

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN  
FLEVOLANDLAAN 8



# 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	€589.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1969
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	479 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Tuinligging	oost
Energie-label	C
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Heerlijk wonen: direct aan een park en op loopafstand van het Henri Dunantpark

# ► OMSCHRIJVING

Instapklaar en luxe wonen op een heerlijke rustige plek aan een park!

Ben je op zoek naar een luxe afgewerkte woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning precies wat je zoekt. De woning is met veel zorg bewoond, volledig geïsoleerd en voorzien van alle comfort van nu, waaronder vloerverwarming en airconditioning (2x) die zowel kunnen koelen als verwarmen. De ligging is ideaal: heerlijk rustig aan een park met speeltuin én dichtbij alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen.

Bij aankomst valt direct de nette voortuin en de verzorgde uitstraling van de woning op. Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met garderobe en een luxe uitgevoerde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

De uitgebouwde woonkamer is een echte eyecatcher. Dankzij de lichtstraat en de dubbele schuifpui geniet je hier van volop daglicht. De sfeervolle bio-ethanol haard en airconditioning zorgen het hele jaar door voor een aangenaam wooncomfort. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe uitgevoerde woonkeuken, compleet uitgevoerd met een kookeiland, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, spoelbak met Quooker, stoomoven, combi oven/magnetron, ruime koelkast alsmede een ruime vrieskast. Ook aan praktische details is gedacht, zoals een ingebouwde provisiekast en een stijlvolle koffiecórner.

De fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt gunstig op het zonnige oosten en biedt meerdere fijne zitplekken. Er zijn twee terrassen, waarvan één overkapt en volledig afsluitbaar met een schuifwand. Deze buitenruimte voelt als een verlengstuk van de woning mede dankzij de bio-ethanol haard en de inbouwverlichting. Verder beschikt de tuin over een wateraansluiting, een elektrisch bedienbare zonneluifel en een handige achterom.

# ► OMSCHRIJVING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met toegang tot het platte dak. Ook hier is alles strak en luxe afgewerkt. De luxe uitgevoerde badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator. Daarnaast is er een separate en luxe uitgevoerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje aanwezig.

De tweede verdieping biedt een ruime overloop met bergruimte, dakraam en opstelling van de cv combi-ketel (recent vervangen in 2022). Hier bevindt zich tevens de vierde slaapkamer met dakkapel en airconditioning, ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

## LOCATIE

Deze woning is gelegen op een mooie en centrale plek in de wijk "Woenselse Heide" in Woensel, grenzend aan een park met speeltuin en tevens op loopafstand van het Henri Dunantpark met o.a. een kinderboerderij, een riante vijver en speelpark de Splinter.

In de directe omgeving zijn alle voorzieningen zoals een bushalte, winkels, kinderdagverblijven, scholen, de internationale school, een gezondheidscentrum en diverse sportaccommodaties aanwezig. Daarnaast liggen het Nederlandplein met onder andere een Jumbo, Lidl, Kruidvat en diverse restaurants en andere winkels letterlijk om de hoek.

Het fraaie natuurgebied de "Aanscotse Beemden" is op steenworp afstand van de woning gelegen. Winkelcentrum Woensel, Woonboulevard Ekkersrijt en recreatiegebied Aquabest liggen op enkele fietsminuten. Tevens zijn het stadscentrum van Eindhoven, de dorpskern van Son, Fontys Hogescholen, TU/e, Máxima Medisch Centrum, Catharina Ziekenhuis, ASML, High Tech Campus en de uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

# ► OMSCHRIJVING

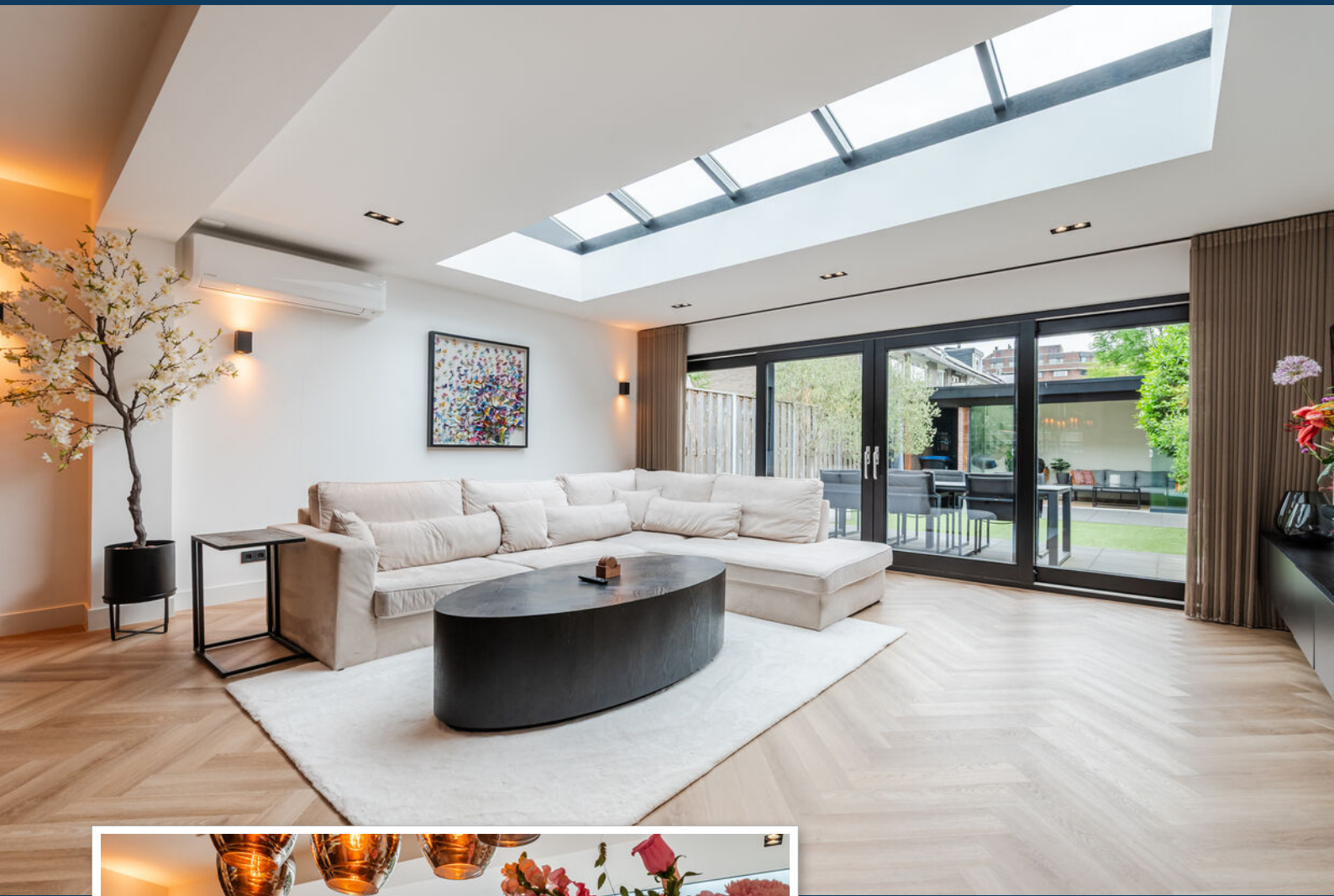
## UNIEKE KENMERKEN

- Instapklare en luxe afgewerkte woning
- Met zorg bewoond
- Rustige ligging aan park met speeltuin
- Uitgebouwde woonkamer met lichtstraat
- Luxe uitgevoerde woonkeuken met kookeiland
- 4 Slaapkamers
- Airconditioning 2x (koelen én verwarmen)
- Volledig geïsoleerd
- Luxe uitgevoerde badkamer
- 2 Luxe uitgevoerde toiletruimtes
- Fraai aangelegde en onderhoudsarme achtertuin op het zonnige oosten
- Overkapt terras met bio-ethanol haard en schuifwand
- Dubbele schuifpui naar de achtertuin
- Nabij winkels, scholen en uitvalswegen

Kortom: een bezichtiging is zéker de moeite waard!

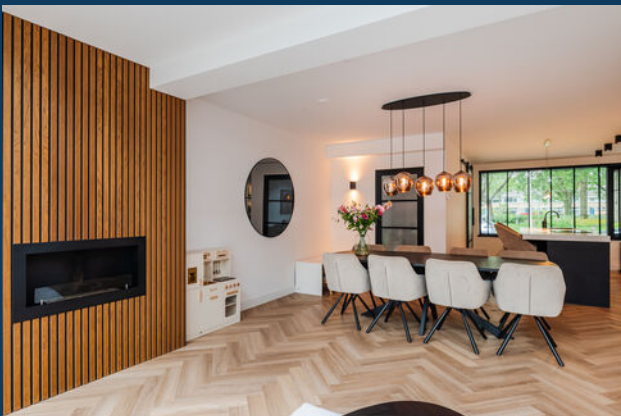
# Begane grond

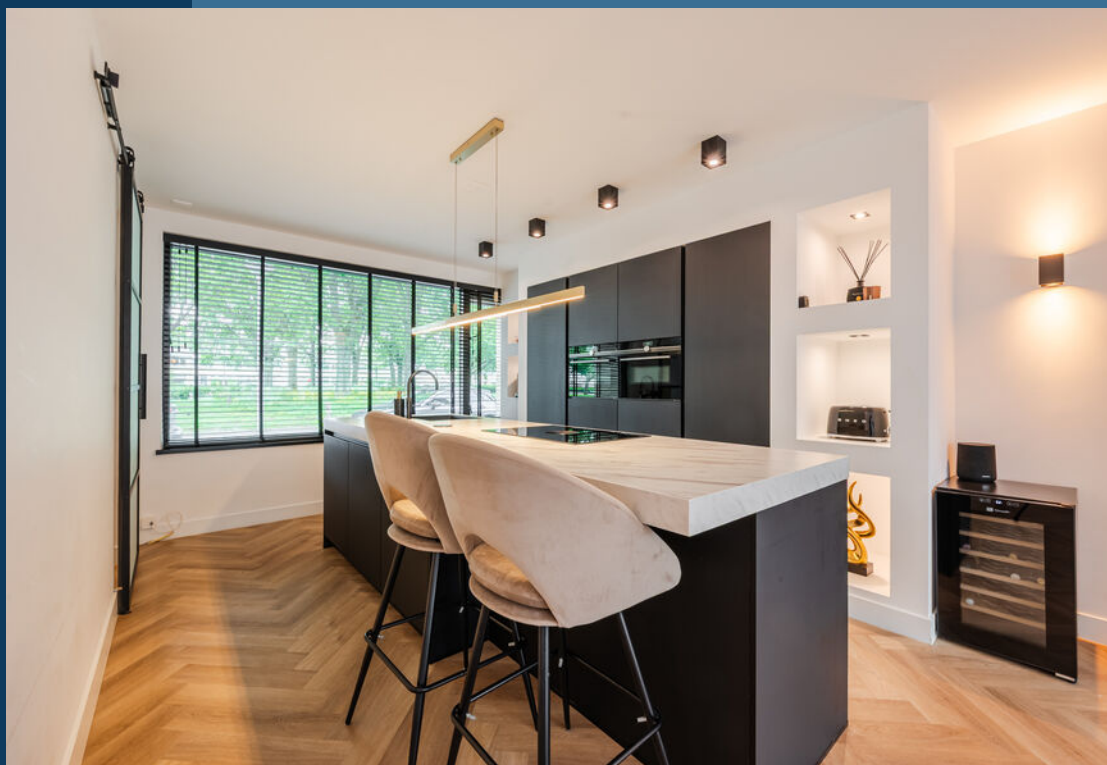






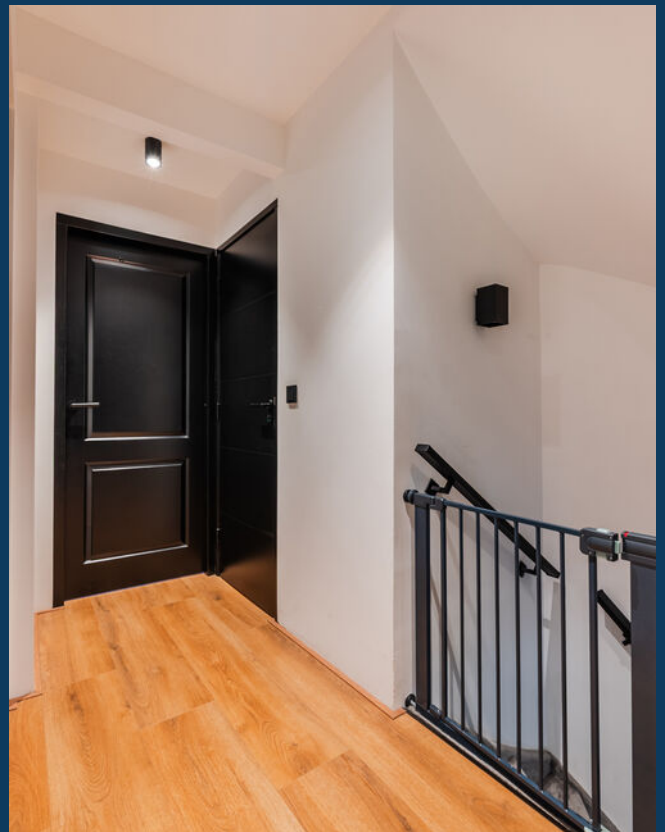




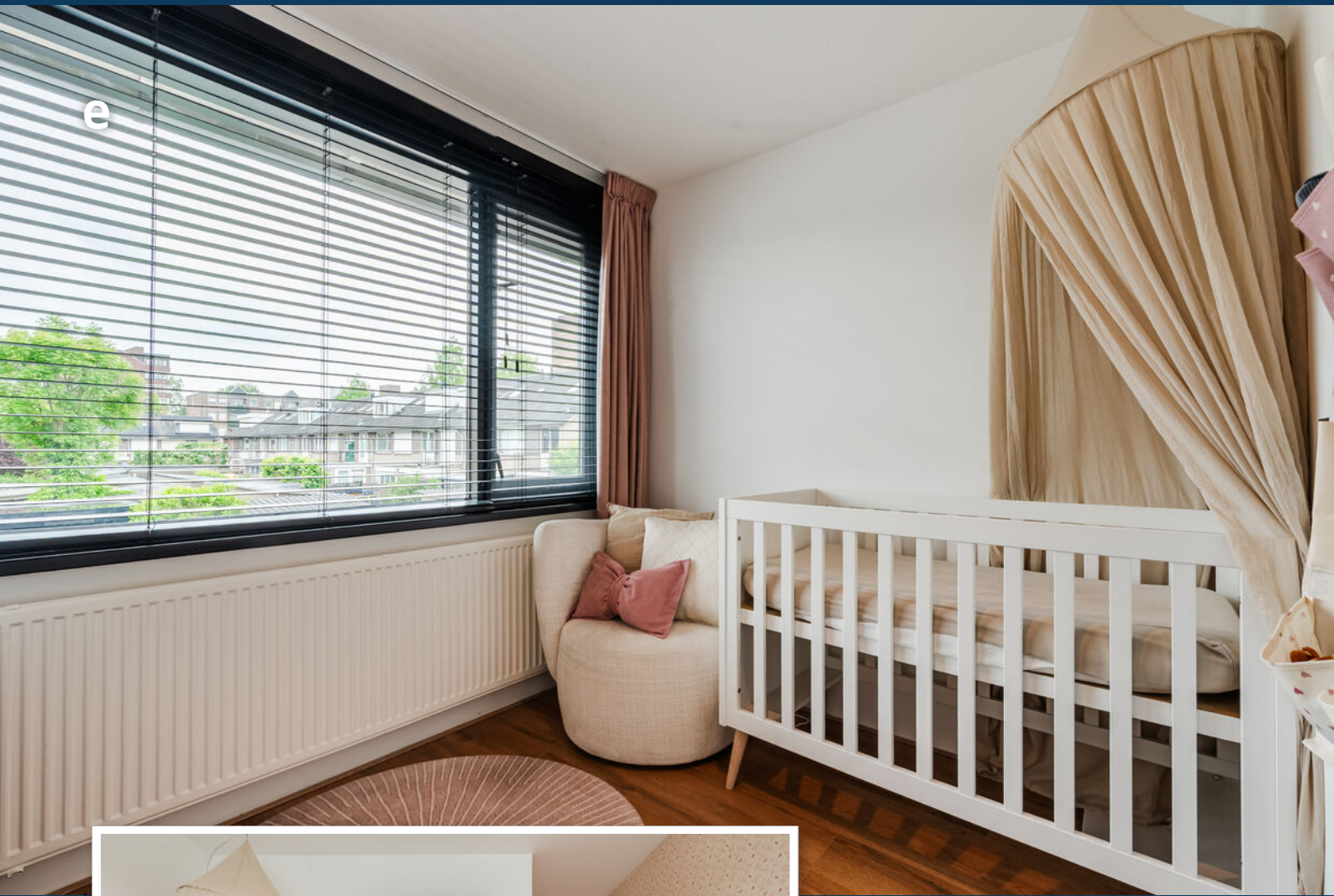




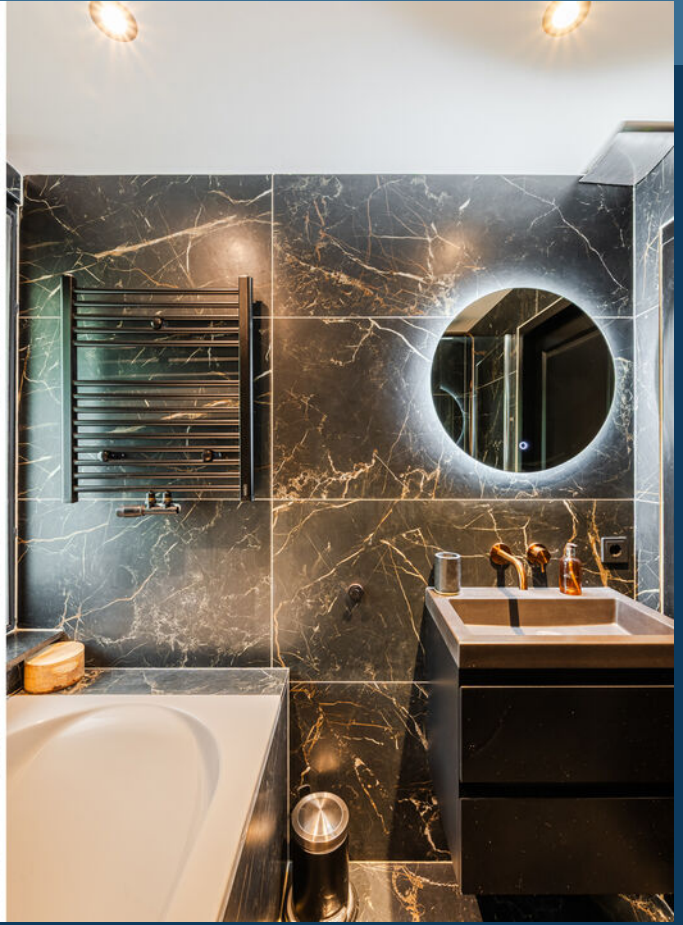
# Eerste verdieping





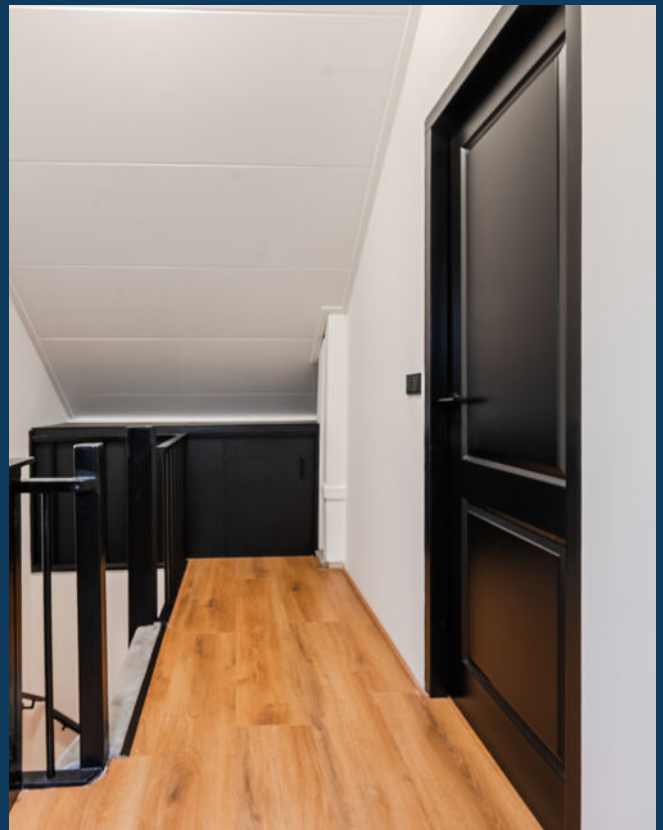








# Tweede verdieping





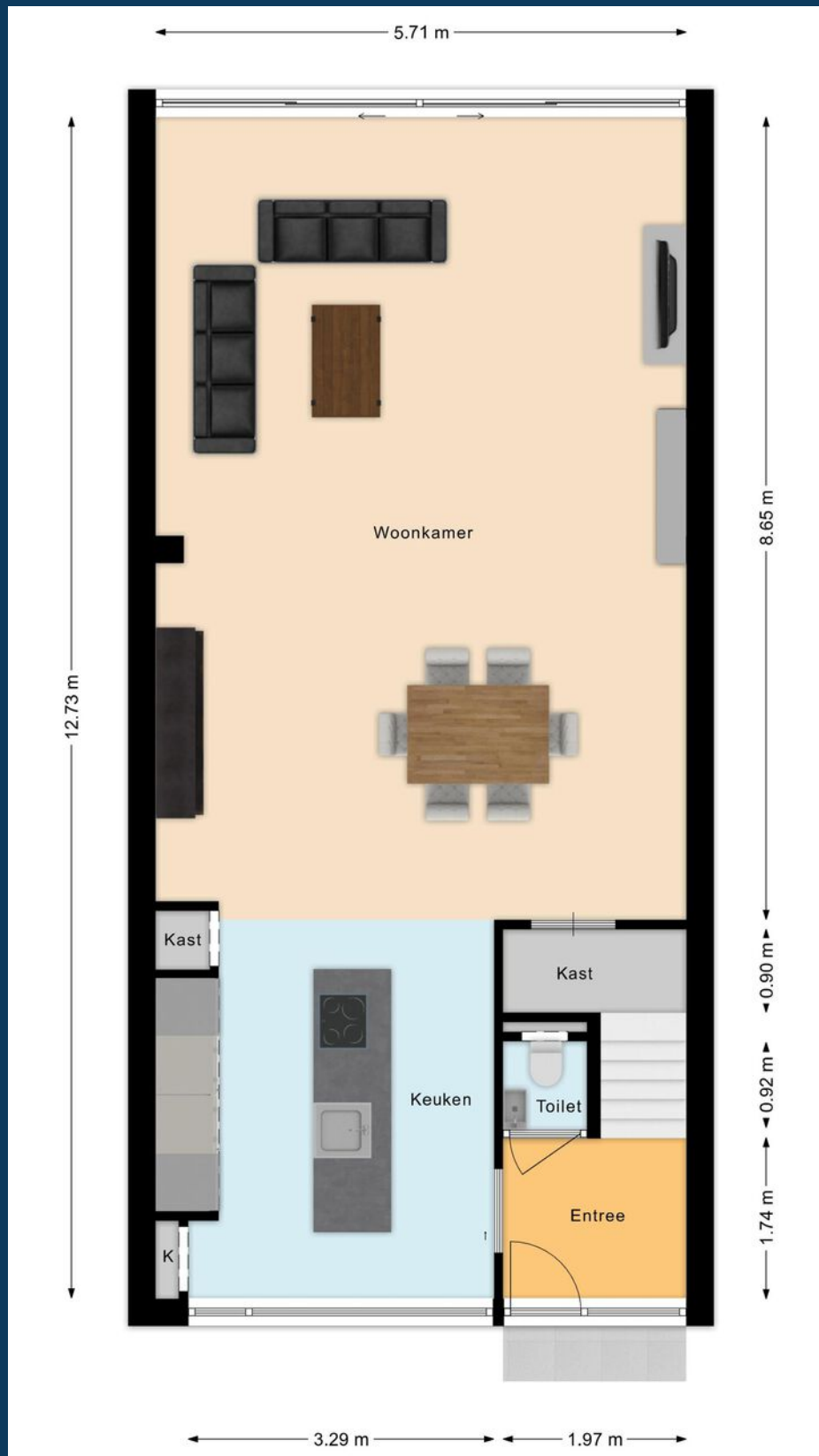
## Fraai aangelegde en onderhoudsarme achtertuin



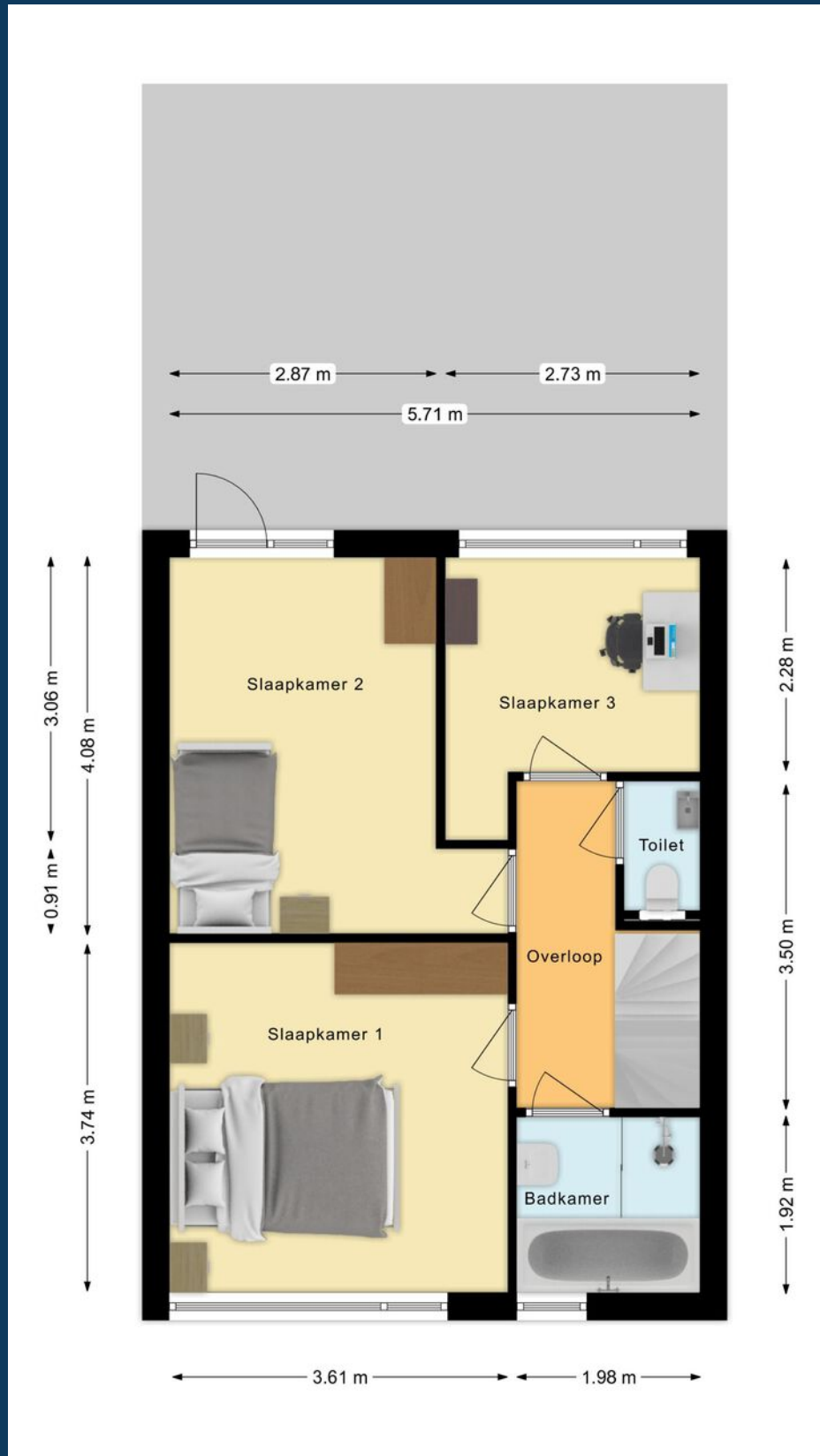




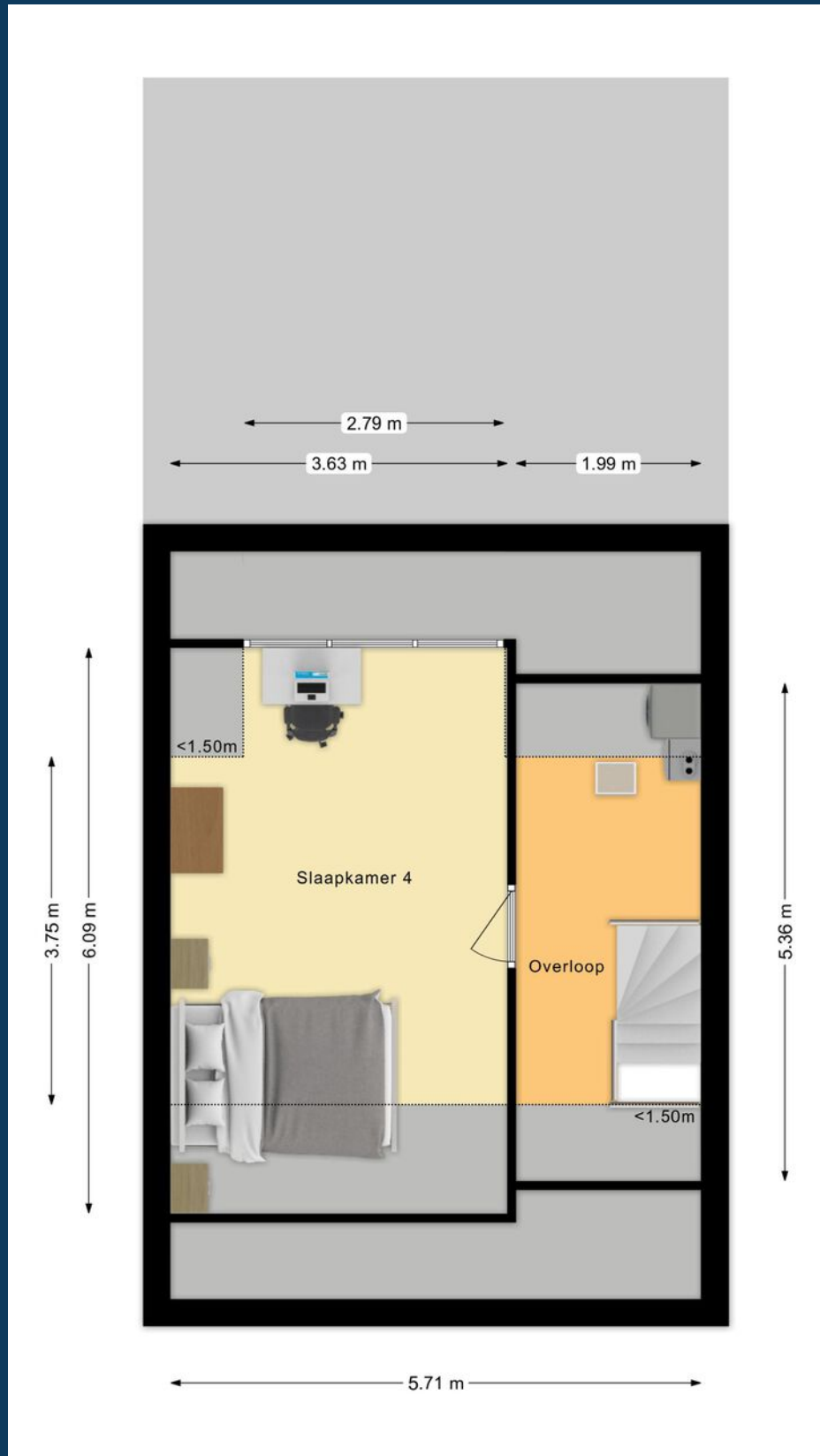




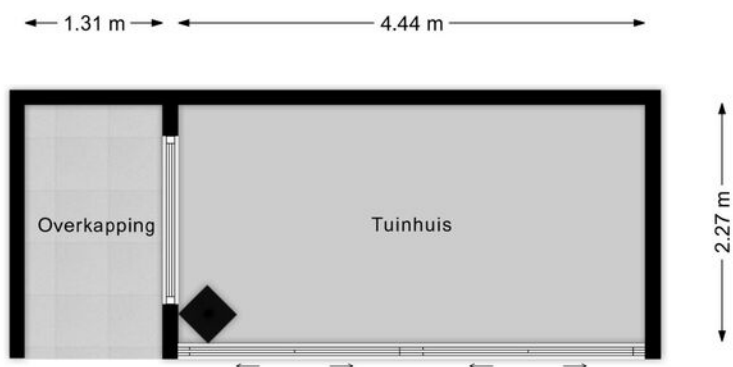
## Begane grond



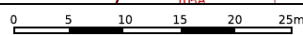
## Eerste verdieping




## Tweede verdieping

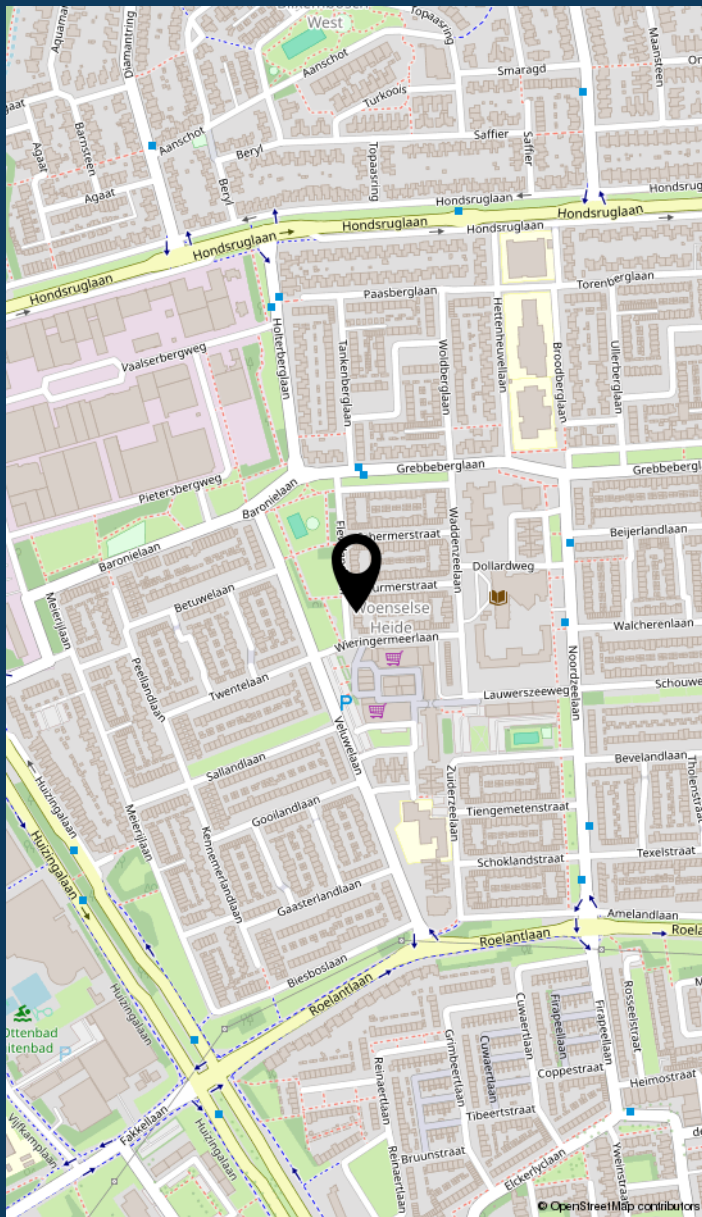


## Tuinhuis + overkapping



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 561</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

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	🏠		
Designradiator(en)	🏠		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen			🏠
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kast grote slaapkamer			🏠
- Vakkenkast woonkamer		🏠	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen			🏠
- rolgordijnen	🏠		
- jaloezieën			🏠
- (losse) horren/rolhorren	🏠		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	🏠		
<b>Overig, te weten</b>			
- Spiegel woonkamer			🏠
- Openhaard overkapping			🏠
- Harman Kardon speakers(soundbar, grote speaker op standaard en twee losse speakers)			🏠

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	▲		
- afzuigkap	▲		
- magnetron	▲		
- oven	▲		
- combi-oven/combimagnetron	▲		
- koelkast	▲		
- vriezer	▲		
- vaatwasser	▲		
- Quooker	▲		
- koffiezetapparaat		▲	
- Broodrooster		▲	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- toiletborstel(houder)	▲		
- fontein	▲		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	▲		
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafel	▲		
- wastafelmeubel	▲		
- toilet	▲		



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<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"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering	<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"/>
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haard in overkapping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# ▶ 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 waardebeoordeling.

LAAT HET MET EEN GERUST HART AAN ONS OVER.



Maas Makelaars B.V. Boschdijk 272 5612 HJ Eindhoven  
verkoop | aankoop | taxatie | hypotheek | verzekeringen