

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



WAALRE  
KLAPROOSLAAN 3



# 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 bouwjaeren, 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!**

Gerben Huijbregts  
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	2002
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	543 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	206 m <sup>2</sup>
Tuinligging	oost
Energie label	B
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Heerlijk wonen in Waalre!

# ► OMSCHRIJVING

Wat een heerlijke plek! Ben je op zoek naar het gemak van gelijkvloers wonen, maar wil je niet inleveren op ruimte en sfeer? Deze geschakelde semi-bungalow in Aalst biedt precies die unieke balans. Met een speelse indeling, een moderne afwerking en een heerlijk lichte patio is dit een huis waar je je direct thuis voelt

De woning: Ruimte met een speelse twist

Zodra je binnenstapt, merk je het direct: dit is geen standaard dertien-in-een-dozijn woning. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui naar de patio en de mooie houten vloer geeft het geheel een warme uitstraling. Koken doe je in de moderne open keuken, die van alle gemakken (zoals een grote koelkast en combi-oven) is voorzien.

Het grote pluspunt? De complete woonvloot op de begane grond. Via een lichte corridor bereik je de riante master bedroom, die uitkijkt op de gezellige patiotuin. De aangrenzende badkamer is echt een plaatje: modern, ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche met regendouche en een dubbel wastafelmeubel.

Boven vind je nog eens twee fijne slaapkamers en een tweede badkamer. Ideaal voor logeés, een werkkamer of hobbyruimte. De patiotuin zelf is onderhoudsarm, deels overdekt en biedt volop privacy. Je auto parkeer je simpelweg op eigen terrein onder de carport.

# ► OMSCHRIJVING

## Wonen in het gezellige Aalst

De locatie is goud waard. Je woont hier in een verkeersarme straat waar alleen bestemmingsverkeer komt; heerlijk rustig dus! Toch ligt het winkelcentrum van Aalst op loopafstand voor al je dagelijkse boodschappen bij de bakker, slager of supermarkt.

Zin in een avondje uit? Culinaire hotspots zoals Brasserie Hoom, Lugar of zelfs sterrenrestaurant De Treeswijkhoeve liggen om de hoek. Daarnaast is de ligging ten opzichte van de regio ideaal: binnen 5 tot 10 minuten sta je bij ASML, de High Tech Campus of het MMC. Ook de oprit naar de A2 en A67 bereik je binnen enkele minuten.

## Waarom dit jouw nieuwe thuis is (USP's):

- \* Levensloopbestendig: Riante slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond.
- \* Ruimte voor alles: In totaal 3 slaapkamers en maar liefst 2 badkamers.
- \* Energielabel B: Volledig geïsoleerd en goed onderhouden (bouwjaar 2002).
- \* Buitenleven: Gezellige, privacybiedende patiotuin en een eigen carport.
- \* Toplocatie: Rustige straat, maar op een steenworp afstand van winkels en uitvalswegen.

Zie jij jezelf hier al wonen? Bel gerust voor een afspraak!



**WELKOM!**

## ► Hal & toiletruimte



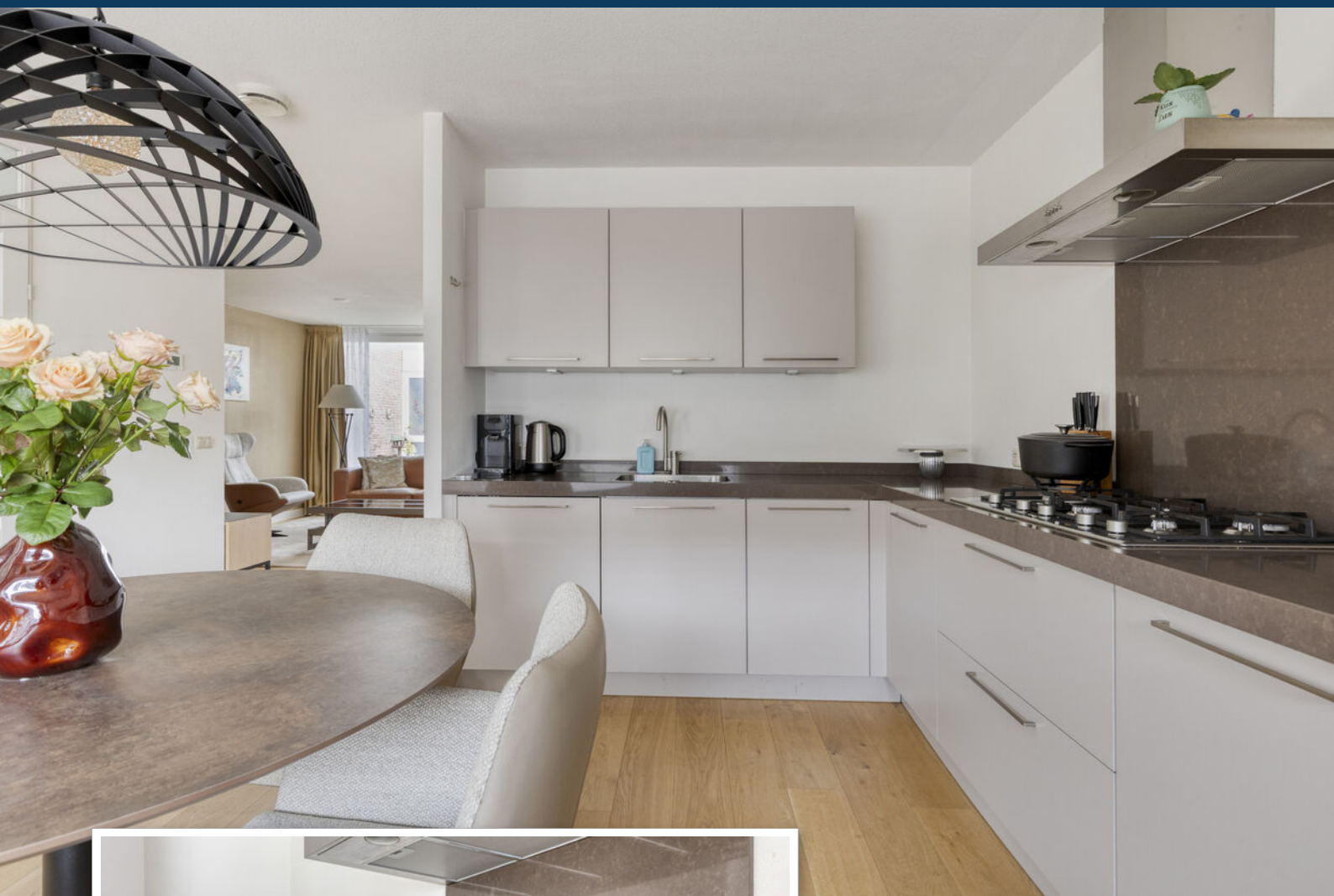


## Ruime en lichte woonkamer



## ▶ Gezellige zithoek





De keuken is voorzien  
van alle gemakken



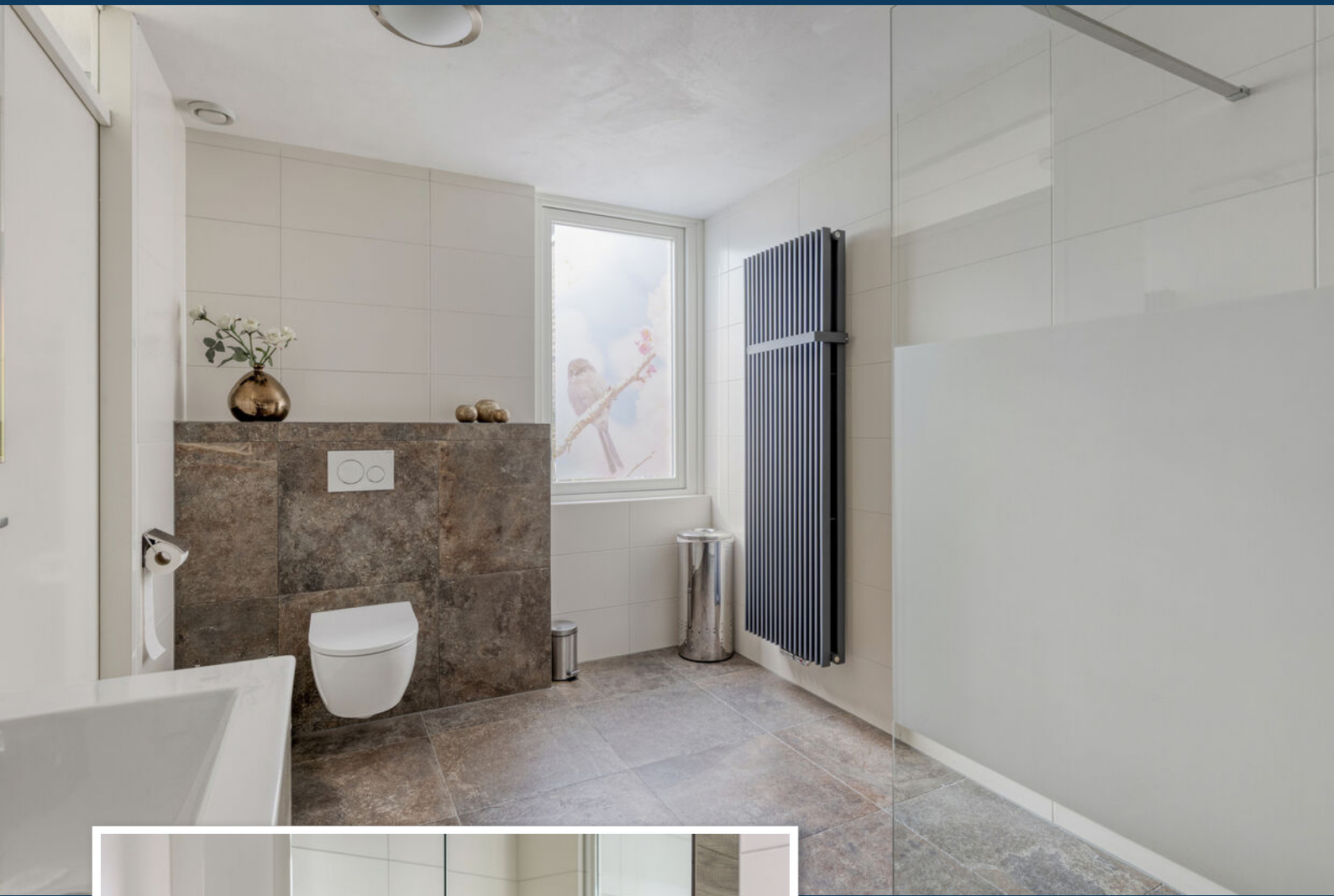


## ► Slaapkamer op de begane grond





# BADKAMER



Met een inloopdouche  
en een dubbele wastafel



## ► 2e slaapkamer op de 1e verdieping



## ▶ 3e slaapkamer



## ► Badkamer





## De heerlijke patio tuin





## Gelegen in het gezellige 'Aalst'





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


# BEGANE GROND



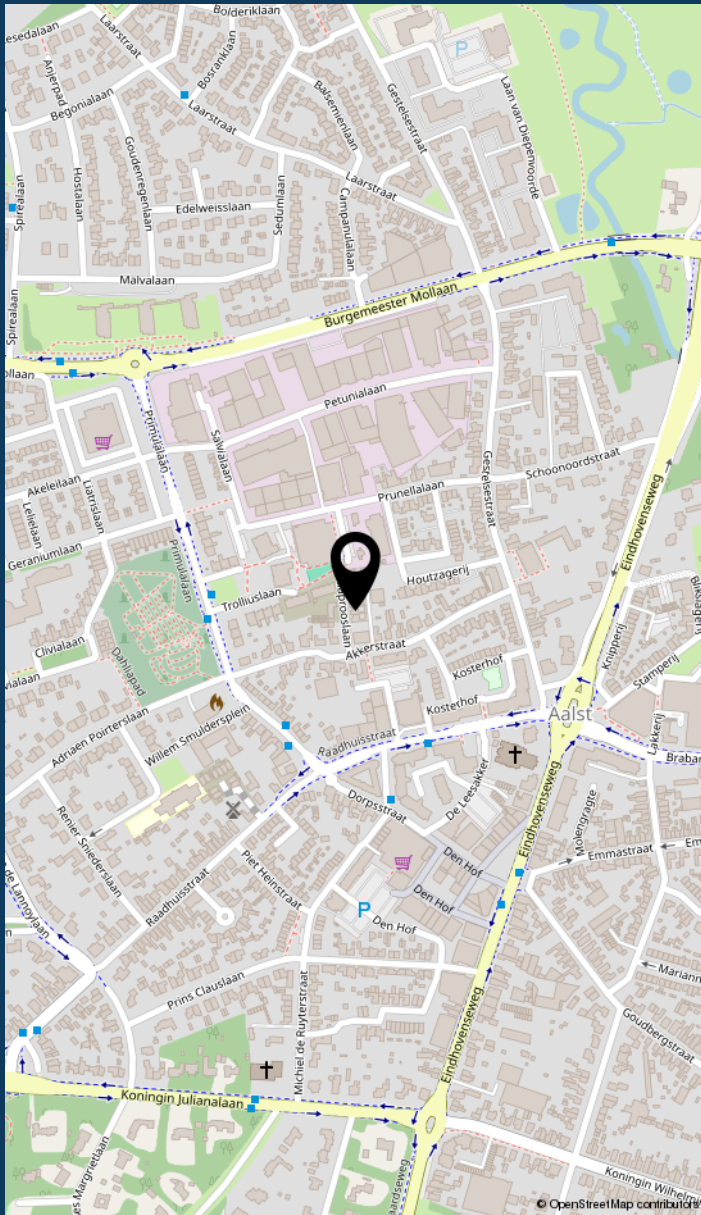
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## EERSTE VERIEPING



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 12 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalst Noord-Brabant</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2918</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



## LOCATIE VAN DE WONING

# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 27%



Eenpersoons: 41%

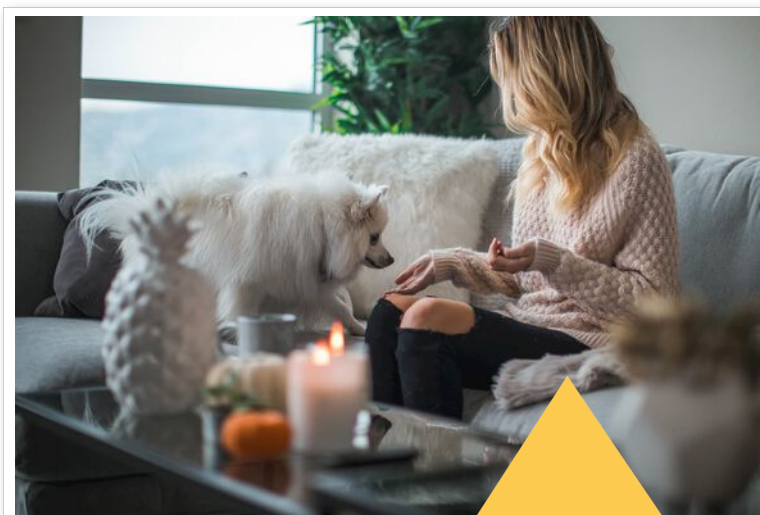
Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 29%



Koop: 64%

Huur: 36%



Buurtinformatie - Waalre / Aalst

49%  
MANNEN

51%  
VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	▲		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		▲	
- losse (hang)lampen		▲	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- 2 losse kledingkasten	▲		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen			▲
- overgordijnen			▲
- vitrages			▲
- rolgordijnen	▲		
- jaloezieën			▲
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	▲		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	▲		
- afzuigkap	▲		
- combi-oven/combimagnetron	▲		
- koelkast	▲		

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- vriezer	▲		
- vaatwasser	▲		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- toiletborstel(houder)	▲		
- fontein	▲		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafelmeubel	▲		
- toiletkast	▲		
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- toiletborstel(houder)	▲		
- 2e douche kamer blijft achter douche, wastafel en wastafel kastje	▲		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	▲		
(Voordeur)bel	▲		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	▲		
Rookmelders	▲		
(Klok)thermostaat	▲		
Screens			▲
Rolluiken	▲		
Zonwering buiten	▲		



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
terras overkapping met inbouw spots	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## JOUW MAKELAAR:

# Gerben Huijbregts



**Hallo!**

**Gerben Huijbregts**  
Register Makelaar /  
Taxateur (RMT)

**Bezoekadres**  
Boschdijk 272  
5612 HJ Eindhoven

Maas makelaars is een begrip in Eindhoven en daar maak ik met heel veel plezier onderdeel van uit. Sinds 2000 ben ik werkzaam binnen de makelaardij en heb in 2006 mijn praktijkdiploma behaald en daarmee gecertificeerd als register makelaar en taxateur. Binnen ons kantoor houd ik mij bezig met advisering bij verkoop, aankoop van bestaande woningen, nieuwbouw en taxaties.

Ik hou van de veelzijdigheid van de huizen, wijken, buurten en mensen. Met mijn nuchtere en persoonlijke aanpak laat ik zien dat ik het beste wil voor de klanten en mijn opdrachtgevers. Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid en vraagt veel aandacht, maar het is altijd weer een mooie uitdaging. Mensen moeten precies weten wat ze aan Maas Makelaars hebben en wat ze van ons kunnen verwachten.

040 - 244 54 55 | [gerben@maasmakelaars.nl](mailto:gerben@maasmakelaars.nl)

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**  
SINDS 1929

**MAKELAARS  
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

### 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.

### 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.

### 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.



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

**Choose an NVM real estate agent**

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 6 One bid at a time

It is not common in the Netherlands to bid on several houses at the same time.

### 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 waardebeoordeling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



**Maas Makelaars B.V.** Boschdijk 272 5612 HJ Eindhoven  
verkoop | aankoop | taxatie | hypotheek | verzekeringen