

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN  
BREDALAAN 36



# WE HELPE JE WOON WENSEN WAAR TE MAKEN

## MET EEN GERUST HART

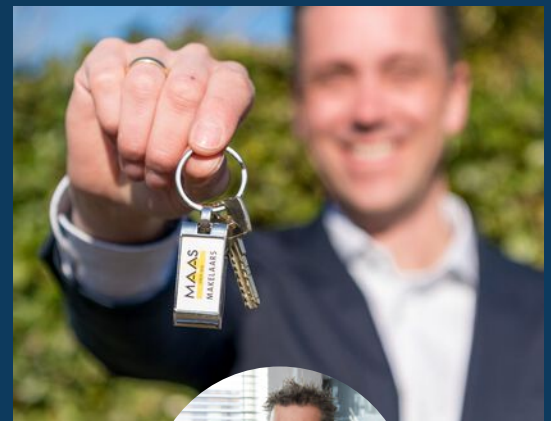


Graag begeleiden we je in de spannende zoektocht naar je nieuwe huis of bij de verkoop van je huidige thuis. Als ervaren makelaar maken we daarbij écht het verschil. Doelgericht en als geen ander op de hoogte van de actuele stand van zaken op de huizenmarkt zijn wij er om je woonwens waar te maken.

De informatie in deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld echter aan eventuele typfouten of onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Alle bouwjaren, 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.

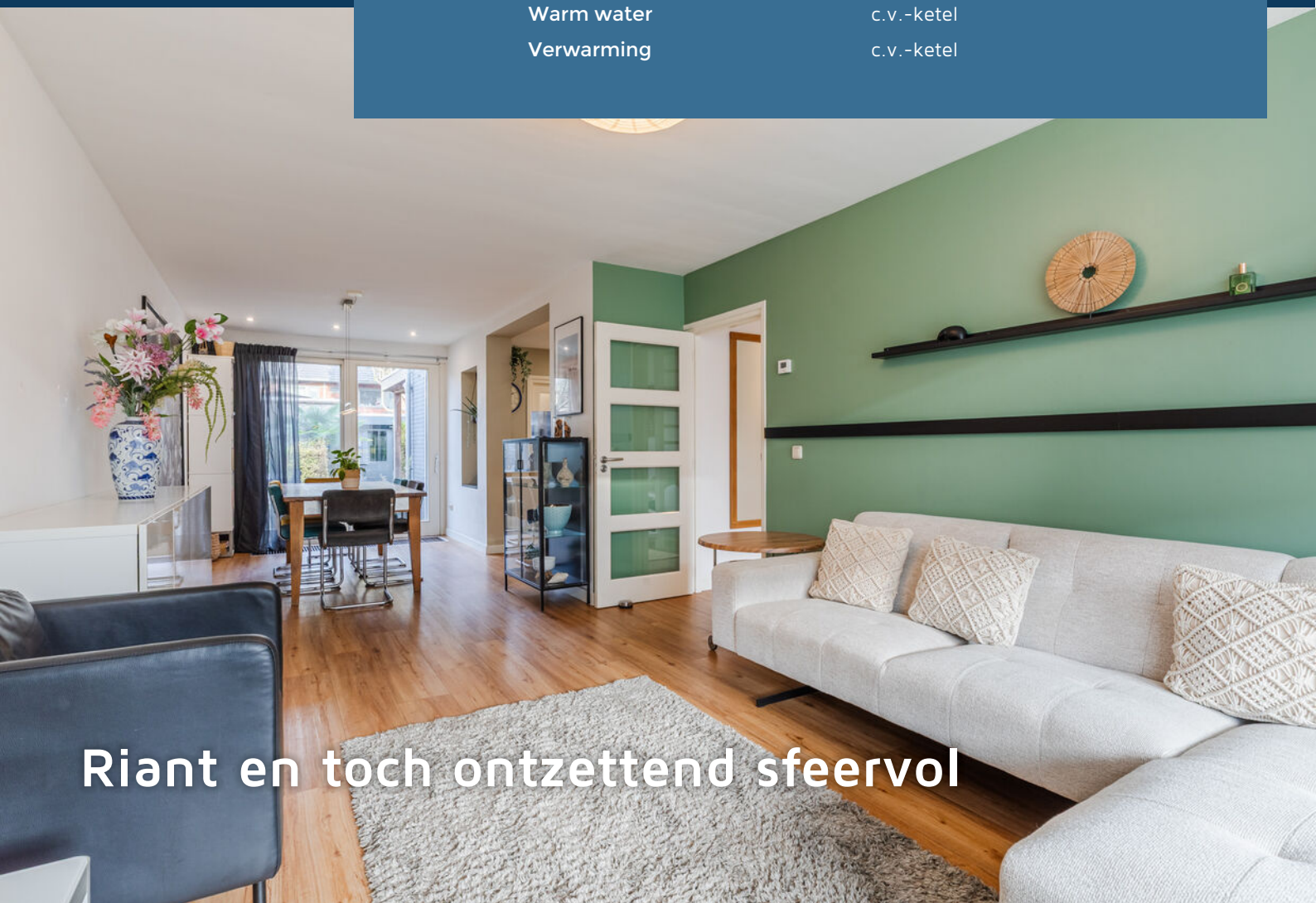


VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?  
LIKE ONS & MIS NIETS!



## ► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€600.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1959
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	489 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	21 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	203 m <sup>2</sup>
Tuinligging	zuidwest
Tuin afmetingen	1600 cm x 675 cm
Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Riant en toch ontzettend sfeervol

# ► OMSCHRIJVING

Hedendaags comfort in een authentiek jasje... en dat in een prachtige straat in stadsdeel Strijp

In een van de meest gewilde woonwijken van Eindhoven, in Stadsdeel Strijp, staat dit prachtige, authentieke herenhuis dat in 1959 gebouwd is. Met zijn karakteristieke erker, robuuste voordeur en charmante balkon met hekwerk straalt de woning direct allure uit. Het huis is in het verleden fors uitgebouwd aan de achterzijde en in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd, waardoor het comfort en de leefruimte optimaal zijn.

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, met erker en een schuifpui naar de achtertuin, vormt het hart van het huis. De keuken is op een speelse manier van de woonkamer afgescheiden en voorzien van een hoogglans keukeninrichting (2017). Praktisch is de bijkeuken met toegang tot het toilet en een deur naar de achtertuin.

Op de 1e verdieping bevinden zich 2 riante slaapkamers (circa 11 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup>), een apart toilet en 2 badkamers (2017 en 2020). Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is het balkon toegankelijk, terwijl via de badkamer aan de achterzijde het dakterras te bereiken is.

De royale zolderslaapkamer op de 2e verdieping heeft dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde en oogt extra ruim door de hoogte tot in de nok. Deze verdieping biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een B&B, en kan met enkele aanpassingen zelfs worden omgevormd tot een (mantelzorg)appartement. Hier bevindt zich ook een aparte ruimte met pantry en veel bergruimte in de ingebouwde kast en achter de knieschotten. In het verleden bood deze verdieping plaats aan 2 slaapkamers en die situatie kan vrij eenvoudig weer in ere worden hersteld en door de enorme nokhoogte is het ruimtelijke gevoel in deze nog te realiseren kamers ongekend groot.

# ► OMSCHRIJVING

De afwerking van de woning is smaakvol en hoogwaardig: PVC op de begane grond en een parketvloer op de 2e verdieping, strak gestucte wanden en plafonds, een aantrekkelijke keuken en luxe toiletten en badkamers. Met een recent vernieuwde HR cv-ketel (juni 2025) en door een uitgebreid isolatiepakket (dak-, vloer- en spouwmuur) en HR ++ beglazing is het huis erg energiezuinig. 4 zonnepanelen op het dak van de berging leveren daarnaast circa 1.300 kWh per jaar op. En tot slot is alle elektra, inclusief groepenkast, vernieuwd en diverse ramen zijn voorzien van (elektrische) rolluiken.

De achtertuin is verrassend diep en beschikt over 2 terrassen, borders met beplanting en een luxe terrasoverkapping met warmtelamp. Via het overdekte gangpad naast de woning is de achterom bereikbaar, evenals twee goed geïsoleerde bergingen voorzien van elektra.

De ligging van de woning is ideaal. Op minder dan vijf kilometer afstand liggen de High Tech Campus, ASML en het Maxima Medisch Centrum. Winkelvoorzieningen, (basis)scholen, sportaccommodaties, het sfeervolle Sint Trudoplein en het bruisende Strijp S bevinden zich op korte afstand. De supersnelle HOV-lijn tussen Eindhoven en Veldhoven ligt praktisch voor de deur en ook de snelwegen rondom Eindhoven zijn snel bereikbaar. In de straat zelf is de bebouwing erg gevarieerd met woningen van voor en na de oorlog en je beschikt hier over diverse voorzieningen, waaronder meerdere winkels.

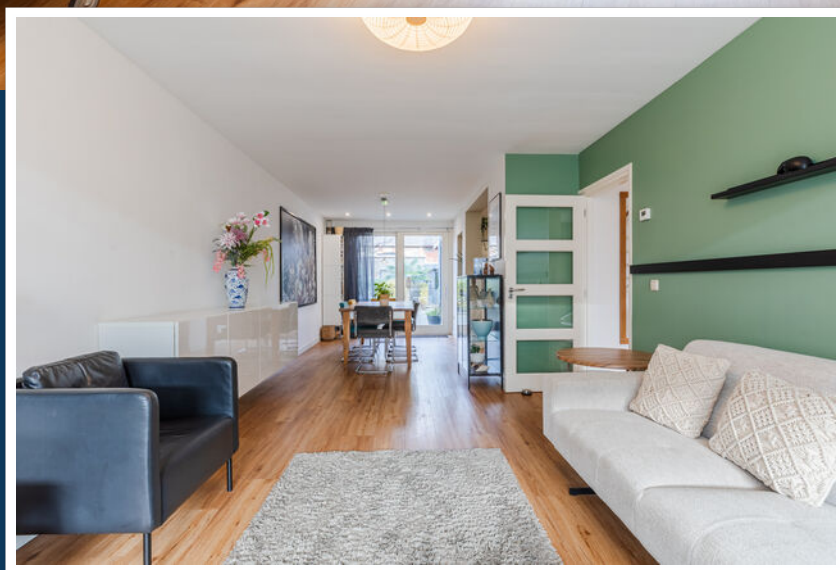


**Ligging aan een rustige brede straat met veel groen en grote variatie in de gevels.**

**En dan ook nog eens zo binnenkomen:**



# Extra veel sfeer door fraaie erker aan de voorzijde



De woonkamer valt vooral op door de enorme diepte en door de strakke, smaakvolle afwerking (strak stucwerk en een pvc-vloer).

Aan de voorzijde is de originele erker bewaard gebleven en aan de achterzijde is de achtertuin bereikbaar door de schuifpui.

► Relaxen en eten in een perfecte combinatie





**Koken is hier echt geen kunst**



► Uitgebreide keukeninrichting voorzien van alle gewenste comfort





## PRAKTISCHE BIJKEUKEN

## ► Aansluiting wasmachine en een gemoderniseerd toilet



Vanuit de bijkeuken is niet alleen het moderne toilet te bereiken... vanuit hier is ook de tuin toegankelijk





## Optimaal genieten van het buitenleven



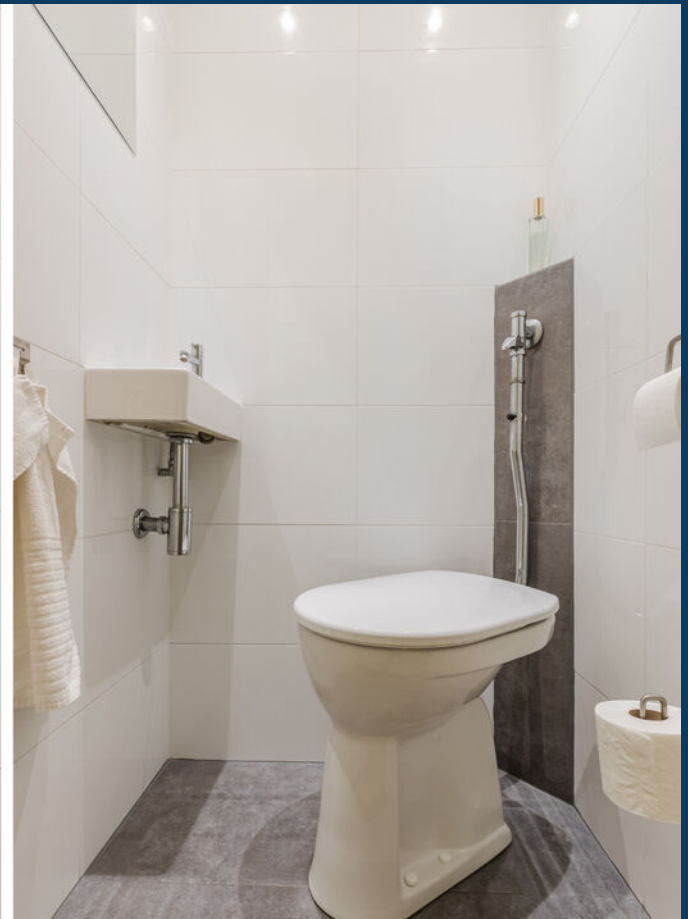
► Verrassend groot en ideaal gesitueerd op het zuidwesten



## ► Twee goed geïsoleerde bergingen



► **Eerste verdieping: overloop en apart toilet**

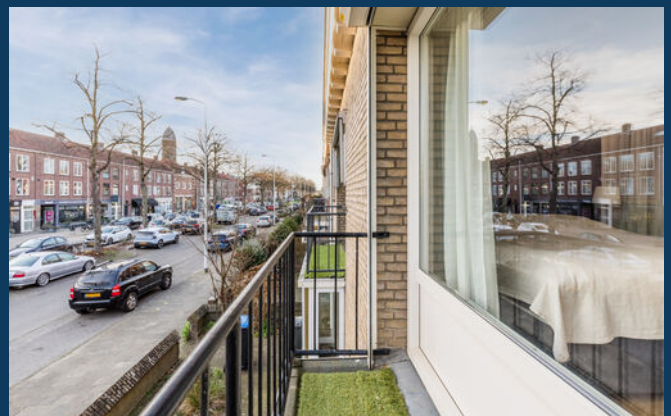




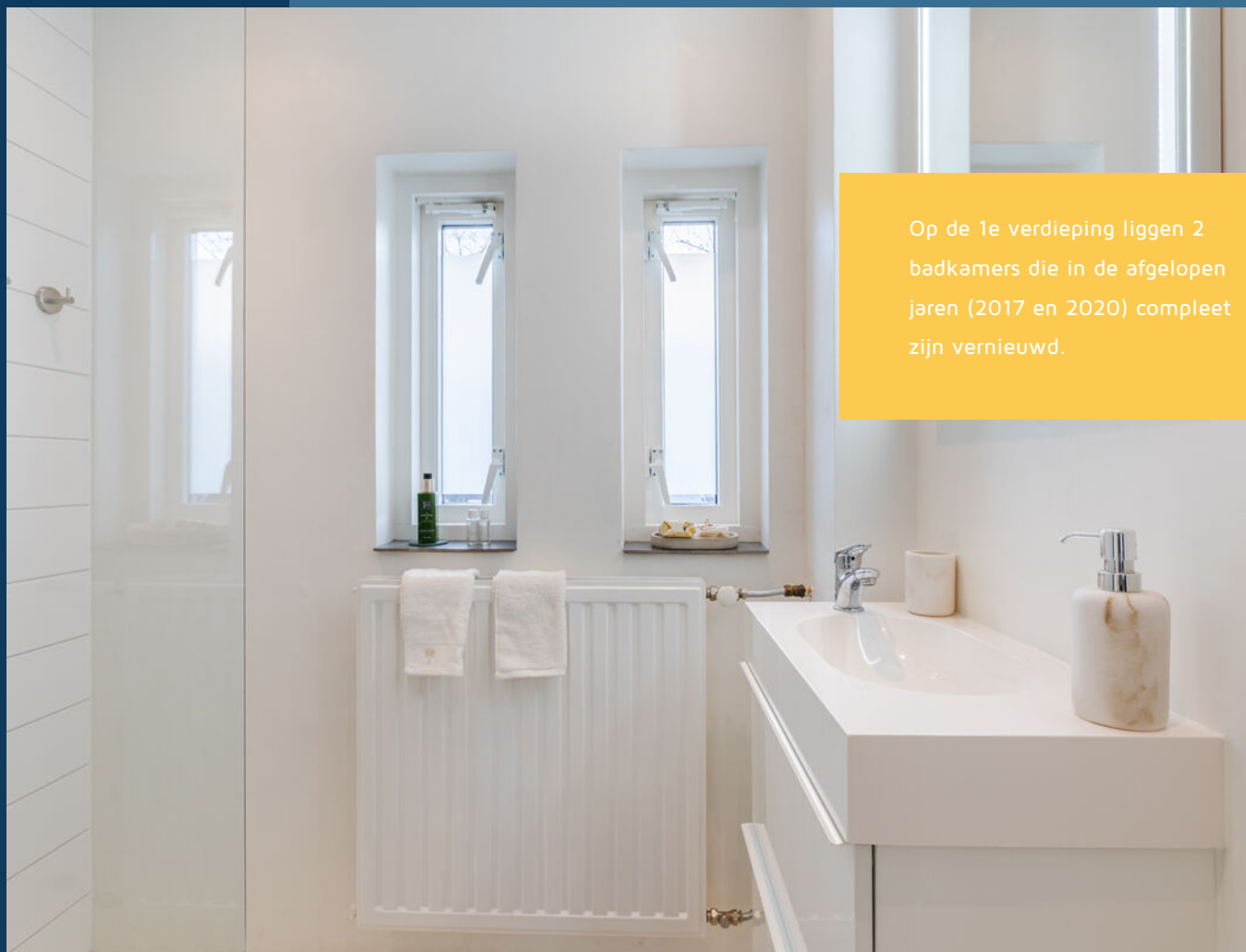
# ROYALE SLAAPKAMER AAN DE VOORZIJDE



**Meer dan genoeg ruimte (oppervlakte circa 17 m<sup>2</sup>) en toegang tot het balkon aan de voorzijde**



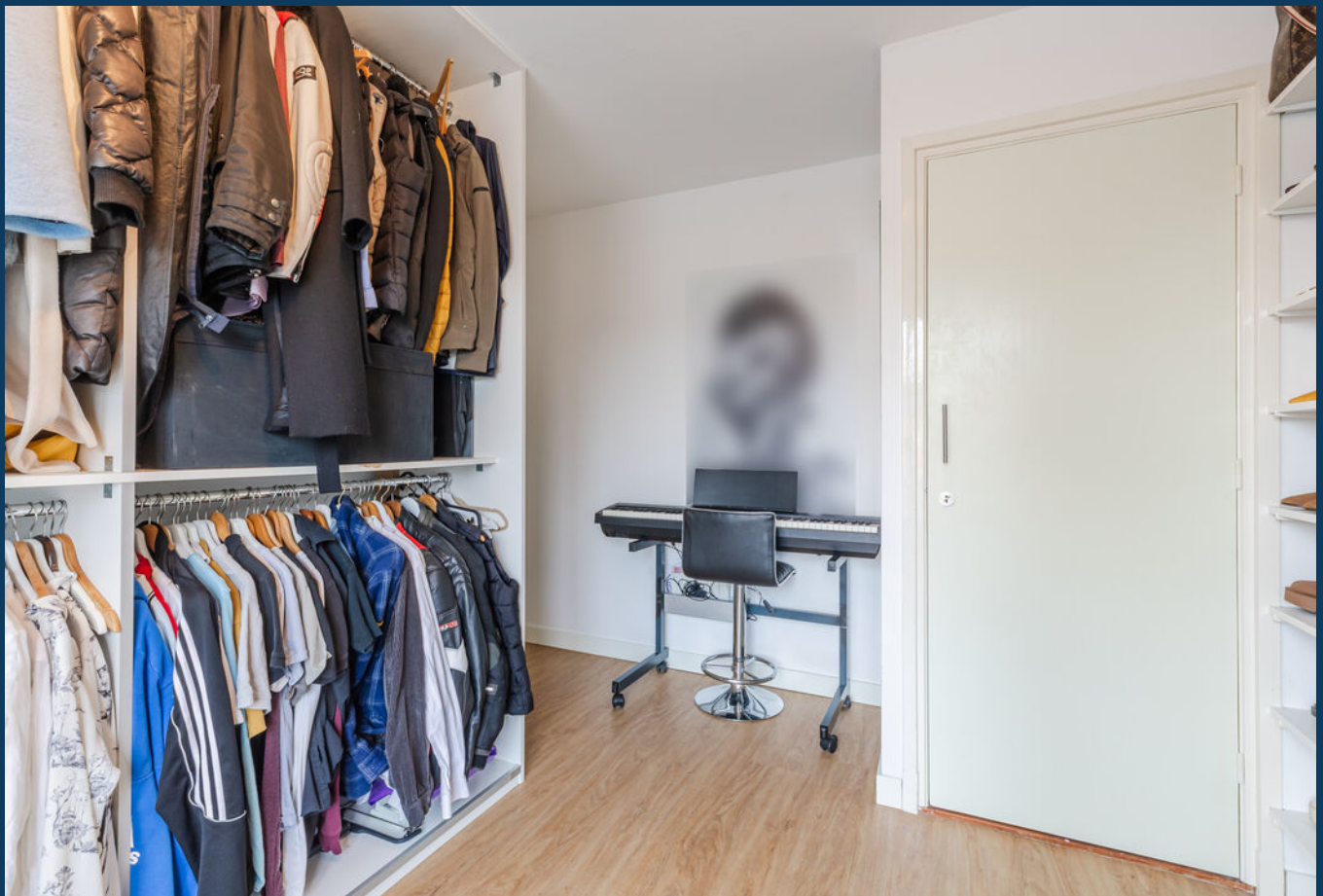
## ► Badkamer 1

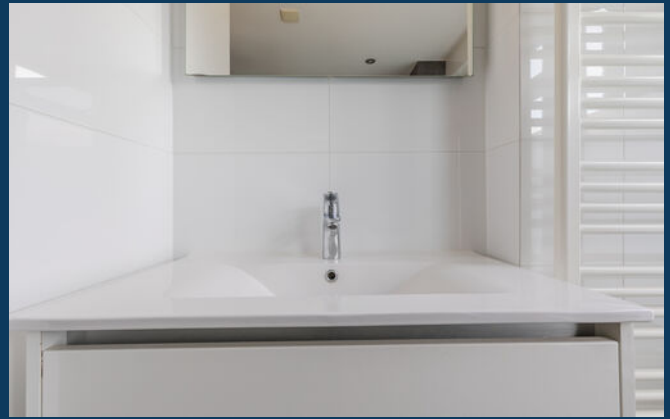


Op de 1e verdieping liggen 2 badkamers die in de afgelopen jaren (2017 en 2020) compleet zijn vernieuwd.

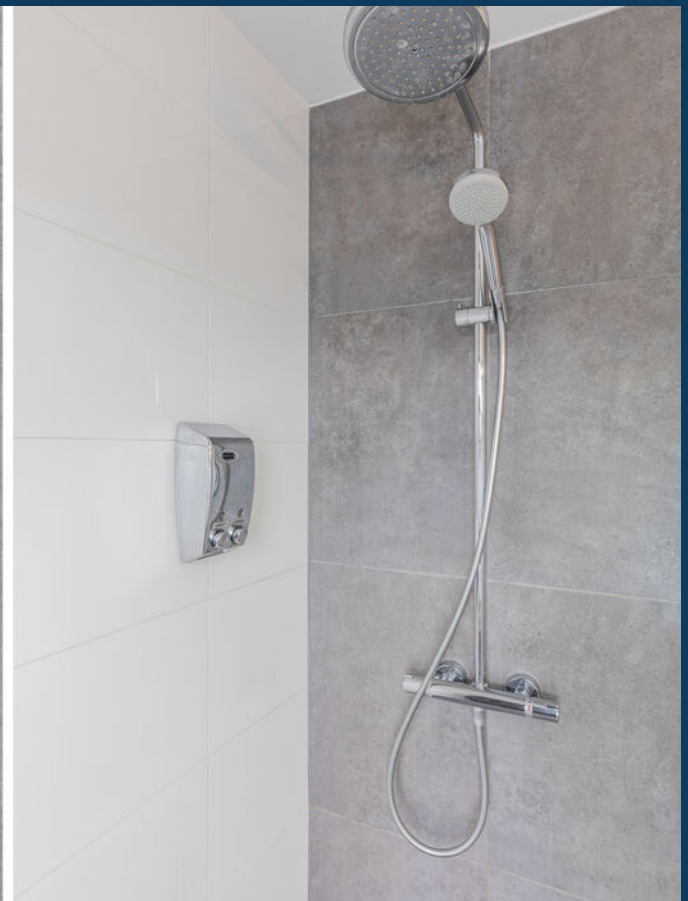


► Grote 2e slaapkamer (circa 11 m2)





**De 2e badkamer is eigentijds afgewerkt en ligt aan de achterzijde van het huis**





## PRACHTIG DAKTERRAS

# Dit is de mooiste slaapkamer van het huis



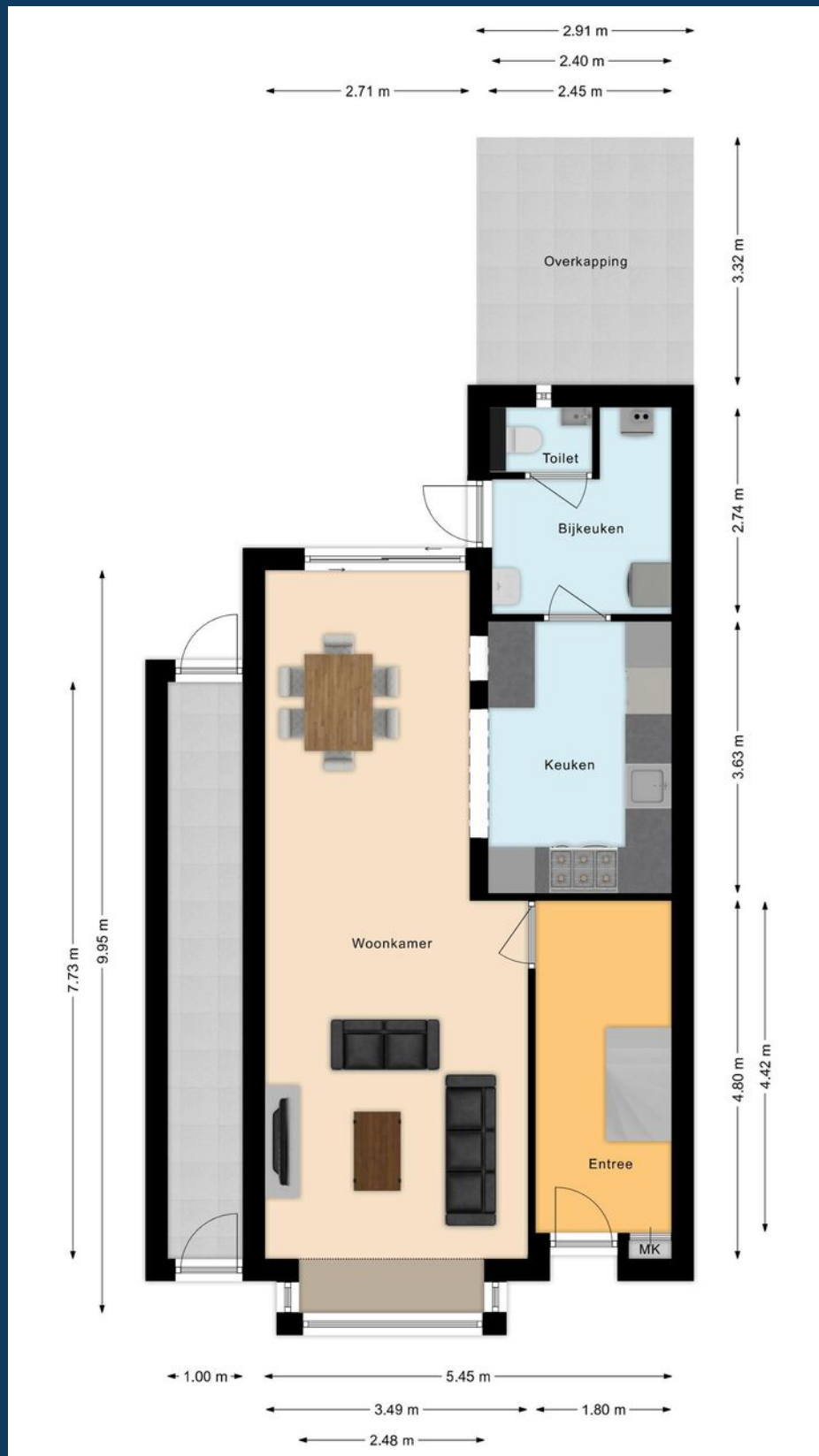
Ook de 2e verdieping is volledig verbouwd en hier is een hele mooie kamer gecreëerd.

De dakkapellen aan de voor- en achterzijde maken deze kamer nog groter, maar vooral door de enorme hoogte (je kijkt in de nok) is het ruimtelijk gevoel hier optimaal.

Naast deze kamer is er een pantry gerealiseerd, waardoor deze verdieping tal van gebruiksmogelijkheden heeft. Een B&B, mantelzorg of een appartement voor een van de kinderen... hier kan het allemaal!

# ► Mooier kan het eigenlijk niet

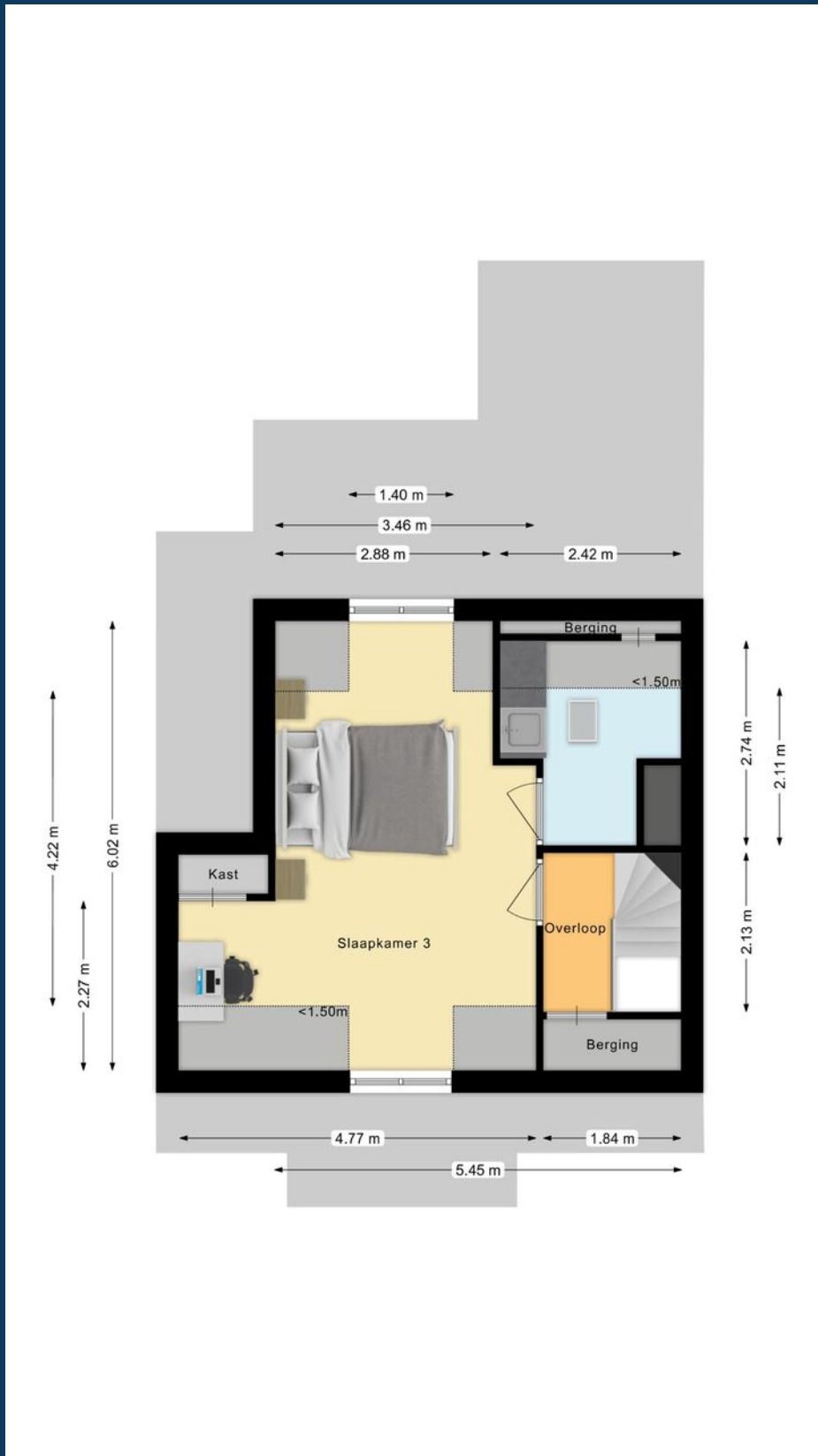




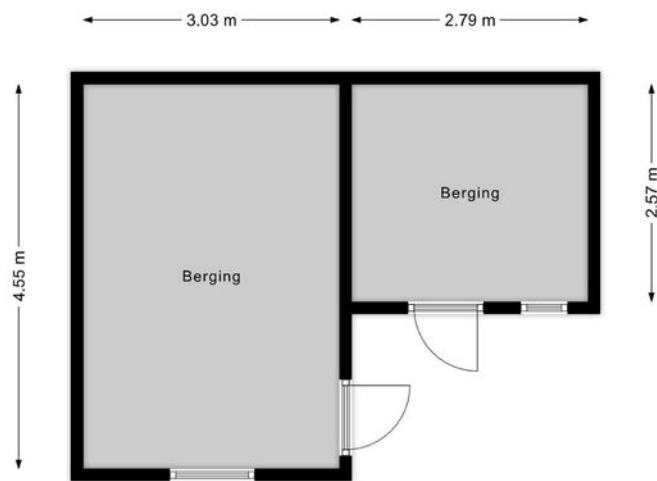
## Begane grond



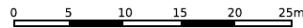
## Eerste verdieping




## Tweede verdieping



Bijgebouwen

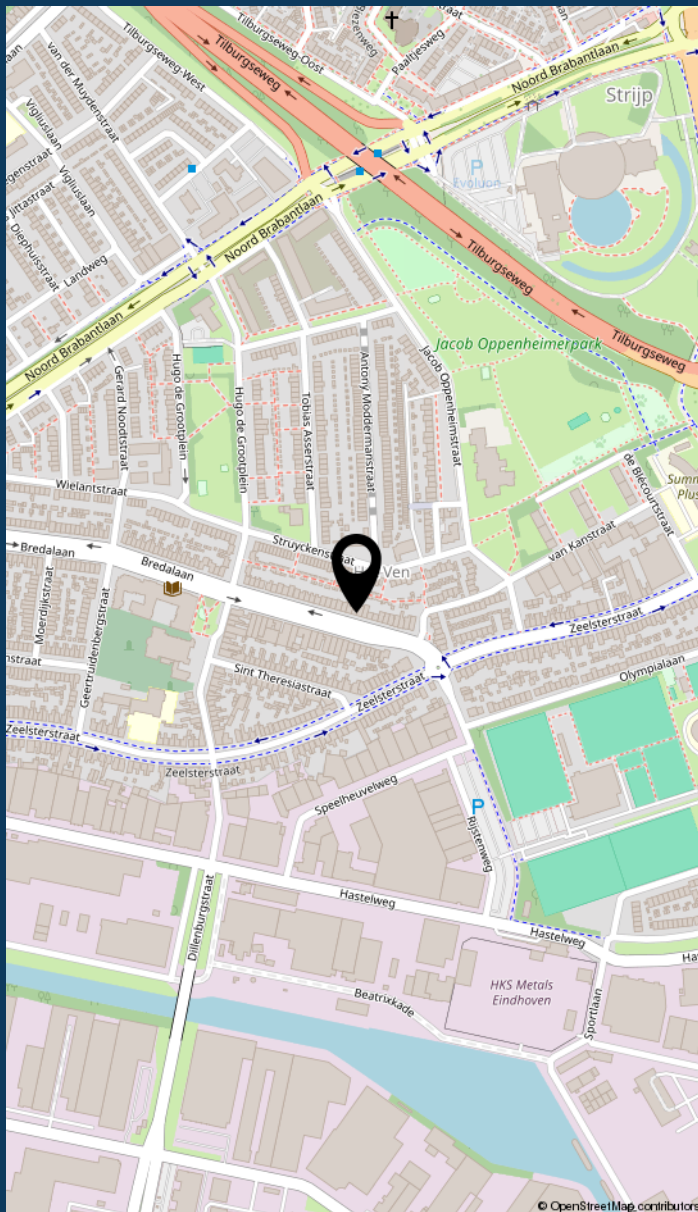


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Strijp</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3920</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Kadastrale kaart

## Points of interest

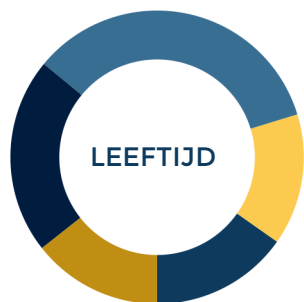
- High Tech Campus
- ASML
- Maxima Medisch Centrum
- Strijp S
- Area 51
- Het Evoluon
- Albert Heijn XL
- Sint Trudoplein
- Jacob Oppenheimerpark
- Philips van Lennepark
- Philips de Jonghpark
- Bushalte HOV-lijn
- Bedrijventerrein De Hurk
- Voetbalvereniging Brabantia
- Urban sportpark Eindhoven (met o.a. een Calisthenicspark en een BMX-park)



Locatie van de woning



# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 14%

25 - 44: 35%

45 - 64: 22%

65+: 14%



Eenpersoons: 49%

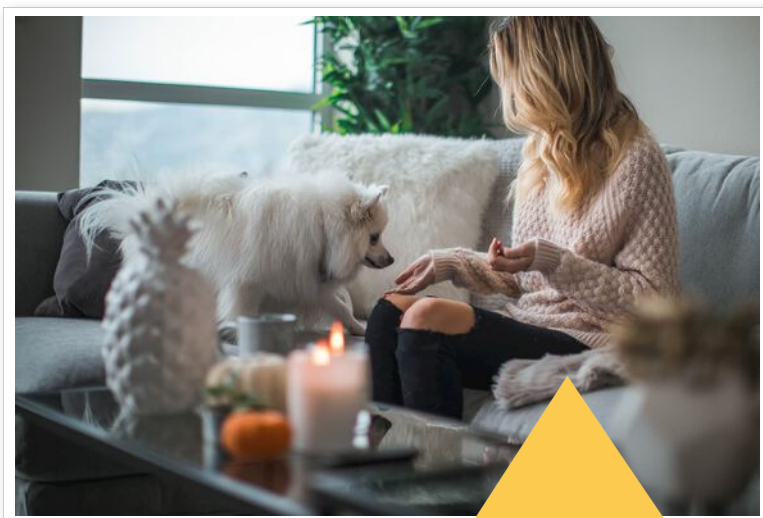
Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 27%



Koop: 44%

Huur: 56%



Buurtinformatie - Eindhoven / Het Ven

51%  
MANNEN

49%  
VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	🏠		
Radiatorafwerking	🏠		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			🏠
- losse (hang)lampen		🏠	
- lamp en spiegel opmaaktafel		🏠	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- kast in hoek van woonkamer en kasten in achterslaapkamer	🏠		
- kast in bijkeuken en hal	🏠		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails		🏠	
- gordijnen		🏠	
- overgordijnen		🏠	
- vitrages		🏠	
- rolgordijnen	🏠		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	🏠		
- laminaat	🏠		
- PVC vloer	🏠		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegel kleine badkamer		🏠	
- spiegel grote badkamer	🏠		



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- grote spiegel in de hal beneden		🏠	
- kapstok hal		🏠	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- (gas)fornuis	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- magnetron	🏠		
- oven	🏠		
- combi-oven/combimagnetron	🏠		
- koelkast	🏠		
- vriezer			🏠
- koel-vriescombinatie			🏠
- vaatwasser	🏠		
- wasmachine en wasdroger		🏠	
Keukenaccessoires, te weten			
- metalen plankjes in keuken , kleine berging en woonkamer		🏠	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)	🏠		
- fontein	🏠		

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	🏠		
- wastafel	🏠		
- wastafelmeubel	🏠		
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)	🏠		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		🏠	
(Voordeur)bel	🏠		
Alarminstallatie		🏠	
Rookmelders	🏠		
(Klok)thermostaat	🏠		
Rolluiken	🏠		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			🏠
Waterslot wasautomaat		🏠	
Zonnepanelen	🏠		
Bekleding hekwerk op achterbalkon en kunstgras achterbalkon	🏠		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Beplanting	🏠		
Grijze tuintafel, loungebank incl. kussens, vuurkorf, terrasverwarming, veranda-waaier, kleine tuintafels			🏠



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	▲		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	▲		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			▲
Betongaas afscheidingen incl. palen , afscheiding containers	▲		
Keien / waterfonteintje	▲		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	▲		
- vlaggenmast(houder)	▲		
- spotverlichting bij voordeur			▲
- tuinbank onder de veranda			▲

## 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](mailto:info@maashypotheken.nl)

[WWW.MAASHYPOTHEKEN.NL](http://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.

## Top 9 before you sign



**Renting or buying a house in the Netherlands?**

Choose an NVM real estate agent

### 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  
HELPERN  
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