



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Kapelstraat 7 & 9, Heeze



Kapelstraat 7, Heeze

TWEE WONINGEN OP ÉÉN PERCEEL – RUIMTE, RUST EN VEEL MOGELIJKHEDEN IN HET CENTRUM VAN HEEZE

Aan de Kapelstraat in Heeze worden nummer 7 en 9 samen verkocht. Dit zijn twee geschakelde woningen op één groot perceel, met een totaal woonoppervlak van 379 m² en een achtergelegen loods van 324 m².

De ligging is rustig en toch midden in het dorp. Je loopt zo naar de supermarkt, de bakker of het station. Achter de woningen ligt een diepe tuin met volop ruimte, privacy en mogelijkheden. Dit maakt het geheel ook geschikt voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 379 m².

Inhoud: 1615 m³.

Perceeloppervlakte: 1640 m².

Bouwjaar: ca. 1929.

Energielabel: –.

- Twee geschakelde woningen
- Externe bergruimte (loods): 324 m²
- Diepe achtertuin met veel privacy
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bijgebouw met toilet, badkamer en berging
- In totaal 9 slaapkamers en twee ruime zolders
- Geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of bedrijf aan huis
- Gelegen in het centrum van Heeze
- Supermarkt, scholen en station op loopafstand
- Rustige ligging ondanks centrale locatie



BEGANE GROND

KAPELSTRAAT 7

ENTREE

Via de hal heb je toegang tot een kelder, de woonkamer, de keuken en de trap naar boven. De originele tegels en trapbekleding geven het geheel karakter.

WOONKAMER

Ruime kamer aan de voorzijde van de woning. Er is een groot raam en een gaskachel. De kamer is met ensuite deuren verbonden aan de eetkamer. De parketvloer loopt door.

EETKAMER

De eetkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en een deur naar de keuken.

KEUKEN

Eenvoudige keuken met blauwe tegels en een raam met zicht op de tuin. Via de keuken kom je in een portaal.

PORTAAL

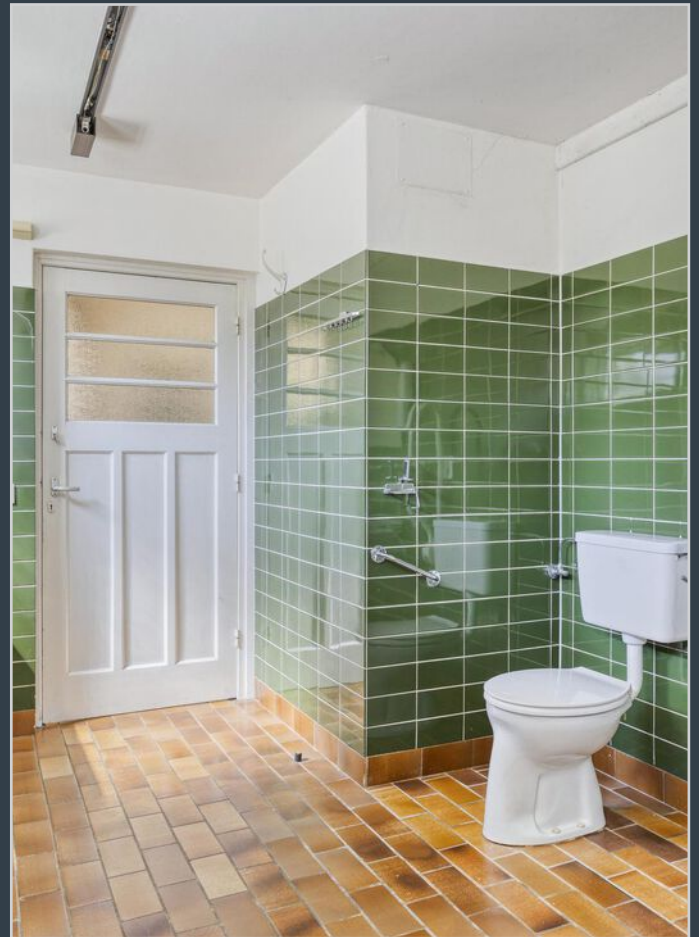
Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, een inbouwkast en de badkamer.

TOILET

Een betegeld toilet.

BADKAMER

Badkamer met douche, toilet, wastafel en groene wandtegels.



EERSTE VERDIEPING

KAPELSTRAAT 7

OVERLOOP

Ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers en een apart toilet. Er is een vaste trap naar de zolder.

SLAAPKAMERS

Twee slaapkamers aan de voorzijde, twee aan de achterzijde. Drie kamers zijn ruim. Eén kamer is kleiner en geschikt als extra badkamer of werkkamer. De kamers hebben inbouwkasten en bergruimte achter knieschotten.

ZOLDER

De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Dit is een grote open ruimte die uitstekend geschikt is voor het opbergen van spullen, seizoensgebonden artikelen of hobbybenodigdheden. De ruimte is netjes, droog en goed toegankelijk, waardoor u hier alles overzichtelijk kunt bewaren. Ook het plaatsen van kasten of stellingen is mogelijk.











OVERGANG KAPELSTRAAT 7 NAAR 9

TUIN – KAPELSTRAAT 7

Vanuit het portaal van Kapelstraat 7 kom je in een afgesloten tuin die omsloten is met een bakstenen muur en hoge ramen. Dit is een fijne plek waar JE in alle rust en privacy buiten kunt zitten.

Er is genoeg ruimte voor een kleine eettafel of een bankje. Je zit hier beschut, maar heeft door de ramen toch contact met het groen daarachter.

Vanuit deze tuin kijk je uit op het grote geheel van de achtertuin. Dat geeft een ruim gevoel, terwijl je toch midden in je eigen rustige tuin zit.

Deze plek sluit mooi aan op het woongedeelte van het huis en is makkelijk in gebruik voor dagelijks buiten zitten of een kop koffie in de ochtendzon.



BEGANE GROND

KAPELSTRAAT 9

VOORZIJDE / WINKELRUIMTE

Aan de voorzijde is een voormalige winkelruimte met grote ramen en een eigen magazijn met toegang tot de tuin. Rechts is een aparte slaapkamer gemaakt. Daardoor is deze ruimte ook te gebruiken als mantelzorgwoning.

WOONKAMER

Ruime woonkamer, afsluitbaar van de voorzijde. Er is plek voor een zit- en eetgedeelte. Aan de achterzijde is een serre.

SERRE

Lichte ruimte waar je ook in de koudere maanden prettig kunt zitten.

HAL

Toegang tot de trap naar boven, het toilet en de keuken.

KEUKEN

Keuken met ramen aan twee zijden, een stenen vloer en een afzuigkap. De wanden zijn halfhoog betegeld. Via de deur kom je in de tuin.



EERSTE VERDIEPING

KAPELSTRAAT 9

OVERLOOP

Overloop met vijf slaapkamers, een apart toilet en een open verbinding naar de zolder.

SLAAPKAMERS

Drie slaapkamers aan de voorzijde, twee aan de achterzijde. Alle kamers zijn ruim en hebben daglicht.

ZOLDER

Zeer ruime zolder voor opslag of extra gebruikruimte.

BIJGEBOUW

Vrijstaand bijgebouw met een toilet, badkamer en berging. Geschikt als hobbyruimte of opslag.







EXTERIEUR

ACHTERTUIN

De achtertuin is opvallend groot, diep en breed. Dit is niet zomaar een tuin, maar een stuk grond waar je echt iets mee kunt.

De ligging is gunstig: je zit hier midden in het centrum van Heeze, maar merkt daar in de tuin weinig van. De plek is rustig, beschermt en biedt veel privacy. Je hoort vooral vogels, geen verkeer.

De tuin is breed opgezet en loopt ver door naar achteren. Er is plek voor meerdere zitgedeeltes, een groot terras, een speelveld voor kinderen of zelfs een moestuin. Ook dieren houden is hier goed mogelijk.

Achter op het perceel is een ruime loods en een bijgebouw. Via een brede achterom is het terrein met de auto bereikbaar en er is voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen grond te parkeren. Dat maakt de tuin ook geschikt voor ondernemers die opslag of werkruimte nodig hebben.

De combinatie van tuin, loods en bijgebouw maakt dit perceel uniek. Je kunt hier buiten leven, werken of ontspannen. Denk aan een hobbyruimte, timmerwerkplaats, fietsenstalling, klusruimte of gewoon veel bergruimte.

De ligging van de tuin zorgt ervoor dat er op verschillende momenten van de dag zon en schaduw is. Dat maakt het een fijne plek om te zijn in de zomer én in de winter.

Kortom: deze tuin is niet alleen een plek om buiten te zitten, maar biedt ruimte, rust en praktische mogelijkheden die je zelden tegenkomt in een dorpskern.

OMGEVING

De Kapelstraat ligt in het centrum van Heeze. Op loopafstand vindt u winkels, supermarkten, horeca, scholen en het treinstation.

Heeze is een groen dorp met goede voorzieningen en ligt vlak bij natuurgebieden zoals de Strabrechtse Heide en Landgoed Heeze.

Met de auto bent u binnen 20 minuten in Eindhoven of Helmond. Het station ligt op vijf minuten lopen.





MOGELIJKHEDEN

Deze woningen bieden u veel vrijheid om het geheel naar eigen wens in te delen of te gebruiken.

Dubbele bewoning is mogelijk, bijvoorbeeld voor ouders en kinderen die samen maar toch apart willen wonen. Beide huisnummers hebben een eigen ingang, keuken, woonkamer en slaapkamers.

Mantelzorg is ook goed denkbaar, dankzij de slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond van Kapelstraat 9.

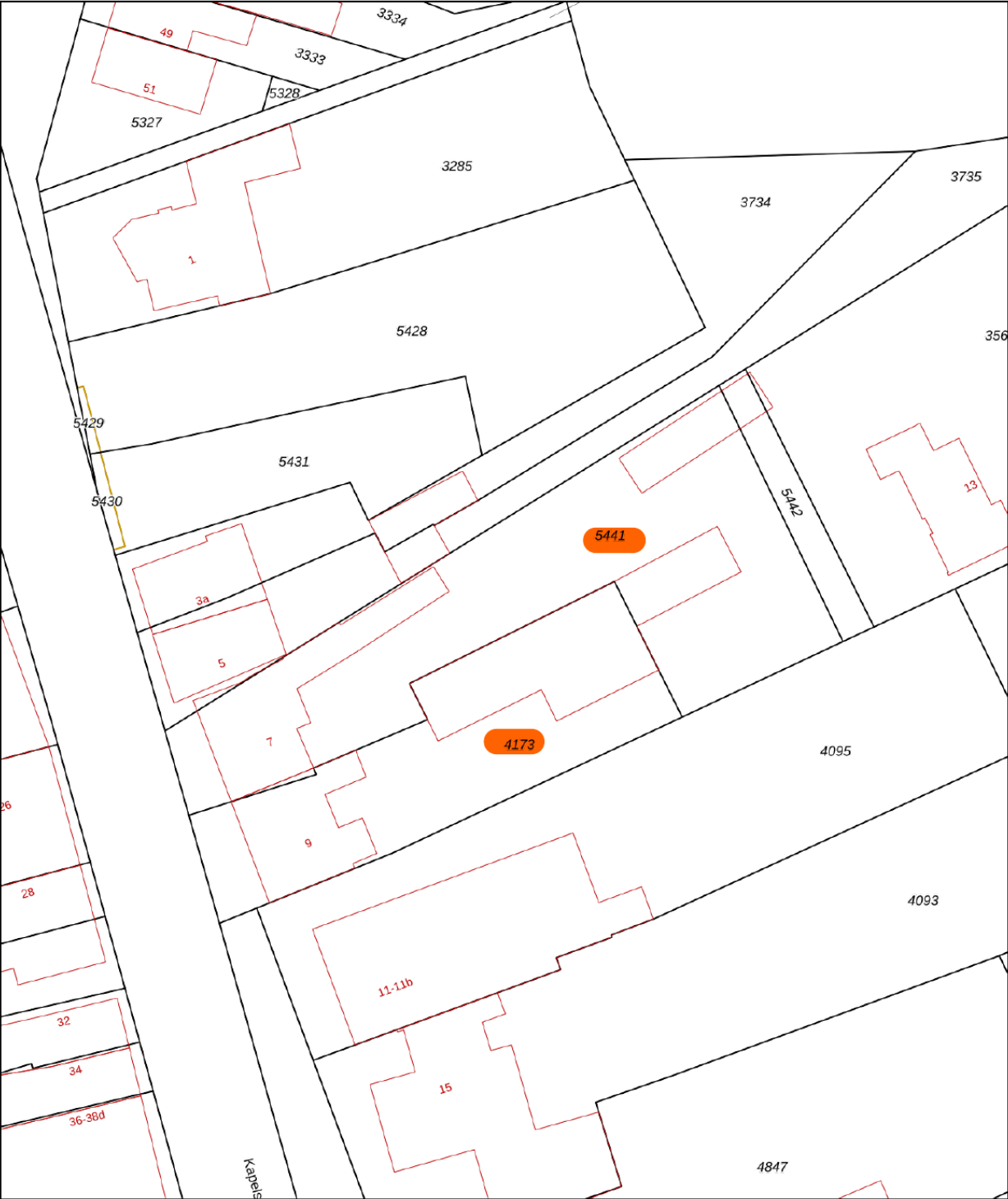
Voor een zelfstandig ondernemer is dit een uitstekende kans. De loods en het bijgebouw zijn ruim en toegankelijk, met voldoende ruimte voor opslag, werkplaats of atelier. U kunt wonen en werken op één plek, zonder dat dit ten koste gaat van privacy of leefruimte.

Tot slot biedt de grote tuin ruimte voor uitbreiding of herinrichting. U kunt denken aan een speelveld, extra berging, kantoor in de tuin of een hobbykas.

Voor geïnteresseerden is het aan te raden om bij de gemeente te informeren naar de actuele bestemmingsregels en eventuele vergunningen.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kapelstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heeze

F

5441

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

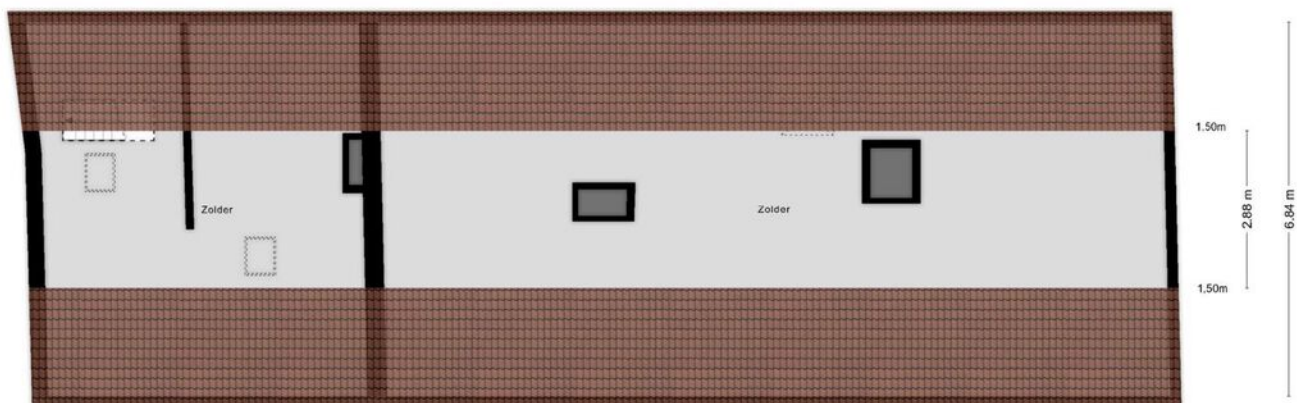


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zilver www.zilver.nl



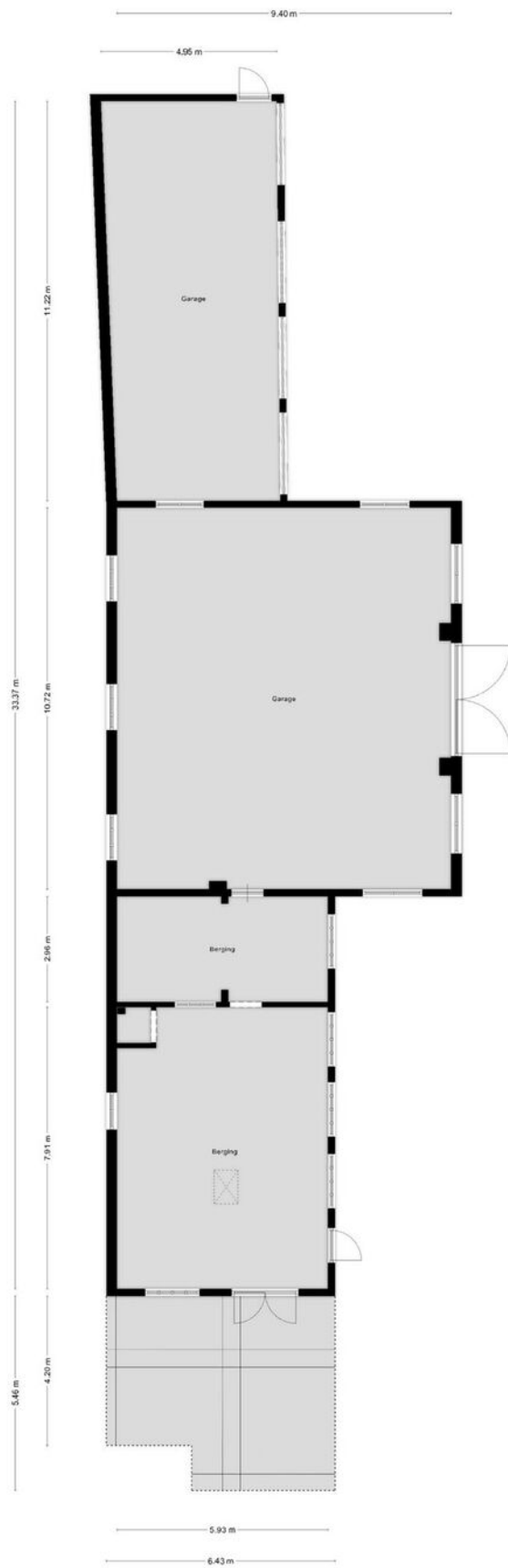
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl

2.83 m 3.13 m

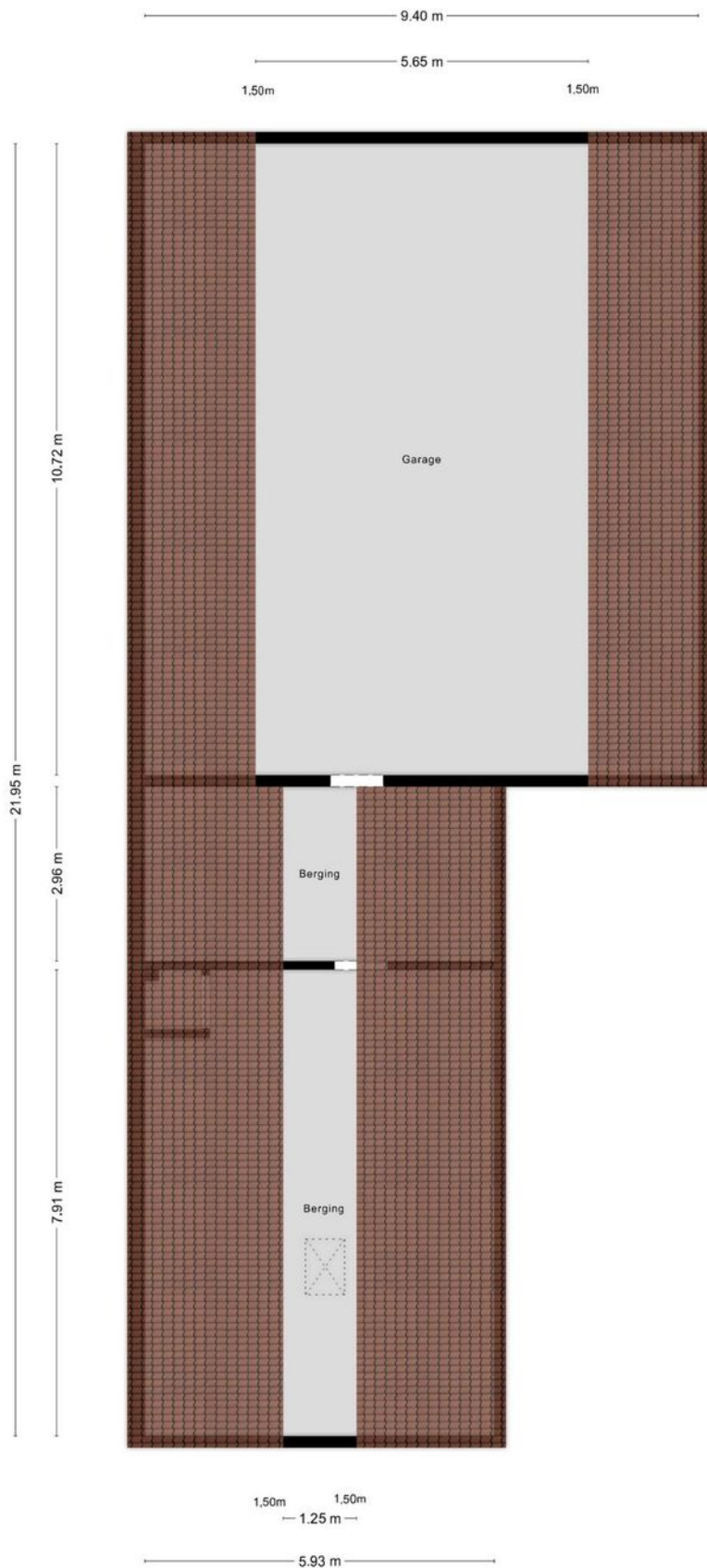


5.84 m 14.33 m 20.52 m

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilver www.zilver.nl



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

3.00 m



2.20 m

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

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 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 opgaaf 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.



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 u 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

