

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
ROOMPOT 23



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	€650.000,- k.k.
Type woning	geschakelde woning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1988
Aantal kamers	4 slaapkamers waarvan één op de begane grond (en mogelijkheid voor een 5e slaapkamer)
Inhoud	522 m ³
Woonoppervlakte	136 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Perceeloppervlakte	289 m ²
Tuinligging	zuid
Energielabel	C
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Heerlijk wonen in Eindhoven!

► OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een royale gezinswoning op een rustige, groene plek waar comfort en mogelijkheden samenkomen? Dan is deze verrassend ruime vrijstaand geschakelde woning precies wat je zoekt. Gelegen aan een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer woon je hier heerlijk vrij. Met maar liefst 4 slaapkamers (waarvan één op de begane grond) en de mogelijkheid voor een 5e en 6e slaapkamer biedt deze woning ruimte voor elk gezin én thuiswerkers.

Je parkeert eenvoudig onder de carport op eigen terrein, je hebt hier ruimte voor twee auto's. De voortuin is praktisch ingericht met wateraansluiting en elektrapunten. Via de hal kom je in de volop lichtinval biedende woonkamer met twee erkers, een fijne plek om te ontspannen.

Deze woning beschikt over een half open keuken uitgevoerd met een natuurstenen vloer, spoelbak, gaskookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast met vriesvak. Aansluitend vind je de bijkeuken met een wateraansluiting en een schuifpui naar de achtertuin.

Via de tweede hal bereik je de toiletruimte en een slaapkamer/kantoor met praktische bergkast en airconditioning. Vanuit de woning is bovendien de garage bereikbaar, voorzien van elektra en een overheaddeur naar de oprit.

Op de eerste verdieping tref je een ruime overloop en twee royale slaapkamers aan, waarvan één is uitgerust met airconditioning. De badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, wandcloset, wastafel en designradiator. Op deze verdieping bestaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte: een voorzolder met de aansluiting voor de wasapparatuur en een uitstortgootsteen. Hier bevindt zich ook de vierde slaapkamer met twee dakkapellen en volop bergruimte, die eenvoudig te splitsen is in twee kamers.

► OMSCHRIJVING

De achtertuin is een absoluut pluspunt: een privacy biedende tuin, zorgvuldig ingericht op basis van een professioneel beplantingsontwerp met leibomen en een diversiteit aan vogels. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom, een toegang tot de voortuin, elektrapunten en een elektrisch bedienbare zonneluifel, een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven.

LOCATIE

De woning ligt aan een rustig en groen hofje. Doordat er alleen bestemmingsverkeer is, biedt het een veilige en ontspannen woonomgeving. Deze woning is gelegen in het kerkdorp Acht aan de rand van Acht-Zuid. Dit stukje van Eindhoven heeft nog echt een gemoedelijk karakter. Een huisartsenpraktijk, tandarts, fysiotherapiepraktijk, reformer-pilatesstudio, 2 cafetaria's, een restaurant, basisschool, kinderdagverblijf, een kinderboerderij en een dorpshuis zijn te vinden in het dorp zelf. Overige voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar zoals middelbare scholen, internationale school, diverse winkelcentra, sportaccommodaties, ASML, Eindhoven Airport, Maxima Medisch Centrum, recreatieplas Aquabest, meubelplein Ekkersrijt, het centrum van Eindhoven en de dorpskern van Best. De uitvalswegen zijn op enkele minuten rijden te bereiken.

UNIEKE KERMERKEN

- Royale uitgebouwde vrijstaand geschakelde woning
- Gelegen aan rustig en groen hofje voor bestemmingsverkeer
- Oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's
- 4 Slaapkamers (waarvan één op de begane grond)
- Mogelijkheid voor een 5e en 6e slaapkamer
- Lichte woonkamer met twee erkers
- Half open keuken met inbouwapparatuur
- Inpandig toegankelijke garage
- Airconditioning slaapkamer en slaapkamer/kantoor begane grond
- Heerlijke privacy biedende achtertuin, zorgvuldig ingericht op basis van een professioneel beplantingsontwerp
- Veel diversiteit aan vogels

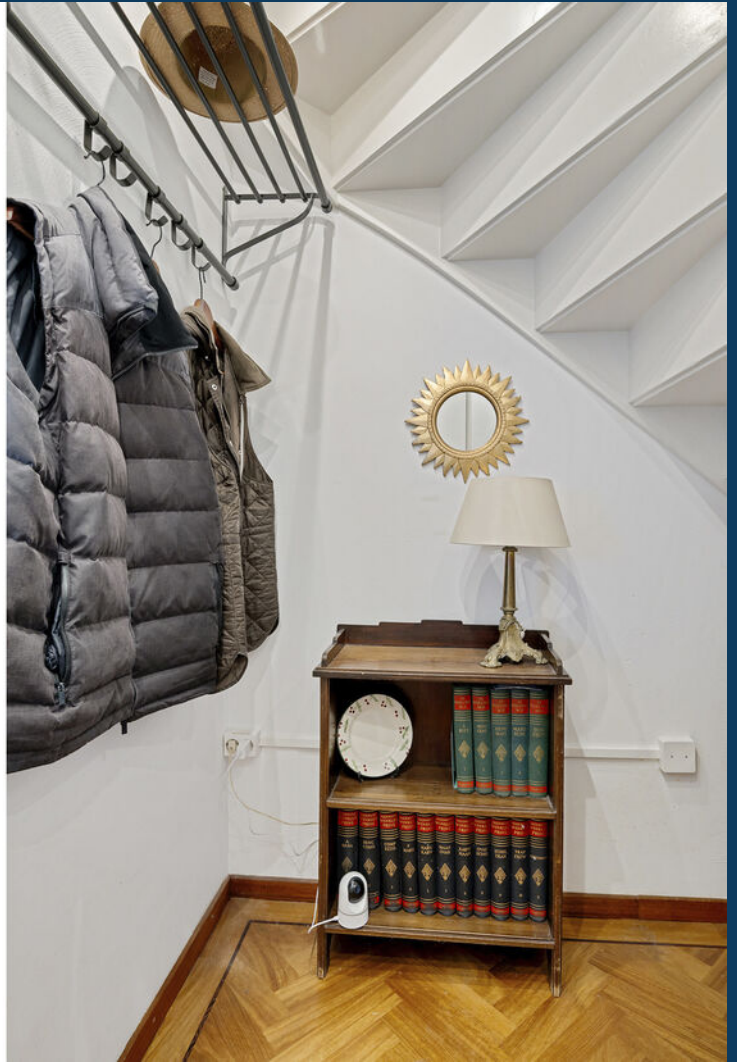
DE WONING MET DE "WOW" FACTOR

► Welkom!



► Oprit met carport en 2 parkeerplaatsen





HAL



De ruime en lichte woonkamer





De gezellige eethoek met erker



► De halfopen keuken



► Bijkeuken met toegang tot de achtertuin





KANTOOR/
SLAAPKAMER

► 2 Royale slaapkamers op de 1e verdieping





► De badkamer



► Toegang tot de 2e verdieping met voorzolder



► en slaapkamer met twee dakkapellen





**De achtertuin is gelegen op
het zonnige zuiden**







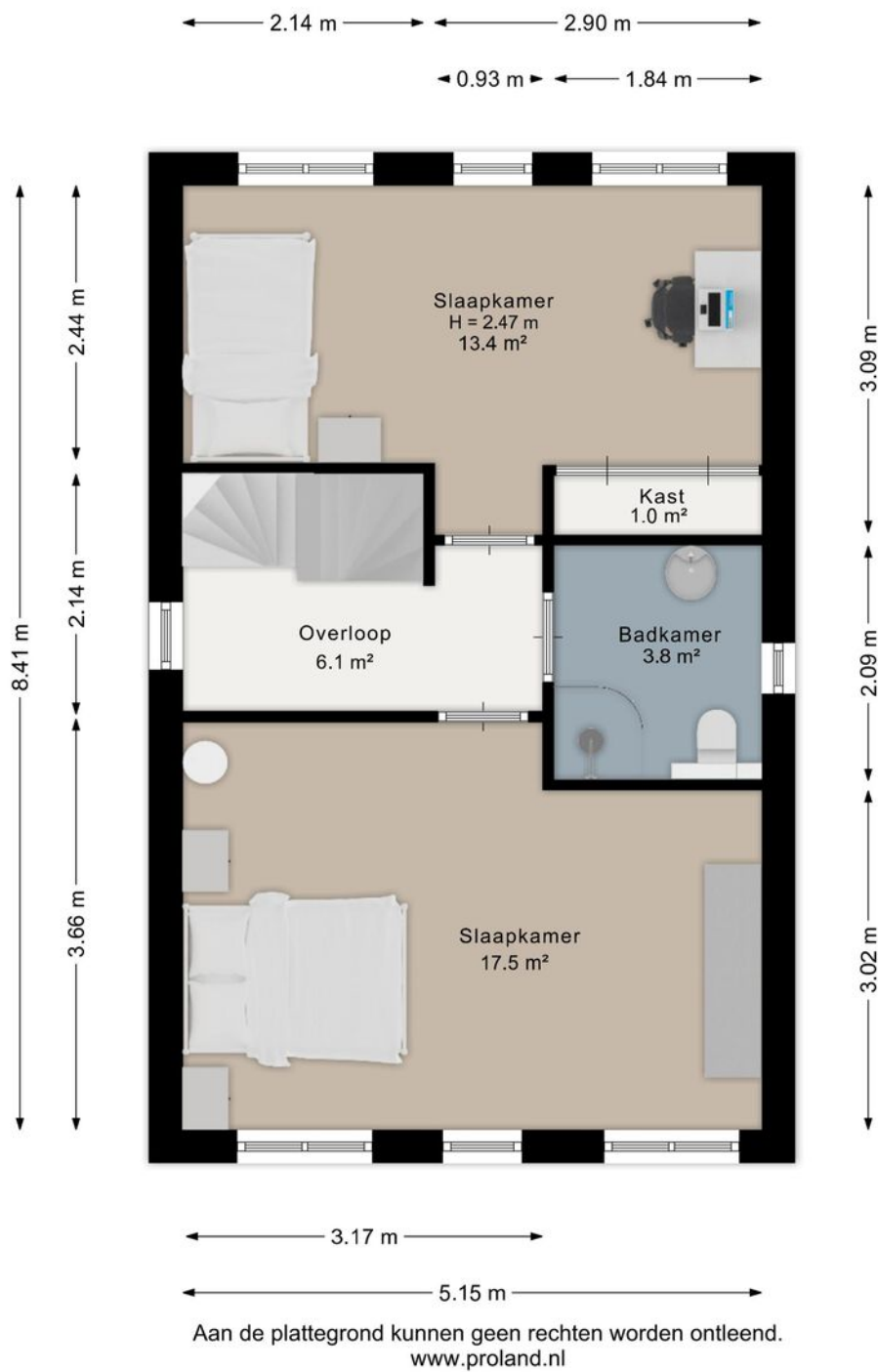
► Heerlijk rustig gelegen in kerkdorp Acht





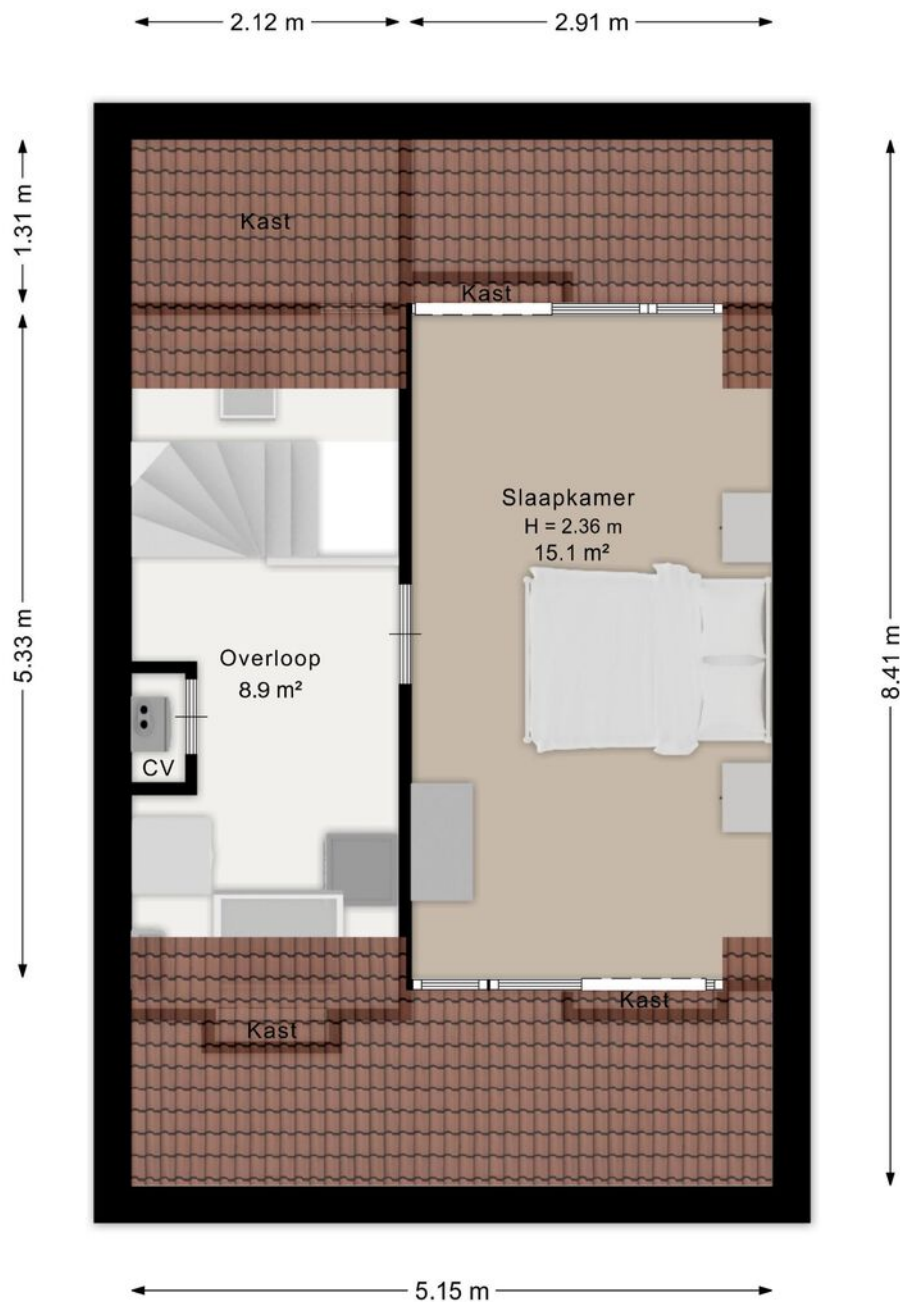
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING





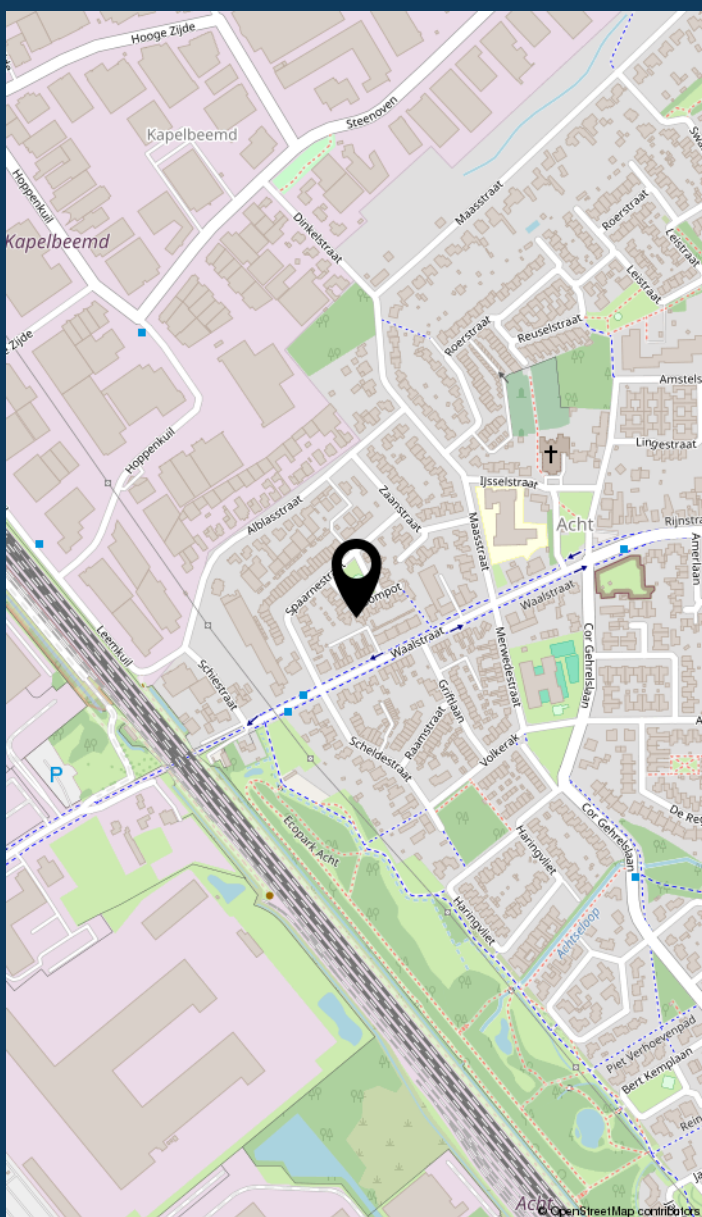
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

TWEEDE VERDIEPING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woensel
	Huisnummer	Sectie	T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1028
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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: 12%

15 - 24: 12%

25 - 44: 19%

45 - 64: 29%

65+: 28%



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 34%



Koop: 84%

Huur: 16%



Buurtinformatie - Eindhoven / Kerkdorp
Acht

49%
MANNEN

51%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	🏠		
Designradiator(en)	🏠		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen		🏠	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandplanken garage, boekenplanken zolder	🏠		
- Inbouwkast slaapkamer achterzijde	🏠		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen	🏠		
- overgordijnen	🏠		
- rolgordijnen	🏠		
- Vliegergordijn schuifpudeur	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	🏠		
- parketvloer	🏠		
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	🏠		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Inbouw koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
- Regenton			

► 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