

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
TWEERIJTEN 12



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	€850.000,- k.k.
Type woning	geschakelde woning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1995
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	825 m ³
Woonoppervlakte	211 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Overig inpandige ruimte	22 m ²
Externe buitenruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	425 m ²
Tuinligging	zuidwest
Tuin afmetingen	circa 175 m ²
Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Extra ruimtelijk door het vele licht dat in de woon- en eetkamer binnenkomt

OMSCHRIJVING

Op een royaal hoekperceel gelegen vrijstaand geschakelde woning met een woonoppervlakte van maar liefst 211 m²!

Deze fraaie woning, op een van de leukste plekken in het oosten van Nuenen, heeft veel meer te bieden dan je zou denken. Alleen al de woonkamer is bijvoorbeeld bijna 50 m² groot, er bevinden zich maar liefst 4 riante slaapkamers op de 1e verdieping en op de 2e etage kan ook nog een 5e slaapkamer worden gerealiseerd. Daarmee is trouwens lang niet alles gezegd en dat vormt de perfecte reden om deze woning eens van binnen te komen bekijken.

Bij binnenkomst is al meteen goed te zien waar dit prachtige huis nu echt voor staat... ontzettend veel ruimte, een keurige afwerking en een praktische indeling. Vanuit de hal is niet alleen het toilet, maar natuurlijk ook de L-vormige woonkamer te bereiken. Hier maakt de aan de zijkant aangebouwde erker de indeling speels, de gaschaard zorgt voor extra veel sfeer en een grote schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

Aansluitend aan het eetgedeelte ligt de keuken met een keukeninrichting voorzien van een eiland en alle gewenste apparatuur. Een deur biedt toegang tot de bijkeuken en hier is een pantry geplaatst. Zowel de tuin als de garage zijn vanuit hier te bereiken. De inpandige garage is onder andere uitgevoerd met openslaande deuren en een uitstortgootsteen.

De inrichting van de tuin sluit uitstekend aan op de stijl van het huis. Een groot terras met een fraaie houten overkapping, het gazon, het houten tuinhuis en de vele volwassen beplanting zorgen voor een heel aangenaam gevoel. Door de ligging op het zuidwesten kan hier de hele dag van de zon worden genoten en via een poort is de aan de zijkant gelegen straat eenvoudig te bereiken.

► OMSCHRIJVING

Op de 1e verdieping liggen in totaal 4 riante slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer toegang biedt tot het balkon. Zowel de ouderslaapkamer als de slaapkamer boven de garage zijn bijna 18 m² groot. De 2 andere slaapkamers zijn met een oppervlakte van ongeveer 10 m² ook erg comfortabel te noemen. Aan de achterzijde ligt de in 2021 vernieuwde badkamer waar je de beschikking hebt over een ruime inloopdouche met regendouche, een ligbad met whirlpoolfunctie, een hangend toilet en een wastafel in meubel. Tot slot ligt er achter de slaapkamer boven de garage nog een hele praktische bergzolder waar zich o.a. de HR cv combi-ketel bevindt.

De 2e etage zal iedereen verrassen, want deze verdieping is namelijk ongekend ruim en daardoor bestaat er de mogelijkheid om hier nog een (of meerdere) prachtige slaapkamer(s) te realiseren.

De gemeente Nuenen biedt tot slot volop mogelijkheden tot recreëren, onder andere in de prachtige natuurgebieden om het dorp heen en in het gezellige Park met de omliggende horeca. In de directe nabijheid bevinden zich verder een groot sportpark, een (brede) basisschool en een school voor het voortgezet onderwijs. De snelle busverbinding (HOV) met Eindhoven ligt aan de rand van het centrum en via de A270 zijn zowel Eindhoven als Helmond in een mum van tijd te bereiken.

► OMSCHRIJVING

Enkele belangrijke kenmerken:

- Ongekend ruim vrijstaand geschakeld woonhuis;
- In eigen beheer gebouwd met degelijke materialen;
- Keurig afgewerkt en uitstekend onderhouden;
- Rustige ligging op een groot hoekperceel in het oosten van Nuenen;
- Aangebouwde garage (in pandig bereikbaar) en een eigen oprit;
- Fraai ingerichte achtertuin met overdekt terras voorzien van gashaard;
- De tegelvloer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de garage);
- Vastliggende eikenhouten vloer op de 1e verdieping (m.u.v. de bergzolder);
- De wanden en plafonds in de gehele woning zijn netjes afgewerkt;
- Hardhouten trappen;
- Nefit Trendline cv combi-ketel (bouwjaar 2020);
- Er liggen 18 zonnepanelen op het dak van de woning;
- Volledig geïsoleerd;
- Hardhouten kozijnen met roedeverdeling, alle voorzien HR-beglazing;
- Uitgebreide elektrische installatie (2021) en een glasvezelaansluiting.

Vrijstaand geschakeld wonen op een riant hoekperceel



Dit huis ligt op een bijzonder mooie plek en de woonoppervlakte is ongekend groot (maar liefst 211 m2)

Deze woning is verder in eigen beheer gebouwd en er is daarbij gebruik gemaakt van degelijke materialen.

De 2 woningen, die onderdeel uitmaakten van het bouwproject, schakelen aan elkaar met de garage. Op de garage is ook nog een extra ruimte gecreëerd waar zich in dit huis de 4e slaapkamer en een bergzolder bevinden.

► Prettig binnenkomen





Relaxen en eten op een perfecte manier gecombineerd





Intens genieten van lekker eten met familie en vrienden... hier is het mogelijk!





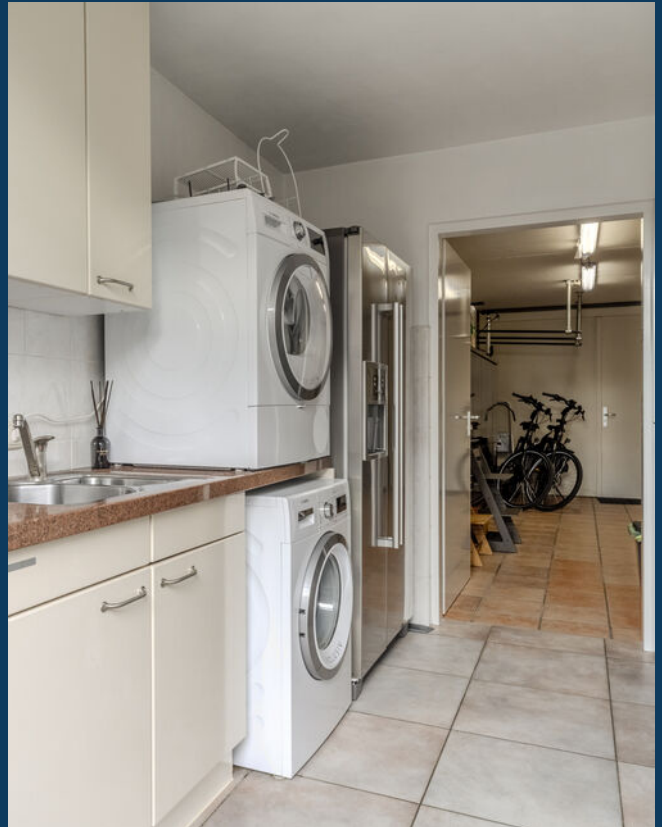
KOKEN IS HIER
GEEN KUNST

► Uitgebreide keukeninrichting met eiland





Praktische bijkeuken en inpandige garage





Volop genieten van het buitenleven





In het voorjaar, tijdens de herfst of op
zwoele zomerse avonden... het is altijd
genieten onder de terrasoverkapping



► Eerste verdieping



Op de 1e verdieping liggen maar liefst 4 comfortabele slaapkamers, een bergzolder/wasruimte en een luxe badkamer

Enorme
bergzolder/
wasruimte



► Ouderslaapkamer met balkon



► Slaapkamer 2



► Slaapkamer 3



► Slaapkamer 4 boven de garage





BADEN IN LUXE



**Even tot rust komen in een warm bad of
onder een verfrissende douche**



- Tweede verdieping: ruimte genoeg voor een of meerdere extra slaapkamer(s)



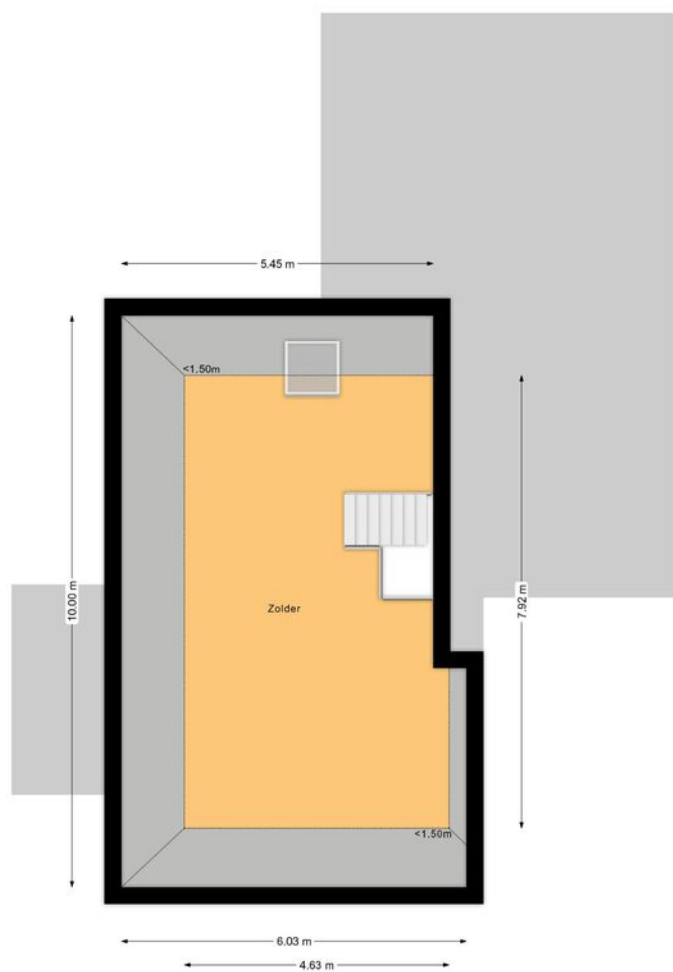


Begane grond

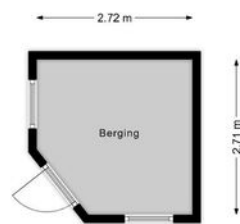


Eerste verdieping

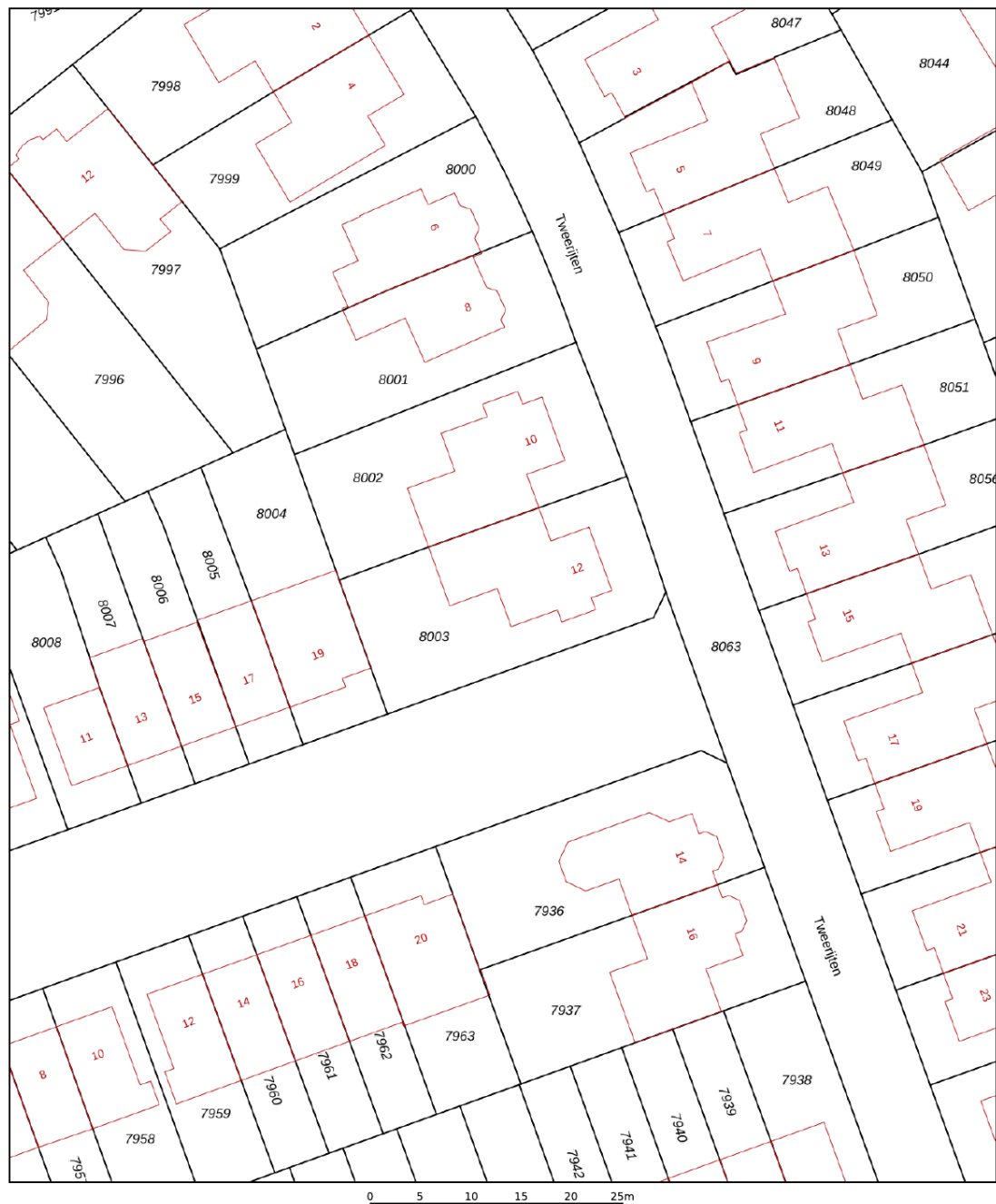




Tweede verdieping



Tuinhuis

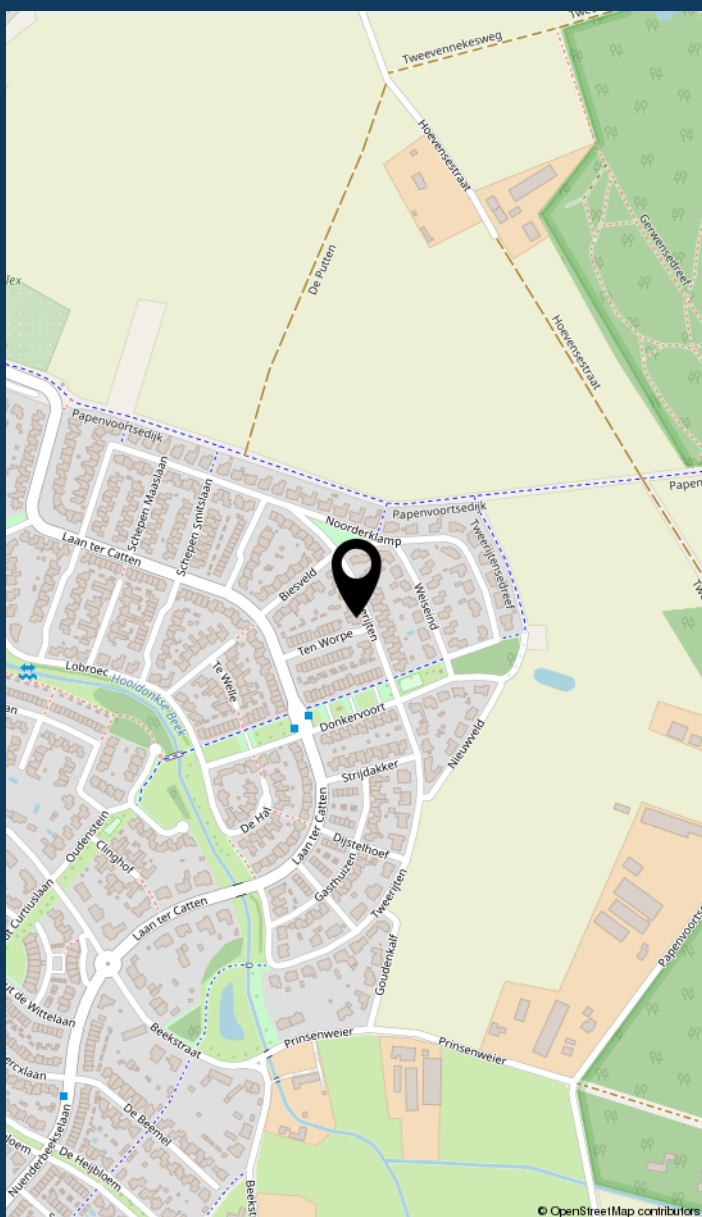


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuenen
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	8003
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025 De 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.			



Points of interest

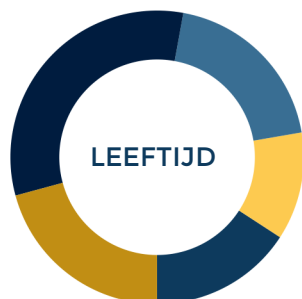
- Natuurgebied Papenvoortse Heide
- Openbare basisschool De Rietpluim (brede school)
- Kidscentrum De Nieuwe Linde
- Nuenen centrum
- Huisartsenpraktijk Anderegglaan
- Huisartstenpraktijk Laan ter Catten
- Sportpark "Oude Landen"
- Fysiotherapie Het Steenen Huys
- Transferium openbaar vervoer
- Bushalte
- Nuenens College
- Scouting Panta Rhei
- Skatebaan
- Buitenfitnessplaats



Locatie van
de woning



INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 19%

45 - 64: 32%

65+: 21%



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 40%



Koop: 75%

Huur: 25%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Nuenen-Oost

50%
MANNEN

50%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- koelkast	☒	☐	☐
- vriezer	☐	☒	☐
- koel-vriescombinatie	☐	☒	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
- koffiezetapparaat	☐	☒	☐
Woning - Sanitair/sauna	☐	☐	☐
opbouw sunshower + infrarood	☒	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐
- douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
- Spiegel met verlichting	☒	☐	☐
- opbergkastje	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Gaskachel overkapping			
Plissé/hordeur schuifpui			
Zonwering			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
enkele planten gaan mee			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Overkapping			



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

► 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