

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Leenderweg 8
Heeze



Leenderweg 8, Heeze

Zoekt u binnen en buiten veel ruimte op steenworp afstand van het centrum van Heeze? Dan is dit iets voor u! Achter de voordeur gaat een verrassing tegemoet in ruimte en indeling, met aan de achterzijde volledige privacy in een zonnige diepe achtertuin op het westen. Hier zijn legio mogelijkheden voor iemand die net iets anders zoekt dan een standaard huis, met veel ruimte voor klussen en oplossing door de aanwezigheid van een royale garage met parkeermogelijkheden aan de achterzijde.

Binnen is er met vier slaapkamers, een royale badkamer, een lichte serre met schuifpui, 11 zonnepanelen en een open keuken met toegang tot een overdekt terras biedt deze woning volop leefruimte voor het hele gezin.

Authentieke elementen zoals de charmante spiltrap, een sfeervolle houtkachel en binnendeuren met glaskaders zorgen voor een warme, karakteristieke uitstraling.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **176 m²**

Inhoud: **670 m³**

Perceeloppervlakte: **415 m²**

Bouwjaar: ca. **1930**

Energielabel: **C**

- Karakteristieke jaren '30 woning met diepe tuin op het noordwesten.
- 4 slaapkamers en een ruime badkamer op de 1e verdieping.
- Open keuken, eetkamer en serre met zicht op de tuin.
- Grote garage met tweede terras en bar achter in de tuin.
- Zwemmen in eigen biologische zwembijver.
- Vlakbij het gezellige centrum van Heeze.
- Goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.
- Grenzend aan het landelijke buitengebied en de Strabrechtse Heide.



BEGANE GROND

Via de entree kom je direct in de inpanidige garage, waar zich ook de meterkast en de cv-ketel bevinden. De garage beschikt over openslaande deuren naar de straatzijde. Alle ramen aan de voorzijde, inclusief de voordeur, zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De royale woonkamer met massief eikenhouten vloer in Franse stijl, is ingedeeld in verschillende zones. Aan de voorzijde ligt een verlaagd zitgedeelte bij de erker, een fijne plek om te loungen. In het midden van de kamer brengt de spiltrap met vide en twee grote dakramen extra licht en ruimte. Hier bevindt zich ook de houtkachel, met daaromheen een gezellige zithoek.

Aansluitend ligt de open keuken, voorzien van een kookeiland met gasfornuis en grote oven. De keuken beschikt over veel opbergruimte, een magnetron, vaatwasser, koelkast en een anderhalve spoelbak met uitzicht op de tuin. De combinatie van de tegelvloer, kunststof werkbladen en een spiegelachterwand maakt het geheel onderhoudsvriendelijk en stijlvol.

Naast de keuken bevindt zich de eetkamer met aan de ene zijde toegang tot de bijkeuken en aan de andere kant de serre. In de bijkeuken vind je de aansluitingen voor witgoed en de volledig betegelde toiletruimte.

De serre is een rustige plek, ideaal voor een boek of het uitzicht op de tuin. Via de schuifpui stap je het overdekte terras op. Zowel de serre als de overkapping zijn voorzien van dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval.



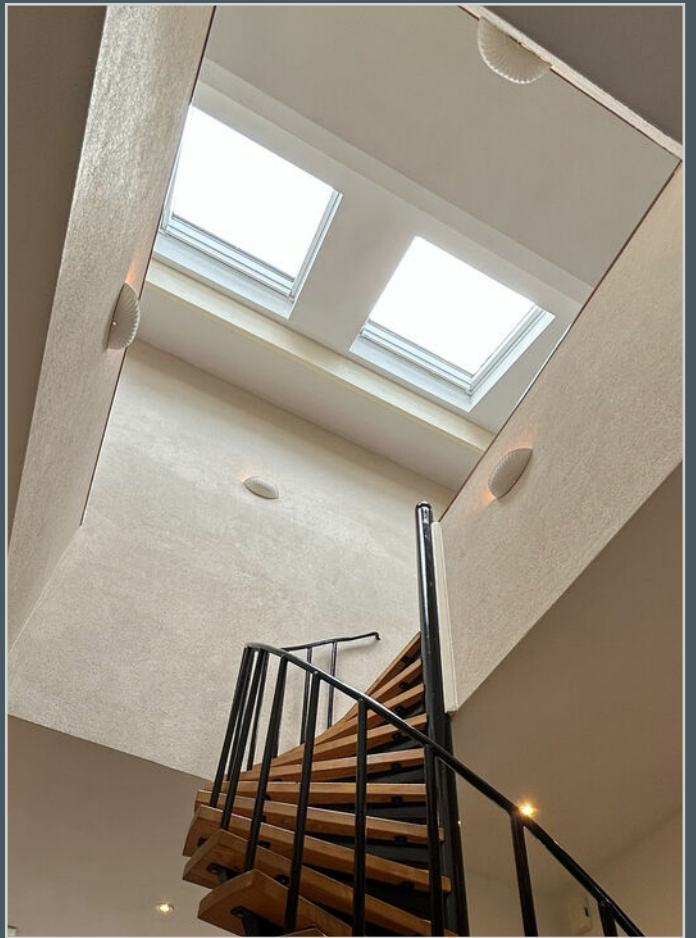












EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop is voorzien van grote dakramen, evenals de badkamer en de slaapkamer aan de achterzijde. De slaapkamers aan de voorzijde beschikken over dakkapellen en zijn, net als de overloop, afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer voor een rustig geheel. Elke slaapkamer is voorzien van een split airco unit met verwarmingsfunctie. Vanuit de overloop is ook de ander slaapkamer toegankelijk, momenteel in gebruik als walk-in-closet.

De master bedroom heeft een comfortabele vloerbedekking en openslaande deuren naar de badkamer. Deze royale, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, aparte douche, toilet, dubbele wastafel en een designradiator, een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.















EXTERIEUR

De diepe tuin begint met een brede overkapping over de volledige breedte van de woning. Deze is bereikbaar via de keuken of de serre. Een betegeld pad leidt langs de zwembijver met filterinstallatie naar het gazon. Links passeer je nog een houtopslag, waarna je uitkomt bij het tweede terras aan de achterzijde van de tuin. Deze hoort bij de grote garage, die ook bereikbaar is via een oprit aan de achterzijde van het perceel. Onder de tweede overkapping staat een gemetselde haard en is ruimte voor een lounge-set. De garage zelf biedt een houtkachel en veel berguimte met op de verdieping een gezellige bar, al met al een perfecte ruimte voor hobby's of ontspanning. De tuin beschikt over een beregeningspomp.

De woning ligt op loop- en fietsafstand van het centrum van Heeze, met voorzieningen als supermarkten, horeca, de Sint-Martinuskerk en sportclubs. Ook zijn er basisscholen, kinderdagverblijven en BSO's in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend dankzij het nabijgelegen treinstation en bushaltes. Zo is centrum Eindhoven binnen 15 minuten te bereiken met het OV of ben je binnen 15 minuten met de auto bij de High Tech Campus. Tevens is ASML bereikbaar in 20 minuten.

De straat zelf wordt gekenmerkt door karakter en historie, met als blikvanger de ambachtelijke korenmolen Sint Victor verderop. Daarnaast ligt het landelijke buitengebied met de Strabrechtse Heide op korte fietsafstand, een prachtig natuurgebied voor wandelingen en fietstochten. Ook Kasteel Heeze en de omliggende bossen dragen bij aan de groene omgeving.





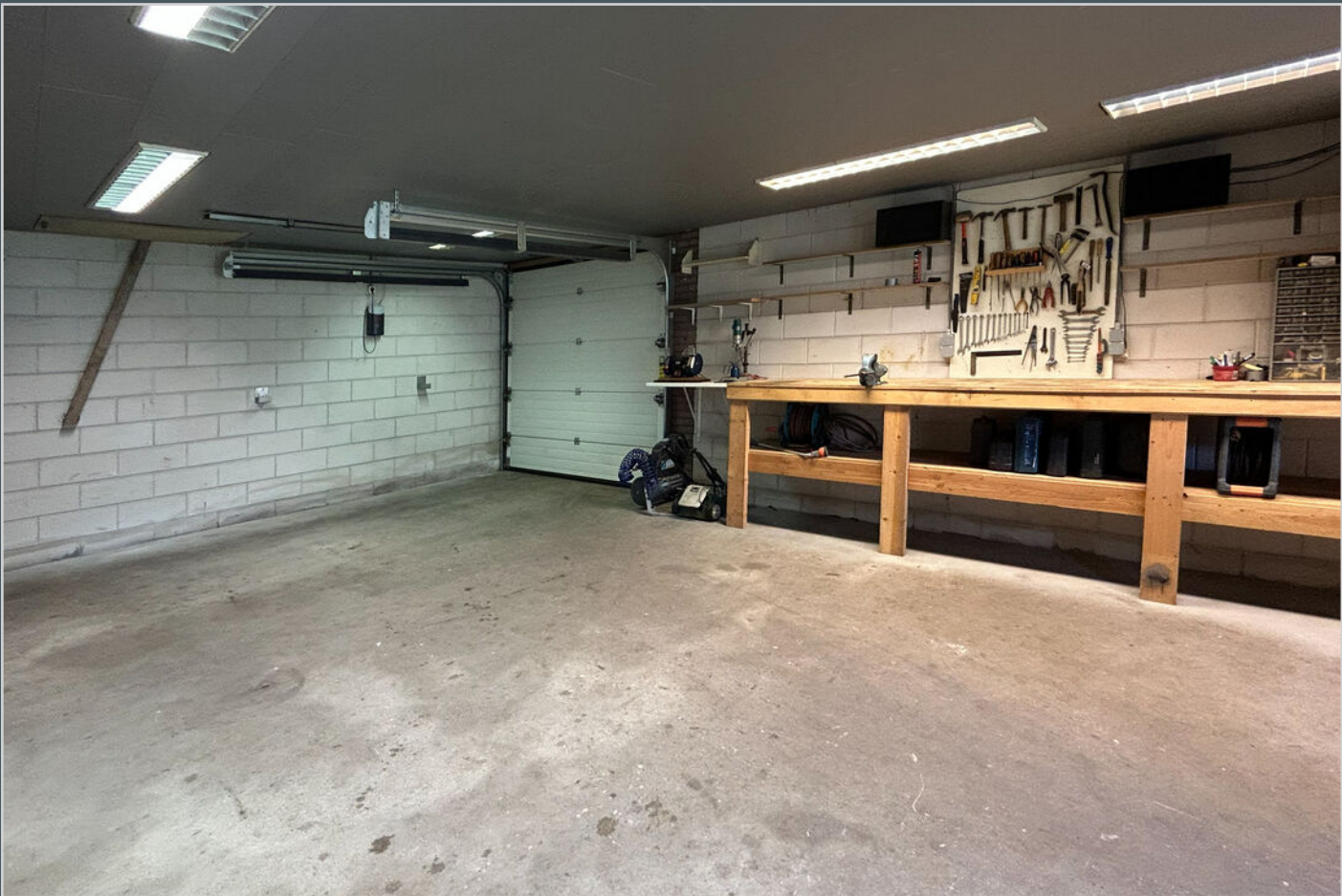
















Kadastrale kaart

Uw referentie: leenderweg 8



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Heeze Sectie C Perceel 4118 + 4276	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

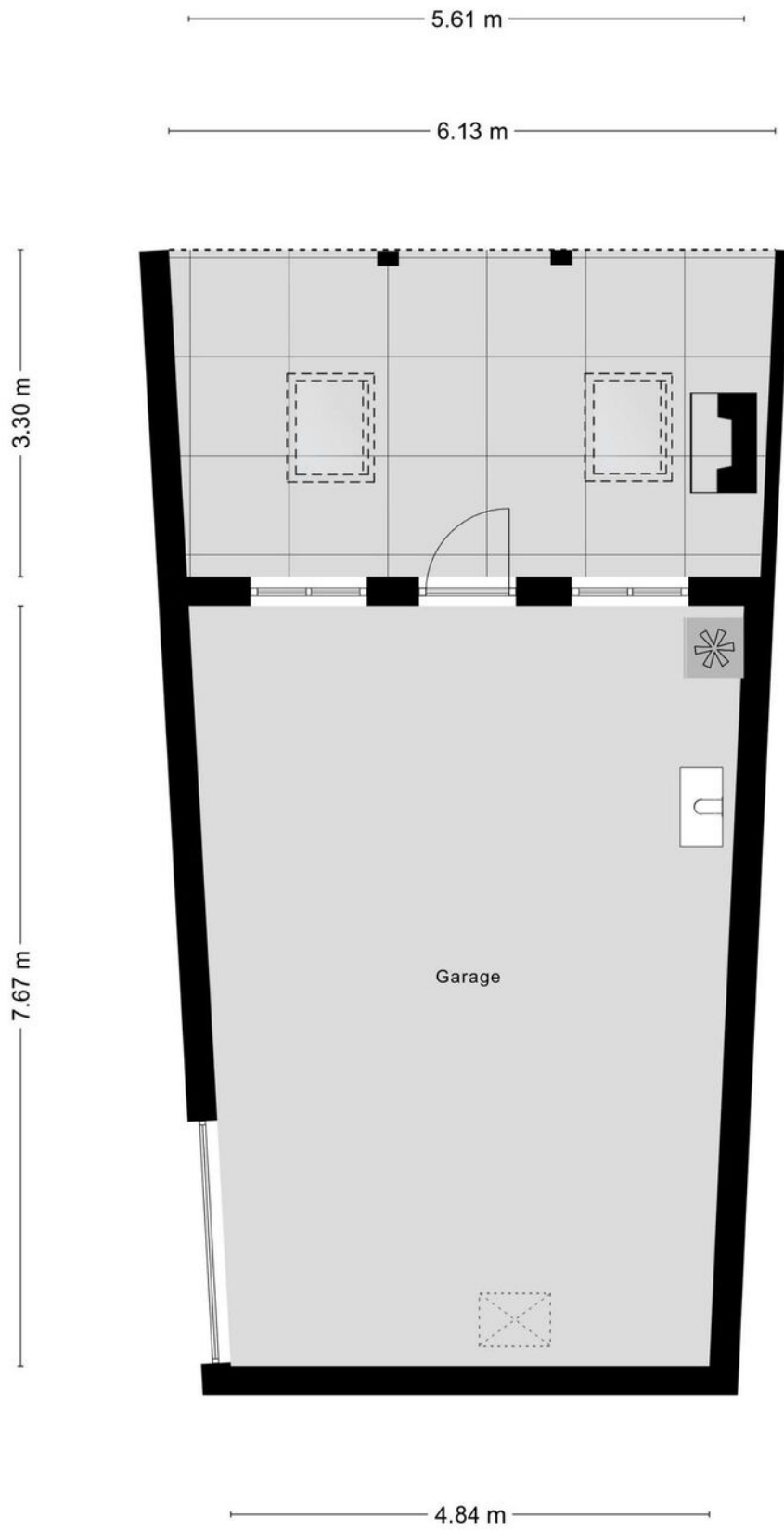
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



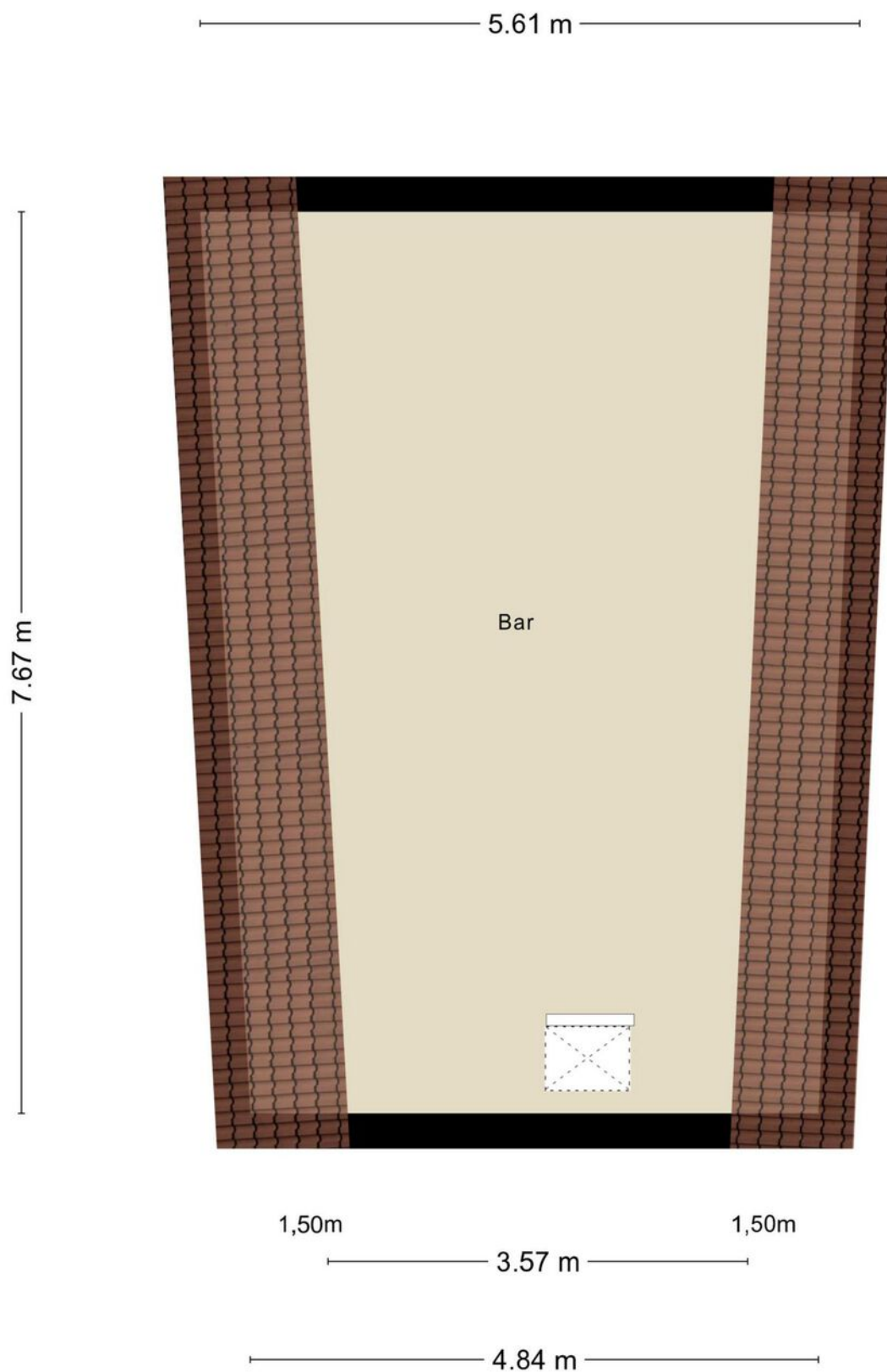
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



± 0.92 m ± 0.96 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- Hanglamp slaapkamer		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- Houtkachel garage			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Palmboom		■	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Robot grasmaaier			■
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

EXTRA INFORMATIE

Vorbehouden

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 ontlenen, 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 bieders 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.

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.

 Berg 19
5671 CA Nuenen

 040-2833057

 info@metselaarsmakelaardij.nl

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.



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

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

