

TE KOOP

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

DE AMBACHTEN 77 HEEZE





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in Heeze
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

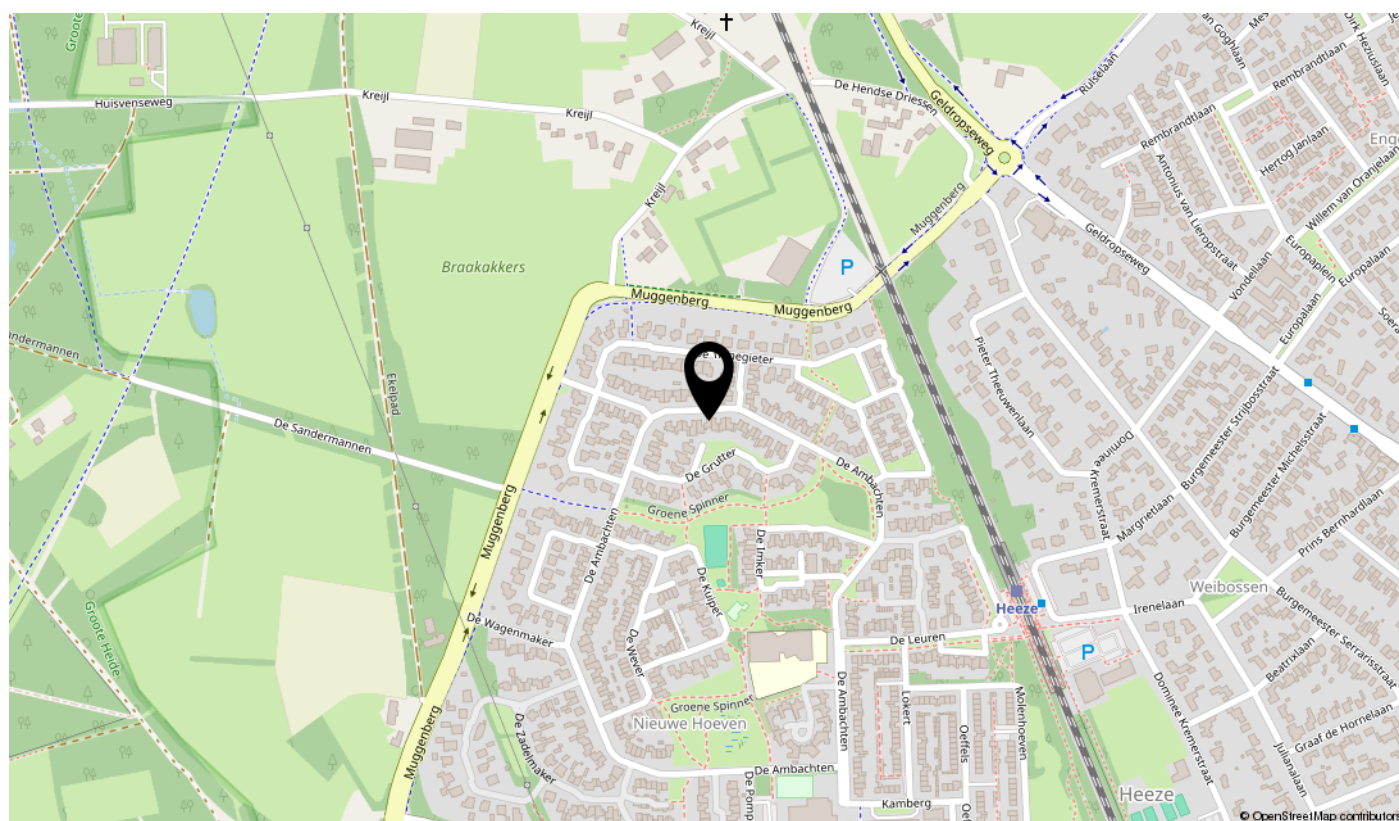
Heb je vragen over de Ambachten 77?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Geldrop
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	de Ambachten 77
Plaats	Heeze
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1997
Inhoud	479 m ³
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	255 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2024
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



DE AMBACHTEN 77, HEEZE

Royale twee-onder-één kapwoning met ruime living, open keuken, multifunctionele ruimte, 4 slaapkamers een fraai aangelegde achtertuin met veel privacy gelegen op het zonnige zuiden met berging en achterom.

Deze woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk 'de Nieuwe Hoeven'. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen op slechts een paar honderd meter afstand te vinden zoals scholen, speeltuintjes, bossen en winkels. Het centrum van Heeze, met station, is ook goed te bereiken.





BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime twee-onder-één kapwoning;
- Energielabel B (Geldig t/m 06-05-2036);
- 4 slaapkamers, 5 mogelijk;
- Fraaie multifunctionele ruimte op de begane grond;
- Makkelijk een uitzonderlijk ruime living te creëren;
- Ook ideaal voor een beroep aan huis;
- Mooie diepe achtertuin op het zonnige zuiden met veel privacy;
- Een oprit, maar zowel aan de voorzijde als achter het perceel is veel parkeergelegenheid;
- Remeha HR comiketel (bouwjaar: december 2024);
- Gewilde en kindvriendelijke wijk nabij scholen, speeltuintjes en winkels;
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.

BEGANE GROND

Entree/hal

Entree met Eiken multiplankvloer, meterkast (7 groepen + 2 aardlekschakelaars), glasvezel, alarm en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De speels ingedeelde woonkamer van ca. 40m² incl. keuken heeft eveneens een Eiken multiplankvloer en veel lichtinval. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd en aan de achterzijde de eethoek met direct tuincontact. Tevens is er een praktische inbouwkast gesitueerd.

De wand tussen de woonkamer en de slaapkamer is een lichte scheidingswand die geplaatst is op de Eiken multiplankvloer. Deze ruimte is dus zeer eenvoudig toe te voegen aan de woonkamer, waardoor de woonkamer maar liefst ca. 60m² groot wordt met nog meer lichtinval en tuincontact.

Keuken

Open keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder: gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Vanuit de keuken is de terrasoverkapping en achtertuin direct te bereiken.

Slaapkamer 1 / Multifunctionele ruimte

Direct aan de woonkamer is een multifunctionele ruimte gelegen, deze doet momenteel dienst als slaapkamer. De ruimte is 7.41 x 2.55m. en heeft een heerlijke hoeveelheid lichtinval, mede dankzij de lichtstraat en de openslaande tuindeuren naar de tuin en terrasoverkapping. Indien men een kantoor / praktijkruimte aan huis wenst, zou je eenvoudig een entree kunnen maken aan de voorzijde bij de oprit, maar zoals gezegd is de ruimte ook uitermate geschikt om aan de woonkamer toe te voegen.

Hal

Vanuit de woonkamer is een hal te bereiken waar de trapopgang alsmede de toiletruimte zich bevinden.







WOONKAMER





WOONKAMER





WOONKAMER





KEUKEN





**SLAAPKAMER 1 /
MULTIFUNCTIONELE
RUIMTE**







HAL /TOILET



1E VERDIEPING

Overloop met vloerbedekking en vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers (3 mogelijk), de badkamer en de wasruimte.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen royale ouderslaapkamer (5.00 x 2.89 m) met vloerbedekking, kastenwand en houten kozijnen met isolerende beglazing.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3.93 x 2.89 m) met vloerbedekking en houten kozijnen met isolerende beglazing.

Wasruimte / Slaapkamer

Aan de voorzijde gelegen wasruimte (voorheen slaapkamer) (2.80 x 2.11 m) met vinyl vloer, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en houten kozijnen met isolerende beglazing.

Badkamer

Aan de achterzijde gelegen badkamer met douche, ligbad, tweede toilet en wastafelmeubel. Ook deze ruimte heeft houten kozijnen met isolerende beglazing.







SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3





**WASRUIMTE /
SLAAPKAMER**





BADKAMER



2E VERDIEPING

Slaapkamer 4

Grote vierde slaapkamer met fraaie ronde dakkapel, laminaatvloer, wastafelmeubel en bergruimte achter de knieschotten. Ook hier zijn aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur geïnstalleerd, zodat de wasruimte op de eerste verdieping eventueel weer een extra slaapkamer kan worden.

Technische ruimte

In de technische ruimte zijn de mechanische ventilatie en de HR combiketel (merk: Remeha bouwjaar: december 2024) geïnstalleerd.







SLAAPKAMER 4



TUIN

Zeer fraai aangelegde en onderhouden achtertuin op het zonnige zuiden. De tuin is heerlijk diep en geeft uitzonderlijk veel privacy. De tuin heeft fraaie sierbestrating, borders met vaste beplanting en gazon. Direct aan het huis is een terrasoverkapping met terrasverwarming gelegen. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra en water, is een fietsenberging gesitueerd en een achterom aanwezig. Deze brengt je over gemeentegroen naar een rustig hofje met veel parkeergelegenheid.







TUIN





TUIN





TUIN









12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heeze
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5819

De afmetingen zijn afgeleid van de kadastrale gegevens en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

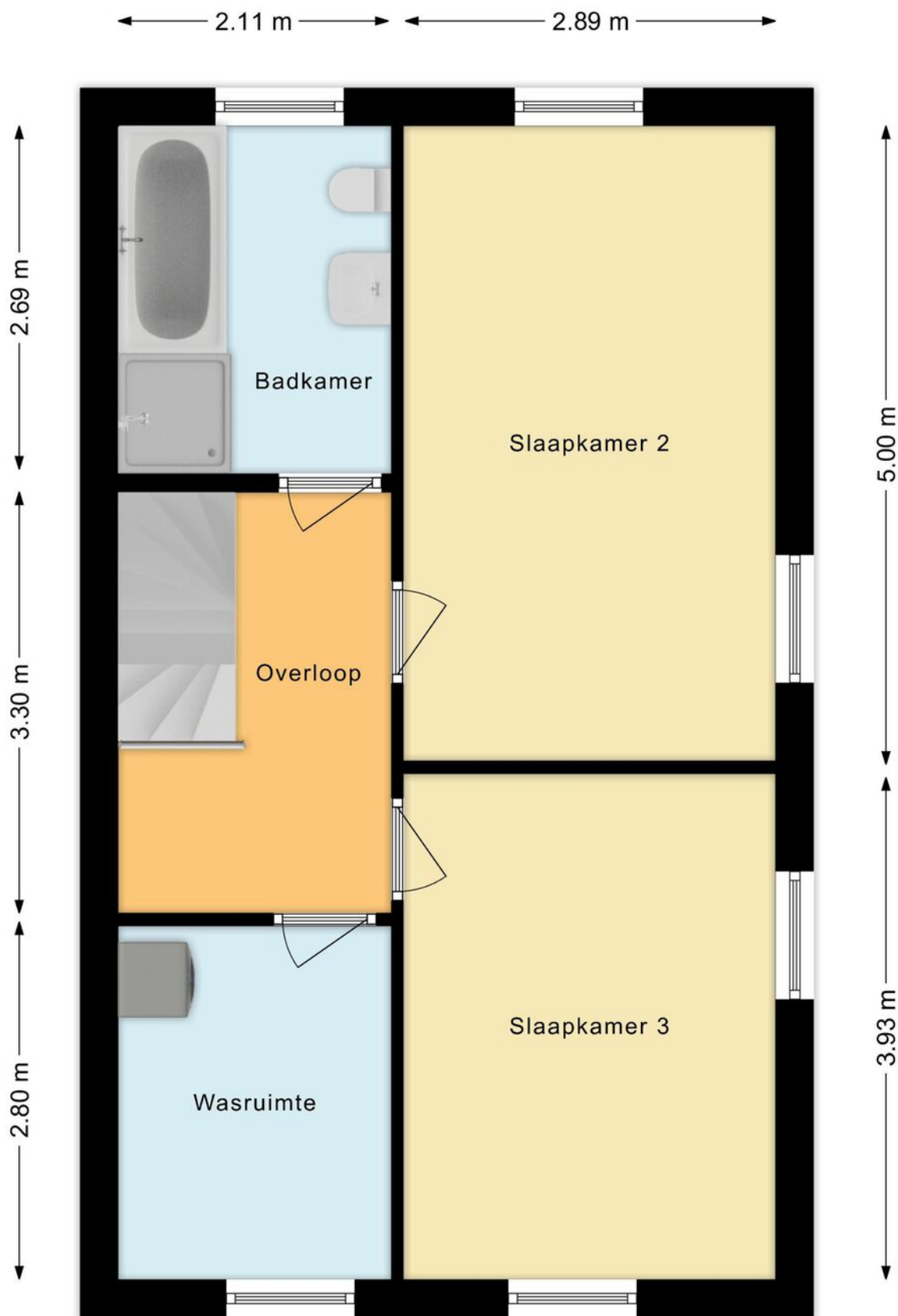


AANTEKENINGEN

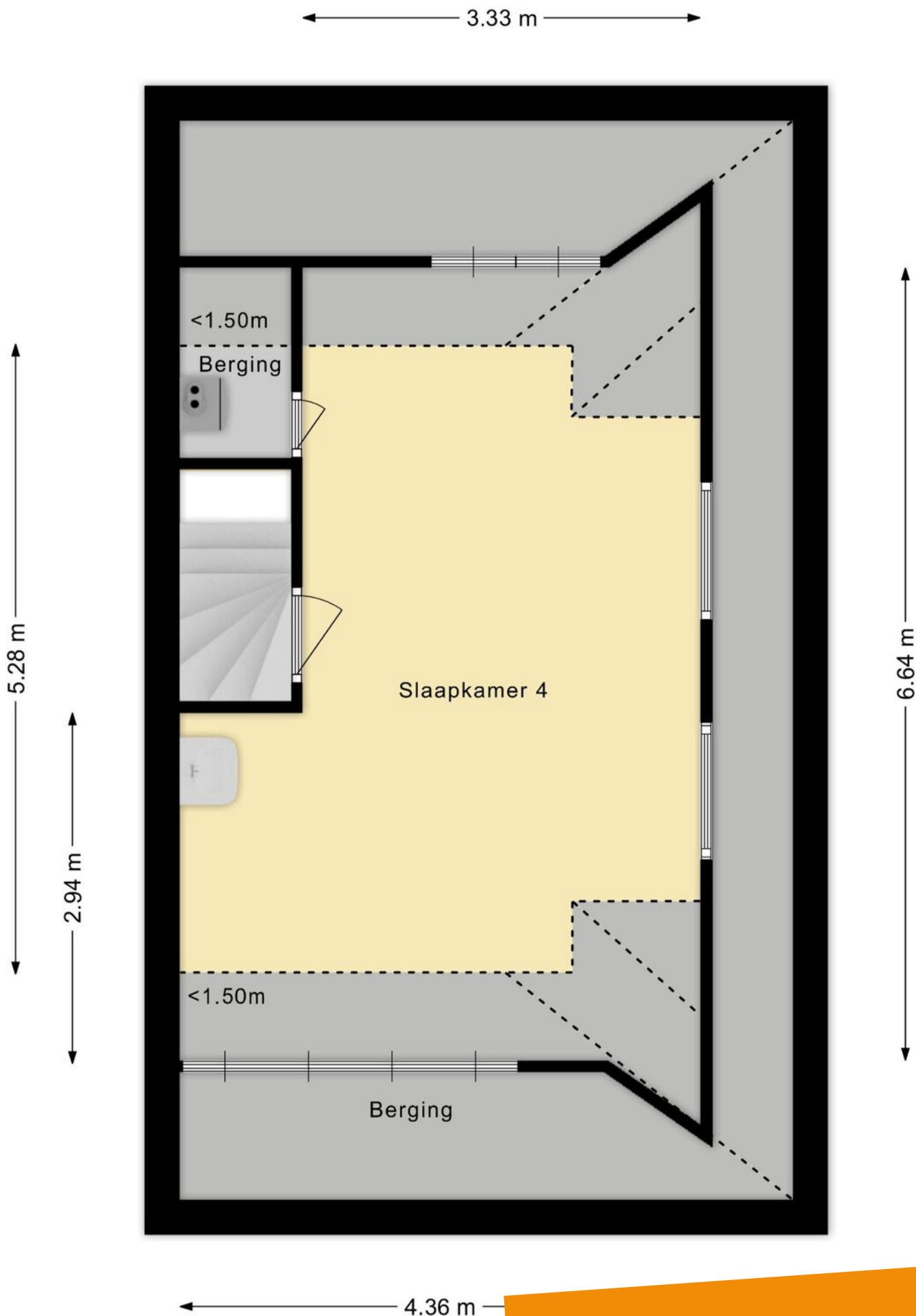
This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. In the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker		X		
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



WONEN IN HEEZE

Heeze wordt vanwege de vele natuur, zoals de Herbertusbossen en de Strabrechtse Heide de Parel van Brabant genoemd.

Heeze is een klein dorp, telt iets meer dan 10.000 inwoners, en is gelegen tussen Geldrop en Leende. Aan de Kapelstraat en Jan Deckerstraat zijn tal van winkels en horeca gevestigd. Aan de Kapelstraat ligt tevens het prachtige kasteel van Heeze.

Door de charmante natuur is Heeze een gewilde locatie voor fietsers en wandelaars en biedt diverse routes richting Eindhoven en Valkenswaard. Tevens is Heeze voorzien van een eigen NS-station, verschillende basisscholen en (sport)verenigingen.



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwiteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Geldrop
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP
Tel: 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

AANTEKENINGEN

[illegible]

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl