

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
MGR CUYTENLAAN 34



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	€600.000,- k.k.
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	629 m ³
Woonoppervlakte	156 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Overig inpandige ruimte	22 m ²
Externe buitenruimte	0 m ²
Perceeloppervlakte	290 m ²
Tuinligging	noordoost
Tuin afmetingen	1200 cm x 1000 cm
Energie label	C
Isolatie	spouwmuurisolatie, dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas (deels HR++)
Warm water en verwarming	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom



Ruimte in overvloed en ontzettend veel zonlicht

VERRASSEND GROOT, EEN INPANDIGE GARAGE EN GELEGEN OP EEN TOPLOCATIE

Dit meer dan royale halfvrijstaande woonhuis op zeer korte afstand van het gezellige centrum van Nuenen overtreft al je verwachtingen op het gebied van leefruimte. Dat is direct te merken als je de woonkamer binnen loopt, want met een totale oppervlakte van bijna 45 m² is de woonkamer ongekend groot. En daar is de oppervlakte van de keuken en de bijkeuken, die zich beide in de aanbouw aan de achterzijde bevinden, niet eens in meegenomen.

Op de begane grond is de indeling traditioneel en tegelijkertijd heel erg praktisch. De openhaard zorgt in de L-vorm woonkamer voor extra veel gezelligheid en door de grote ramen is de lichtinval hier optimaal. Ook in de keuken zorgen grote ramen voor veel licht en de keukeninrichting is heel erg compleet. In de bijkeuken is, naast de wasmachine-aansluiting, ook een douchecabine geplaatst. Daarnaast vormt deze ruimte de verbinding met de inpandige garage en biedt een deur toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is meer dan 100 m² groot en ligt op het noordoosten. Hier kan vanaf het begin van de lente tot aan het einde van zomer worden genoten van het heerlijke buitenleven, ook in de zon. Een poort biedt toegang tot een achtergelegen pad (met de breedte van een weg) en aan de voorzijde ligt een grote oprit waar een auto vorstvrij onder de carport kan worden geparkeerd.

3 van de 4 slaapkamers liggen op de 1e verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon en wat betreft oppervlakte spreken alle slaapkamers gezinnen meteen tot de verbeelding (18 m², bijna 15 m² en circa 9 m²). De badkamer ligt aan de achterkant van het huis en is ongeveer 4 jaar geleden compleet vernieuwd. De afwerking is tijdloos en met een ruime inloopdouche met een sunshower, een hangend toilet, een wastafelmeubel en een kast is de inrichting uiterst comfortabel.

RIANT WONEN OP EEN TOPLOCATIE... WIE WIL DAT NOU NIET?

► OMSCHRIJVING

De 2e verdieping is bereikbaar met een vaste trap. Via een riante overloop met een zijraam is de 4e slaapkamer van het huis te bereiken. Deze kamer beschikt over een groot dakraam en is met een oppervlakte van 22 m2 meteen ook de grootste van het hele huis. Aan mogelijkheden om spullen op te bergen is er op deze verdieping verder geen gebrek, want zowel achter de schotten in de zolderslaapkamer als op de overloop met vlaming is hier plaats genoeg voor.

Over de ligging in het centrum van Nuenen kunnen we kort zijn... dit is een echte toplocatie! Alle denkbare winkelvoorzieningen en het gezellige Park met aansluitend diverse restaurants, cafés en de culturele activiteiten in Het Klooster bevinden zich binnen 5 minuten lopen van dit mooie huis. Tegelijkertijd ligt de woning aan een rustige straat met weinig verkeer. In de directe omgeving liggen ook een brede school (met kinder- en dagopvang), en sportfaciliteiten (o.a. hockey, tennis, honk- en softbal). Natuurliefhebbers komen volop aan hun trekken in het beschermde natuurgebied Nuenens Broek. Door de centrale ligging ten opzichte van Eindhoven zijn ook de uitvalswegen naar de A2, de A50 en de A58 goed bereikbaar. Op enkele minuten lopen ligt de bushalte van de supersnelle HOV-lijn die je binnen luttele minuten naar Winkelcentrum Woensel of naar het centrum van Eindhoven brengt.

RIANT WONEN OP EEN TOPLOCATIE... WIE WIL DAT NOU NIET?

► OMSCHRIJVING

Samenvattend zetten wij enkele van de vele pluspunten van deze woning nog even voor je op een rij:

- Keurig onderhouden 2/1-kapwoning met zeer veel potentie;
- Ideale woning voor een gezin met kinderen;
- Voortuin met een grote oprit, deels overdekt door een carport;
- Grote ontvangsthall met meterkast en toiletruimte met fontein;
- L-vorm woonkamer met een oppervlakte van bijna 45 m²
- Gezellige haardpartij en volop lichtinval door grote ramen;
- In de aanbouw gelegen keuken;
- Uitgebreide keukeninrichting in hoekopstelling met alle gewenste (inbouw)apparatuur;
- Bijkeuken met aansluiting witgoed en een douchecabine;
- Inpandig bereikbare garage met stalenkanteldeur (voorzien van loopdeur) en een deur naar de achtertuin;
- Fraaie achtertuin met mooie groene borders, een gazon en verschillende zonneterrassen;
- Poort met toegang tot een achterpad (breedte van een straat);
- Overloop;
- 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan 1 met balkon;
- Compleet vernieuwde badkamer met grote inloopdouche met sunshower, hangend toilet, wastafelmeubel, kast en design radiator;
- Enorme overloop op de 2e verdieping met opstelling cv-ketel (ATAG HR, bouwjaar 2012)
- Royale zolderslaapkamer met dakraam;
- Meer dan genoeg bergruimte achter de knieschotten in de slaapkamer, onder de dakschuinte en op de vliering op de overloop;

► OMSCHRIJVING

- De laminaatvloer op de 2e verdieping is slechts 3 jaar oud;
- Grotendeels houten kozijnen/buitendeuren (het raam aan de achterzijde in de woonkamer en het raam in de keuken zijn van kunststof);
- De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++-glas en op de begane grond en op de 2e verdieping zijn de houten kozijnen uitgevoerd met dubbel glas;
- Geweldige ligging op een toplocatie in Nuenen;
- Uiterst plezierige woonomgeving met rustige woonstraten;
- De winkels in het centrum van Nuenen, diverse restaurants/café's, een brede school en beschermd natuurgebied "Nuenens Broek" zijn binnen enkele minuten lopen te bereiken;
- Gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven (winkelcentrum WoensXL en het centrum/centraal station zijn uitstekend bereikbaar met de snelle HOV-lijn).

► Prettige binnenkomst





Een lichte, ruime woonkamer





**Zitten, relaxen en eten tot in de
perfectie gecombineerd**



► Koken is hier dus echt een genot





PRAKTISCHE BIJKEUKEN

► Een prima ruimte om te "wassen"



► Volop genieten van het buitenleven



► Verrassend groot en met vele groene accenten



► 1e verdieping:
overloop, 3 slaapkamers en een badkamer



► Grote slaapkamer met balkon aan de voorzijde





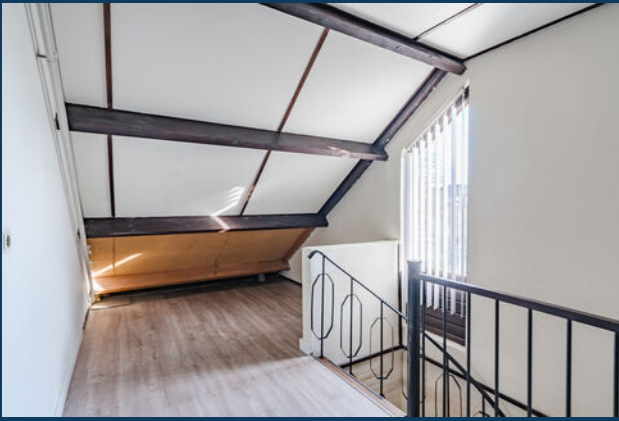
RIANTE
SLAAPKAMER
AAN DE
ACHTERZIJDE

► Eigentijdse badkamer



De badkamer is ongeveer 4 jaar geleden compleet vernieuwd





Fantastische 2e verdieping met de grootste slaapkamer van het huis en een enorme voorzolder



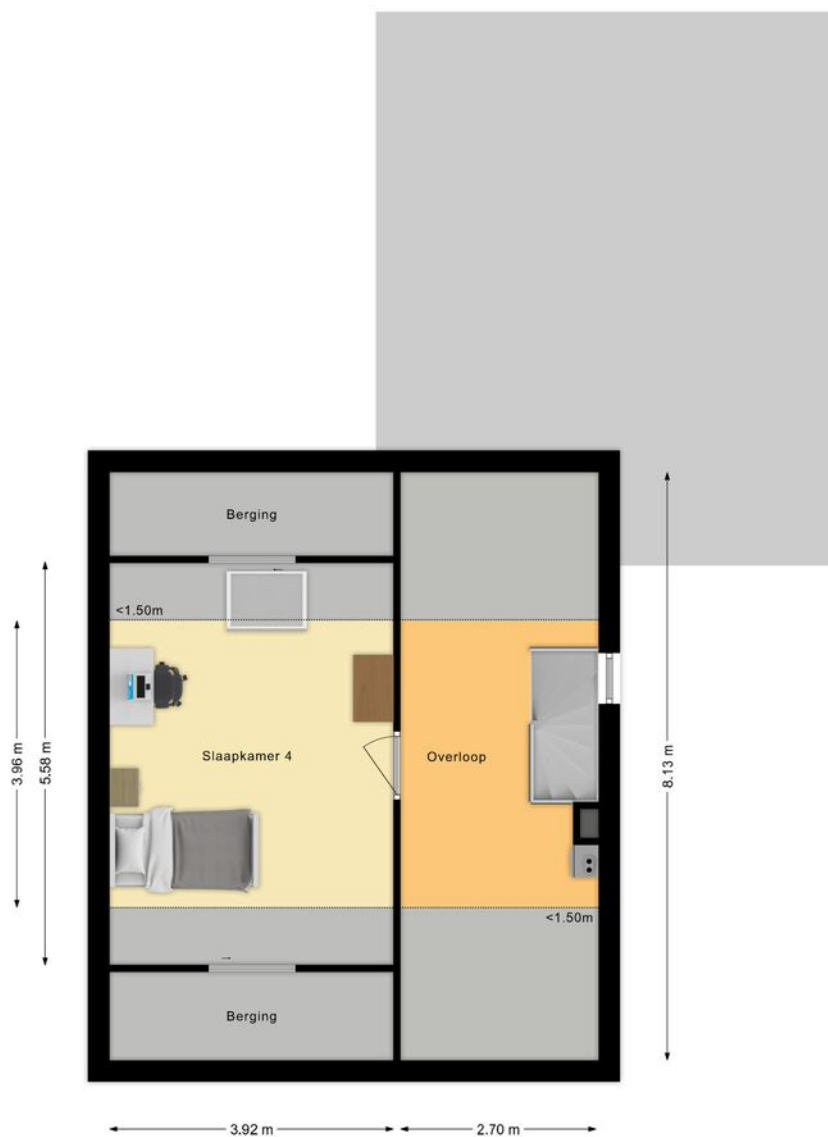


Begane grond



Eerste verdieping





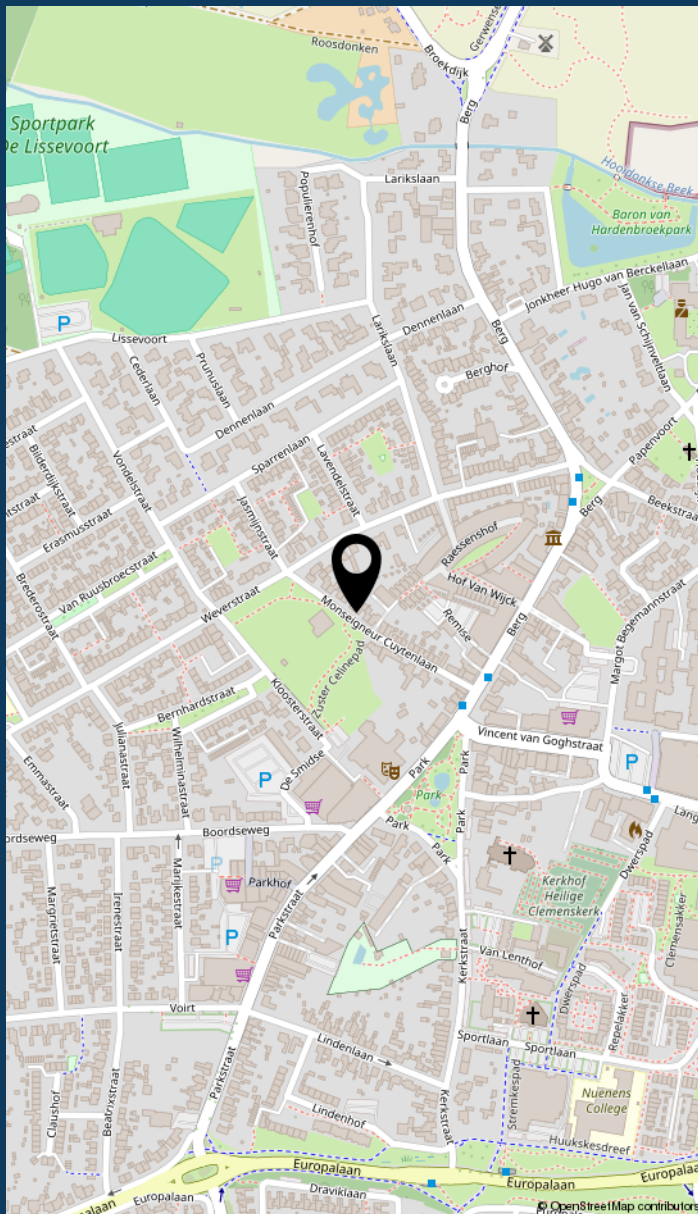
Tweede verdieping



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5292	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 december 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.			

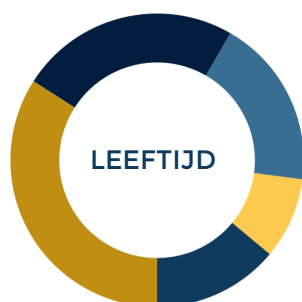
Points of interest

- Centrum van Nuenen
- Brainport basisschool De Dassenburcht
- Kinderdagopvang
- Sportpark De Lissevoort
- Beschermde natuurgebied Nuenens Broek
- Cultureel centrum Het Klooster
- Van Gogh Village Museum
- Bushalte HOV aan de Europalaan
- De Lindeboom
- Een grote diversiteit aan restaurants
- Uitgaansgelegenheden rondom het Park
- Dierenrijk Europa
- Diverse prachtige wandel- en fietsroutes



Locatie van
de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 14%

15 - 24: 9%

25 - 44: 19%

45 - 64: 24%

65+: 34%



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 27%



Koop: 65%

Huur: 35%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Nuenen-Noord

48%
MANNEN

52%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- oven	☒	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☒	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
- daalderop keuken boiler	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- toiletkast	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- sunshower infrarood dubbele unit	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Beplanting	🏠		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	🏠		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- schutting met poort	🏠		

► 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
SINDS 1929

**MAKELAARS
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 single 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 waardebepaling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



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