


# WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN  
ZONNEDAUWHOF 12

# 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	€635.000,- k.k.
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	626 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	272 m <sup>2</sup>
Tuinligging	noord
Tuin afmetingen	1100 cm x 950 cm
Energie label	C
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Fantastische leefruimte met volop lichtinval door grote raampartijen

# ► OMSCHRIJVING

## RUIMTE IN OVERVLOED, GROTE GARAGE EN EEN ZEER AANTREKKELIJKE LIGGING

Ben je een beetje handig en zoek je al tijden naar een woning die je helemaal kunt ombouwen tot jouw droomwoning...dan is dit je kans!

Dit royale halfvrijstaande woonhuis aan een zeer mooi, doodlopend hofje met veel volwassen groen overtreft al je verwachtingen. Op de eerste plaats op het gebied van de enorme hoeveelheid ruimte. Grotere 2/1-kapwoningen zijn er in Nuenen eigenlijk niet te vinden en dat is ook wel te merken als je de woonkamer binnen loopt. Het L-vormige woongedeelte is namelijk 38 m<sup>2</sup> groot en daar is de oppervlakte van de woon-/eetkeuken (circa 21 m<sup>2</sup>) niet eens in meegenomen.

Op de begane grond bevindt zich ook nog een ruime ontvangsthal, de meterkast en het toilet. Verder is er een grote stenen garage aan het huis gebouwd die ideaal is voor klussers of mensen met een hobby. De fraai aangelegde achtertuin is tot slot ongeveer 11 meter diep en door de flinke breedte van nagenoeg 10 meter is er ook hier ruimte in overvloed.

Ook op de 1e verdieping wordt duidelijk waar de woonoppervlakte van bijna 160 m<sup>2</sup> precies vandaan komt. Hier liggen namelijk 3 riante slaapkamers die met bijna 18 m<sup>2</sup>, ongeveer 13 m<sup>2</sup> en ruim 8 m<sup>2</sup> stuk voor stuk een prima afmeting hebben. De badkamer is netjes, maar wel wat ouder. Doordat er een apart toilet op deze etage is gecreëerd, is deze ruimte groot genoeg om alles wat je maar wenst te kunnen realiseren.

DE OVERTREFFENDE TRAP VAN GROOT!

# ► OMSCHRIJVING

En dan denk je dat je alles hebt gehad, maar dan moet de mooiste slaapkamer nog komen. Via een grote voorzolder met veel bergruimte is de zolderslaapkamer te bereiken en door de hier geplaatste dakkapel heeft deze 4e slaapkamer een oppervlakte van maar liefst 20 m<sup>2</sup>. Daarmee is deze slaapkamer dus de grootste in het hele huis.

Tot slot is de woonomgeving ideaal voor een gezin met (oudere) kinderen. De jongste generatie kan zich prima vermaken op een van de speelveldjes in de directe omgeving. Het centrum van Nuenen, met een groot aantal winkels en vele gezellige horecagelegenheden ligt op een steenworp afstand. Dit geldt ook voor winkelcentrum "Kernkwartier" met o.a. een Jumbo, een Lidl en een Action. Kindcentrum "De Wentelwiek" ligt nagenoeg naast de deur en het Nuenens College is binnen slechts 5 minuten fietsen te bereiken. Sportliefhebbers kunnen zich uitleven in sporthal "De Hongerman" of op sportpark Wettenseind (voetbal, tennis en korfbal). Verder ligt de ultrasnelle HOV-buslijn naar Eindhoven nagenoeg om de hoek en dat geldt eveneens voor de N270 en de Europalaan. Voor de natuurliefhebbers is Nuenen een waar paradijs met diverse (beschermd) natuurgebieden die tegen de rand van dit mooie dorp aan liggen.

# ► OMSCHRIJVING

Wat verder nog van belang is:

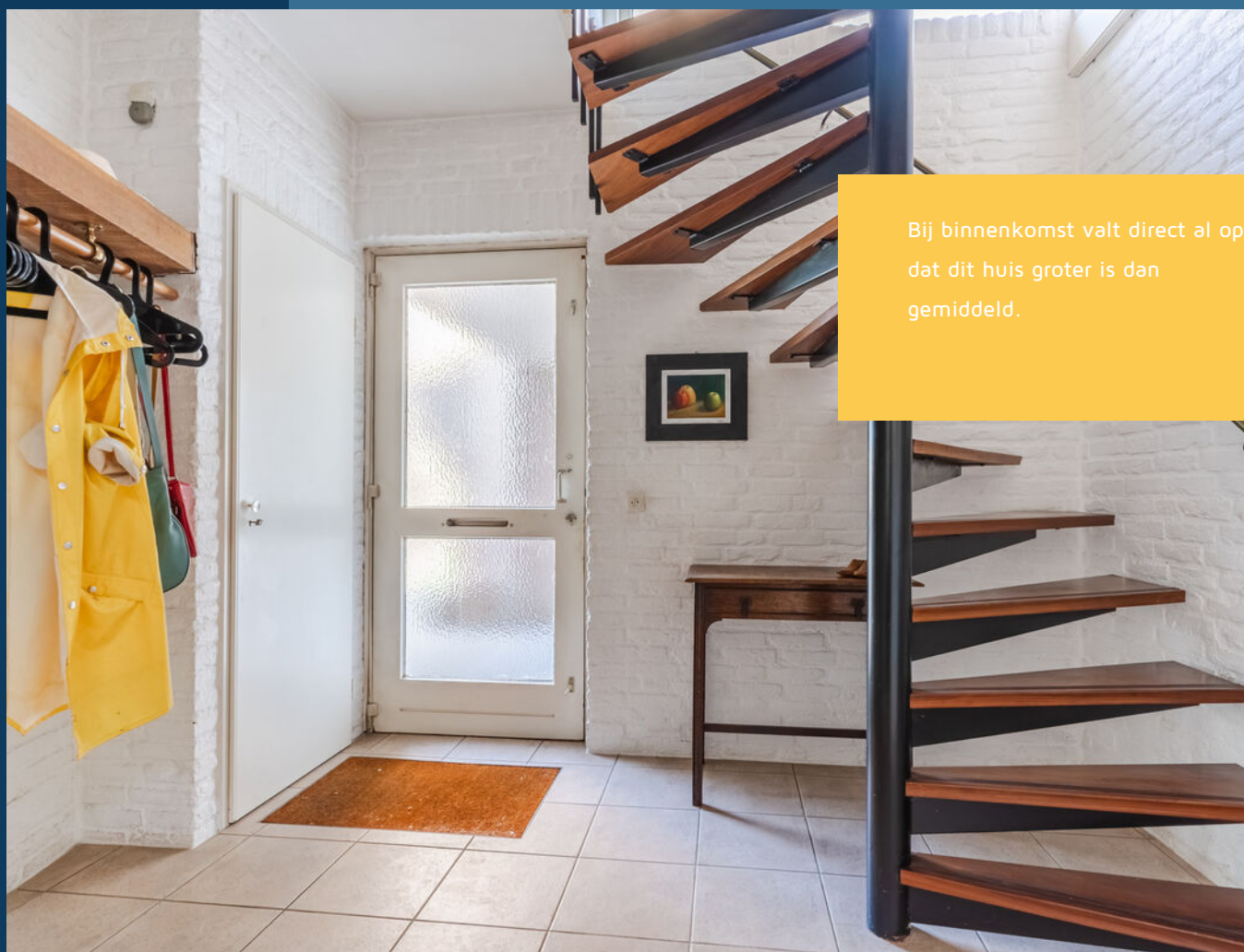
- Degelijk gebouwde 2/1-kapwoning met ontzettend veel mogelijkheden;
- Ligging op een mooi perceel van 272 m<sup>2</sup>;
- Ideale woning voor een gezin met (oudere) kinderen;
- Gezellige open haard in de woonkamer;
- De uitgebreide L-vorm keukeninrichting in een neutrale kleurstelling is voorzien van alle gewenste apparatuur;
- Niet alleen de begane grond, maar ook de 1e verdieping beschikt over een aparte toiletruimte;
- De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel met meubel;
- De afwerking van vloeren, wanden en plafonds is netjes (soms enigszins gedateerd);
- Energielabel C;
- Verwarming en warm water door een HR cv combi-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE, bouwjaar 2015);
- Er is altijd plek om 1 of 2 auto's te parkeren op de grote oprit voor de garage;
- Mogelijkheid tot het installeren van een laadpunt voor een elektrische auto;
- De garage is voorzien van elektra, een deur naar de achtertuin en openslaande deuren bieden toegang tot de oprit;
- Geweldige ligging aan een zeer rustig, doodlopend hofje in een erg plezierige woonomgeving;
- Op korte afstand liggen meerdere veilige speelplekken voor kinderen.



**Rustige, beschutte ligging aan een doodlopende straat en een grote oprit waar je minimaal 2 auto's kwijt kunt**



## ► Royale entree en een keurig toilet



Bij binnenkomst valt direct al op dat dit huis groter is dan gemiddeld.

In een neutrale kleurstelling afgewerkte toiletruimte





## Imponerende woonkamer met een gezellige open haard



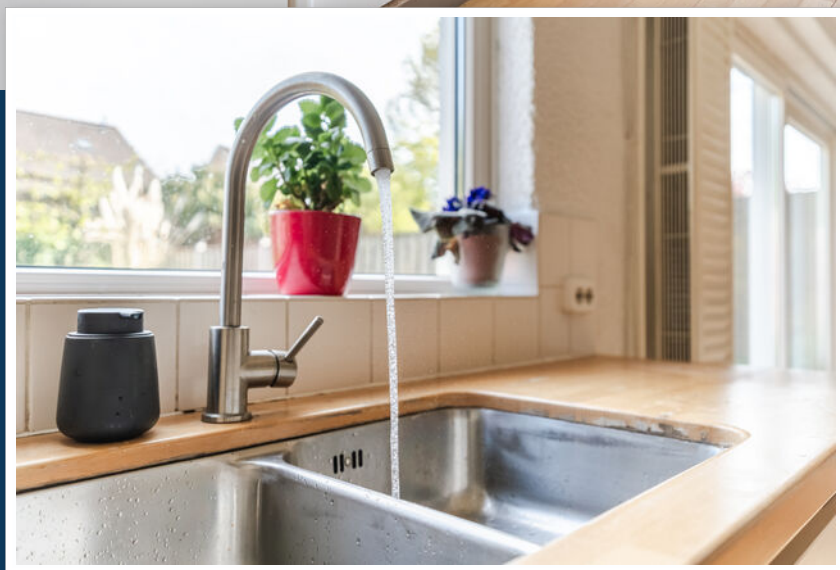
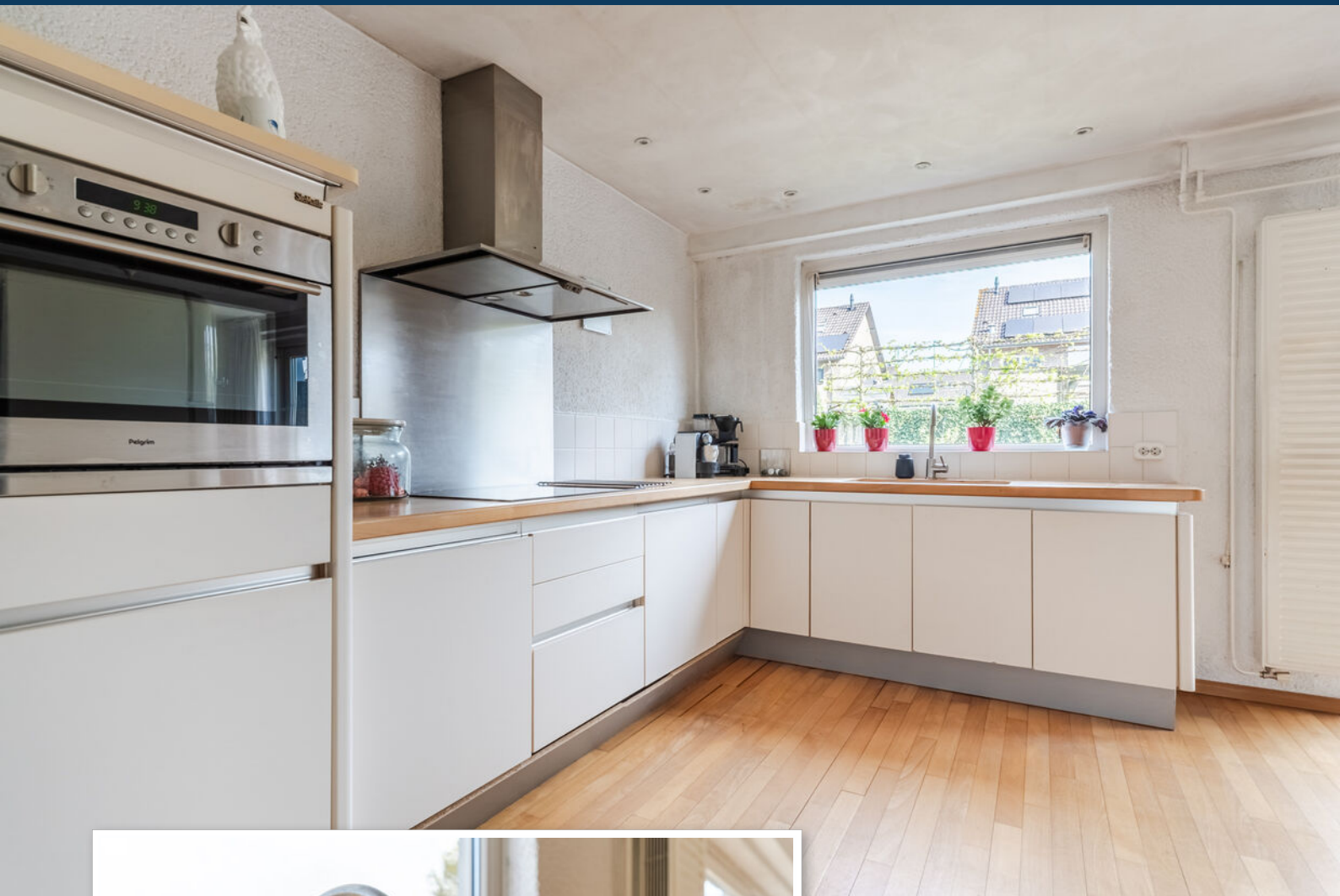
► Relaxen en eten in een perfecte combinatie







**KOKEN IS HIER  
ECHT EEN GENOT**



De keukeninrichting is misschien wat ouder (circa 2000), maar de Siematic keukeninrichting is van een hoge kwaliteit.

Naast een heleboel kastruimte is de L-vorm keuken voorzien van alle gewenste (inbouw)apparatuur.

Vanuit de keuken is het zicht op de fraai aangelegde achtertuin optimaal en dat maakt het koken extra leuk!

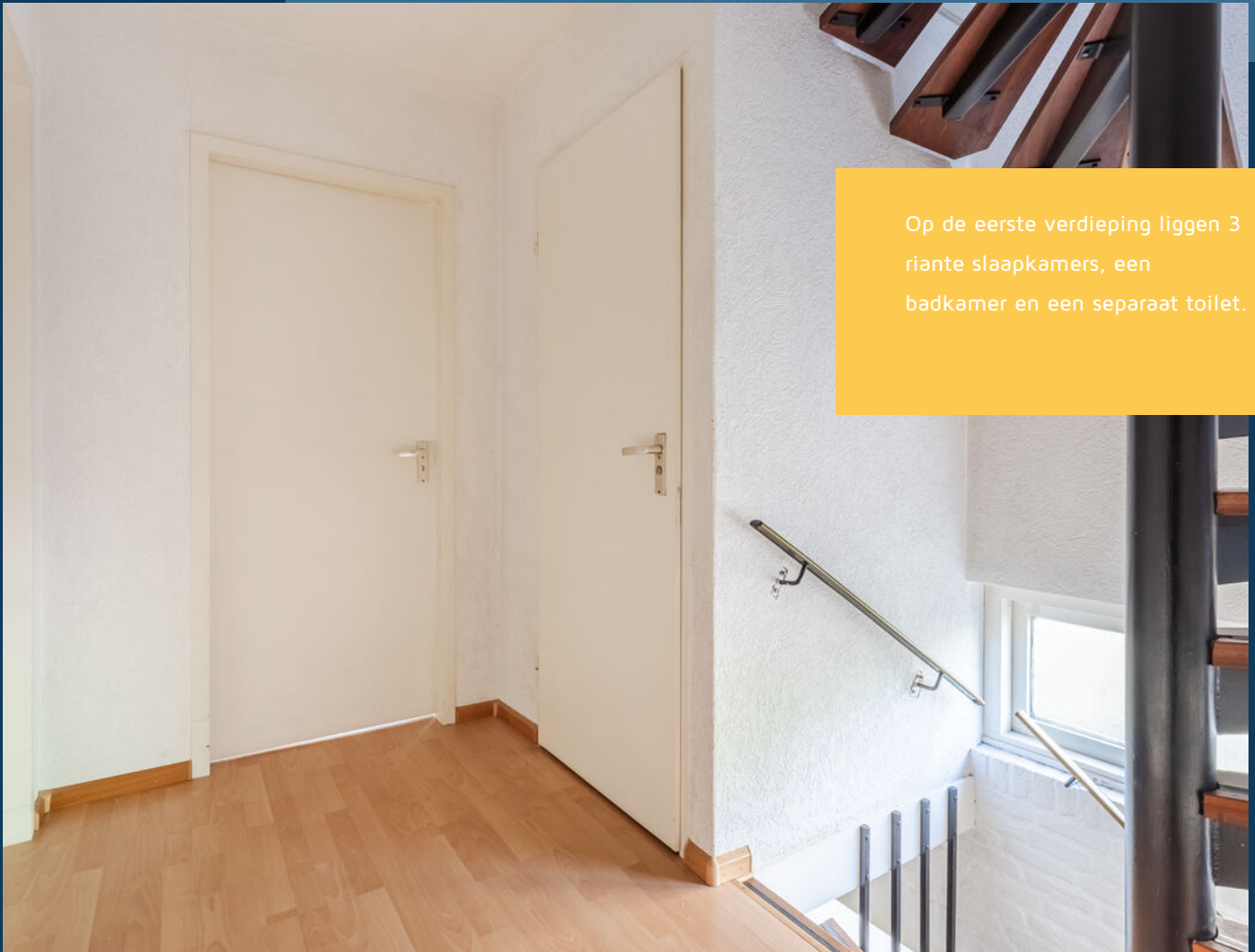


**Hier kun je echt genieten van de zon en het heerlijke buitenleven**





## ► Eerste verdieping

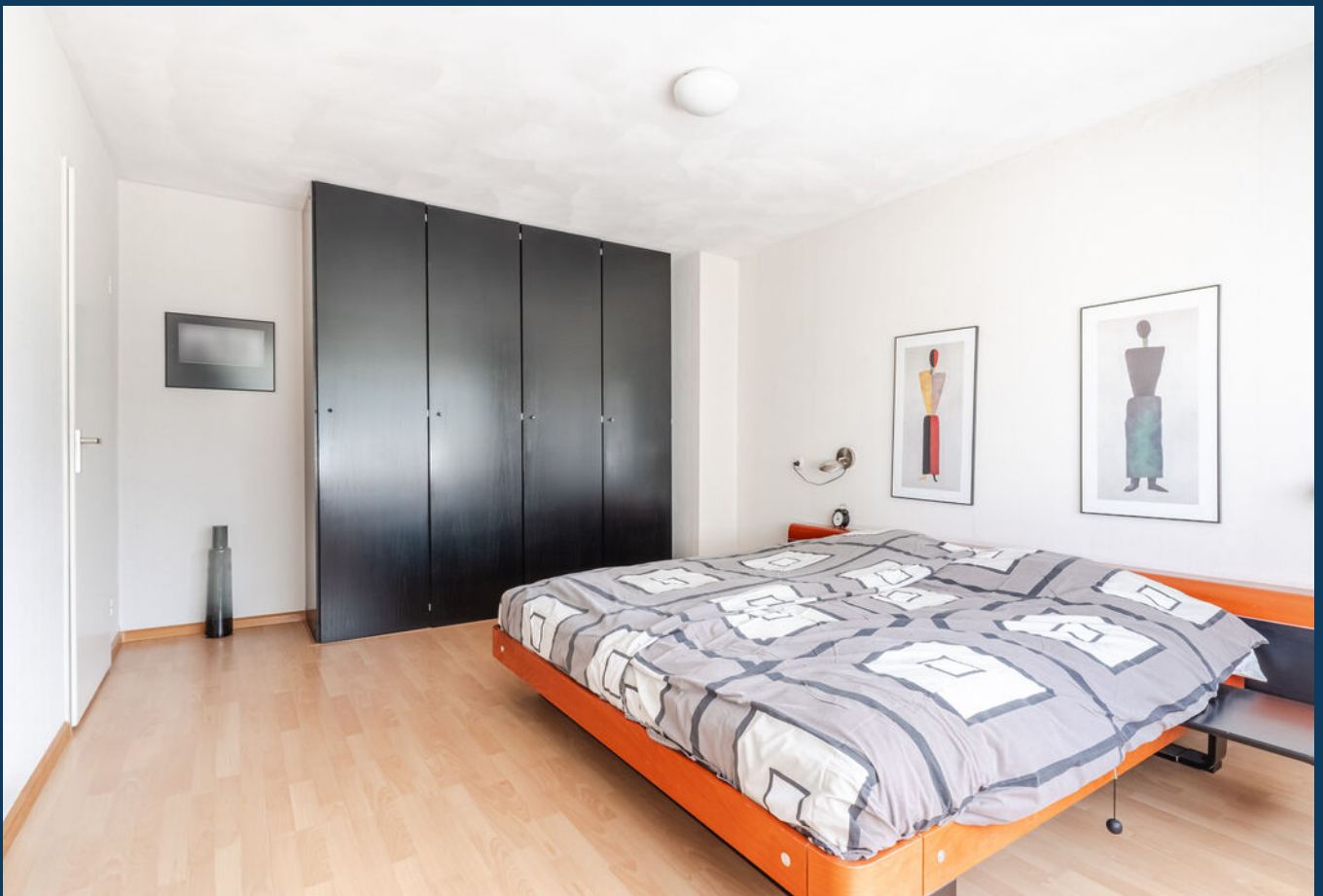


Op de eerste verdieping liggen 3 riante slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet.

**Aparte  
toiletruimte**



## ▶ Ouderslaapkamer (circa 18 m2)



► Slaapkamer 2 (circa 13 m2)



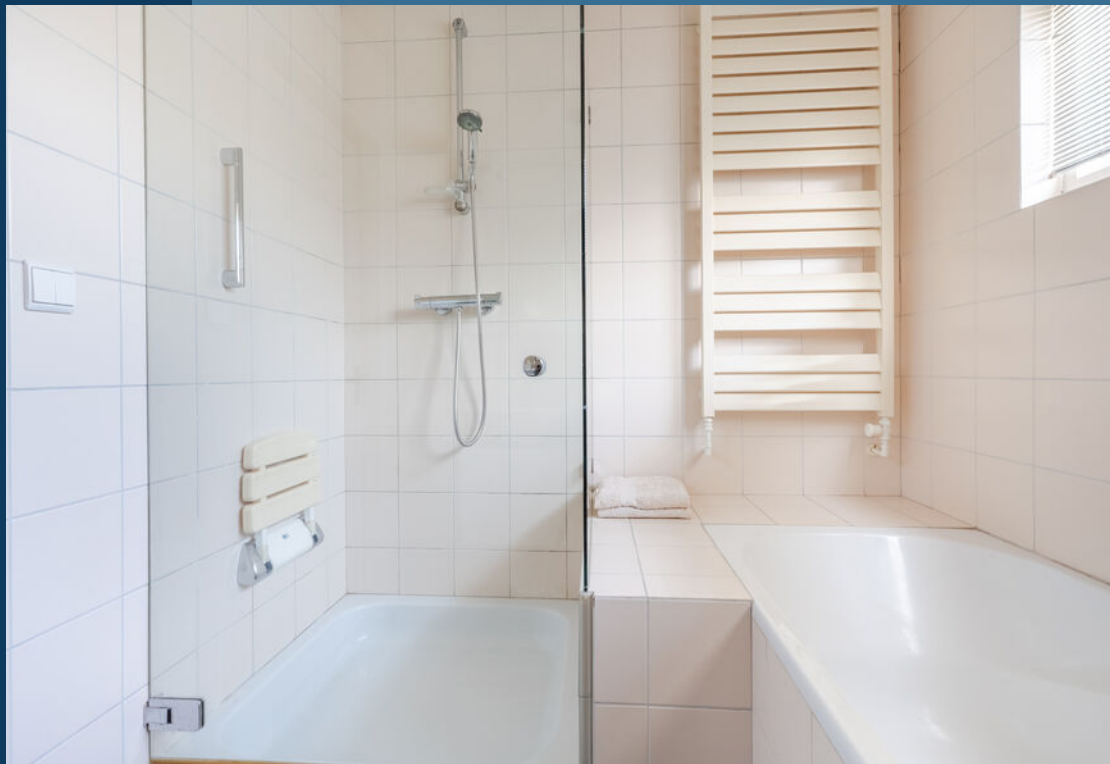
## ▶ Slaapkamer 3 (circa 8 m<sup>2</sup>)





**LEKKER  
ONTSPANNEN**

► Ligbad, douche en wastafel met meubel

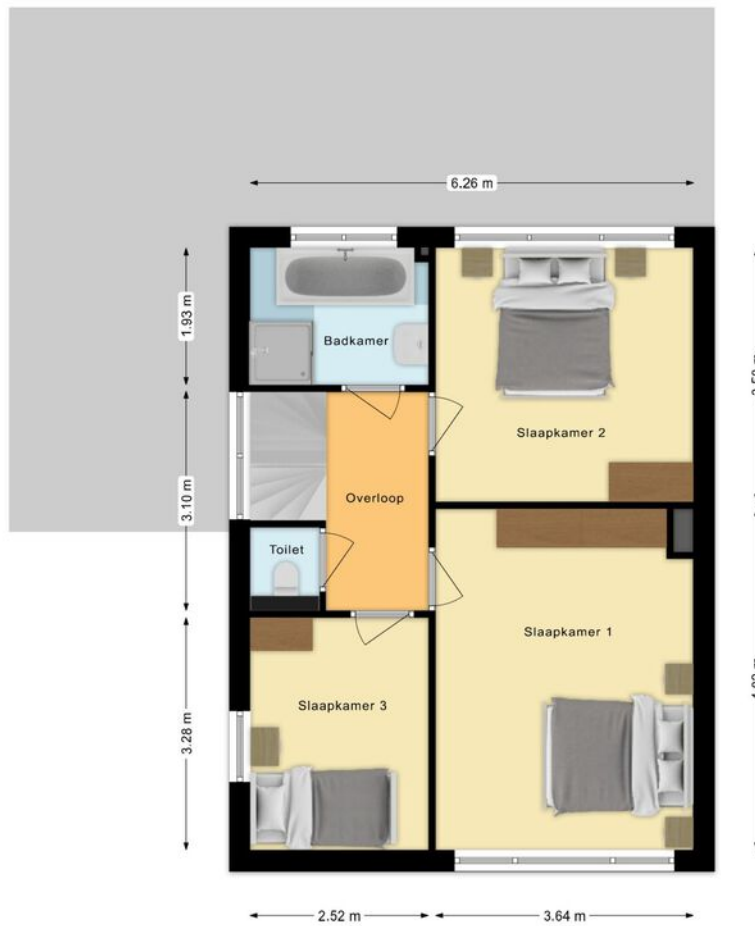


► Zolderslaapkamer 4 met dakkapel  
(circa 20 m<sup>2</sup>)

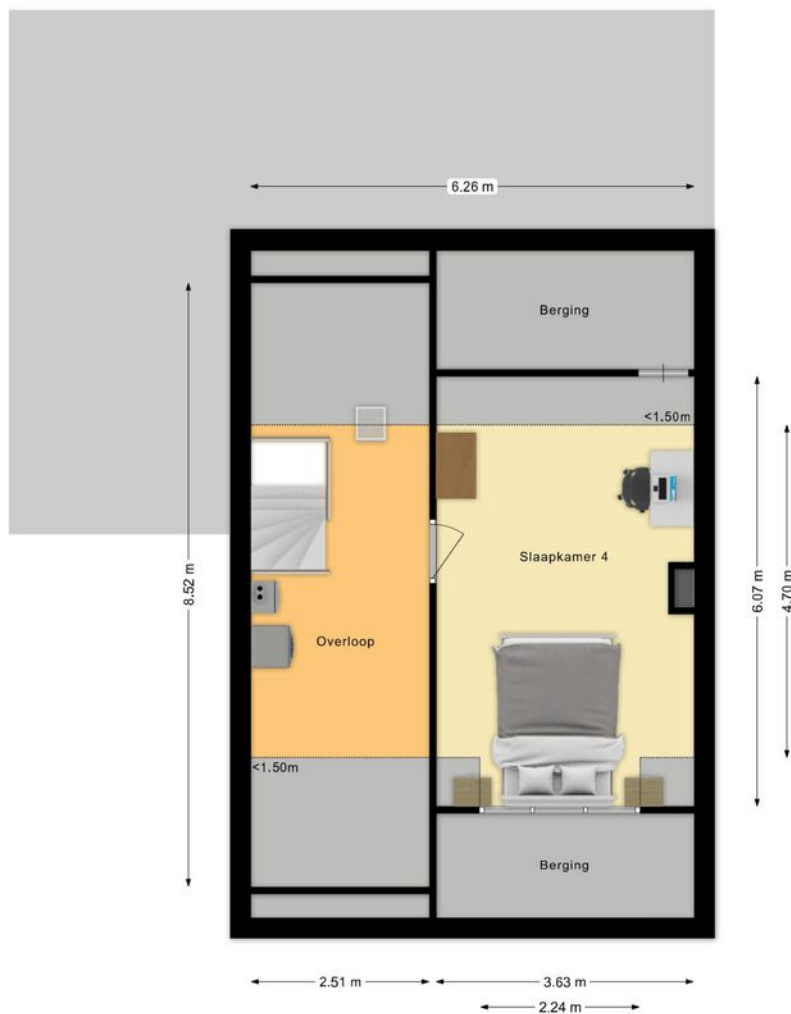




# Begane grond




## Eerste verdieping



## Tweede verdieping

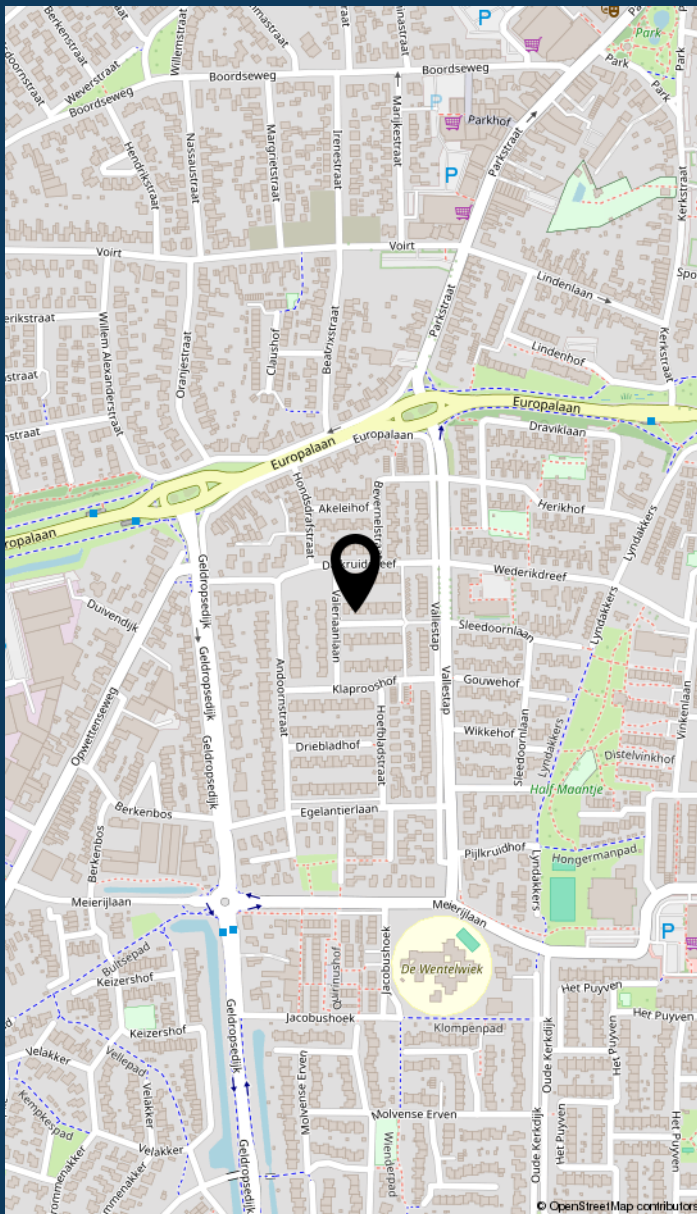


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1254</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

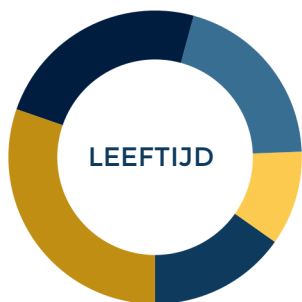
## Points of interest

- Het centrum van Nuenen met op loopafstand een Albert Heijn, een Jumbo en een Lidl
- Winkelcentrum Kernkwartier met o.a. een Action en een Jumbo supermarkt
- Kindcentrum De Wentelwiek
- Basisschool Crijnsschool
- Sportpark Wettenseind met o.a. een tennis- en een voetbalvereniging
- Strandbad Nuenen
- Intratuin Nuenen
- Cultureel centrum Het Klooster
- Bushalte HOV aan de Europalaan
- Golfbaan Gulbergen
- Het Dak van Brabant
- Eindhoven Zoo
- De Watermolen van Opwetten



Locatie van de woning

# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 24%

65+: 31%



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 34%



Koop: 80%

Huur: 20%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en  
Nederwetten / Nuenen-Zuid

50%  
MANNEN

50%  
VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	▲		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		▲	
- losse (hang)lampen		▲	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen	▲		
- overgordijnen	▲		
- vitrages	▲		
- rolgordijnen	▲		
- lamellen	▲		
- jaloezieën	▲		
- (losse) horren/rolhorren	▲		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	▲		
- parketvloer	▲		
- houten vloer(delen)	▲		
- laminaat	▲		
- plavuizen	▲		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	▲		

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koffiezetapparaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<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"/>
- planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletkast	<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 - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Kluis	▲		
(Voordeur)bel	▲		
Rookmelders	▲		
(Klok)thermostaat	▲		
Zonwering buiten	▲		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	▲		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	▲		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	▲		
Beplanting	▲		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	▲		

## 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**  
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



# 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.

### 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](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 waardebepaling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



Maas Makelaars B.V. Boschdijk 272 5612 HJ Eindhoven

verkoop | aankoop | taxatie | hypotheek | verzekeringen