

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
C. BAKKER-VAN BOSSESTRAAT 44



WE HELPE JE WOON WENSEN WAAR TE MAKEN

MET EEN GERUST HART



Graag begeleiden we je in de spannende zoektocht naar je nieuwe huis of bij de verkoop van je huidige thuis. Als ervaren makelaar maken we daarbij écht het verschil. Doelgericht en als geen ander op de hoogte van de actuele stand van zaken op de huizenmarkt zijn wij er om je woonwens waar te maken.

De informatie in deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld echter aan eventuele typfouten of onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Alle bouwjaaren, maten etc. zijn "circa". Wij hanteren de NVM branchebrede meetinstructie welke gebaseerd is op de NEN 2580.

► WELKOM! Wij zijn Maas Makelaars.

OOK VERKOPEN?



Veel kijkplezier!

Casper Mol
Register Makelaar
/ Taxateur (RMT)

Maas Makelaars is een familiebedrijf. En dat merk je aan onze persoonlijke aanpak. We verkopen geen huizen, we helpen woonwensen waar te maken. Samen met jou zoeken we een woning die past bij jouw levensstijl en woonsituatie, je woondromen én je budget. Je huis verkopen? Op basis van een zorgvuldige analyse adviseren we je over de beste verkoopstrategie en de juiste vraagprijs. Een eerlijk advies staat voorop.

OPTIMAAL OP DE HOOGTE

Vanzelfsprekend houden we je graag op de hoogte van ontwikkelingen op de woningmarkt. Op onze social media pagina's en onze website schrijven we regelmatig interessante blogs.

ZO BLIJF JE OPTIMAAL OP DE HOOGTE.



VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?
LIKE ONS & MIS NIETS!

► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€495.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	520 m ³
Woonoppervlakte	128 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
Overig inpandige ruimte	23 m ²
Externe buitenruimte	0 m ²
Perceeloppervlakte	139 m ²
Tuinligging	zuidoost
Tuindiepte	1400 cm
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Rustige ligging aan een doodlopende straat
met een fraai plantsoen aan de voorzijde

GRIJP NU JE KANS OM IN HET CENTRUM TE WONEN!

Op loopafstand van hartje centrum van Eindhoven komt deze leuke eengezinswoning met een tuin op het zuidoosten beschikbaar. Dit huis heeft een extra grote woonoppervlakte door de ligging op een perceel dat samen met de buurwoning op een hoek ligt. In vergelijking met een standaard tussenwoning in Limbeek-Zuid beschikt dit mooie huis over ongeveer 20 m² meer woonoppervlakte op de begane grond en op de 1e verdieping. Daardoor kan er beneden bijvoorbeeld een grote speel-/werkkamer worden gerealiseerd en beschik je over een extra (slaap)kamer op de 1e etage. Op de 2e verdieping biedt de extra oppervlakte volop opbergmogelijkheden.

Dit mooie huis is altijd goed onderhouden en door de jaren heen is er ook het een en ander vernieuwd op het gebied van de afwerking. Daarnaast scoort deze woning ook hoog op het gebied van duurzaamheid. Tijdens de bouw is er dak-, spouwmuur- en vloerisolatie toepast en alle kozijnen zijn uitgevoerd met isolerende beglazing. Daar komt nog bij dat er in 2019 12 zonnepanelen zijn geïnstalleerd die samen ongeveer 2.500 kWh per jaar opleveren. Dit alles is ook terug te zien in het recent opgestelde energielabel A.

Verder is de indeling van deze tussenwoning zeker niet alledaags, maar wel praktisch en sfeervol. Dit is meteen al terug te zien op de begane grond. De woonkamer ligt aan de achterzijde, waardoor het zicht op de achtertuin optimaal is. De semi-open keuken ligt aan de voorkant en hier is een keurige keukeninrichting (in 2000 gemoderniseerd) met alle gewenste apparatuur geplaatst. Aan de zijkant ligt een speels ingedeelde berging/bijkeuken met o.a. een keukenblok/pantry. Een deel van deze ruimte zou ook gebruikt kunnen worden als werkruimte of als speelplek voor de kinderen. En dan blijft er nog ruim voldoende plaats over om fietsen en andere spullen kwijt te kunnen.

RIANT WONEN MET HET STADSCENTRUM AAN JE VOETEN!

OMSCHRIJVING

De 1e verdieping doet hier echt niet voor onder. Hier liggen in totaal 2 grote slaapkamers, een badkamer en een kantoorkamer. De ouderslaapkamer, die aan de achterzijde van het huis ligt, heeft een oppervlakte van bijna 20 m². Voorheen waren dit 2 slaapkamers en deze originele indeling kan op een eenvoudige manier weer in ere worden hersteld. De 2e slaapkamer ligt aan de voorzijde en aan de zijkant van het huis is een kantoorkamer gecreëerd, maar hier zou natuurlijk ook een mooie 3e slaapkamer van kunnen worden gemaakt (waardoor het totaal aantal slaapkamers op deze etage op maar liefst 4 zou komen). De in 1999 vernieuwde badkamer met een inloopdouche, een toilet en een wastafel ligt ook aan de voorzijde.

Op de bovenste etage ligt de 3e slaapkamer die door de aan de voorzijde geplaatste dakkapel een stuk groter is dan je zou denken. Er is hier daarnaast ook ruimte vrij gemaakt voor een technische ruimte en de extra ruimte op deze etage biedt tal van opbergmogelijkheden.

De ligging van het huis, in de wijk Limbeek-Zuid, is natuurlijk ideaal. De woning is gelegen aan het einde van een doodlopende straat met aansluitend een fraai gemeentelijk plantsoen. Hier komt alleen bestemmingsverkeer en dat zorgt voor heel veel rust. Aan de achterzijde van het huis ligt een taartpuntvormige tuin met een mooie terrasoverkapping, sierbestrating, verhoogde borders met beplanting en een achterom.

In de directe omgeving van de woning zijn echt alle gewenste voorzieningen aanwezig. Het stadscentrum en het Centraal Station zijn slechts binnen enkele minuten lopend of op de fiets te bereiken. Dit geldt ook voor speeltuin "Philipsdorp", Strijp-S, diverse winkelvoorzieningen zoals supermarkten, de TU/e, Fontys Hogescholen en het Philips Stadion. Ook de levendige weekmarkt op de Woenselse Markt is te voet bereikbaar. In de wijk zijn speciale ontheffingen voor parkeren tijdens evenementen in het centrum. Bewoners kunnen dus altijd parkeren (met een betaalde parkeervergunning).

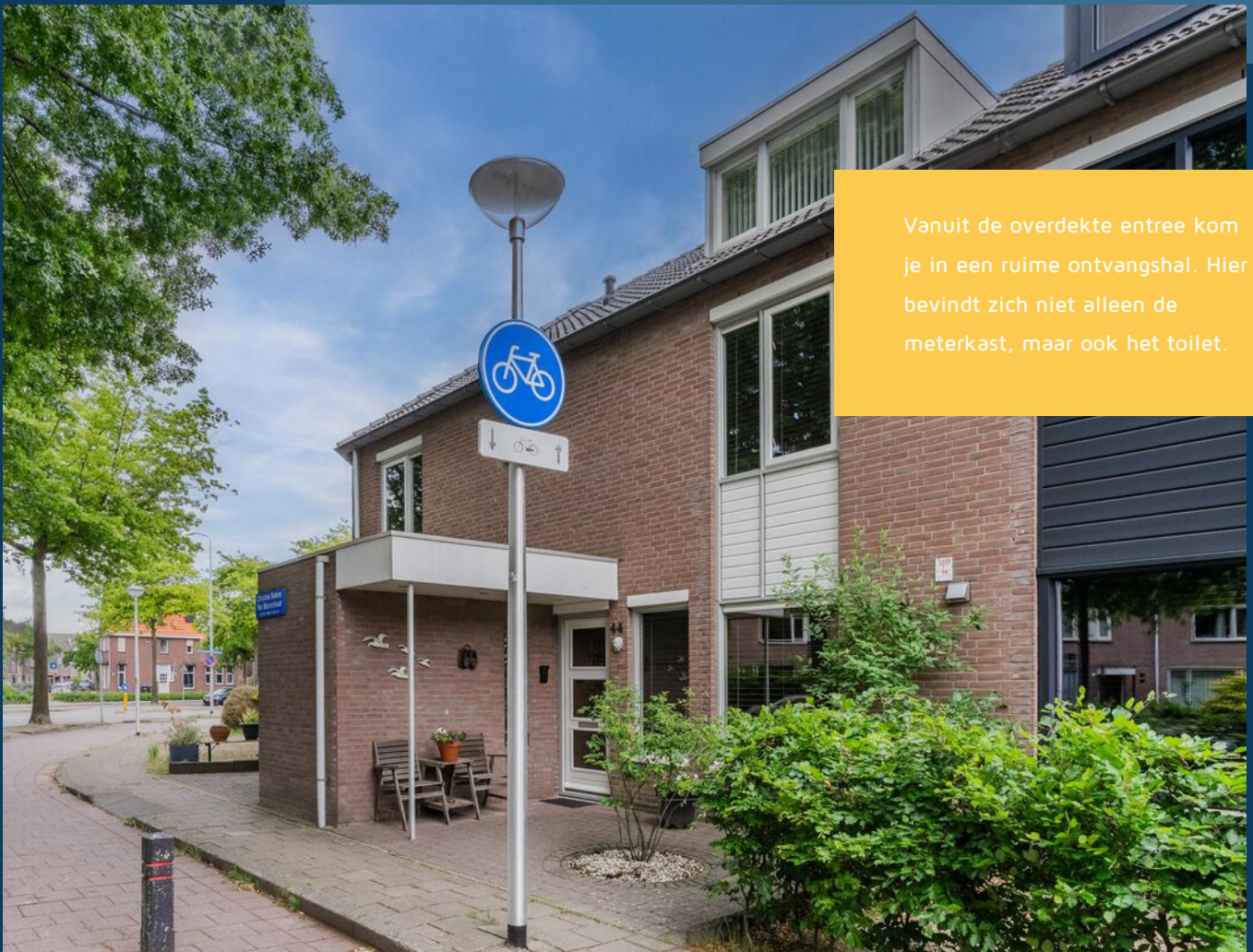
Dit alles maakt deze woning uitermate geschikt voor starters, jonge gezinnen en expats die de rust van een woonwijk zoeken maar in een oogwenk in het bruisende stadsleven willen staan.

RIANT WONEN MET HET STADSCENTRUM AAN JE VOETEN!

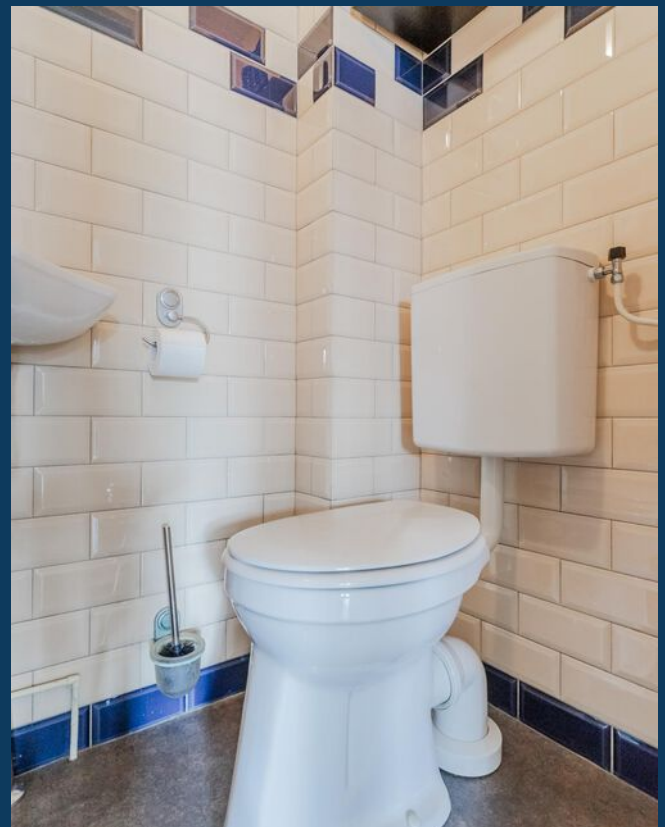
Wat je ook nog moet weten:

- Gelegen in/nabij het centrum;
- Relatief jonge woning;
- In 1999/2000 uitgebouwd en voorzien van een dakkapel;
- Volledig geïsoleerd en 12 zonnepanelen;
- De keuken is voorzien van een vaatwasser, een koel-/vriescombinatie, een gaskookplaat, een vlakscherm-afzuigkap en een combi-oven;
- Praktische kelderkast onder de trap;
- De originele indeling op de 1e verdieping (met 3 of zelfs 4 slaapkamers) kan op een eenvoudige manier weer in ere worden hersteld;
- Momenteel is er een liftinstallatie in de zij-aanbouw geïnstalleerd. Deze liftinstallatie kan worden verwijderd waardoor de gebruiksmogelijkheden op zowel de begane grond als op de 1e verdieping aanzienlijk worden vergroot (geschatte kosten slechts € 5.000,--);
- In de woonkamer en in de ouderslaapkamer hangt een airconditioningsinstallatie die kan koelen en verwarmen;
- HR cv combi-ketel (Remeha Calenta HR 40c, bouwjaar 2015);
- De vloer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de berging);
- Keurige afwerking van vloeren (tegels/laminaat), wanden (grotendeels spachtelputz) en plafonds (spuitwerk) in de gehele woning;
- De tuin ligt op het zuidoosten;
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2024 uitgevoerd;
- Glasvezelaansluiting, uitgebreide groepenkast en krachtstroom.

► Dat is nog eens lekker binnenkomen



Vanuit de overdekte entree kom je in een ruime ontvangshal. Hier bevindt zich niet alleen de meterkast, maar ook het toilet.





Royale, lichte woonkamer waar je optimaal contact heb met de achtertuin





IMPRESSIE WOONKAMER

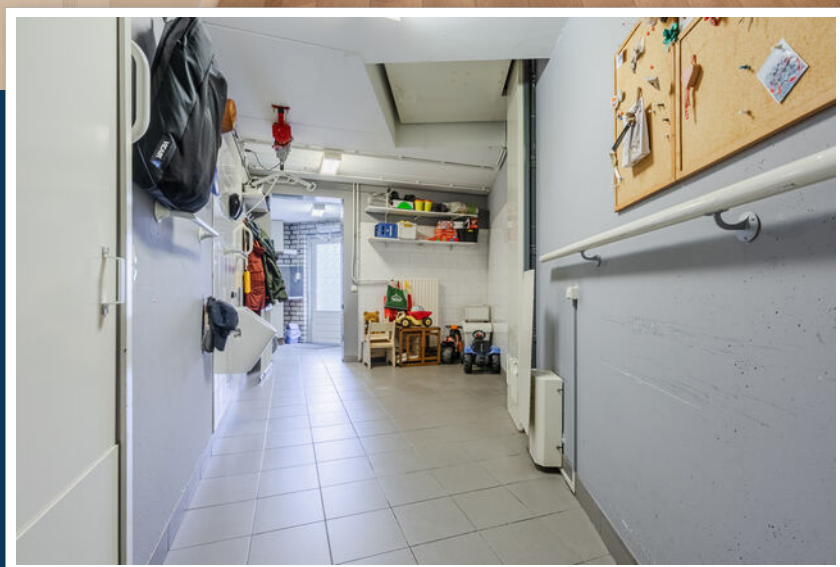
► De eetkeuken: koken en eten in een perfecte combinatie





IMPRESSIE KEUKEN

Impressie uitbouw aan de zijkant



Vanuit de bouw beschikt dit huis al over een uitbouw aan de zijkant. In 1999 is deze uitbouw aan de voorzijde nog een stuk vergroot.

De berging is momenteel in gebruik als bijkeuken/lifthal. Er is zelfs een urinoir geplaatst en het, door glasblokken afgescheiden, voorste gedeelte van de aanbouw is in gebruik als berging. Hier staat ook nog een keukenblok/pantry.

Het is natuurlijk mogelijk om deze ruimte een geheel andere functie te geven. Dit kan van alles zijn en dat maakt dit gedeelte van het huis echt multifunctioneel.

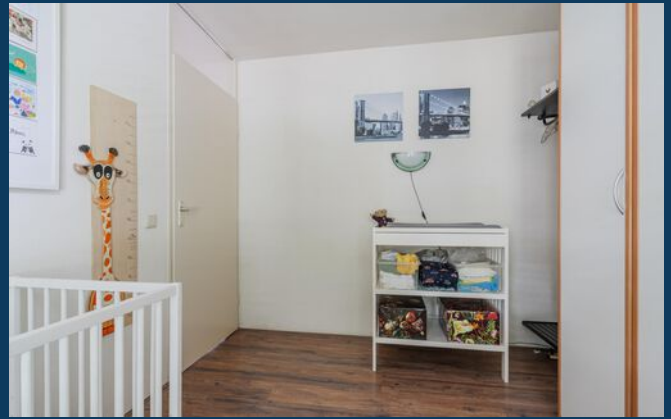
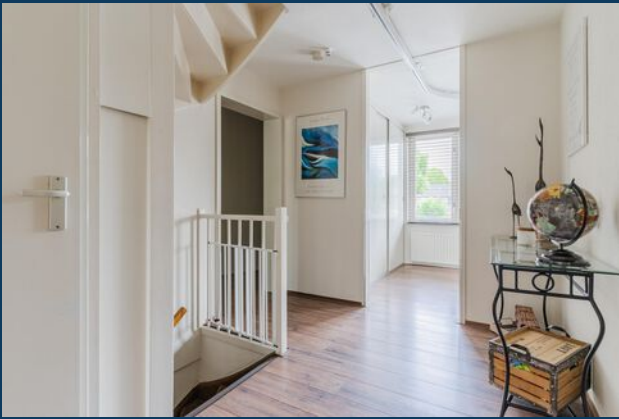


Genieten van het buitenleven!





IMPRESSIE ACHTERTUIN



Ook de eerste verdieping biedt ruimte in
overvloed



Veel extra ruimte in de uitbouw aan de zijkant



Net als op de begane grond is ook op deze verdieping de kamer in de uitbouw multifunctioneel.

Momenteel wordt de kamer in de uitbouw aan de zijkant gebruikt als lifthal in combinatie met een werkplek. Het is natuurlijk mogelijk om de originele situatie in ere te herstellen door hier een mooie, grote slaapkamer van te maken.

Het verwijderen van de lift kost ongeveer € 5.000,--

Behoeftte aan extra informatie? Bel ons kantoor (040-2445455) of
maak een bezichtigingsafspraak!



IMPRESSIE EXTRA (SLAAP)KAMER IN UITBOUW

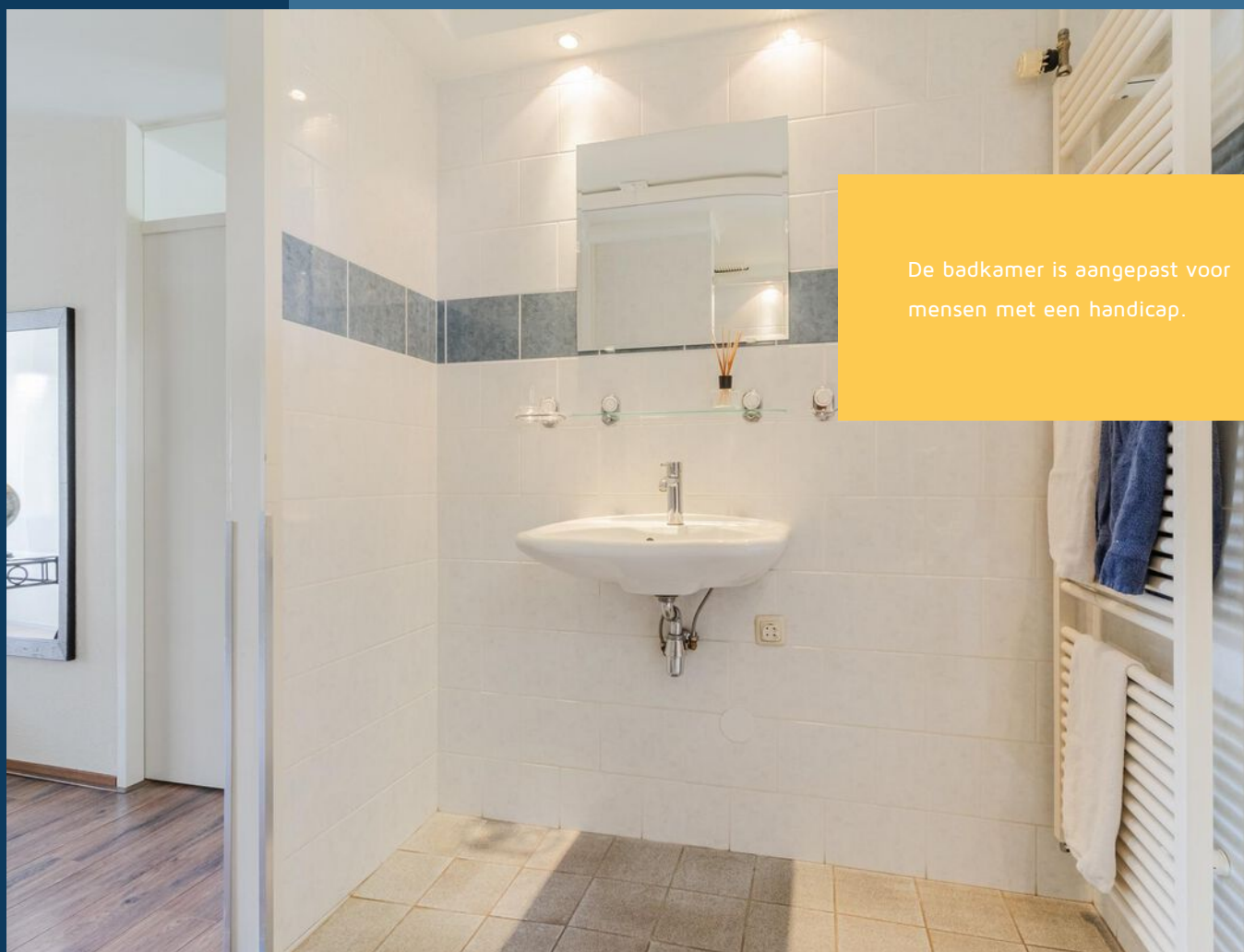
► **Royale ouderslaapkamer aan de achterzijde
(met impressie)**





LEKKER
ONTSPANNEN
DOUCHEN

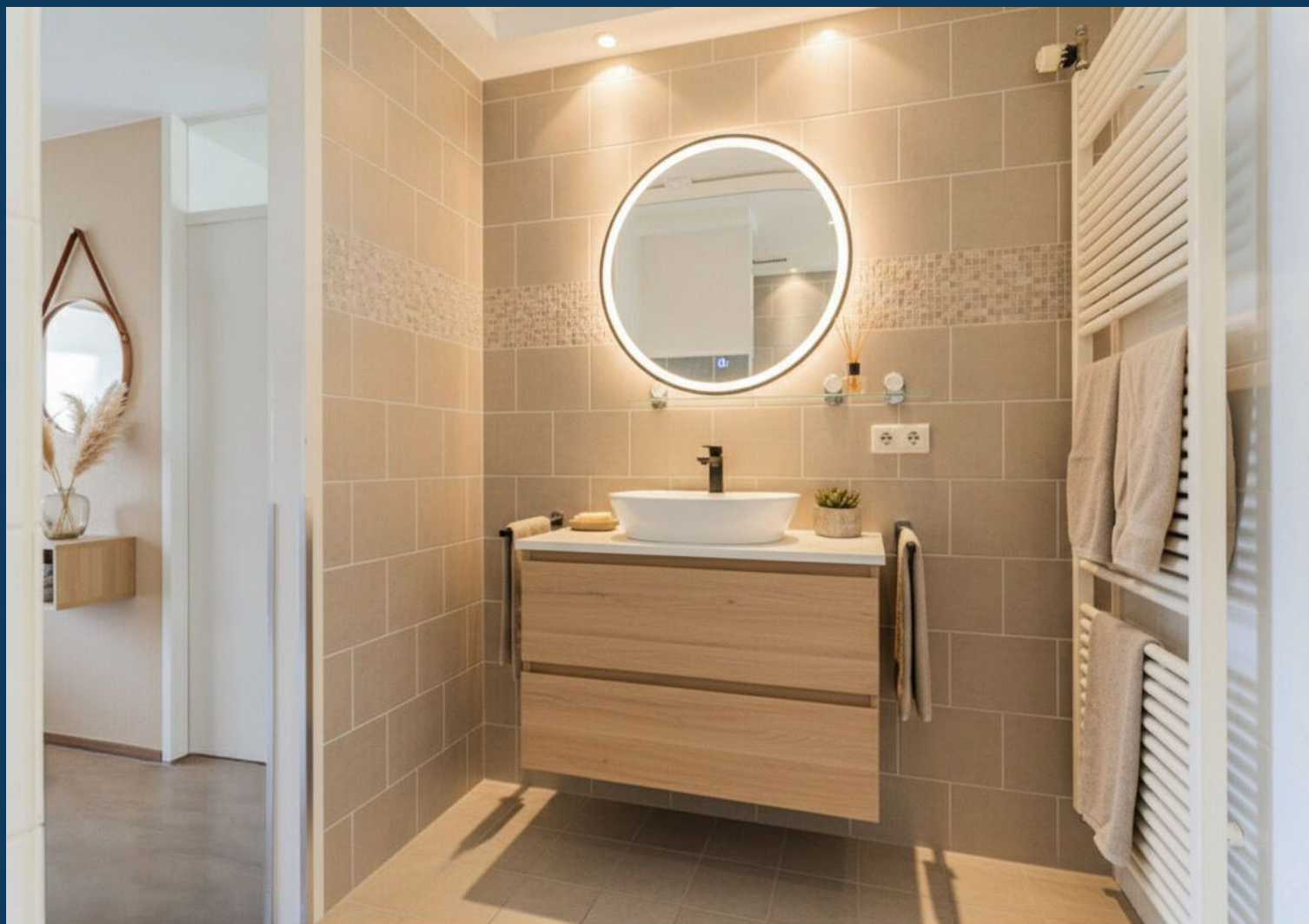
► Badkamer



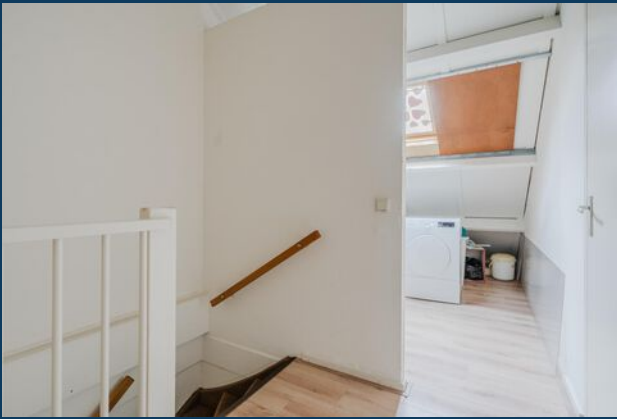
De badkamer is aangepast voor mensen met een handicap.

**Smaakneutrale
afwerking**

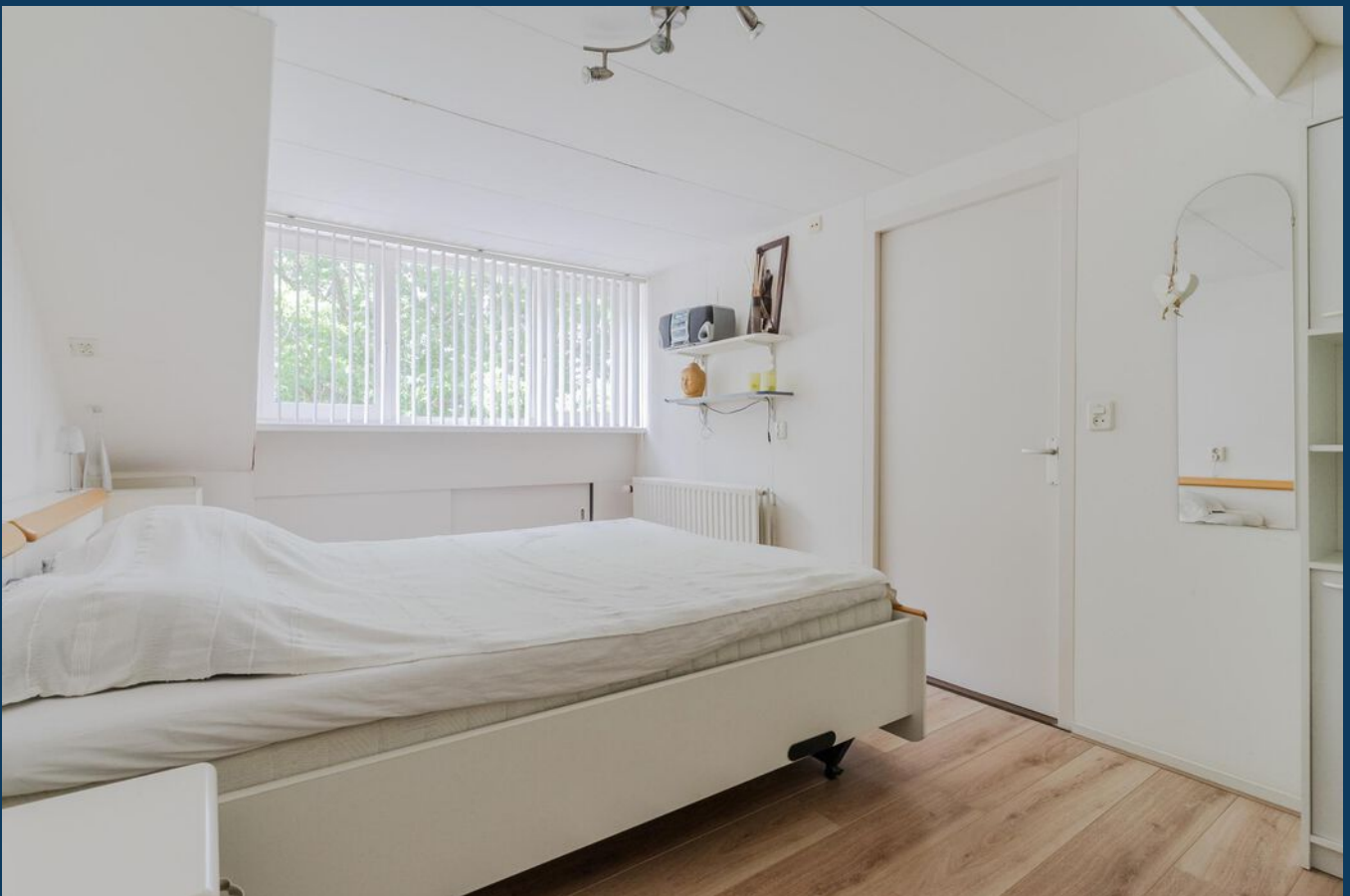




IMPRESSIE BADKAMER



Op de tweede verdieping is een fraaie 3e slaapkamer gerealiseerd. De aan de voorzijde geplaatste dakkapel maakt deze kamer extra ruim.

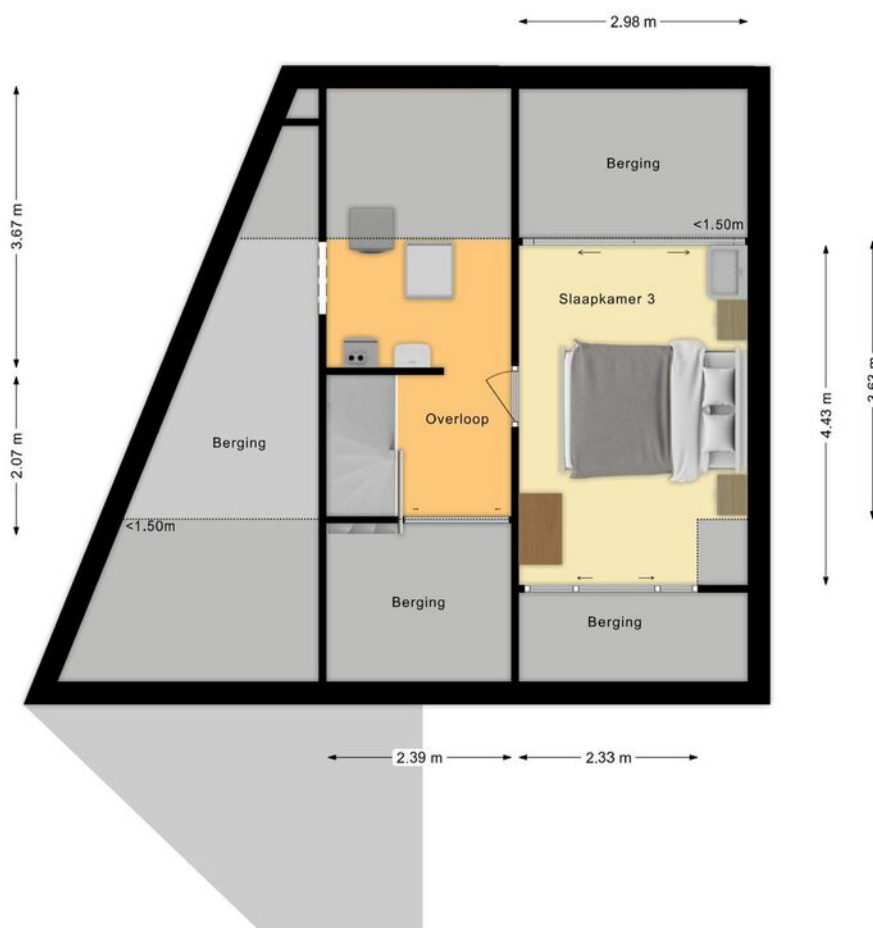




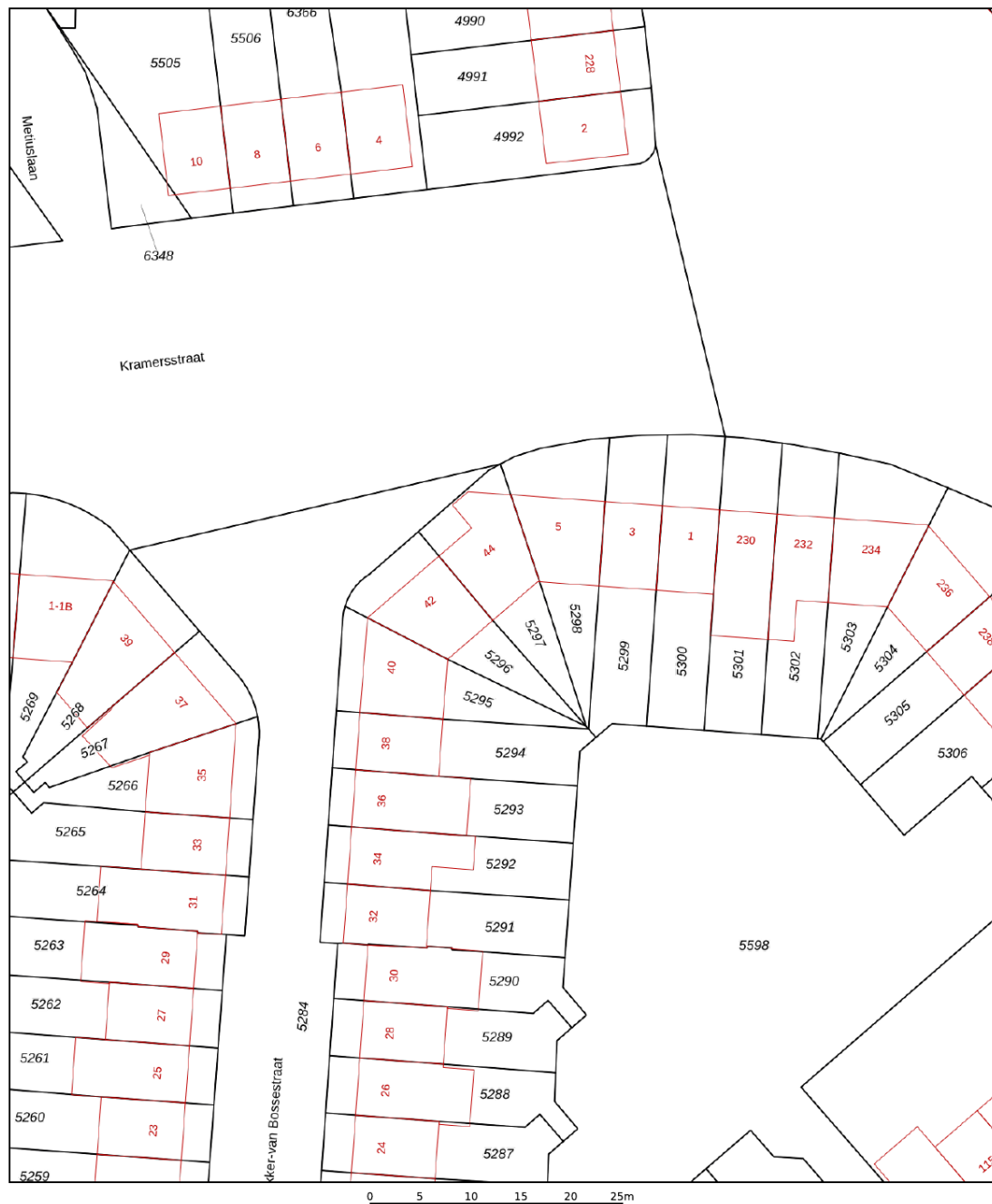
Begane grond



Eerste verdieping

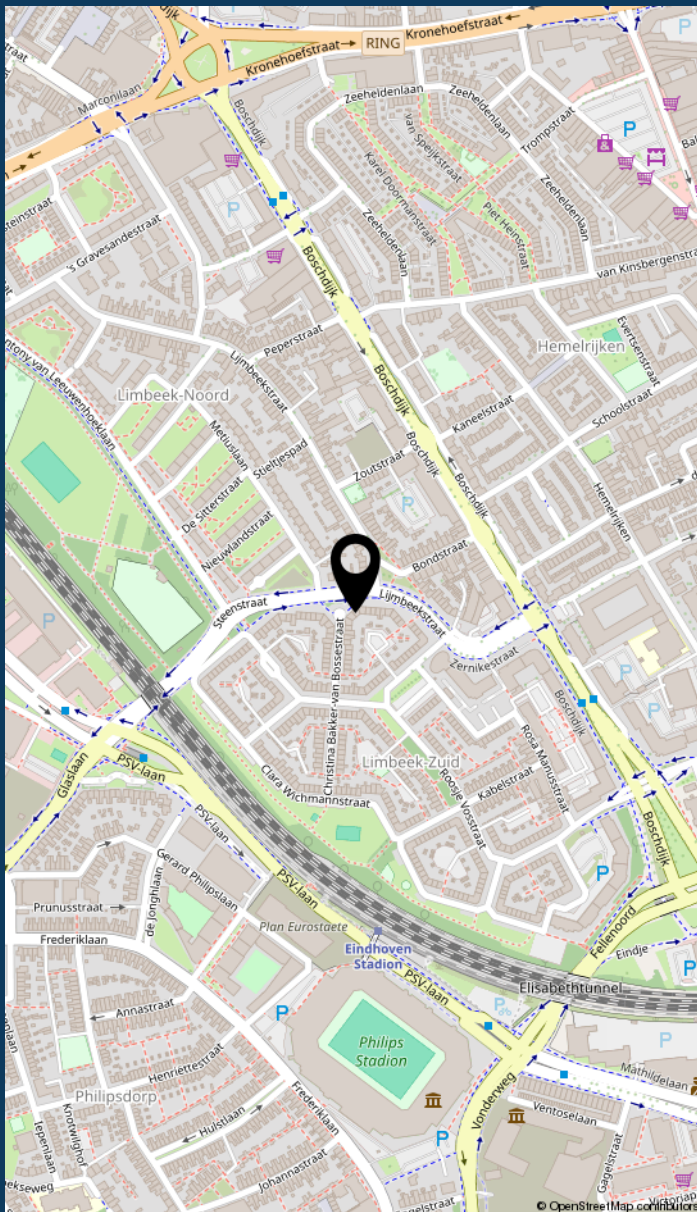


Tweede verdieping



Points of interest

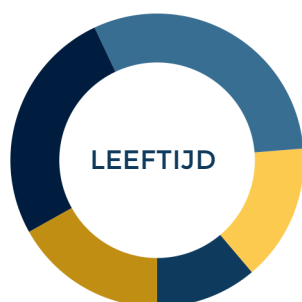
- Centrum van Eindhoven
- Centraal Station
- Treinstation Beukenlaan
- Winkelgebied Kruisstraat/Woenselse Markt
(iedere zaterdag grootste markt van Eindhoven)
- TU/e
- Fontys Hogescholen
- Uitvalswegen (naar noord en zuid)
- PSV-stadion
- Strijp S
- Jumbo Boschdijk



Locatie van de woning



INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 11%

15 - 24: 15%

25 - 44: 31%

45 - 64: 26%

65+: 17%



Eenpersoons: 56%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 21%



Koop: 20%

Huur: 80%



Buurtinformatie - Eindhoven / Limbeek-
Zuid

52%
MANNEN

48%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	🏠		
(Gas)kachels	🏠		
Designradiator(en)	🏠		
Radiatorafwerking	🏠		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen		🏠	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages			🏠
- rolgordijnen			🏠
- jaloezieën			🏠
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	🏠		
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- (gas)fornuis	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- magnetron	🏠		
- oven	🏠		



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐
- koelkast	☐	☒	☐
- koel-vriescombinatie	☒	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Airconditioning			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Zonwering			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			



► JOUW MAKELAAR:

Casper Mol



Hallo!

Casper Mol
Register Makelaar/
Taxateur (RMT)

Bezoekadres
Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven

Inmiddels ben ik alweer sinds 1997 werkzaam als makelaar in de regio Eindhoven. In eerste instantie heb ik mijzelf voornamelijk bezig gehouden met nieuwbouw, maar al snel kwam daar de aan- en verkoop van bestaande woningen bij. In 2002 ben ik voor de NVM beëdigd als makelaar/taxateur en vanaf dat moment behoort het taxeren van woningen en appartementen ook tot mijn werkzaamheden.

Medio 2010 heb ik de stoute schoenen aangetrokken en ben ik als franchisenemer bij Maas Makelaars aan de slag gegaan. Ik heb er nachten van wakker gelegen, maar uiteindelijk blijkt dit de beste keuze te zijn geweest die ik had kunnen maken. De afgelopen 10 jaar ben ik met nog meer plezier dan voorheen naar kantoor gegaan. Ik houd van contact met mensen en ik doe meer dan 100% mijn best om er voor iedere opdrachtgever het uiterste uit te halen. Als ik dit nog jaren mag blijven doen, sta ik iedere dag weer met een glimlach op.

Als familiemakelaar vinden wij het belangrijk dat je huis een thuis wordt. Dit hebben we voor verschillende generaties mogen verzorgen. Bij ons vind je geen standaard aanpak, maar keer op keer een persoonlijke aanpak in de verkoop en aankoop van je huis. We nemen de tijd voor je. Want bij het kopen of verkopen van een plek waar je iedere dag bent, komt ontzettend veel gevoel kijken. Je helemaal thuis kunnen voelen in je nieuwe woning, dat is waar het om draait. En ook als je jouw woning verkoopt, dan wil je dat de volgende eigenaar net zo blij met je huis is als dat jij dat bent geweest. Doordat wij gaan voor deze persoonlijke aanpak, weten verschillende generaties ons te vinden. Dit doen wij al ruim negentig jaar.

MAAS **MAKELAARS**
SINDS 1929 **HYPOTHEKEN**
VERZEKERINGEN

JOUW MAKELAAR IN EINDHOVEN, VOOR NU EN IN DE TOEKOMST

► MAAS HYPOTHEKEN



Hallo!

Patrick Verbakel
Hypotheekadviseur

Bezoekadres
Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven

Van een hypotheekadviseur mag u één ding verwachten: een advies dat 100% past bij uw situatie. Patrick Verbakel van Maas Hypotheken & Verzekeringen stelt uw wensen en belangen altijd voorop.

Scherpste hypotheekvoorwaarden

Geheel onafhankelijk van banken en andere hypotheekverstrekkers breng ik in kaart welke oplossing het beste bij u past. Maas Hypotheken & Verzekeringen bemiddelt tussen alle hypotheekverstrekkers in Nederland en zet zich in om de scherpste voorwaarden voor u te bedingen.

Maas Hypotheken & Verzekeringen regelt alles voor u

Bij het kopen van een woning komt veel kijken. Of dat nu een eerste huis is of een andere woning. Graag begeleidt Maas Hypotheken & Verzekeringen u in het hele traject. Ik regel alles wat nodig is, neem de concept-koopakte door en ga mee naar de notaris. Als partner sta ik u met raad en daad bij.

Wilt u meer informatie? Neem contact op of neem een kijkje op de website.

040 - 244 54 55 | info@maashypotheken.nl



WWW.MAASHYPOTHEKEN.NL

This image shows a blank 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.

► BELANGRIJKE INFORMATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

In Move.nl vind je alle belangrijke informatie met betrekking tot de woning zoals de vragenlijst, energielabel en verkoopprocedure.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Welcome to Eindhoven

When searching for your perfect home in the Netherlands, there are various factors to take into account. To help you, we made you a list of useful things to know when buying or renting a house in the Netherlands.



Renting or buying a house in the Netherlands?
Choose an NVM real estate agent

Top 9 before you sign

1 Use an NVM real estate agent

An agent can only act on behalf of the buyer or the seller, but not both. Your own NVM agent will help you navigate the Dutch waters, search for suitable options, screen the property, handle negotiations, check the contracts and so on. You'll be in good hands.

2 Be on time

Punctuality is a big deal in the Netherlands. If you are delayed or can't make it to an appointment, make sure you cancel on time – at least 24 hours beforehand.

3 Set your budget

Don't bid more than what you can afford or want to pay. Your agent will advise you on the right price, and can also recommend mortgage advisors, so you can see how much you can borrow.

4 Negotiation expertise

Let your real estate agent handle the negotiations for you during the bidding process, so that you are not faced with surprises further down the line.

5 When (not) to talk about money

Once you have agreed on a price and are going to sign the contract, don't reopen negotiations. This will probably upset the owners and you could lose the deal.

6 One bid at a time

It is not common in the Netherlands to bid on several houses at the same time.

7 Like the furniture?

In homes and apartments, the kitchen and bathroom are normally included, but the furniture isn't always. If you want certain items to stay, make sure to attach a list of items with your specifications. Your agent will help you with this.

8 Your word is a big deal

An oral agreement between a private buyer and a private seller is not binding during purchase (it is when you rent), but carries a lot of weight. It's best to be absolutely sure that you really want the home before signing, although you have 3 days to reconsider.

9 Viewings with few people

When you are going to view a home or apartment, come alone or with your partner. It's not common to bring the kids to a first viewing. If you do have to, please let your agent know.



www.nvm.nl/expat

Maas Makelaars

Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven
040 – 244 54 55
info@maasmakelaars.nl
www.maasmakelaars.nl
Opening hours
Monday to Friday, 09.00 - 17.30 hrs



WE
HELPE
JE **WOON**
WENSEN
WAAR TE
MAKEN

040 - 244 54 55
info@maasmakelaars.nl
www.maasmakelaars.nl

GRATIS WAARDEBEPALING

Heb je zelf een eigen woning en verkoopplannen? Wij komen graag een keertje bij je langs voor een persoonlijk advies en waardebeoordeling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



Maas Makelaars B.V. Boschdijk 272 5612 HJ Eindhoven
verkoop | aankoop | taxatie | hypotheek | verzekeringen