

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
MEERBERGSVEN 70



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!

Joris Maas
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	€550.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	426 m ³
Woonoppervlakte	120 m ²
Externe buitenruimte	31 m ²
Perceeloppervlakte	177 m ²
Tuinligging	west
Energie label	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



UITGEBOUWDE EN LUXE AFGEWERKTE
TUSSENWONING

Instapklare uitgebouwde tussenwoning met tuin en extra grote garage

Ben jij op zoek naar een sfeervolle, luxe afgewerkte woning waar je zó in kunt trekken? Dan hebben wij dé perfecte plek voor je! Deze instapklare tussenwoning combineert ruimte, comfort en een fijne ligging in een rustige, autovrije straat. Met een uitgebouwde woonkamer, moderne keuken, twee badkamers en een extra grote garage heb je hier alles wat je nodig hebt.

De woning

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de ruime hal met trapopgang en een nette, geheel betegelde toiletruimte. Vanuit de hal stap je de gezellige woonkamer binnen. Aan de voorzijde ligt de half open keuken in L-opstelling. Deze keuken is recent vernieuwd en uitgerust met alle gemakken: oven, kookplaat, afzuigkap, koelkast/vriezer en vaatwasser. Bovendien heb je vanuit de eettafel een leuk uitzicht op het groene plantsoen aan de voorzijde.

De woonkamer is aan de achterzijde flink uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat en openslaande tuindeuren, waardoor het er heerlijk licht en ruimtelijk is. Achter de woning ligt een fijne tuin met gazon, terras en een handige luifel. Vanuit de tuin bereik je de extra brede, spouw gebouwde garage die onlangs is voorzien van nieuwe dakbedekking – ideaal voor hobby's, opslag of het stallen van een auto.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is afgewerkt met een fraaie parketvloer en biedt twee royale slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast en een luxe badkamer en suite met inloofdouche en wastafelmeubel. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Op de overloop bevindt zich een tweede, geheel betegelde badkamer met een inloofdouche voorzien van regendouche en zijsproeiers, een wastafel en een toilet.

► OMSCHRIJVING

Zolderverdieping

Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor wasapparatuur, de cv-installatie en extra bergruimte. De ruime zolderkamer is voorzien van een grote dakkapel en eveneens afgewerkt met een parketvloer – een perfecte plek voor een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

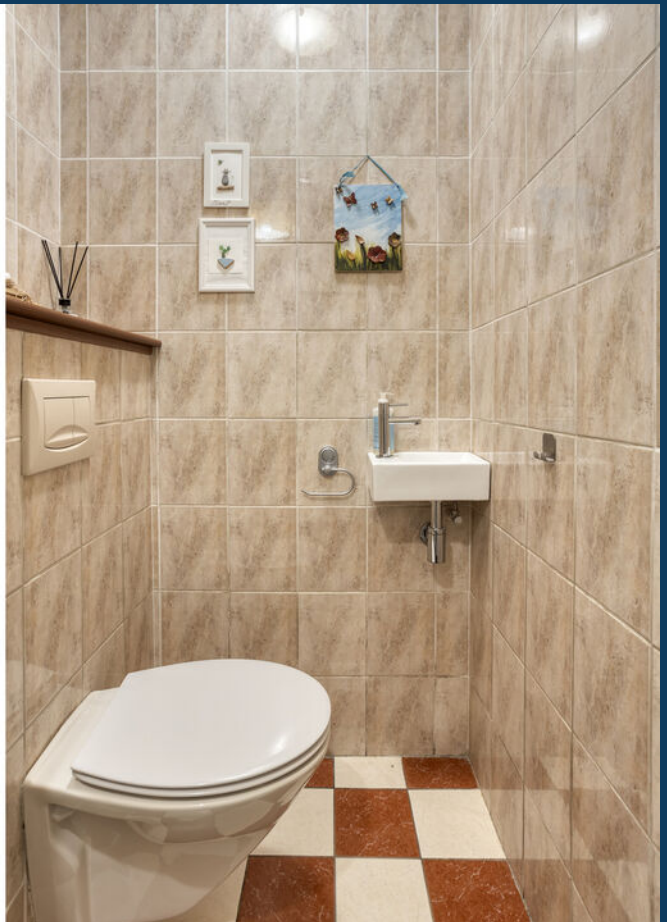
Omgeving

Deze woning ligt in de geliefde wijk Gijzenrooi in Stratum: een ideale locatie tussen stad en natuur. Binnen 10 minuten fietsen sta je in het bruisende centrum van Eindhoven, maar wandel je net zo makkelijk zo het natuurgebied "Riel" in. In de wijk zelf vind je scholen, winkels, sportfaciliteiten en medische voorzieningen. Ook ASML, de High Tech Campus en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Pluspunten op een rijtje:

- * In 2019 gerenoveerd
- * Luxe afgewerkt en instapklaar
- * Uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en openslaande deuren
- * Vernieuwde keuken met complete inbouwapparatuur
- * Twee moderne badkamers, waarvan één en suite
- * Twee ruime slaapkamers + extra slaapkamer op zolder
- * Fraaie parketvloeren op de verdiepingen
- * Extra brede, spouw gebouwde garage met nieuw dak
- * Tuin met terras, gazon en luifel
- * Energielabel A en zonnepanelen
- * Gelegen in de populaire wijk Gijzenrooi, dichtbij stad én natuur

► ENTREE MET TOILETRUIMTE



VERNIEUWDE KEUKEN



► GELEGEN AAN DE VOORZIJD



▶ UITGEBOUWDE WOONKAMER MET LICHTSTRAAT EN TUINDEUREN



► LICHT EN RUIMTELIJK





EERSTE VERDIEPING

► SLAAPKAMER 1



► BADKAMER

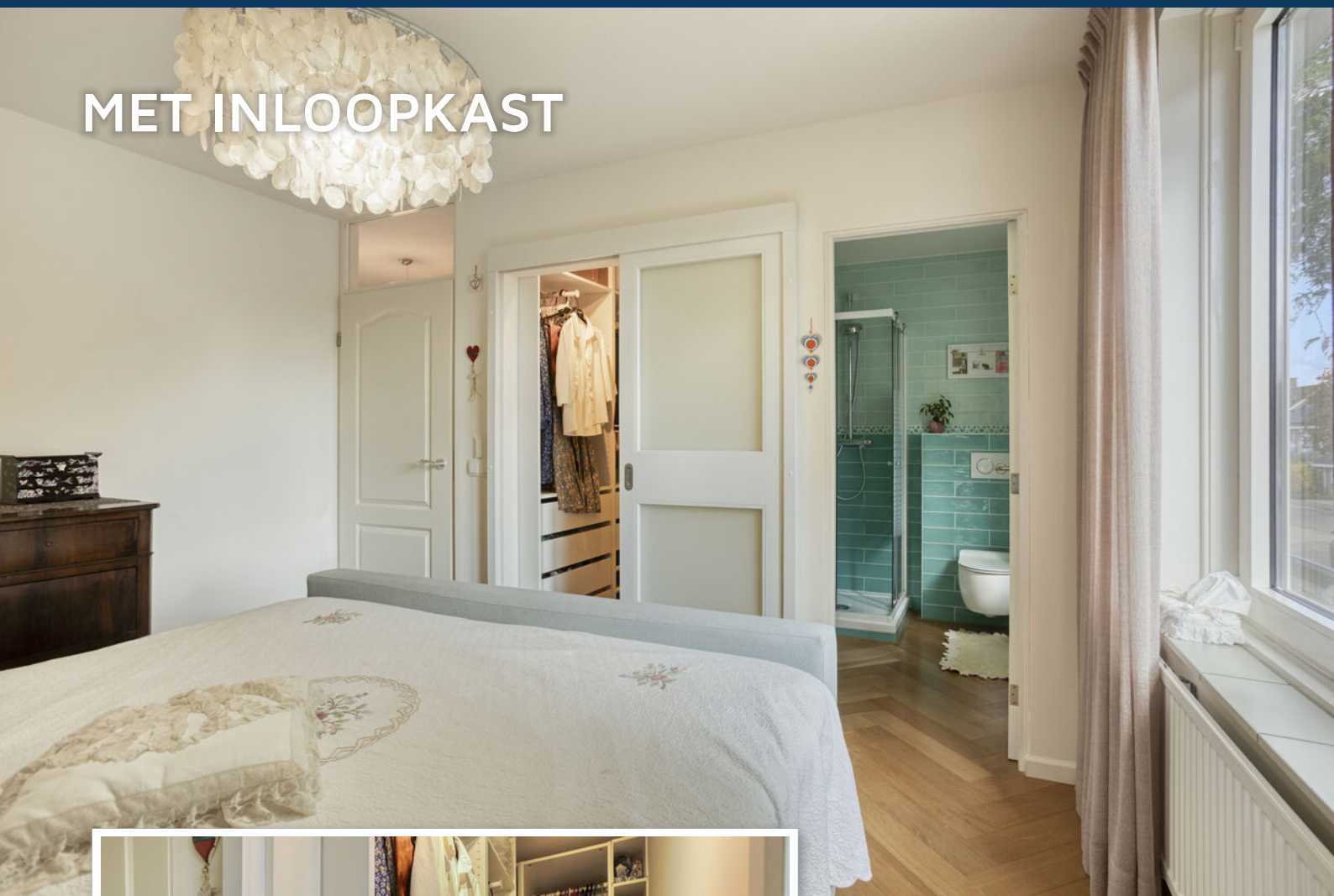




► SLAAPKAMER 2



MET INLOOPKAST



► EN BADKAMER EN SUITE



► TWEEDE VERDIEPING





RUIME ZOLDERKAMER MET EEN GROTE DAKKAPEL



► DIEPE ACHTERTUIN OP HET WESTEN



► TOEGANG TOT DE EXTRA GROTE GARAGE



▶ GELEGEN IN DE POPULIARE WIJK GIJZENROOI





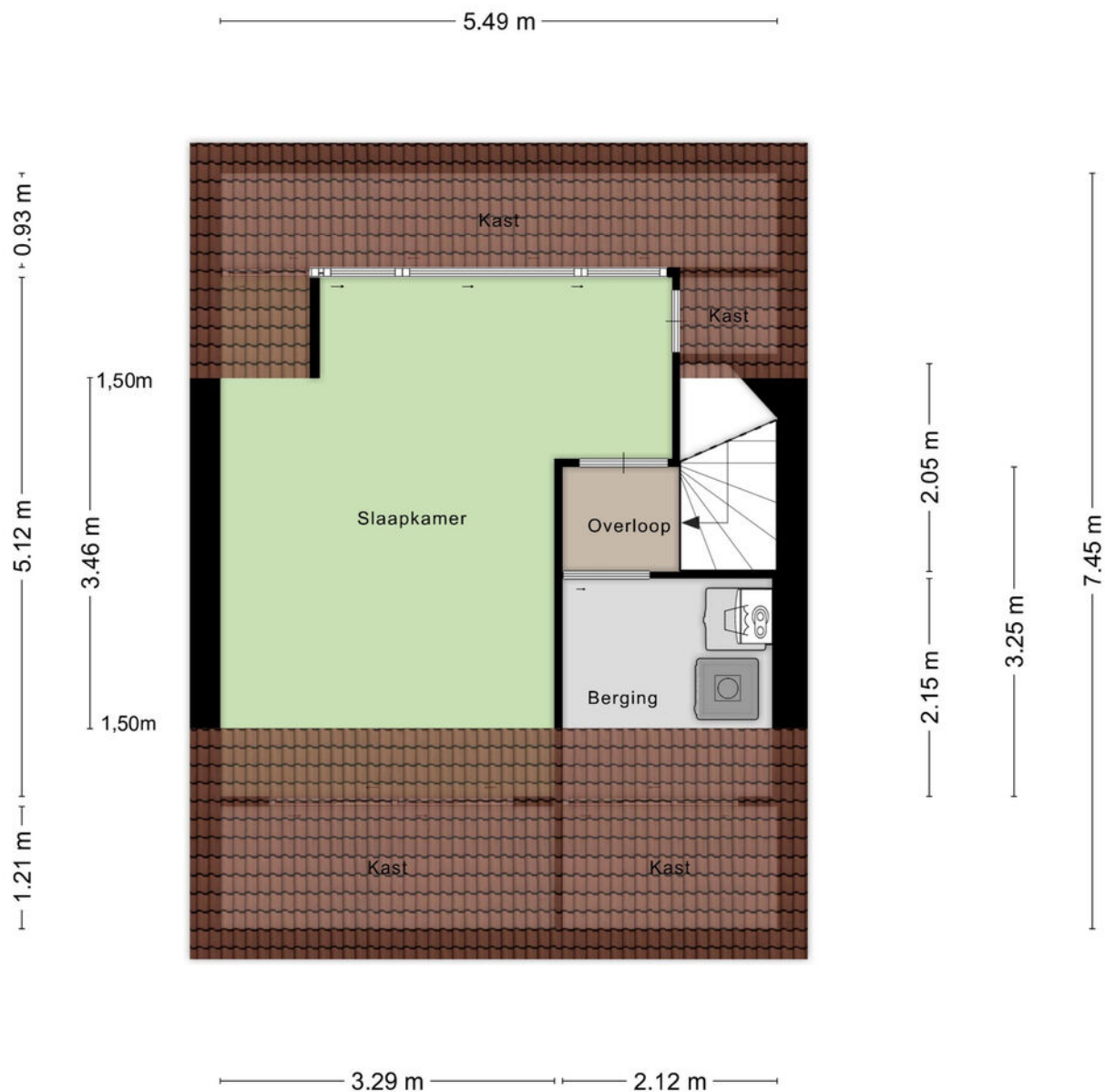
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



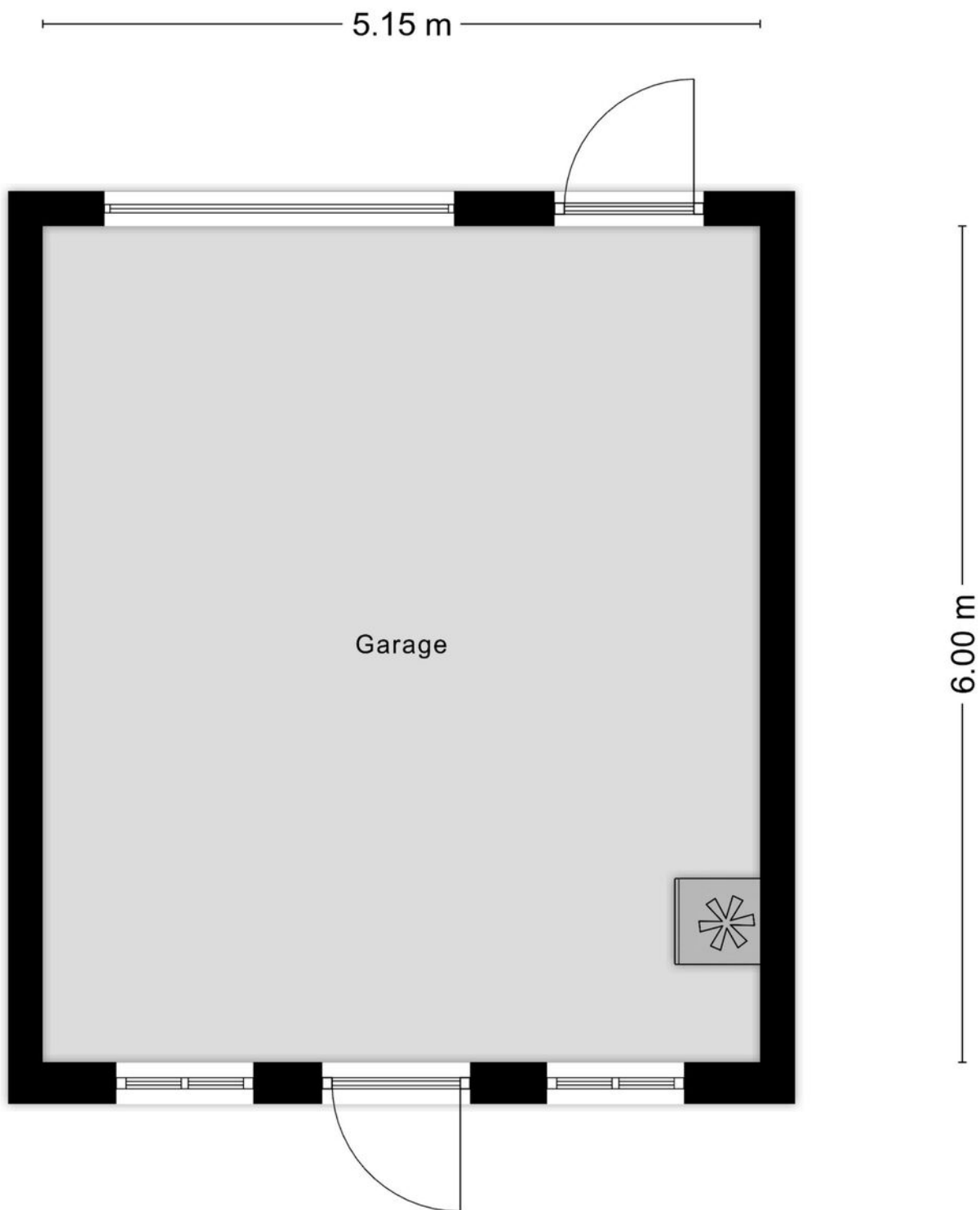
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING



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

GARAGE



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Stratum
	Huisnummer	Sectie		F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3907

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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.

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen	🏠		
- Philips hue light bulbs		🏠	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- overgordijnen		🏠	
- jaloezieën	🏠		
- (losse) horren/rolhorren	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	🏠		
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- oven	🏠		
- koel-vriescombinatie	🏠		
- vaatwasser	🏠		
- koffiezetapparaat		🏠	
Woning - Sanitair/sauna			



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- Philips Hue spiegel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Zonwering			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Philips Hue outdoor lighting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			



► JOUW MAKELAAR:

Joris Maas



Hallo!

Joris Maas
Register Makelaar /
Taxateur (RMT)

Bezoekadres
Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven

Al ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief als makelaar in Eindhoven en omgeving. In 2000 ben ik in 's-Hertogenbosch beëdigd als Makelaar en Taxateur in onroerende zaken. Als vooropleiding heb ik op de Fontys Hogeschool (Management Economie en Recht) gestudeerd met als specialisatie Makelaardij en Vastgoed.

Waarom ik voor dit vak gekozen heb?

Als vierde generatie van makelaars ben ik ermee opgegroeid en kwam ik als klein jongetje al vaak bij mijn vader en opa op kantoor. Het vak heeft veel leuke facetten en diverse disciplines van bouwkunde, recht en natuurlijk veel persoonlijk contact. Zelf vind ik het ook leuk om continue bezig te zijn met de ontwikkelingen in makelaardij en de woningmarkt. Ondanks dat we het oudste kantoor van Eindhoven zijn willen we toch altijd voorop lopen.

040 - 244 54 55 | joris@maasmakelaars.nl | 06-53688539

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
SINDS 1929
**MAKELAARS
HYPOTHEKEN
VERZEKERINGEN**

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO, 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



▶ 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