

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
ESRAND 22



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.

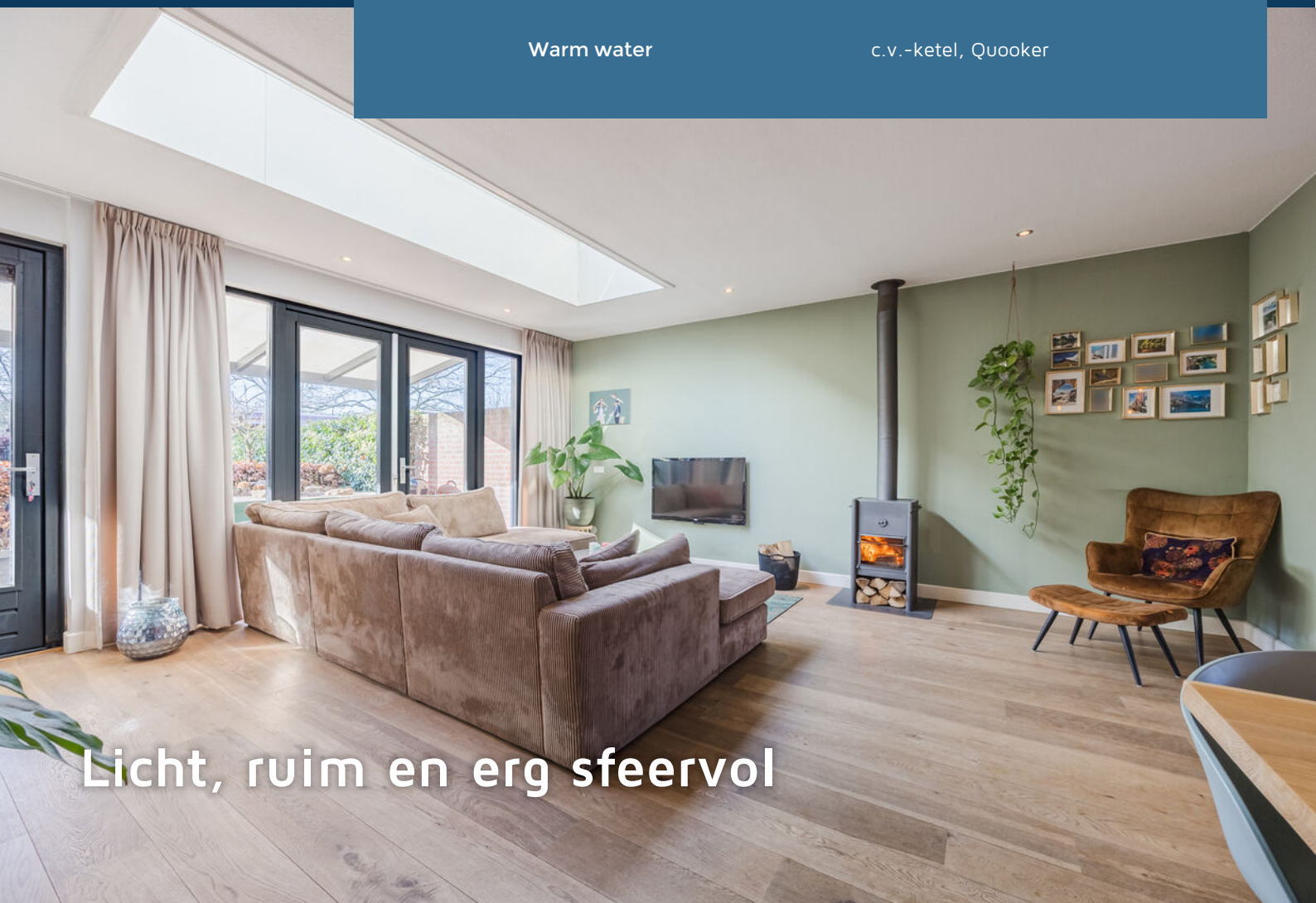
ZO BLIJF JE OPTIMAAL OP DE HOOGTE.



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

► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€650.000,- k.k.
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2011
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	607 m ³
Woonoppervlakte	153 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²
Overig inpandige ruimte	21 m ²
Externe buitenruimte	0 m ²
Perceeloppervlakte	292 m ²
Tuinligging	zuidwest
Tuin afmetingen	1750 cm x 900 cm
Energielabel	A
Isolatie	dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ glas
Warm water	c.v.-ketel, Quooker



Licht, ruim en erg sfeervol

► OMSCHRIJVING

- RUSTIGE LIGGING AAN EEN HOFJE MET ALLEEN BESTEMMINGSVERKEER
- BIJNA 160 M2 WOONOPPERVLAKTE, O.A. DOOR UITBOUW AAN DE ACHTERZIJDE
- SPEEL-/WERKKAMER OP DE BEGANE GROND
- GROTE INPANDIGE GARAGE
- 4 UITSTEKENDE SLAAPKAMERS
- CIRCA 18 METER DIEPE ACHTERTUIN OP HET ZUIDWESTEN
- HEEL VEEL PRIVACY DOOR VRIJE LIGGING AAN DE ACHTERZIJDE

Dit buitengewoon ruim opgezette halfvrijstaande woonhuis is een bezichtiging meer dan de moeite waard door het grote aantal pluspunten.

Wat te denken van een woonkamer van nagenoeg 40 m2 met een bijzonder mooie eikenhouten vloer en een sfeervolle houthaard? Of van de speels ingedeelde keuken aan de voorzijde die is voorzien van een compleet uitgeruste keukeninrichting met een professioneel gasfornuis en een spoeleiland? En wie wordt er nu niet enthousiast van de aparte speel-werkkamer met aansluitend een royale, inpandig bereikbare garage die een oppervlakte heeft van ongeveer 20 m2?

En dan hebben we het alleen nog maar over de begane grond. De 1e en 2e verdieping zijn namelijk minstens zo verrassend. Er zijn hier maar liefst 4 ruime slaapkamers aanwezig en vooral de slaapkamer op de 2e etage is met een oppervlakte van maar liefst 22 m2 en een ingebouwde kastenwand bijzonder fraai! Natuurlijk mag een comfortabele badkamer (ligbad, inloofdouche, hangend toilet en dubbele wastafel op een houten meubel) niet ontbreken.

ROYAAL, GOED AFGEWERKT EN VOLOP PRIVACY

► OMSCHRIJVING

De op het zuidwesten georiënteerde achtertuin maakt het plaatje compleet. Door de diepte van bijna 18 meter is het gevoel van vrijheid, en daarmee ook de privacy, hier echt optimaal. Onder de terrasoverkapping kan er al van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar worden genoten van het buitenleven en door het vele groen waan je jezelf middenin de natuur. Voor de garage is een grote oprit gerealiseerd en hier kunnen met gemak 2 auto's worden geparkeerd.

Verder is de ligging aan een zeer rustige woonstraat in een doodlopend hofje erg aantrekkelijk. Kinderen kunnen in de veilige straten rondom deze woning onbezorgd hun gang gaan (alleen bestemmingsverkeer) en er zijn ruim voldoende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Het sympathieke dorp Nederwetten biedt tenslotte volop mogelijkheden op het gebied van sport (tennis, voetbal), horeca en onderwijs (brede school). Daarnaast liggen er rondom het dorp diverse natuurgebieden waar heerlijk gewandeld of gefietst kan worden. Nederwetten ligt tot slot op slechts 10 fietsminuten van het centrum van Nuenen, maar ook Eindhoven is binnen enkele minuten fietsen te bereiken.

► OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Over de volle breedte uitgebouwde 2/1-kapwoning;
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer;
- Extra veel lichtinval door grote lichtstraat;
- Openslaande deuren en een loopdeur bieden toegang tot de achtertuin;
- Uitgebreide keukeninrichting met o.a. een professioneel gasfornuis, een vaatwasser, een combi-oven en een Quooker;
- De toilet en de badkamer zijn keurig/eigentijds afgewerkt;
- Inpandig bereikbare garage voorzien van een tegelvloer en openslaande deuren bieden vanuit hier toegang tot de oprit;
- Fraai aangelegde achtertuin met gazon, veel groen, een tweetal terrassen (waarvan 1 uitgevoerd met een terrasoverkapping) en een overkapping om spullen overdekt weg te kunnen zetten;
- Grote, afgesloten bergruimte op de 2e verdieping met opstelling HR cv combi-ketel (Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2016) en aansluiting wasmachine en droger;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Alle vloeren, wanden en plafonds zijn keurig afgewerkt;
- Uitstekend geïsoleerd, o.a met HR++ beglazing (energielabel A).



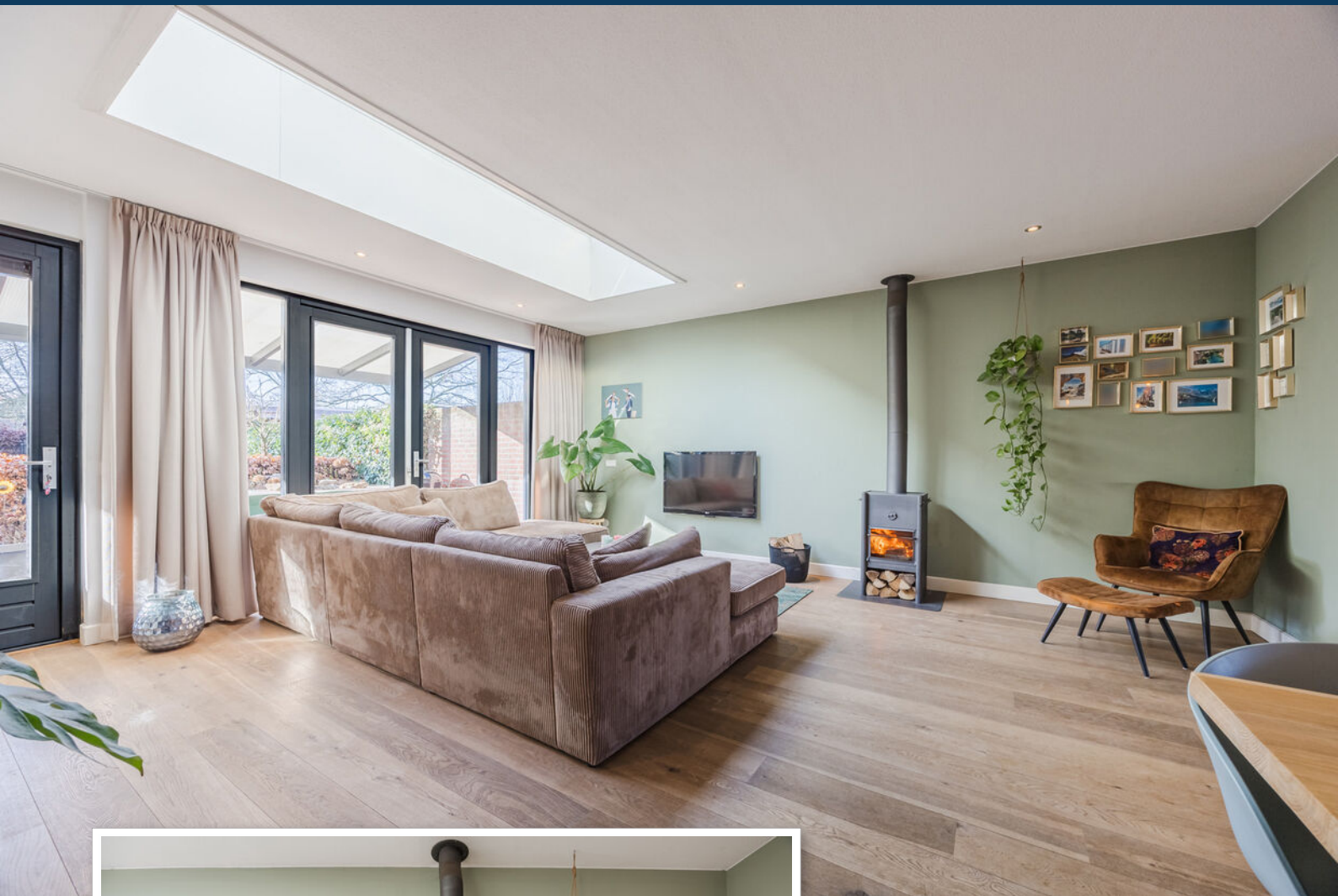
De mooie, strakke vormgeving gecombineerd met een fraaie, afwisselende gevelsteen geven dit huis een hele mooie uitstraling.

Bij het binnenkomen krijg je direct een voorproefje van de rest van het huis... alles is keurig en eigentijds afgewerkt, de indeling is functioneel en door de ramen valt een aangename hoeveelheid licht binnen.

► **Nette toiletruimte met hangcloset en
fontein**







De woonkamer ligt aan de achterzijde van het huis en het zicht op de tuin is hier optimaal.

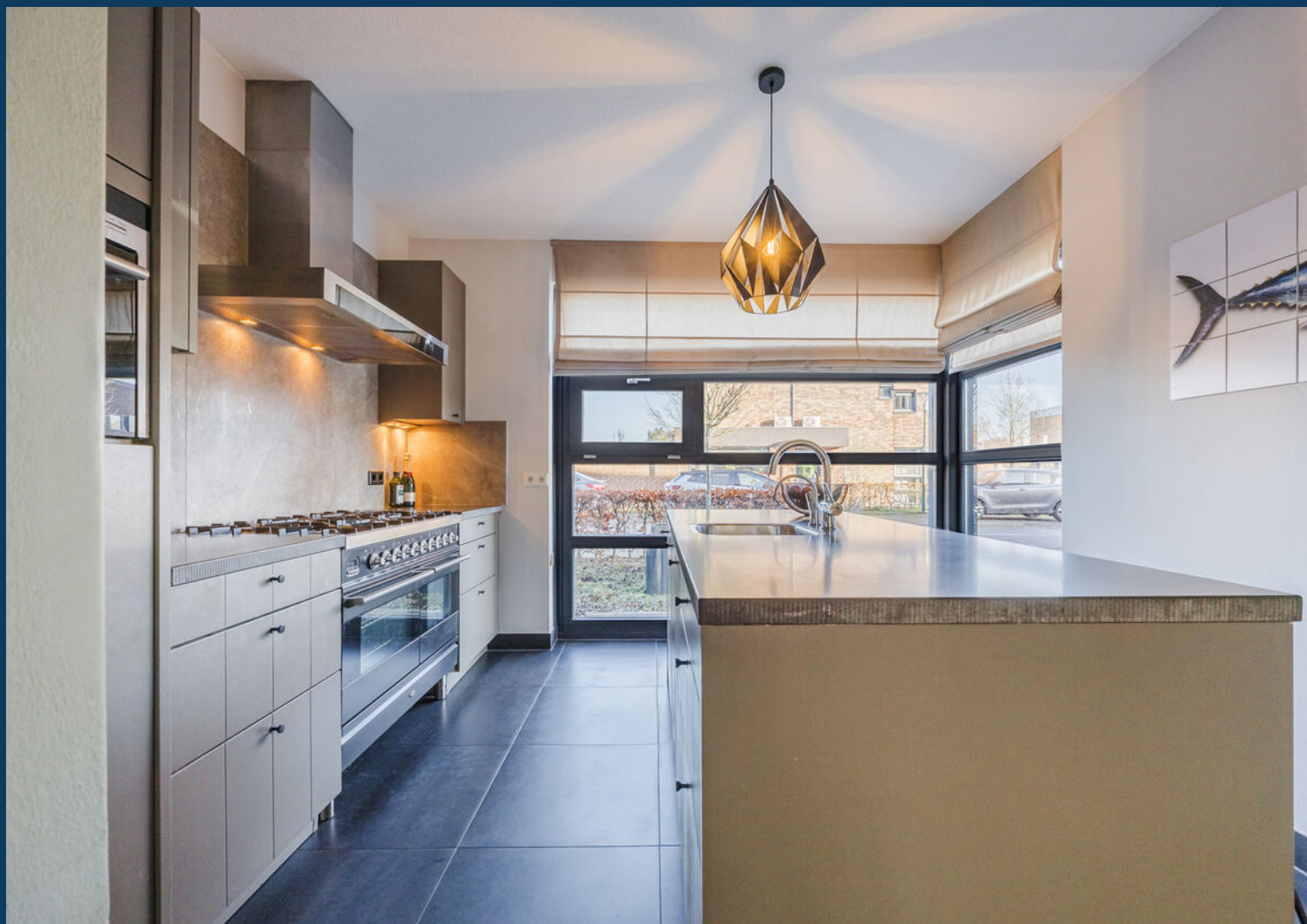
Door de uitbouw aan de achterzijde heeft de woonkamer een oppervlakte van bijna 40 m².

Van de prachtige eikenhouten vloer tot de comfortabele houthaard... de afwerking zorgt in dit gedeelte van het huis voor ontzettend veel sfeer.

Openslaande deuren en een loopdeur bieden vanuit de woonkamer toegang tot de tuin en de lichtstraat

► Relaxen en eten tot in de perfectie gecombineerd





KOKEN IS HIER
ECHT GEEN
KUNST



Enorm veel comfort door o.a. een professioneel gasfornuis en een praktisch spoeleiland waar je aan kunt zitten



- ▶ Werken, spelen of slapen... de extra kamer op de begane grond is multifunctioneel





GROTE INPANDIGE GARAGE (CIRCA 20 M2)

- ▶ **Tuinliefhebbers komen hier het hele jaar aan hun trekken**





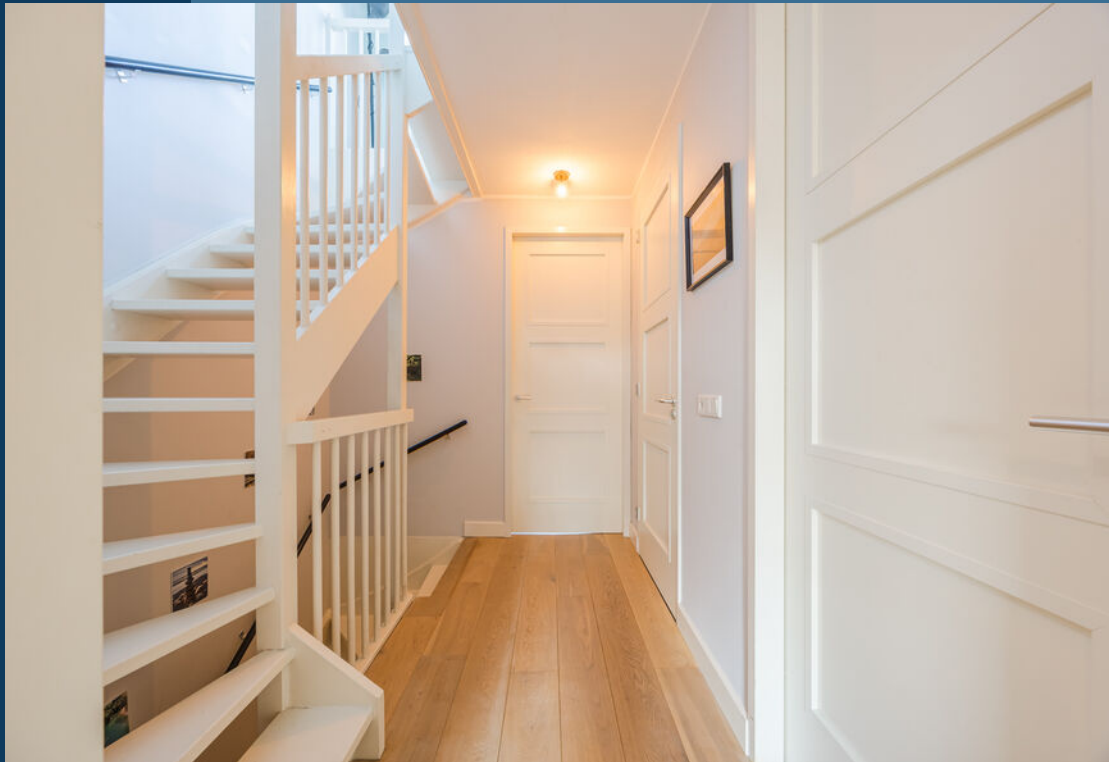
OPTIMAAL
GENIETEN VAN
DE ZON



**Wat een diepte en geen achterburen...
meer vrijheid is eigenlijk niet mogelijk.**



- ▶ De eerste verdieping: 3 grote slaapkamers en een badkamer



► Slaapkamer 2 aan de voorzijde



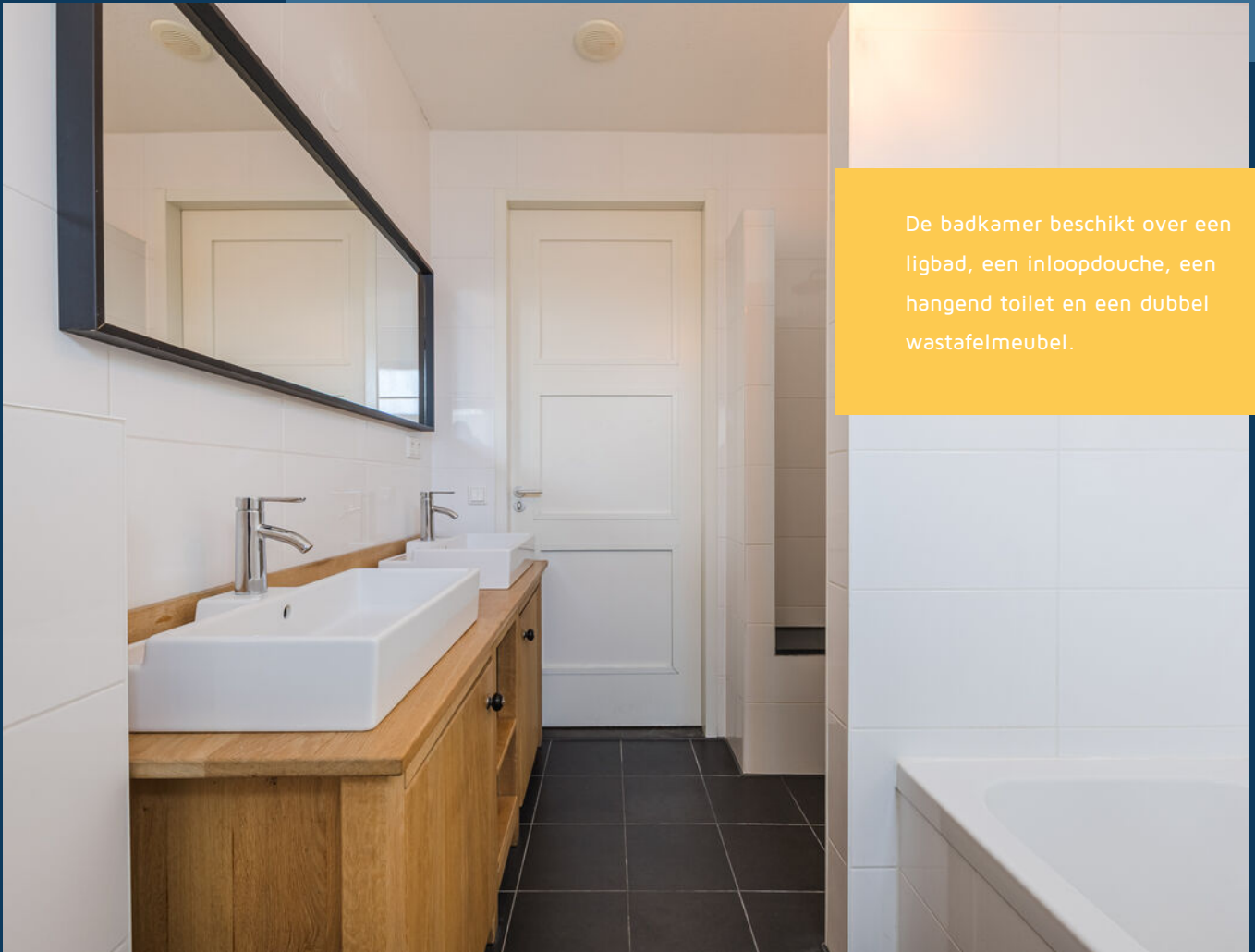
► Slaapkamer 3 aan de achterzijde



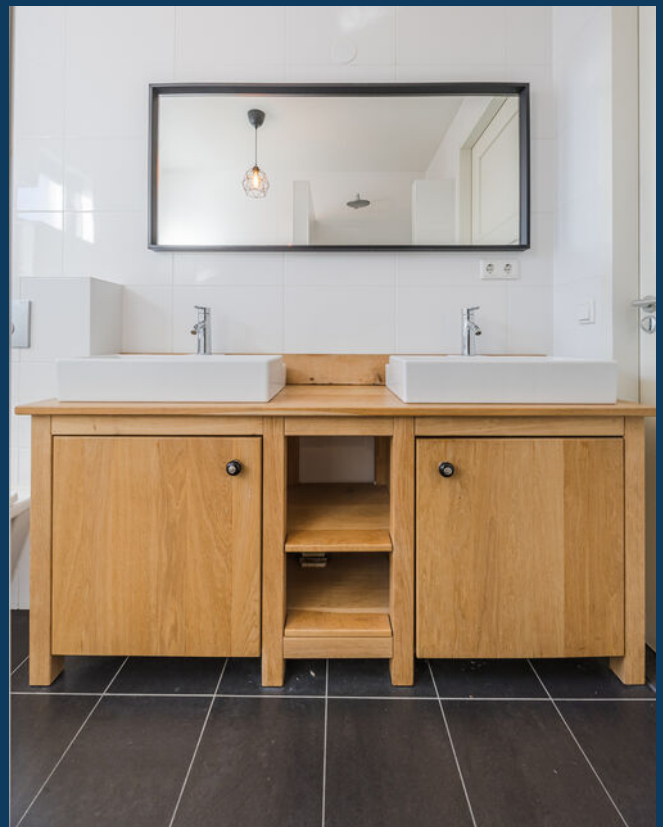


VAN ALLE
GEMAKKEN
VOORZIEN

► Baden in luxe



De badkamer beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een hangend toilet en een dubbel wastafelmeubel.





De mooiste kamer van allemaal



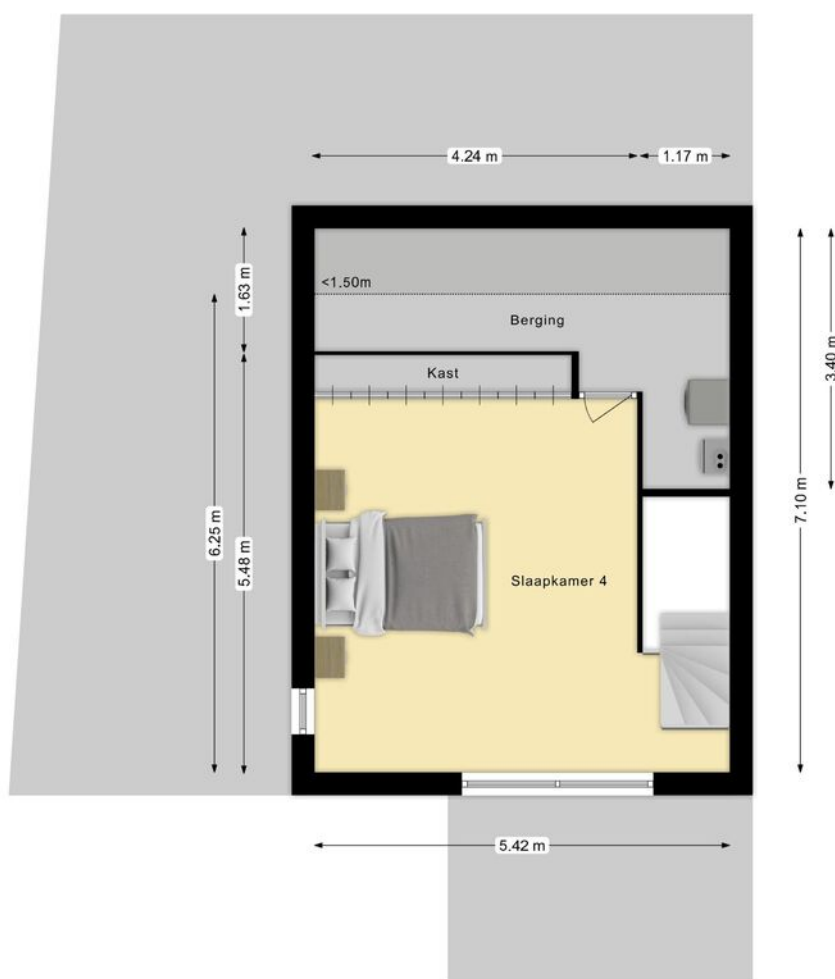


Begane grond

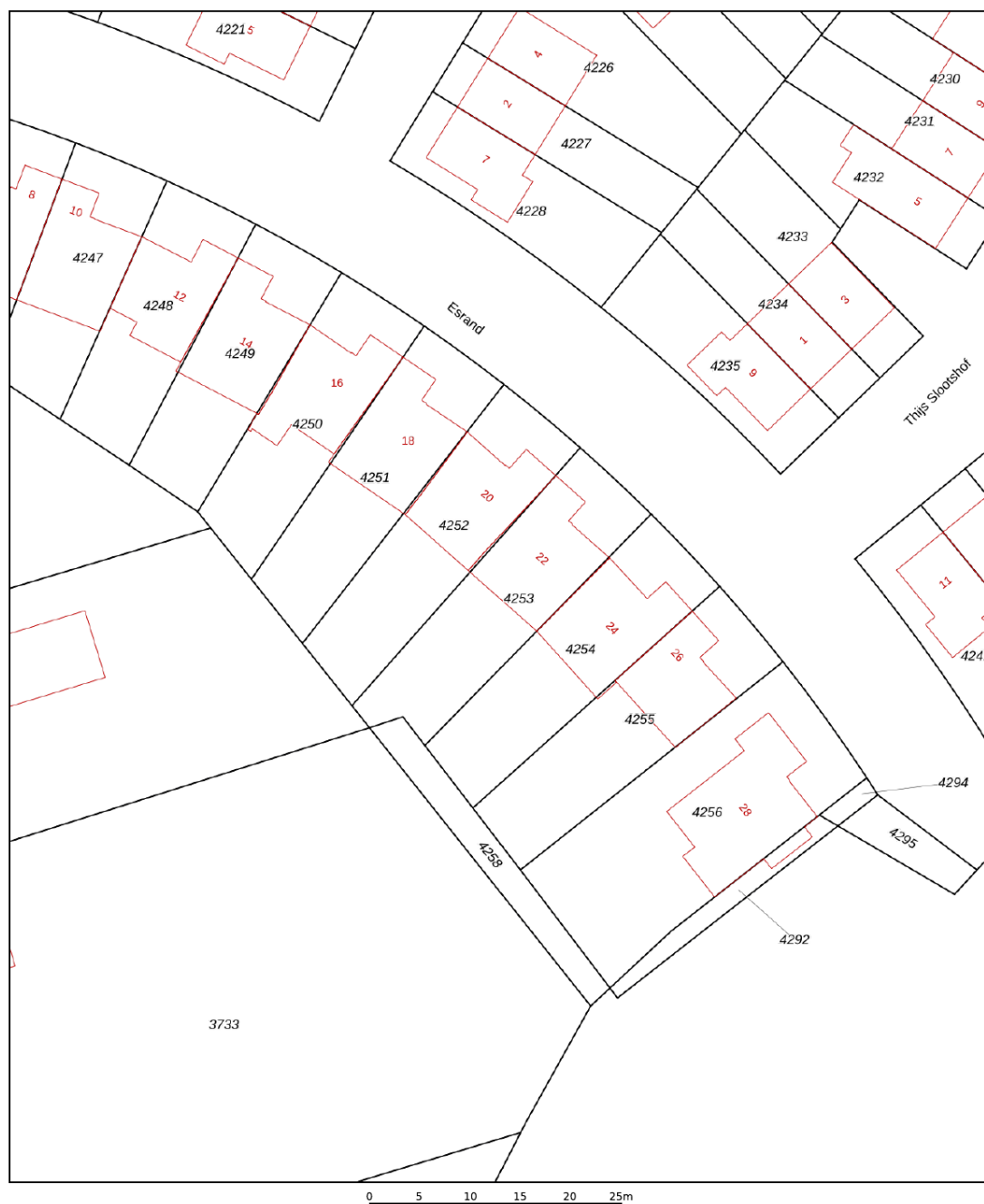


Eerste verdieping





Tweede verdieping

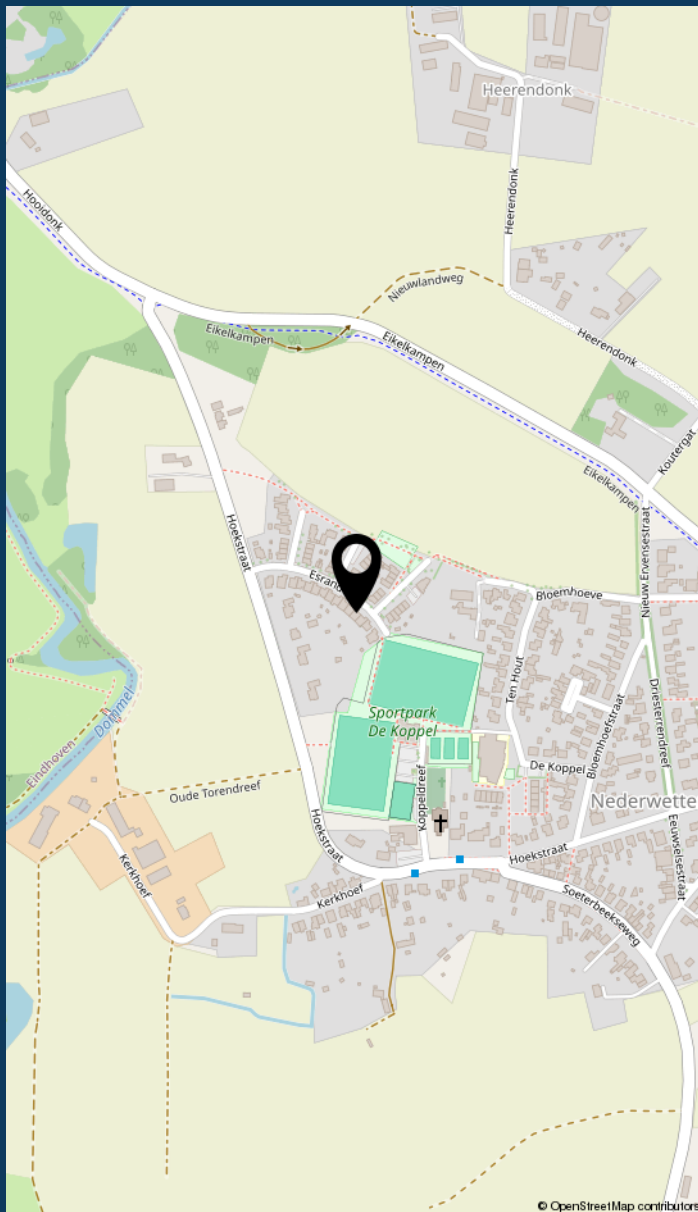


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuenen
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4253
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025			
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

- Levendig dorp met veel jonge kinderen waar volop activiteiten worden georganiseerd (o.a en dorpsfestijn en een dorpsquiz)
- Centrum van Nuenen
- Basisschool Sint Jozef
- Kinderdagopvang
- Sport BSO Nuenen
- Dorpshuis De Koppelaar
- Sportpark De Koppel (voetbal, tennis)
- Beschermd natuurgebied Nuenens Broek
- Restaurant Sereh
- Brasserie/Café De Kruik
- Gastronomisch erf Vaderland
- Diverse wandel- en fietsroutes in de prachtige natuurgebieden rondom het dorp (waaronder het Nuenens Broek)



Locatie van de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 30%

65+: 24%



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 37%



Koop: 88%

Huur: 12%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Nederwetten

51%
MANNEN

49%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	☒		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	☒		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
- losse (hang)lampen		☒	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		☒	
- gordijnen	☒		
- overgordijnen		☒	
- vitrages		☒	
- rolgordijnen	☒		
- lamellen	☒		
- jaloezieën		☒	
- (losse) horren/rolhorren		☒	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	☒		
- parketvloer	☒		
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	☒	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna	☐	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐
Zonwering	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten	☐	☐	☐
- CV-installatie	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐

► 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@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 waardebeoordeling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



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