

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
'T HOFKE 38



WE HELPEN 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	€465.000,- k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1920
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	366 m ³
Woonoppervlakte	101 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Overig inpandige ruimte	1 m ²
Externe buitenruimte	28 m ²
Perceeloppervlakte	304 m ²
Tuinligging	oost
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en nagenoeg geheel isolerend glas (deels HR-glas)
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Wonen aan één van de leukste straten in Tongelre

► OMSCHRIJVING

Sfeervol, intiem en boordevol historie

Dit halfvrijstaande woonhuis is in 1920 gebouwd en ligt aan een van de leukste straten in Tongelre. De authentieke voorgevel met het prachtige mansardedak en de fraaie, uitgebouwde portiek geven dit huis een bijzonder mooie uitstraling. Het is dan ook niet voor niets dat de gemeente Eindhoven deze woning heeft aangewezen als monument.

De afwerking aan de binnenzijde sluit hier naadloos op aan, want bij het inrichten van de woning heeft de huidige eigenaar geprobeerd om zoveel mogelijk karakteristieke kenmerken te behouden. Het hoge plafond, de imposante ramen, de originele voordeur en de klassieke haardpartij in de woonkamer zijn hier enkele voorbeelden van.

In 1978 heeft deze 2/1-kapwoning een flinke verbouwing ondergaan, waarbij vooral de uitbouw aan de achterzijde ingrijpend is gewijzigd. In die tijd is de uitbouw fors vergroot en is er, naast een keuken, een badkamer, een aparte toiletruimte en een bijkeuken gerealiseerd. Later zijn de keukeninrichting (2001) en de afwerking van de badkamer (2008) natuurlijk nog wel een keer aangepakt.

Ook de indeling van de 1e verdieping is in diezelfde tijd aangepast. De overloop is extreem groot en biedt de mogelijkheid om nog een extra (slaap)kamer te creëren (in het verleden was er ook sprake van een 3e slaapkamer op de 1e verdieping en die originele indeling is vrij eenvoudig weer in ere te herstellen). De 2 reeds aanwezige slaapkamers zijn vanuit deze royale overloop te bereiken en doordat de uitbouw in de voorgevel doorloopt naar boven, is de ouderslaapkamer een stuk groter dan je zou denken.

EEN HUIS DAT UNIEK IS OP VELE GEBIEDEN!

► OMSCHRIJVING

Maar niet alleen het huis is prachtig, want tuinliefhebbers zullen hun vingers aflikken bij de onder architectuur aangelegde achter- en zijtuin die bij deze monumentale woning hoort. Het vele volwassen groen zorgt niet alleen voor een heel aangenaam gevoel, maar het komt ook ten goede aan de privacy. Verder kan er volop worden genoten van de zon op 1 van de knusse terrassen. De overkapping biedt een perfecte, beschutte plek om even lekker te gaan zitten. De ruimte onder de overkapping kan ook gebruikt worden voor het opslaan van spullen en dat geldt misschien nog wel meer voor de losstaande garage met een oppervlakte van meer dan 28 m². Tot slot kan er op de oprit, die langs het huis ligt, een auto worden geparkeerd en door de schutting te verplaatsen is het zelfs mogelijk om hier een extra parkeerplek aan toe te voegen.

De ligging aan de buitenkant van Eindhoven en op korte afstand van Nuenen spreekt heel veel mensen aan. Via de om de hoek gelegen Loostraat loop je binnen een aantal minuten het uitgestrekte stroomgebied rondom de Dommel in, waar o.a. natuurgebied "De Zegge" en "Groendomein Wasven" onderdeel van uitmaken. Verder liggen op korte afstand tal van voorzieningen, waaronder winkelgebied Haagdijk (met o.a. een Albert Heijn, een Action, een HEMA en diverse ambachtelijke winkels), een LIDL supermarkt in het "Karregat" een JUMBO supermarkt aan de Pagelaan, wandelpark Eckart, de Karpendonkse Plas, natuurbad "De IJzeren Man", sportfaciliteiten (o.a. tennis, skatepark en voetbal), diverse basisscholen en een school voor het voortgezet onderwijs (Lorentz Casimir Lyceum). Tot slot is de bereikbaarheid uitstekend met o.a. een bushalte die schuin aan de overkant van dit huis ligt.

EEN HUIS DAT UNIEK IS OP VELE GEBIEDEN!

► OMSCHRIJVING

Wat je nog meer moet weten:

- Verrassend groot perceel van 304 m²;
- In het verleden waren het woon- en eetgedeelte van elkaar gescheiden (en suite indeling);
- De woning is ingrijpend verbouwd/uitgebouwd in 1978;
- Het dak (pannen) is in 2021 compleet vernieuwd;
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2022;
- In 2015 is het werkblad en alle apparatuur in de keuken vervangen;
- De cv-ketel (Nefit Topline, 2007) hangt in de bijkeuken en hier is ook een pantry geplaatst;
- Vanuit de overloop (losse trap) is een bergzolder te bereiken;
- Alle wanden en plafonds zijn netjes afgewerkt;
- De woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie;
- De houten kozijnen zijn nagenoeg allemaal voorzien van isolerende beglazing (deels HR);
- Er is een glasvezelaansluiting aanwezig;
- Onder de overkapping kan ook een gezellige buitenkeuken worden gerealiseerd.

EEN HUIS DAT UNIEK IS OP VELE GEBIEDEN!

► Monumentale gevel



Alleen de bijzonder mooie voorgevel is al reden genoeg om dit prachtige huis een keer van binnen te komen bekijken.

**Fraaie entree met
authentieke
voordeur**





**Zitgedeelte met gezellige haardpartij,
extra hoog plafond en buitengewoon
mooie, hoge ramen**





Charmant afgewerkt eetgedeelte met een klassieke boekenkast





DE PERFECTE
COMBINATIE
TUSSEN RELAXEN
EN ETEN



Koken is hier geen kunst!



De keuken ligt in de uitbouw en is ongeveer in 2001 geplaatst. In 2015 heeft de huidige eigenaar alle apparatuur vernieuwd.





► Portaal met aansluitend de bijkeuken, het toilet en de badkamer



KEURIG AFGEWERKT TOILET (APART VAN DE BADKAMER)

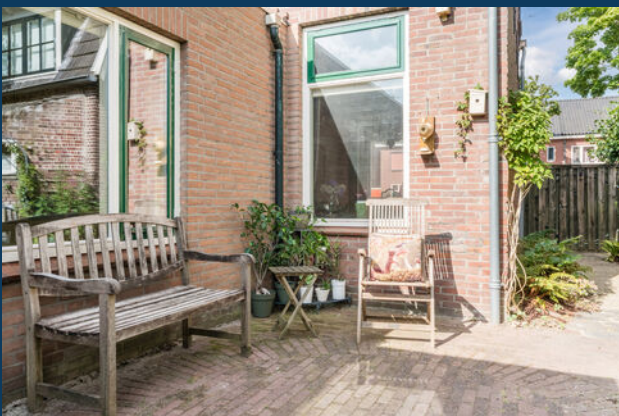


► In 2008 vernieuwde badkamer





Door het grote perceel biedt de onder architectuur aangelegde tuin meer dan genoeg ruimte om van het buitenleven te genieten

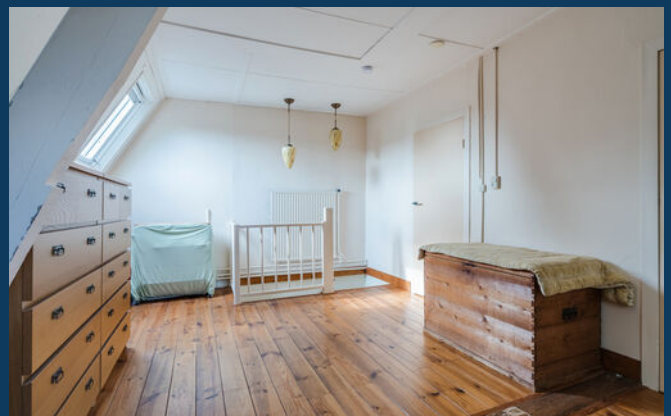
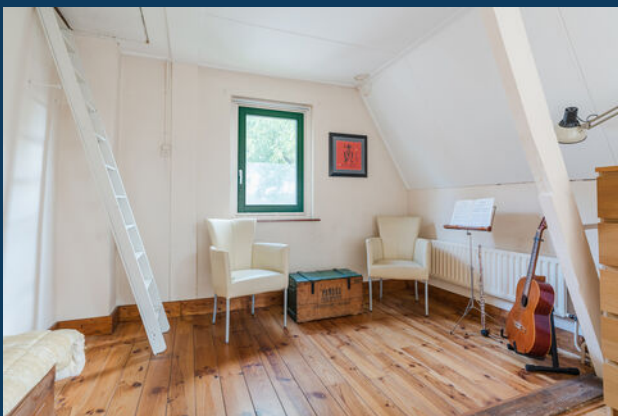


► Zeer sfeervol ingericht met volop groene accenten





**Spectaculaire voorzolder die de
mogelijkheid biedt om nog een 3e
slaapkamer te realiseren**

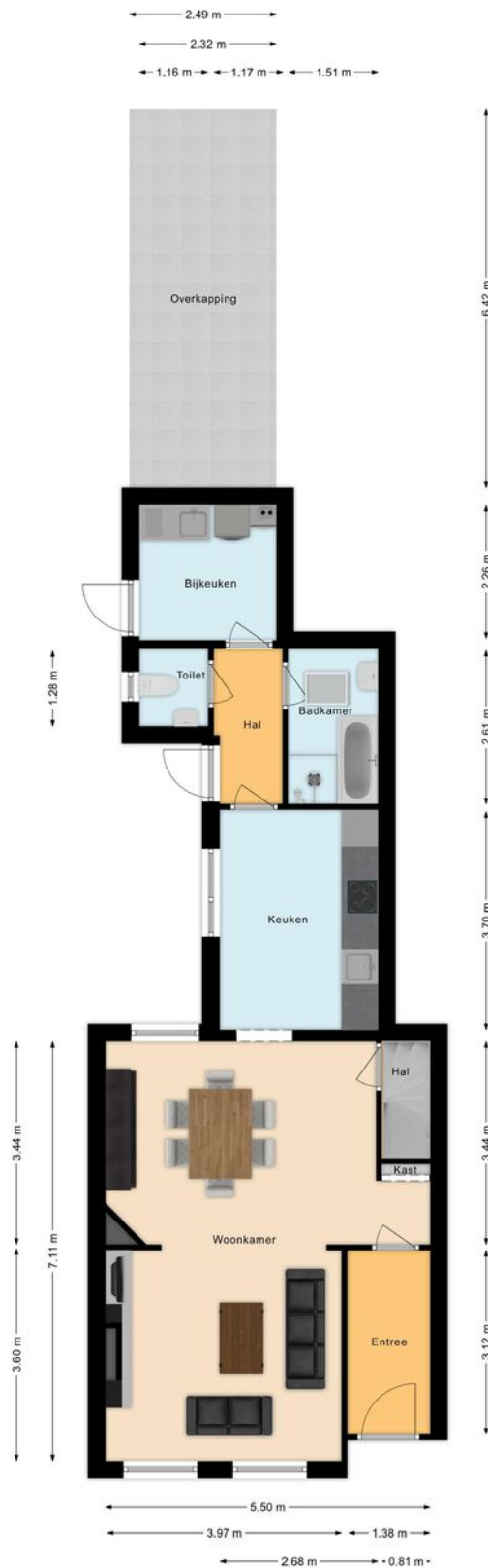


► Slaapkamer 1

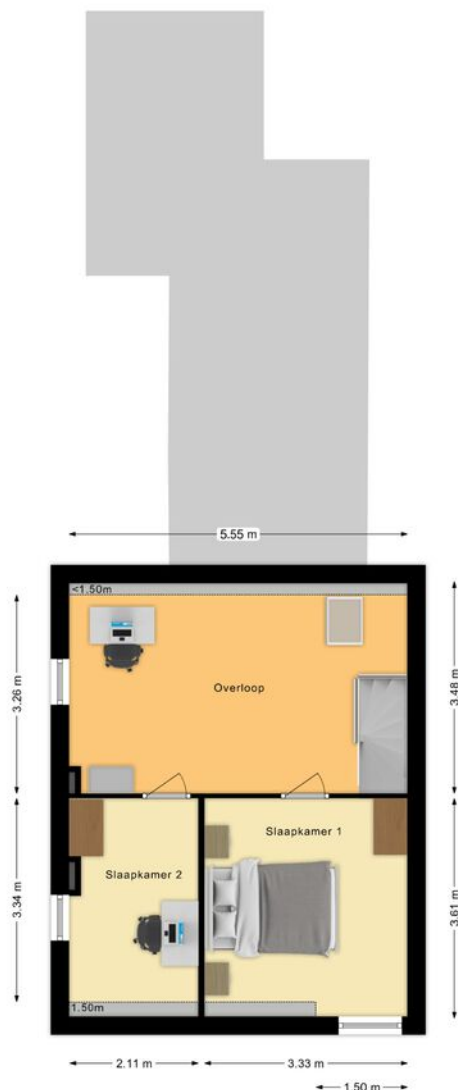




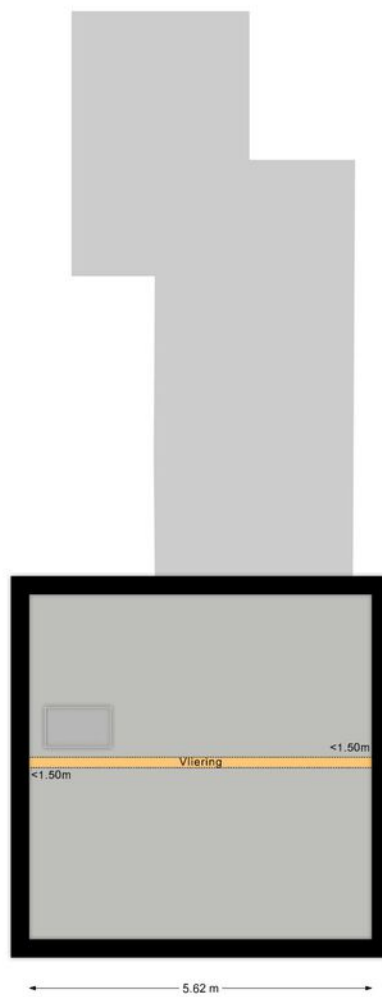
2E SLAAPKAMER



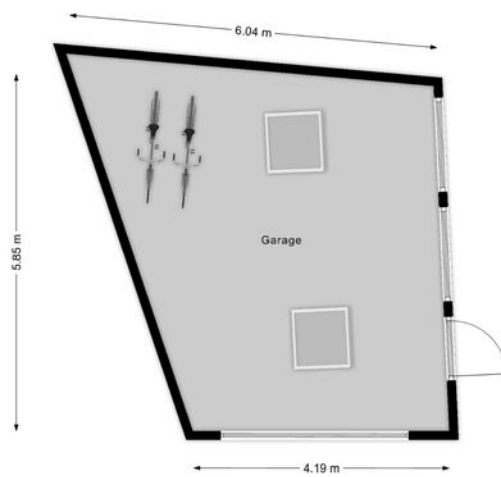
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Garage



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tongelre
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1682
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

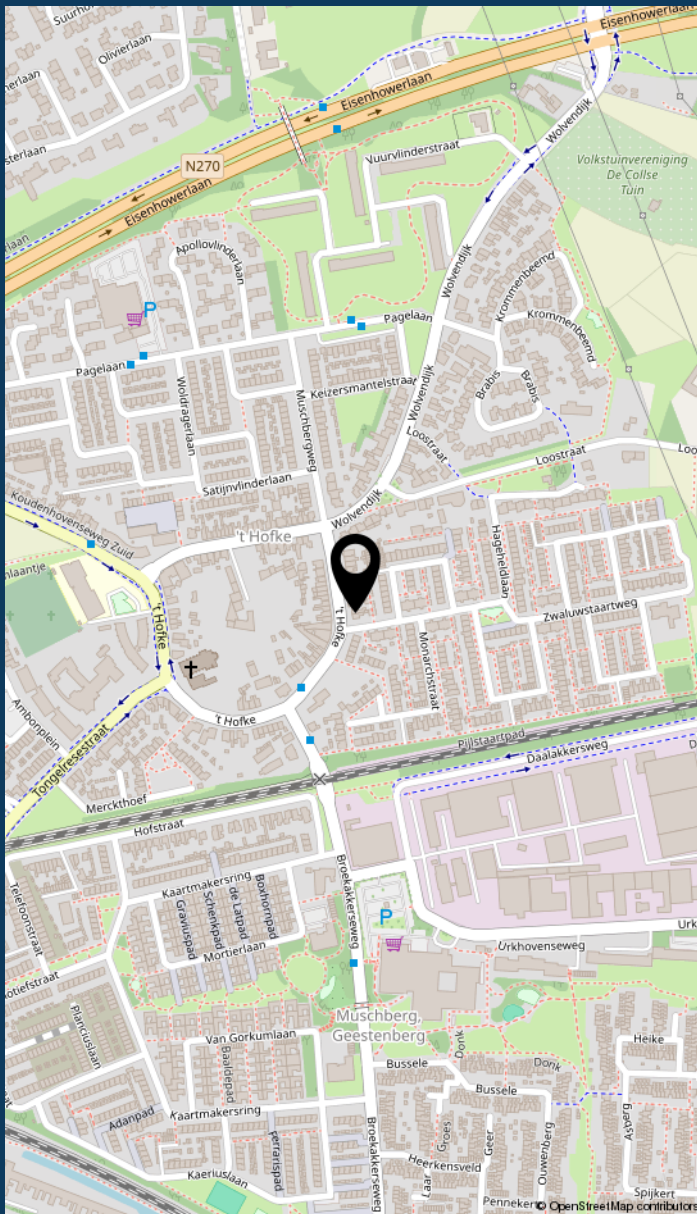
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

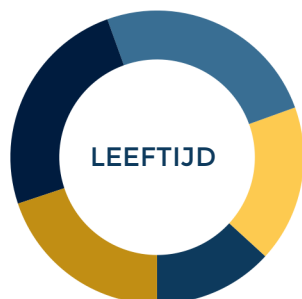
- LIDL supermarkt in het "Karregat"
- JUMBO supermarkt
- Wandelpark Eckart
- De Karpendonkse plas
- Natuurbad "De IJzeren Man"
- Lageja skatepark
- Voetbalvereniging Tongelre
- Sportpark "Hondsheuvens"
- Tennisvereniging "Doornakkers"
- Basisschool "De Boog"
- Basisschool "Karregat"
- Lorentz Casimir Lyceum
- Bushalte (schuin aan de overkant van het huis)
- Stroomgebied De Dommel met o.a. natuurgebied "De Zegge" en "Groendomein Wasven"



Locatie van de woning



INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 13%

15 - 24: 17%

25 - 44: 25%

45 - 64: 25%

65+: 20%



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 25%



Koop: 35%

Huur: 65%



Buurtinformatie - Eindhoven / 't Hofke

53%
MANNEN

47%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	🏠		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			🏠
- losse (hang)lampen			🏠
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bibliotheekkast op maat, woonkamer			🏠
- Grote kledingkast (hang/leg), kleine slaapkamer			🏠
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen	🏠		
- rolgordijnen		🏠	
- jaloezieën	🏠		
- Plisségordijnen hangend (woonkamer achter + keuken)		🏠	
- Rolgordijn Velux overloop	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	🏠		
- parketvloer	🏠		
- houten vloer(delen)	🏠		
- plavuizen	🏠		
Overig, te weten			
- Div. meubilair passend bij de stijl van het huis			🏠

Woning - Keuken



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	☒	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐
- Mini-vaatwasser (niet ingebouwd)	☐	☐	☒
- Losse combimagnetron (bijkeuken)	☐	☒	☐
Keukenaccessoires, te weten			
- Als inbouwapparatuur wordt afgevoerd wil ik ze deels alsnog meenemen	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐
- douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐
- CV-installatie	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten	☐	☐	☐
- Radiatorfolie woonkamer	☒	☐	☐
- Voorzetraampje toilet	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐
Roos naast de vijver (familie-erfstuk)	☐	☒	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Verlichting/installaties	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐
Overkapping	☒	☐	☐
Metalen (locker) kast in garage	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐



▶ LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- Moestuinbakken			
- Als tuin toch op de schop gaat zou ik deel vd beplanting alsnog willen meenemen			

► 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

[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