

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
FREDERIKSTRAAT 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?



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.

Veel kijkplezier!

Casper Mol
Register Makelaar
/ Taxateur (RMT)

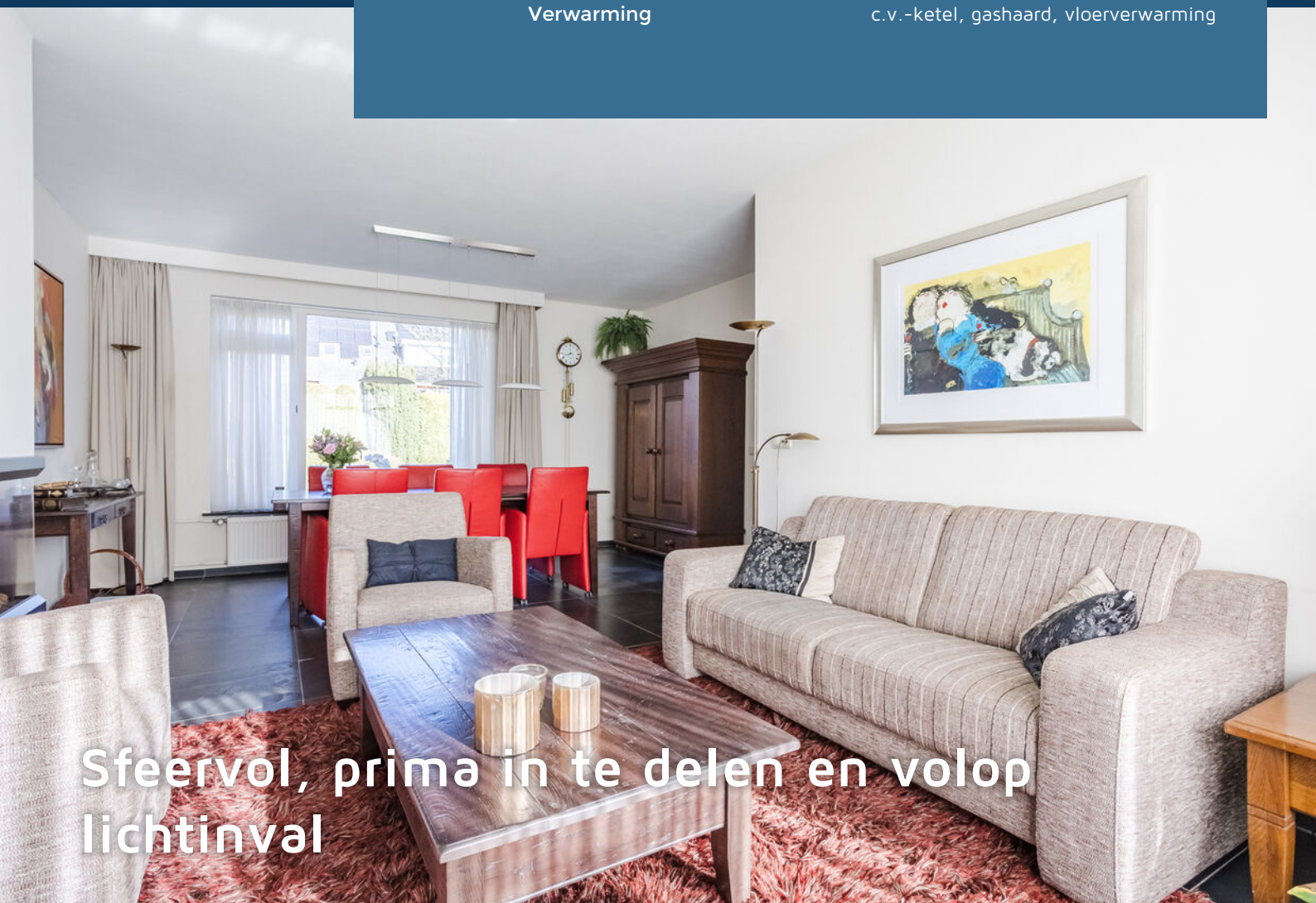
ZO BLIJF JE OPTIMAAL OP DE HOOGTE.



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

► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€750.000,- k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1971
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	553 m ³
Woonoppervlakte	158 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	29 m ²
Perceeloppervlakte	430 m ²
Energie label	D
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, isolerend glas (grotendeels HR++)
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard, vloerverwarming



Sfeervol, prima in te delen en volop lichtinval

MET VEEL ZORG BEWOOND, EEN VRIJSTAANDE GARAGE EN GELEGEN OP EEN TOPLOCATIE

Dit royale vrijstaande woonhuis op zeer korte afstand van het gezellige centrum van Nuenen overtreft al je verwachtingen. Op de eerste plaats is dit huis zeer functioneel ingedeeld en daardoor is deze woning op iedere verdieping veel ruimer dan je zou verwachten. Dit is al meteen te merken als je de woonkamer binnenloopt, want met een totale oppervlakte van meer dan 30 m² is deze ongekend groot en daar is de oppervlakte van de keuken niet eens in meegenomen.

Op de begane grond bevinden zich verder ook nog een ruime ontvangsthall met meterkast, een gemoderniseerde toiletruimte en een zeer praktische bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de rondom het huis gelegen tuin te bereiken en hier kan vanaf het begin van de lente tot aan het einde van de zomer worden genoten van het heerlijke buitenleven. Aan 1 zijde wordt de tuin begrenst door een riante vrijstaande garage (oppervlakte bijna 30 m²) en er is verder een prachtige terrasoverkapping gerealiseerd. Vanuit de achterzijde is de oprit te bereiken via een poort en de tuin is daarnaast met veel zorg ingericht en onderhouden.

3 van de 4 slaapkamers liggen op de 1e verdieping en ze beschikken allemaal over een eigen kastruimte. Met een oppervlakte van ruim 11 m², ongeveer 14 m² en meer dan 16 m² zijn deze 3 slaapkamers meer dan royaal. De badkamer ligt aan de voorkant van het huis en deze is in 2013 compleet vernieuwd. De inrichting is netjes en de wanden zijn volledig betegeld met tegels in een neutrale kleurstelling. Naast een dubbel wastafelmeubel beschikt deze badkamer over een grote inloopdouche en een hangend toilet.

► OMSCHRIJVING

De 2e verdieping is bereikbaar met een wenteltrap. Via een overloop met een dakkapel is de 4e slaapkamer van het huis te bereiken. Deze kamer beschikt ook over een dakkapel en dat maakt de indeling heel speels. Aan mogelijkheden om spullen op te bergen is er op deze verdieping geen gebrek, want zowel achter de schotten in de zolderslaapkamer als in de aparte bergruimte bij de overloop is hier plaats genoeg voor.

De ligging aan de rand van het centrum van Nuenen is tenslotte echt top! Alle denkbare winkelveorzieningen en het gezellige Park met aansluitend diverse restaurants, cafés en de culturele activiteiten in Het Klooster bevinden zich binnen 5 minuten lopen van dit mooie huis. Maar ook een brede school (met kinder- en dagopvang), sportfaciliteiten (o.a. hockey, tennis, honk- en softbal) liggen op korte afstand van deze woning en natuurliefhebbers komen volop aan hun trekken in het natuurgebied "Nuenens Broek". Door de centrale ligging ten opzichte van Eindhoven zijn ook de uitvalswegen naar de A2, de A50 en de A58 goed bereikbaar en op enkele minuten lopen ligt de bushalte van de supersnelle HOV-lijn die je binnen luttele minuten naar Winkelcentrum Woensel of naar het centrum van Eindhoven brengt.

► OMSCHRIJVING

Samenvattend zetten wij enkele van de vele pluspunten van deze woning nog even voor je op een rij:

- Ideale woning voor een gezin met (oudere) kinderen;
- Uitstekend onderhouden en degelijk gebouwd vrijstaand woonhuis;
- Grote vrijstaande garage (oppervlakte van bijna 30 m2);
- Diepe oprit die plaats biedt aan meerdere auto's;
- Grote ontvangsthal met meterkast;
- Geheel betegelde toiletruimte met hangcloset en fontein;
- L-vorm woonkamer met gezellige gashaard en volop lichtinval;
- Van de woonkamer afgescheiden keuken met uitgebreide keukeninrichting;
- De keukeninrichting is van alle gemakken voorzien met o.a. een elektrische boiler (Daalderop, 10 liter), een inductiekookplaat, een rvs afzuigkap, een combi-magnetron, een koelkast en een vaatwasser;
- De koelkast, de vaatwasser en de kookplaat zijn recentelijk vernieuwd;
- Grote bijkeuken met een keukenblok, aansluiting wasmachine en een deur naar de achtertuin;
- Fraai aangelegde tuin met een groot gazon, mooie groene borders en een heerlijke terrasoverkapping;
- In spouw gebouwde, vrijstaande garage voorzien van water, elektra, verwarming en een op afstand te openen sectionaaldeur;

► OMSCHRIJVING

- 3 prachtige slaapkamers op de 1e verdieping, alle met een eigen kastruimte;
- Gemoderniseerde badkamer in neutrale kleurstelling met inloopdouche, hangend toilet en dubbel wastafelmeubel;
- Overloop met dakkapel op de 2e etage;
- Aparte bergruimte met dakraam en opstelling c.v.-ketel;
- Royale 4e slaapkamer met dakkapel;
- De vloeren, wanden en plafonds in het hele huis zijn keurig afgewerkt;
- De tegelvloer op de begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming;
- Deels houten en deels kunststof kozijnen/buitendeuren met isolerende beglazing (grotendeels HR++-glas);
- Er is dak- en vloerisolatie toegepast;
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR c.v. combi-ketel (Nefit HR, bouwjaar 2013);
- De dakkapellen op de 2e verdieping zijn in 2013 compleet vernieuwd;
- Geweldige ligging op een toplocatie in Nuenen;
- Uiterst plezierige woonomgeving met rustige woonstraten;
- De winkels in het centrum van Nuenen en in winkelcentrum Kernkwartier, diverse restaurants/café's, een brede school en beschermd natuurgebied "Nuenens Broek" zijn binnen enkele minuten lopen te bereiken;
- Gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven (winkelcentrum WoensXL en het centrum/centraal station zijn uitstekend bereikbaar met de snelle HOV-lijn).



Een fantastische plek om te wonen... zo kan dit huis op deze locatie wel worden omschreven.

Bij het binnenkomen valt al direct op hoe royaal de ontvangsthal is en dit is een voorproefje voor de rest van dit mooie huis.

De riante ontvangsthal geeft daarnaast ook meteen een prima indruk op het gebied van de afwerking van deze vrijstaande woning. Alles is altijd goed onderhouden en de afwerking is meer dan netjes.

► Ontvangsthal met een keurige toiletruimte



► Gezellige woonkamer met sfeervolle gashaard



► Relaxen en eten in een perfecte combinatie





**De eetkeuken is van de woonkamer
afgescheiden en hier is koken echt geen
kunst**





PRAKTISCHE BIJKEUKEN

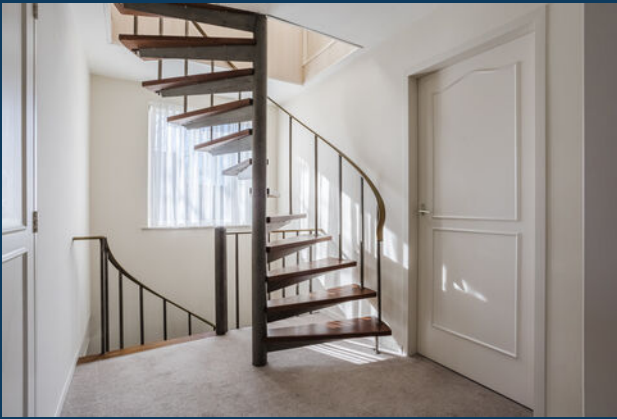


Rondom het huis ligt een fantastische, fraai ingerichte tuin met een heerlijke terrasoverkapping





OPTIMAAL
GENIETEN VAN
HET
BUITENLEVEN



Op de 1e verdieping liggen 3 fantastische slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer





ROYALE OUDER- SLAAPKAMER

► Baden in luxe



- ▶ Grote inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een hangcloset





PRACHTIGE ZOLDER- SLAAPKAMER



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Garage

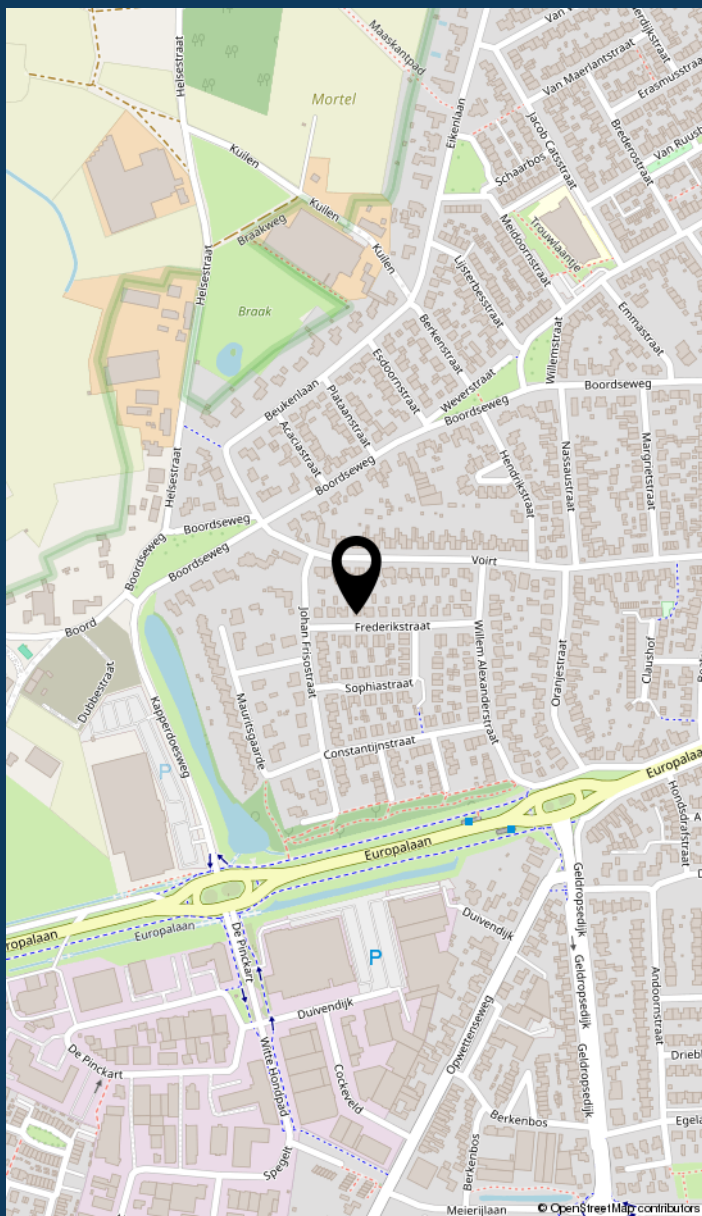


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuenen
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3126
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026			
De 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.			



Points of interest

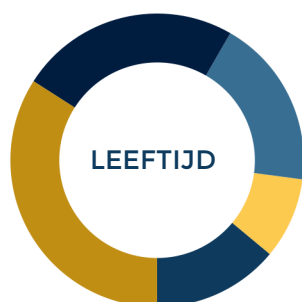
- Centrum van Nuenen
- Brainport basisschool De Dassenburcht
- Kinderdagopvang
- Sportpark De Lissevoort
- Beschermde natuurgebied Nuenens Broek
- Cultureel centrum Het Klooster
- Van Gogh Village Museum
- Bushalte HOV aan de Europalaan
- De Lindeboom
- Een grote diversiteit aan restaurants
- Uitgaansgelegenheden rondom het Park
- Dierenrijk Europa
- Diverse prachtige wandel- en fietsroutes



Locatie van
jouw
woning



INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 14%

15 - 24: 9%

25 - 44: 19%

45 - 64: 24%

65+: 34%



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 27%



Koop: 65%

Huur: 35%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Nuenen-Noord

48%
MANNEN

52%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	▲		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		▲	
- losse (hang)lampen		▲	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	▲		
- kasten in keuken en bijkeuken	▲		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen	▲		
- overgordijnen	▲		
- vitrages	▲		
- rolgordijnen	▲		
- jaloezieën	▲		
- (losse) horren/rolhorren	▲		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	▲		
- plavuizen	▲		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	▲		



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- afzuigkap	☒	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐
- vriezer	☐	☒	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
	☐	☐	☐
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonwering			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
aronskelk (achtertuin)			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
werkbank en schappen in garage			
gereedschapsrek voor tuingereedschap			



► 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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

► 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