



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Iras 17, Heeze



Iras 17, Heeze

Comfortabele hoekwoning, perfect voor starters & jonge gezinnen

Stap binnen in deze fijne gezinswoning in een rustige, kindvriendelijke wijk van Heeze. Met drie slaapkamers, een ruime zolder die de mogelijkheid biedt voor een 4de slaapkamer, een brede achtertuin op het zuiden en een eigen oprit met garage biedt deze woning starters en jonge gezinnen alles wat ze zoeken. De sfeer is warm, licht en uitnodigend, precies het gevoel dat je wilt hebben wanneer je binnenkomt in je nieuwe thuis.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 115 m².

Inhoud: 406 m³.

Perceeloppervlakte: 286 m².

Bouwperiode: ca. 1981-1990.

Energie label: C.

- Eigen oprit met garage
- Vaste trap naar zolder (mogelijkheid extra slaapkamer)
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Keurig onderhouden woning
- Brede, diepe tuin pal op het zuiden
- Dakkapel op de eerste verdieping over de volle breedte
- Rollluiken zowel boven als beneden



BEGANE GROND

ENTREE

Je betreedt de woning via de zijkant, waar de entree je verwelkomt met een parketvloer en gladgestucte wanden. Deze nette afwerking zet direct de toon voor de rest van het huis. Vanuit de entree heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De ruimte wordt verwarmd middels een radiator en alle ramen in de woning zijn voorzien van rolluiken, zowel beneden als boven.

TOILET

Het gastentoilet is modern uitgevoerd, met een zwart/grijze tegelvloer, witte wandtegels en strak stucwerk. Het toilet is voorzien van een hangtoilet en fonteintje.

WOONKAMER

Wanneer je de woonkamer binnenloopt, valt meteen op hoe warm en ruim de U-vormige indeling aanvoelt. De houten vloer loopt door over de gehele begane grond en de combinatie van granol en gladgestucte wanden geeft de ruimte een rustige basis. Aan de voorzijde kun je vanaf de bank onder een dekentje heerlijk wegstaren over het groene straatbeeld. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden valt er veel natuurlijk daglicht binnen, wat de ruimte extra uitnodigend maakt. In het verlengde van de woonkamer vind je een fijne plek voor een eethoek, dicht bij de half-open keuken.

HALF-OPEN KEUKEN

De keuken heeft een praktische indeling en een frisse witte look. Je kookt hier op een 4-pits gasfornuis van Pelgrim en beschikt over een onlangs vernieuwde Siemens vaatwasser. Daarnaast zijn er opbergkasten, lades, een koelkast en een afzuigkap aanwezig. Voor het opwarmen van maaltijden staat er een AEG oven/magnetron klaar. Via de openslaande deur loop je zo de tuin in, wat heerlijk is tijdens een zonnige dag.















EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping loopt de laminaatvloer door en zorgen de gladgestucte wanden voor een rustige uitstraling. Vanuit de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

SLAAPKEMERS

De eerste twee slaapkamers zijn compacter, maar voelen door de brede dakkapel verrassend ruim aan. Ze zijn geschikt als slaapkamer, werkplek of hobbykamer. Dankzij de inbouwspots bepaal je eenvoudig de sfeer en met de rolluiken maak je de kamers volledig donker. Beide kamers hebben uitzicht op de achtertuin.

De master bedroom ligt aan de voorzijde van de woning en biedt ruimschoots plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand.

BADKAMER

De badkamer volgt dezelfde tijdloze stijl als het toilet beneden en is uitgerust met een wastafel met meubel, een extra dressoir, een inloofdouche, een hangtoilet, een designradiator en mechanische ventilatie. Een verzorgde ruimte waar je de dag fris kunt beginnen.











TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, een ruime open zolder met laminaatvloer, een dakraam voor daglicht en aan beide zijden knieschotten voor extra opbergruimte. Hier bevinden zich ook de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Deze verdieping is eenvoudig in te richten als extra slaapkamer, werkruimte of speelzolder.



EXTERIEUR

ACHTERTUIN

De achtertuin is een echte verrassing. Omdat de woning op een hoek ligt, voelt de tuin extra breed en ruim aan. Over de hele breedte van de woning ligt een groot betegeld terras waar je zomers heerlijk kunt genieten van een diner of een borrel met vrienden. De diepe tuin heeft gras, volwassen beplanting en biedt veel privacy. Je kunt op twee manieren achterom komen en je loopt vanuit de tuin zo naar je garage en oprit.

VOORTUIN

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met betegeling, gras en beplanting. Je woont hier aan een rustige straat, met vrij zicht op het groen.

LOCATIE

De ligging van de woning in Heeze is ideaal. In deze kindvriendelijke wijk woon je dichtbij het centrum en kun je heerlijk wandelen in het groen of gebruikmaken van sportpark De Weibossen. Binnen enkele minuten ben je in het centrum met restaurants en winkels en de uitvalswegen richting Eindhoven zijn snel te bereiken.













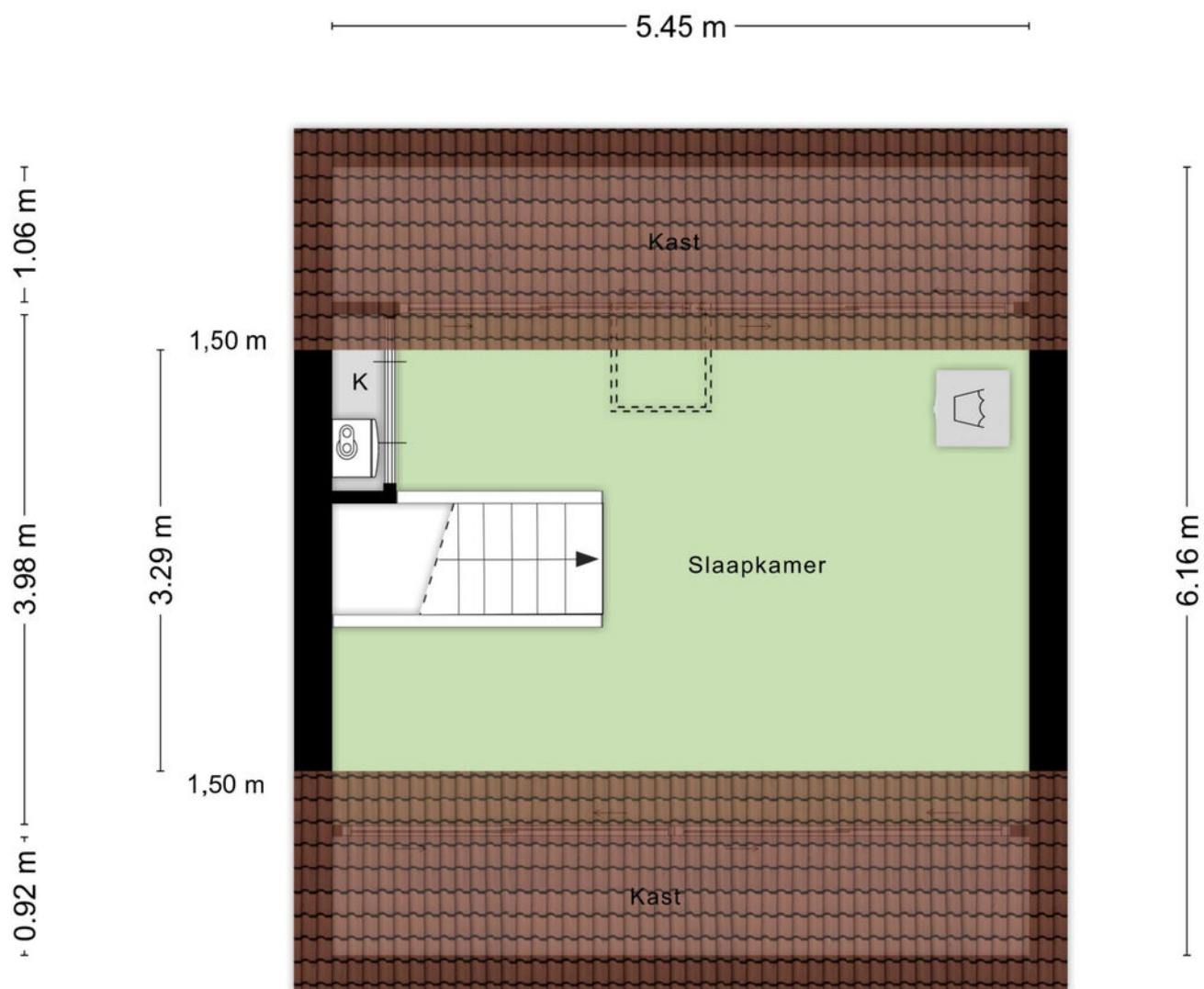




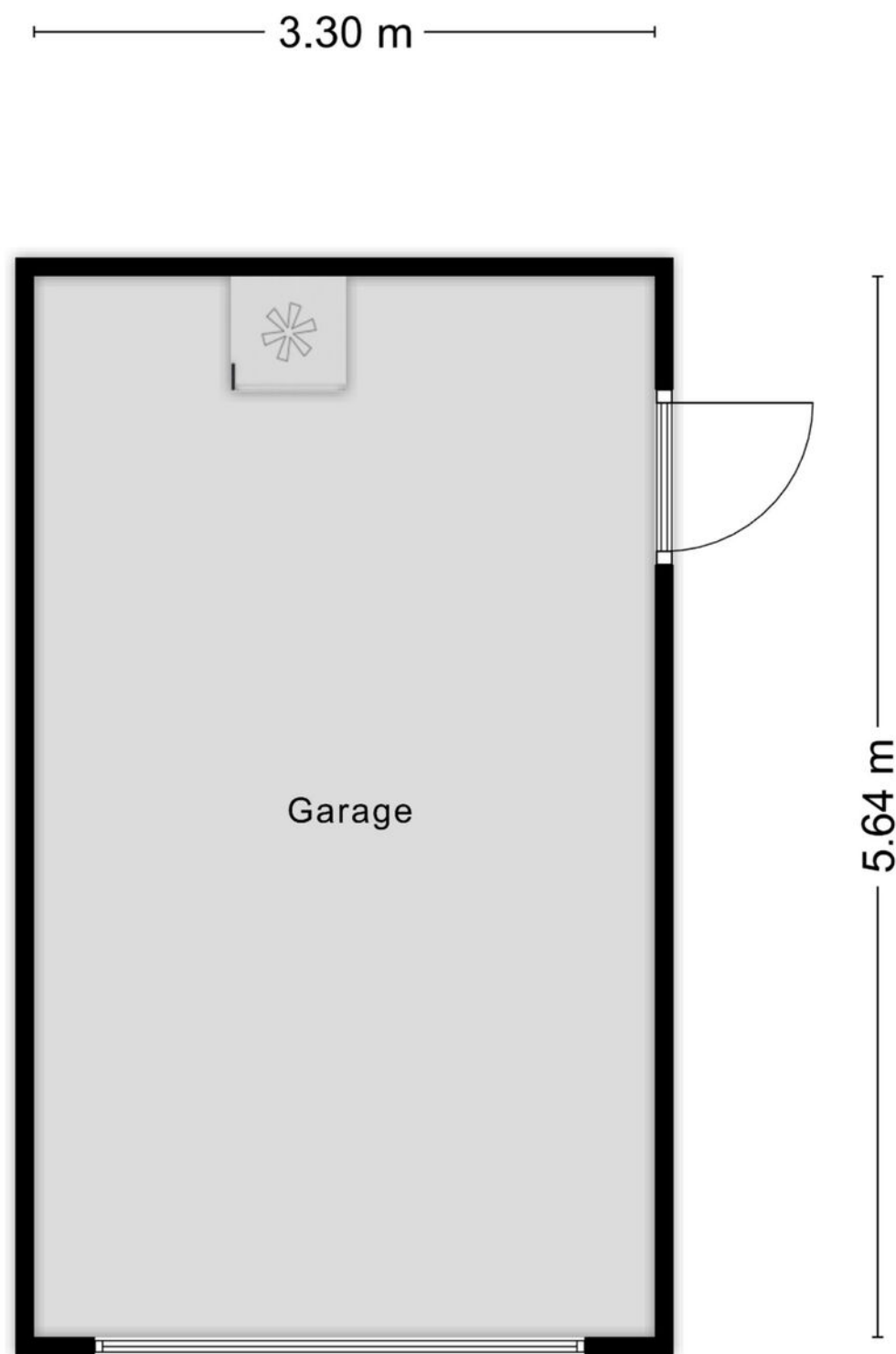
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	☒		
Radiatorafwerking	☒		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	☒		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		☒	
– losse (hang)lampen		☒	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Inbouwkasten slaapkamer	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
– jaloezieën	☒		
– (losse) horren/rolhorren	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
– houten vloer(delen)	☒		
– laminaat	☒		
Overig, te weten			
– spiegelwanden	☒		
– schilderij ophangstelsysteem		☒	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	☒		
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– combi-oven/combimagnetron	☒		
– koelkast	☒		
– vaatwasser	☒		
– koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)		☒	
– fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– douche (cabine/scherf)	☒		
– wastafel	☒		
– wastafelmeubel	☒		
– toilet	☒		
– toiletrolhouder	☒		
– toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
– (sier)hek			

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

