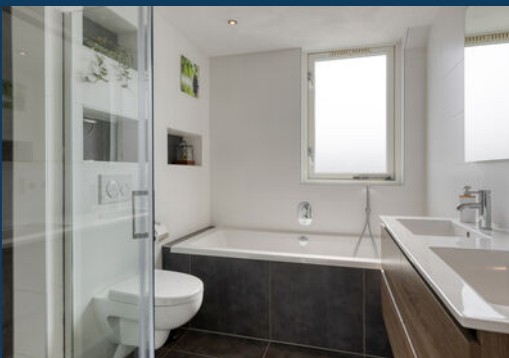


WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
DAUPHINÉLAAN 19



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!

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	€470.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1982
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	402 m ³
Woonoppervlakte	113 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe buitenruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuinligging	noord
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming

Heerlijk wonen in Eindhoven!

► OMSCHRIJVING

Zoek je een huis waar je letterlijk alleen je verhuisdozen hoeft uit te pakken? Stop dan met scrollen. In de populaire en groene wijk Achtse Barrier staat deze waanzinnige tussenwoning te koop. Met energielabel A, een moderne afwerking en een heerlijke tuin met overkapping is dit de plek waar je direct kunt gaan genieten.

Wonen zonder klussen: modern & comfortabel

Bij binnenkomst voel je het meteen: dit huis is met liefde onderhouden. De lichte woonkamer heeft strak gestuukte wanden en een nette tegelvloer met vloerverwarming (nooit meer koude voeten!). In de trapkast kun je lekker veel spullen kwijt. De open keuken is een droom voor elke hobbykok, voorzien van alle moderne apparatuur zoals een inductiekookplaat, vaatwasser en combimagnetron.

Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers, allemaal strak afgewerkt met laminaat en stucwerk. De badkamer? Die is echt luxe. Denk aan een ligbad voor de ontspanning, een inloopdouche met regendouche voor de frisse start van de dag en ook hier weer heerlijke vloerverwarming. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de aansluitingen voor je wasmachine én een ruime vierde slaapkamer met dakraam.

Buiten gaat het feestje door. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en heeft een gezellige overkapping met verlichting. Of het nu regent of de zon schijnt, hier zit je altijd goed voor een borrel of BBQ. De stenen berging is ideaal voor de fietsen, die je makkelijk binnen zet via de vrije achterom.

Alles binnen handbereik in de Achtse Barrier

De Achtse Barrier is niet voor niets een van de meest geliefde wijken van Eindhoven. Het is er groen, rustig en ontzettend kindvriendelijk. Voor de dagelijkse boodschappen of de sportschool hoef je de wijk niet uit. Scholen, het Catharina Ziekenhuis en sportfaciliteiten (van het Ottenbad tot de kartbaan) liggen om de hoek. Wil je de stad uit? Binnen no-time zit je op de uitvalswegen of shop je bij Meubelboulevard Ekkersrijt.

► OMSCHRIJVING

Waarom dit jouw nieuwe thuis wordt (USP's):

- * Instapklaar: Spullen pakken en verhuizen maar!
- * Duurzaam: Voorzien van 8 zonnepanelen en een dik verdiend Energielabel A.
- * Comfort: Vloerverwarming in de woonkamer én badkamer (elektrisch).
- * Ruimte: Maar liefst 4 volwaardige slaapkamers.
- * Buitenleven: Fraai aangelegde tuin met sfeervolle overkapping.
- * Toplocatie: Gelegen in een zeer rustige straat, op een steenworp afstand (50 meter) van de groene long van de wijk én vlakbij een speeltuin.

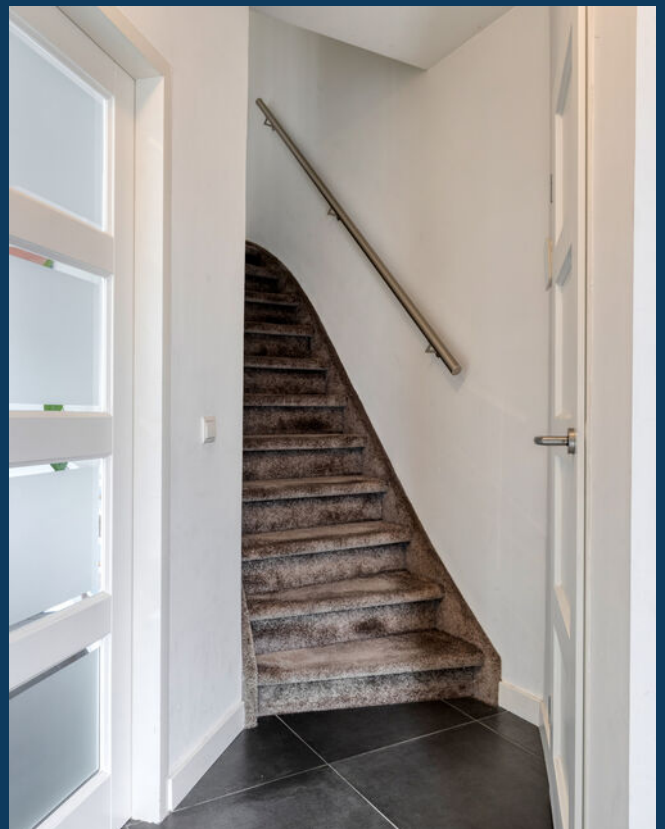
Zie jij jezelf hier al wonen?



Welkom!



► Hal & toiletruimte



► EERSTE VERDIEPING





Lichte woonkamer

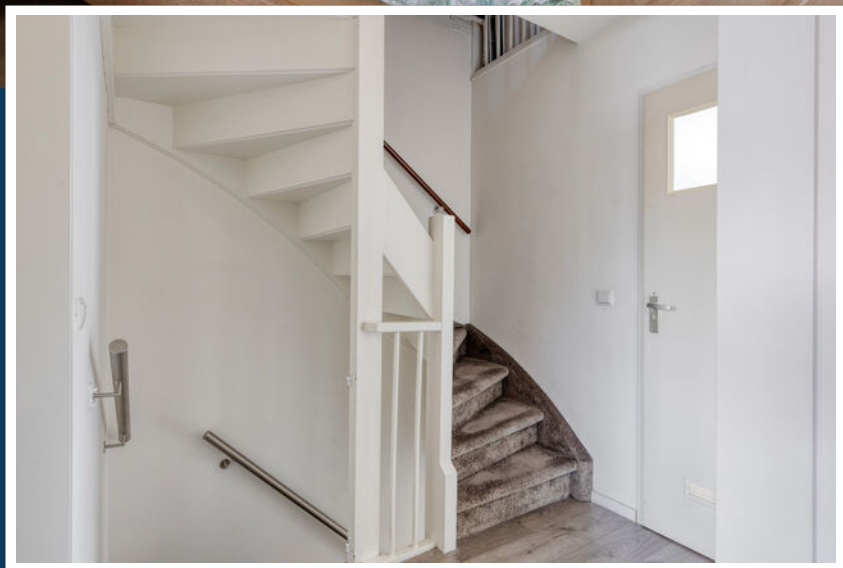




Open keuken



1e slaapkamer op de eerste verdieping

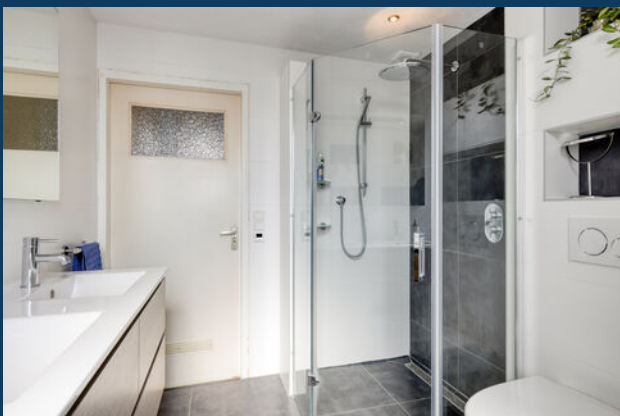


Vaste trap naar de 1e en 2e verdieping





Badkamer met ligbad en inloopdouche

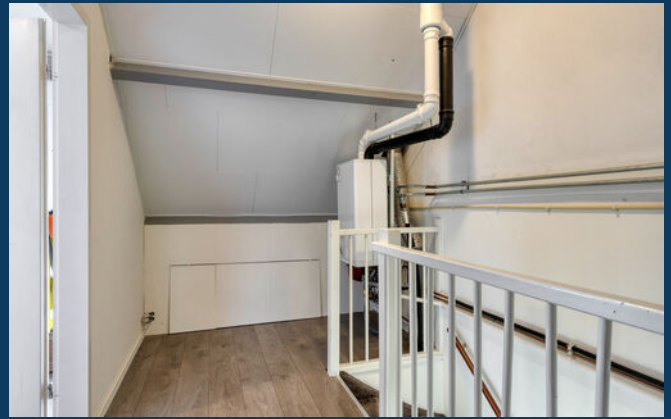


► 2e slaapkamer





3E SLAAPKAMER



4e slaapkamer op de tweede verdieping



De achtertuin met gezellige overkapping



Titel
Tekst

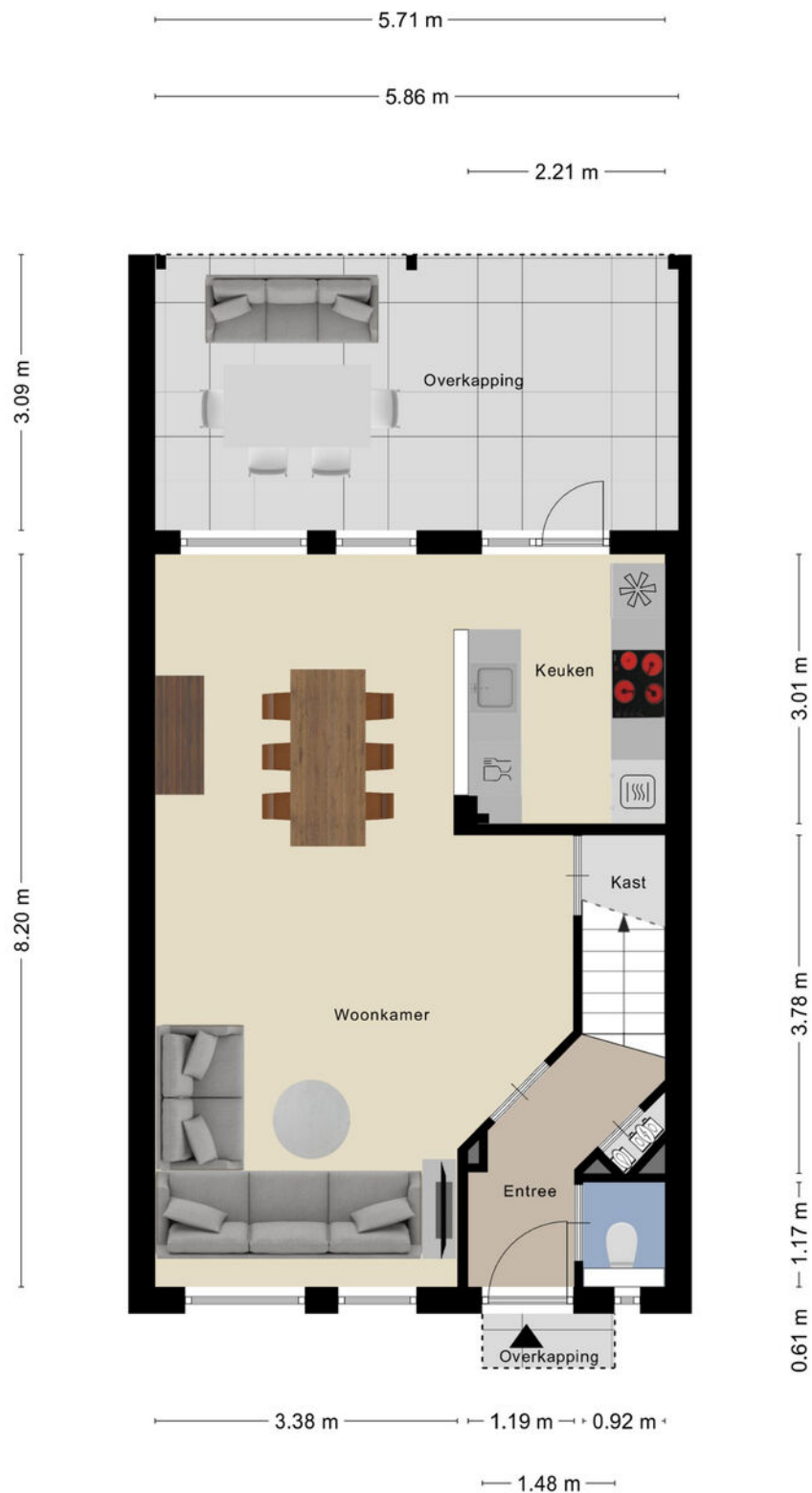






**Gelegen in de wijk Achtse Barrier;
groen, rustig en kindvriendelijk**





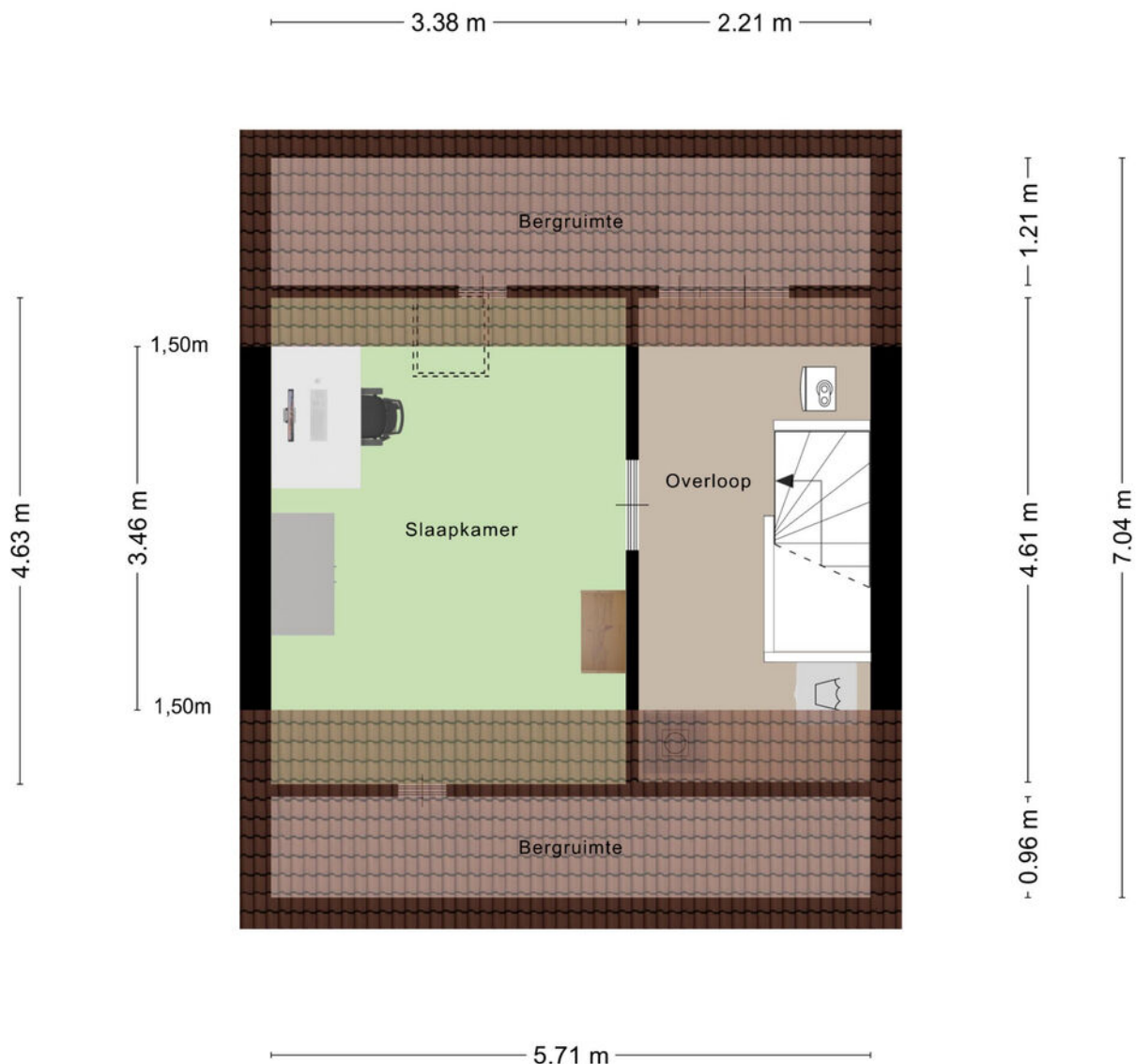
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



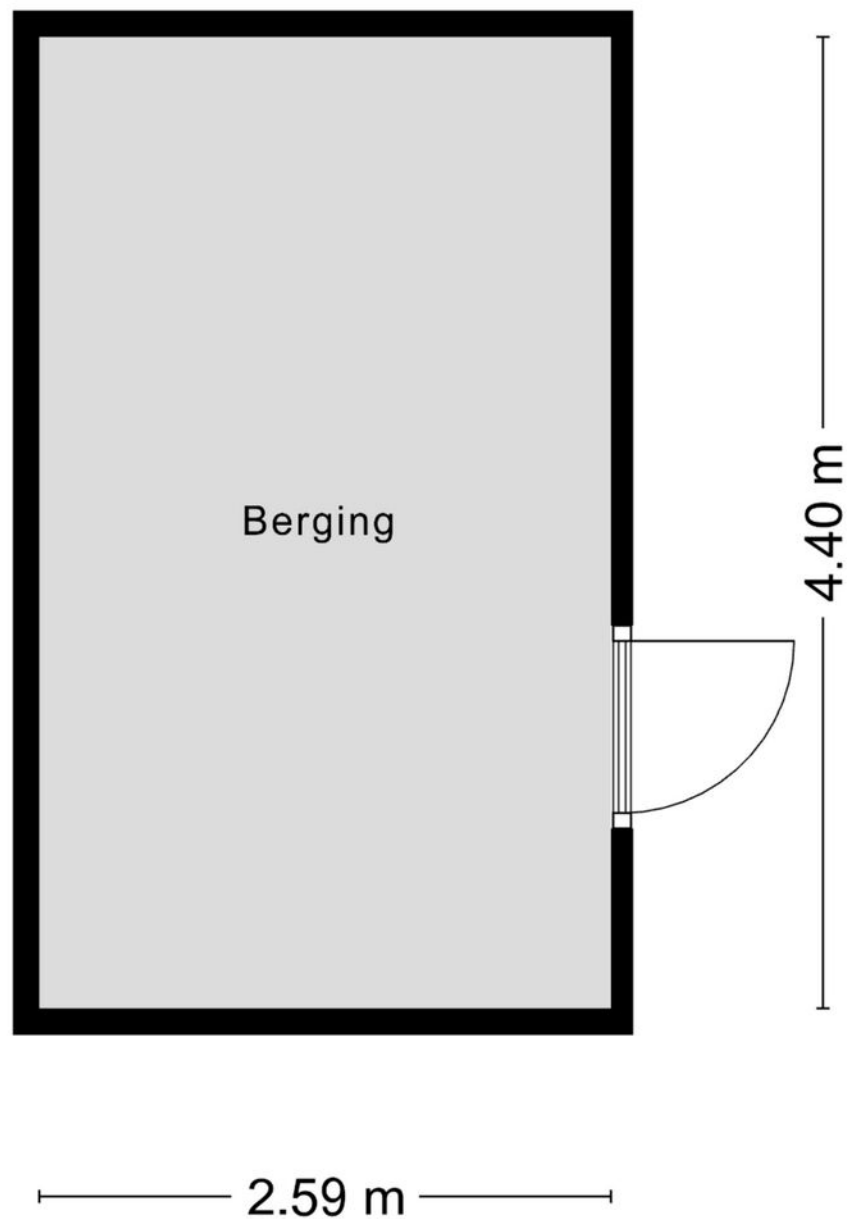
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING



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

BERGING



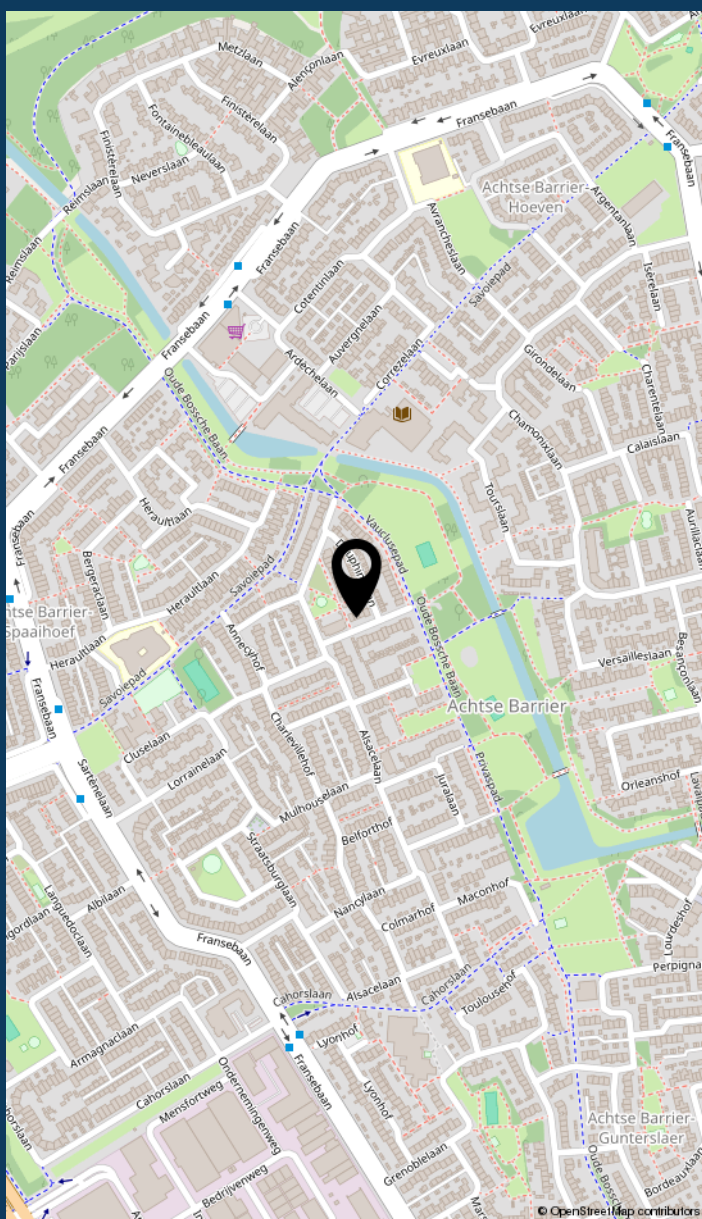
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente	Woensel
Sectie	S
Perceel	4340

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.

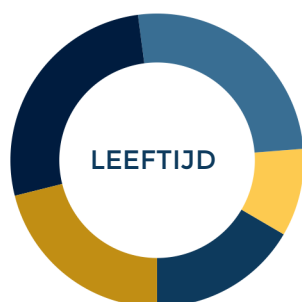

24



LOCATIE
VAN DE
WONING



INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 26%

45 - 64: 27%

65+: 21%



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 40%



Koop: 88%

Huur: 12%



Buurtinformatie - Eindhoven / Achtse
Barrier-Spaaihoef

52%
MANNEN

48%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		🏠	
- losse (hang)lampen		🏠	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast	🏠		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen			🏠
- (losse) horren/rolhorren	🏠		
- Plisségordijnen	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- (gas)fornuis	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- combi-oven/combimagnetron	🏠		
- koelkast	🏠		
- vriezer			🏠



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- vaatwasser	☒	☐	☐
- koffiezetapparaat	☐	☒	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐
Woning - Sanitair/sauna	☐	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☒	☐
Badkamer met de volgende toebehoren	☐	☐	☐
- ligbad	☒	☐	☐
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☒	☐
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			



► 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

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



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