

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN  
LIGTSEDREEF 47



# 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	€570.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	2017
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	476 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Tuinligging	zuid
Tuin afmetingen	900 cm x 510 cm
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Eersteklas afgewerkt, boordevol sfeer en aangenaam veel lichtinval

# ► OMSCHRIJVING

- RELATIEF NIEUWE TUSSENWONING MET EEN GEDRAAIDE KAP
- EIGEN PARKEERPLAATS OP HET ACHTER DE WONING GELEGEN PARKEERTERREIN
- VRIJ UITZICHT AAN DE VOORZIJDE
- KWALITATIEF HOOGWAARDIG AFGEWERKT
- FRAAIE LIGGING IN NUENEN WEST OP KORTE AFSTAND VAN ZOWEL NUENEN ALS EINDHOVEN
- OPTIMAAL GEÏSOLEERD EN 3 ZONNEPANELEN (ENERGIELABEL A)

Deze uitstekend afgewerkte tussenwoning in de jonge woonwijk Nuenen West heeft ontzettend veel te bieden. Dat is bij binnenkomst al meteen te zien aan de strakke afwerking en de fraaie toiletruimte. Een hoge deur scheidt de hal van de woonkamer en deze is bij de bouw al uitgebouwd en heeft daardoor een oppervlakte van ongeveer 30 m<sup>2</sup>. Dit biedt meer dan genoeg inrichtingsmogelijkheden.

De compleet ingerichte keuken staat in open verbinding met het woongedeelte en bevindt zich aan de voorkant van dit mooie huis. Openslaande deuren bieden daarnaast toegang tot de op het zuiden gelegen achtertuin met onder ander een zonneterras, een strak gazon (kunstgras), volwassen beplanting, een grote berging en een achterom. Via de poort is het achtergelegen parkeerterrein bereikbaar en daar ligt een bij de woning horende parkeerplaats.

Op de 1e verdieping liggen in totaal 3 ruime slaapkamers, die respectievelijk meer dan 13 m<sup>2</sup>, ruim 9 m<sup>2</sup> en bijna 7 m<sup>2</sup> groot zijn. Aan de voorzijde ligt een luxe uitgevoerde badkamer. De afwerking is eigentijds en deze badkamer biedt plaats aan een ligbad met douchescherm, een hangend toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Ook de 2e verdieping is ongekend ruim en de hoogte is hier enorm door de steile, hoge kap (circa 4,20 meter). Hier kan met gemak een 4e slaapkamer worden gerealiseerd en eigenlijk ook nog wel een 5e. Daarnaast kan er, door het plaatsen van knieschotten en/of het realiseren van een vide, ongekend veel bergruimte worden gecreëerd. Tot slot bevinden de witgoedaansluitingen zich op deze etage.

HIER GENIET JE OPTIMAAL VAN JE HUIS EN VAN DE WOONOMGEVING!

# ► OMSCHRIJVING

De kindvriendelijke ligging in woonwijk Nuenen West spreekt heel erg aan. Het is een ambitieuze wijk met ruimte voor mens en natuur, gelegen aan de rand van de gemeente Nuenen en vlakbij Eindhoven (door de aan de rand van Nuenen West gelegen HOV-lijn is Eindhoven nog beter bereikbaar geworden). De diversiteit in woningtypen en architectuur zorgt voor veel afwisseling en op de diverse pleintjes kunnen kinderen veilig spelen. Aan (basis)scholen geen gebrek, want met de bouw van een basisschool in de wijk zelf en de verschillende scholen voor het basis en voortgezet onderwijs die op slechts enkele minuten fietsen liggen is het aanbod ongekend groot.

Hetzelfde geldt voor de winkelvoorzieningen, want in de directe omgeving liggen het centrum van Nuenen, winkelcentrum "Kernkwartier", winkelcentrum "Vaartbroek" en het centrum van Eindhoven. Fietsen naar het Centraal Station kost maar 15 minuten en winkelcentrum WoensXL ligt nog dichterbij, want dit ligt op een fietsafstand van ongeveer 10 minuten. Met de HOV-lijn is het grootste winkelcentrum van Eindhoven zelfs binnen slechts enkele minuten bereikbaar. Hetzelfde geldt overigens voor het centrum van Eindhoven.

Natuurlijkhebbers komen tenslotte volop aan hun trekken, want er is recentelijk in Nuenen West een groot park aangelegd. Verder ligt de wijk tegen een beschermd natuurgebied aan (Dommeldal) waar ook een prachtig park zal worden gerealiseerd. Hier kunnen wandelaars en fietsliefhebbers naar hartenlust genieten van al het moois wat de natuur te bieden heeft.

HIER GENIET JE OPTIMAAL VAN JE HUIS EN VAN DE WOONOMGEVING!

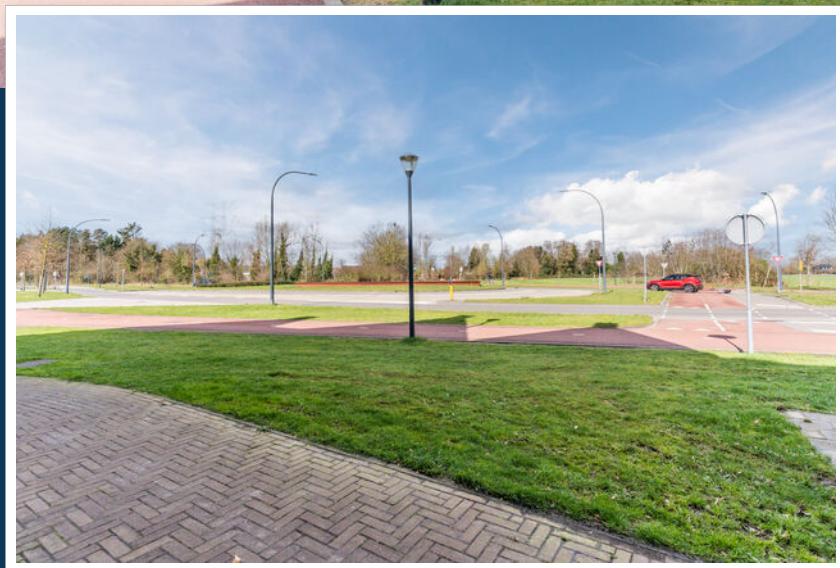
# ► OMSCHRIJVING

Enkele belangrijke kenmerken:

- Relatief nieuw en op hoog niveau afgewerkt;
- Over de volle breedte uitgebouwde tussenwoning met een gedraaide kap;
- Totale woonoppervlakte van maar liefst 127 m<sup>2</sup>;
- Eigen parkeerplaats op het achter de woning gelegen parkeerterrein;
- Vrije uitkijk aan de voorzijde;
- De keuken is voorzien van ASWA keukeninrichting met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een oven, een koelkast, een vriezer (3 lades) en een vaatwasser;
- Alle wanden en plafonds zijn keurig afgewerkt;
- Rustieke eikenhouten vloer op de begane grond;
- Op de 1e en 2e verdieping ligt een fraaie laminaatvloer;
- De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming en hetzelfde geldt voor de vloer in de badkamer;
- Hardhouten kozijnen met draai-/kantelramen;
- Optimaal geïsoleerd, onder andere met HR+/+-beglazing;
- HR cv combi-ketel (Daalderop Base Cube, bouwjaar 2017);
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie;
- Uitgebreide elektrische installatie en een glasvezelaansluiting;
- 3 zonnepanelen;
- Uitstekende ligging op korte afstand van alle gewenste voorzieningen.

HIER GENIET JE OPTIMAAL VAN JE HUIS EN VAN DE WOONOMGEVING!





De ligging aan een ventweg, met vrij uitzicht aan de voorzijde en veel openbare parkeerplaatsen, is buitengewoon fraai.

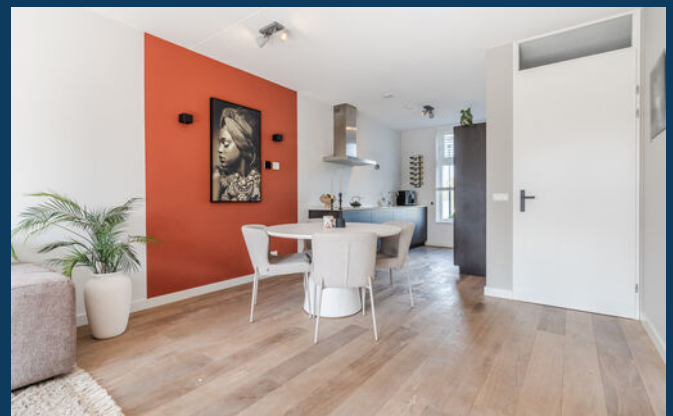


► Dat is nog eens binnenkomen





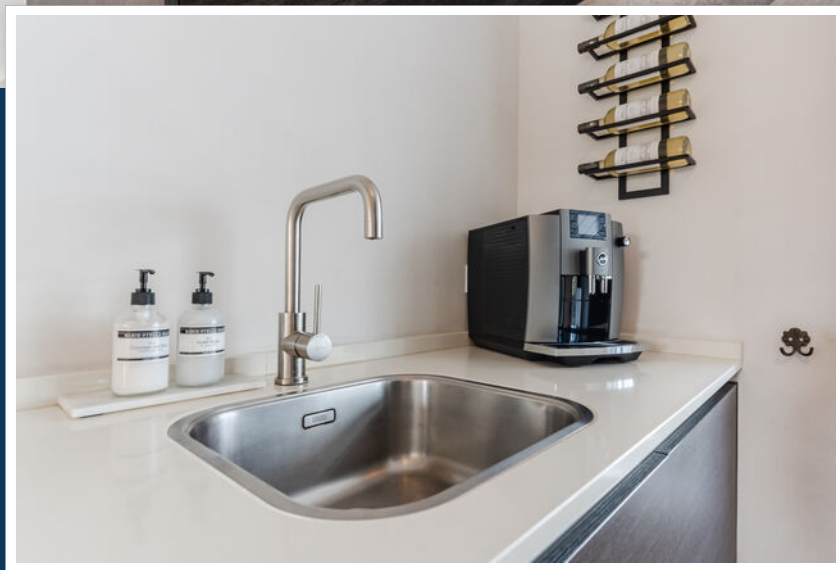
**Uitgebouwd over de volle breedte en tot in de puntjes afgewerkt**





## KEUKEN AAN DE VOORZIJDE

# Koken is hier geen kunst



De keuken ligt aan de voorzijde van het huis en de smaakvolle keukeninrichting is van alle gemakken voorzien.





## Eindeloos genieten van het buitenleven in de op het zuiden gelegen achtertuin





## ► Eerste verdieping



## ► Stuk voor stuk comfortabel





## LUXE BADKAMER

## ▶ Lekker even tot rust komen



De badkamer beschikt over een ligbad met een douchescherm, een dubbel wastafelmeubel en een vrij hangend toilet.

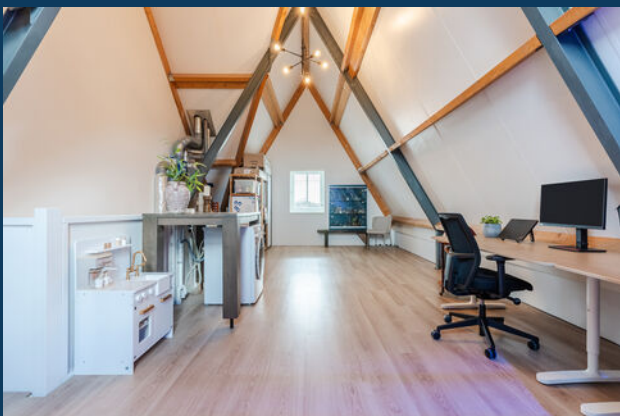


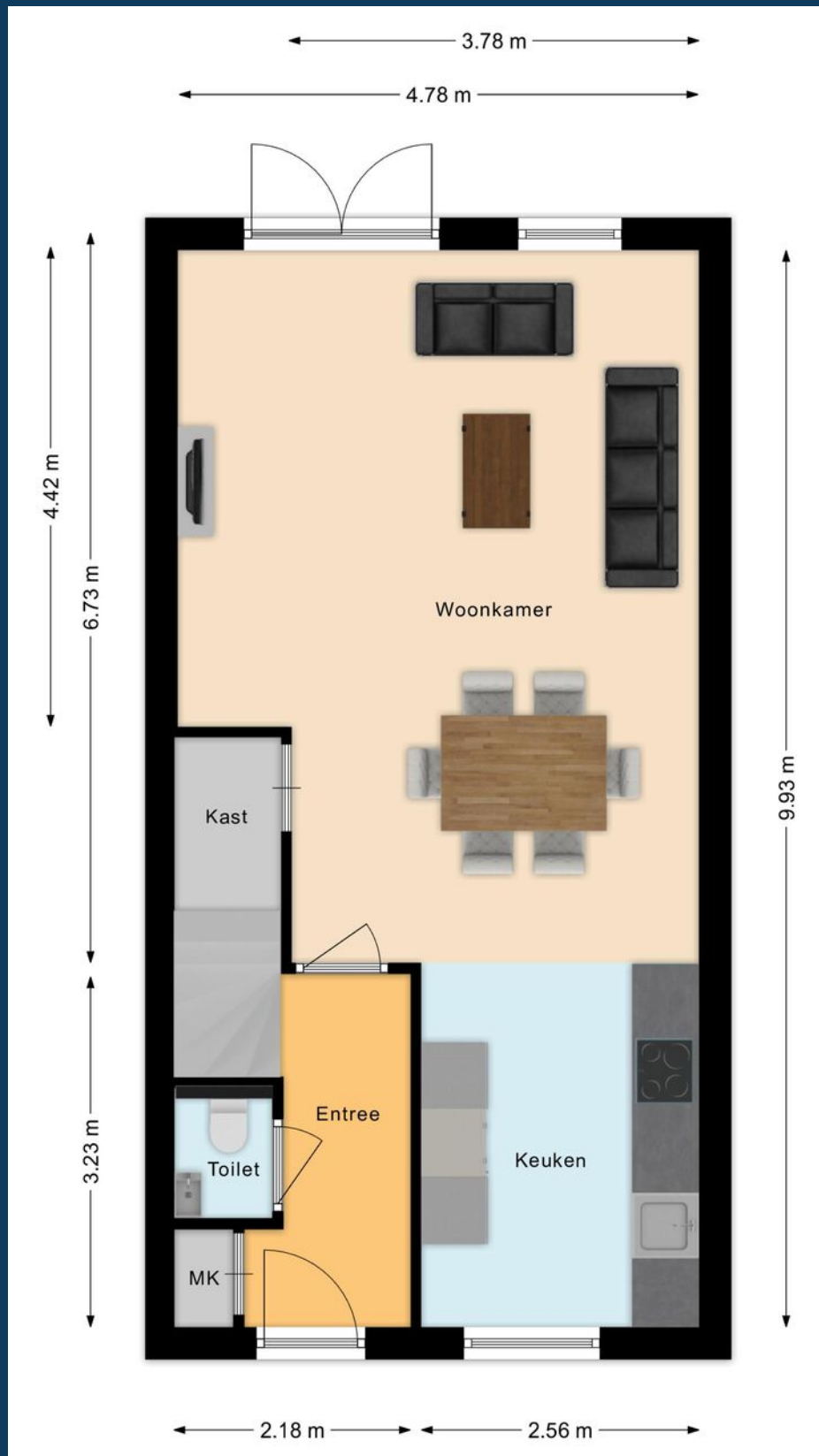


## 2E VERDIEPING, VOLOP MOGELIJKHEDEN

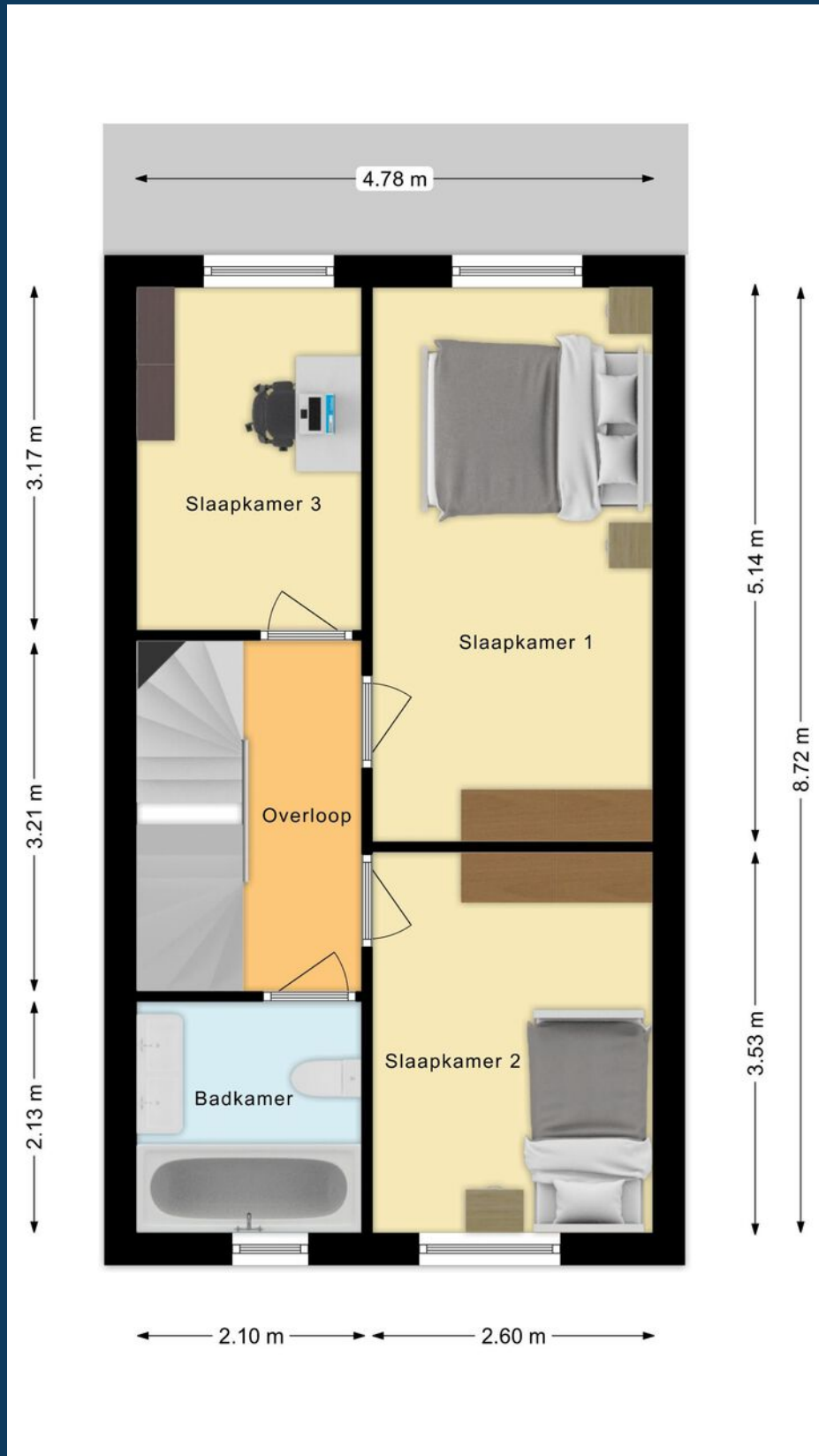


**De open zolderruimte is extra ruimtelijk door de enorme hoogte en hier kunnen met gemak 1 of 2 extra slaapkamers worden gerealiseerd.**

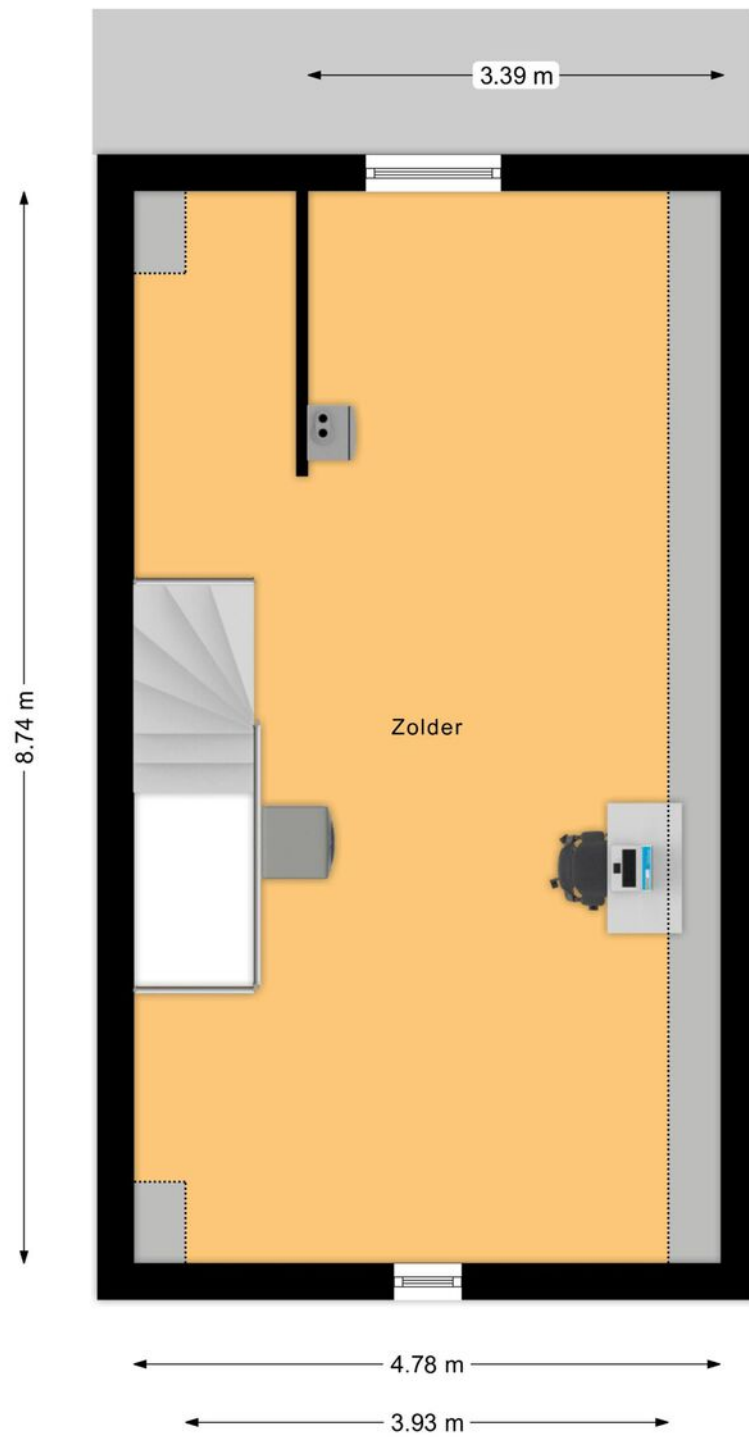




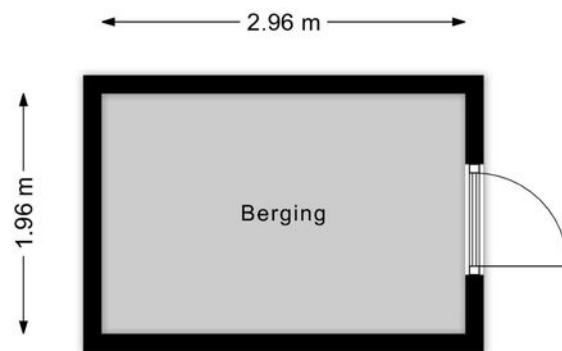
## Begane grond



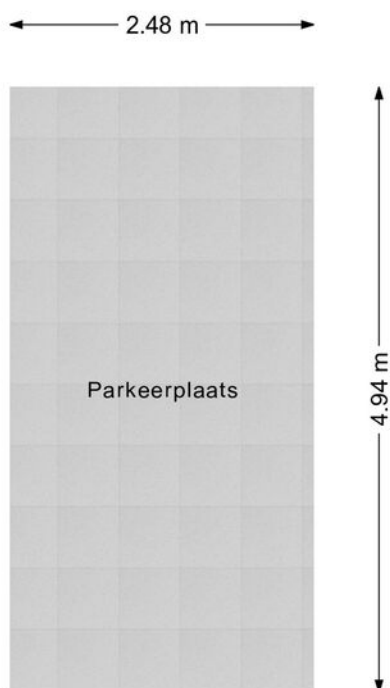
## Eerste verdieping



## Tweede verdieping



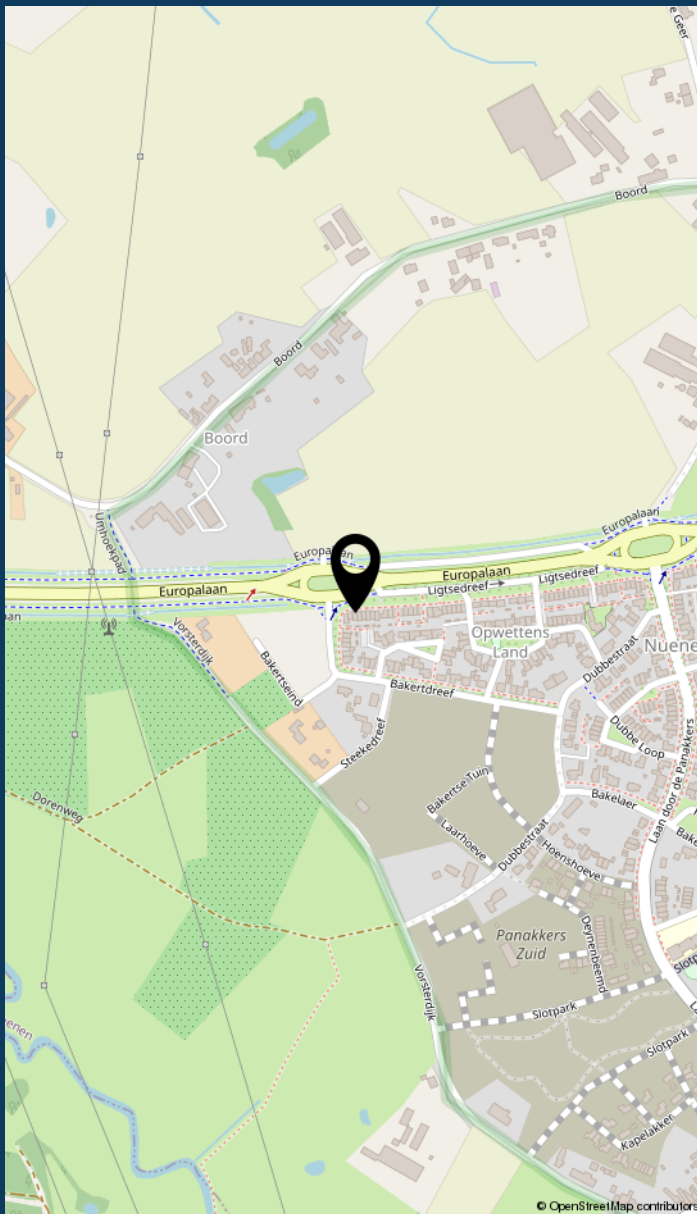
Berging



Parkeerplaats



## Points of interest



- Centrum van Nuener
- Jenaplanschool Het Mooiste Blauw
- Brede school De Dassenburcht
- Beschermd natuurgebied (stroomgebied de Dommel)
- Cultureel centrum Het Klooster
- Het Park met omliggende horeca
- Bushalte HOV aan de Europalaan
- Winkelcentrum WoensXL
- 2 Sterren restaurant De Lindenhof
- Winkelcentrum Kernkwartier
- Sportpark Wettenseind (voetbal, tennis en korfbal)
- Diverse scholen t.b.v. het voortgezet onderwijs
- Strandbad Enode

Locatie van de woning

# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 26%

15 - 24: 10%

25 - 44: 37%

45 - 64: 20%

65+: 7%



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 52%



Koop: 69%

Huur: 31%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en  
Nederwetten / Nuenen West

51%  
MANNEN

49%  
VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	🏠		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		🏠	
- losse (hang)lampen		🏠	
- Hanglamp zolder			🏠
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Planken trapkast	🏠		
- Tv meubel			🏠
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen	🏠		
- jaloezieën	🏠		
- (losse) horren/rolhorren			🏠
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	🏠		
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
<b>Overig, te weten</b>			
- Aquarium			🏠
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- 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"/>
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- 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"/>
- 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"/>
- toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Voordeur)bel	🏠		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	🏠		
Rookmelders	🏠		
(Klok)thermostaat	🏠		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	🏠		
Zonnepanelen	🏠		
Knikarm			🏠
Parasol		🏠	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
- boiler	🏠		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Beplanting	🏠		
Plantenbakken voortuin	🏠		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	🏠		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	🏠		
Kerstverlichting nok	🏠		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	🏠		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	🏠		

# ▶ LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- Bloempotten achtertuin		▲	
- Buitenlamp achterzijde woning		▲	



## 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](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