



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



de Mandenmaker 17, Heeze



de Mandenmaker 17, Heeze

Een royale en bijzonder goed onderhouden vrijstaande woning welke veel ruimte te bieden heeft, zowel binnen als buiten. De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers, twee badkamers, een inpandig kantoor/praktijkruimte én een multifunctioneel bijgebouw. De lichte woonruimtes combineren een praktische indeling met een warme huiselijke sfeer, en maken dit huis ideaal voor een groot gezin, werken aan huis, of het ontvangen van gasten. De woning met maar liefst 16 zonnepanelen, is gelegen op een ruim perceel met een grote oprit en een fraai aangelegde tuin met veel privacy. De villa ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt met scholen en kinderopvang in de directe omgeving. Op loopafstand bevindt zich het prachtige natuurgebied De Groote Heide, terwijl het centrum van Heeze en het station eveneens dichtbij liggen.

Heeze is gelegen onder de rook van Eindhoven, met grote bedrijven als ASML en de Brain Port Campus binnen handbereik en is omringd door het prachtige natuurgebied de Strabrechtse Heide. Zo woon je hier in een groene en rustige omgeving, met alle voorzieningen en goede verbindingen binnen handbereik.

Kortom, een woning die veel mogelijkheden biedt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 230 m².

Inhoud: 904 m³.

Perceeloppervlakte: 710 m².

Bouwjaar: 1980.

Energielabel: B.

- Zeer ruime woning met 2 volledige slaapverdiepingen inclusief 5 slaapkamers van ruim formaat, 2 badkamers en veel bergruimte. Geschikt voor een groot gezin.
- Aanwezigheid van een inpandige praktijkruimte/kantoor
- Multifunctioneel bijgebouw met twee ruimtes, overkoepelende vlizozolder, dubbele openslaande deuren en de aanwezigheid van verwarming, water en elektra. Geschikt als werkruimte, atelier of gastenverblijf
- 16 zonnepanelen met een grote capaciteit
- Ruime oprit met plaats voor meerdere auto's
- Zonnige achtertuin met terras, zonneluifel en veel privacy
- Rustige ligging in een groene, kindvriendelijke woonomgeving en grenzend aan natuurgebied De Groote Heide,



BEGANE GROND

Hal

Via de diepe oprit kom je binnen in de ruime hal van de woning. Hier ligt een fraaie laminaatvloer die naadloos doorloopt over de gehele benedenverdieping, wat zorgt voor een mooi geheel en een rustige uitstraling. In de hal vind je de trapopgang met de stijlvolle houten trap naar de eerste verdieping, een handige nis met garderobe, en voldoende ruimte voor een dressoir of extra opbergmeubel. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de praktijkruimte, de kelder en uiteraard de woonkamer.

Toilet

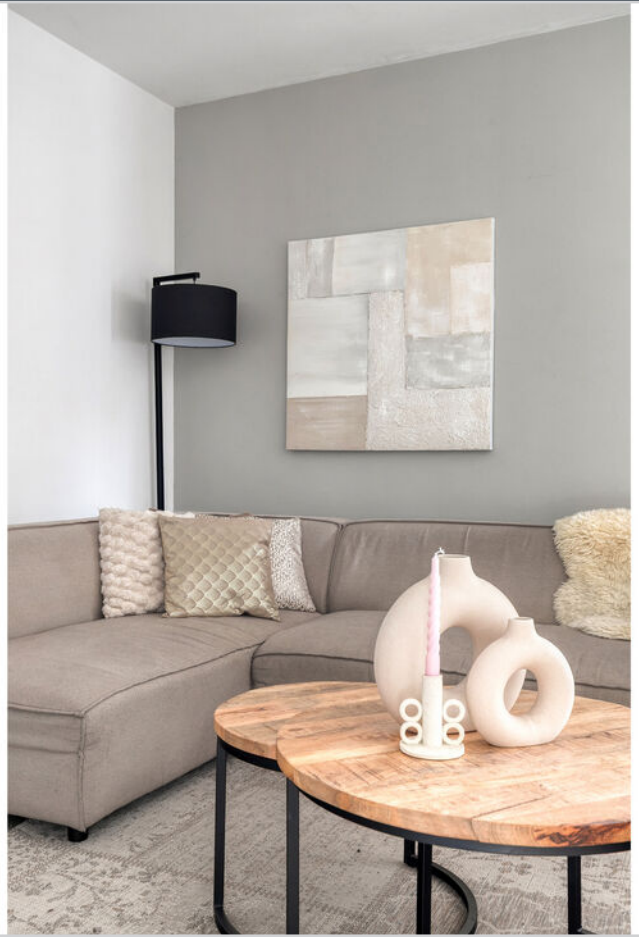
Het moderne toilet is netjes afgewerkt en half betegeld in een lichte, neutrale kleurstelling. Dankzij het aanwezige raam geniet de ruimte van natuurlijk licht en ventilatie.

Woonkamer

Via de hal stap je de ruime en lichte woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle erker met ingebouwde spots en houten zwarte jaloezieën, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en een charmant uitzicht op de straatzijde. Hier is het zitgedeelte gesitueerd, rondom de ingebouwde haard. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de eethoek. Door de grote schuifpui (met ingebouwde plisséhordeur) in de achtergevel en de drie smalle, hoge ramen aan de zijkant, is dit een lichte en sfeervolle ruimte waar het prettig vertoeven is. Vanuit hier heb je een prachtig uitzicht op de groene achtertuin. Deze zijde van de woning biedt bovendien uitstekende mogelijkheden tot uitbouw. De fundering en buitenmuren met spouw zijn reeds aanwezig, waardoor het eenvoudig is om de woonkamer verder te vergroten en een royale open woonkeuken met kookeiland te creëren.















BEGANE GROND

Keuken en bijkeuken

Aansluitend aan de eethoek bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een extra wandopstelling. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser, inbouw koffieautomaat, magnetron en oven. Daarnaast is er volop kastruimte en plek om een klein zitje te creëren. De dubbele ramen met lichte houten jaloezieën zorgen voor een prettige lichtinval tijdens het koken. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken, een praktische ruimte met extra bergruimte, een gootsteen met kraan en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Via de bijkeuken is tevens de achtertuin bereikbaar.

Praktijkruimte

De praktijkruimte op de begane grond is ideaal te gebruiken als thuiswerkplek, kantoor of hobbyruimte.

Kelder

De kelder is royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden als voorraadruimte, wijnkelder of seizoensopslag.





EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de nette houten trap bereik je de eerste verdieping. Hier kom je uit op een zeer royale en lichte overloop, die meteen een gevoel van ruimte en rust geeft. De lichte, brede laminaatvloer draagt bij aan de frisse uitstraling van deze verdieping. De overloop is bovendien voorzien van een dubbel raam met stijlvolle donkere houten jaloezieën, wat zorgt voor een mooie lichtinval.

Slaapkamers

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie bijzonder ruime en lichte slaapkamers. Aan de voorzijde van de woning liggen twee slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich hier: een heerlijke, royale kamer met twee grote raampartijen waarvan het grootste raam tevens is voorzien van een geïntegreerde rolhor. Dankzij de prettige lichtinval en de royale afmetingen is dit een perfecte ouderslaapkamer, met volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote linnenkast. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim bemeten en biedt plaats aan een tweepersoonsbed en garderobekast, ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer. Ook dit is een ruime kamer met plaats voor een groot bed en linnenkast. Deze kamer beschikt bovendien over een loopdeur naar het balkon (met hordeur). Het balkon is groot genoeg voor een gezellig zitje en biedt een fraai uitzicht over de achtertuin en het omliggende groen.

In de plafonds van de overloop en alle slaapkamers op de eerste verdieping, is extra isolatie aangebracht en zijn voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van inbouwspots.

Badkamers

Op deze verdieping zijn twee badkamers aanwezig.

De eerste badkamer is recent gemoderniseerd in een stijlvolle, beige kleurstelling met lichte tegels. Deze ruimte is voorzien van een toilet, dubbele wastafel met spiegel inclusief verwarming en ingebouwde LED-verlichting met touch sensor, een ruime inloofdouche, radiator, badkamerkast en een raam met geïntegreerde rolhor voor natuurlijke ventilatie.

De tweede badkamer is nog niet gemoderniseerd en compleet ingericht met een toilet, bidet, dubbele wastafel, douche en een groot ligbad. Het betreft een zeer grote ruimte die veel mogelijkheden biedt. Ook hier zorgt een raam voor daglicht en ventilatie.

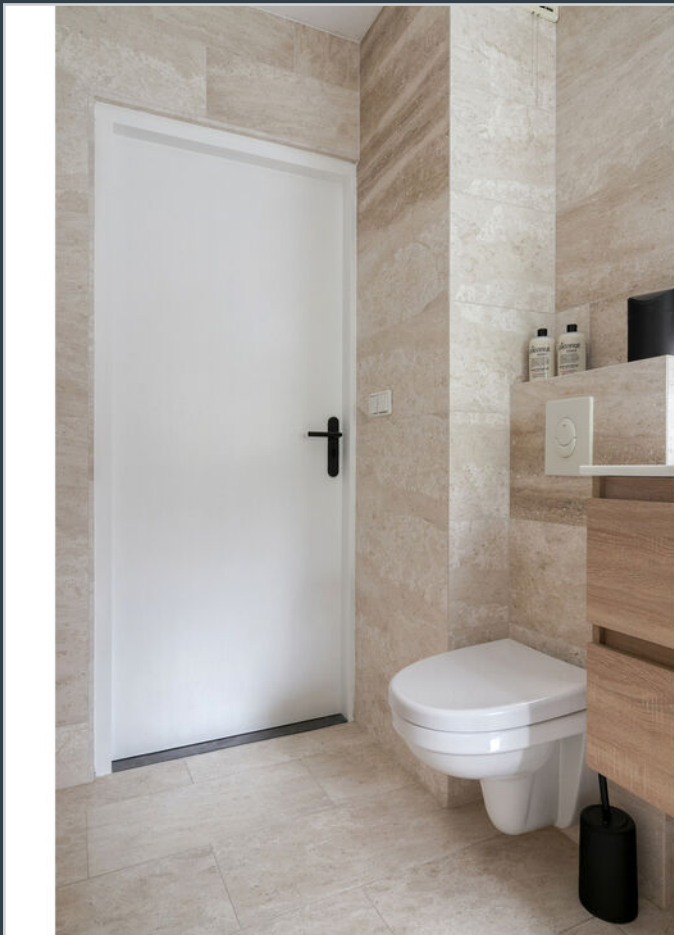














TWEEDE VERDIEPING

Via een fraaie houten trap kom je op de tweede verdieping. Het betreft een volwaardige tweede slaapverdieping met twee ruime slaapkamers en een grote bergruimte onder het schuine dak.

Op de overloop bevindt zich extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen of het creëren van een extra werkplek of kleine fitnessruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is van een groot formaat en is voorzien van een dubbel raam met houten jaloezieën en geïntegreerde rolhor. Deze kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is eveneens royaal van formaat en bevat tevens een dubbel raam met houten jaloezieën.

De grote berging onder het schuine dak biedt bovendien volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je netjes uit het zicht wil bewaren.

Dankzij de indeling en het ruime karakter is deze verdieping multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als hobbyruimte of thuishkantoor.







EXTERIEUR

De achtertuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de bijkeuken en ligt heerlijk beschut achter de woning. Het vele groen en de hoge bomen aan de achterzijde creëren een rustige, natuurlijke sfeer en bieden volop privacy.

De tuin is volledig omheind en bevat 3 tuinpoorten van waaruit je zo het nabijgelegen natuurgebied in loopt. Tevens is er een grondwaterpomp geplaatst voor beregening.

Direct aan de woning ligt een ruim terras met zonneluifel, waar je op warme dagen in de schaduw heerlijk kunt vertoeven. Het grote gazon nodigt uit tot buitenleven; genoeg ruimte voor kinderen om te spelen of om heerlijk te ontspannen in het groen.

In de tuin staat een groot bijgebouw dat een absolute meerwaarde vormt voor de woning.

Het bestaat momenteel uit twee afzonderlijke ruimtes welke nu dienst doen als schuur/werkruimte en een garage met dubbele openslaande deuren, waardoor deze gemakkelijk toegankelijk is voor fietsen of motoren.

Over de gehele lengte van het bijgebouw is een aaneengesloten vlizozolder aanwezig met raam. Dankzij de aanwezigheid van verwarming, water en elektra is het gebouw bovendien eenvoudig aan te passen tot een gastenverblijf, kantoor aan huis of atelier.



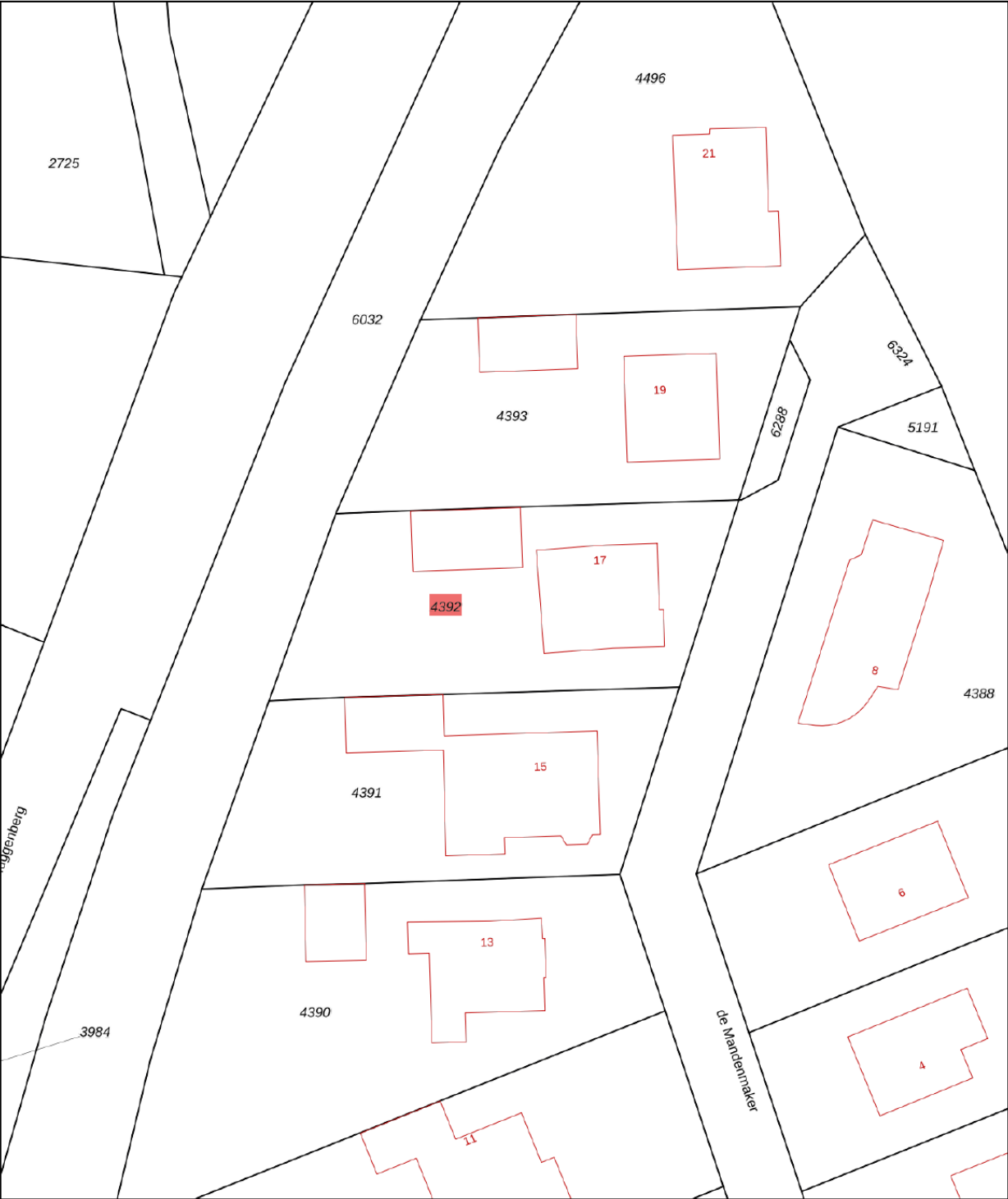






Kadastrale kaart

Uw referentie: de mandenmaker 17



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

A

4392

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 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



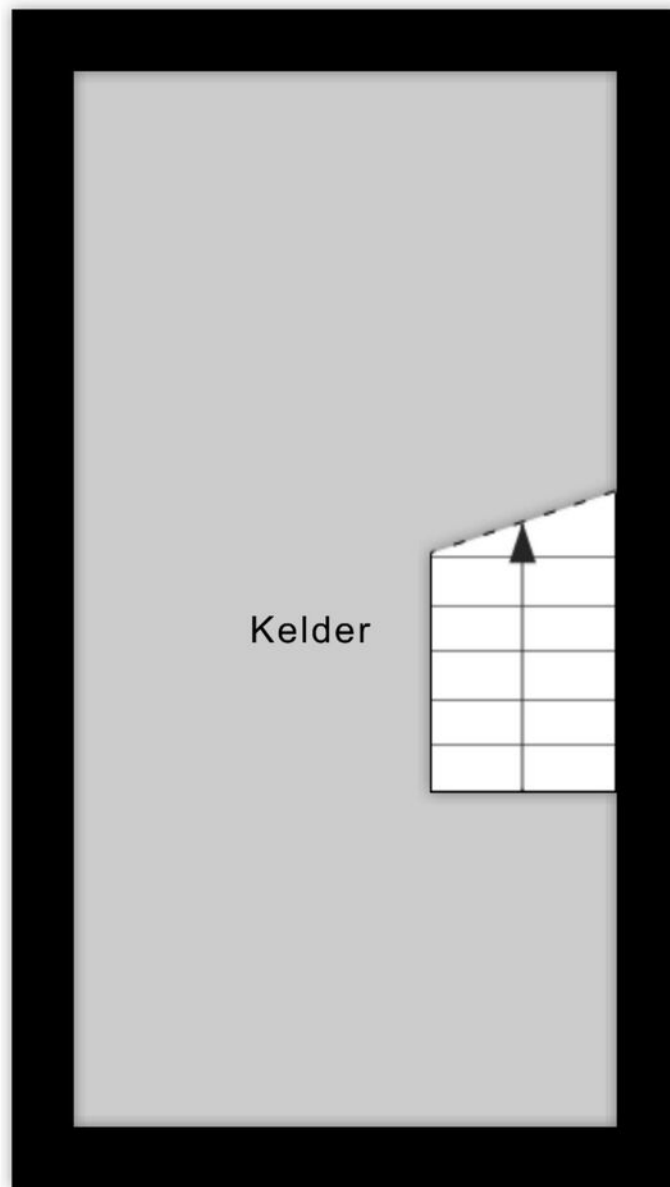
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

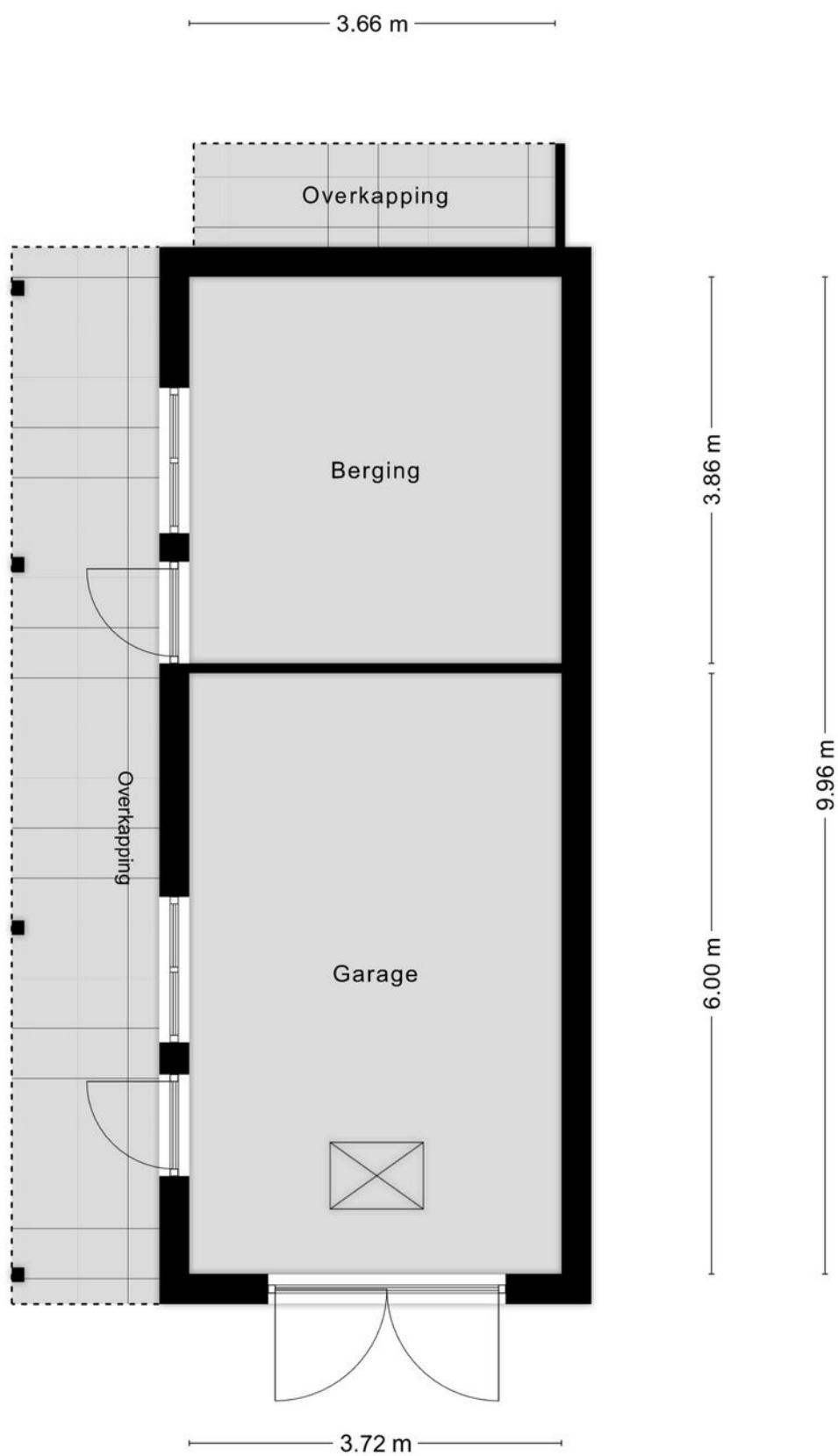


2.62 m

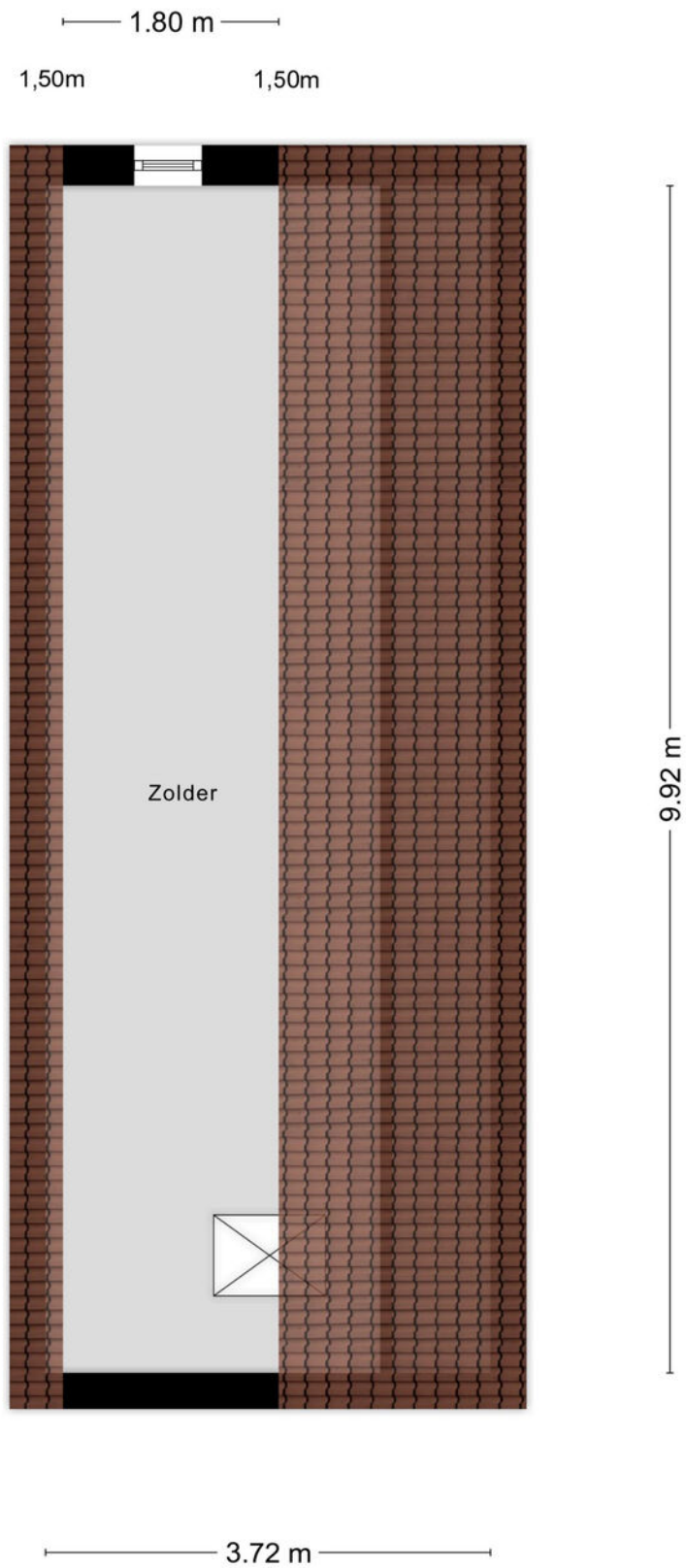


5.09 m

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒		
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– losse (hang)lampen		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Open kledingkast op kledingkamer		☒	
– Losse kledingkasten		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails			☒
– gordijnen			☒
– overgordijnen			☒
– jaloezieën			☒
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	☒		
– laminaat	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– afzuigkap	☒		
– magnetron	☒		
– oven	☒		
– koelkast	☒		
– vriezer	☒		
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat	☒		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel		☒	
Alarminstallatie		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		☒	
Zonnepanelen	☒		
Hordeur en inbouw rolhorren	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Grondwaterpomp	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- Trampoline		■	

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

