

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
GOUDHOEKSLAND 47



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	€1.250.000,- k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Soort woning	villa
Bouwjaar	2020
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	868 m ³
Woonoppervlakte	238 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	14 m ²
Perceeloppervlakte	590 m ²
Tuin afmetingen	circa 390 m ²
Energielabel	A+++
Isolatie	volledig geïsoleerd, HR++ glas
Warm water	elektrische boiler
Verwarming	vloerverwarming en -koeling, aardwarmtepomp, airco (bijgebouw)



Topligging in een recent gebouwde
woonwijk met alleen bestemmingsverkeer

OMSCHRIJVING

- IN 2020 IN EIGEN BEHEER GEBOUWD
- GEBOUWD VOLGENS HET NUL-OP-DE-METER-PRINCIPE (ENERGIELABEL A+++)
- LUXE AFWERKING
- LEVENSLLOOPBESTENDIGE INDELING (SLAAPKAMER EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND)
- BIJGEBOUW MET GARAGE EN APARTE (MANTELZORG)WONING
- FRAAI AANGELEGDE TUIN MET BERGING/TERRASOVERKAPPING EN VOLOP PRIVACY DOOR VRIJE LIGGING AAN DE ACHTERZIJDE
- ZEER FRAAIE LIGGING IN NIEUW GEBOUWDE WIJK AAN EEN STRAAT MET GROTE BOMEN

Dit subliem afgewerkte vrijstaande woonhuis in de jonge woonwijk GerwenZO! heeft voor iedereen iets te bieden. De indeling op de begane grond is verre van traditioneel en de levensloopbestendige indeling mag met recht verrassend worden genoemd.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en is alleen al bijna 30 m² groot. Aan de achterzijde ligt een prachtige woonkeuken die met een oppervlakte van maar liefst 31 m² zelfs nog een stukje groter is. Net als de indeling, is ook de keukeninrichting erg bijzonder en dat komt niet alleen door de zeer uitgebreide en luxe uitvoering. De warme, natuurlijke kleur van de keuken springt namelijk direct in het oog en past uitstekend bij de prachtige eikenhouten vloer. Het uitzicht vanuit de woonkeuken op de fraai aangelegde achtertuin is optimaal door de grote glazen ramen. Daarnaast komt door het vele glas heel veel licht binnen en dat geeft een bijzonder aangename sfeer.

Doordat er aan de achterzijde een riante slaapvleugel is gerealiseerd, mag deze droomvilla ook nog eens levensloopbestendig worden genoemd. Dit gedeelte van het huis bestaat uit een slaapkamer, een walk-in closet en een luxe badkamer. Vanuit de slaapkamer is de tuin eveneens bereikbaar en met een hangcloset, een grote inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel ontbreekt het je in de badkamer aan niets.

ALLES VAN TOPNIVEAU EN GESCHIKT VOOR IEDERE DOELGROEP!

► OMSCHRIJVING

Openslaande deuren en een aparte loopdeur bieden vanuit de keuken toegang tot de achtertuin. De tuin kenmerkt zich door de smaakvolle inrichting met onder andere prachtige bomen/beplanting, een heerlijk gazon en met karakteristieke klinkers bestrate paden en terrassen. Hier kan altijd van de zon worden genoten en onder de 2 fantastische terrasoverkappingen kan van het vroege voorjaar tot het late najaar worden genoten van het buitenleven. De privacy is hier tot slot optimaal doordat de achtertuin grenst aan diverse grote percelen van de achter het huis gelegen woningen.

Aan de voorzijde ligt een oprit en aansluitend is een vrijstaand bijgebouw gebouwd. In het eerste deel van dit bijgebouw ligt de garage. In het achterste gedeelte is een buitengewoon mooie (mantelzorg)woning gerealiseerd. Deze woning bestaat uit een begane grond met een woonkamer, een keuken en een badkamer. Op de eerste verdieping is de slaapkamer gerealiseerd. Ideaal voor (schoon)ouders of kinderen die het niet voor elkaar krijgen om een woning te kopen.

Op de 1e verdieping van dit vrijstaande huis liggen in 2 meer dan royale slaapkamers, die respectievelijk bijna 29 m² en ongeveer 24 m² groot zijn. Tussen de beide slaapkamers ligt de 2e badkamer van deze woning. De afwerking is van een hoog niveau en biedt plaats aan een inloopdouche, een hangend toilet en een wastafelmeubel.

ALLES VAN TOPNIVEAU EN GESCHIKT VOOR IEDERE DOELGROEP!

► OMSCHRIJVING

De 2e verdieping zal iedereen compleet verrassen. De open zolder is namelijk ongekend ruim en de hoogte is gigantisch. Dit komt natuurlijk door de steile, hoge kap en hier zouden 2 prachtige slaapkamers kunnen worden gerealiseerd. Door het aanbrengen van een verlaagd plafond blijven er zelfs ongekend veel bergmogelijkheden over.

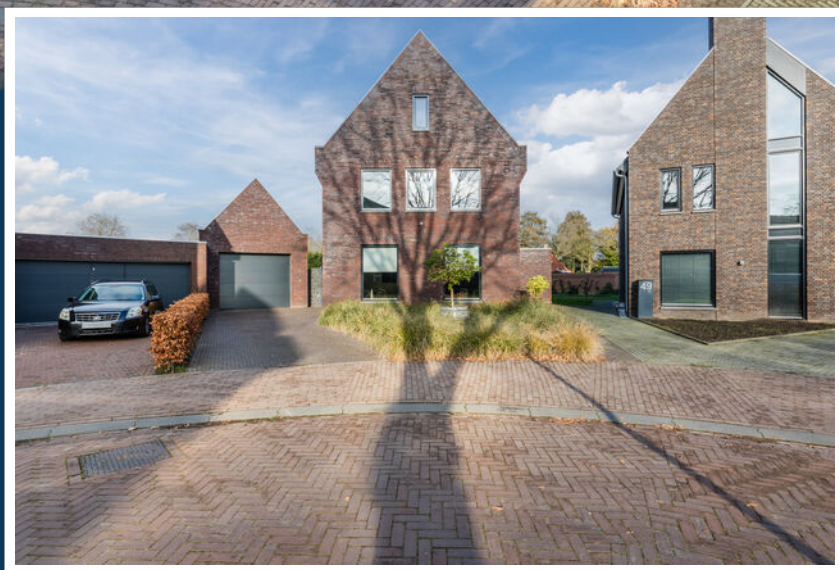
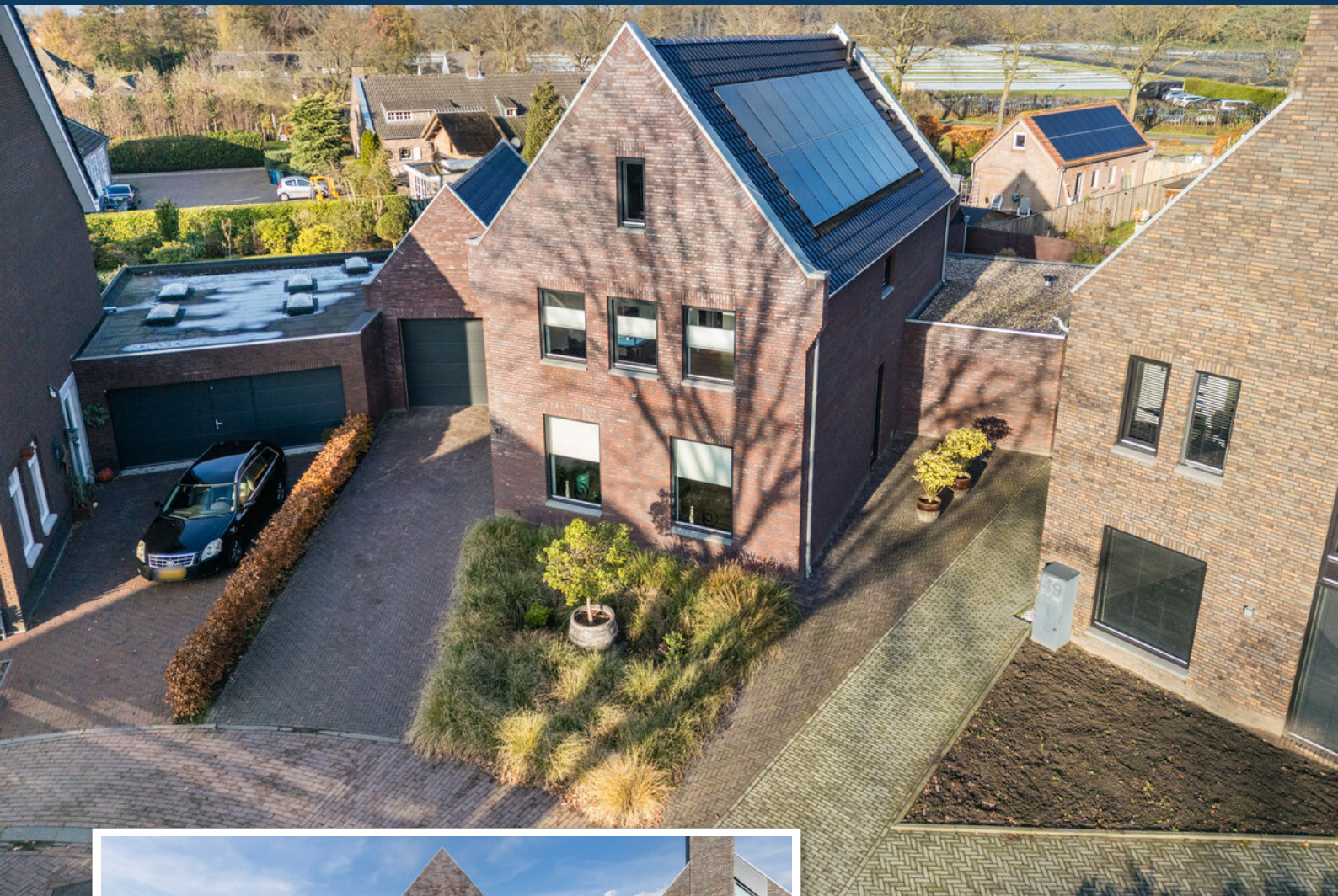
Gerwen ZO! is nog niet zo lang geleden gebouwd aan de rand van de bebouwde kom van Gerwen. De wijk ademt heel veel rust uit en kinderen kunnen zich vermaken op het speelveldje aan het einde van de straat. De woningen in de wijk zijn gebouwd in de stijl van de jaren '30 en doordat er geen enkele woning hetzelfde is, is er een zeer afwisselend straatbeeld ontstaan. Daarnaast zijn een aantal prachtige, bestaande bomen geïntegreerd in het nieuwbouwplan, waardoor er in deze fijne woonbuurt al vanaf het begin een erg groen karakter is ontwikkeld.

Het fraaie kerkdorp Gerwen biedt daarnaast volop mogelijkheden tot recreëren (prachtig natuurgebied aan de rand van de bebouwde kom). In de directe nabijheid bevinden zich meerdere sportparken en een brede school. Het dorp beschikt over een busverbinding met Nuenen/ Eindhoven en op slechts enkele minuten fietsen ligt het centrum van Nuenen.

Enkele belangrijke kenmerken:

- Vrijstaande villa;
- Karakteristieke uitstraling;
- Op hoog niveau afgewerkt;
- Gebouwd volgens het nul-op-de-meter-principe (aardwarmtepomp, 18 zonnepanelen en geheel voorzien van vloerverwarming/-koeling);
- Vrije ligging aan de achterkant door diepe tuinen van de achter het huis gelegen (vrijstaande) woningen;
- Totale woonoppervlakte van bijna 260 m2 (inclusief bijgebouw);
- Levensloopbestendige plattegrond op de begane grond;
- Mooie hoge plafonds en hoge binnendeuren;
- Binnendeuren zonder bovenlichten;
- De wanden en plafonds op de begane grond en op de 1e verdieping zijn uitgevoerd met stucwerk;
- Prachtige eikenhouten vloer op de gehele begane grond;
- Uniforme pvc-vloer op de 1e en 2e verdieping;
- Uitstekend geïsoleerd met o.a. hardhouten kozijnen met draai-/kantelramen (alle voorzien HR +/- beglazing);
- De berging en de overkapping zijn uitgevoerd met vloer- en spouwmuurisolatie;
- Uitgebreide elektrische installatie, pv-installatie (met omvormer) en een glasvezelaansluiting;
- Diepe oprit;
- Bijgebouw met tal van gebruiksmogelijkheden;
- Verwarming en koeling d.m.v. airconditioning in het bijgebouw.

ALLES VAN TOPNIVEAU EN GESCHIKT VOOR IEDERE DOELGROEP!



Wil jij wonen in een van de mooiste huizen in de fraaie wijk GerwenZO?

Pak dan nu je kans! Er zijn namelijk slechts 3 huizen in deze wijk die in eigen beheer zijn gebouwd en daar is dit er 1 van.

Deze villa heeft niet alleen een hele fraaie uitstraling, waarbij er een knipoog is gemaakt naar het verleden, maar er is bij de bouw van dit huis ook nog eens gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen.



Diverse gebruiksmogelijkheden en een multifunctioneel bijgebouw (garage en woning)



► Meesterlijke binnenkomst



► Luxe toiletruimte





**Relaxen met vrij uitzicht op een
ouderwets mooie straat met grote
volwassen bomen**



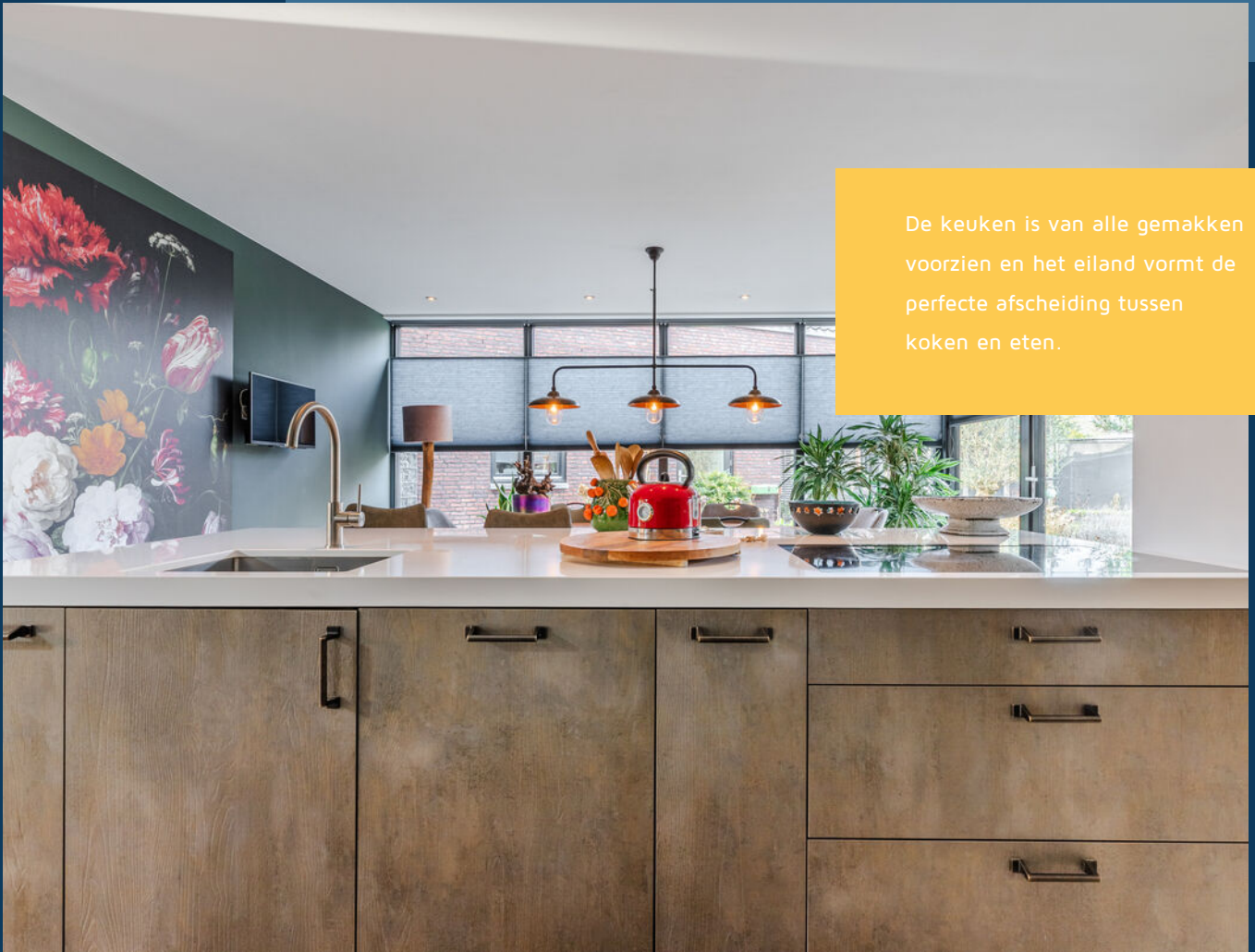
► Stijlvolle overgang van zitten naar eten





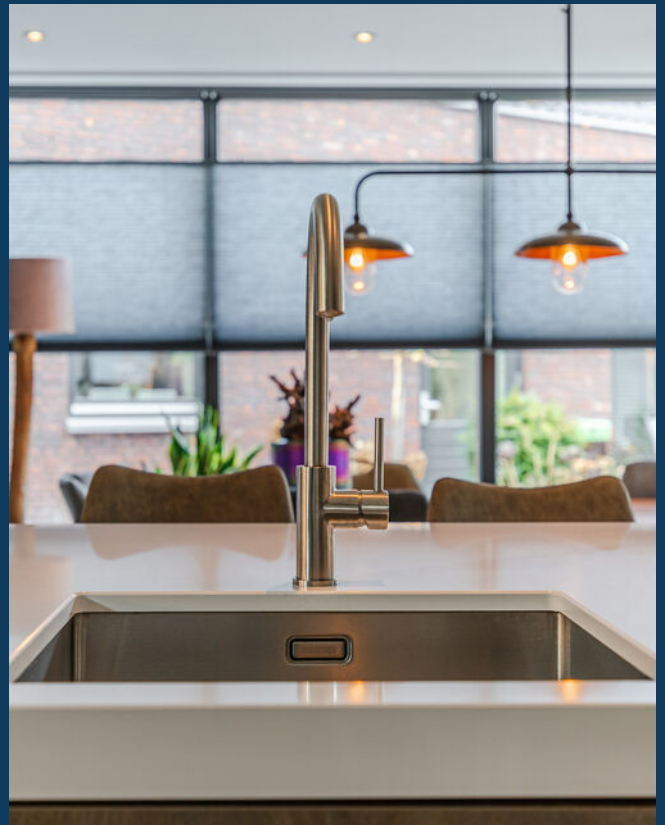
OPTIMAAL
GENIETEN VAN
LEKKER ETEN

► Woonkeuken van maar liefst 31 m2



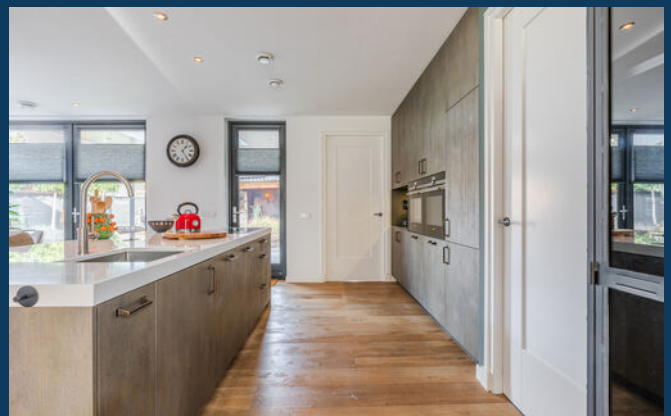
De keuken is van alle gemakken voorzien en het eiland vormt de perfecte afscheiding tussen koken en eten.

Luxe, smaakvolle
keukeninrichting
voorzien van alle
denkbare comfort





Koken is hier echt geen kunst



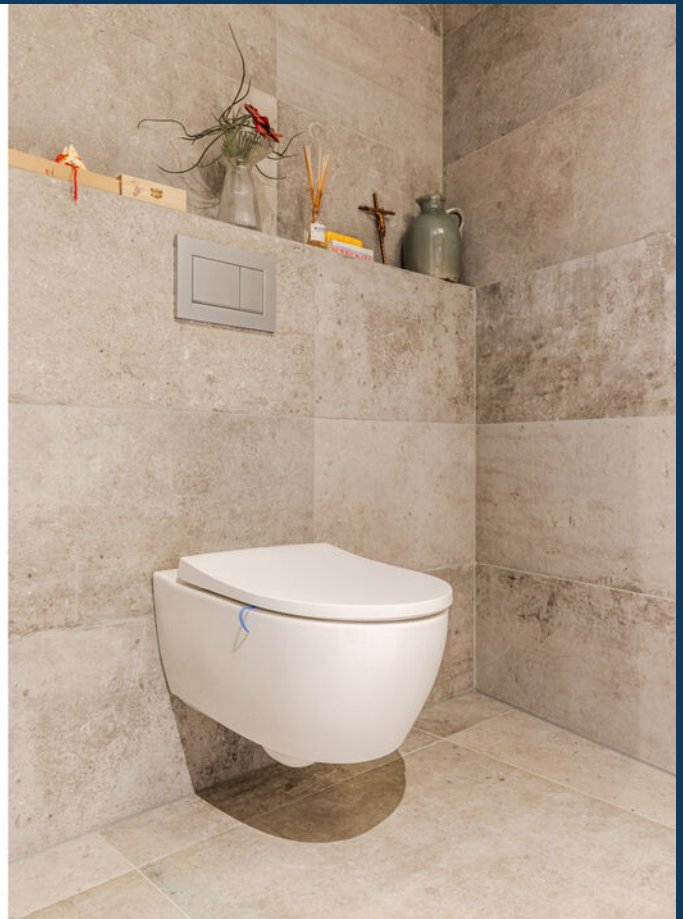


SLAPEN OP DE BEGANE GROND

- ▶ Volop ruimte om te slapen... maar ook om jezelf om te kleden



► Baden in luxe



Eersteklas genieten van het buitenleven



De achtertuin is geweldig. Op de eerste plaats wat betreft indeling, maar ook op het gebied van de privacy.

In deze tuin heb je keuze te over... wil je in de zon zitten of lekker genieten op 1 van de 2 terrassen die zijn voorzien van een overkapping? Het kan hier allemaal en dan is het puur genieten van wat deze tuin allemaal te bieden heeft.

► Berging met aangebouwde overkapping



► Strakke vormgeving



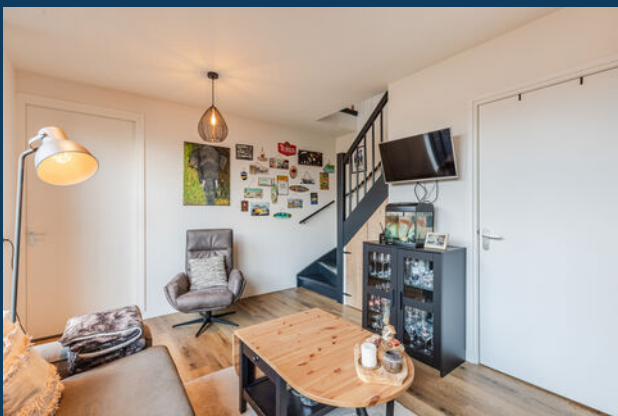


► Bijgebouw: de garage





Bijgebouw: de compleet ingerichte (mantelzorg)woning



► Met een eigen luxe badkamer





En een comfortabele slaapverdieping



► De 1e verdieping van de woning...
imponerend





Riante slaapkamer aan de voorzijde



► De 3e badkamer... minstens zo luxe als de andere 2



Mooi en
compleet



► Royale slaapkamer aan de achterzijde



► 2e verdieping: ontelbaar veel indelingsmogelijkheden



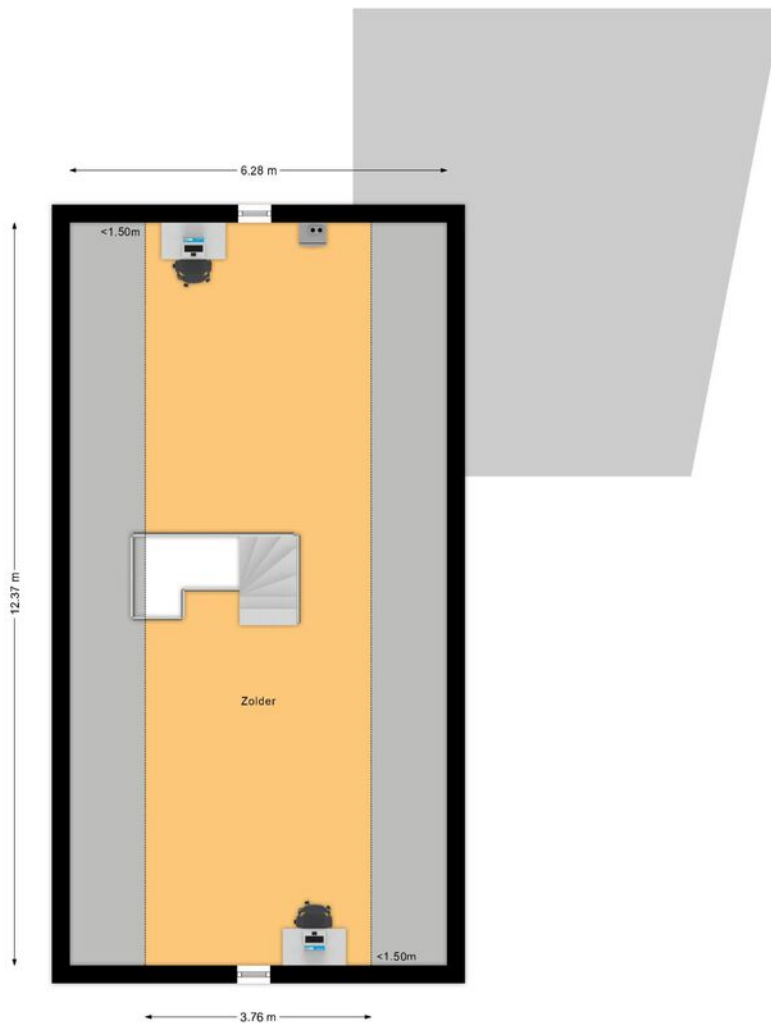


Begane grond

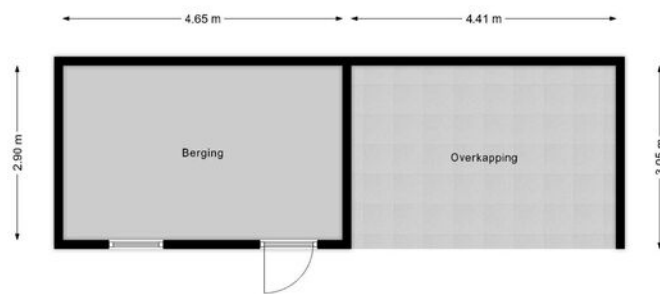




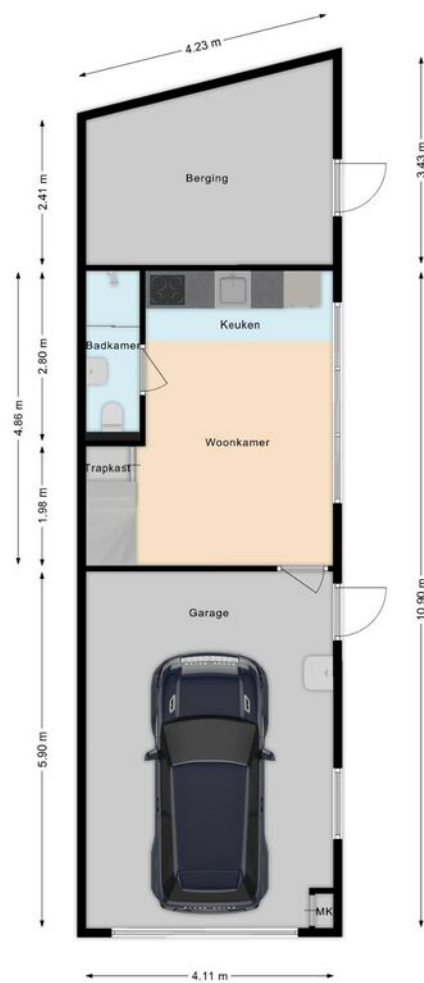
Eerste verdieping



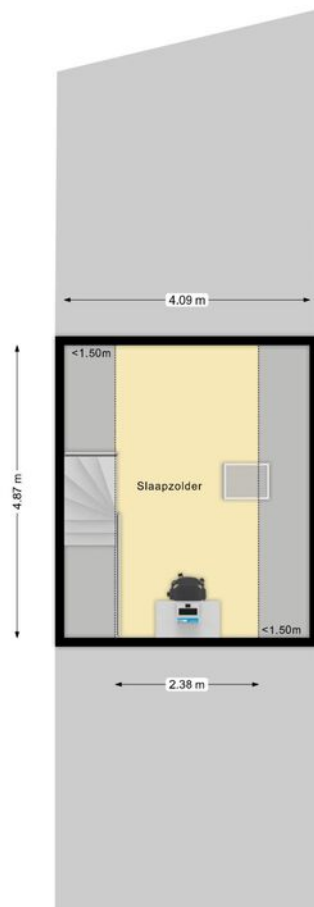
Tweede verdieping



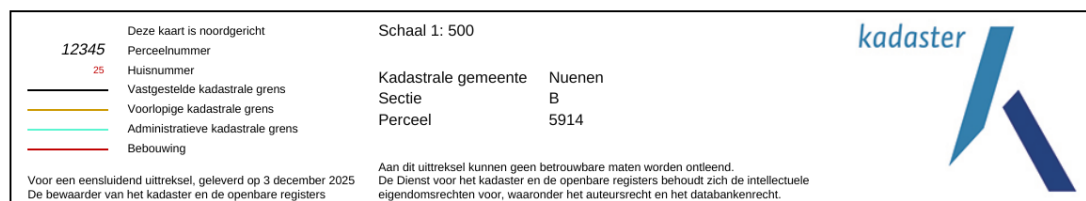
Berging/overkapping



Begane grond
(bijgebouw)

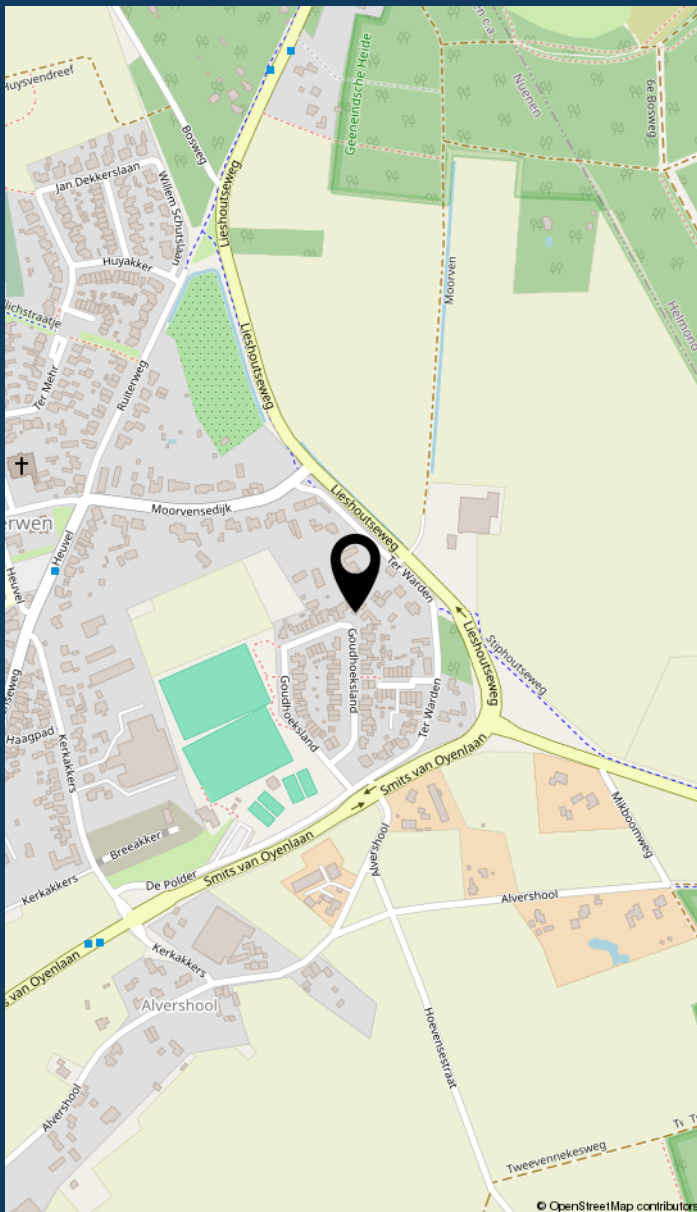


Eerste verdieping
(bijgebouw)



Points of interest

- Op korte afstand van diverse (beschermde) natuurgebieden
- Meerdere veilige speelplekken in het dorp
- Brede school
- Dorpshuis D'n Heuvel
- Zeer actief verenigingsleven
- Voetbalvereniging
- Tennisvereniging
- Meerdere muziekverenigingen
- Jong Nederland
- Twee restaurants, een cafetaria en een café
- Binnen circa 10 fietsminuten in het centrum van Nuenen (met o.a. een medisch centrum met apotheek)



Locatie van de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 21%

45 - 64: 30%

65+: 24%



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 37%



Koop: 85%

Huur: 15%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Gerwen

51%
MANNEN

49%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- pvc vloeren			
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- fontein	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐
- CV-installatie	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Inrichting	☐	☐	☐
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Verlichting/installaties	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Bebouwing	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	⬆		
- 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@maashypotheke.nl

WWW.MAASHYPOTHEKEN.NL



[illegible]

▶ 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