

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
TWICKEL 32



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	€899.000,- k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Soort woning	villa
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	708 m ³
Woonoppervlakte	153 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Overig inpandige ruimte	38 m ²
Perceeloppervlakte	769 m ²
Tuinligging	rondom
Energie label	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Heerlijk wonen in Eindhoven!

► OMSCHRIJVING

Stap binnen in deze karaktervolle villa en ervaar direct de ruimte, privacy en het gevoel van thuiskomen. Dit is een woning die met zorg is bewoond en klaarstaat voor een nieuwe eigenaar die haar geheel naar eigen smaak en woonwensen wil renoveren. Een unieke kans om jouw droomhuis te creëren op een plek waar comfort, ruimte en natuur samenkomen.

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning. Hier geniet je van een warme en uitnodigende ambiance, met als blikvanger de open haard die zorgt voor extra gezelligheid tijdens lange avonden. Grote raampartijen brengen het buitenleven naar binnen en geven een prachtig uitzicht op de groene omgeving.

Aansluitend vind je de royale woonkeuken, een fijne plek waar je samenkomt om te koken, te eten en te genieten. Of je nu kiest voor een moderne leefkeuken of een landelijke stijl: de ruimte biedt alle mogelijkheden. De praktische bijkeuken/wasruimte zorgt voor extra comfort en opbergruimte, ideaal voor het dagelijks leven.

Op de verdieping beschik je over 4 slaapkamers (waarvan één met balkon), waardoor deze villa perfect is voor een gezin, thuiswerken of het ontvangen van logees. De twee badkamers bieden volop gemak en flexibiliteit. Daarnaast is er een zeer royale bergzolder, die je naar wens kunt benutten als extra opslagruimte of eventueel kunt transformeren tot een functionele uitbreiding van je leefomgeving.

De inpandig bereikbare garage met zolder maakt het geheel compleet. Of je nu behoefte hebt aan hobbyruimte, extra opslag of een veilige plek voor je auto: hier heb je alle ruimte. Op de eigen oprit parkeer je moeiteloos drie auto's.

Buiten wacht een absolute meerwaarde: een volledig privacy biedende, bosrijke achtertuin. Hier geniet je in alle rust van het groen, zonder inkijk en ervaar je elk seizoen de charme van de natuur. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of lange zomeravonden door te brengen.

Hoewel je midden in het groen woont, bevinden alle denkbare voorzieningen zich op korte afstand. Winkels, scholen, zorg, sport en uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar, waardoor je hier het beste van twee werelden ervaart: rust én bereikbaarheid.

UNIEKE KENMERKEN

- Met zorg bewoonde villa
- Volledig naar eigen smaak te renoveren
- Bosrijke achtertuin met volledige privacy
- 4 Slaapkamers (waarvan één met balkon)
- 2 Badkamers
- Zeer royale bergzolder
- Inpandig bereikbare garage met dubbele deuren en bergzolder
- 3 Parkeerplaatsen op eigen oprit
- Sfeervolle woonkamer met open haard
- Ruime woonkeuken en praktische bijkeuken
- Nabij alle denkbare voorzieningen

LOCATIE

Deze villa is heerlijk gelegen in de populaire wijk "Ooievaarsnest". Hier woon je rustig en tevens met alle denkbare voorzieningen in de nabijheid: scholen (alsmede tweetalig school onderwijs), internationale school, doktersposten, High Tech Campus, ASML, MMC, diverse sport- en recreatiemogelijkheden alsmede de uitvalswegen. Het stadscentrum van Eindhoven en Veldhoven zijn snel en eenvoudig per auto en openbaar vervoer (HOV) te bereiken. Bovendien loop je zo de natuur in, voor een rondje hardlopen of een ontspannende wandeling langs de plas.

► Welkom!

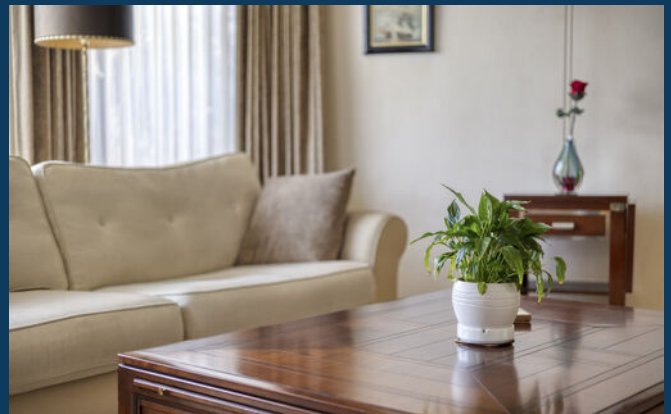


De woonkamer





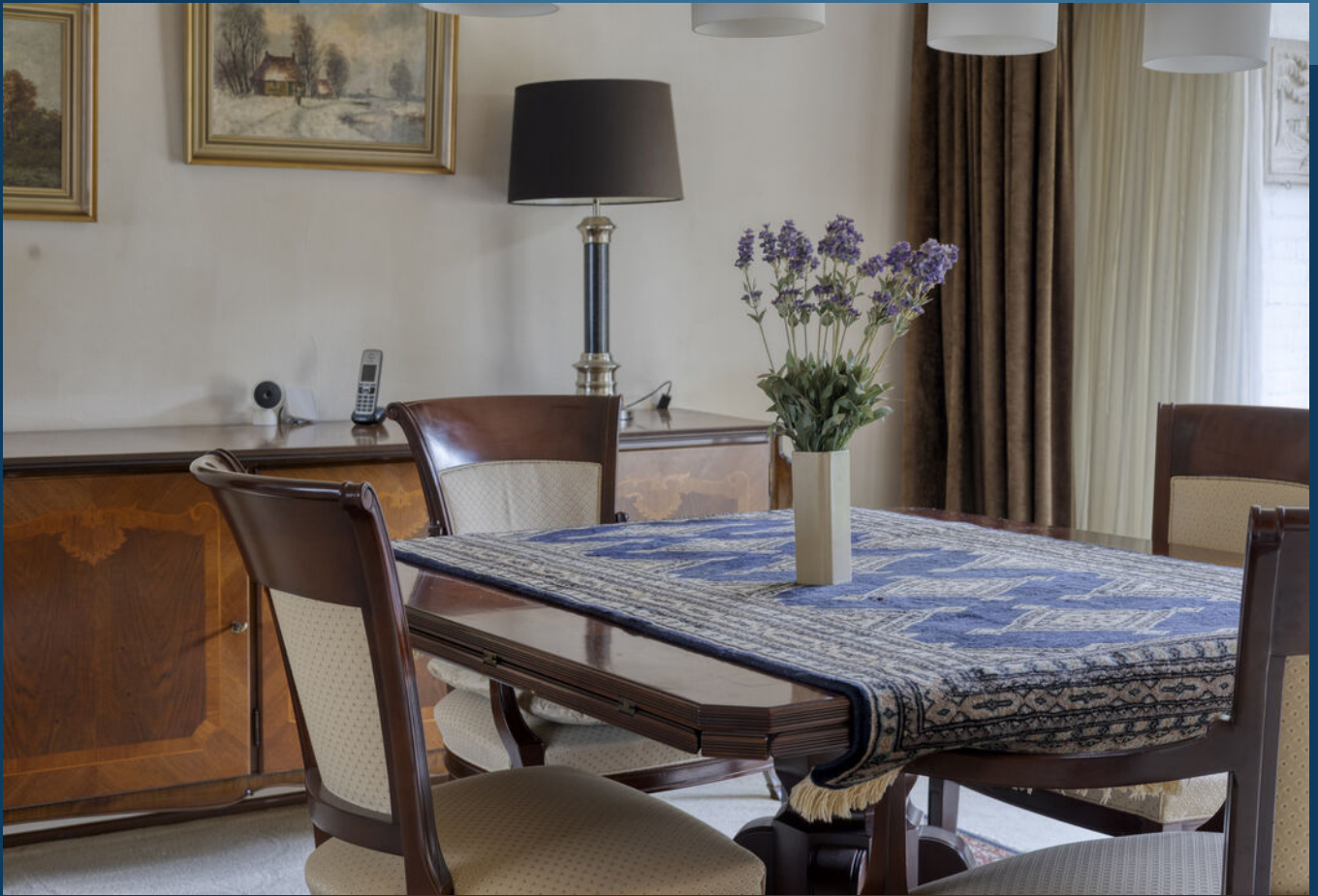
Volop ruimte en licht door de grote raampartijen





De gezellige eethoek





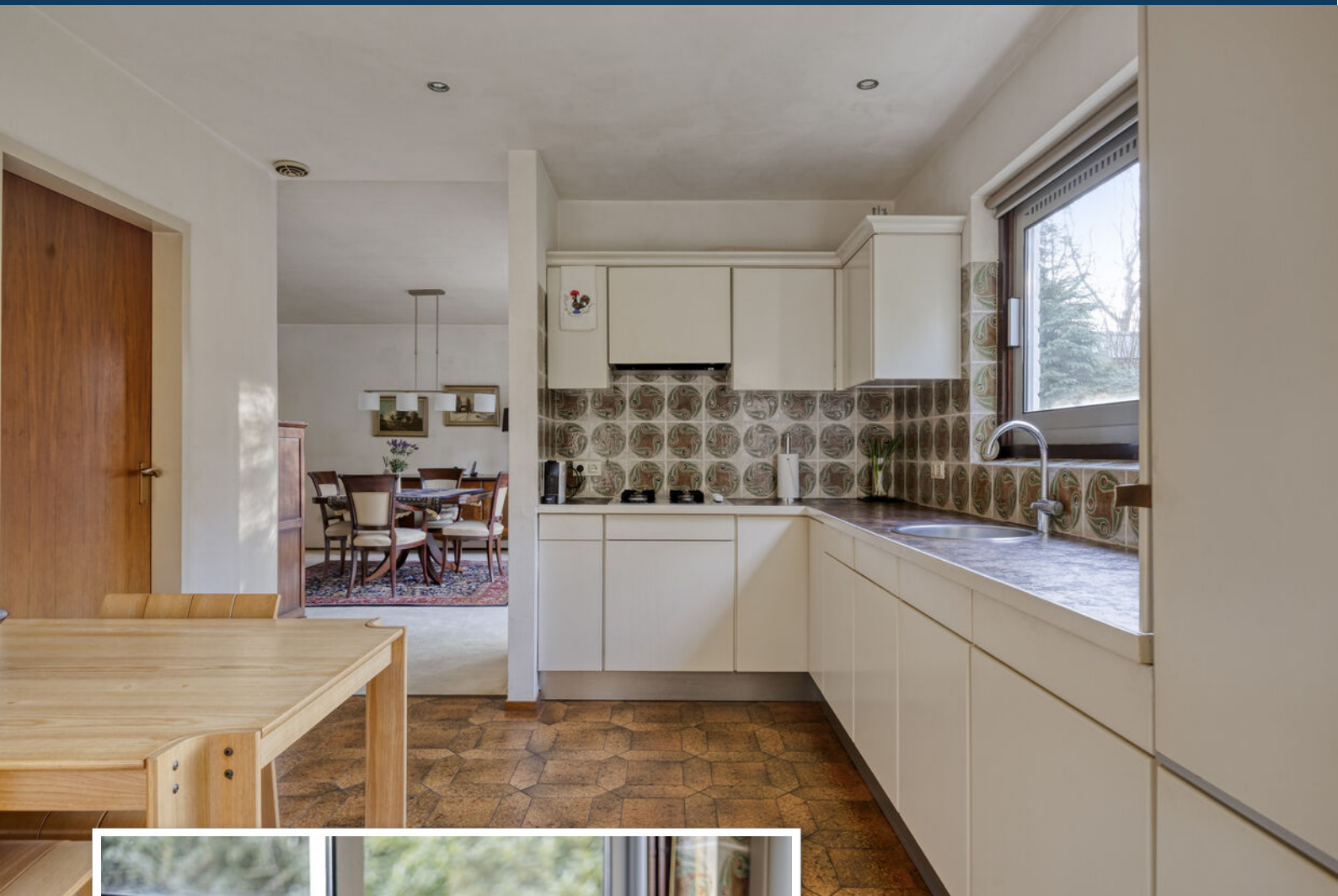


Doorloop naar de woonkeuken



► De keuken





► De bijkeuken



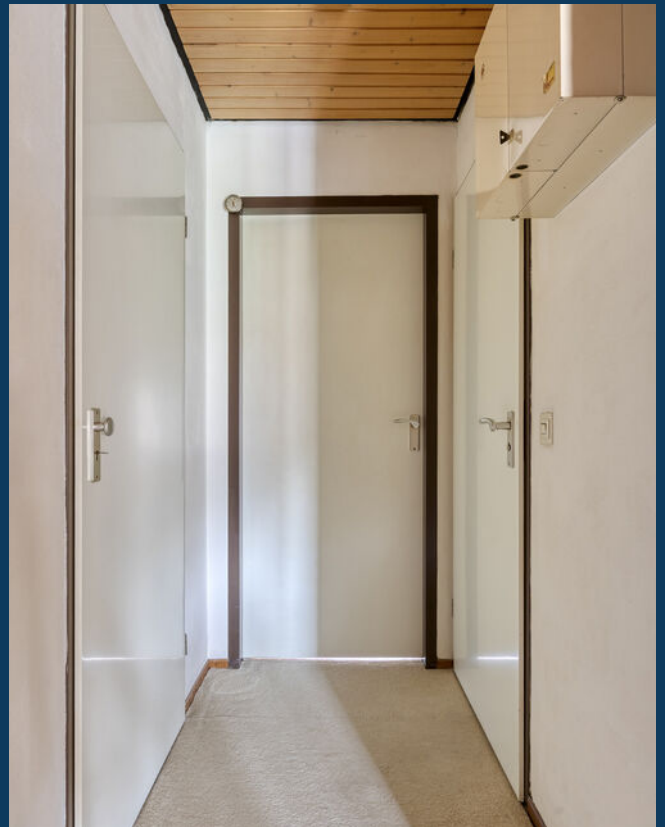
► Inpandig bereikbare garage met bergzolder



Hal & toiletruimte



► Overloop 1e verdieping



► De masterbedroom



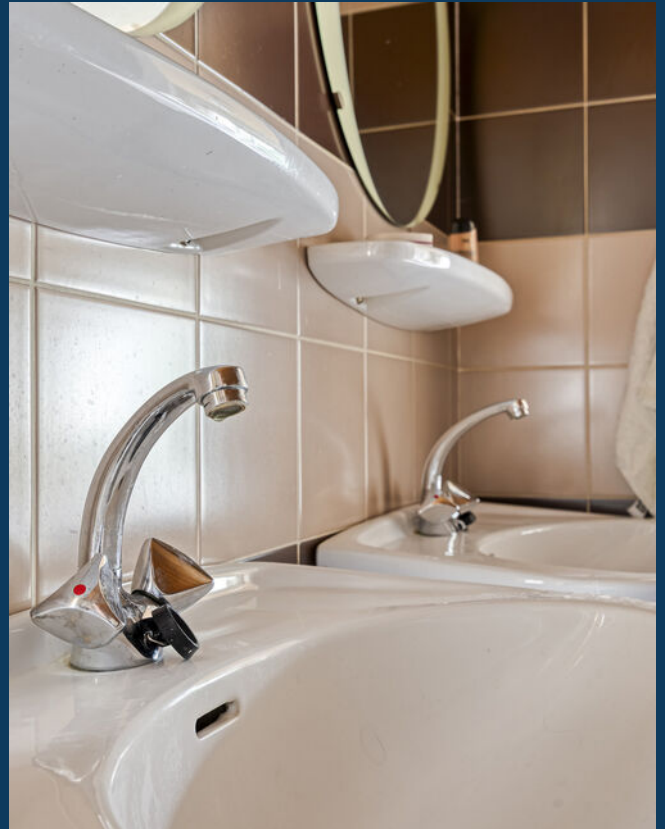
► met balkon



► en toegang tot de badkamer-en-suite







► 2e en 3e Slaapkamer



► 4e Slaapkamer





2E BADKAMER

► Royale bergzolder





Volledig privacy biedende achtertuin





**PARKEER-
GELEGENHEID
OP EIGEN
TERREIN**



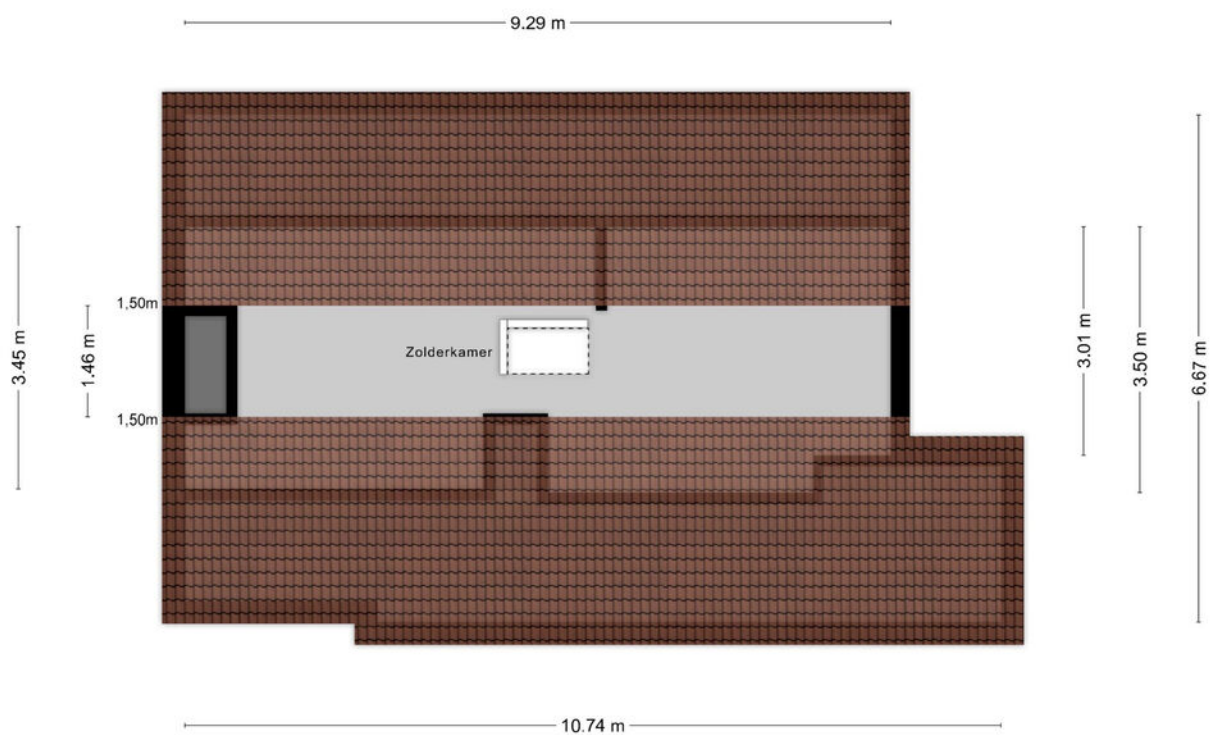
► Gelegen in de wijk 'Ooievaarsnest'





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e VERDIEPING



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gestel

Sectie B

Perceel 2407

kadaster

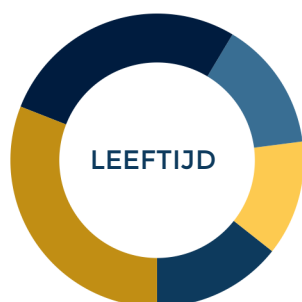


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 14%

15 - 24: 13%

25 - 44: 14%

45 - 64: 28%

65+: 31%



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 37%



Koop: 97%

Huur: 3%



Buurtinformatie - Eindhoven /
Ooievaarsnest

51%
MANNEN

49%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	🏠		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		🏠	
- losse (hang)lampen		🏠	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken	🏠		
- linnenkast masterbedroom	🏠		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen	🏠		
- overgordijnen	🏠		
- vitrages	🏠		
- rolgordijnen	🏠		
- lamellen	🏠		
- jaloezieën	🏠		
- (losse) horren/rolhorren	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	🏠		
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- (gas)fornuis	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- magnetron	🏠		
- koelkast	🏠		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- fontein	🏠		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	🏠		
- douche (cabine/scherf)	🏠		
- wastafel	🏠		
- wastafelmeubel	🏠		
- planchet	🏠		
- toiletkast	🏠		
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	🏠		
(Voordeur)bel	🏠		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	🏠		
Rookmelders	🏠		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			



► 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



► 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