

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
AKKERSTRAAT 2 A



WE HELPE JE WOON WENSEN WAAR TE MAKEN

MET EEN GERUST HART

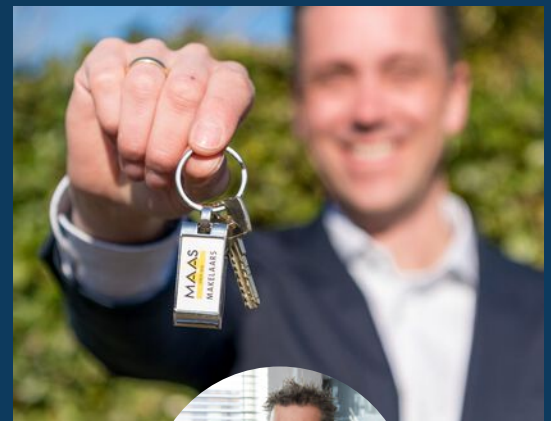


Graag begeleiden we je in de spannende zoektocht naar je nieuwe huis of bij de verkoop van je huidige thuis. Als ervaren makelaar maken we daarbij écht het verschil. Doelgericht en als geen ander op de hoogte van de actuele stand van zaken op de huizenmarkt zijn wij er om je woonwens waar te maken.

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!

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	€375.000,- k.k.
Type woning	halfvrijstaande woning
Soort woning	bungalow
Bouwjaar	1986
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamers)
Inhoud	250 m ³
Woonoppervlakte	54 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Overig inpandige ruimte	6 m ²
Externe buitenruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Tuinligging	zuid
Tuin afmetingen	400 cm x 800 cm
Energielabel	C
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming en warm water	c.v.-ketel



Intiem en gezellig

► OMSCHRIJVING

KNUSSE EN FRAAI GELEGEN BUNGALOW MET ZONOVERGOTEN TUIN... IDEAAL VOOR SENIOREN, MAAR ZEKER OOK VOOR STARTERS

Het is voor (jonge) senioren en starters een enorme uitdaging om een betaalbaar huis in Nuenen te vinden. Deze aantrekkelijke, gelijkvloerse woning biedt beide doelgroepen een unieke kans! Dus als jij ook al tijden aan het zoeken bent naar een levensloopbestendige woning of een woning die nog enigszins betaalbaar is, kom dan zo snel mogelijk kijken naar deze leuke bungalow die per direct beschikbaar is.

Bij het binnenkomen van deze woning is meteen al te zien dat deze uitermate geschikt is voor senioren of een starter. De knusse woonkamer biedt volop indelingsmogelijkheden en de compacte keukeninrichting sluit naadloos aan op het woon- en eetgedeelte. Openslaande deuren bieden toegang tot een mooie achtertuin met een fraai tuinhuis en een aangebouwde overkapping. Door de ligging op het zuiden kan hier volop van de zon worden genoten.

Via een tussenportaal is niet alleen een charmante slaapkamer bereikbaar, maar ook de circa 10 jaar geleden gemoderniseerde badkamer. Met een inloopdouche, een hangcloset en een wastafelmeubel biedt deze ruimte alle gewenste comfort die jezelf wensen kunt. Vanuit de slaapkamer is een bergruimte bereikbaar waar de wasmachine kan worden geplaatst. De achtertuin is via een schuifpui ook vanuit hier toegankelijk. Op de 2e (slaap)kamer hangt de HR cv-ketel en de groepenkast.

De ligging in het centrum van kerkdorp Gerwen, op een korte afstand van de Gerwense horecavoorzieningen, is buitengewoon aantrekkelijk en zeer gewild. Het centrum van Nuenen is gemakkelijk te bereiken, want er ligt een bushalte aan de rand van het dorp (slechts 2 minuten lopen). Met de fiets doe je er niet zo heel veel langer over (slechts 10 minuten).

DE ULTIEME KANS OM BETAALBAAR TE WONEN IN NUENEN

► OMSCHRIJVING

Het centrum van Nuenen biedt tal van voorzieningen zoals gezellige cafés en leuke restaurants. Daarnaast is er een groot aantal supermarkten, speciaalzaken en kledingwinkels gevestigd. Medisch Centrum aan de Berg huisvest o.a. een huisartsenpost en een apotheek en op het gebied van cultuur springen het recent compleet verbouwde Klooster en het Van Gogh Village Museum direct in het oog. Het prachtige groene park vormt het bruisende hart van het dorp en meerdere natuurgebieden, waaronder beschermd natuurgebied 't Broek, omringen het dorp. Fervente wandelaars en fietser komen hier dus ook volop aan hun trekken.

Algemene informatie:

- Halfvrijstaande bungalow;
- Intieme, goed indeelbare woonkamer met een oppervlakte van ongeveer 25 m²;
- Ongeveer 10 jaar geleden is het huis compleet gemoderniseerd en zijn er o.a. een nieuwe keuken en een luxe badkamer geplaatst;
- De keuken is voorzien van o.a. een gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser en een koelkast;
- In het gehele huis ligt een keurige, uniforme laminaatvloer;
- De wanden en plafonds zijn netjes afgewerkt;
- Onderhoudsvriendelijke aangelegde, maar vooral zonovergoten tuin met dubbele poort (toegang tot de voorzijde);
- In de tuin staan een fraai houten tuinhuis met aangebouwde overkapping;
- HR cv combi-ketel (Remeha Avanta Ace, bouwjaar 2023);
- De bungalow is geïsoleerd en bijna alle kozijnen zijn voorzien van isolerend glas (deels HR-glas);
- Energielabel C;
- Kabel en glasvezelaansluiting aanwezig;
- Uitstekende, centrale ligging in Gerwen op korte afstand van (medische) voorzieningen en natuur.

► Gezellige, goed indeelbare woonkamer





**KOKEN EN
RELAXEN IN EEN
PERFECTE
COMBINATIE**

► Eenvoudig en toch compleet

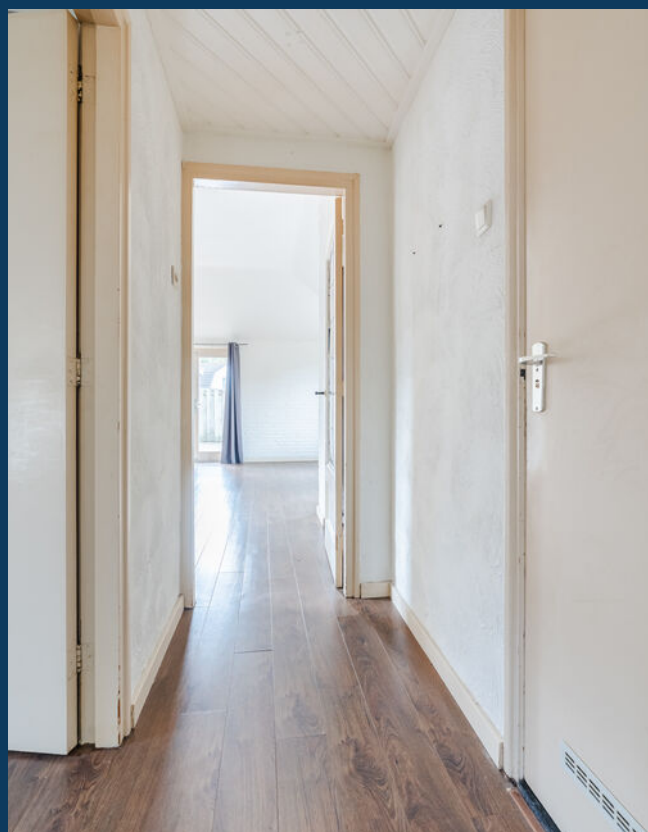




Optimaal genieten van de zon in de fraaie, op het zuiden gelegen tuin



Slaapvleugel met o.a. een luke badkamer



► Baden in luxe



▶ Royale slaapkamer

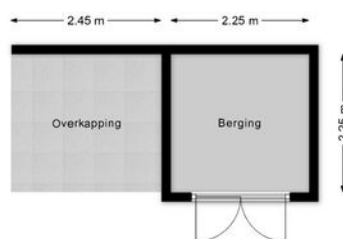


► 2e kamer/berging en bijkeuken/
wasruimte






Begane grond



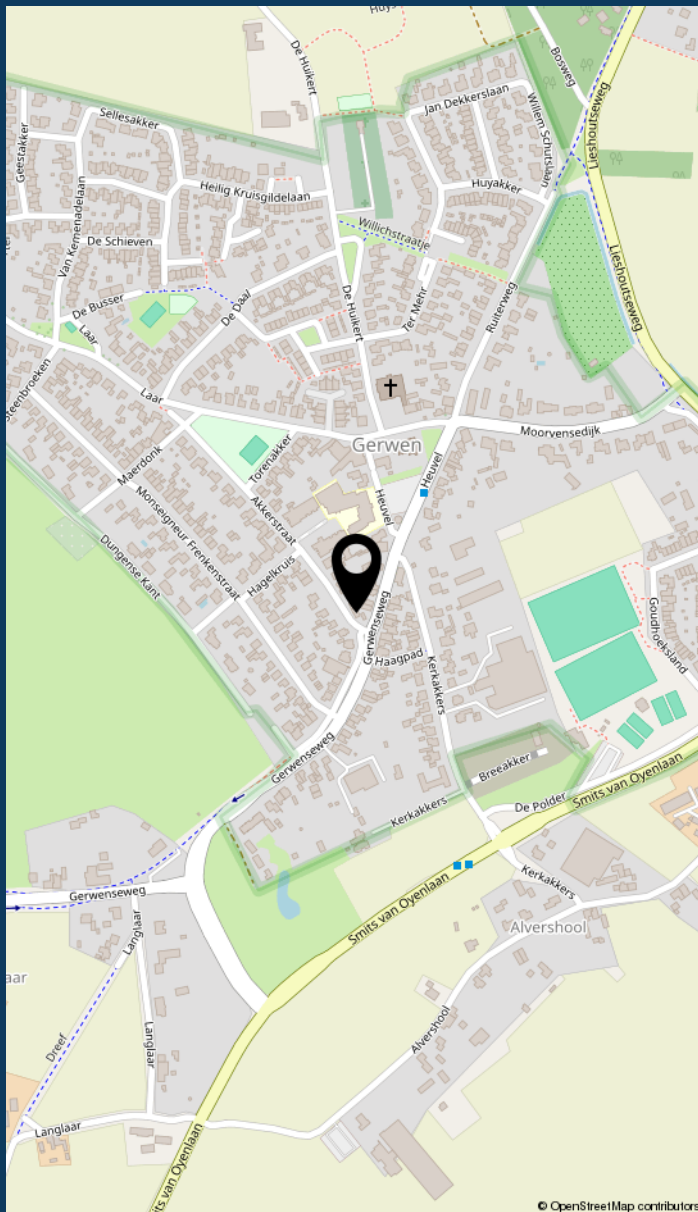
Tuinhuis met overkapping



<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 eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4199</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



- Op korte afstand van diverse (beschermde) natuurgebieden
- Dorpshuis D'n Heuvel
- Zeer actief verenigingsleven
- Voetbalvereniging
- Tennisvereniging
- Meerdere muziekverenigingen
- Twee restaurants, een cafetaria en een café
- Binnen circa 10 fietsminuten in het centrum van Nuenen (met o.a. een medisch centrum met apotheek)

Locatie van de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 25%



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 38%



Koop: 86%

Huur: 14%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Gerwen

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	▲		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	▲		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	▲		
- (gas)fornuis	▲		
- afzuigkap	▲		
- magnetron	▲		
- combi-oven/combimagnetron	▲		
- koel-vriescombinatie	▲		
- vaatwasser	▲		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	▲		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafel	▲		
- wastafelmeubel	▲		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- toilet	<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"/>
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<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			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	<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