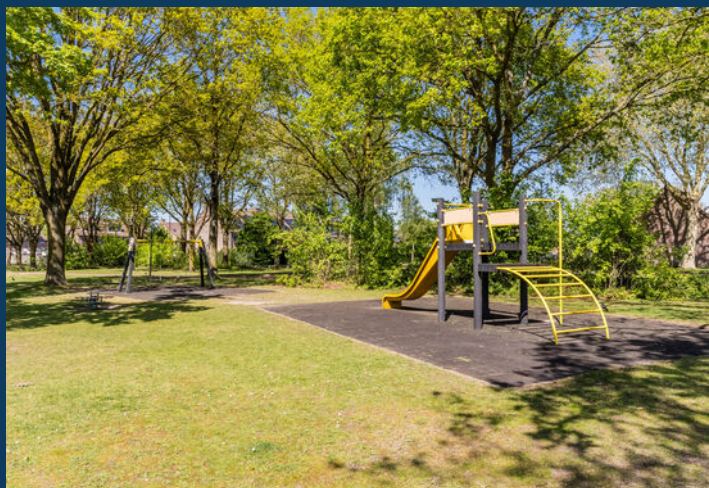


WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
DE DOORN 51



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.

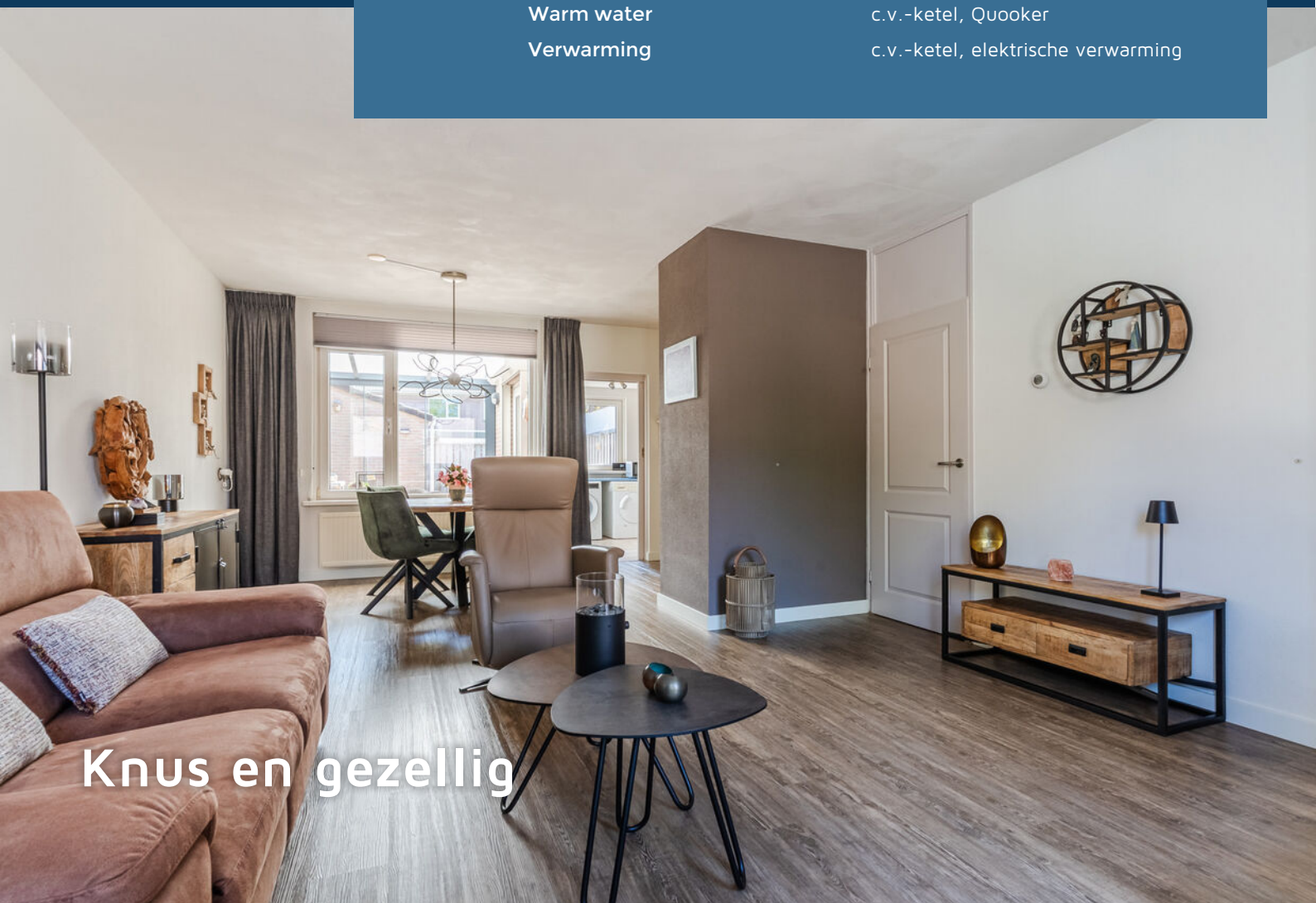


VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?
LIKE ONS & MIS NIETS!



► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€425.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1982
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	322 m ³
Woonoppervlakte	87 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Tuinligging	zuidoost
Tuin afmetingen	1000 cm x 575 cm
Energielabel	C
Isolatie	dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ glas
Warm water	c.v.-ketel, Quooker
Verwarming	c.v.-ketel, elektrische verwarming



Knus en gezellig

► OMSCHRIJVING

Kindvriendelijke ligging, ideaal voor starters en scherp geprijsd

De beste omschrijving voor deze woning is "functioneel" en dit zie je ook meteen terug in de prima indeelbare woonkamer. Hier kunnen relaxen en eten op een uitstekende manier worden gecombineerd. Verder is ook de entree meer dan ruim (met meterkast en een keurig toilet) en ligt de open keuken aan de achterzijde van het huis. De hier geplaatste keukeninrichting is oerdegelijk en van alle gemakken voorzien. Vanuit hier is de zeer praktische bijkeuken bereikbaar waar de wasmachine kan worden geplaatst en waar de was kan worden gestreken.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en daardoor kan er de gehele dag worden genoten van de zon. De serre-aanbouw maakt het zelfs mogelijk om van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar lekker te genieten van de tuin. Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd en tegen de achtergrens van het perceel is er een grote, stenen berging gebouwd. Achter de tuin ligt een brede weg die dood loopt en doordat er een dubbele poort is geplaatst, is het zelfs mogelijk om een auto in de achtertuin te parkeren.

Op de 1e verdieping liggen 3 fijne slaapkamers met een oppervlakte van nagenoeg 13 m², bijna 8 m² en ongeveer 6 m². De in het verleden uitgebouwde badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en met een douche, een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel kom je hier niets tekort. Tot slot is er aan bergruimte geen gebrek, want via een vlizotrap op de overloop is een riante bergzolder bereikbaar.

De straat is verder heel rustig met nagenoeg alleen maar bestemmingsverkeer. Kinderen kunnen zich prima vermaken op het speelveldje dat aan het begin van de straat ligt. De ligging in het oosten van Nuenen biedt daarnaast volop mogelijkheden tot recreëren in de natuur en op korte afstand van deze woning bevinden zich een groot sportpark, meerdere (brede) basisscholen, een school voor het voortgezet onderwijs, een bushalte en op slechts 3 minuten fietsen ligt het centrum van Nuenen.

► OMSCHRIJVING

De belangrijkste punten op een rij:

- Verrassend leuke en gezellige tussenwoning;
- Gelegen in een rustige straat met veel openbaar groen in de directe nabijheid (ideaal voor jonge kinderen);
- Uitgebreide, kwalitatief hoogwaardige keukeninrichting met ingebouwde apparatuur (nagenoeg allemaal vernieuwd in 2022);
- Moderne, neutrale afwerking van toilet en badkamer;
- De badkamer is in 1997 vergroot met een dakkapel en heeft in 2013 een renovatie ondergaan;
- Grote, praktische provisiekast onder de trapopgang;
- Mooie pvc-vloer op de begane grond (2018) en op de 1e verdieping (2021);
- Keurige afwerking van van wanden en plafonds;
- Voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2008);
- De ramen aan de achterzijde en de achterdeur zijn voorzien van een elektrische rolluik;
- Energielabel C;
- Verwarming en warm water via een HR cv combi-ketel (Vaillant EcoTec Plus VHR , bouwjaar 2015);
- Glasvezel- en kabelaansluiting;
- Onderhoudsvriendelijke, op het zuidoosten gelegen achtertuin geheel voorzien van sierbestrating;
- Vrijstaande berging voorzien van elektra;
- Extra brede poort naar de achtergelegen doodlopende straat.

BETER WONEN KAN EIGENLIJK NIET!



Gelegen aan een rustige straat en een parkeerplaats op eigen terrein



► Dat is nog eens prettig binnenkomen

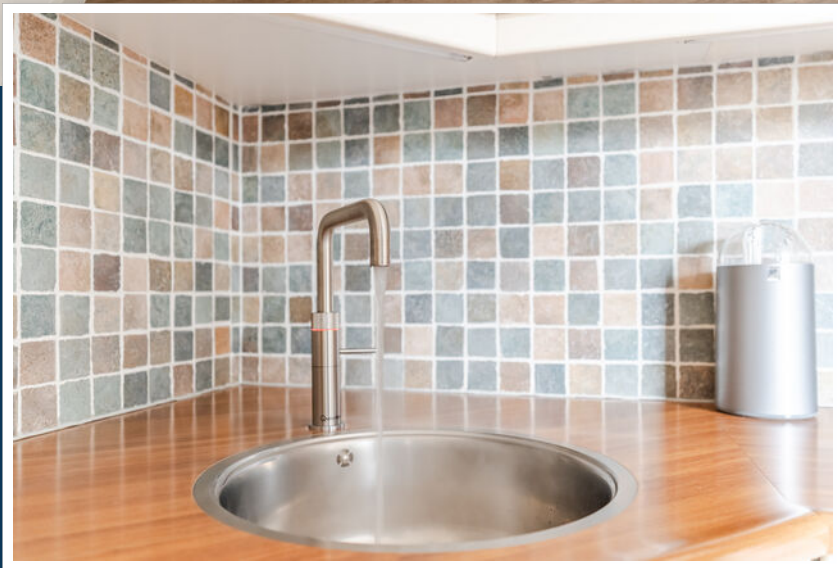




WONEN OP
HOOG NIVEAU

► Koken en eten tot in de perfectie gecombineerd





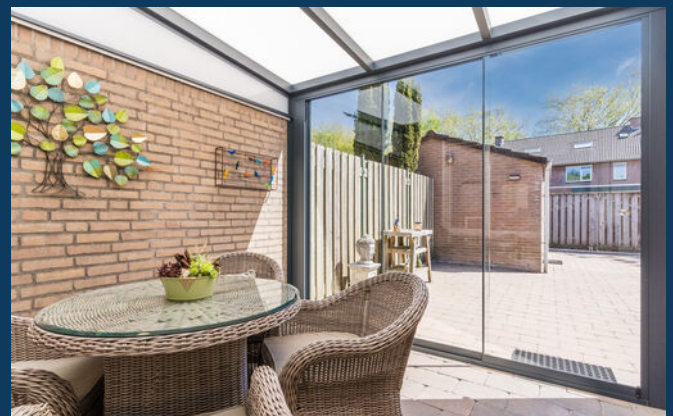
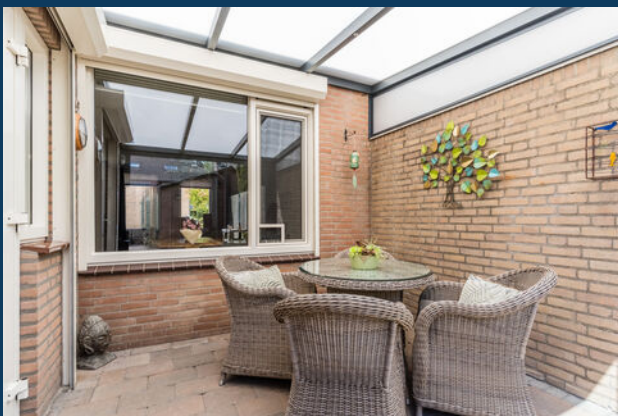
De keukeninrichting is van een hoge kwaliteit en het merendeel van de apparatuur is in 2022 vervangen







Praktische bijkeuken met toegang tot de serre-aanbouw



► Optimaal genieten van de zon



- ▶ Via extra brede poort is de doodlopende straat aan de achterzijde toegankelijk





Eerste verdieping: 3 comfortabele slaapkamers en een badkamer



▶ Ouderslaapkamer



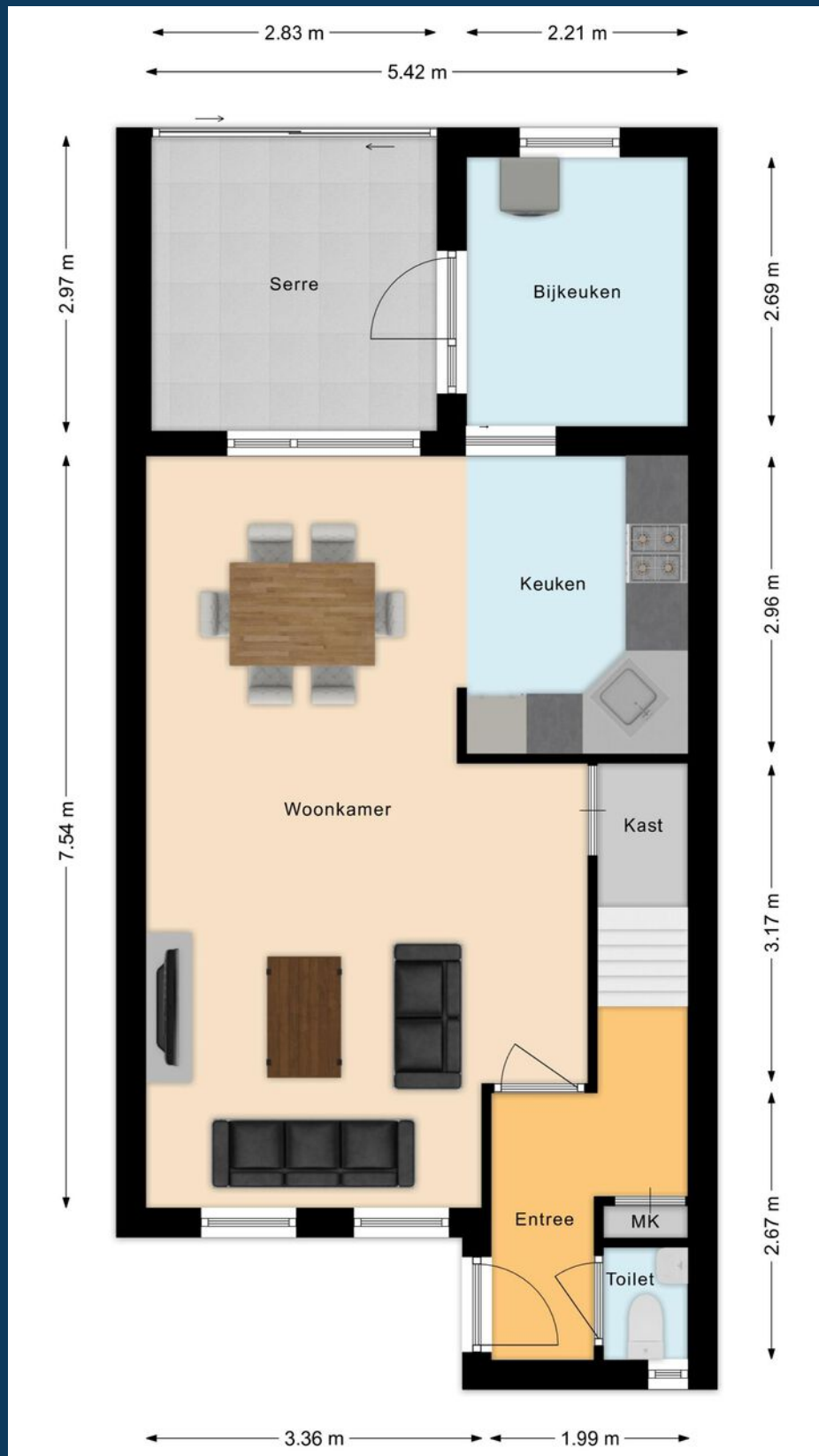
► Slaapkamer 3



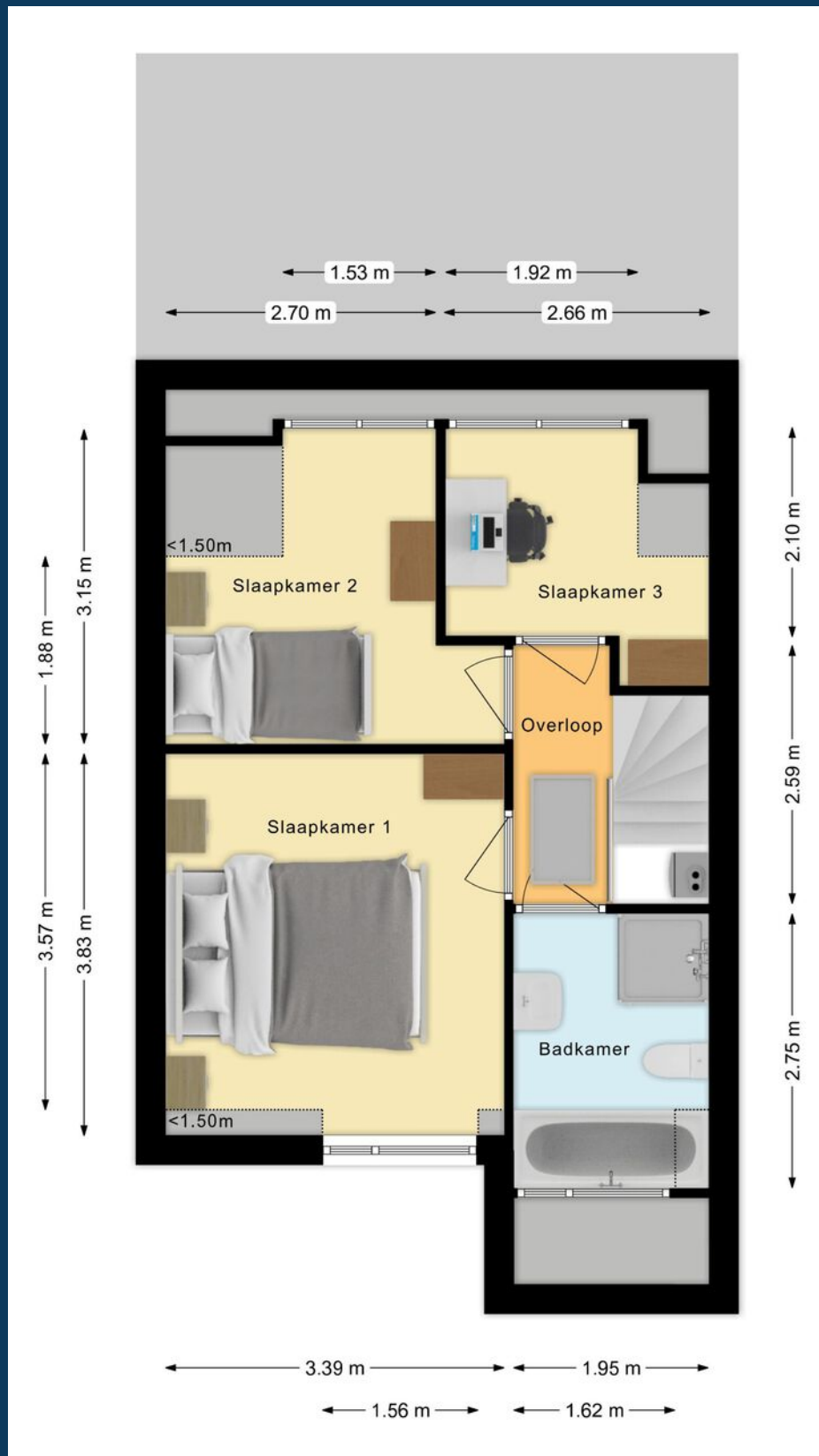
► Badkamer



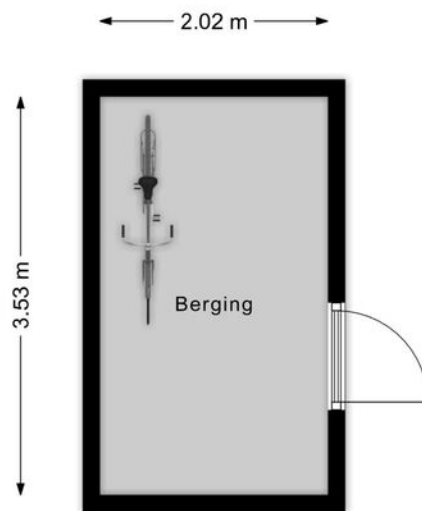




Begane grond




Eerste verdieping



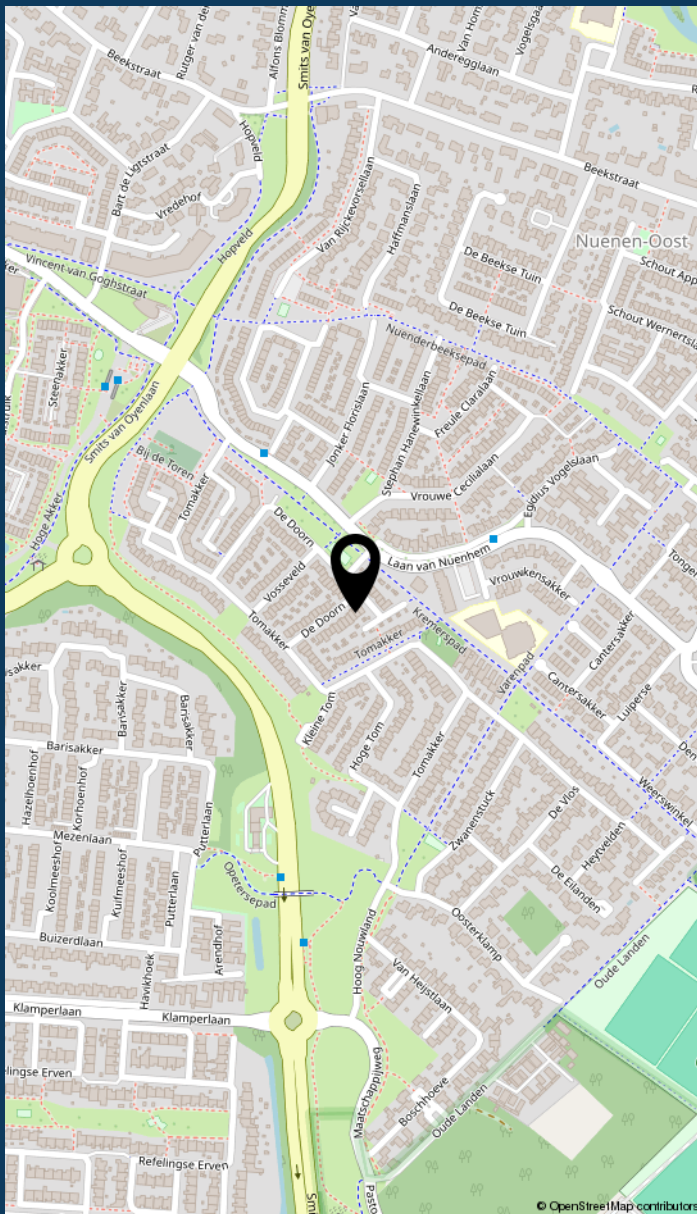
Berging



<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 8 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5845</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



- Papenvoortse Heide
- Openbare basisschool De Rietpluim (brede school)
- Kidscentrum De Nieuwe Linde
- Nuenen centrum
- Huisartsenpraktijk Anderegglaan
- Huisartstenpraktijk Laan ter Catten
- Sportpark "Oude Landen"
- Fysiotherapie Het Steenen Huys
- Transferium openbaar vervoer
- Bushalte
- Nuenens College
- Scouting Panta Rhei

Locatie van de woning



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	▲		
- Hanglamp boven eettafel en Hanglamp hal	▲		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast, kastenwand pax kasten wit, bruine kastenwand kleine slaapkamer	▲		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen	▲		
- overgordijnen	▲		
- vitrages	▲		
- rolgordijnen	▲		
- (losse) horren/rolhorren	▲		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	▲		
- laminaat	▲		
- PVC laminaatvloer delen van BG en 1e verdieping incl. plinten op zolder	▲		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	▲		
- Plafondventilator slaapkamer	▲		
- Kachel badkamer	▲		
- Uitklapbaar bureau slaapkamer	▲		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- Slaapbank Ikea	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten			
- Papierhouder, beige rekje (excl. accessoires)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Keuken wandtegels op zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren	<input 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"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafel	▲		
- wastafelmeubel	▲		
- planchet	▲		
- toiletkast	▲		
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- toiletborstel(houder)		▲	
- Kachel en overige kasten badkamer	▲		
- Plafonddelen badkamer op zolder	▲		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	▲		
(Voordeur)bel		▲	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	▲		
Rookmelders	▲		
(Klok)thermostaat	▲		
Rolluiken	▲		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	▲		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	▲		
Waterslot wasautomaat		▲	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	▲		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	▲		
Beplanting	▲		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	▲		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	▲		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	▲		
Een opslagrek berging	▲		
Wandpaneel gereedschap	▲		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Stoeptegels achtertuin en oprit	▲		
- Reserve dakpannen	▲		

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.

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

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