

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
KELDERMANSSTRAAT 100



WE HELPE JE WOON WENSEN WAAR TE MAKEN

MET EEN GERUST HART

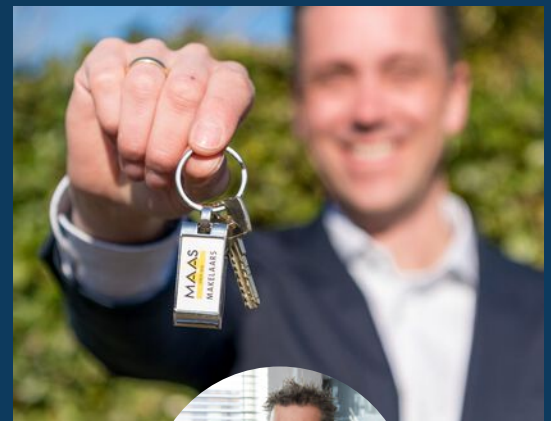


Graag begeleiden we je in de spannende zoektocht naar je nieuwe huis of bij de verkoop van je huidige thuis. Als ervaren makelaar maken we daarbij écht het verschil. Doelgericht en als geen ander op de hoogte van de actuele stand van zaken op de huizenmarkt zijn wij er om je woonwens waar te maken.

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!

Casper Mol
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.

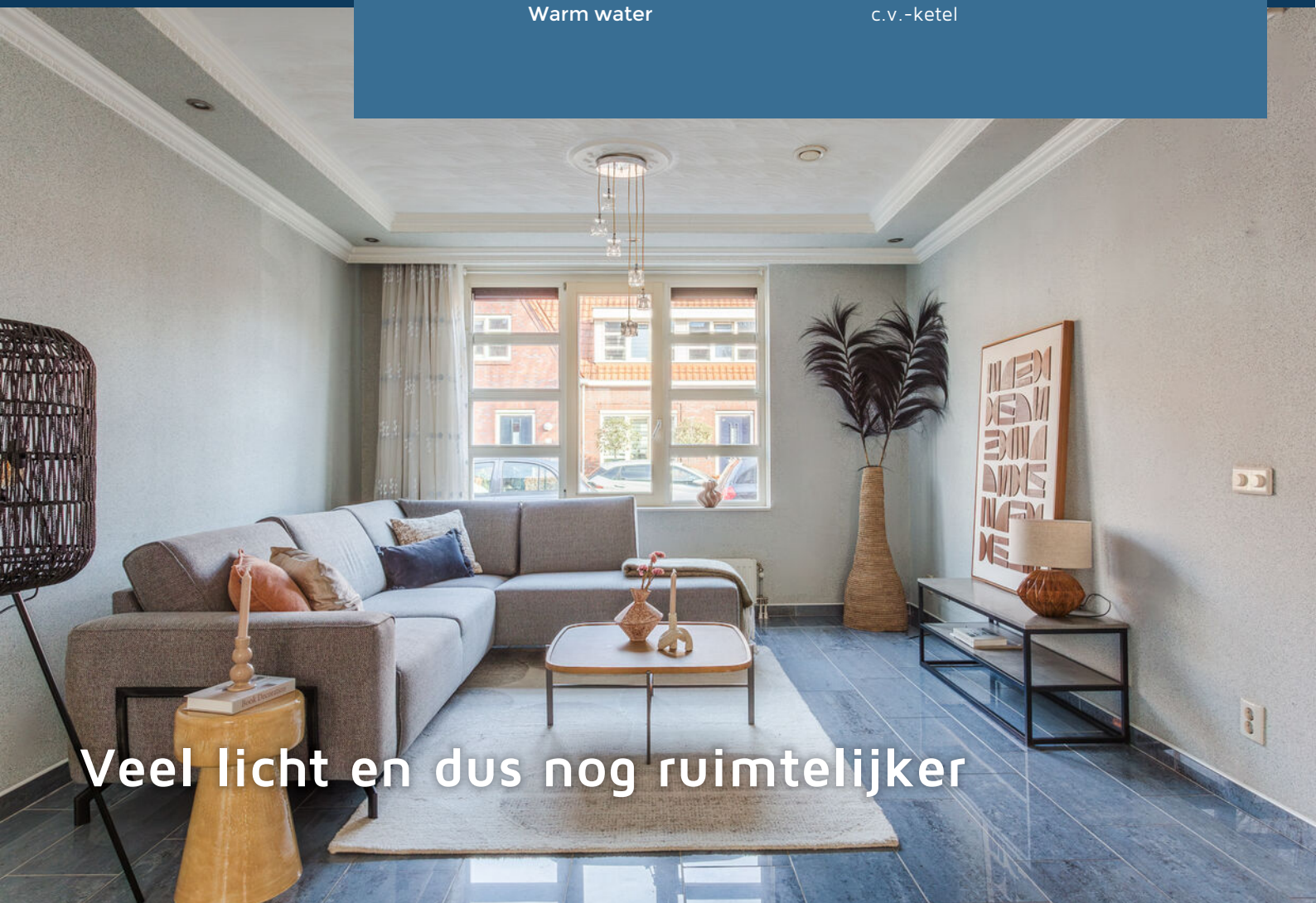


VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?
LIKE ONS & MIS NIETS!



► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€515.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2006
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	411 m ³
Woonoppervlakte	118 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Tuinligging	zuidwest
Tuin afmetingen	650 cm x 630 cm
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel



Veel licht en dus nog ruimtelijker

► OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning met een vooroorlogse uitstraling, maar wel met het hedendaagse comfort en energieverbruik? Deze fraaie tussenwoning combineert het beste van 2 werelden.

Aan een mooie brede straat in nieuwbouwwijk "De Barrier" komt deze verrassend grote tussenwoning met een woonoppervlakte van meer dan 115 m² beschikbaar. Dit in jaren '30 stijl gebouwde huis met zeer fraaie details beschikt over een zeer royale living van maar liefst 33 m², een open keuken, 4 ruime slaapvertrekken op de 1e en 2e verdieping en een meer dan riante badkamer.

De afwerking met een complete keuken voorzien van alle gewenste apparatuur, een eigentijdse badkamer/toilet en 4 royale slaapkamers (op de 1e verdieping alle uitgerust met een dakkapel) maken van deze woning de ideale gezinswoning.

In de knusse, op het zuidwesten gelegen achtertuin is een mooie terrasoverkapping geplaatst en de stenen berging met een zadeldak biedt ruimte genoeg om tuinspullen/fietsen op te bergen. Achter dit fijne huis ligt een gemeenschappelijk binnenterrein dat geheel is afgesloten door meerdere (elektrische) poorten. Hier kun je je auto veilig parkeren.

In deze kindvriendelijke woonwijk liggen (basis)scholen en een grote speeltuin op korte afstand van dit leuke huis. Overige voorzieningen zoals Winkelcentrum WoensXL, de Woenselse Markt/Kruisstraat, het Catharina Ziekenhuis, de internationale school, het stadscentrum en de uitvalswegen A2, A50 en A58 zijn snel en eenvoudig bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto. In de brede straat zijn er tot slot ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

► OMSCHRIJVING

Hieronder zetten we de sterke punten van dit buitengewoon fraaie woonhuis op een rij:

- Charmante woning en woonbuurt in de authentieke sfeer van de jaren'30;
- Hoogwaardige bouwkwaliteit;
- Royale doorzonwoonkamer van ca. 33 m²;
- Geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fontein;
- Bergruimte onder de trap met wastafelmeubel;
- Semi-open keuken met zeer uitgebreide inrichting, zowel wat betreft kastruimte als wat betreft apparatuur;
- De keuken is voorzien van een grote koelkast met vriesvak, een gaskookplaat (4-pits), een afzuigkap, een vaatwasser, een magnetron en een oven;
- 3 riante slaapkamers op de eerste verdieping, alle voorzien van een dakkapel;
- Royale badkamer met hoekbad (jetstreams), toilet, separate inloopdouche en een wastafel in ombouw;
- Open zolder via vaste trap te bereiken met diverse gebruiks-/indelingsmogelijkheden;
- Zeer knusse achtertuin met in 2010 geplaatste aluminium terrasoverkapping voorzien van ingebouwde verlichting;
- Veel zon aan de achterzijde door ligging op het zuidwesten;
- Stenen berging met pannen dak;
- De wanden van de begane grond en de eerste verdieping zijn hoogwaardig afgewerkt met granietpleister;
- Het plafond in de woonkamer is voorzien van stucwerk;
- De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming;
- Op de 1e en 2e verdieping ligt een mooie laminaatvloer en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk;
- HR cv combi-ketel (Vaillant, bouwjaar 2017);
- Optimaal geïsoleerd;
- Middels stalen sierpoorten (achtertuin/toegangen) afgesloten achterterrein, waar alleen de bewoners van de aangrenzende woningen hun auto mogen parkeren (servicekosten ca. € 31,28 per maand);
- De toeganspoort is met een afstandsbediening te openen;
- Kindvriendelijke woonomgeving en zeer centrale ligging.

KARAKTERISTIEK VAN BUITEN, MODERN EN COMFORTABEL VAN BINNEN



Woonwijk "Barrier" is meerdere keren in de prijzen gevallen vanwege de fraaie architectuur.

Aan de buitenkant spreekt de mooie, karakteristieke buitengevel meteen tot de verbeelding. Aan de binnenzijde geniet je in dit huis van het hedendaagse comfort... en dat is dus de perfecte combinatie!

► Toilet met fontein en een wastafelmeubel onder de trapopgang

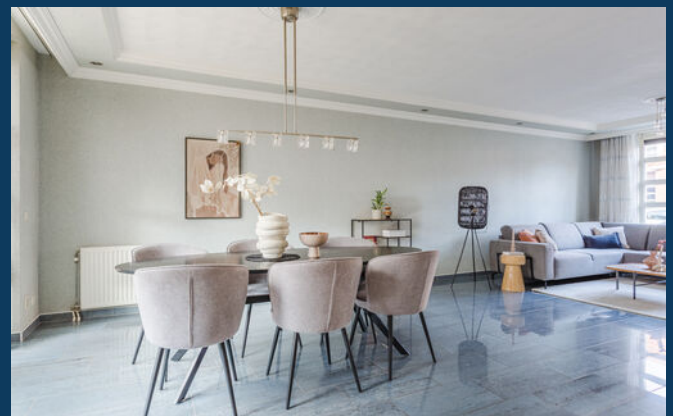
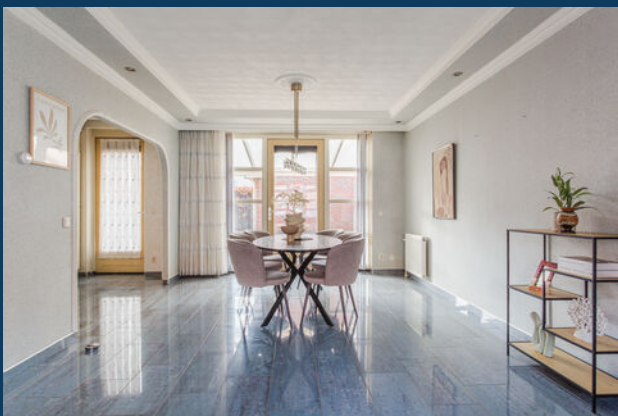


► Op meerdere manieren in te delen





Relaxen en eten tot in de perfectie gecombineerd

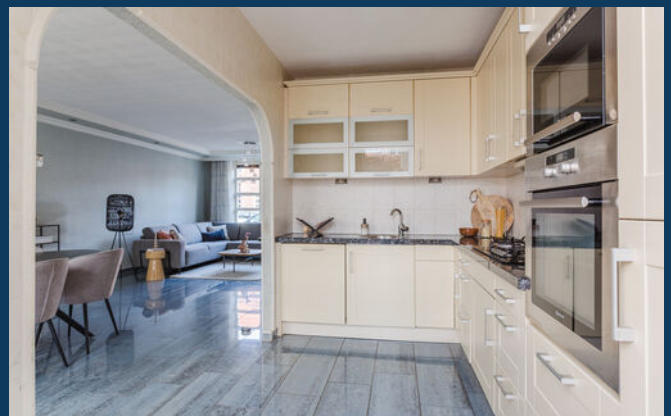


► Optimaal contact tussen de keuken en het eetgedeelte





Koken is hier geen kunst





Knusse en intieme achtertuin met berging en fraaie terrasoverkapping





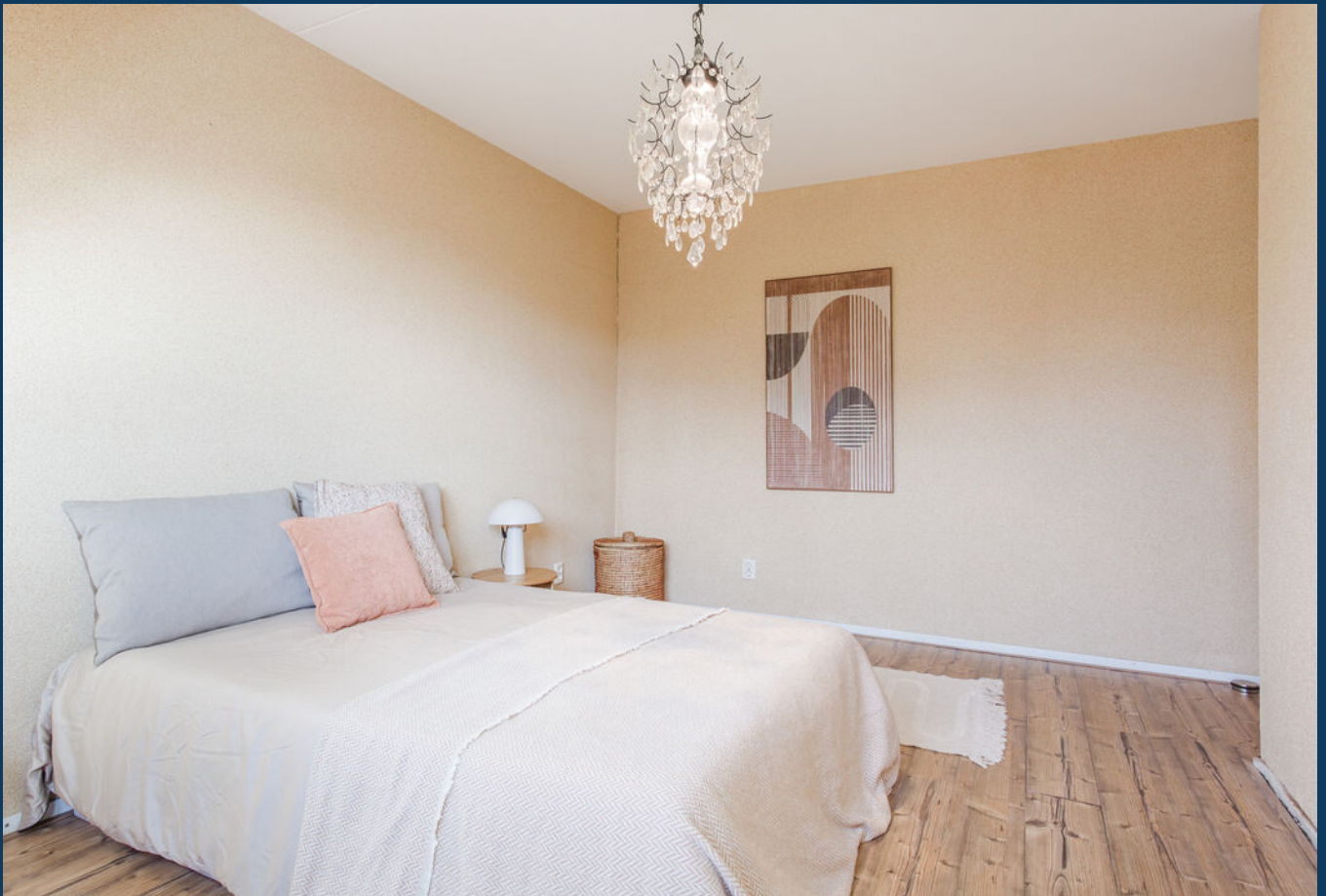


**1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers
en een badkamer**

Slaapkamer 1:



► Slaapkamer 2



▶ Slaapkamer 3



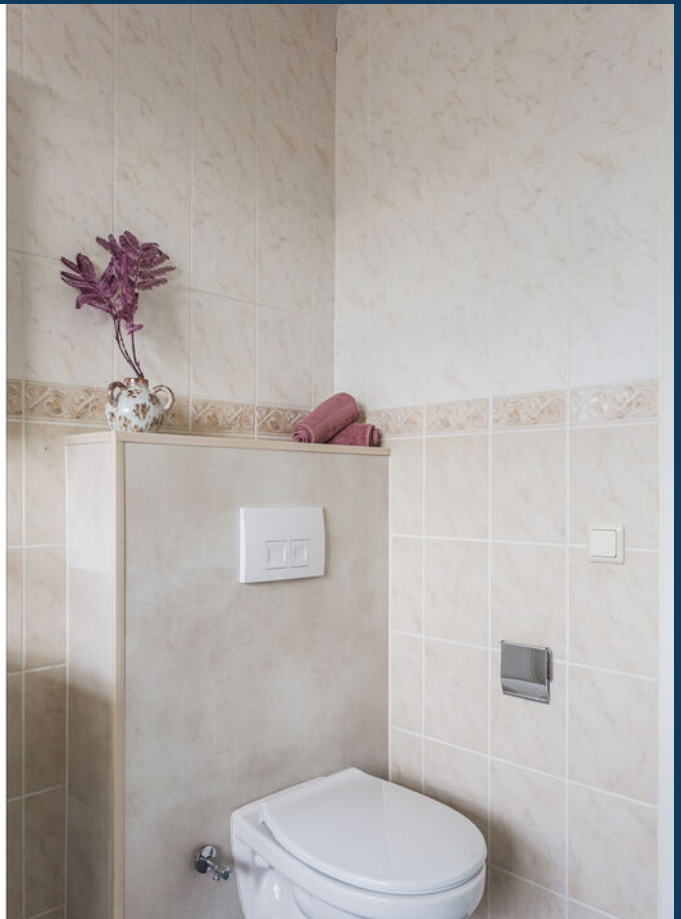


BADEN IN LUXE

► Even tot rust komen



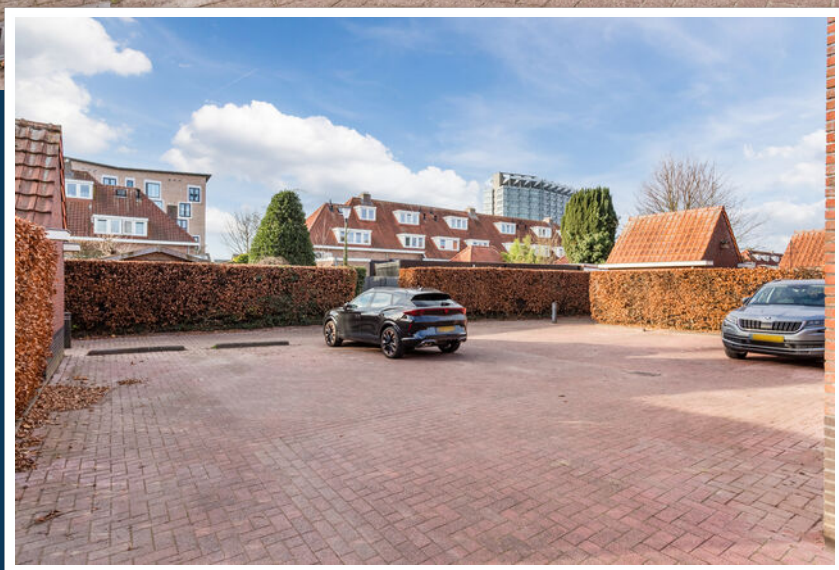
► Van alle gemakken voorzien





GROTE ZOLDER- VERDIEPING

Gemeenschappelijk achterterrein

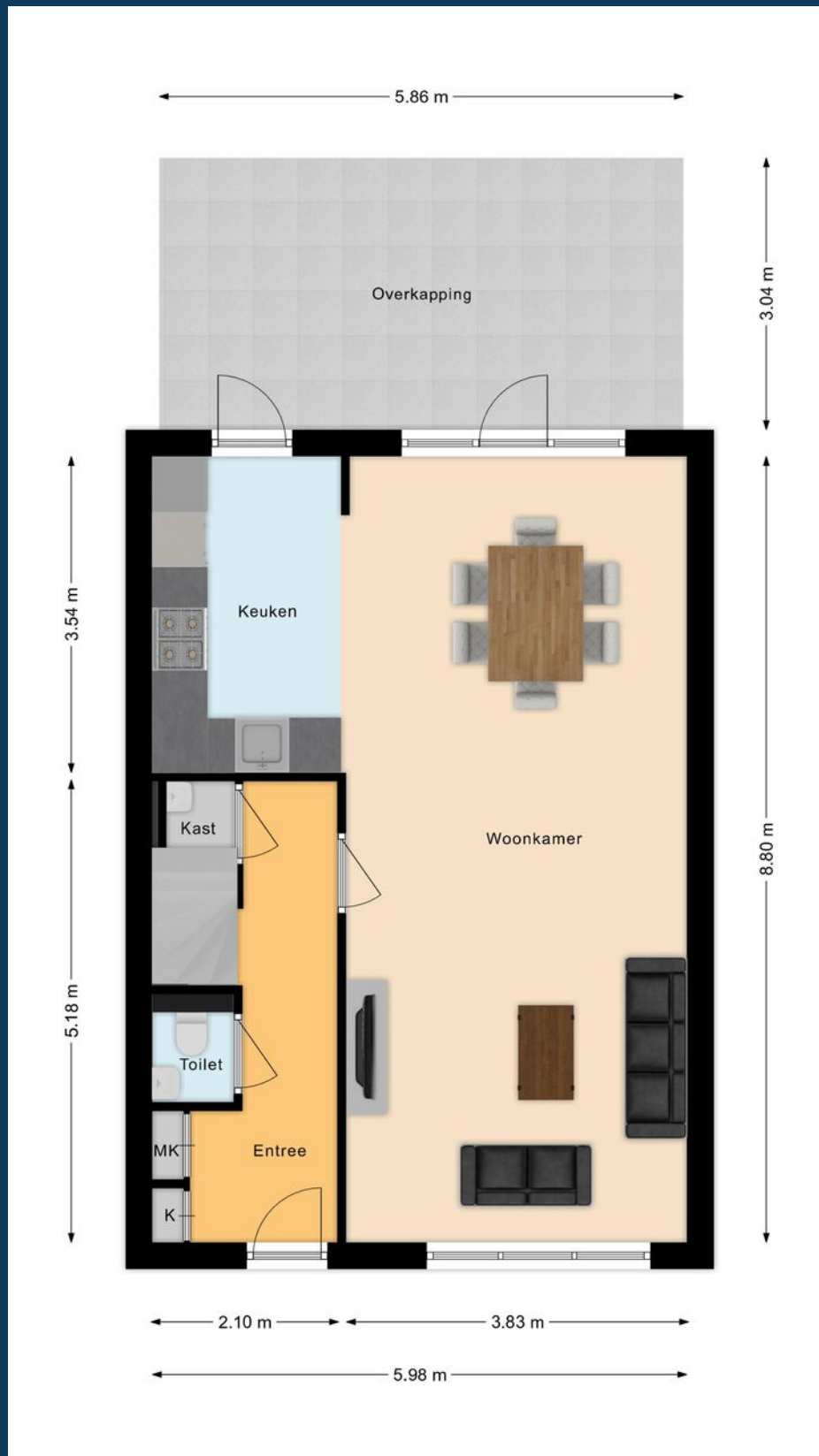


Achter de woning ligt een gemeenschappelijk binnenterrein dat is afgesloten door een op afstand bedienbare poort.

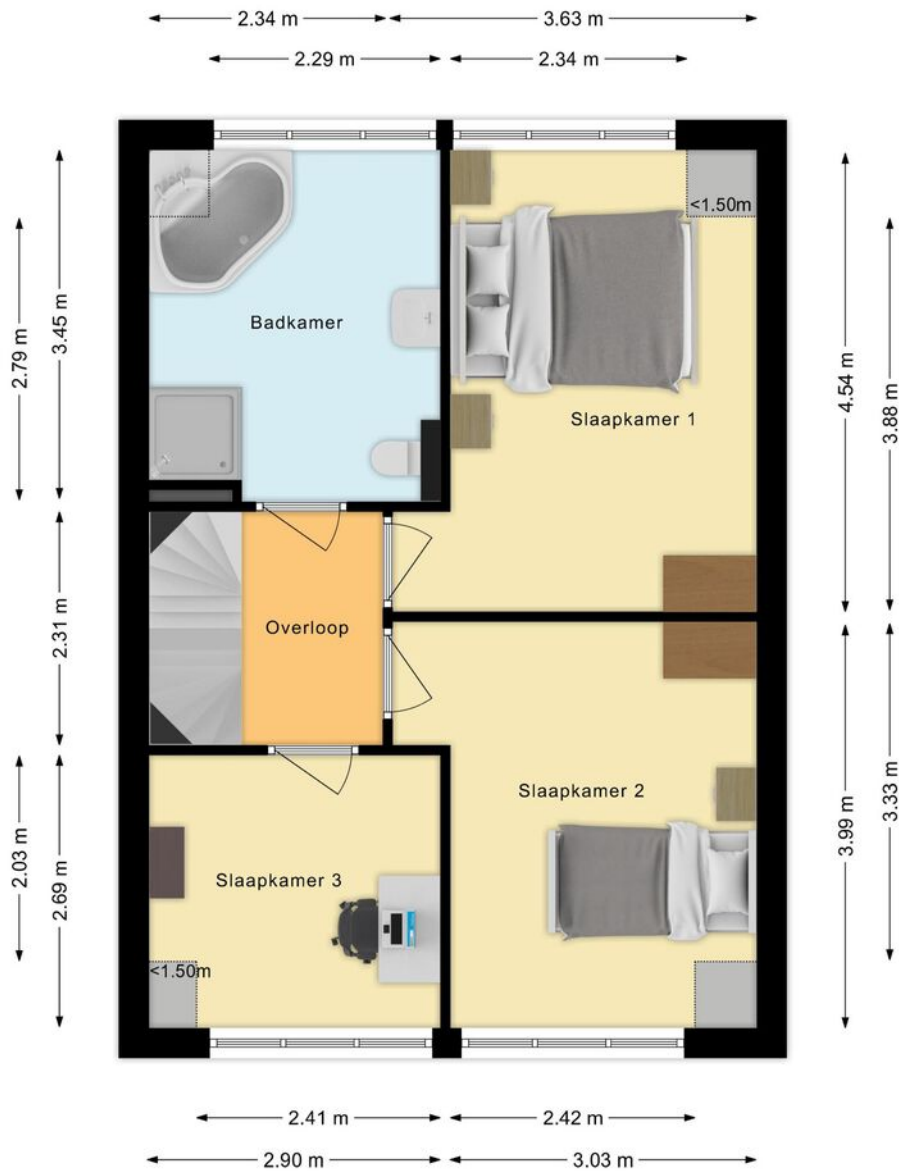


Op dit gemeenschappelijke achterterrein mag je een auto parkeren (er is geen sprake van een eigen vaste parkeerplaats).

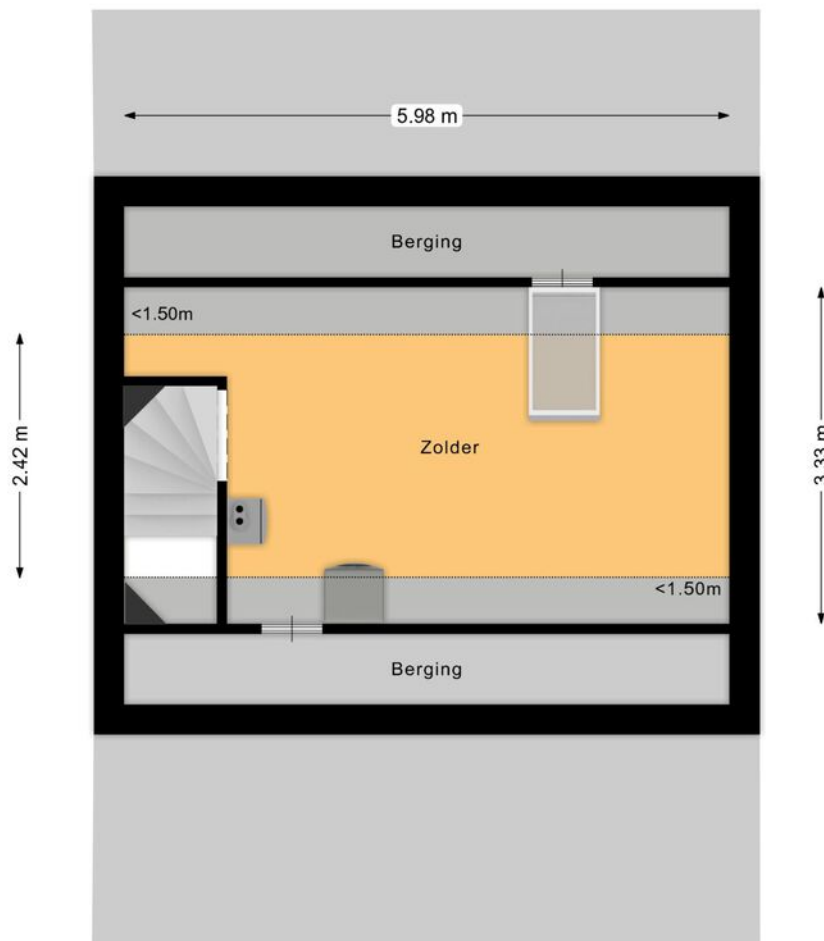
Om dit terrein goed te kunnen onderhouden betaal je een bedrag van ruim 31,- per maand aan servicekosten.



Begane grond

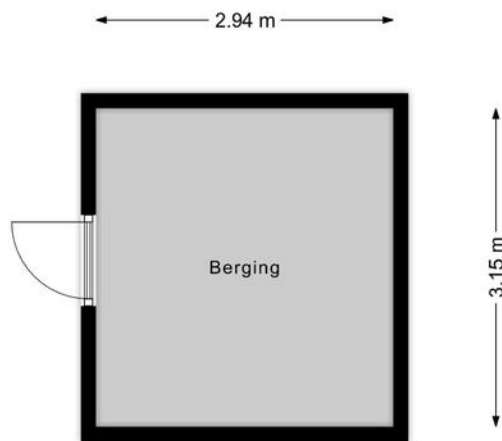


Eerste verdieping




Tweede verdieping





Berging

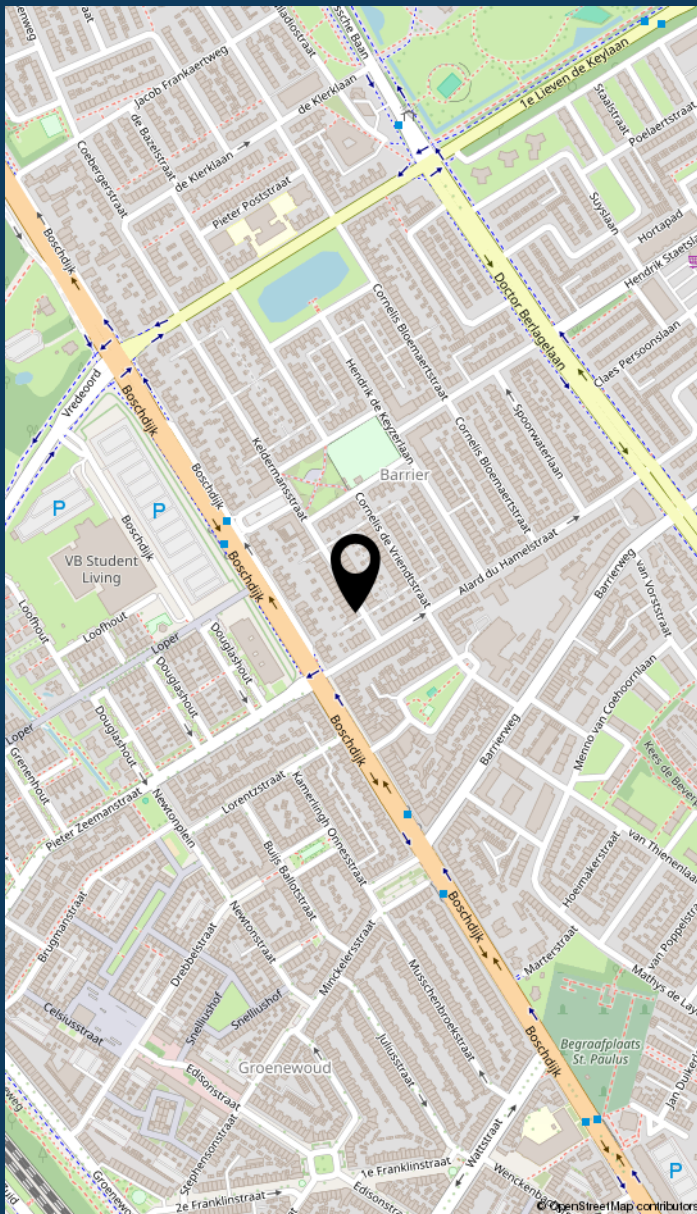


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2006</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

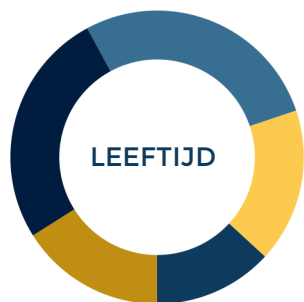
Points of interest

- Woenselse Markt/Kruisstraat
- Winkelcentrum WoensXL
- Catharina Ziekenhuis
- Maxima Medisch Centrum
- TU/e
- Fontys Hogescholen
- Strijp S
- Internationale school
- XL supermarkt Jumbo (Boschdijk)
- Stadscentrum met o.a. het Centraal Station
- Treinstation Strijp S
- Eindhoven Airport
- Islamitisch Cultureel Centrum Alabraar
- Sint Petruskerk



Locatie van
de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 13%

15 - 24: 17%

25 - 44: 28%

45 - 64: 26%

65+: 16%



Eenpersoons: 48%

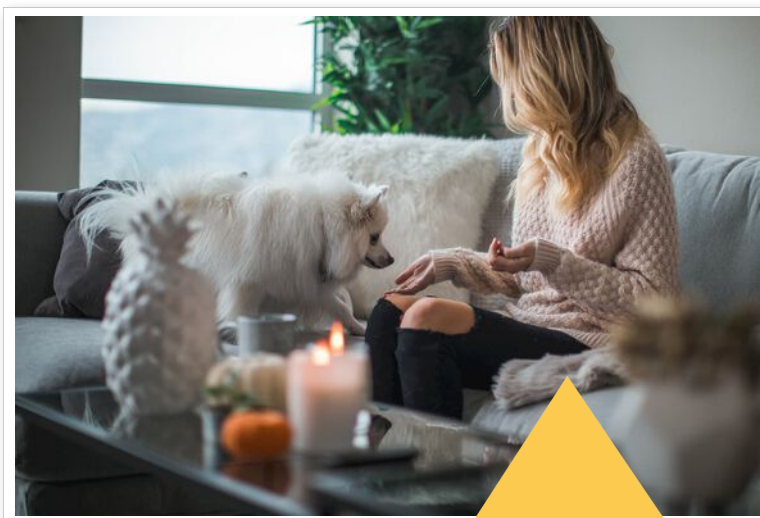
Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 29%



Koop: 48%

Huur: 52%



Buurtinformatie - Eindhoven / Barrier

50%
MANNEN

50%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	▲		
- losse (hang)lampen	▲		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen	▲		
- overgordijnen	▲		
- rolgordijnen	▲		
- jaloezieën	▲		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	▲		
- plavuizen	▲		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	▲		
- afzuigkap	▲		
- magnetron	▲		
- oven	▲		
- koel-vriescombinatie	▲		
- vaatwasser	▲		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<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"/>
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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
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