

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
HEIKAMPEN 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!

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	€479.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	430 m ³
Woonoppervlakte	123 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	176 m ²
Tuinligging	zuidwest
Tuin afmetingen	1300 cm x 600 cm
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en HR++ glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Veel licht, verrassend ruim en vrij uitzicht
op een leuk plantsoen

AAN DE VOOR- EN ACHTERZIJDE VRIJ GELEGEN GESCHAKELDE TUSSENWONING MET 3 ROYALE SLAAPKAMERS

Deze speels ingedeelde woning in de kindvriendelijke woonwijk "Heikampen" zit boordevol verrassingen. Zo is de woonkamer maar liefst 32 m2 groot (exclusief de open keuken). Op de 1e verdieping liggen daarnaast 3 royale slaapkamers en vooral de hoge plafonds in de 2 achterste slaapkamers zorgen voor een extreem ruimtelijk gevoel. In de kleinste slaapkamer is deze hoogte optimaal benut door hier een hele fraaie entresol te realiseren. De in het verleden compleet gemoderniseerde badkamer heeft verder een zeer neutrale uitstraling en op de 2e verdieping is er tot slot ook nog eens een prachtige 4e slaapkamer met een grote dakkapel gecreëerd.

Het gevoel van ruimte en rust wordt verder versterkt door de ligging aan een doodlopende straat met uitzicht op het groen. Aan de achterzijde is de 13 meter diepe achtertuin bovendien vrij gelegen en onder de luxe terrasoverkapping kan vanaf het vroege voorjaar tot het late najaar worden genoten van het buitenleven.

Tenslotte ligt er aan de rand van de wijk een basisschool en zijn het overdekte winkelcentrum "Kernkwartier" (met o.a. vestigingen van Jumbo, Action en Lidl) en sportpark "Wettenseind" (voetbal, tennis, korfbal) te voet te bereiken. In woonwijk Heikampen zijn daarnaast meerdere veilige speelplekken/-veldjes voor kinderen gerealiseerd.

Rust, ruimte, veiligheid en diverse voorzieningen op loopafstand...hier kan met recht worden gesproken over een ideaal woonhuis voor (jonge) gezinnen met kinderen.

Algemeen:

- Keurig onderhouden en goed afgewerkte woning;
- Deels betegeld toilet met fonteintje;
- Royale doorzonwoonkamer met mooie eikenhouten vloer, gezellige haardpartij en open keuken aan de achterzijde;
- Keuken voorzien van kunststof keukeninrichting met diverse apparatuur (door de jaren heen vernieuwd);
- Fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een berging en een achterom;
- Het terras is voorzien van een aluminium overkapping met inbouwverlichting;
- 3 grote slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan 2 met plafond tot aan de nok;
- De kleinste slaapkamer beschikt over leuke entresol (ideaal te gebruiken als hoogslaper voor de kinderen);
- Volledig betegelde badkamer in neutrale kleurstelling voorzien van een hoekbad met douchescherm, een hangcloset en een wastafel in ombouw;
- Riante 4e zolderkamer op de 2e verdieping voorzien van een grote dakkapel;
- Verrassend veel bergruimte achter de knieschotten;
- De HR cv combi-ketel (Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2023) en de wasmachine-aansluiting bevinden zich op de overloop op de 2e verdieping;

► OMSCHRIJVING

- De wanden/plafonds in de gehele woning zijn erg netjes afgewerkt (grotendeels met stucwerk);
- Op de 1e en 2e verdieping ligt een mooie laminaatvloer;
- Alle houten/kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing;
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in het afgelopen jaar (2025) uitgevoerd;
- De gevelafwerking aan de achterzijde bestaat uit onderhoudsarme Keralit schroten;
- De ramen van de dakkapel zijn voorzien van een rolluik;
- Uitstekende ligging aan een doodlopende straat in het zuiden van Nuenen;
- Vrij gelegen aan de achterzijde door de aangrenzende groenstrook met zeer mooi, volwassen groen;
- Aan het begin van de straat ligt een openbare parkeerplaats;
- In een straal van enkele honderden meters rondom deze woning bevinden zich een winkelcentrum (Kernkwartier), diverse basisscholen, meerdere veilige speelplekken, een school voor het voortgezet onderwijs, meerdere bushaltes, het natuurgebied Enode (met een strandbad) en een groot sportpark.



DE IDEALE GEZINSWONING



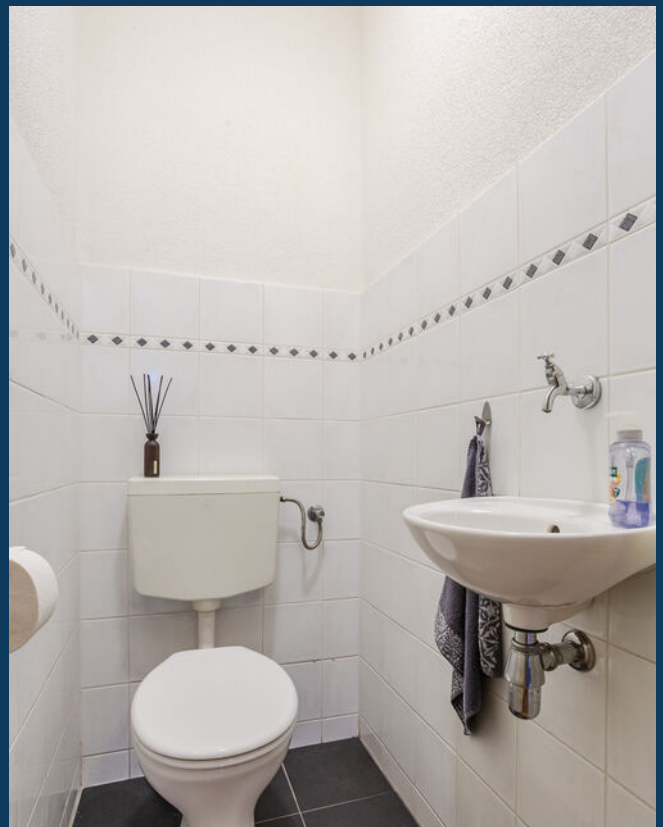
**Uitstekende ligging in het zuiden van
Nuenen met aan de voorzijde een fraai,
groen plantsoen**



► Dat is prima binnenkomen



Bij binnenkomst is het meteen al duidelijk wat dit huis je precies te bieden heeft... volop ruimte en een hoog afwerkingsniveau





WONEN OP
NIVEAU

► De perfecte combinatie van eten en gezelligheid



► Meer dan genoeg indelingsmogelijkheden





Koken is hier echt een genot



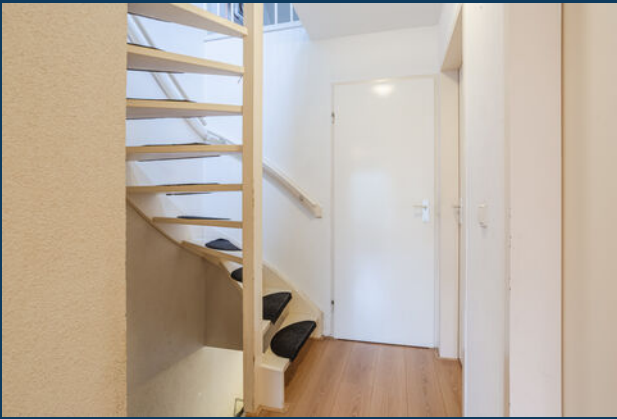
► Optimaal genieten van het buitenleven





Tuinliefhebbers komen hier volop aan hun trekken





De eerste verdieping... 3 riante
slaapkamers en een keurige badkamer



► Royale ouderslaapkamer



► Grote 3e slaapkamer aan de voorzijde

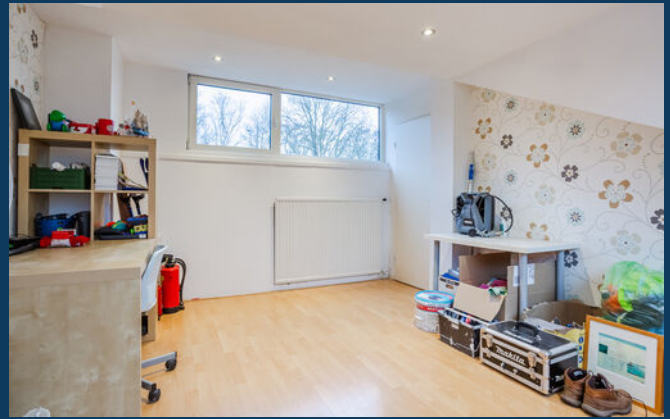




LEKKER
ONTSPANNEN

► **Hoekbad met douchescherm,
wastafelmeubel en toilet**





**De tweede verdieping...een ruime
voorzolder en een extra grote 4e
slaapkamer door de aan de voorzijde
geplaatste dakkapel**

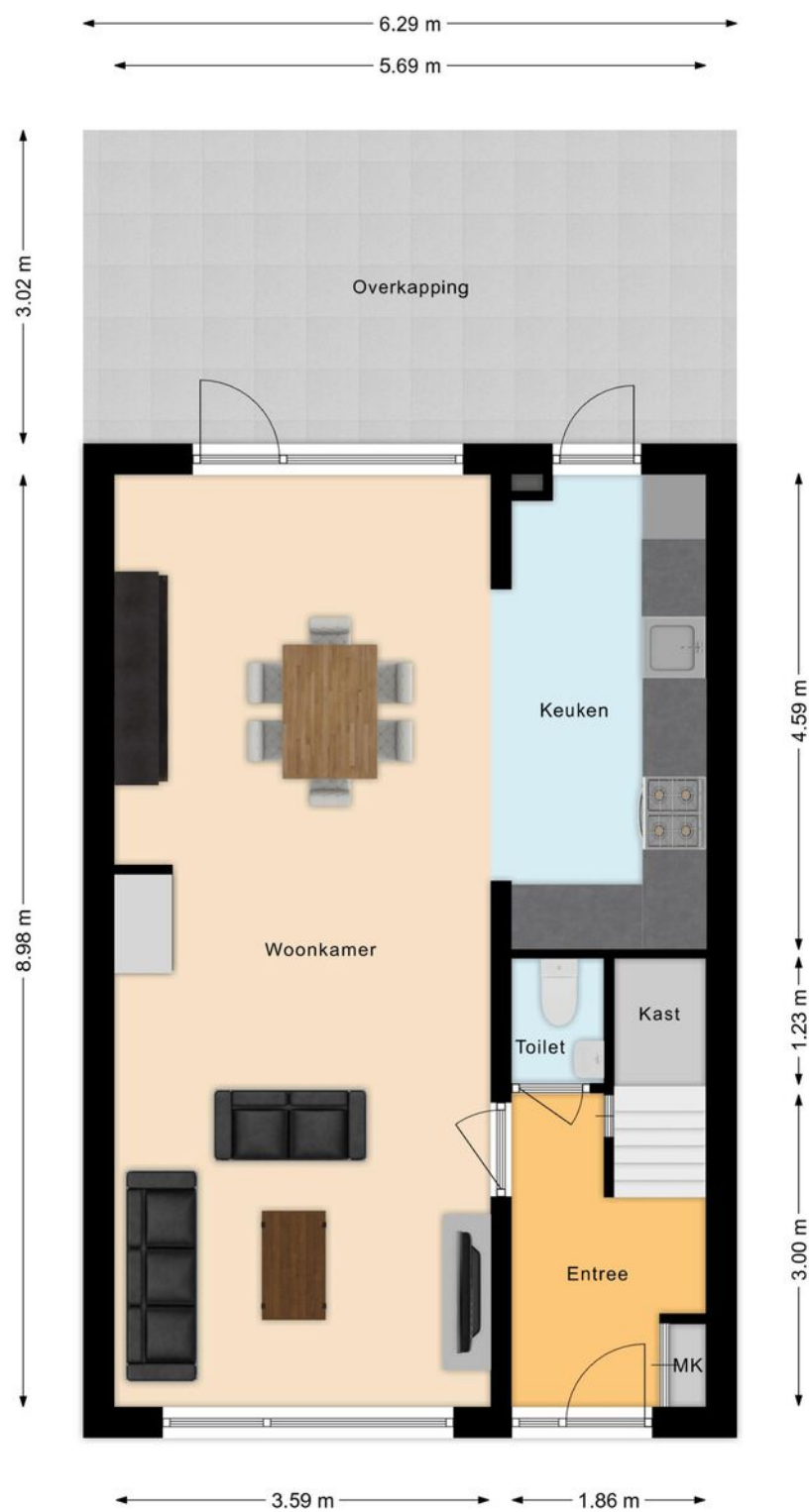


In de zomer is
het nog veel
mooier

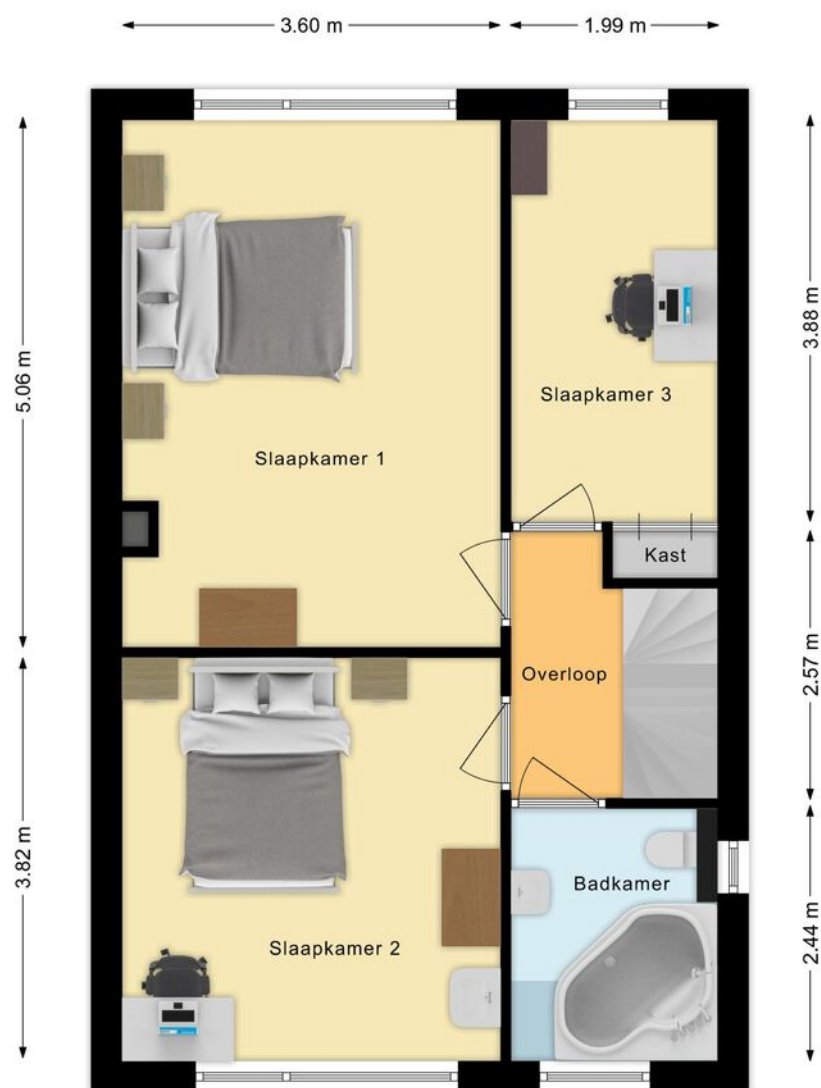


- En dan is het ook intens genieten in de tuin





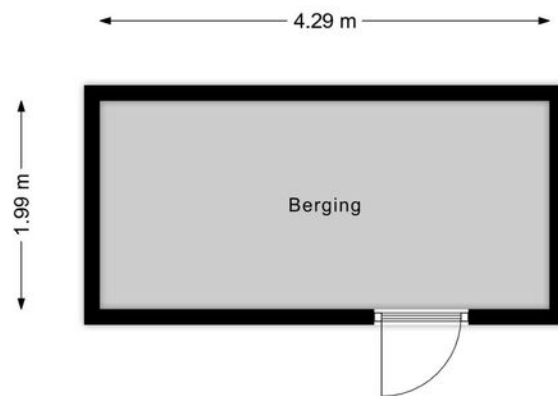
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

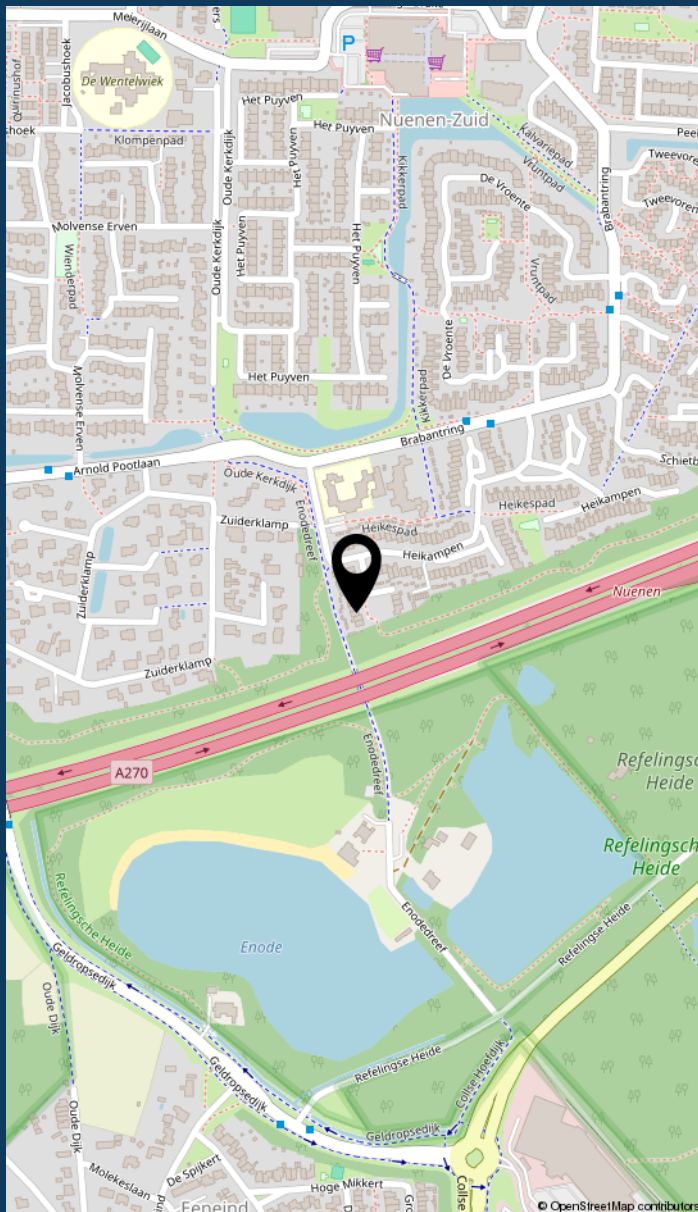
Kadastrale gemeente Nuenen
Sectie F
Perceel 2061

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.

kadaster

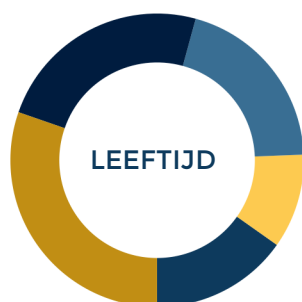
Points of interest

- Winkelcentrum Kernkwartier met o.a. een Action en een Jumbo supermarkt
- Brede (basis)school Crijnsschool
- Diverse veilige speelveldjes
- Sportpark Wettenseind met o.a. een tennis- en een voetbalvereniging
- Strandbad Nuenen
- Intratuin Nuenen
- Bushalte aan de rand van de wijk
- Bushalte HOV aan de Europalaan
- Golfbaan Gulbergen
- Het Dak van Brabant
- Dierenrijk Europa
- De Watermolen van Opwetten



Locatie van de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 24%

65+: 31%



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 34%



Koop: 80%

Huur: 20%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Nuenen-Zuid

50%
MANNEN

50%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	🏠		
Radiatorafwerking	🏠		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen		🏠	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten slaapkamers	🏠		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen	🏠		
- overgordijnen	🏠		
- vitrages	🏠		
- rolgordijnen	🏠		
- lamellen	🏠		
- jaloezieën	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	🏠		
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- kookplaat	☒	☐	☐
- (gas)fornuis	☒	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐
- magnetron	☐	☒	☐
- oven	☒	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☒	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna	☐	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- ligbad	☒	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

► 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

[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