

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



VELDHOVEN  
SMELLEN 62



# 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 bouwjaren, 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	€625.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2009
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	579 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	21 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Tuinligging	noordoost
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Heerlijk wonen in Veldhoven!

# ► OMSCHRIJVING

Dit is zo'n woning die je van buiten niet volledig kunt inschatten... en juist dat maakt 'm zó bijzonder. Aan de voorzijde lijkt het een nette, reguliere middenwoning, maar schijn bedriegt. Aan de achterzijde is de woning namelijk bijna 7 meter breed en dat voel je direct zodra je binnenstapt. Een zee aan ruimte, verdeeld over drie volwaardige verdiepingen. Dit is er echt eentje die je van binnen moet ervaren.

## Woning & indeling

Via de rustige woonstraat kom je aan bij de entree. Binnen tref je een ruime hal met deels betegeld toilet en fonteintje.

De begane grond is verrassend ruim opgezet. Aan de achterzijde bevindt zich de royale zitkamer met openslaande tuindeuren. Dankzij de uitzonderlijke breedte van maar liefst 7 meter voelt dit als een echte leefruimte waar je alle kanten mee op kunt. Direct aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de afsluitbare Premium Verasol tuinkamer (ca. 21m<sup>2</sup>), een hoogwaardige aluminium structuur met glazen dak, volledig glazen schuifwanden en geïntegreerde LED-verlichting, een verlengstuk van je leefruimte waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk kunt zitten.

In het midden van de woning ligt de moderne keuken, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast. Aan de voorzijde is de eetkamer gesitueerd, met een prettig uitzicht over de straat. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne tegelvloer met vloerverwarming, comfortabel én stijlvol.

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop en drie bijzonder grote slaapkamers. De kamers zijn speels ingedeeld en voorzien van mooie raampartijen, waaronder Velux dakramen die zorgen voor veel lichtinval. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

De tweede verdieping is echt een verrassing: een enorme open zolderruimte met volop mogelijkheden. Denk aan extra slaapkamers, een werkruimte of een hobbykamer. Hier kun je jouw woonwensen helemaal realiseren.

# ► OMSCHRIJVING

De achtertuin is fraai aangelegd en onderhoudsarm, met een terras, houten berging en een achterom.

## Omgeving

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonstraat in Veldhoven, met alle voorzieningen binnen handbereik. Zo zit er letterlijk om de hoek een leuke ijssalon voor de warme dagen en ligt basisschool Dick Bruna op korte afstand. Ideaal voor gezinnen.

Veldhoven staat bekend om zijn fijne woonklimaat: groen, ruim opgezet en toch dichtbij alles. Je woont hier op steenworp afstand van Eindhoven, met snelle verbindingen richting ASML, de High Tech Campus en diverse uitvalswegen. Daarnaast zijn er volop winkels, sportvoorzieningen en natuurgebieden in de buurt.

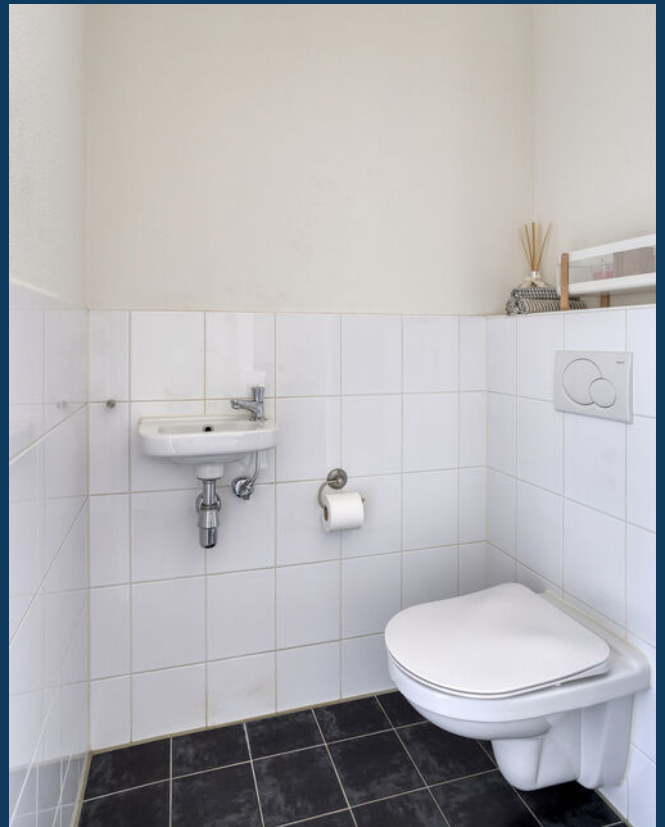
## Pluspunten op een rij

- \* Unieke breedte van ca. 7 meter aan de achterzijde
- \* Verrassend ruime woning met drie volwaardige verdiepingen
- \* Grote woonkamer met tuindeuren
- \* Premium Verasol tuinkamer (ca. 21m<sup>2</sup>) met glas en geïntegreerde LED-verlichting
- \* Samen met de tuinkamer heb je 164 m<sup>2</sup> aan woongenot
- \* Moderne keuken met inbouwapparatuur
- \* Drie ruime slaapkamers + mogelijkheid tot meer
- \* Complete badkamer met ligbad en inloopdouche
- \* Volledige vloerverwarming met individuele thermostaten per slaapkamer
- \* Enorme zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- \* Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom
- \* Rustige, kindvriendelijke ligging nabij voorzieningen



**WELKOM!**

## ► Hal & toiletruimte



## ► Lichte woonkamer





# ► Moderne keuken



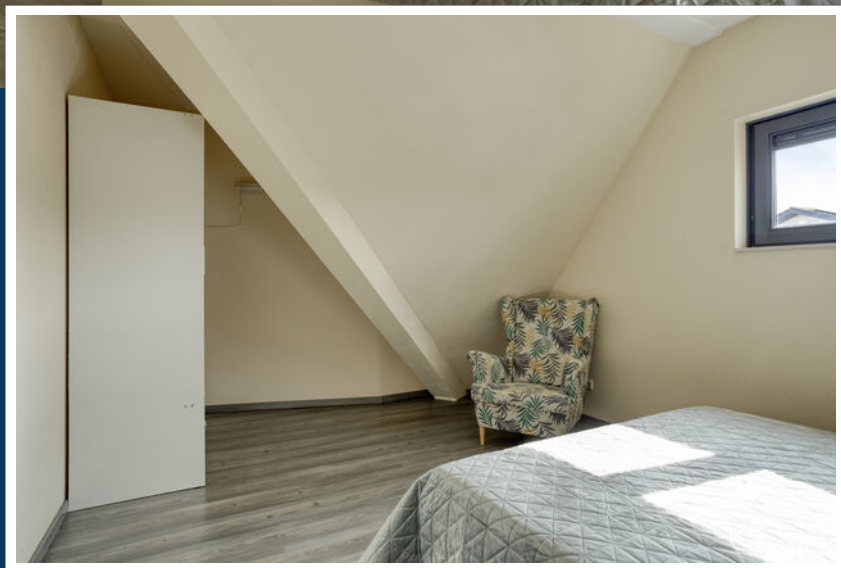
## ► Gezellige eethoek





## 1E VERDIEPING

# 1e slaapkamer



# ▶ Badkamer



## ► 2e slaapkamer

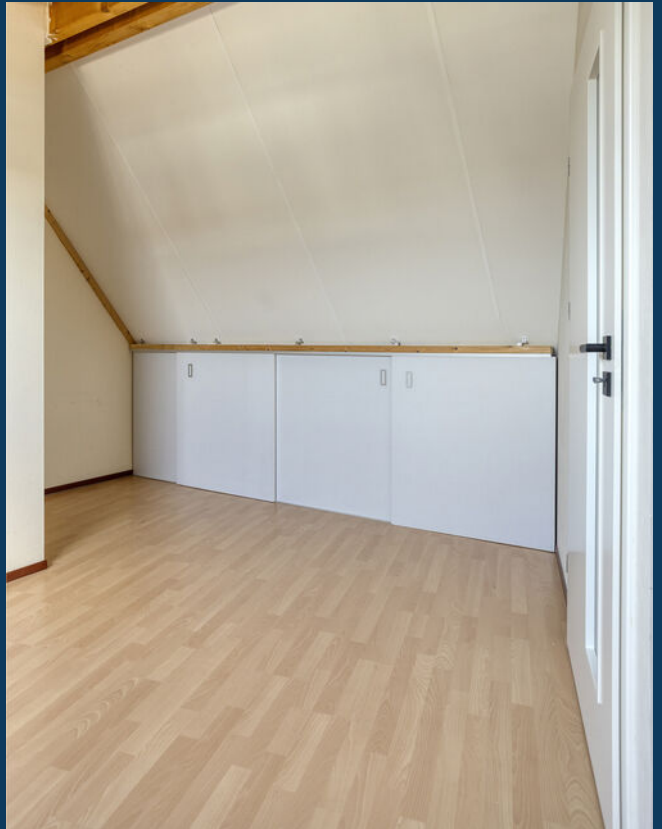




## 3E SLAAPKAMER

## ► 2e verdieping

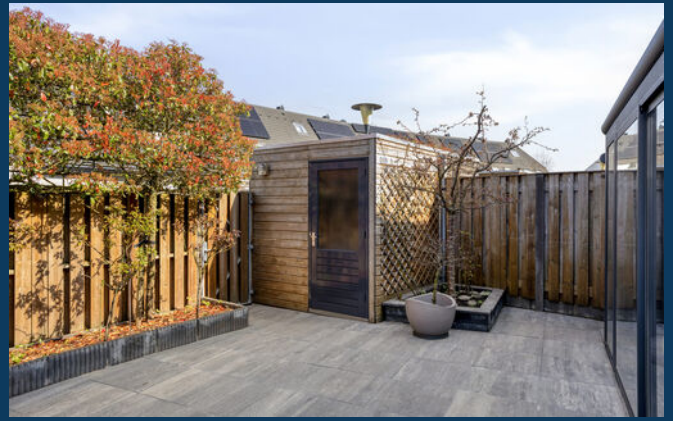






De achtertuin met  
een heerlijke serre







# VOORAANZICHT



## Gelegen in een rustige wijk





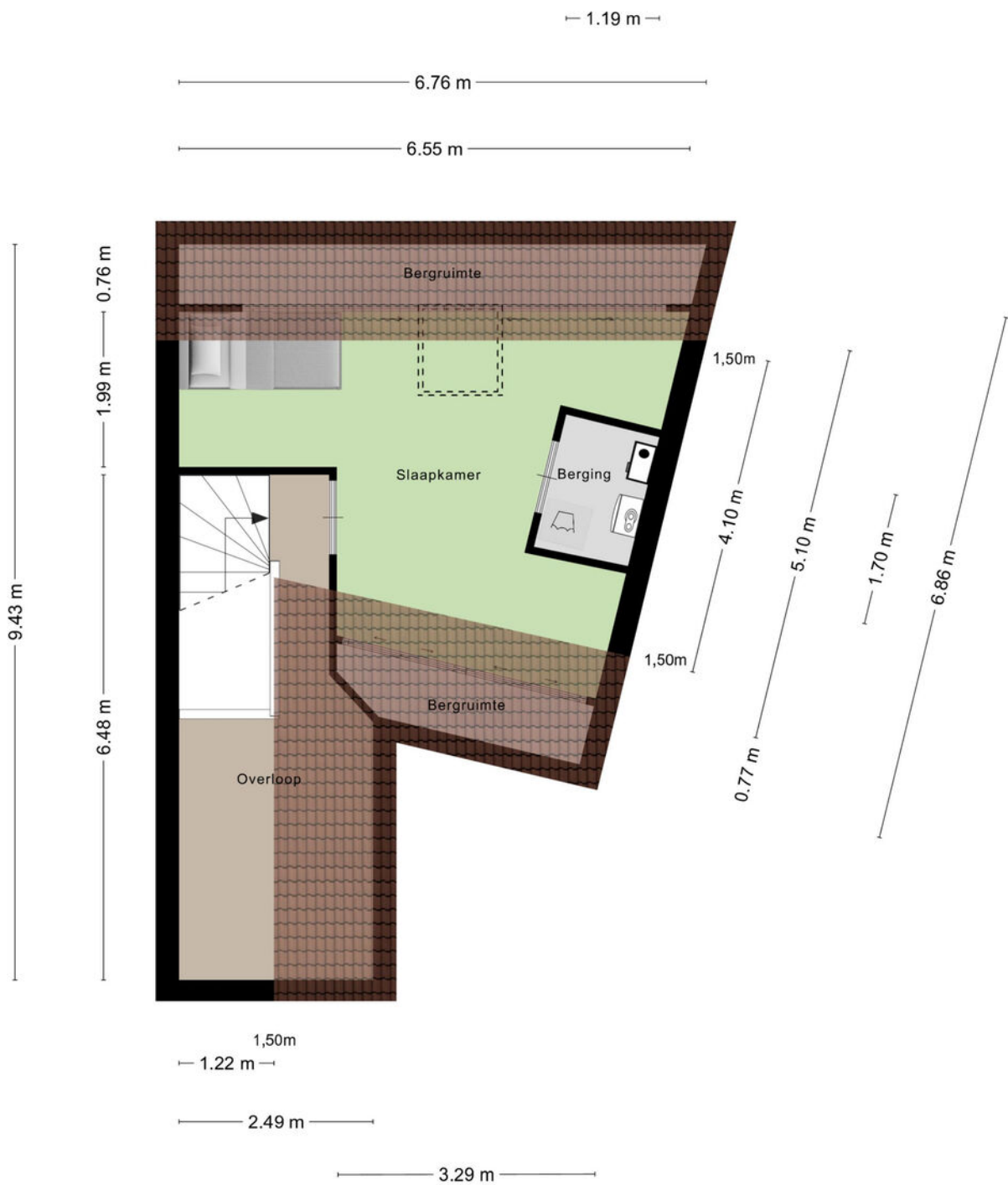
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# BEGANE GROND



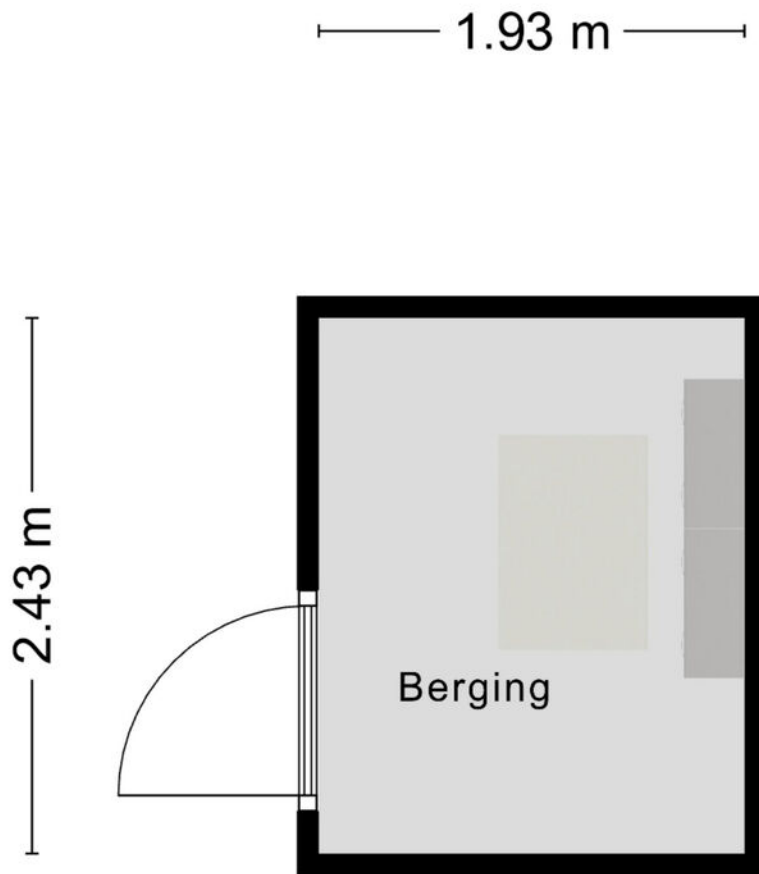
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# EERSTE VERDIEPING



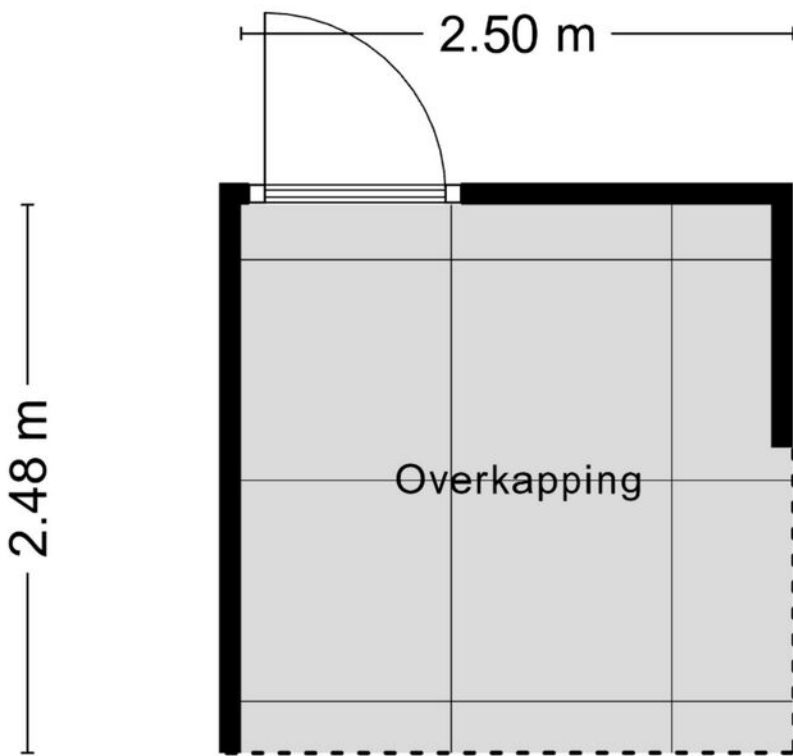
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## TWEEDE VERDIEPING



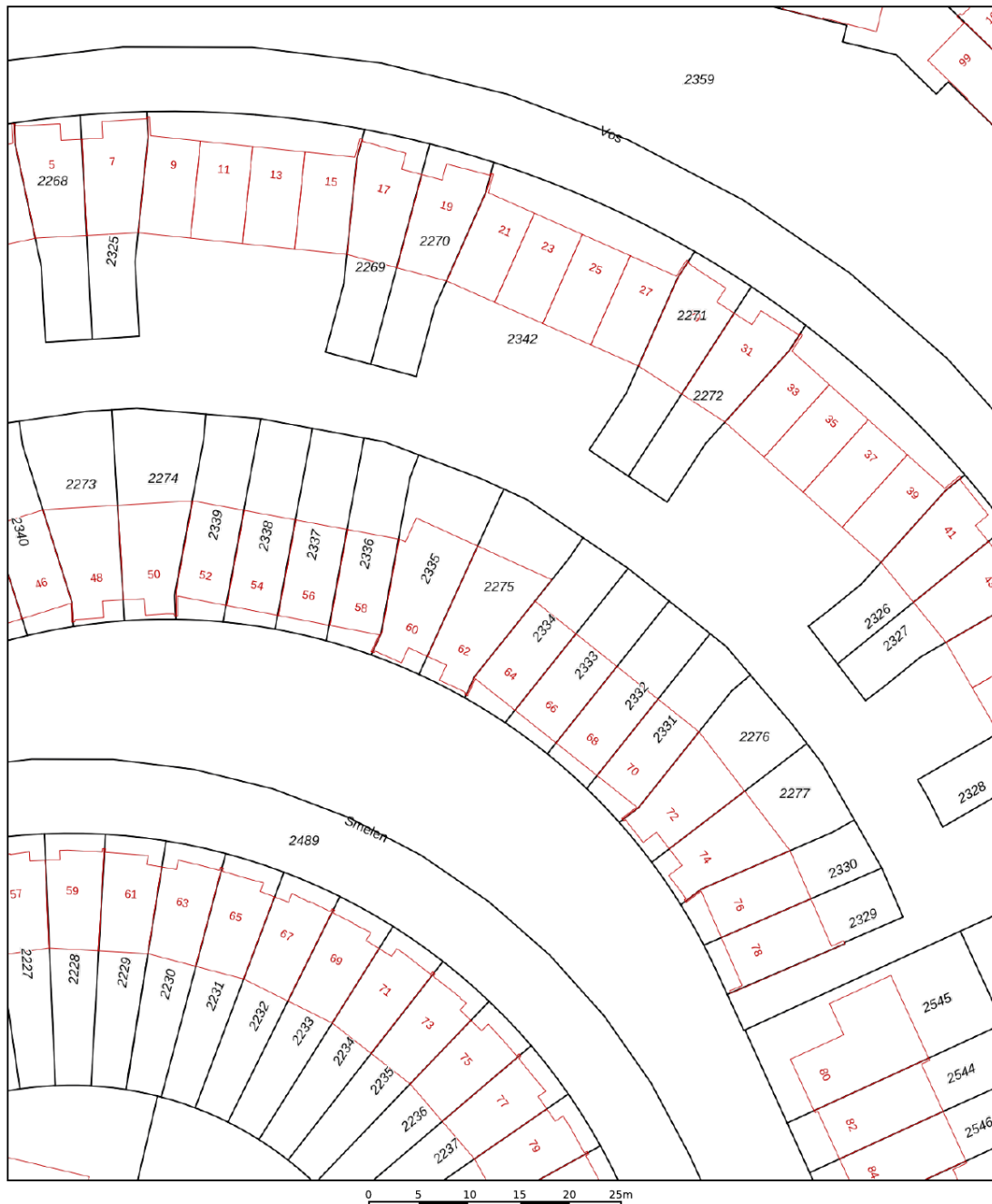
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


**BERGING**



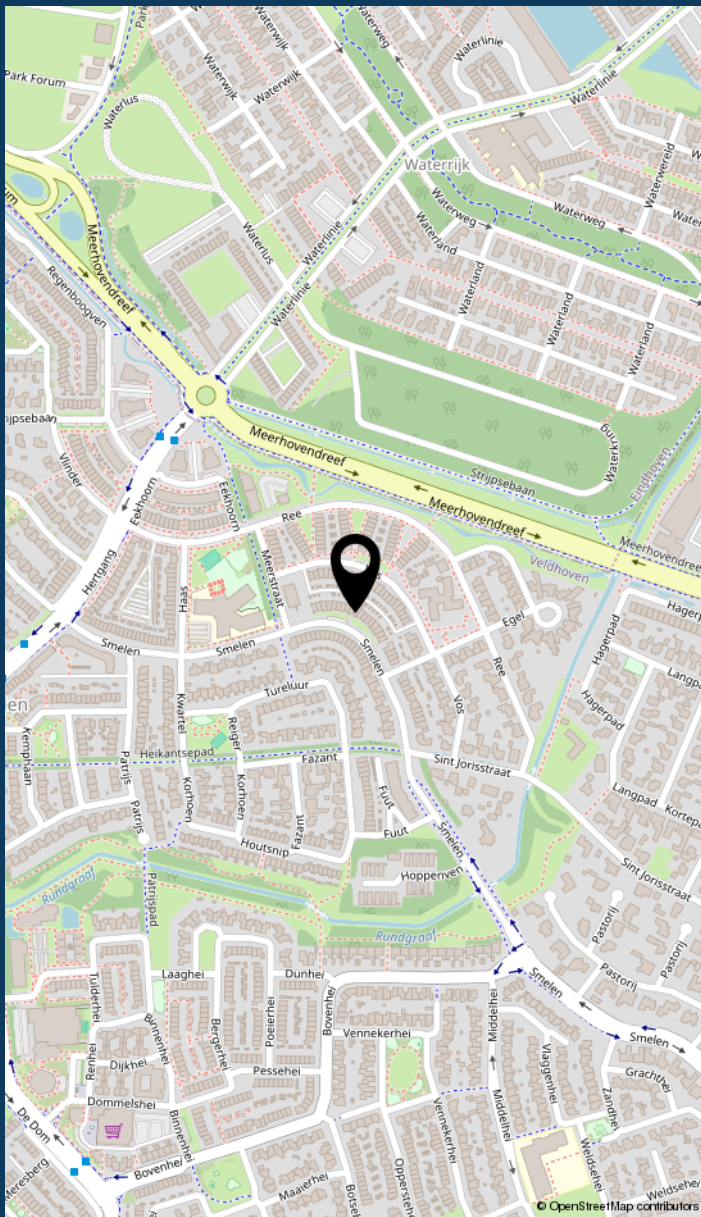
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## OVERKAPPING



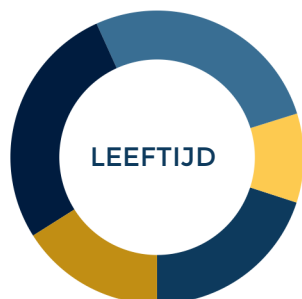
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2275</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: 20%

15 - 24: 10%

25 - 44: 27%

45 - 64: 27%

65+: 16%



Eenpersoons: 27%

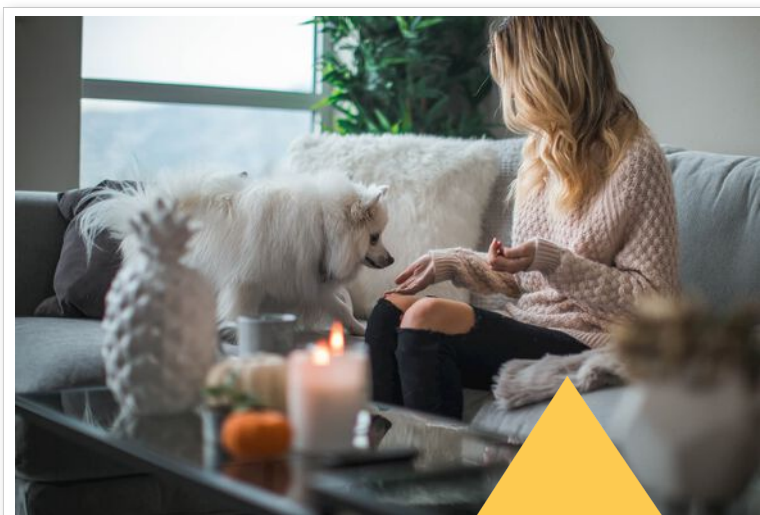
Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 44%



Koop: 78%

Huur: 22%



Buurtinformatie - Veldhoven / De Kelen

49%

MANNEN

51%

VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen	🏠		
- Vloer-/tafellampen		🏠	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in het trapgat en in de voorraadkast	🏠		
- Rond wandrek in de eetkamer en stellingkast in de voorraadkast			🏠
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen	🏠		
- rolgordijnen	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Overig, te weten			
- Schoenenkast, zitbankje, wandspiegel en kapstok	🏠		
- TV, koelkast en wasmachine			🏠
- Alle overige meubels zijn ter overname, met uitzondering van accessoires en decoratie.			🏠
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	▲		
- afzuigkap	▲		
- combi-oven/combimagnetron	▲		
- koelkast	▲		
- vaatwasser	▲		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- legplanken en decoratieve wandrekje in de keuken	▲		
-	▲		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- fontein	▲		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	▲		
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafel	▲		
- wastafelmeubel	▲		
- planchet	▲		
- toiletkast	▲		
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Voordeur)bel	▲		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	▲		
Rookmelders	▲		
(Klok)thermostaat	▲		
Rolluiken	▲		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	▲		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	▲		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	▲		
Beplanting	▲		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	▲		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	▲		

## 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](mailto: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**  
SINDS 1929

**MAKELAARS  
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@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