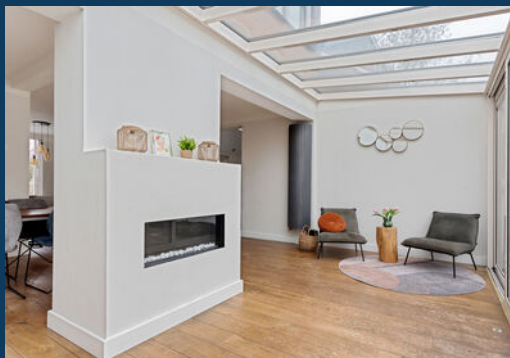


WOON WENSEN WAAR MAKEN



WAALRE
BURGEMEESTER UIJENSTRAAT 33



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	€699.000,- k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1956
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	553 m ³
Woonoppervlakte	159 m ²
Externe buitenruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	390 m ²
Tuinligging	noordoost
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET DIEPE ACHTERTUIN

► OMSCHRIJVING

Aan een prachtige, groene straat met oude bomen staat deze sfeervolle en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Een huis met karakter aan de voorzijde én een verrassend ruime leefruimte aan de achterzijde. Met een royale oprit, inpandige berging en een ongekend diepe achtertuin met groot tuinhuis is dit zo'n woning waar je binnenkomt en meteen voelt: hier wil ik wonen.

WONING & INDELING

Via de voortuin en eigen inrit bereik je de entree van de woning. In de hal (voorzien van een tegelvloer) vind je een praktische trapkast en een moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer is warm en sfeervol dankzij de mooie houten vloer en de gashaard in het zitgedeelte aan de voorzijde. Hier kijk je vrij uit op de rustige, groene straat. De echte verrassing bevindt zich aan de achterzijde: de woning is flink uitgebouwd met een prachtige serre/tuinkamer. Een heerlijke lichte plek waar je 365 dagen per jaar van de tuin kunt genieten. In de tuinkamer bevindt zich bovendien een elektrische haard, wat zorgt voor extra sfeer en comfort tijdens de koudere dagen. Dankzij de grote glaspartijen is dit een fantastische leefruimte met volop daglicht.

De halfopen keuken heeft een neutrale, strakke opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven én separate heteluchtoven en koelkast. Door de open kap en het dakraam valt hier een enorme hoeveelheid licht naar binnen, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Achter de keuken bevindt zich een praktische pantry met doorgang naar de oprit én toegang tot de inpandige berging. Deze berging/bijkeuken is royaal van formaat, in spouw gebouwd en ideaal voor fietsen, opslag of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers en een nette badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad met douche, vaste wastafel en wandcloset.

► OMSCHRIJVING

De zolderverdieping bestaat uit een voorzolder met opstelling van de CV-ketel en een ruime zolderkamer met groot dakraam en extra bergruimte. Perfect als vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

En dan de tuin... De achtertuin is werkelijk bijzonder: diep, groen en ongekend royaal. Aangelegd met terras, gazon en vaste beplanting, waardoor je hier volop privacy, zon en ruimte ervaart. Achterin de tuin staat een groot tuinhuis met veranda én buitenkeuken. Dit tuinhuis is ideaal voor hobby's, een atelier, thuiswerkplek of als sfeervolle plek om lange zomeravonden door te brengen.

De woning is bovendien nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, wat zorgt voor comfort en weinig onderhoud.

OMGEVING

De ligging is absoluut een pluspunt. Je woont hier rustig en groen, op loopafstand van de Waalrese bossen met hun prachtige vennen, het Dommeldal en het historische buurtschap Loon. Tegelijkertijd liggen alle voorzieningen van het dorp binnen handbereik. De dorpskern van Waalre biedt diverse voorzieningen, winkels en horecagelegenheden. Basisschool en sportaccommodaties bevinden zich op loop- en fietsafstand.

De woning ligt in een kindvriendelijke wijk met speeltuin De Klimbim op loopafstand. Waalre kent bovendien een actief verenigingsleven met diverse activiteiten op De Markt voor jong en oud.

Daarnaast ben je in korte tijd in het centrum van Eindhoven en zijn bedrijven als ASML en de High Tech Campus snel bereikbaar. Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken. Deze woning ligt in het geliefde Waalre: een dorp dat bekendstaat om zijn groene karakter, prettige woonomgeving en fijne combinatie van rust en bereikbaarheid. Hier woon je dorps, maar met de stad om de hoek.

► OMSCHRIJVING

Belangrijke kenmerken

- * Sfeervolle uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- * Prachtige serre/tuinkamer met veel lichtinval
- * Royale inpandige berging (in spouw gebouwd)
- * Diepe, bijzonder ruime achtertuin
- * Groot tuinhuis met veranda en buitenkeuken (ideaal voor hobby/werk)
- * Drie slaapkamers + ruime zolderkamer
- * Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas
- * Eigen oprit
- * Gelegen aan een groene straat met oude bomen in Waalre dorp
- * Rustige, gewilde ligging in Waalre nabij natuur én Eindhoven

Een woning met ruimte, sfeer en verrassend veel mogelijkheden – maak snel een afspraak en kom zelf ervaren wat dit huis zo bijzonder maakt.

▶ ENTREE



► SFEERVOLLE WOONKAMER





▶ UITBOUW AAN DE ACHTERZIJDE







► HALFOPEN KEUKEN

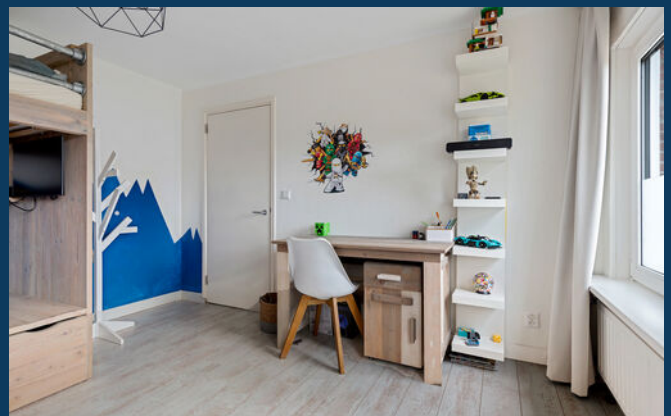


► EERSTE VERDIEPING





3 SLAAPKAMERS OP DEZE VERDIEPING



► BADKAMER





TWEEDE VERDIEPING MET 4e SLAAPKAMER



► DIEPE, GROENE ACHTERTUIN





► GELEGEN AAN EEN PRACHTIGE,
GROENE STRAAT





DORPS WONEN IN WAALRE

► NABIJ NATUUR EN NABIJ EINDHOVEN

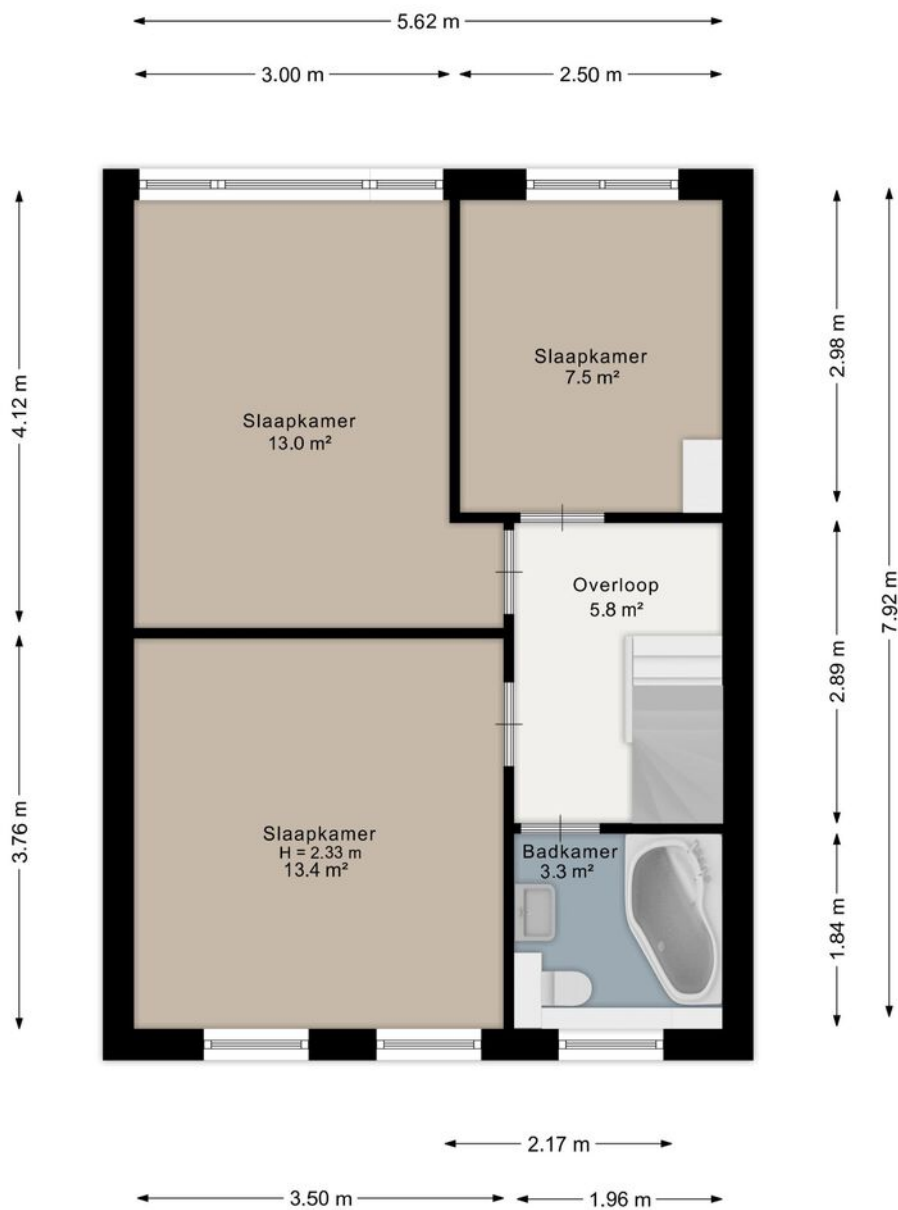






Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

BEGANE GROND



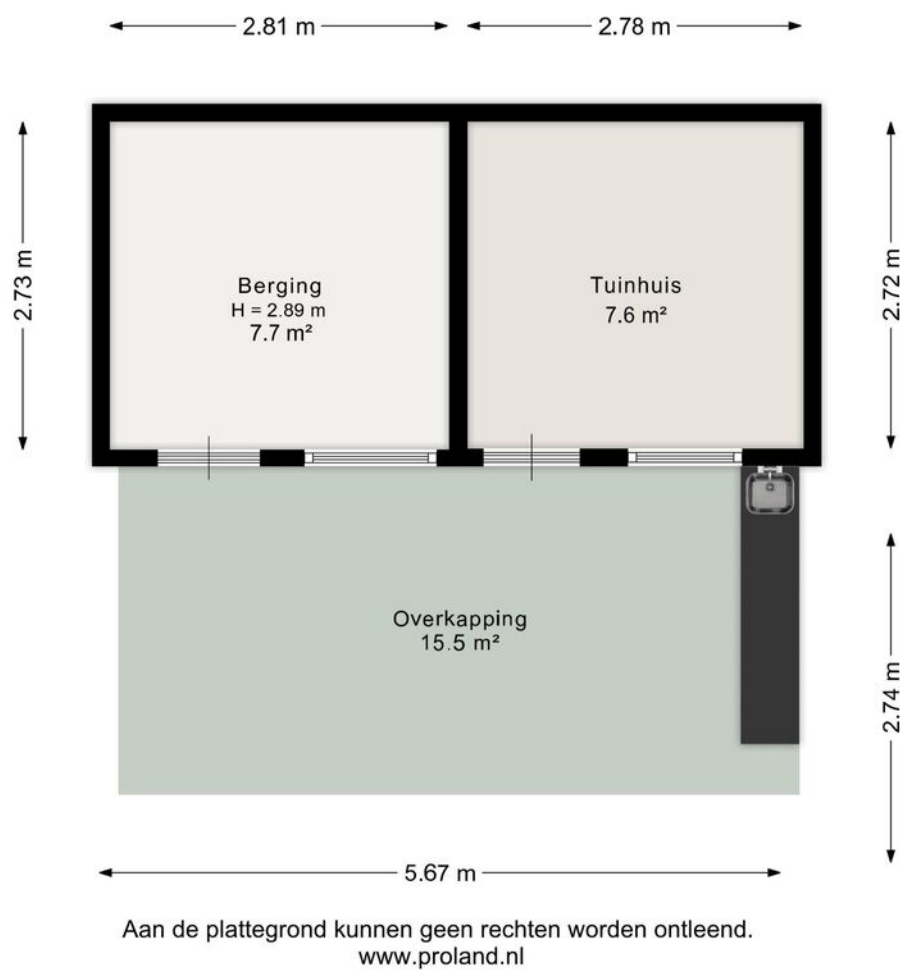
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

TWEEDE VERDIEPING

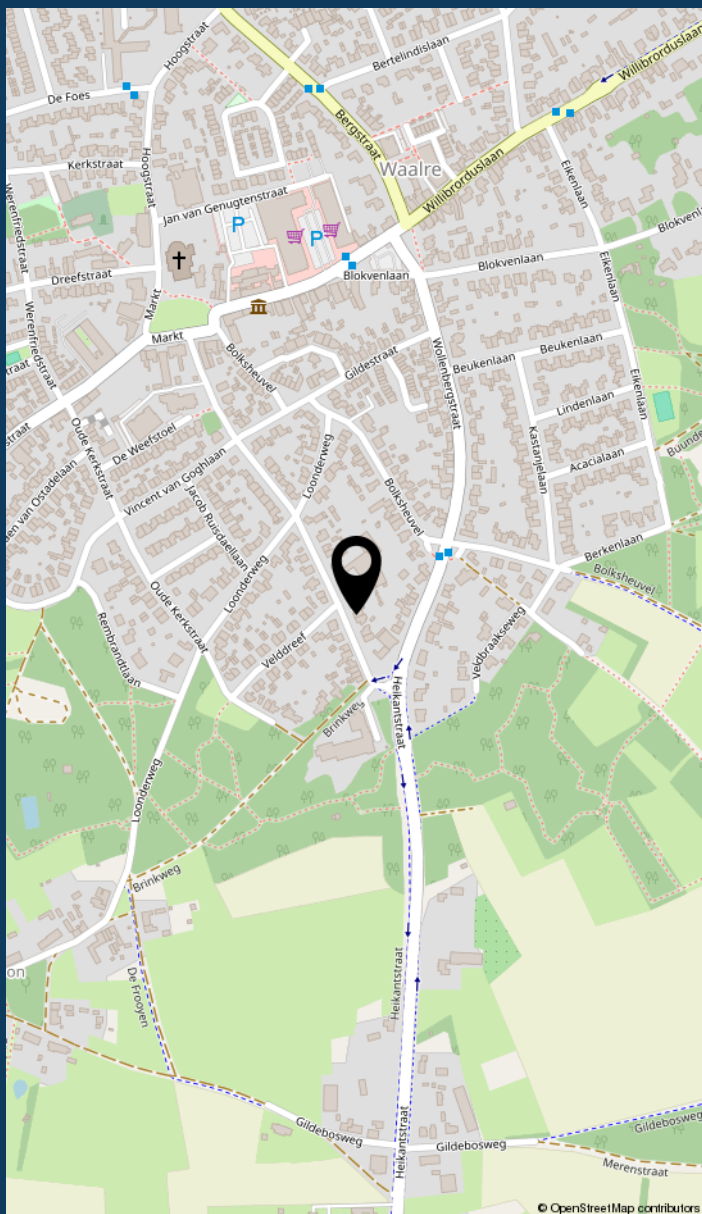


TUINHUIS



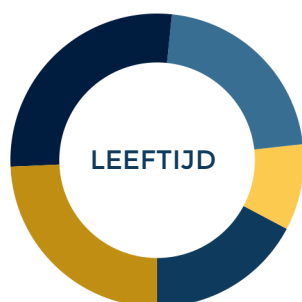
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Waalre
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2108
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026 De 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.			





LOCATIE
VAN DE
WONING

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 17%

15 - 24: 9%

25 - 44: 22%

45 - 64: 28%

65+: 24%



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 37%



Koop: 76%

Huur: 24%



Buurtinformatie - Waalre

50%
MANNEN

50%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	▲		
(Gas)kachels	▲		
Designradiator(en)	▲		
Radiatorafwerking	▲		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- losse (hang)lampen		▲	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in slaapkamer	▲		
- Inbouwkast slaapkamer achter (groot)	▲		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen	▲		
- rolgordijnen	▲		
- jaloezieën	▲		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	▲		
- parketvloer	▲		
- laminaat	▲		
- plavuizen	▲		
Overig, te weten			
- Inbouwkasten zolderkamer	▲		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	▲		
- afzuigkap	▲		
- oven	▲		
- combi-oven/combimagnetron	▲		
- koelkast	▲		
- vriezer		▲	
- vaatwasser	▲		
- koffiezetapparaat		▲	
- Waterboiler onder gootsteen	▲		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- toiletborstel(houder)	▲		
- fontein	▲		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	▲		
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafel	▲		
- planchet	▲		
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- toiletborstel(houder)	▲		



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- Radiator	☒	☐	☐
- Medicijnkastje	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐
	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐
Speeltoestel	☒	☐	☐
Trampoline	☒	☐	☐

▶ LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinhuis (beide kamers): planken, stellages, kasten, hoekbank en verlichting	■		

► JOUW MAKELAAR:

Joris Maas



Hallo!

Joris Maas
Register Makelaar /
Taxateur (RMT)

Bezoekadres
Boschdijk 272
5612 HJ Eindhoven

Al ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief als makelaar in Eindhoven en omgeving. In 2000 ben ik in 's-Hertogenbosch beëdigd als Makelaar en Taxateur in onroerende zaken. Als vooropleiding heb ik op de Fontys Hogeschool (Management Economie en Recht) gestudeerd met als specialisatie Makelaardij en Vastgoed.

Waarom ik voor dit vak gekozen heb?

Als vierde generatie van makelaars ben ik ermee opgegroeid en kwam ik als klein jongetje al vaak bij mijn vader en opa op kantoor. Het vak heeft veel leuke facetten en diverse disciplines van bouwkunde, recht en natuurlijk veel persoonlijk contact. Zelf vind ik het ook leuk om continue bezig te zijn met de ontwikkelingen in makelaardij en de woningmarkt. Ondanks dat we het oudste kantoor van Eindhoven zijn willen we toch altijd voorop lopen.

040 - 244 54 55 | joris@maasmakelaars.nl | 06-53688539

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 DE REGIO, 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



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