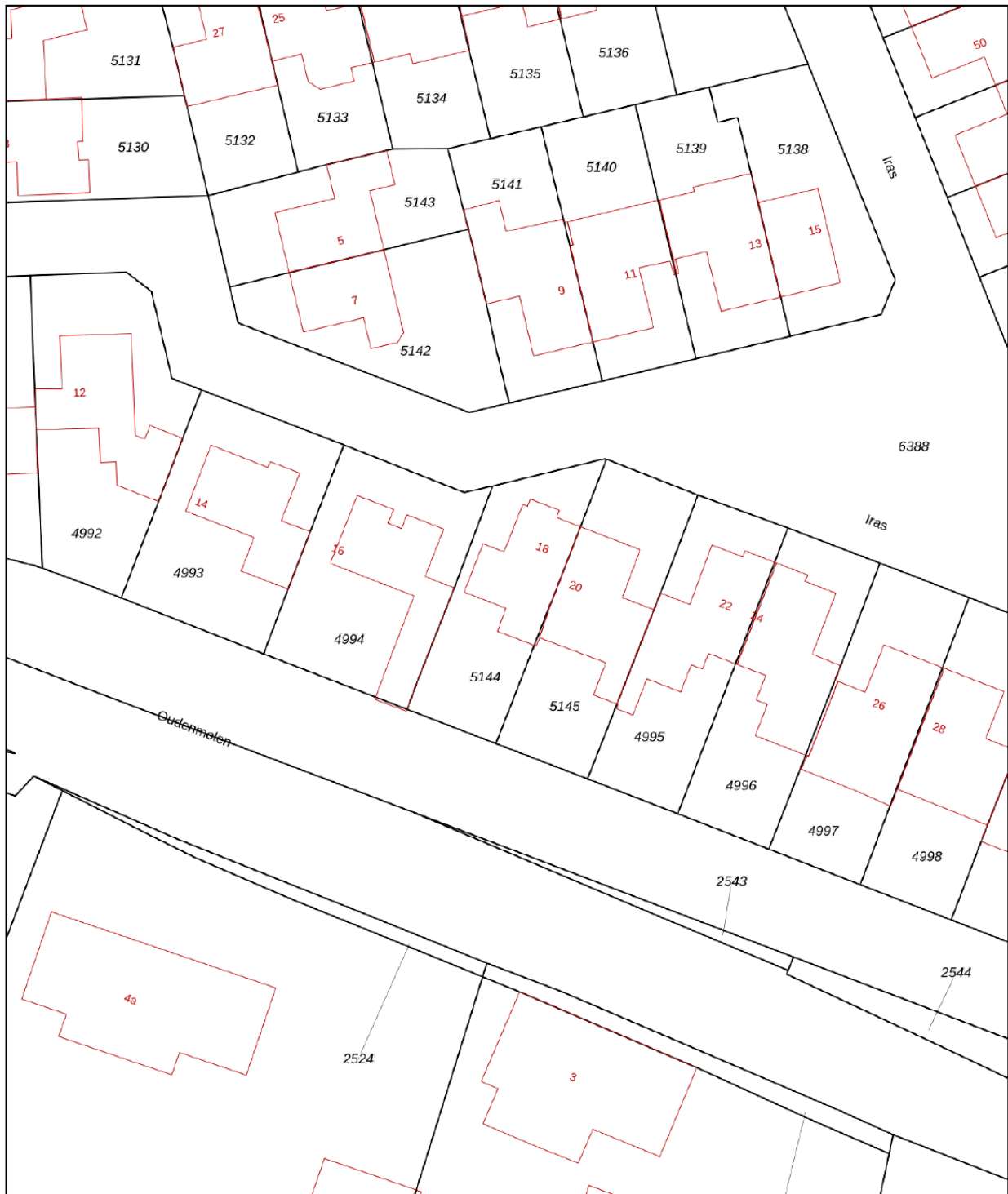







Kadastrale kaart

Uw referentie: Iras 18



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 Heeze</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5144</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.

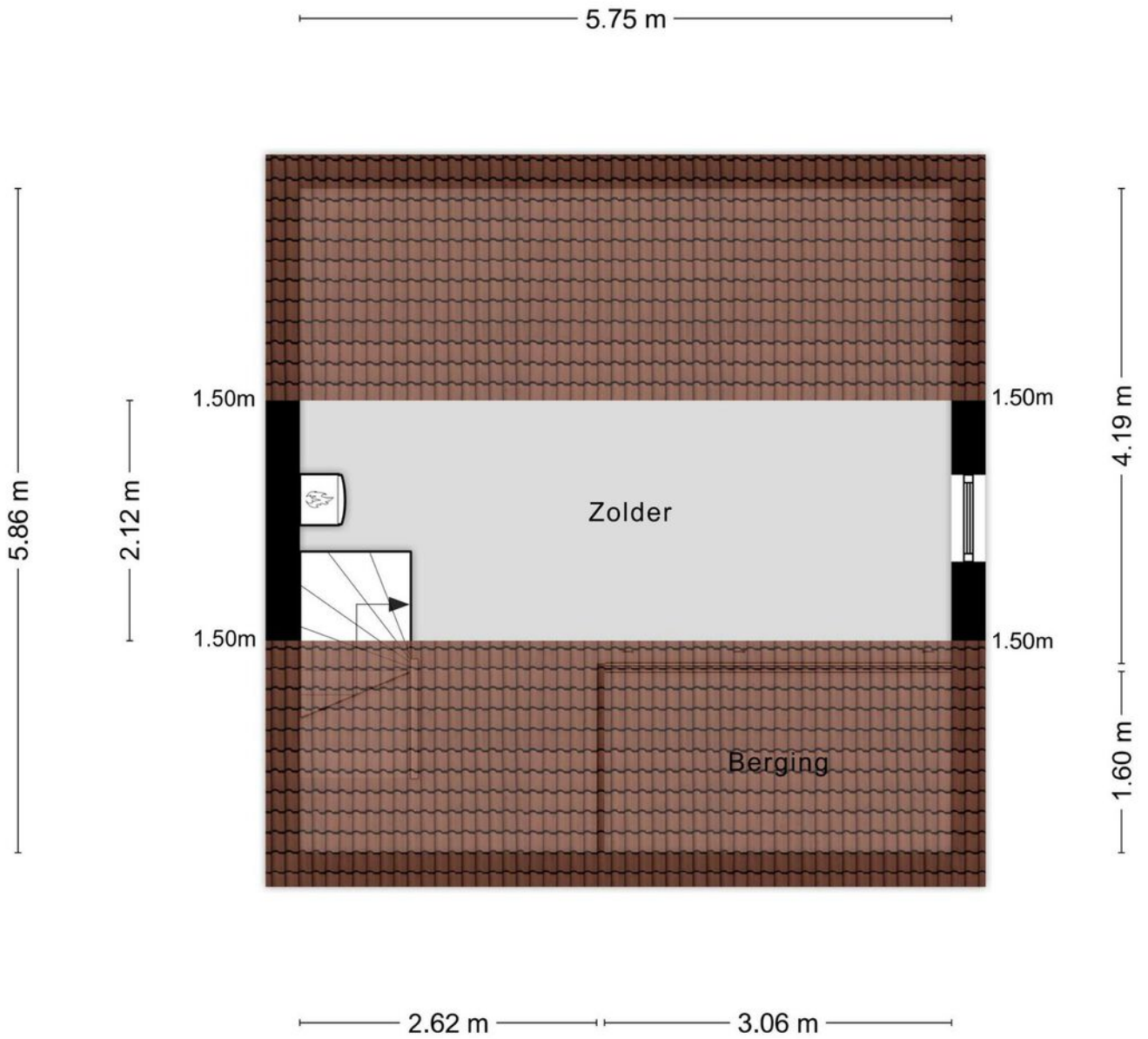
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
- Raamhorren	■		
- Schuifpui hor			■
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kluis		<input checked="" type="checkbox"/>	
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Waterslot wasautomaat		<input checked="" type="checkbox"/>	
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Overkapping	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)



EXTRA INFORMATIE

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 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 consumentkoper (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 redenen 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.



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om ú te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op funda.nl.

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



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | info@metselaarsmakelaardij.nl | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

