

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN

DR CUYPERSLAAN 44 02



# 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!**

Gerben Huijbregts  
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                  | €379.000,- k.k.           |
| Type woning                 | appartement               |
| Soort woning                | portiekflat               |
| Bouwjaar                    | 2011                      |
| Aantal kamers               | 2 (waarvan 1 slaapkamers) |
| Inhoud                      | 210 m <sup>3</sup>        |
| Woonoppervlakte             | 58 m <sup>2</sup>         |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 18 m <sup>2</sup>         |
| Overig inpandige ruimte     | 1 m <sup>2</sup>          |
| Externe buitenruimte        | 16 m <sup>2</sup>         |
| Energielabel                | A                         |
| Isolatie                    | volledig geïsoleerd       |
| Warm water                  | c.v.-ketel                |
| Verwarming                  | c.v.-ketel                |



Heerlijk appartement in Eindhoven!

# ► OMSCHRIJVING

## Inleiding

Welkom in appartementencomplex Arhus: comfortabel, compleet en centraal wonen met uitstekende voorzieningen. Dit instapklare 2-kamer appartement is de grootste type binnen het complex en beschikt over een eigen parkeerplaats achter een automatisch sluitend hek, een royaal balkon op het zuiden en energielabel A. Hier woon je zorgeloos met ruimte, rust én luxe binnen handbereik.

## Beschrijving woning / indeling

Via de verzorgde entree met videofooninstallatie, brievenbussen, trappenhuis en twee liften bereik je het appartement. De hal geeft toegang tot alle vertrekken en beschikt over een nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Daarnaast zijn er twee praktische bergingskasten: één met de cv-opstelling en één met aansluitingen voor wasmachine en mechanische ventilatie.

De ruime woonkamer is licht en prettig ingedeeld, afgewerkt met een laminaatvloer en strak stucwerk. Via de schuifpui is er direct toegang tot het zonnige balkon. De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een koelkast, vaatwasser, gaskookplaat, RVS schouwkap en combi-oven.

De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en openslaande deuren naar het balkon. Vanuit de slaapkamer is de volledig betegelde badkamer bereikbaar, uitgerust met een douchecabine, vaste wastafel en designradiator.

In de inpandig bereikbare parkeerkelder beschik je over een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein, een eigen berging en een centrale fietsenstalling.

## Balkon

Het ruime balkon is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om comfortabel buiten te zitten. Dankzij het formaat en de ligging is dit balkon groter en zonniger dan bij veel andere appartementen in het complex.

# ► OMSCHRIJVING

## Gemeenschappelijke voorzieningen

Wonen in Arhus betekent wonen met extra comfort. Het complex beschikt over een fraai aangelegde binnentuin diverse ontmoetings- en lounge ruimtes, een compleet ingerichte fitnessruimte, een wellnessruimte met sauna en een professionele wasserette met Miele-apparatuur. Ook buiten zijn er prettige plekken gecreëerd om te ontspannen. Een fijne, rustige leefomgeving waar gemak en ontmoeting samenkomen.

## Omgeving

De ligging is bijzonder gunstig: tussen winkelcentrum Woensel en het stadscentrum. Naast het complex ligt een supermarkt, openbaar vervoer is op loopafstand en alle uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Ook scholen, ziekenhuizen en de Woenselse Markt bevinden zich in de directe omgeving.

## USP's op een rij

- \* Grootste appartement binnen complex Arhus
- \* Bouwjaar ca. 2011
- \* Volledig geïsoleerd, kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- \* Energielabel A
- \* Ruim balkon op het zuiden
- \* Eigen parkeerplaats achter automatisch sluitend hek
- \* Eigen berging en in pandige parkeerkelder
- \* Instapklaar en goed onderhouden
- \* Servicekosten ca. € 172,34 per maand
- \* Luxe gemeenschappelijke voorzieningen: fitness, sauna, lounge ruimtes, binnentuin en wasserette
- \* Centrale ligging nabij winkels, OV en stadscentrum



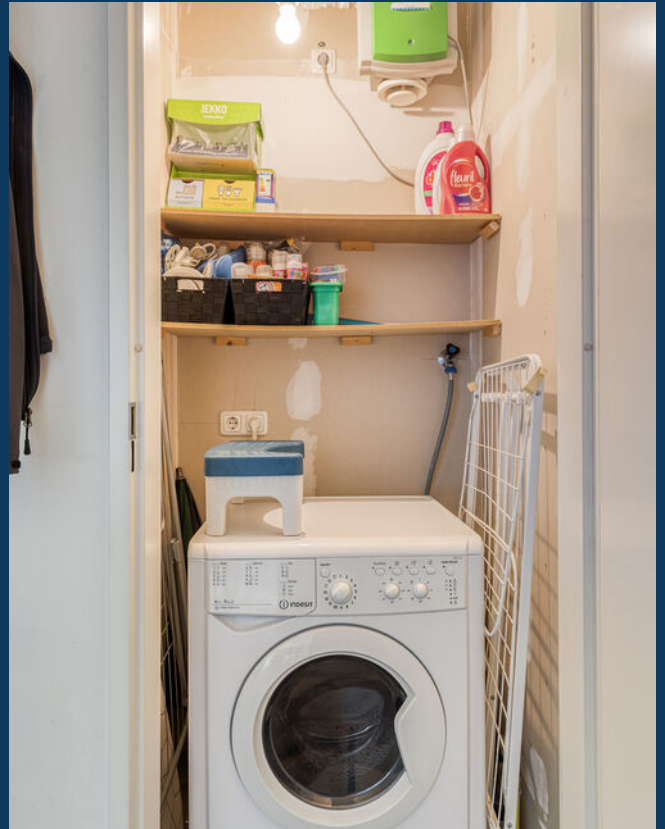
WELKOM!



## Entree met lift in het complex



## Hal & toiletruimte





## De ruime en lichte woonkamer





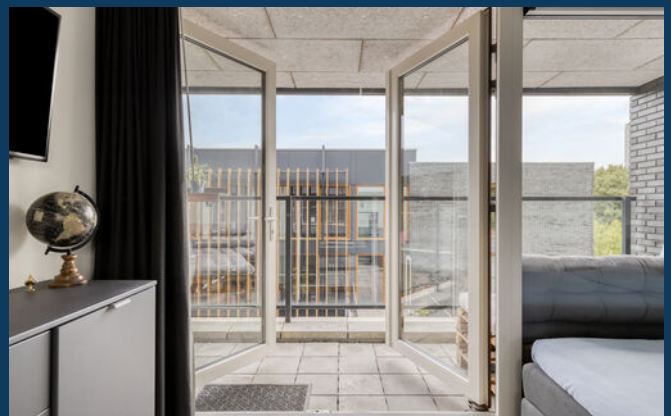
**De open keuken is voorzien  
van alle gemakken**







## De slaapkamer met toegang tot het balkon



## ► De badkamer



## ► Het balkon





Gelegen op het zonnige zuiden



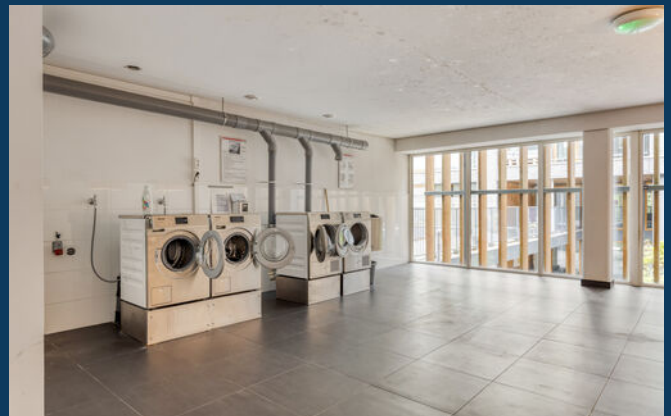


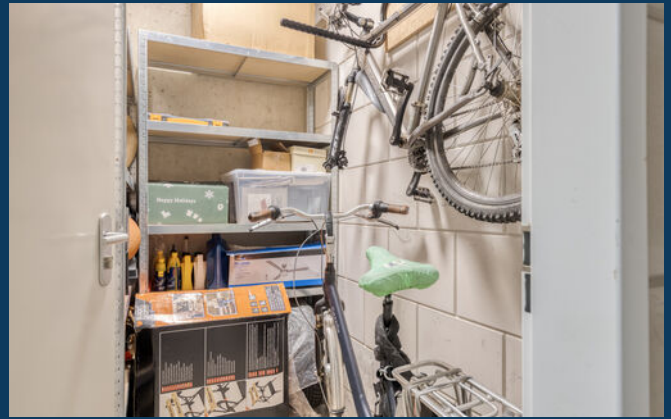
## Gemeenschappelijke binnentuin





## Wellness-, fitness- en wasruimte in het complex





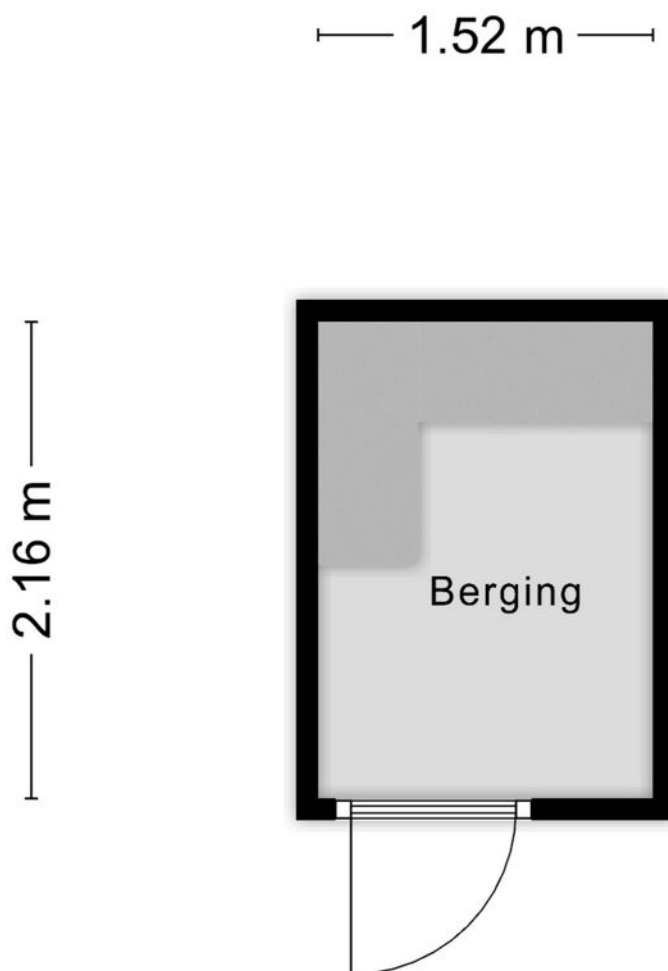
## Parkeerkelder met fietsenstalling & een eigen berging





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

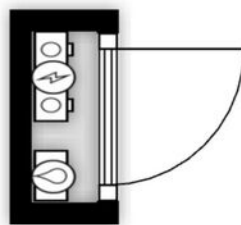
## APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BERGING**

0.78 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BERGING**

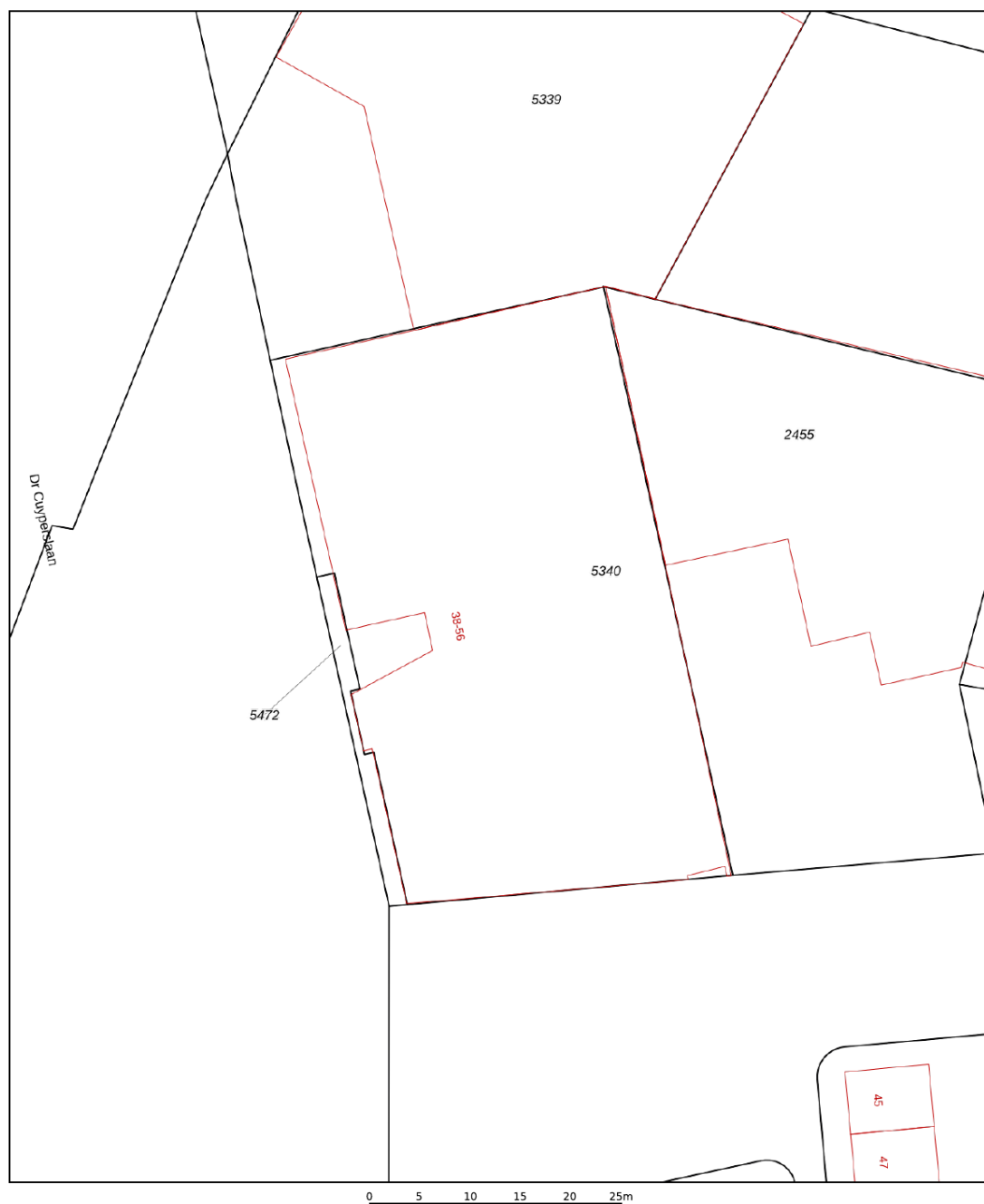
2.48 m



5.09 m

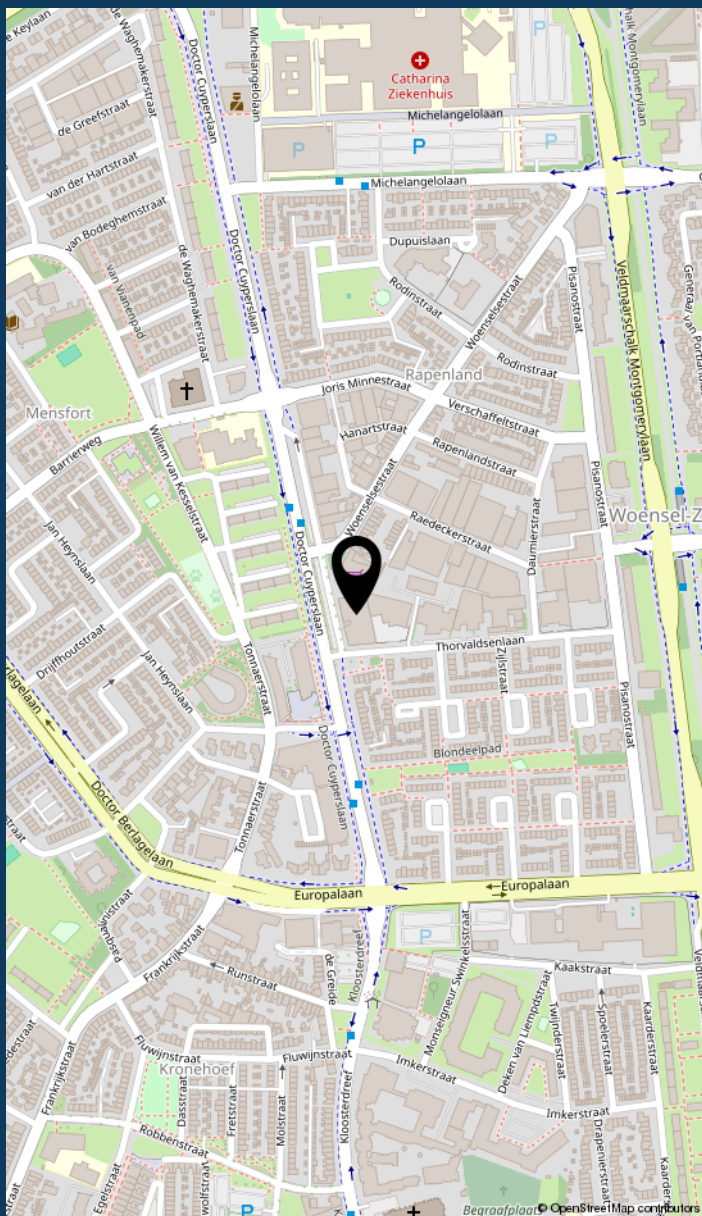
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

PARKEERPLAATS



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Woensel |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie              | L       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 5340    |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                     |         |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                              |                                  |                     |         |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |         |





LOCATIE  
VAN DE  
WONING



# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 13%

15 - 24: 13%

25 - 44: 35%

45 - 64: 22%

65+: 17%



Eenpersoons: 53%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 23%



Koop: 42%

Huur: 58%



Buurtinformatie - Eindhoven / Mensfort

52%  
MANNEN

48%  
VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | blijft<br>achter | gaat<br>mee | ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | 🏠                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  |             | 🏠               |
| - losse (hang)lampen                     |                  | 🏠           |                 |
| - WC lamp                                |                  |             | 🏠               |
| - Halletje, badkamer, keuken lampen      |                  | 🏠           |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - Legplank in wasmachine ruimte          | 🏠                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | 🏠                |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             | 🏠               |
|                                          |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - laminaat                               |                  |             | 🏠               |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - schilderij ophangstelsel               | 🏠                |             |                 |
| - Ventilator incl. lamp op slaapkamer    |                  |             | 🏠               |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | 🏠                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - (gas)fornuis                           | 🏠                |             |                 |
| - afzuigkap                              | 🏠                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | 🏠                |             |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | blijft<br>achter                    | gaat<br>mee                         | ter<br>overname                     |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - koel-vriescombinatie                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - vaatwasser                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Waterkoker                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Sauna met toebehoren                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - toilet                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - toiletrolhouder                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - toiletborstel(houder)                                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - fontein                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - douche (cabine/scherf)                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - wastafel                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - wastafelmeubel                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Voordeur)bel                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Klok)thermostaat                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - CV-installatie                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

# ▶ LIJST VAN ZAKEN

|                                 | blijft<br>achter | gaat<br>mee                                                                         | ter<br>overname                                                                     |
|---------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Beplanting                      |                  |  |                                                                                     |
| Tuin - Verlichting/installaties |                  |                                                                                     |                                                                                     |
| Buitenverlichting               |                  |                                                                                     |  |



## ► JOUW MAKELAAR:

## Gerben Huijbregts



**Hallo!**

**Gerben Huijbregts**  
Register Makelaar /  
Taxateur (RMT)

**Bezoekadres**  
Boschdijk 272  
5612 HJ Eindhoven

Maas makelaars is een begrip in Eindhoven en daar maak ik met heel veel plezier onderdeel van uit. Sinds 2000 ben ik werkzaam binnen de makelaardij en heb in 2006 mijn praktijkdiploma behaald en daarmee gecertificeerd als register makelaar en taxateur. Binnen ons kantoor houd ik mij bezig met advisering bij verkoop, aankoop van bestaande woningen, nieuwbouw en taxaties.

Ik hou van de veelzijdigheid van de huizen, wijken, buurten en mensen. Met mijn nuchtere en persoonlijke aanpak laat ik zien dat ik het beste wil voor de klanten en mijn opdrachtgevers. Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid en vraagt veel aandacht, maar het is altijd weer een mooie uitdaging. Mensen moeten precies weten wat ze aan Maas Makelaars hebben en wat ze van ons kunnen verwachten.

040 - 244 54 55 | [gerben@maasmakelaars.nl](mailto:gerben@maasmakelaars.nl)

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@maashypotheke.nl](mailto:info@maashypotheke.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 waardebepaling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



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