

Brochure

**HEEZERWEG 305A
EINDHOVEN**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
Rick van Kaam
06-23721735**



Vooraanzicht



Entree



HEEZERWEG 305A TE EINDHOVEN

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer





Keuken





Slaapkamer

Slaapkamer



Badkamer

Dakterras (Achterzijde)



Berging (Keuken)



Straatbeeld



Omgeving



Omschrijving perceel: Heezerweg 305A te Eindhoven

Wonen alsof je elke dag thuiskomt in een luxe hotelsuite — dat kan aan de Heezerweg 305A in Eindhoven.

In het geliefde stadsdeel Stratum, net buiten de ring, ligt dit moderne en perfect afgewerkte appartement (bouwjaar 2022) boven een fysiotherapie-praktijk. Hier geniet je van comfort, rust en hoogwaardige kwaliteit, terwijl ook nog alle stadse voorzieningen binnen handbereik zijn. Een plek waar je thuiskomt in luxe en leeft met het gemak van de stad om de hoek.

De woning heeft een uitstekende ligging. Op loopafstand vind je winkels, scholen en openbaar vervoer. Het bruisende stadscentrum van Eindhoven ligt op slechts enkele minuten fietsen.

Tegelijkertijd ben je zo bij de uitvalswegen richting de snelweg — zonder dat je binnen enige geluidsoverlast ervaart. Ook de omliggende bossen en natuurgebieden zijn dichtbij, ideaal voor sporters en natuurliefhebbers.

Verder is het appartement jong, uitstekend geïsoleerd en beschikt over energielabel A+.

Kortom: wil je wonen op een rustige, prettige locatie vlak bij het centrum van Eindhoven — in een modern, luxe en energiezuinig appartement dat voelt als een privé hotelsuite? Dan mag je deze kans niet missen. Kom bezichtigen en ervaar het zelf!

Noemenswaardigheden:

- Bouwjaar 2022
- Energietabel A+ (van voor de plaatsing van de zonnepanelen)
- Ruim dakterras ($\pm 15 \text{ m}^2$)
- Uitstekend geïsoleerd en modern uitgevoerd
- Eigen meterkast
- Warmtepomp (vloerverwarming/koeling in de zomer)
- Energiezuinige CO₂-gestuurde ventilatie
- Elektrische boiler voor warm water
- Zonnepanelen, 3 stuks in eigendom
- Moderne badkamer en suite en separaat toilet
- Gemeenschappelijke fietsenberging en containeropslag
- Fijne locatie nabij centrum, winkels, OV, natuur en uitvalswegen
- Hightech campus en ASML goed bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen

Begane grond

Centrale entree; Brievenbussen en bellentableau. Hal met toegang tot bergkast en trapopgang naar verdieping.

Appartement

(1e verdieping)

Hal; Voorzien van fraaie gietvloer, stucwerk wanden en plafond.

Toegang, via de op maat gemaakte stalen taatsdeuren, tot slaapkamer met badkamer en suite, toilet, en woonkamer met open keuken.

Slaapkamer ($\pm 13 \text{ m}^2$); Gietvloer, stucwerk wanden en plafond, aluminium kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, elektrisch bedienbare rolluiken, vaste kastenwand met verlichting.

Badkamer ($\pm 5 \text{ m}^2$); Gietvloer, tegelwanden, stucwerk plafond, inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, regendouche en handdouche, dubbele wastafel met meubel, elektrische kachel, ventilatie.

Toilet; Gietvloer, tegelwanden, stucwerk plafond, handwasbakje, ventilatie.

Woonkamer ($\pm 24 \text{ m}^2$); Gietvloer, stucwerk wanden en plafond, aluminium kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, intercom, c.a.i., dubbele openslaande deuren naar dakterras.

Keuken; Moderne en chique in donker uitgevoerde keukeninrichting met granieten aanrechtblad, rvs spoelbak, inductie kookplaat, inbouw afzuiging, vaatwasmachine, koel- vriescombinatie, oven, koffiezetapparaat (melkopschuimer werkt niet).

Voorraadmast/berging; Aansluiting wasmachine/droger, wasbak met kraan, omvormer zonnepanelen, warmtepomp, elektrische boiler, meterkast, watermeter.

Dakterras ($\pm 15 \text{ m}^2$); Op het noordoosten gelegen, voorzien van tegels en stalen hekwerk.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Gemeente Stratum, sectie E, nr. 7344 A-2
- * Woning inhoud: circa 197 m^3
- * Woonoppervlak: circa 58 m^2
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 2022
- * Bouwaard: Traditioneel
- * Isolatie: Dubbele HR++ beglazing
- * Energielabel: A+ (van voor de plaatsing van warmtepomp en zonnepanelen)
- * Onderhoud: Binnen : Uitstekend
Buiten : Uitstekend

- * Bijdrage VvE: € 51,- / mnd
- * Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden

- * **Vraagprijs:** € 385.000,-- k.k.
- * **Oplevering:** In overleg

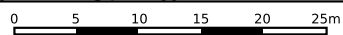
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



HEEZERWEG 305A EINDHOVEN (Appartement)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Heezerweg 305 A, 5643 KE Eindhoven

Datum:

07-01-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Railverlichting	☒	☐	☐	☐
- Bed lampjes	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Kasten woonkamer/keuken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

HEEZERWEG 305A EINDHOVEN
(Lijst van zaken)

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Passpiegel	☐	☐	☒	☐
- Bedwand met verlichting en stopcontacten	☐	☐	☒	☐
- Uitklapbare wasrekken berging (x4)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Wasrekken	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

HEEZERWEG 305A EINDHOVEN
(Lijst van zaken)

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Elektrische kachel	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren				
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp installatie	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

HEEZERWEG 305A EINDHOVEN (Lijst van zaken)

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

HEEZERWEG 305A EINDHOVEN
(Lijst van zaken)

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

HEEZERWEG 305A EINDHOVEN
(Lijst van zaken)

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

