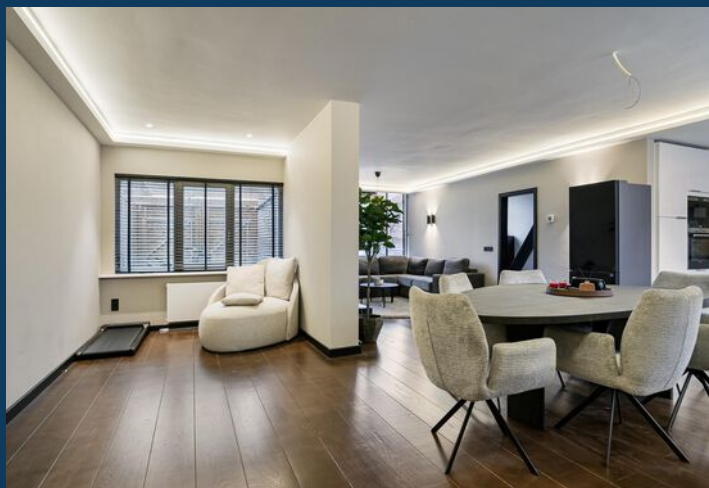


# WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN  
HECTORLAAN 18



# 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.

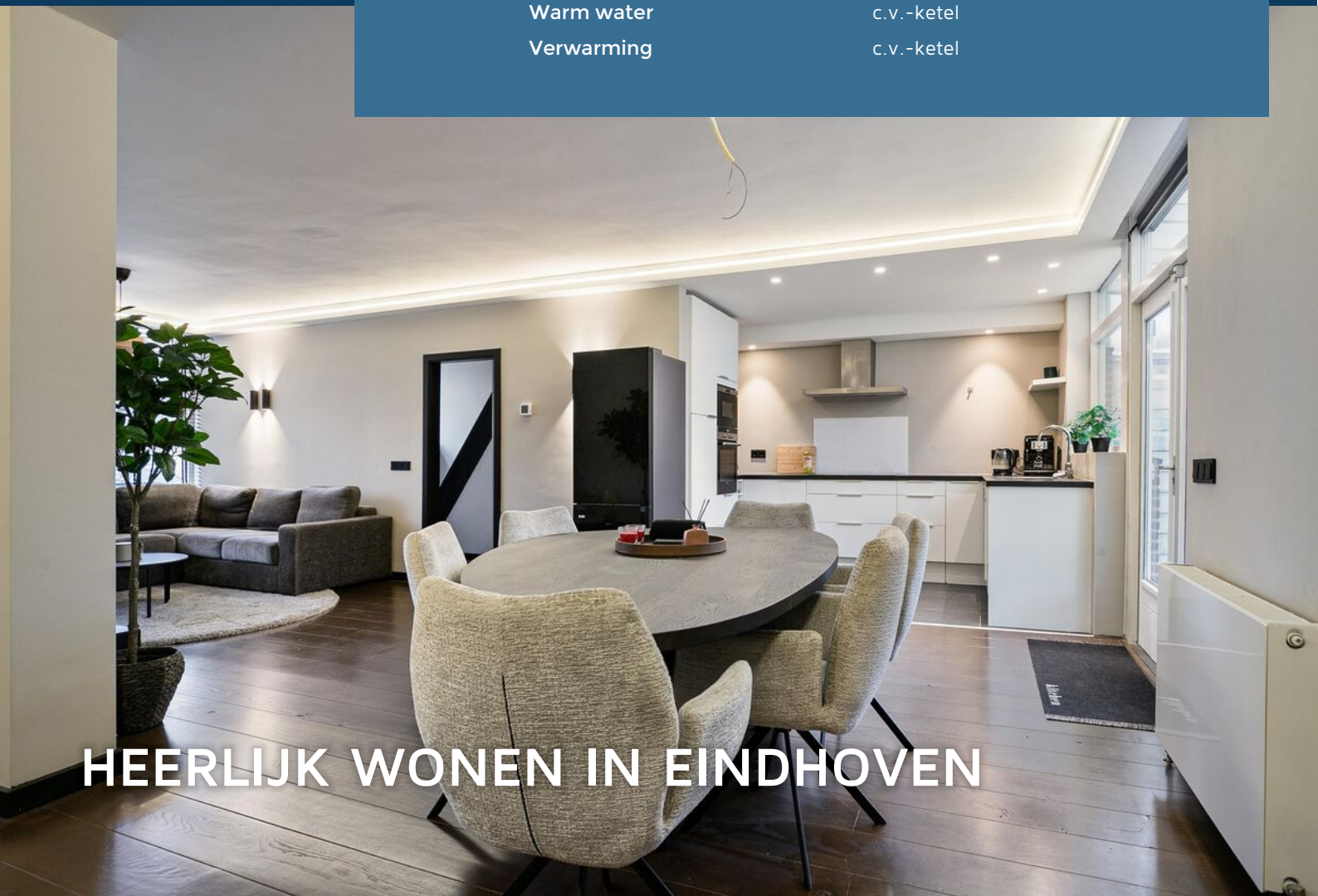
ZO BLIJF JE OPTIMAAL OP DE HOOGTE.



VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?  
LIKE ONS & MIS NIETS!

## ► KENMERKEN VAN DE WONING

|                             |                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                  | €525.000,- k.k.                                                     |
| Type woning                 | hoekwoning                                                          |
| Soort woning                | eengezinswoning                                                     |
| Bouwjaar                    | 1960                                                                |
| Aantal kamers               | 4 (waarvan 3 slaapkamers en<br>mogelijkheid voor een 4e slaapkamer) |
| Inhoud                      | 520 m <sup>3</sup>                                                  |
| Woonoppervlakte             | 141 m <sup>2</sup>                                                  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 13 m <sup>2</sup>                                                   |
| Overig inpandige ruimte     | 5 m <sup>2</sup>                                                    |
| Externe buitenruimte        | 7 m <sup>2</sup>                                                    |
| Perceeloppervlakte          | 239 m <sup>2</sup>                                                  |
| Tuinligging                 | zuid                                                                |
| Energielabel                | E                                                                   |
| Isolatie                    | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,<br>dubbel glas            |
| Warm water                  | c.v.-ketel                                                          |
| Verwarming                  | c.v.-ketel                                                          |



HEERLIJK WONEN IN EINDHOVEN

# ► OMSCHRIJVING

Welkom bij deze royale en uitgebouwde woning gelegen in de zeer gewilde wijk de "Oude Gracht" met een op het zonnige zuiden gelegen achtertuin, een ideale plek waar comfort en ruimte samenkomen. Hier geniet je van een heerlijk ruime leefomgeving en tal van mogelijkheden om de woning volledig naar jouw wensen in te richten.

Bij binnenkomst valt direct de royale leefruimte op. De uitgebouwde woonkamer biedt volop lichtinval en een sfeervolle plek om te ontspannen. De open verbinding met de keuken zorgt voor een prettige interactie tussen koken en gezellig samenzijn. Dankzij de ruime opzet heb je hier alle vrijheid om jouw interieur naar eigen smaak in te richten.

De achtertuin is een echte meerwaarde: gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je hier de hele dag door van de zon kunt genieten. Of je nu van tuinieren houdt of graag een fijne loungeplek creëert, hier heb je alle mogelijkheden.

De woning heeft 3 ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin of als je extra ruimte nodig hebt voor een werkplek of hobbykamer. Wil je nóg meer kamers? Dan biedt de woning de mogelijkheid om een vierde slaapkamer op de tweede verdieping te realiseren.

Uniek aan deze woning is de extra ruimte op de begane grond, die je geheel naar wens kunt gebruiken. Een thuishkantoor, praktijkruimte, speelkamer of zelfs een extra slaapkamer, alles is mogelijk!

Aan bergruimte geen gebrek: de woning beschikt over meerdere praktische opbergplekken, waardoor je altijd een nette en georganiseerde leefomgeving kunt behouden.

De woning is gelegen in een fijne, rustige wijk met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik waardoor je hier geniet van zowel rust als gemak. Kortom, een ruime en veelzijdige woning met eindeloze mogelijkheden. Ben jij klaar om hier jouw nieuwe thuis van te maken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

# ► OMSCHRIJVING

## LOCATIE

De woning is gelegen in een rustige en prettige omgeving in de zeer gewilde wijk de "Oude Gracht" in Woensel. In de directe omgeving van de woning zijn alle benodigde voorzieningen zoals winkelcentra, ziekenhuizen, huisartsenposten, scholen, TU/e, Fontys Hogescholen, High Tech Campus, ASML, sportaccommodaties en diverse natuurgebieden zoals recreatieplas Ekkersweijer aanwezig. Daarnaast zijn alle uitvalswegen en het stadscentrum snel en eenvoudig bereikbaar.

## BEGANE GROND

Voortuin met fietsenberging.

Entree met verlichting.

Hal met verdiepte kelderkast en de meters.

Toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Royale, speels ingedeelde en sfeervolle woonkamer.

Multifunctionele en tuingerichte ruimte met dubbele schuifpui.

Half open keuken met keukenopstelling voorzien van spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, oven/grill, magnetron, koelkast en vaatwasser.

## 1e VERDIEPING

Overloop met bergruimte.

2 Slaapkamers.

Ruime badkamer voorzien van ligbad, douchecabine met rainshower, dubbele wastafel met meubel en wandcloset.

Wasruimte.

## 2e VERDIEPING

Vaste trap.

Royale verdieping met bergruimte voorzien van cv combi-ketel.

3e Zeer royale slaapkamer met dakkapel over de gehele breedte. Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer.

## DE WONING MET DE "WOW" FACTOR

## TUIN

Royale achtertuin gelegen op het zonnige zuiden uitgevoerd met een terras voorzien van overkapping, verlichting, wateraansluiting, een tweede terras met overkapping, achterom, overkapte bergruimte en een berging met verlichting en elektrapunten.

## BIJZONDERHEDEN

Begane grond met een houten vloer en beide verdiepingen met laminaat.

Glasvezel, inbouwverlichting, draai-/kiepramen, rookmelders.

De woning is voorzien van dakisolatie en muur- en vloerisolatie in de aangebouwde delen.

Kozijnen: grotendeels kunststof en hout.

## RECENTE VERNIEUWINGEN

CV ketel (huur).

Rookmelders.

Overkapping achtergevel.

Fietsenberging voorzijde.

Woning volledig opnieuw gevoegd.

Overkapping achterin tuin.

Nokvorsten.

Volledige groepenkast vervangen, aangepast en uitgebreid.

Keuken.

Dakkapel.

Badkamer.

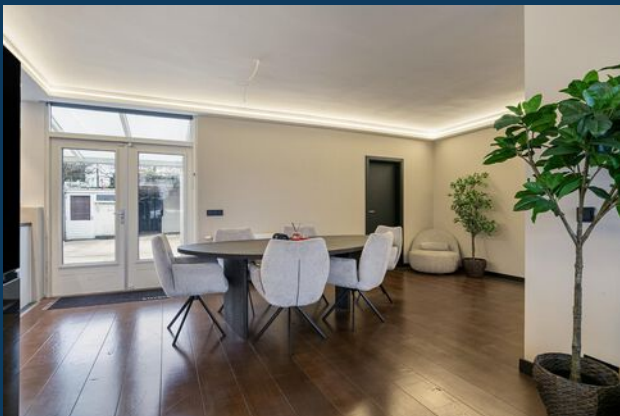
Uitbouw begane grond.

## ▶ UITGEBOUWDE WOONKAMER





## LUXE, STIJL & COMFORT



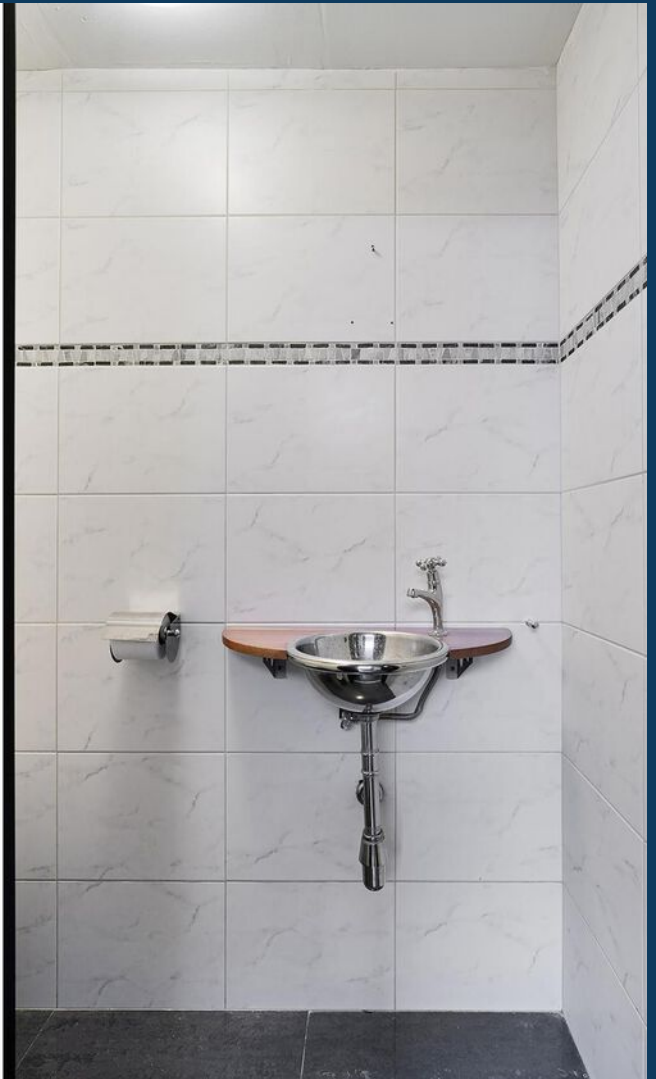
## ▶ HALF OPEN KEUKEN



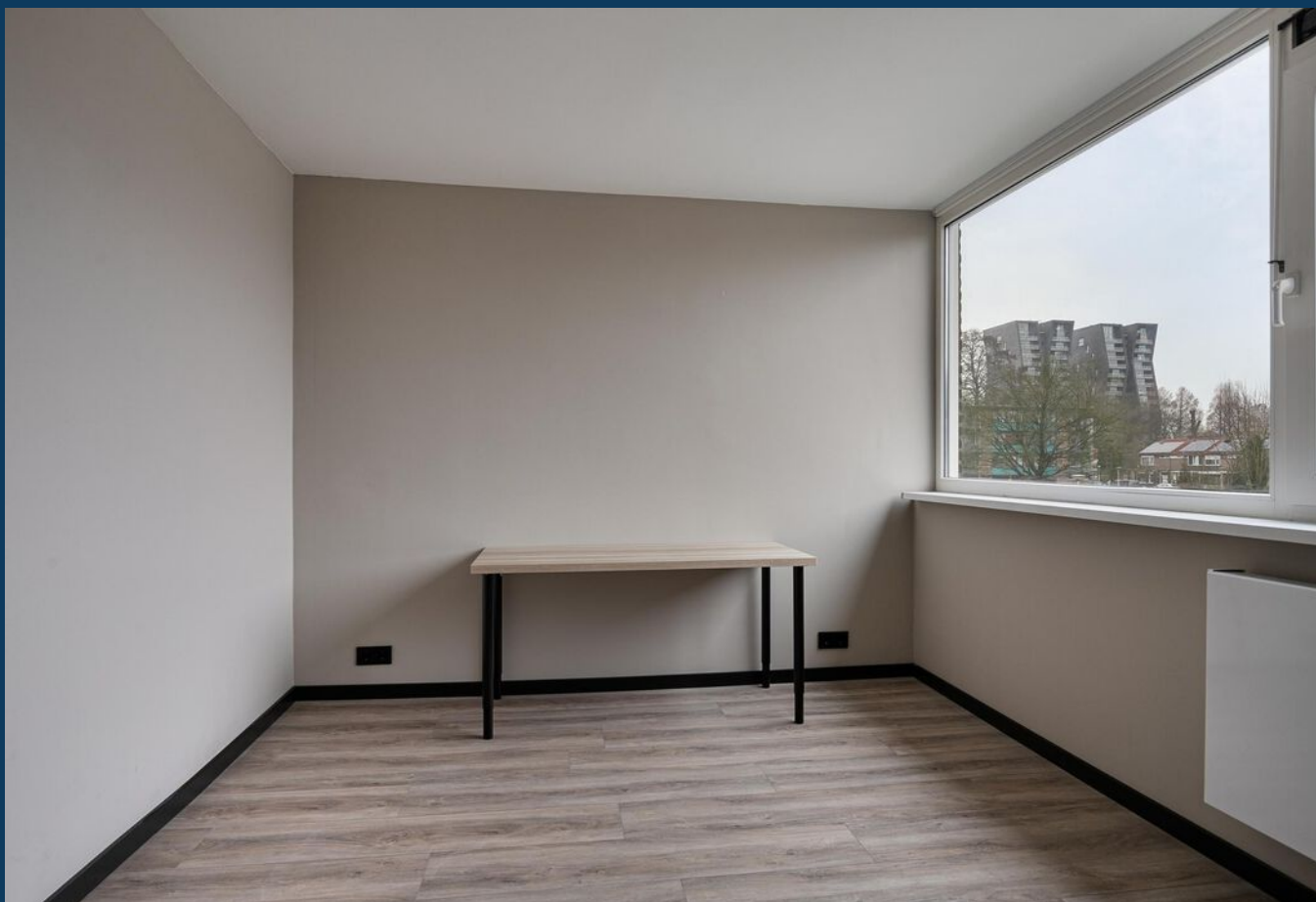
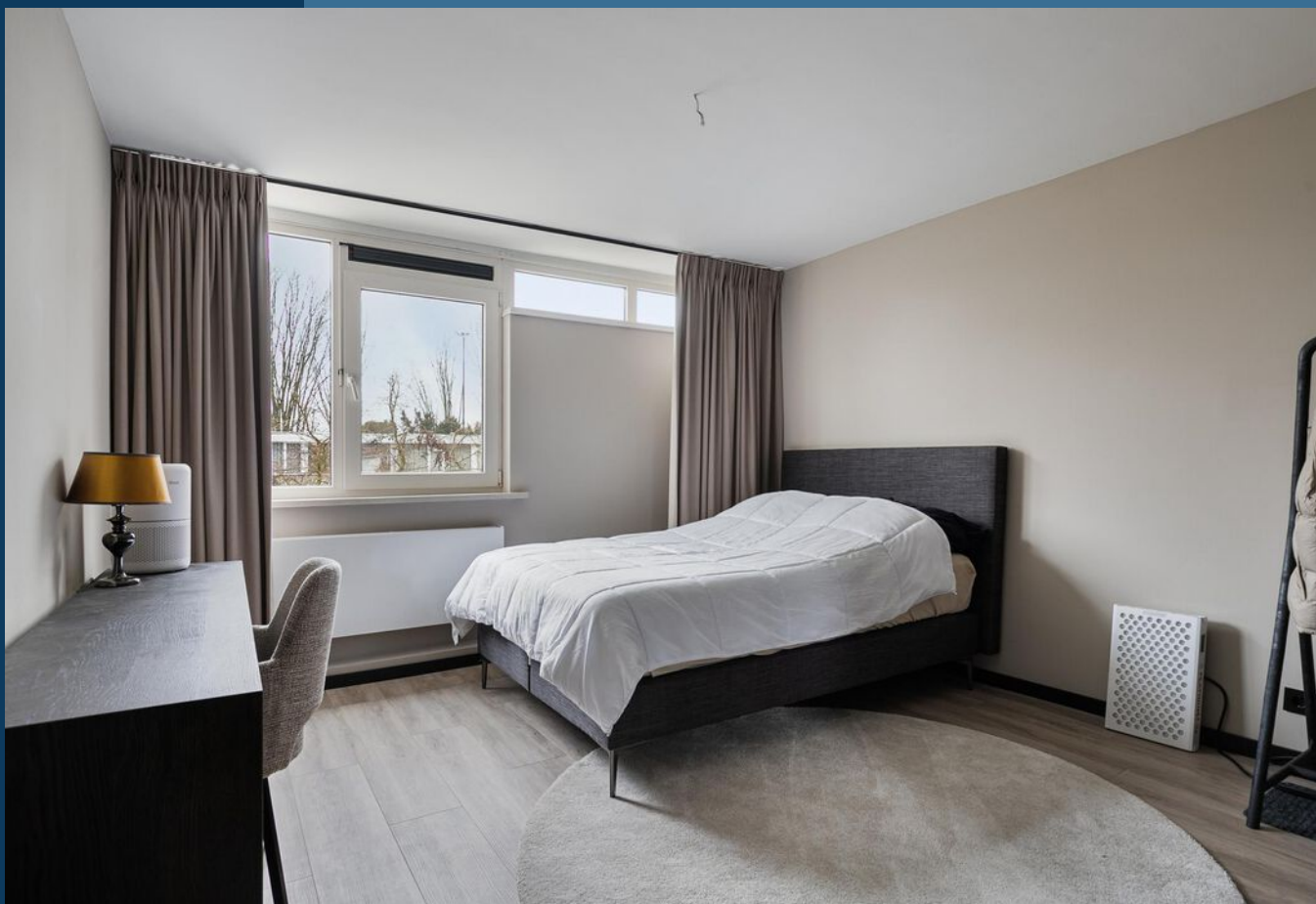
## ▶ MULTIFUNCTIONELE RUIMTE MET DUBBELE SCHUIFPUI



# Toiletruimte en trapopgang 1e verdieping



## ► 2 SLAAPKAMERS OP DE EERSTE VERDIEPING

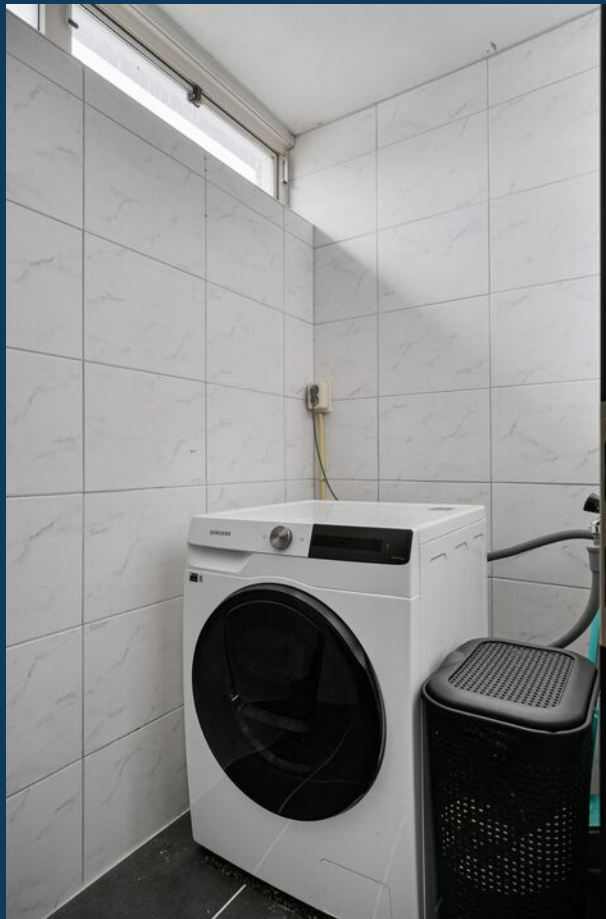
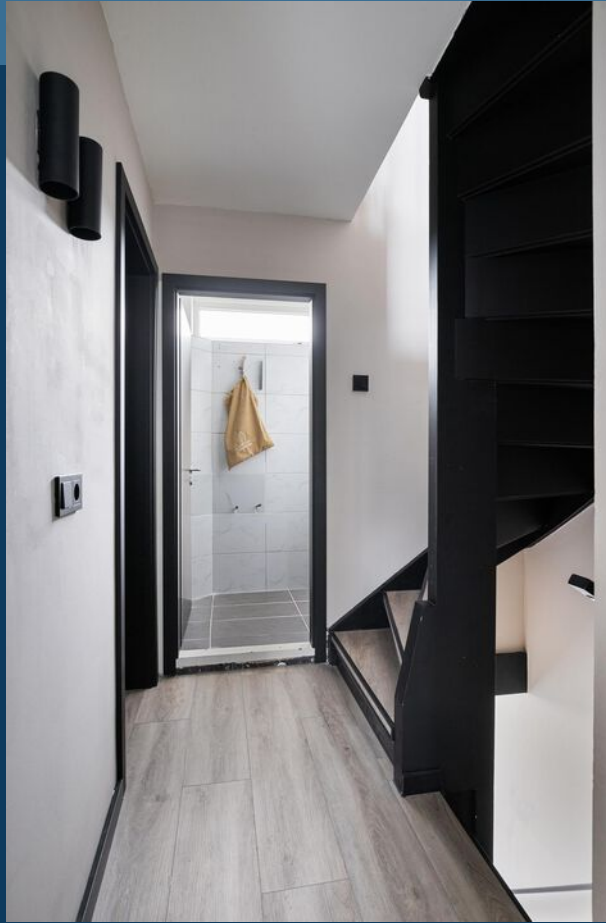


# RUIME BADKAMER





## ► OVERLOOP MET WASRUIMTE



## ▶ ROYALE 3e SLAAPKAMER OP DE TWEEDE VERDIEPING



## ► OVERDEKTE TERRAS



# HEERLIJKE OP ZUIDEN GELEGEN ACHTERTUIN



## ► VOORZIJDEN VAN DE WONING







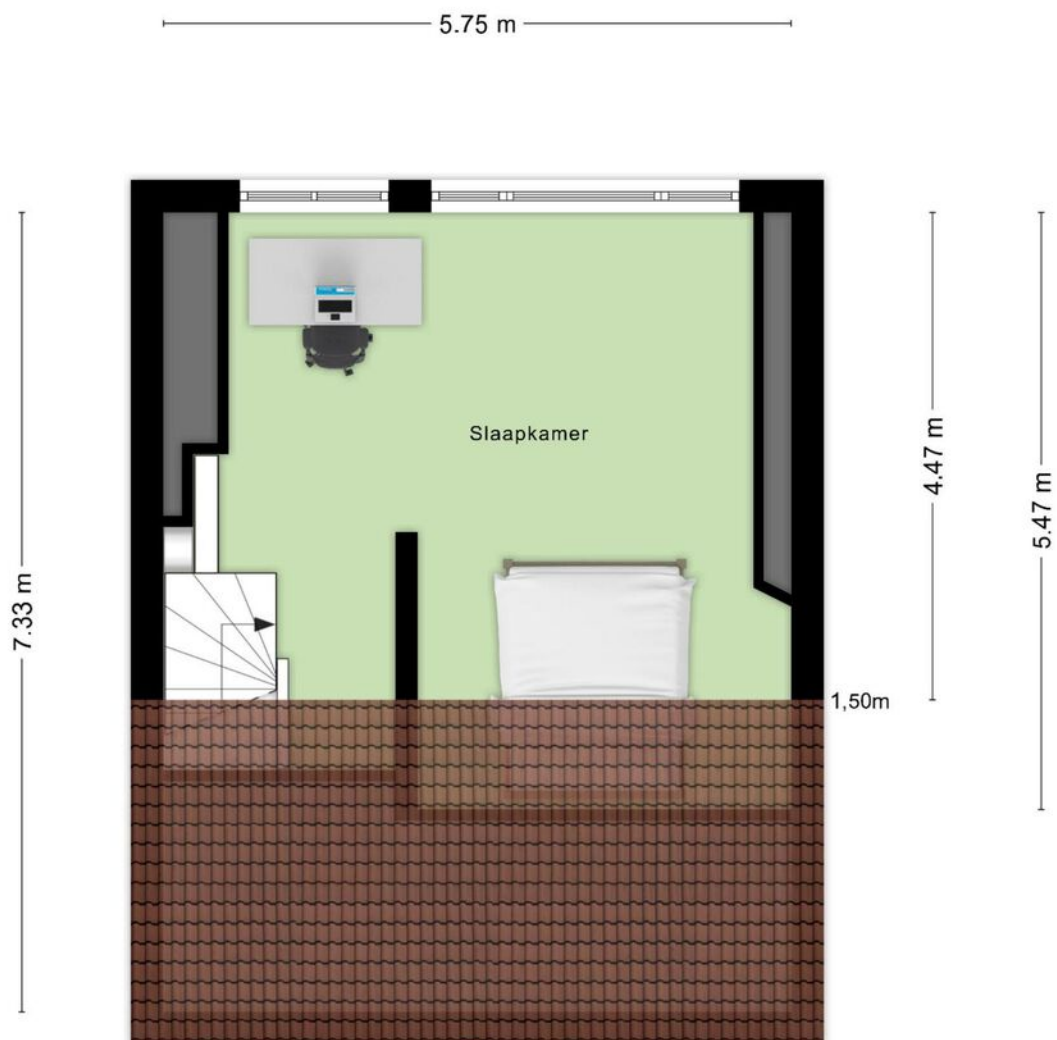
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## BEGANE GROND



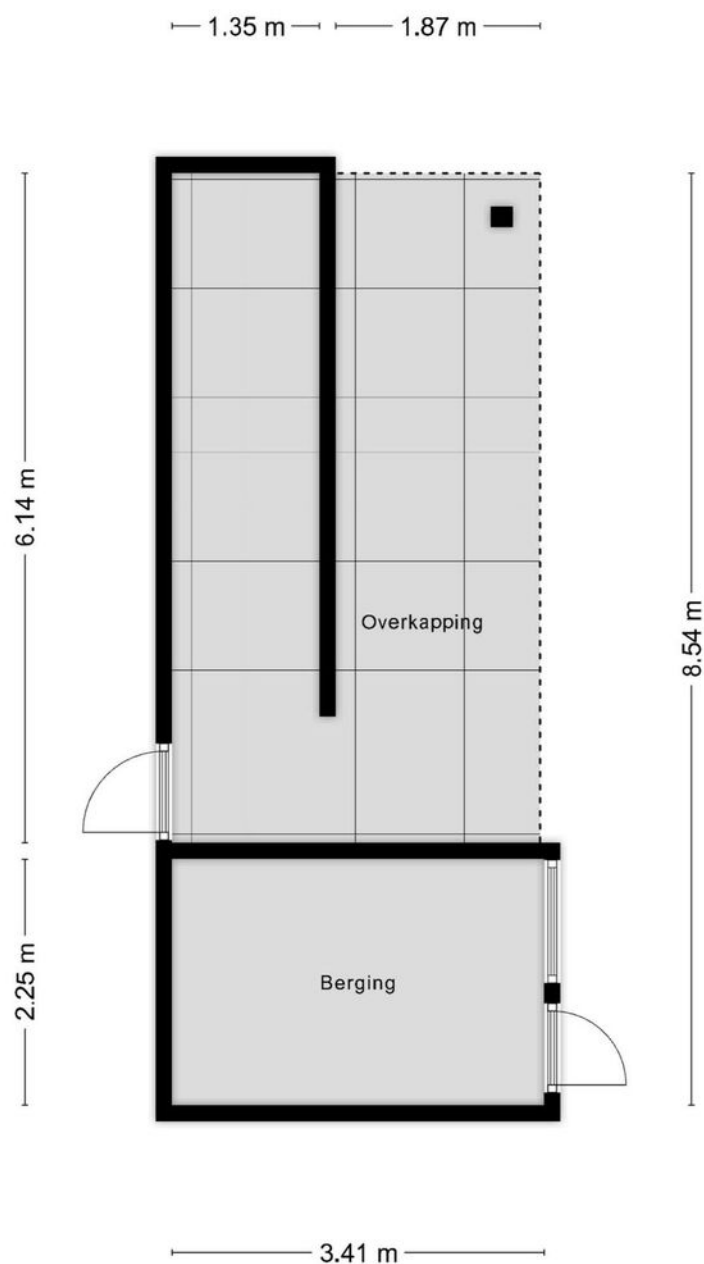
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## EERSTE VERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**TWEEDE VERDIEPING**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

**BERGING**



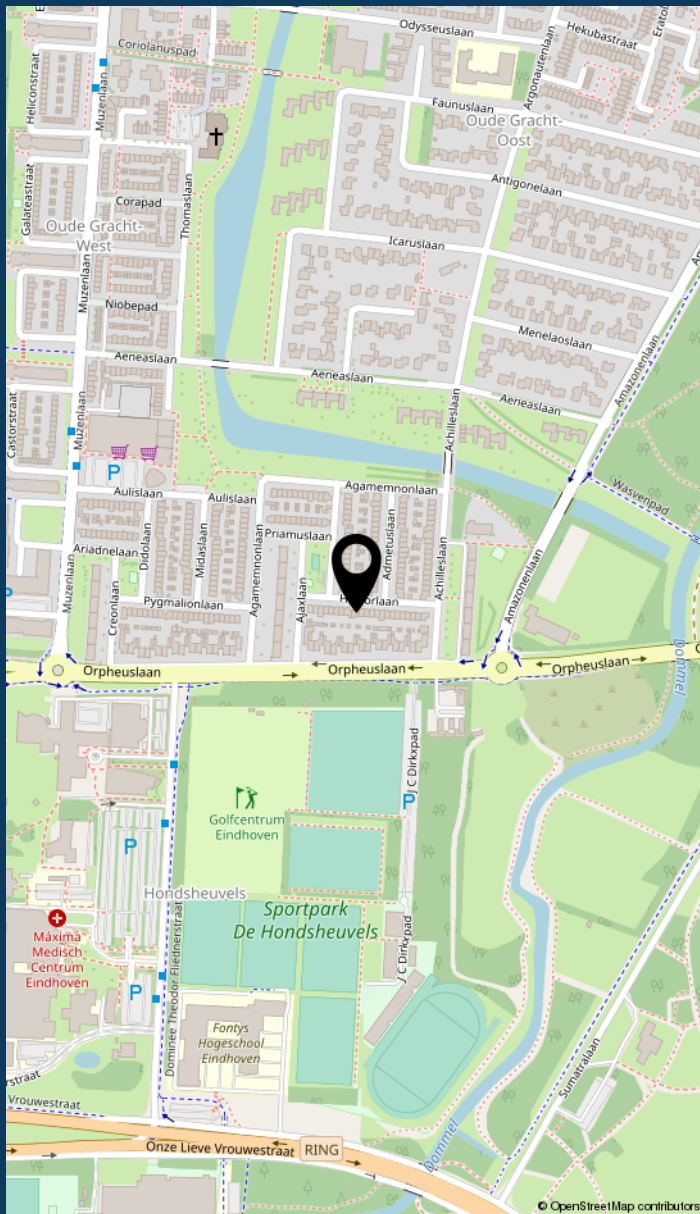
0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                     |         |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Woensel |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | K       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1957    |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|       | Bebouwing                        |                     |         |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 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.





## LOCATIE VAN DE WONING

# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 12%

15 - 24: 12%

25 - 44: 34%

45 - 64: 22%

65+: 20%



Eenpersoons: 53%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 20%



Koop: 46%

Huur: 54%



Buurtinformatie - Eindhoven / Oude  
Gracht-West

52%  
MANNEN

48%  
VROUWEN



# ► 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](mailto: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](http://www.nvm.nl/expat)

### Maas Makelaars

Boschdijk 272  
5612 HJ Eindhoven  
040 – 244 54 55  
[info@maasmakelaars.nl](mailto:info@maasmakelaars.nl)  
[www.maasmakelaars.nl](http://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