



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Pastoor Gastlaan 13, Heeze



# Pastoor Gastlaan 13, Heeze

Welkom aan de Pastoor Gastlaan 13 te Heeze, een schitterend gelegen hoekwoning in de rustige en geliefde woonwijk de "Engelse Tuin". Deze uitstekend onderhouden woning biedt een zee aan ruimte en moderne gemakken, op slechts een korte wandeling van het gezellige centrum van Heeze. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en een recent volledig verbouwde woonkamer met een prachtige leefkeuken. Laat u verrassen door de ruimte en plan snel een bezichtiging.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 119 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 471 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 280 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1965.

Energielabel: A.

- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen;
- In 2021 is er een luxe leefkeuken geplaatst aan de achterzijde;
- Op de begane grond is er een kantoor aan huis gerealiseerd;
- Op loopafstand bent u op de Strabrechtse Heide en in het gezellige centrum van Heeze.



# BEGANE GROND

---

## Entree:

Bij binnenkomst via de voordeur komt u in de hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Onder trap is een praktische voorraadkast gerealiseerd voor extra opbergruimte. Door de recente verbouwing is er ook een extra deur gerealiseerd aan het einde van de oprit welke dient als een tweede voordeur.

## Toilet:

Het toilet is betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een inbouwcloset met fonteintje.

## Woonkamer:

De sfeervolle L-vormige woonkamer is recentelijk volledig gerenoveerd. De houten vloer is opnieuw geschuurd en de wanden zijn strak gestuct. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met uitzicht over de straat. Het eetgedeelte ligt halverwege de woonkamer en gaat naadloos over in de open keuken.

## Leefkeuken:

De nieuwe aanbouw uit 2021 is voorzien van een moderne, op maat gemaakte leefkeuken met lichtkoepels. Deze keuken is voorzien van een royaal kookeiland met geïntegreerde bar, inductie fornuis, afzuiging, spoelgedeelte met kokend water kraan en een vaatwasser. In de wandopstelling bevinden zich een oven, combi-oven, koelkast en veel kastruimte. Via de dubbele hardhouten schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin.

## Tussenportaal:

Tijdens de verbouwing is een extra voordeur gerealiseerd welke leidt naar een tussenportaal met luxe toilet, geheel betegeld in moderne kleurstelling. Hier vindt u ook de witgoedaansluitingen en een lichtkoepel voor extra daglicht.

## Kantoor:

Er is een aparte werkruimte gecreëerd in 2021 met een mooi uitzicht over de tuin. Deze ruimte, voorzien van een natuur grijze tegelvloer en een gootsteen met warm en koud water, kan eveneens dienen als hobby- of speelkamer. Vanuit het kantoor is er toegang tot de achtertuin.













# EERSTE VERDIEPING

---

## Overloop:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

## Slaapkamer 1:

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over kunststof kozijnen met hor en een laminaatvloer.

## Slaapkamer 2:

Deze kamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over kunststof kozijnen met hor en een laminaatvloer.

## Slaapkamer 3:

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer met vernieuwd kunststof kozijn met HR+ + glas en hor. De wanden zijn glad gestuct.

## Badkamer:

De lichte badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een bad/douchecombinatie, wastafel met spiegel en een inbouwcloset. Er is zowel natuurlijke als mechanische ventilatie aanwezig.







# TWEEDE VERDIEPING

---

## Voorzolder:

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar de voorzolder ruimte biedt voor de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Door de schuine kanten is er veel bergruimte en een groot dakraam zorgt voor extra daglicht.

## Slaapkamer 4:

Deze slaapkamer heeft een laminaatvloer en een werkruimte onder de schuine kanten. Dankzij de plaatsing van een dakkapel is er een stahoogte van circa 1,80 m.





# EXTERIEUR

---

## Voortuin:

De ruime voortuin is aangelegd met borders vol groenblijvende planten, kiezels en sierbestrating. De oprit biedt plaats voor twee auto's.

## Achtertuintuin:

De onderhoudsvrije achtertuin is voorzien van kunstgras en sierbestrating. Een royale berging biedt plek voor fietsen en is voorzien van elektra. Aan de achterzijde is een poort met achterom. Direct aan het huis is een sfeervolle overkapping met inbouwverlichting en elektrapunten. Hier bevindt zich ook een tuinkast.







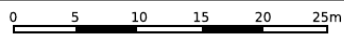






Kadastrale kaart

Uw referentie: pastoor gastlaan 13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeze	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 151	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 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.

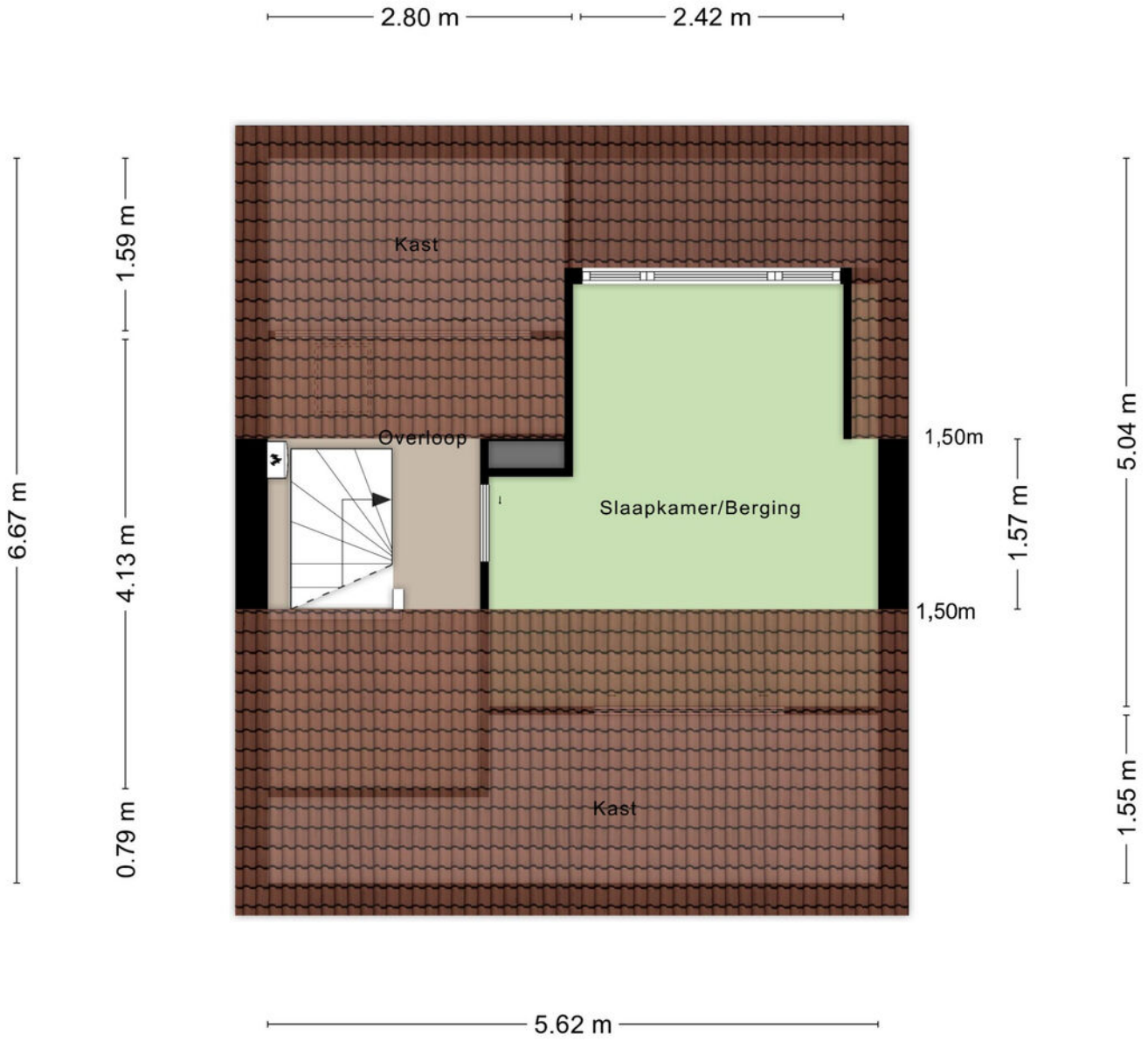




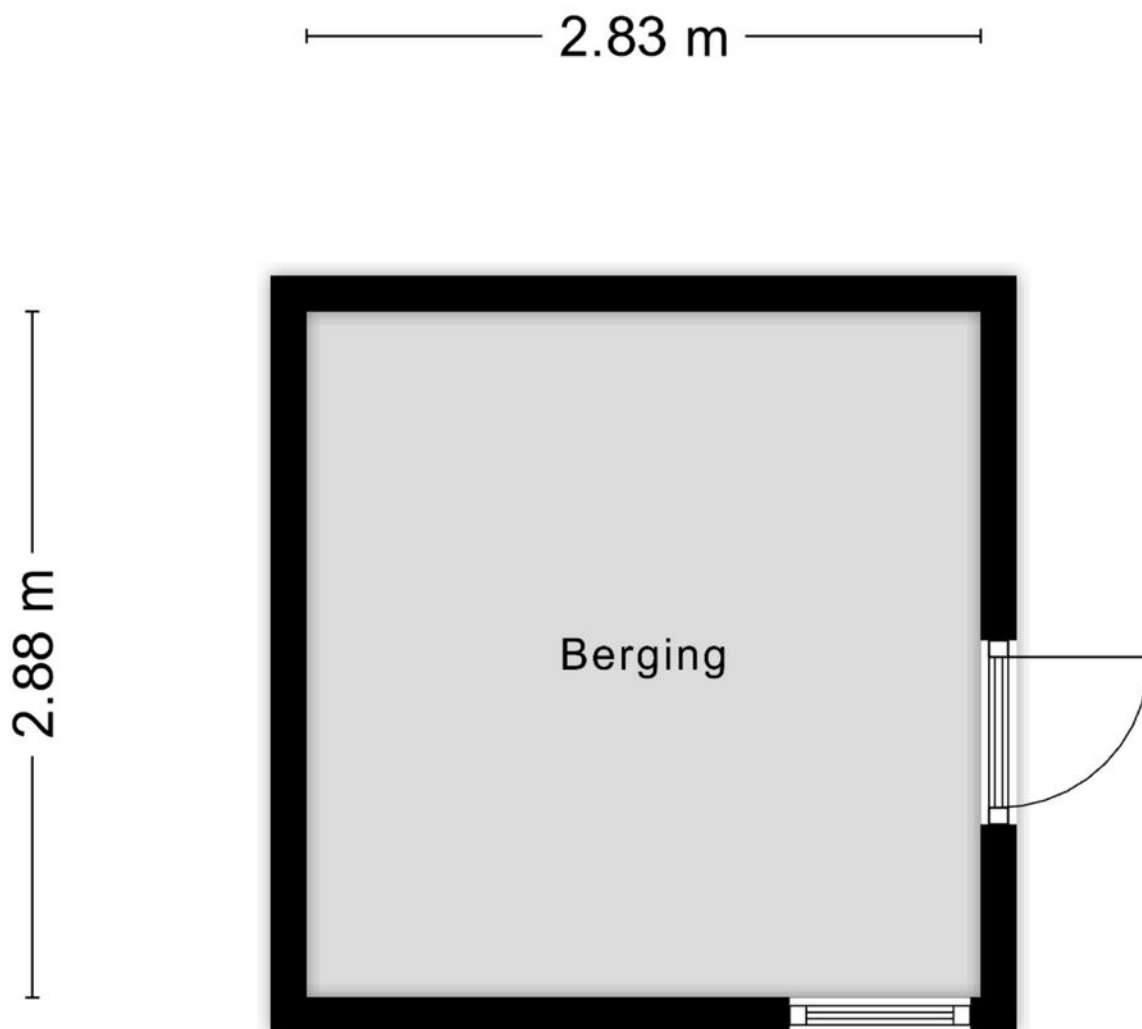
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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)



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		■	
- Tuinverlichting	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	■		
- Kast onder/boven wasmachine & droger	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
- Elektrisch rolluik	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Overig, te weten			
- Parasol			■
- Tafel onder overkapping			■
- Tv meubel			■
- Kast woonkamer			■
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vriezer		<input checked="" type="checkbox"/>	
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Kook kraan	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Spiegel	<input checked="" type="checkbox"/>		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>		
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Spiegelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		<input checked="" type="checkbox"/>	
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



# 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)

