

Moois van

M

Metselaars
makelaardij



Kruiseik 8
Heeze



Kruiseik 8, Heeze

Deze woning onderscheidt zich door zijn uitzonderlijke ruimte, doordachte indeling en hoogwaardige afwerking. De volledig uitgebouwde begane grond biedt een royale leefkeuken met schiereiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en veel lichtinval. De woonkamer met erker, strak gestucte afwerking en visgraatvloer vormt samen met de keuken één harmonieus geheel. Verder beschikt de woning over een luxe badkamer (2023), meerdere airco's voor verwarmen en koelen, een praktische bijkeuken, inpandige garage en een volledig vernieuwde tweede verdieping met extra slaapkamer en dakkapel. Een compleet en comfortabel huis waar functionaliteit en woonkwaliteit centraal staan.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **139 m²**

Inhoud: **536 m³**

Perceeloppervlakte: **229 m²**

Bouwjaar: ca.

Energielabel: **C**

- Instapklare, royaal uitgebouwde woning
- Visgraat pvc-vloer
- Luxe leefkeuken met schiereiland
- Siemens inbouwapparatuur, Bora kookplaat en Quooker
- Inpandige garage
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Luxe badkamer (2023) met inloopdouche, regendouche en vloerverwarming
- Airconditioning op eerste en tweede verdieping (verwarmen en koelen)
- Volledig vernieuwde tweede verdieping met extra slaapkamer
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Overdekte oprit en directe toegang tot tuin en garage



BEGANE GROND

Entree

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van een moderne pvc-vloer in visgraatmotief, wat zorgt voor een luxe en warme uitstraling.

De ruime hal biedt toegang tot het moderne toilet, de praktische trapkast, de trapopgang en de woonkamer. Het toilet is volledig betegeld in een eigentijdse kleurstelling en uitgerust met een inbouwcloset en fonteintje. Op de gehele begane grond zijn nieuwe paneeldeuren geplaatst, wat bijdraagt aan de strakke en verzorgde afwerking.

Woonkamer & leefkeuken

De royale woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een sfeervolle erker die een fraai uitzicht over de straat biedt. Wanden en plafonds zijn strak gestuct en op meerdere plaatsen voorzien van inbouwspots.

Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd, waardoor een indrukwekkende leefkeuken is ontstaan. De eethoek bevindt zich aan de tuinzijde en geniet van extra daglicht dankzij twee solartubes. Via hardhouten openslaande tuindeuren staat de eethoek in directe verbinding met de achtertuin.

Keuken

De luxe keuken vormt het centrale hart van de woning en is ideaal voor kookliefhebbers. Het schiereiland is uitgerust met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en biedt volop bergruimte dankzij lades en kasten.

In de wandopstelling bevinden zich twee Siemens combi-ovens, een Siemens koelkast op ooghoogte en een Siemens vaatwasser. De rvs spoelbak is voorzien van een Quooker-kraan. Het composieten werkblad en de geglazuurde wandtegels maken het geheel stijlvol en onderhoudsvriendelijk.

Bijkeuken & garage

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier is de pvc-vloer doorgelegd en zijn wanden en plafonds eveneens strak gestuct. De bijkeuken beschikt over een keukenblok met spoelbak, aansluitingen voor witgoed en een inbouwvriezer. Tevens is er toegang tot de achtertuin en de inpandige garage.

De garage is netjes afgewerkt en voorzien van inbouwspots en een uitstortgootsteen met koud water. Via houten openslaande deuren is de overdekte oprit bereikbaar.















EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer. Op de overloop is een airconditioning geplaatst die zowel kan verwarmen als koelen.

Slaapkamers

De slaapkamers zijn allen voorzien van vloerbedekking. De gehele verdieping beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Badkamer

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en straalt luxe uit. Deze is uitgerust met een royale inloopdouche met regendouche, een inbouwcloset en een modern wastafelmeubel. Zowel natuurlijke als mechanische ventilatie is aanwezig. Tijdens de renovatie is tevens elektrische vloerverwarming aangebracht voor extra comfort.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is volledig vernieuwd en netjes afgewerkt. Op de voorzolder bevinden zich praktische knieschotten onder de schuine kanten, waardoor veel bergruimte beschikbaar is. Hier bevindt zich ook de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is er een airconditioning geplaatst voor zowel verwarmen als koelen.

De ruime extra slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde met kunststof kozijnen en een elektrisch rolluik. Aan de achterzijde zorgen twee brede VELUX dakramen voor een prettige en lichte ruimte.







EXTERIEUR

Voortuin

De nette voortuin is verzorgd aangelegd en voorzien van diverse beplanting, wat zorgt voor een uitnodigende uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich een carport met lichtkoepel, waar je de auto droog kunt parkeren. Vanuit de carport loop je direct door naar de garage, wat zorgt voor extra gemak.

Achtertuintuin

De fraai aangelegde tuin is op meerdere manieren bereikbaar: via een loopdeur in de bijkeuken én via de openslaande deuren in de woonkamer. Vanuit de woonkamer stap je direct onder de overkapping, een heerlijke plek om beschut te zitten. Hier is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een buitentafel, ideaal voor lange zomeravonden.

De tuin biedt daarnaast voldoende ruimte voor een gazon, speeltoestel of een andere gewenste invulling. Dankzij de praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar







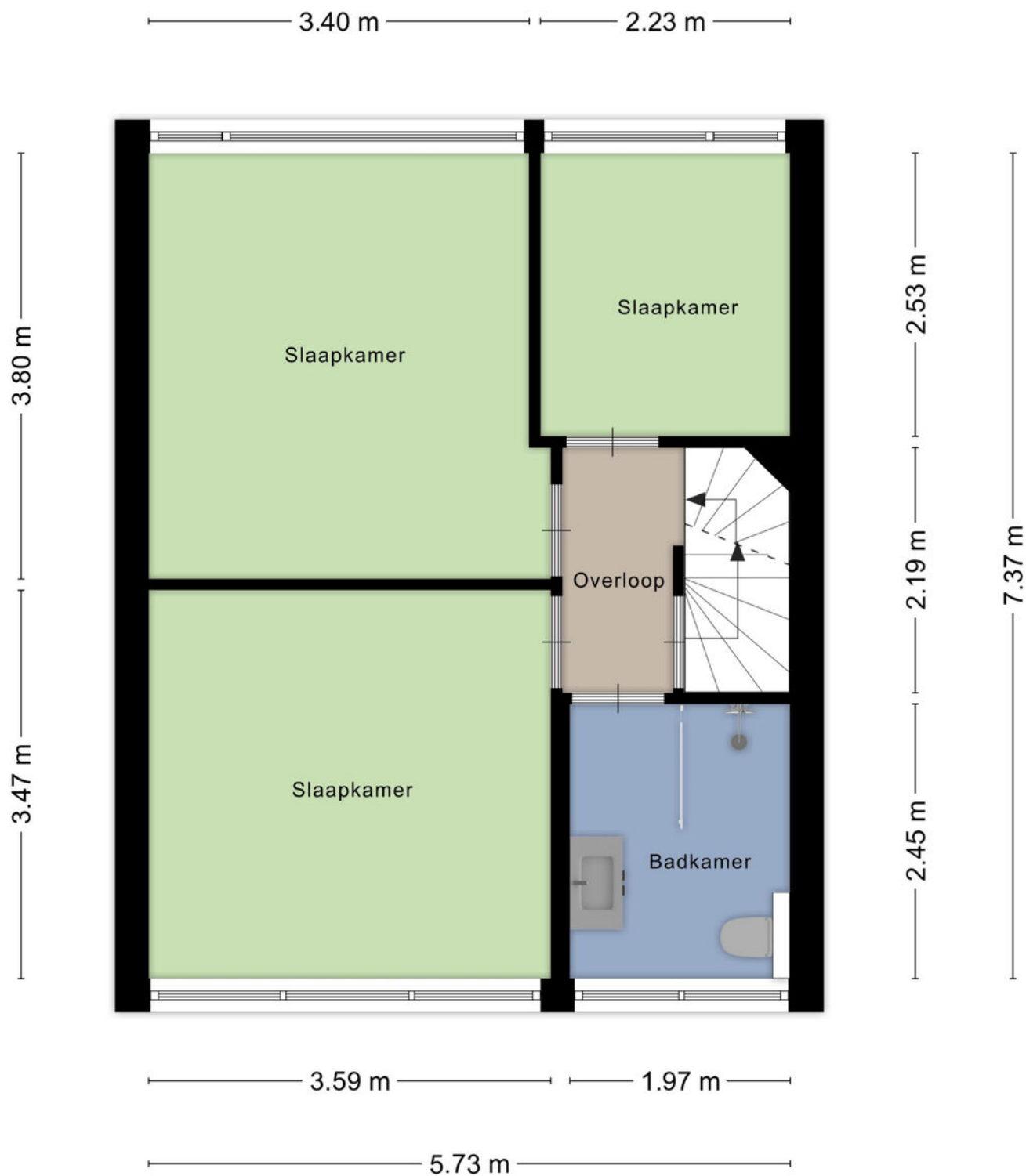


Uw referentie: Kruiseik

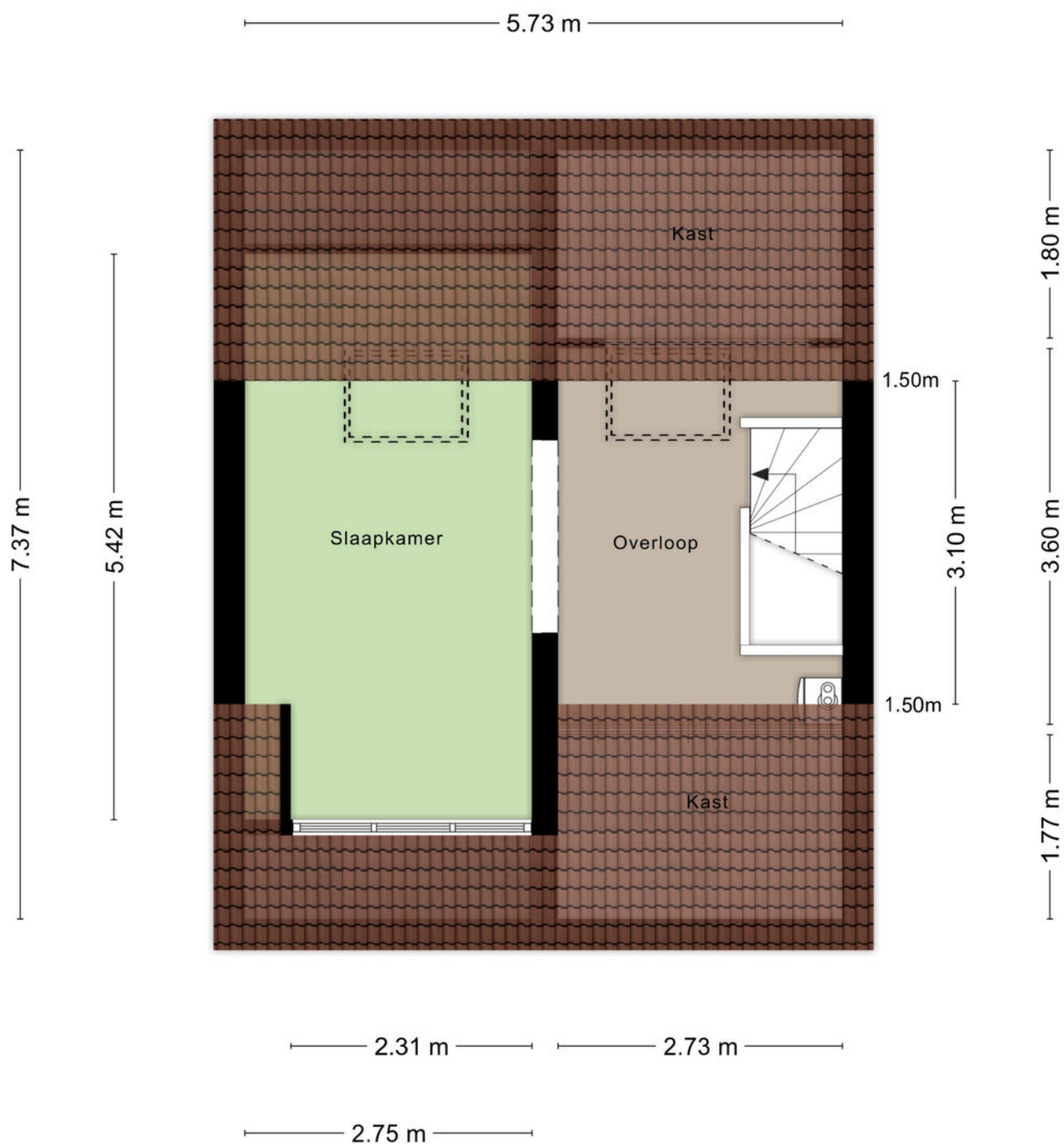


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen			☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	☒		
- gordijnen			☒
- overgordijnen			☒
- vitrages			☒
- rolgordijnen			☒
- (losse) horren/rolhorren	☒		
- Shutters woonkamer	☒		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- laminaat	☒		
- PVC vloer visgraat benedenverdieping	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒		
- oven	☒		
- combi-oven/combimagnetron	☒		
- koelkast	☒		
- vriezer	☒		
- vaatwasser	☒		
- Quooker	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		☒	
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	☒		
- stoomdouche (cabine)	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning			☒
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Overkapping	☒		

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 kapers 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.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

