



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



de Ambachten 63, Heeze





# de Ambachten 63, Heeze

Stap binnen in deze moderne twee-onder-een-kapwoning in het hart van Heeze, een plek die bekend staat om haar gemoedelijke sfeer en prachtige groene omgeving. Deze woning ligt ideaal in de kindvriendelijke wijk "De nieuwe Hoeven", waar het rustig wonen is met alle gemakken binnen handbereik. Op loopafstand vind je diverse sportfaciliteiten, een supermarkt, meerdere scholen en ook het treinstation van Heeze. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen bossen, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van de buitenlucht. Deze goed onderhouden woning is onder andere voorzien van vier slaapkamers, een ruime garage, een luxe keuken, een nieuwe badkamer en een privacy biedende tuin op het zuiden gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 117 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 421 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 255 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1997.

Energielabel: A+.

- Een instapklare tweekapper met luxe keuken en luxe badkamer;
- De woning heeft recent een aantal mooie verbeteringen ondergaan, waardoor het nog comfortabeler is geworden om hier te wonen;
- Maar liefst 4 slaapkamers die genoeg plaats bieden voor bijvoorbeeld een jong opgroeiend gezin;
- Een sfeervolle en privacy biedende achtertuin op het zuiden;
- Ruime garage met krachtstroom, ideaal voor een klusser of hobbyist;
- Er zijn onlangs zonnepanelen en een hybride warmtepomp geplaatst om energiezuiniger te wonen;
- Gelegen in kindvriendelijke woonomgeving nabij de scholen, de Groene Spinner en de bossen;
- Kom kijken en laat je verrassen door deze instapklare en comfortabele woning. Ideaal voor een gezin dat op zoek is naar een huis waar ze zo in kunnen!





# BEGANE GROND

---

Entree: de hal biedt toegang tot de meterkast, de woonkamer en de garderobe nis.

Meterkast: de meterkast is voorzien van een uitgebreide elektrische installatie, ook is er krachtstroom en glasvezel aanwezig.

Woonkamer: een ruime en gezellige woonkamer met een sfeervolle erker aan de voorzijde en een eetgedeelte, welke toegang geeft tot de open keuken, aan de achterzijde. Middenin de woonkamer is een praktische trappenkast te vinden, welke zorgt voor veel extra ruimte voor provisie. Zowel in de woonkamer als de keuken is er vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en ligt er een nieuwe, moderne, grijze pvc vloer (2023).

Keuken: een droom voor elke chef is deze luxe keuken met moderne apparatuur. Hij is in hoogglans uitgevoerd en voorzien van een Belgisch hardstenen aanrechtblad. Er is veel werkruimte gecreëerd door de U-opstelling met zowel diverse onder- als bovenkasten. Het kookgedeelte is ingericht met een 5-pits gasfornuis voorzien van een afzuigkap. Ook is er een vaatwasser (2023), combi oven (2020), koelkast, rvs spoelbak met mengkraan en inbouwverlichting geplaatst. In zowel de keuken als de bijkeuken is een praktische tegelvloer gelegd.

Bijkeuken: vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken, hier ligt een tegelvloer. Middels een deur is er toegang tot de tuin. In de bijkeuken is een kastenwand met daarin een uitstort gootsteen.

Tussenportaal: vanuit de woonkamer is er toegang tot het tussenportaal, welke is voorzien van een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet: het moderne toilet is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouwcloset en een fonteintje. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.





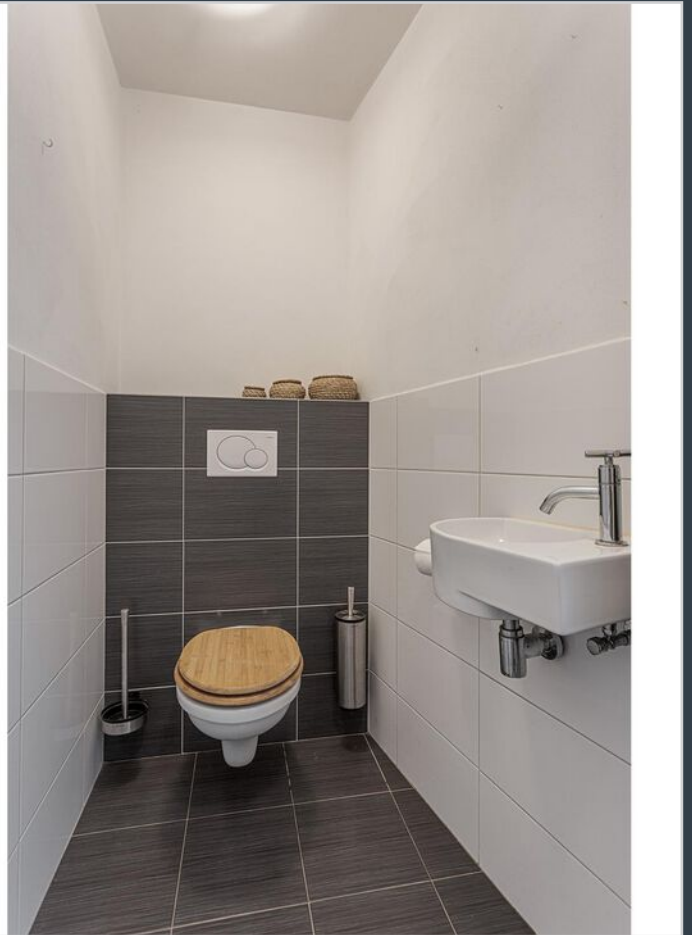
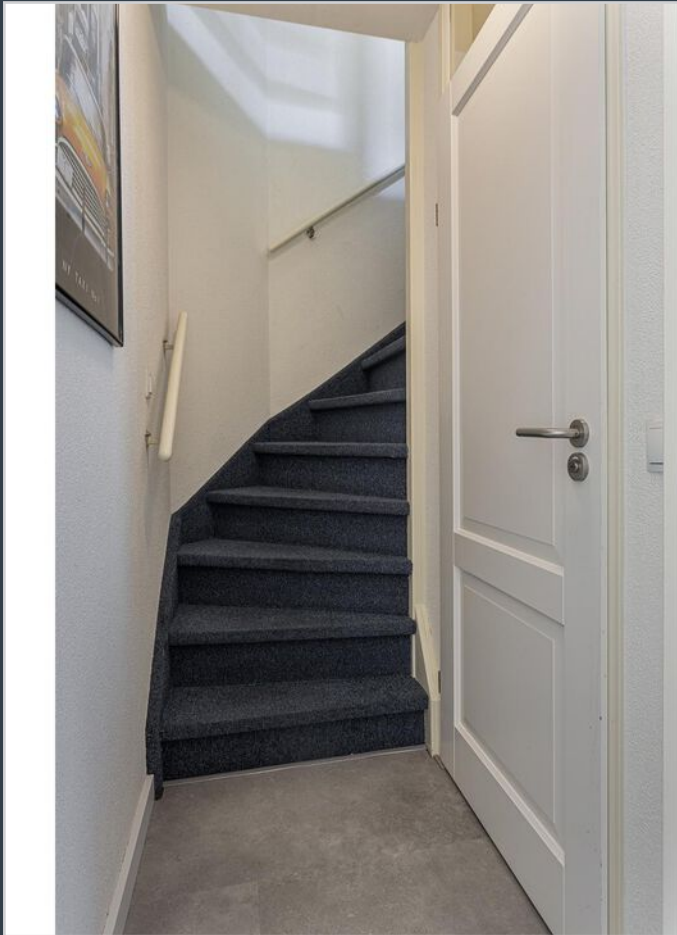
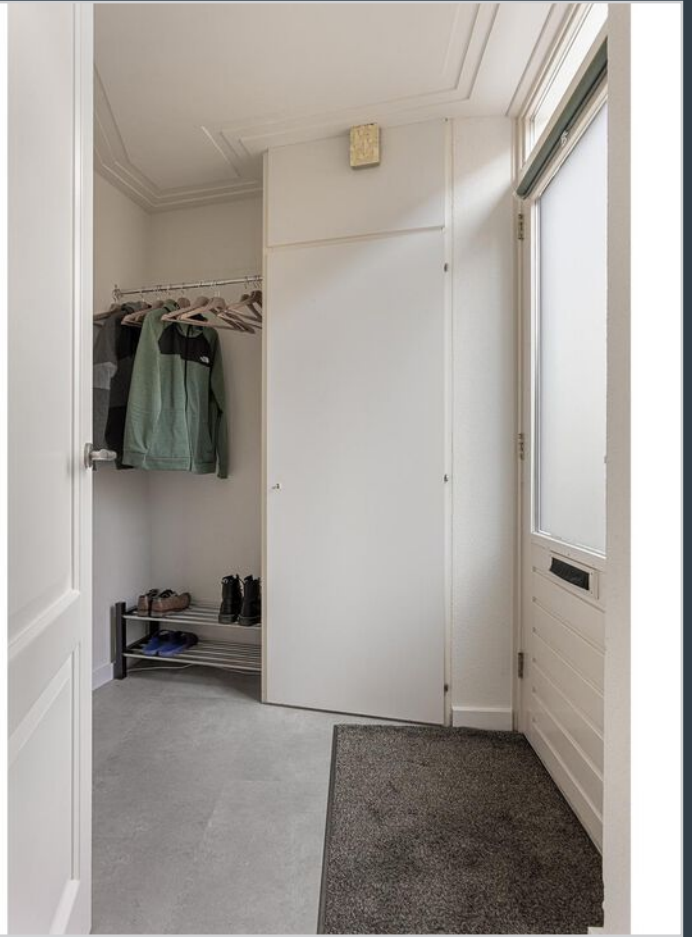














# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: de overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: de ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet. Deze kamer heeft een internet en tv aansluiting. De vloer is afgewerkt met laminaat en er zijn maar liefst twee ramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

Slaapkamer 2: een ruime kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Er is veel daglicht dankzij de twee raampartijen en op de vloer ligt laminaat.

Slaapkamer 3: deze kamer is ook gesitueerd aan de voorzijde en ook hier vinden we dezelfde laminaatvloer als in de andere slaapkamers. Er is een raam dat uitzicht geeft over de voortuin.

Badkamer: de badkamer is compleet vernieuwd in 2023 en luxe ingericht met een moderne inloopdouche en een separaat ligbad voor de ultieme ontspanning. Er is een mooi wastafel meubel met spiegel en een ingebouwd toilet. Frisse lucht komt binnen via zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.



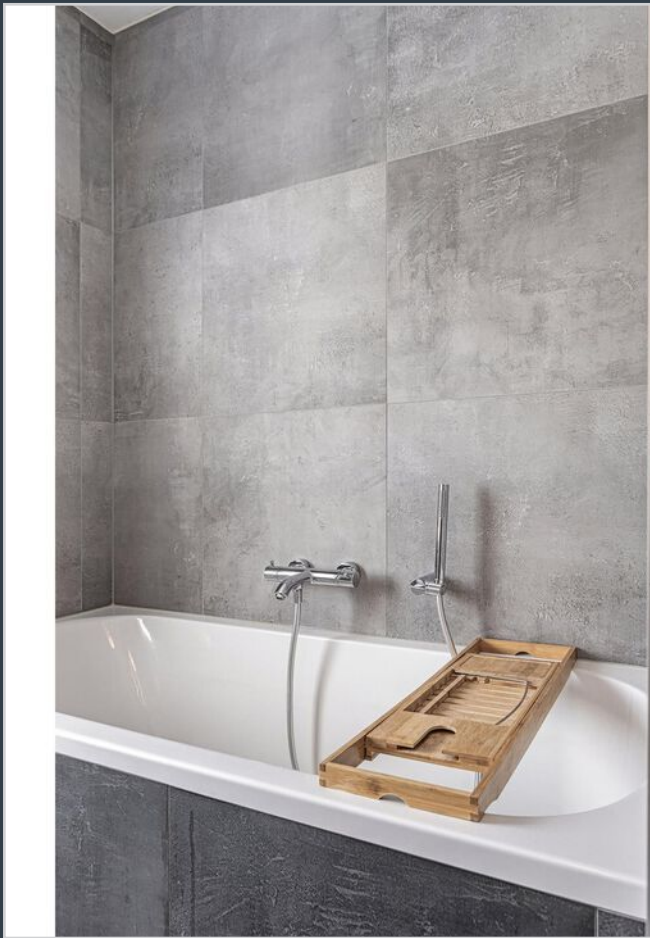














# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De voorzolder biedt plaats voor de opstellingen van het witgoed alsmede de cv ketel, hybride warmtepomp installatie en mechanische ventilatie unit. Onder de schuine kanten bevinden zich knieschotten met daarachter praktische, extra bergruimte.

Slaapkamer 4: een fijne kamer welke is voorzien van een Velux dakraam met hor, zodat insecten buiten blijven en er toch frisse lucht binnen kan komen. Er ligt een moderne laminaatvloer en onder de schuine kanten zijn knieschotten gerealiseerd.







# EXTERIEUR

---

Voortuin: de voortuin is voorzien van borders met groenblijvende beplantingen. Er is een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's en middels de carport met hardhouten deuren kun je overdekt de poort naar de tuin bereiken.

Achtertuintuin: direct aan huis bevindt zich een terras met een sfeervolle overkapping met een lichtkoepel. Wat direct opvalt in de tuin is de optimale privacy en de zonnige ligging op het zuiden, perfect voor zomerse barbecues of een rustige middag met een goed boek.

De tuin is ingericht met gazon en borders met groenblijvende beplantingen. Aan de linkerzijde bevindt zich een royale garage en daarachter is een extra terras aangelegd. Aan de achterzijde is een poort met achterom.

Garage: de royale garage is in spouw uitgevoerd en onder andere voorzien van water, verwarming en elektra. Tevens bevindt zich hier een elektrische motorlift voor het klussen aan motoren of fietsen. Ook is hier krachtstroom aanwezig.

















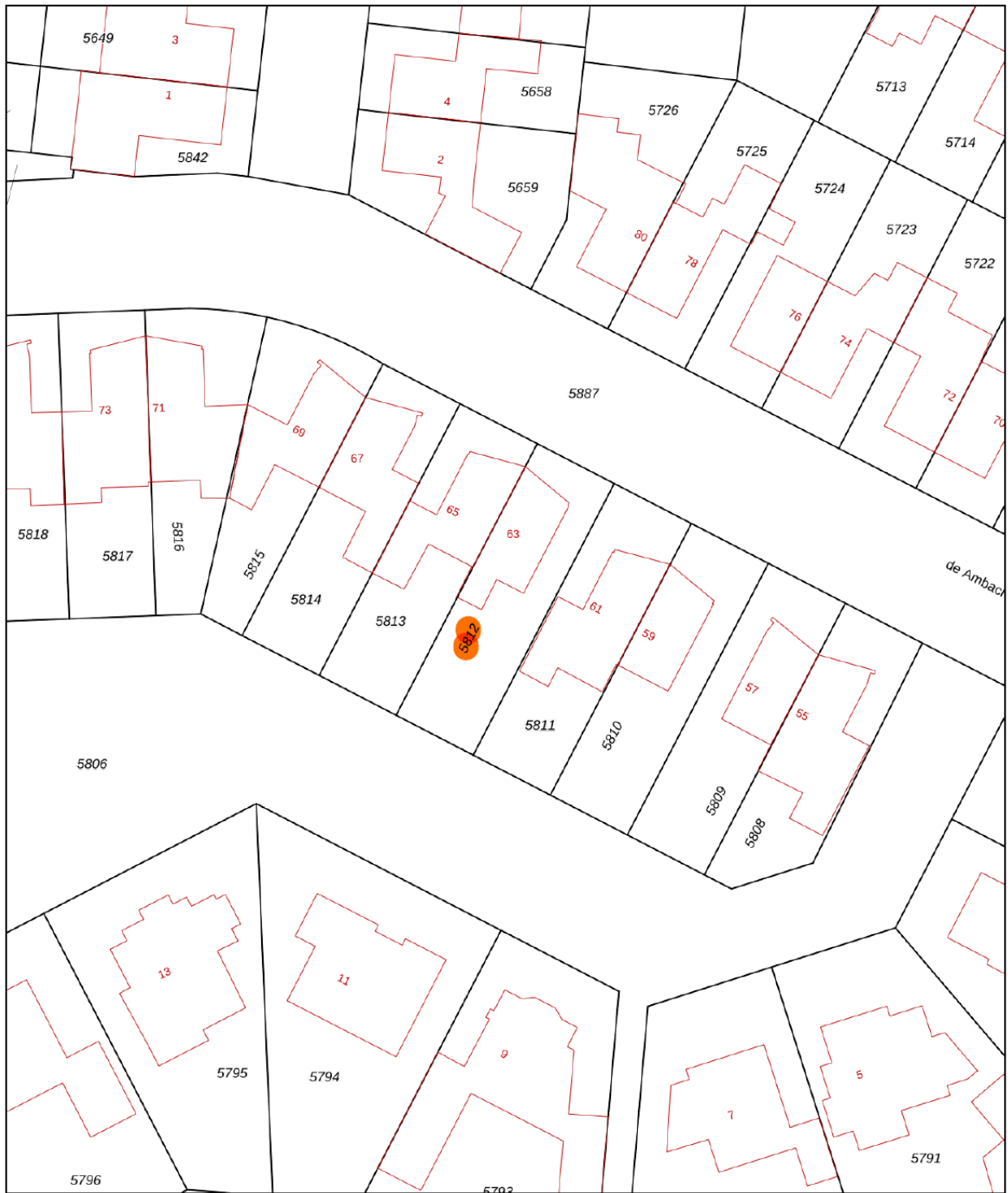







Kadastrale kaart

Uw referentie: De Ambachten 63

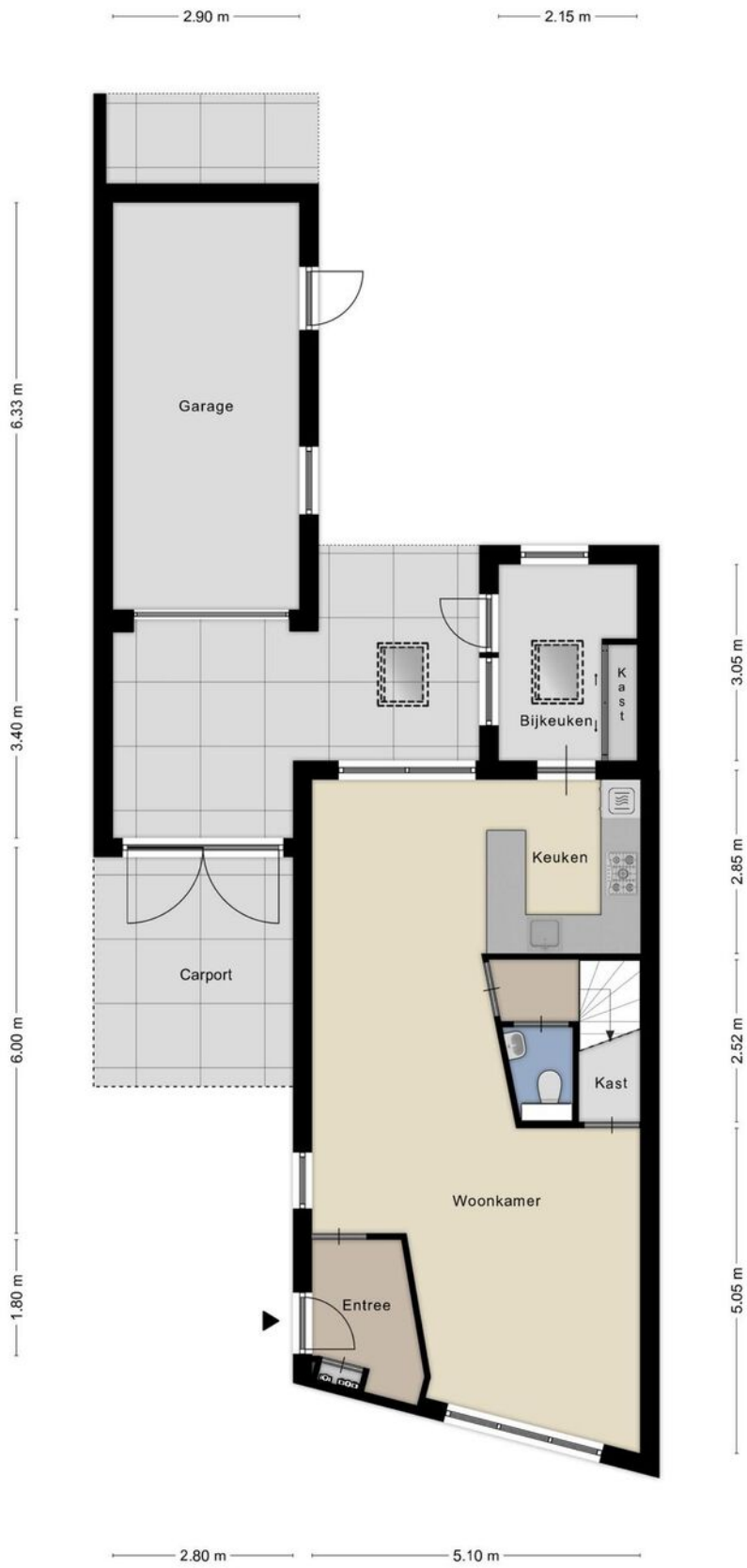


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeze	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5812	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2024  
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.



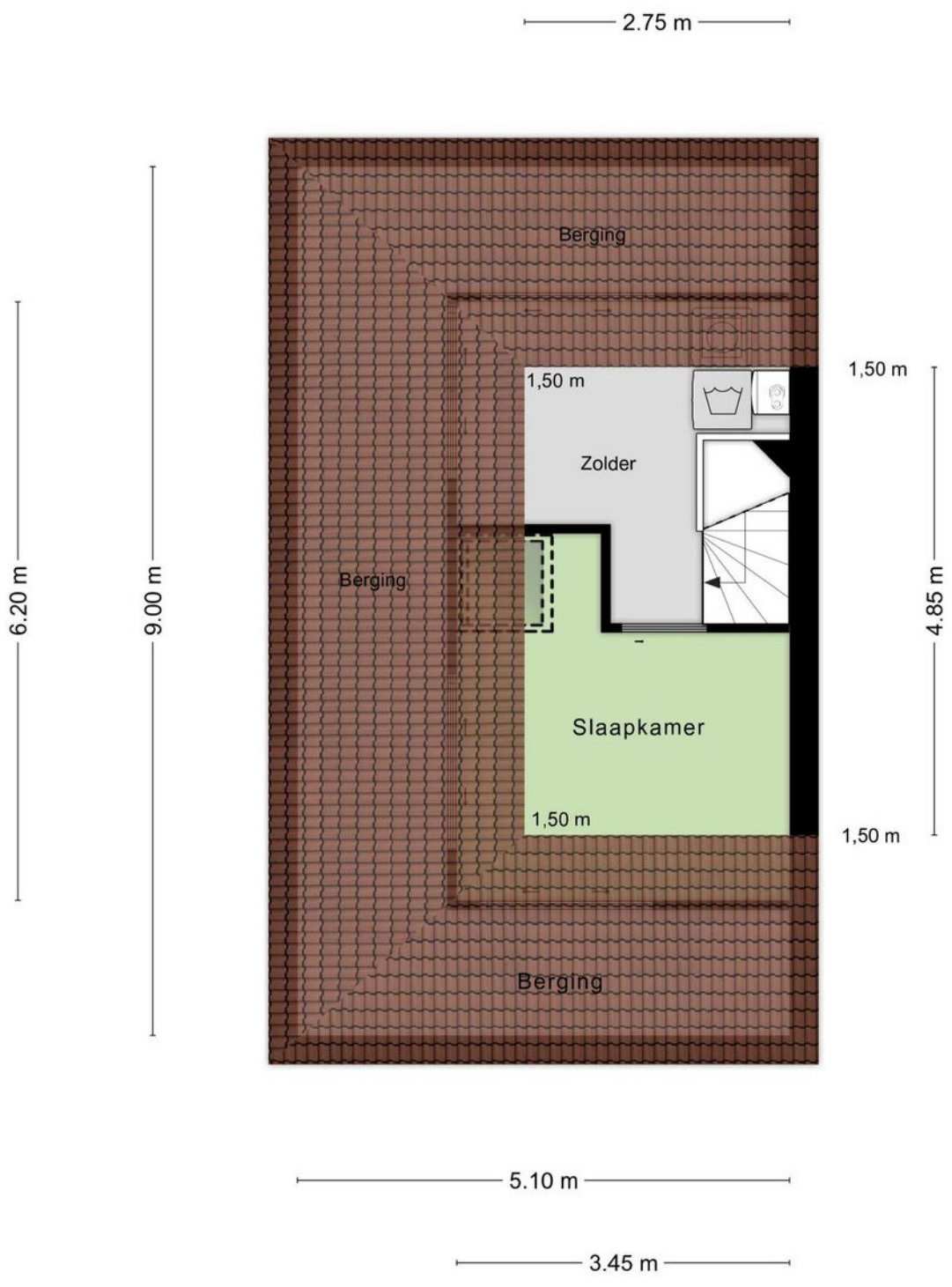


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Lampen badkamer en WC	■		
- Lamp ha	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- PVC vloer begane grond	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
- Kistvriezer			■
Keukenaccessoires, te weten			
- Inbouwprullenbak	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Hybride warmtepomp	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Compostbak	■		
- Regenton	■		

# 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 consumentkoper (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 redenen 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 ú 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

