

Moois van

M

**Metselaars
makelaardij**



Iras 6
Heeze



Iras 6, Heeze

Iras 6 in Heeze is een royale vrijstaande woning op een fijne en kindvriendelijke plek in woonwijk De Nieuwe Hoeven. Je woont hier rustig, met veel groen om je heen en natuurgebied De Grote Heide op korte loopafstand. Binnen een paar minuten sta je in de bossen. Dat maakt deze plek prettig voor wie graag buiten is, maar ook voorzieningen dichtbij wil hebben.

De woning staat op een ruim perceel met een tuin rondom. Aan de achterzijde geniet je van veel privacy. Binnen is er volop leefruimte, met een ruime woonkamer, een aparte werkruimte, vier slaapkamers en veel bergruimte. De geïsoleerde garage met vliering maakt het geheel nog praktischer.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **170 m²**

Inhoud: **645 m³**

Perceeloppervlakte: **607 m²**

Bouwjaar: ca. **1988**

Energie label: **B**

- Royale vrijstaande woning aan Iras 6 in Heeze
- Gelegen op een kindvriendelijke locatie in woonwijk De Nieuwe Hoeven
- Natuurgebied De Grote Heide op korte loopafstand
- Ruime tuin rondom de woning met veel privacy aan de achterzijde
- Lichte woonkamer met veel contact met de tuin
- Halfopen keuken met complete inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers en veel bergruimte
- Geïsoleerde garage met verwarming, elektra en ruime vliering



BEGANE GROND

HAL

Via de entree kom je binnen in de ruime hal. Vanuit hier heb je toegang tot het gastentoilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer. De hal geeft meteen een goed beeld van de ruimte in huis.

TOILET

Het gastentoilet is geheel betegeld en voorzien van een staand closet met fonteintje. Er is natuurlijke ventilatie aanwezig en daarnaast mechanische ventilatie. Dat maakt de ruimte praktisch en compleet.

METERKAST

De meterkast is voorzien van een uitgebreide elektrische installatie. Dat past goed bij een woning van dit formaat en de aanwezige voorzieningen.

WOONKAMER

De woonkamer is ruim opgezet en voelt open aan door de vele ramen rondom. Vanuit bijna iedere hoek heb je contact met de tuin. Dat geeft de ruimte een prettig en vrij gevoel.

De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer en vloerverwarming. Het eetgedeelte ligt aan de straatzijde. Het zitgedeelte is ingericht rondom de houtkachel. Dat maakt dit een fijne plek om samen te komen, zeker op koudere dagen.

Vanuit het zitgedeelte is er via een houten schuifpui toegang tot het terras. Zo loop je makkelijk naar buiten en wordt de tuin echt onderdeel van het wonen.







BEGANE GROND

KEUKEN

De keuken ligt in halfopen verbinding met de woonkamer en is ruim van opzet. Er is genoeg plek om te koken, te eten en samen te zijn. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een inbouwkoelkast, vriezer, vaatwasser, vijf pits gasfornuis met RVS afzuigkap en een heteluchtoven.

Ook in de keuken is meer dan genoeg ruimte voor een eettafel. Dat maakt dit een fijne plek voor het ontbijt, een kop koffie of een snelle maaltijd aan het einde van de dag.

STUDEERKAMER

Aangrenzend aan de keuken ligt de studeer of werkkamer. Dit is een fijne ruimte voor thuiswerken, administratie of een hobby. Ook is er de mogelijkheid om deze ruimte bij de keuken of woonkamer te betrekken. Zo kun je de indeling aanpassen aan je eigen woonwensen.

BIJKEUKEN

De bijkeuken is praktisch ingericht en voorzien van aansluitingen voor het witgoed. Ook is er een uitstortgootsteen met koud water. De unit van de vloerverwarming is hier geplaatst.

Verder is er kastruimte aanwezig. Via een loopdeur heb je toegang tot de achtertuin. Handig voor dagelijks gebruik, zeker als je vanuit de tuin of garage naar binnen komt.







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een apart toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping. Voorheen waren er op deze verdieping vier slaapkamers. Door het plaatsen van een wand is die originele indeling eenvoudig terug te brengen.

SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn allemaal ruim van opzet. In iedere kamer is plek voor een tweepersoonsbed. Dat maakt de verdieping geschikt voor een gezin, logees of een combinatie van slapen en werken.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste inbouwkasten en een laminaatvloer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel met handbediende rolluiken. Ook hier is een inbouwkast aanwezig.

De andere slaapkamer aan de achterzijde heeft een luik naar de bergruimte boven de bijkeuken. Dat is handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

TOILET

Het aparte toilet is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een staand closet. Een praktisch extra punt op de verdieping.

BADKAMER

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en douchecabine. Er is zowel mechanische als natuurlijke ventilatie aanwezig. De ruimte is praktisch ingedeeld en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks gebruik.











TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder is veel bergruimte aanwezig. Door het VELUX dakraam komt er prettig daglicht binnen en kun je goed ventileren.

Ook vind je hier de omvormer van de zonnepanelen, de warmtepomp en de cv ketel. Alles is netjes bij elkaar geplaatst en goed bereikbaar.

SLAAPKAMER VIER

De vierde slaapkamer is voorzien van een VELUX dakraam en vloerbedekking. Ook deze kamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed. Daarmee is dit een volwaardige extra slaapkamer, maar ook goed te gebruiken als werkruimte, logeerkamer of hobbykamer.



EXTERIEUR

TUIN RONDON

De woning heeft een royale tuin rondom. De tuin ligt op het zonnige zuidwesten. Aan de voorzijde zijn borders met groenblijvende beplanting aangelegd. Aan de linkerkant is een poort met achterom.

Aan de rechterkant ligt een ruime oprit met carport. Ook hier is een poort met achterom aanwezig. Daardoor is de tuin goed bereikbaar vanaf meerdere kanten.

ACHTERTUIN

De achtertuin biedt veel privacy. Dat maakt dit een fijne plek om buiten te zitten, te eten of te ontspannen. De tuin is ingericht met gazon en sierplanten. Er is een terras met een handbediende luifel, zodat je ook schaduw kunt maken op warme dagen.

GARAGE

Rechts achter in de tuin staat een vrijstaande geïsoleerde garage. De garage is voorzien van verwarming en elektra. Dat maakt deze ruimte geschikt voor opslag, klussen of het stallen van fietsen en tuinspullen.

Via een trap is de vliering bereikbaar. Hier is veel extra opslagruimte aanwezig. Dat is een groot pluspunt voor wie graag spullen netjes uit het zicht bewaart.

OMGEVING

De woning ligt rustig aan de rand van Heeze, nabij natuurgebied De Grote Heide. Binnen enkele minuten wandel je richting het groen en de bossen. Dat maakt de ligging prettig voor wandelaars, gezinnen en mensen die graag buiten zijn.

Ook de bereikbaarheid is goed. Uitvalswegen zoals de A2 en A67 liggen op korte afstand. Eindhoven bereik je met de auto in ongeveer 15 minuten.

In woonwijk De Nieuwe Hoeven vind je verschillende voorzieningen in de buurt. Denk aan twee basisscholen, kinderopvang, een supermarkt, sporthal, fitnesszaak en cafetaria. Zo woon je rustig, maar heb je dagelijkse voorzieningen toch dichtbij.












Kadastrale kaart

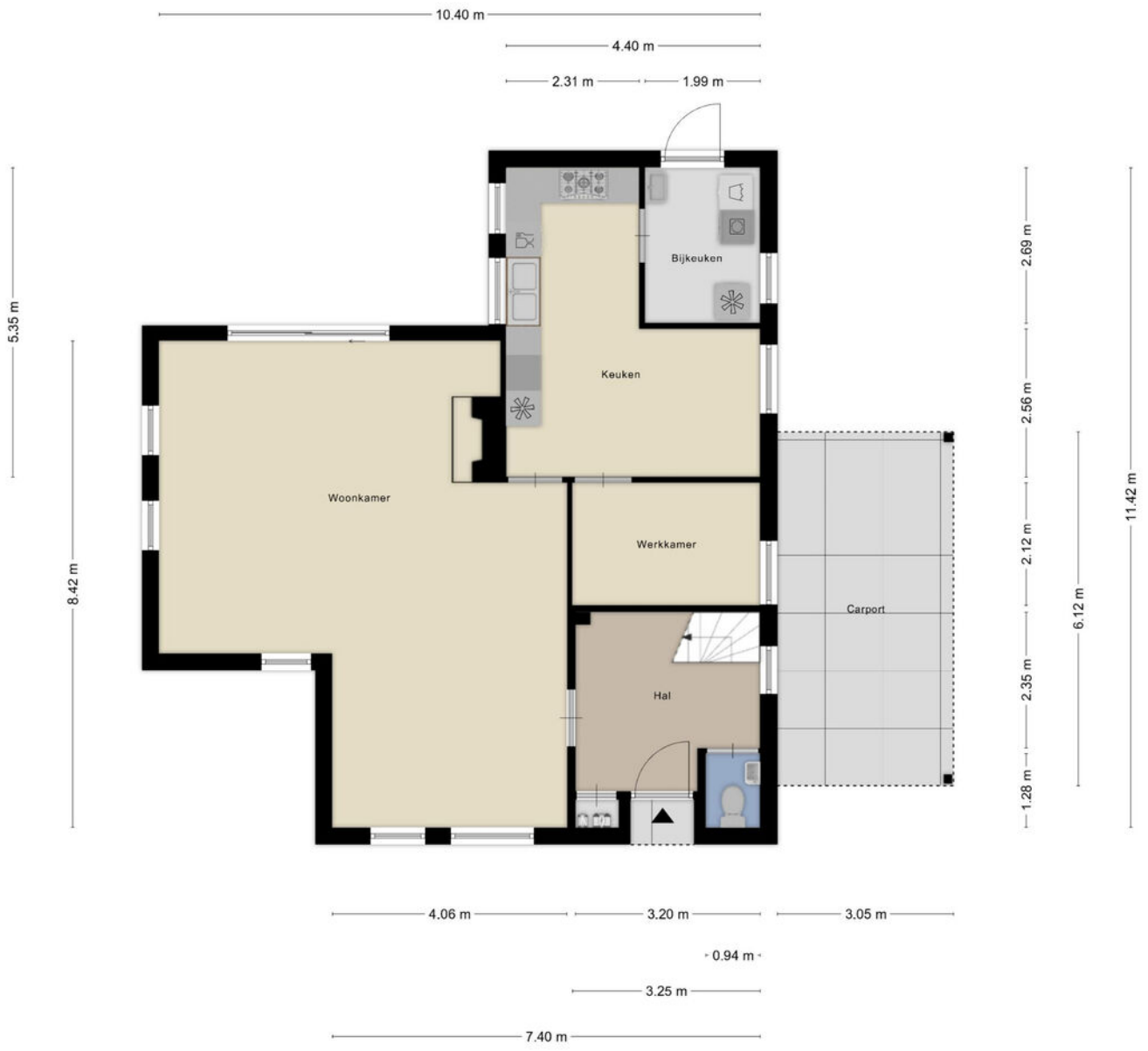
Uw referentie: Irás



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeze	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4989	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



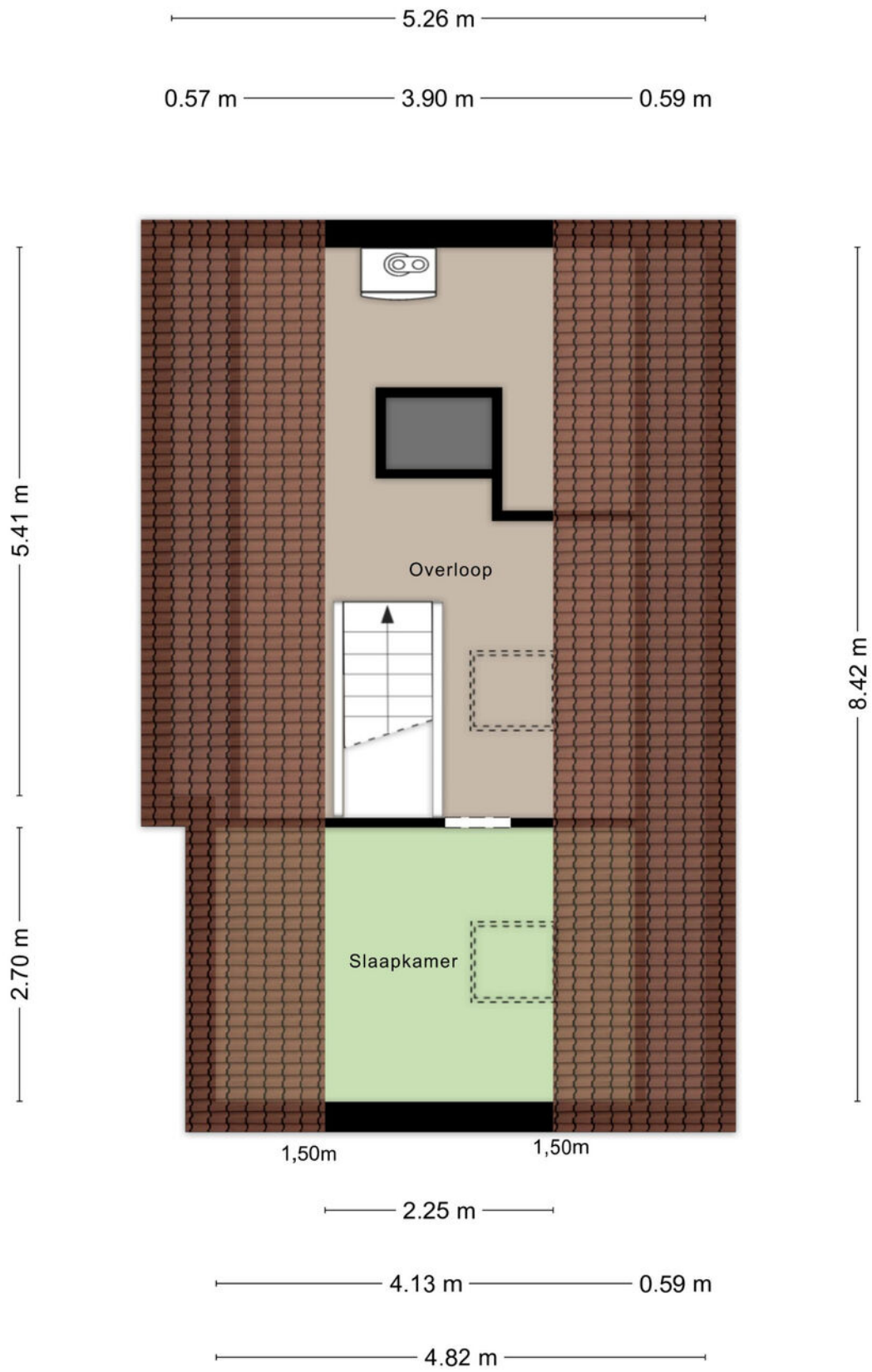
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



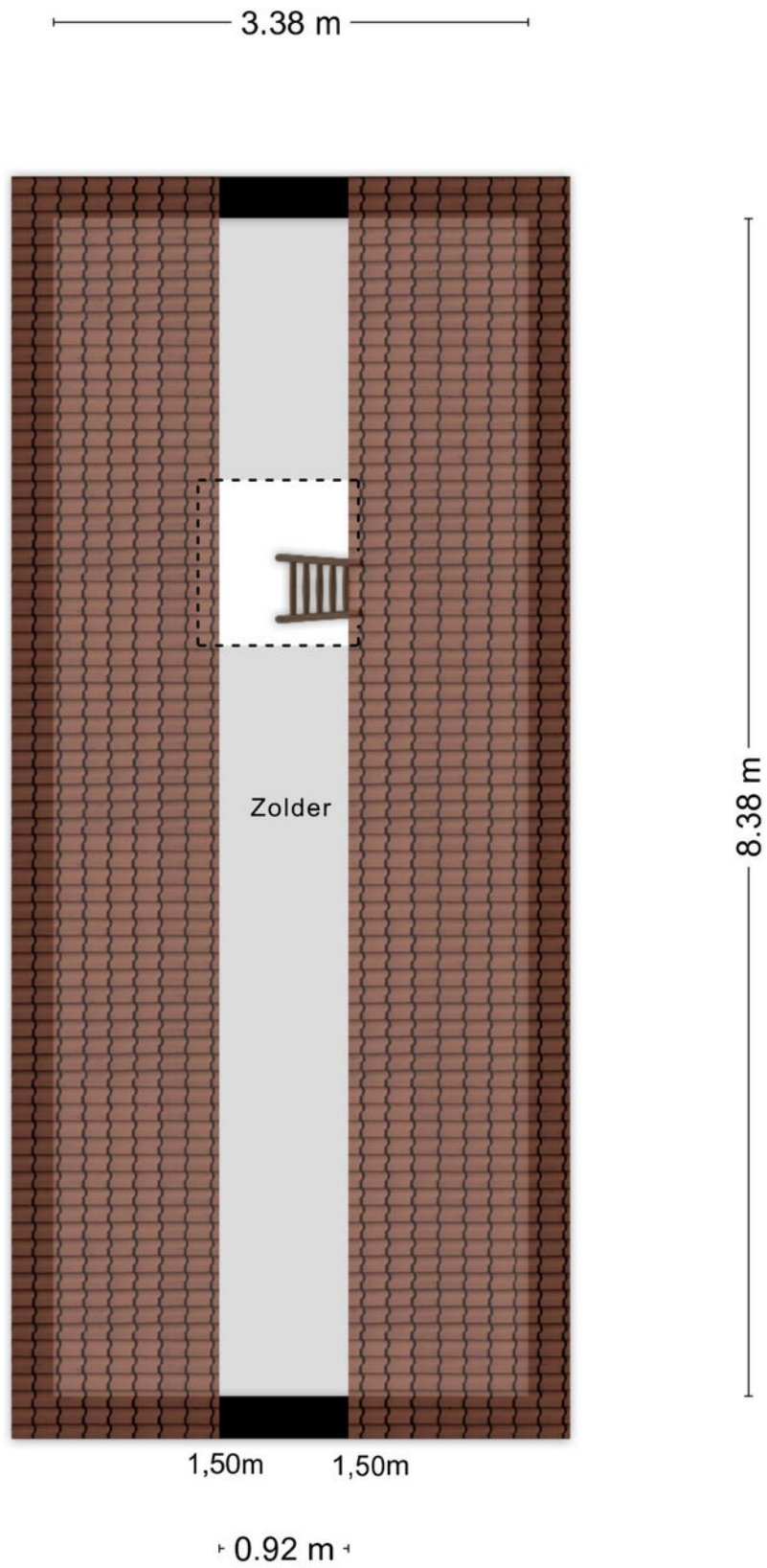
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



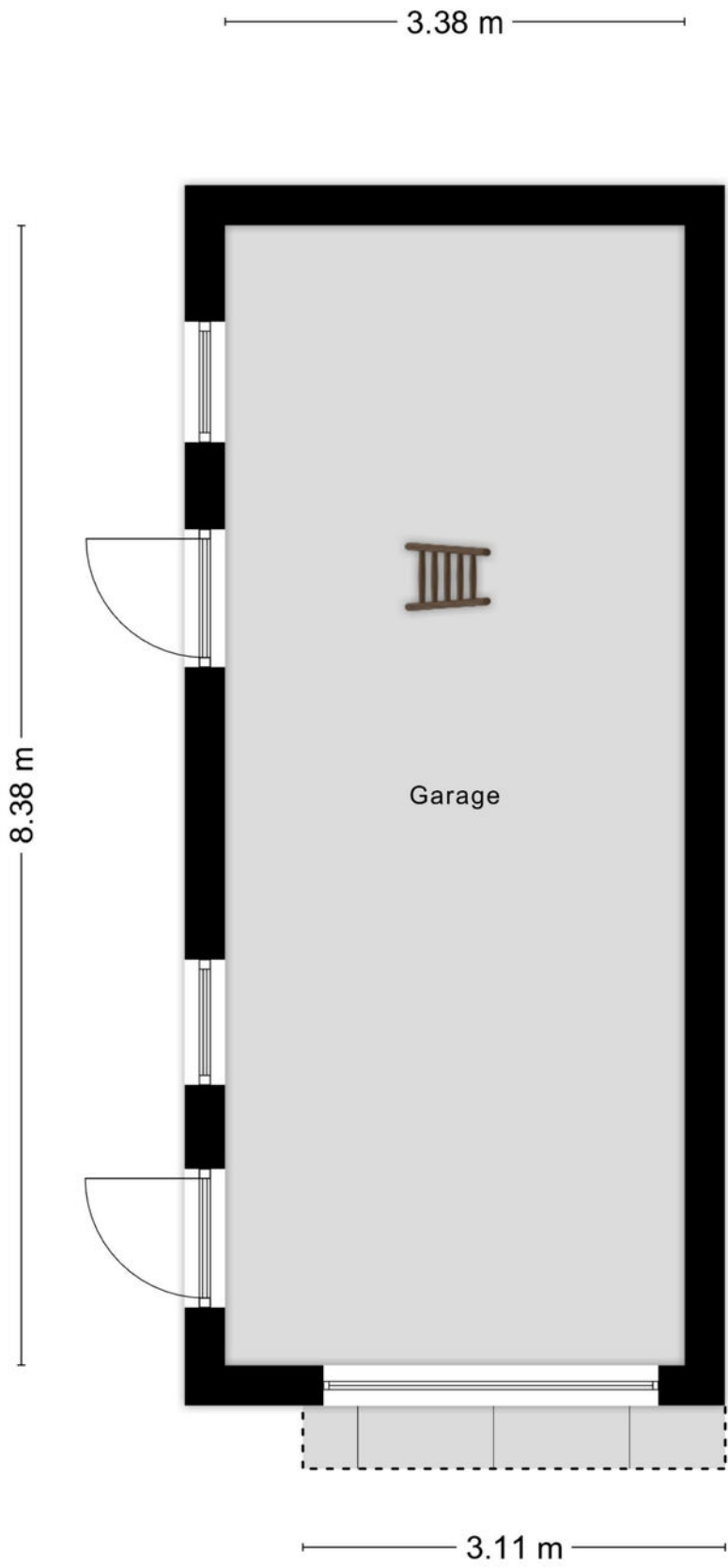
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>		
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>		
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>		
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>		
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>		
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
- magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
- koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>		
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>		
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		

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 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 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

