

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
OUWENBERG 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 bouwjaren, 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	€350.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	401 m ³
Woonoppervlakte	113 m ²
Externe buitenruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²
Tuinligging	oost
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel



Heerlijk wonen in Eindhoven!

► OMSCHRIJVING

Welkom bij deze woning vol potentie, gelegen in een rustige woonwijk. Dit is een woning voor iemand die niet bang is om de handen uit de mouwen te steken en er echt iets eigens van wil maken. De woning dient volledig opgeknapt te worden, maar juist dat maakt deze woning zo interessant: je kunt hier jouw woonwensen vanaf de basis realiseren.

Een heel groot voordeel: alle daken zijn recent vernieuwd.

Je komt via de keuken binnen in de woonkamer, waar de houtkachel direct zorgt voor sfeer en warmte. Dit is de plek waar je gezellige avonden doorbrengt, met familie of vrienden. Dankzij de dubbele deuren sta je in direct contact met de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De halfopen keuken sluit praktisch aan op de woonkamer en is voorzien van een spoelbak, combi oven/grill, koelkast, inductie kookplaat en afzuigkap. Een fijne basis, met volop mogelijkheden om de keuken verder naar eigen smaak te moderniseren.

Op de verdiepingen beschik je over maar liefst 4 ruime slaapkamers. Of je nu een groot gezin hebt, thuis wilt werken of een hobbyruimte nodig hebt: hier is plek genoeg. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden veel lichtinval, waardoor je ze eenvoudig kunt aanpassen aan jouw woonstijl.

Buiten vind je een onderhoudsarme achtertuin, ideaal als je wilt genieten zonder veel tuinwerk. De tuin is voorzien van een achterom, wat extra gemak biedt. Daarnaast is er een houtopslag voor de kachel en een royale berging met elektrapunten en een lichtkoepel: perfect voor kluswerk, opslag of het stallen van fietsen.

► OMSCHRIJVING

Deze woning is uitermate geschikt voor wie op zoek is naar ruimte, rust en de kans om een huis volledig naar eigen wens te transformeren. Met de juiste aanpak maak je hier een heerlijk thuis op een fijne locatie.

UNIEKE KENMERKEN

- Woning met veel potentie, volledig naar eigen smaak op te knappen
- Alle daken recent vernieuwd
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Zonnepanelen
- 4 Ruime slaapkamers
- Woonkamer met sfeervolle houtkachel
- Dubbele deuren naar de achtertuin
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur
- Onderhoudsarme achtertuin met achterom
- Houtopslag en royale berging met elektrapunten
- De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt: "as is where is" alsmede de "niet zelf bewonings" clause

LOCATIE

De woning is gelegen in het Eindhovense stadsdeel Tongelre direct aan de prachtige uitgestrekte natuurgebieden de Urkhovense Zeggen en het Eckartse bos met mooie wandel- en fietsroutes. Het stadshart van Eindhoven met veel winkel-, culturele- en uitgaansvoorzieningen bereik je binnen circa 10 fietsminuten. Dichter bij huis vind je een uitgebreid winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen. Op korte afstand bevinden zich tevens diverse scholen, sportaccommodaties, een gezondheidscentrum, Dierenrijk, de Opwettense Watermolen, DAF Trucks, TU/e, Fontys Hogeschool en de uitvalswegen.

DE WONING MET DE "WOW" FACTOR



ENTREE & TOILETRUIMTE

► Toegang naar de woonkamer



► De woonkamer



► met sfeervolle houtkachel



► De halfopen keuken





OVERLOOP 1E VERDIEPING

► 1e slaapkamer



► 2e slaapkamer





Badkamer





BERGING

► 2e verdieping met de 3e slaapkamer





4E SLAAPKAMER



**De volop privacy biedende achtertuin
gelegen op het oosten**



► met berging en achterom





**Gelegen in het stadsdeel Tongelre nabij
alle denkbare voorzieningen**





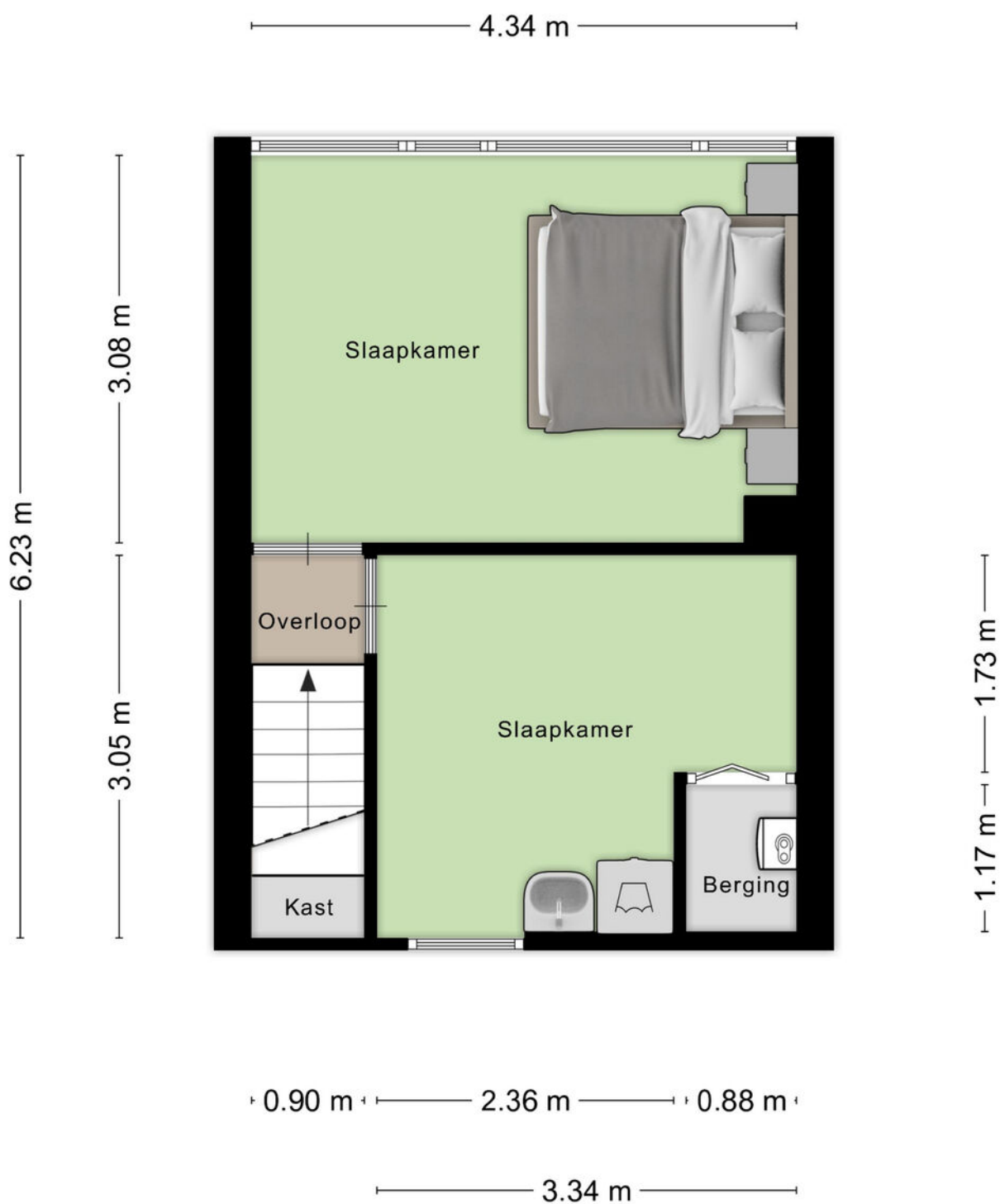
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



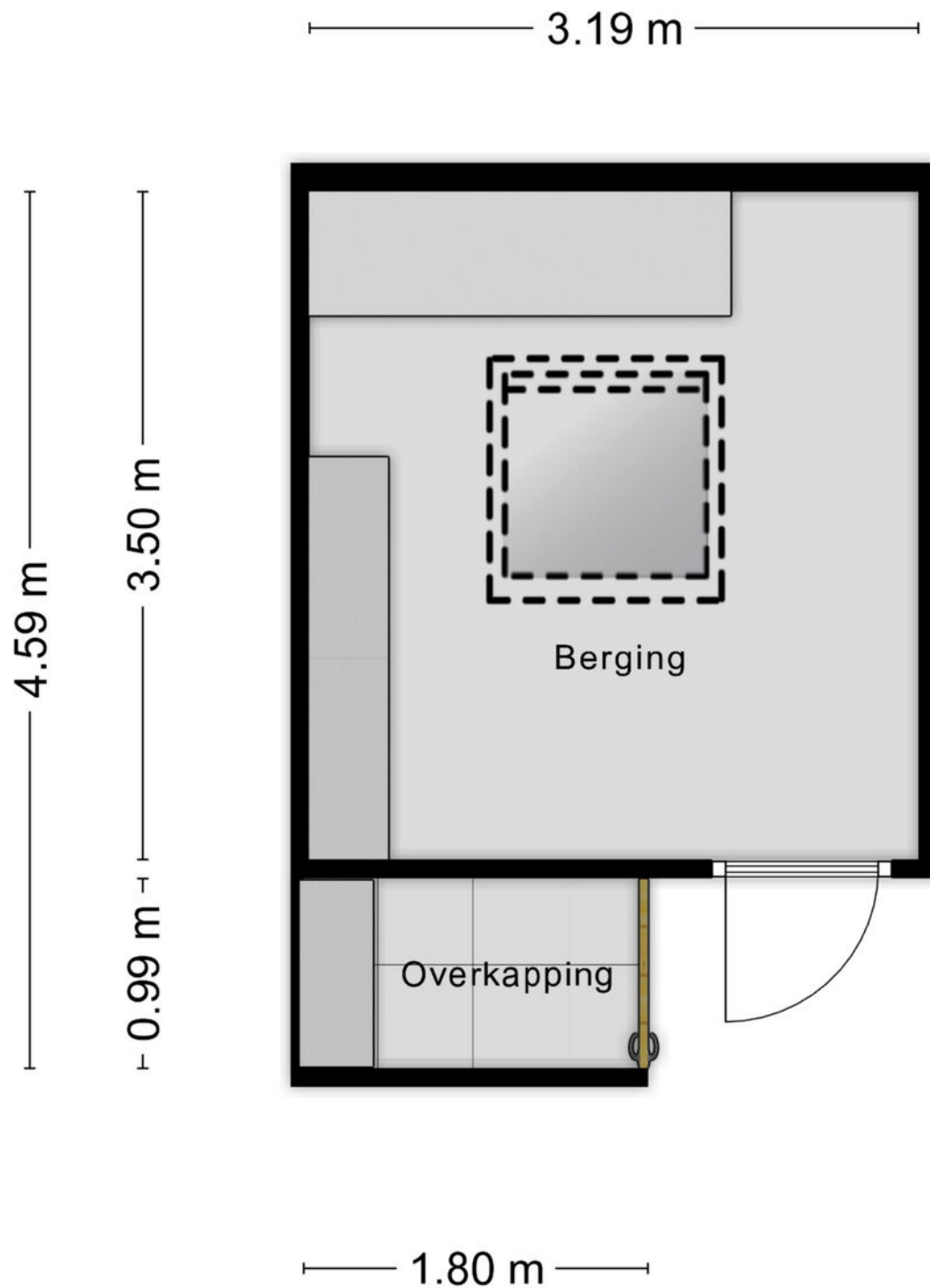
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERIEPING



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

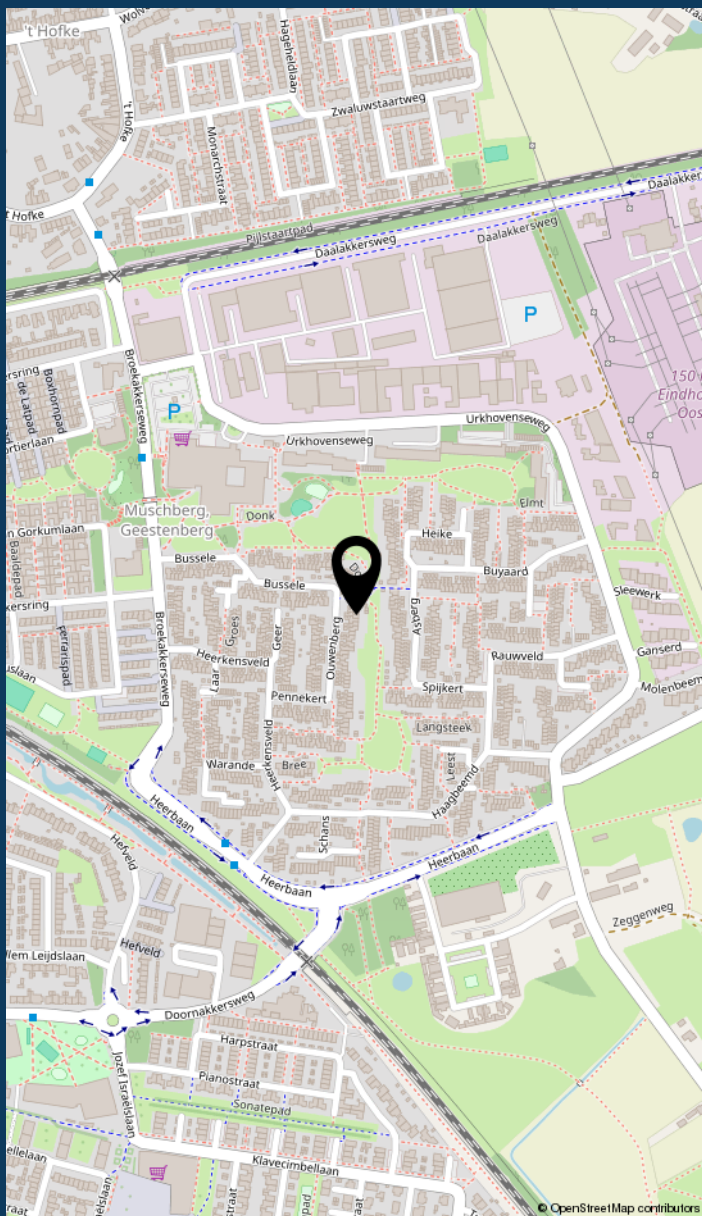
BERGING



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tongelre Sectie C Perceel 3087	kadaster 
--	--	--	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



LOCATIE
VAN DE
WONING

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 14%

15 - 24: 13%

25 - 44: 31%

45 - 64: 24%

65+: 18%



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 27%



Koop: 46%

Huur: 54%



Buurtinformatie - Eindhoven / Muschberg,
Geestenberg

52%
MANNEN

48%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- toilet			



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐
- CV-installatie	☒	☐	☐
- geiser	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Overig - Contracten			
CV: Ja	☐	☐	☐

▶ LIJST VAN ZAKEN

blijft
achter

gaat
mee

ter
overname

Boiler: Ja

Zonnepanelen: Ja



► 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