

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN  
KEES GEENENSTRAAT 13



# 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!**

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	€575.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2020
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	440 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Energielabel	A+++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming/warm water	vloerverwarming geheel, warmtepomp bodem



# ► OMSCHRIJVING

Op zoek naar een instapklare, energiezuinige woning waar je zó in kunt? Deze recent gebouwde en met zorg bewoonde woning combineert comfort, duurzaamheid en een luxe afwerking op hoog niveau. Met energielabel A+++, een warmtepomp, 10 zonnepanelen en zowel vloerverwarming als vloerkoeling in de gehele woning is deze woning met maar liefst 4 slaapkamers en een eigen parkeerplaats helemaal klaar voor de toekomst én heerlijk om in te wonen.

Je komt binnen in de hal met de luxe uitgevoerde toiletruimte, meterkast en een ruimte voor de warmtepomp. Vanuit hier loop je door naar de lichte en sfeervolle woonkamer. Dankzij de schuifpui heb je direct toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Extra handig is de provisiekast voor extra bergruimte.

De open keuken is luxe uitgevoerd en compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak met Quooker, koelkast, vrieskast en een combi oven/stoomoven, ideaal voor wie van koken houdt.

Op de 1e verdieping vind je drie slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer met inloopdouche voorzien van rainshower, wastafel, wandcloset en designradiator.

De 2e verdieping is verrassend ruim en multifunctioneel. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer, bergruimte, aansluitingen voor de wasapparatuur, de WTW-installatie en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij het dakraam is het ook hier prettig licht.

De volledig privacy biedende achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van verlichting, een wateraansluiting en een berging met elektra. Via de achterom bereik je het gezamenlijke binnenterrein met een eigen parkeerplaats en extra parkeerplekken voor bezoekers.

# ► OMSCHRIJVING

## LOCATIE

Gelegen in de karakteristieke wijk "de Barrier." In deze kindvriendelijke omgeving zijn alle voorzieningen zoals scholen, een speeltuin, de eendjesvijver, diverse sportfaciliteiten en doktersposten op korte afstand aanwezig. Overige voorzieningen zoals Winkelcentrum Woensel, het Maxima Medisch Centrum, Catharina Ziekenhuis, ASML, High Tech Campus, Fontys Hogescholen, TU/e, de internationale school, het stadscentrum en de uitvalswegen zijn tevens eenvoudig bereikbaar.

## UNIEKE KENMERKEN

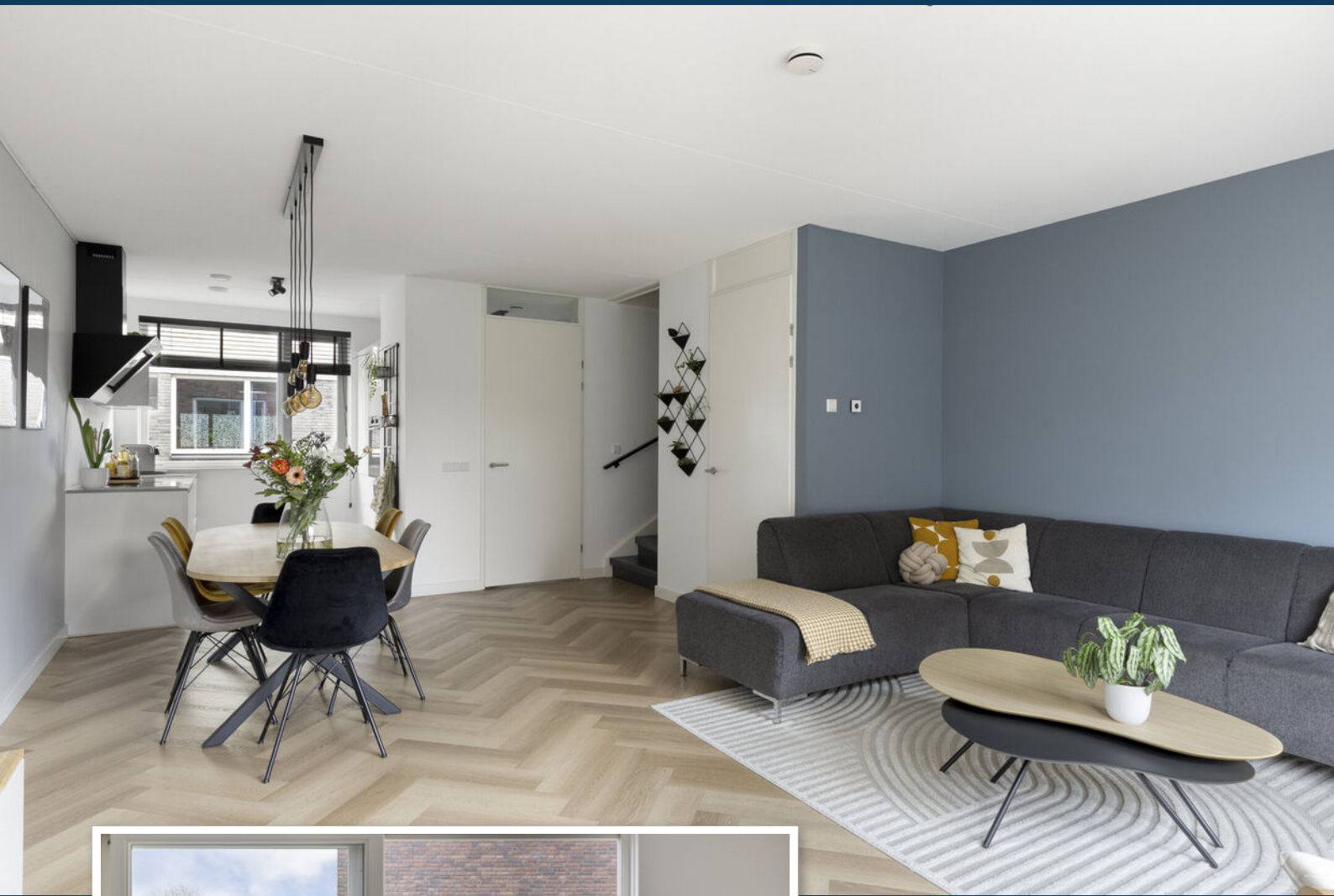
- Recent gebouwd en volledig geïsoleerd
- Energie label A+++
- Warmtepomp en 10 zonnepanelen
- Vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning en per ruimte regelbaar
- Instapklaar en zeer netjes bewoond
- Luxe uitgevoerde keuken met inbouwapparatuur
- 4 Slaapkamers
- Luxe uitgevoerde badkamer
- Fraai aangelegde achtertuin met berging en achterom
- Eigen parkeerplaats alsmede bezoekers parkeerplaatsen op eigen binnenterrein

Een woning als deze komt niet vaak voorbij, plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

# ▶ BEGANE GROND













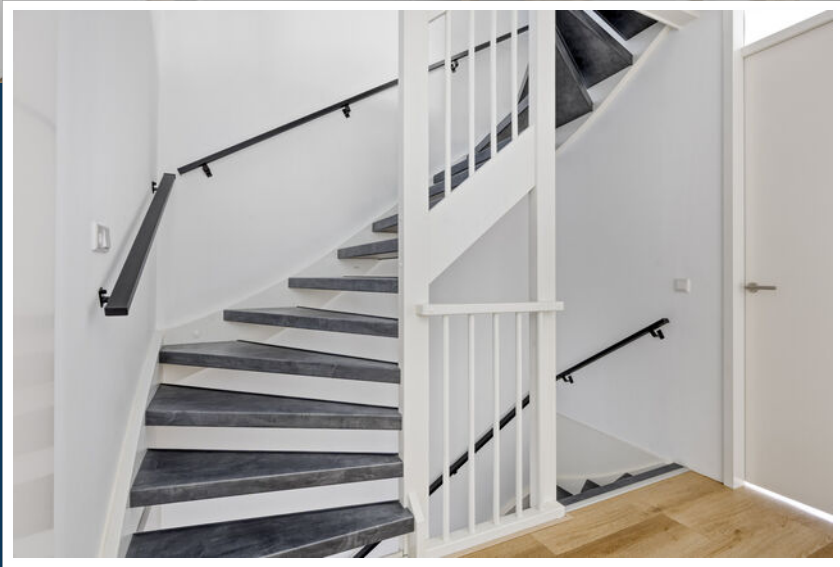




## EERSTE VERDIEPING









## TWEEDE VERDIEPING















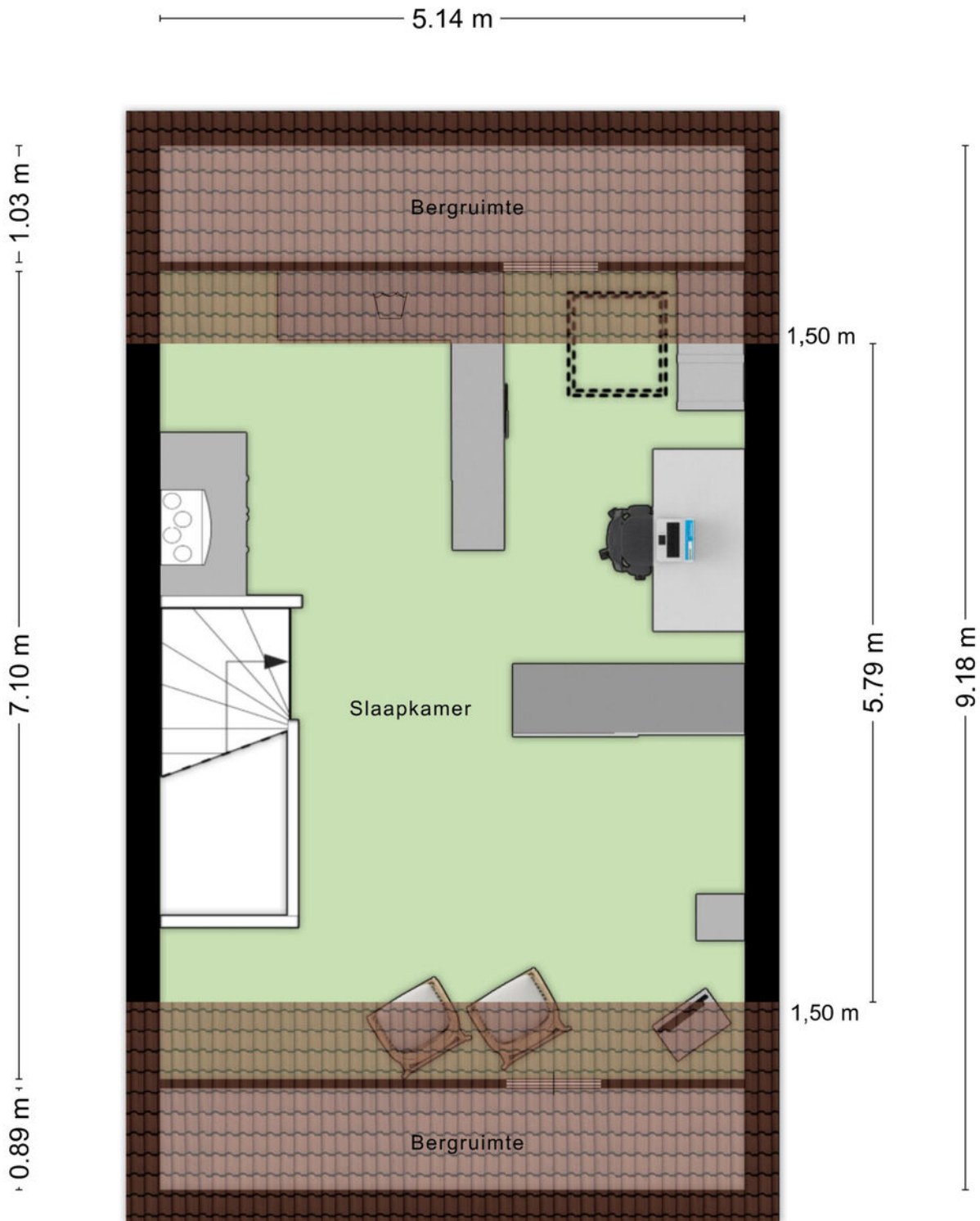
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## BEGANE GROND



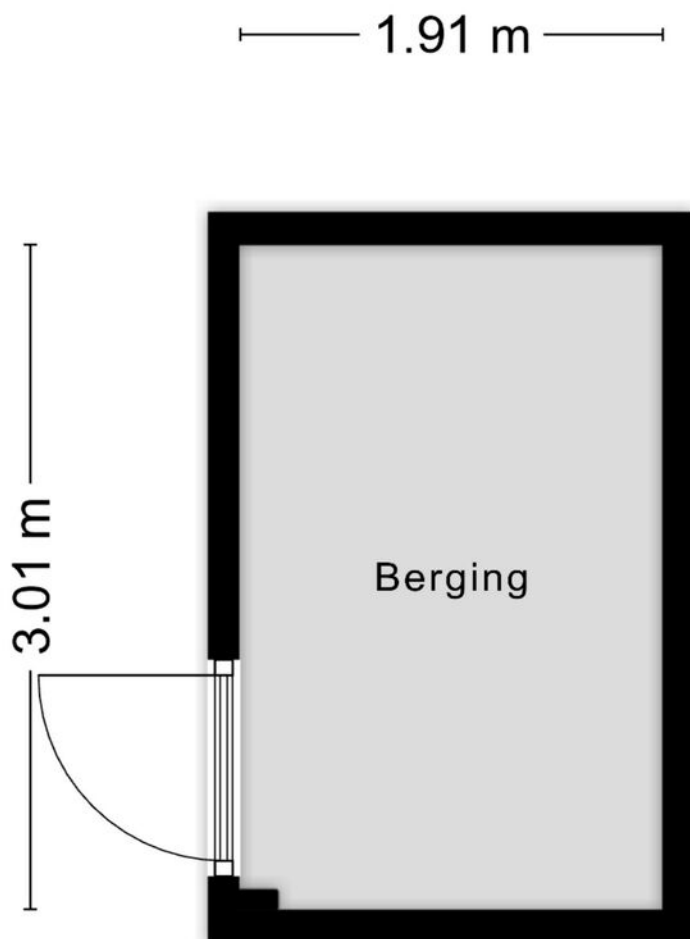
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## EERSTE VERDIEPING



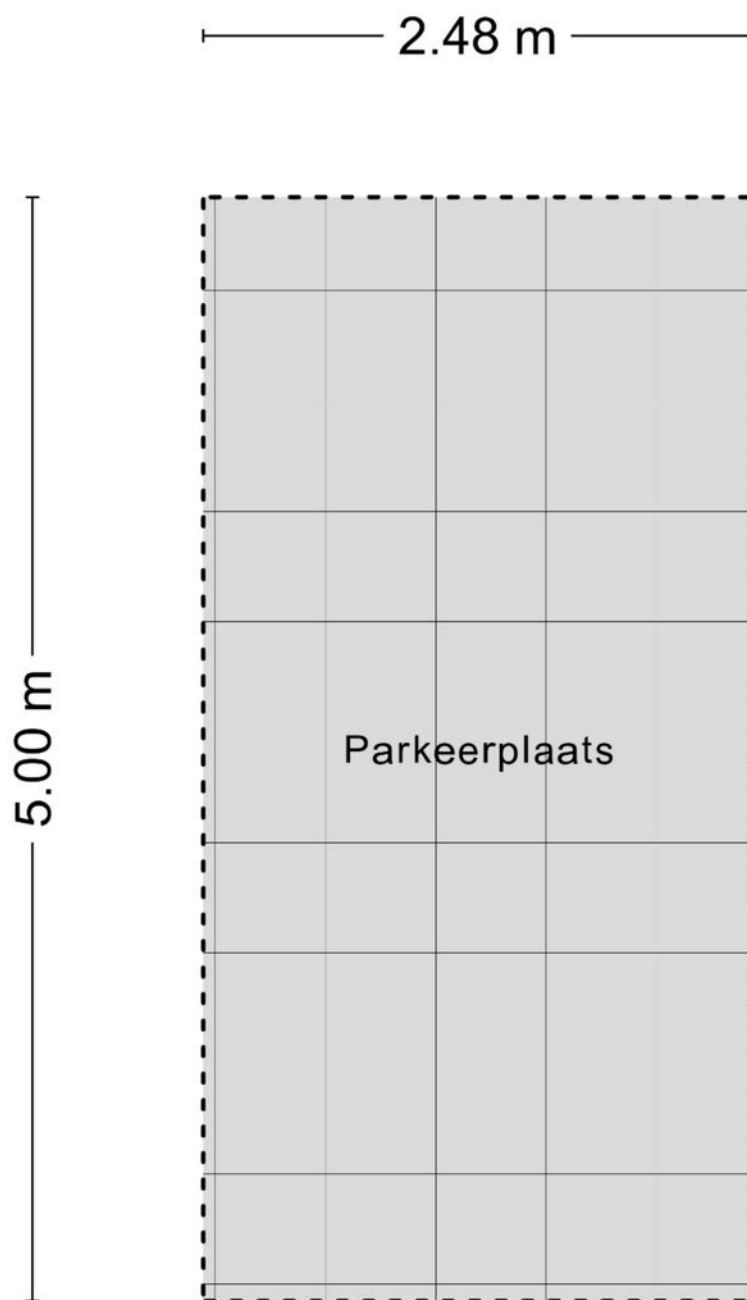
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


**BERGING**



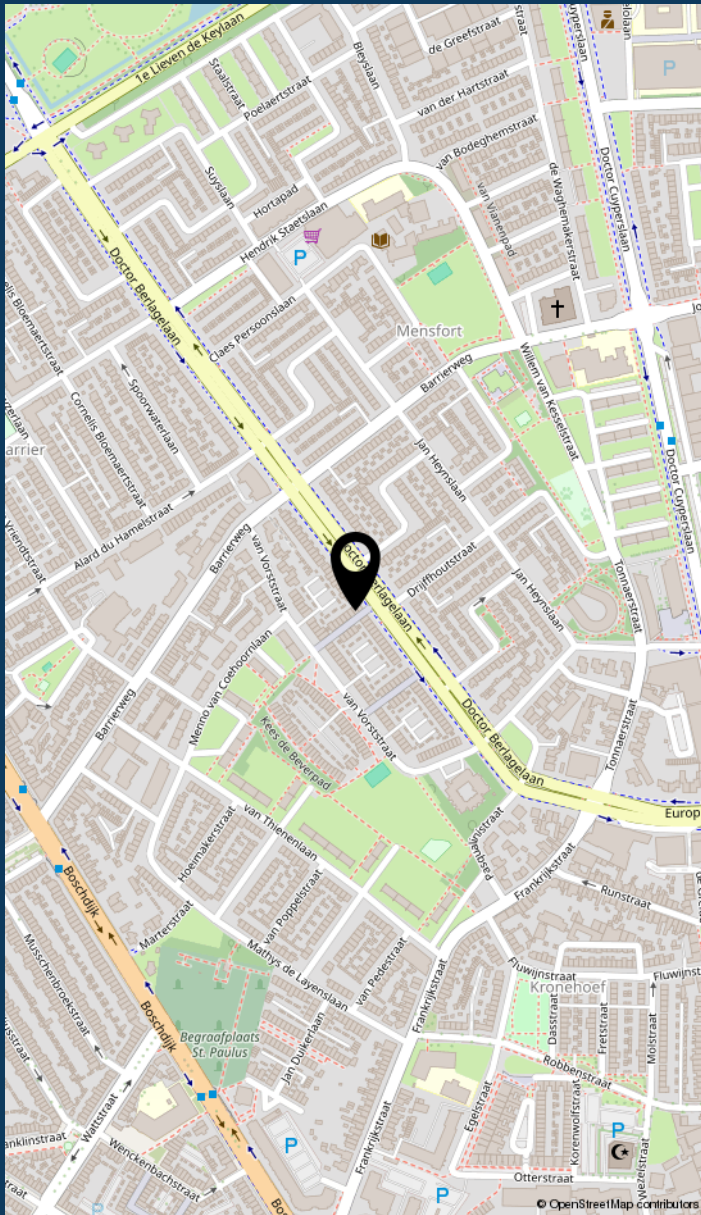
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PARKEERPLAATS**



<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 20 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 7939</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>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- losse (hang)lampen		▲	
- Buitenlampen voor- en achtergevel	▲		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kledingkast slaapkamer 1 + keuken/wasmachinemebel zolder	▲		
- Legplanken trapkast	▲		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	▲		
- gordijnen	▲		
- jaloezieën	▲		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	▲		
- PVC plak vloer (Beneden)	▲		
- PVC klik vloer (1ste verdieping)	▲		
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsel	▲		
- Houten omlijsting warmtewisselaars	▲		
- Wasmachine (Haier HW80 B14636 - aangeschaft in 2020)			▲
<b>Woning - Keuken</b>			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>	▲		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	▲		

# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- afzuigkap	▲		
- koel-vriescombinatie	▲		
- vaatwasser	▲		
- Quooker	▲		
- Combi Oven-Stoomoven	▲		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- fontein	▲		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	▲		
- wastafel	▲		
- wastafelmeubel			▲
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- Hoge kast badkamer			▲
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	▲		
Rookmelders	▲		
(Klok)thermostaat	▲		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	▲		
Zonnepanelen	▲		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- Warmtepomp (brine-water met eigen bronnen)	▲		



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- WTW (mechanische ventilatie)	▲		
- Vloerverwarming/vloerkoeling + regelsysteem	▲		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	▲		
Beplanting	▲		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	▲		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	▲		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		▲	
Regenton	▲		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	▲		
<b>Overig - Contracten</b>			
VVE - Parkeerterrein (131,52€ per jaar)	▲		

# ▶ 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.

### 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](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