

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
VAN AITZEMASTRAAT 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 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.

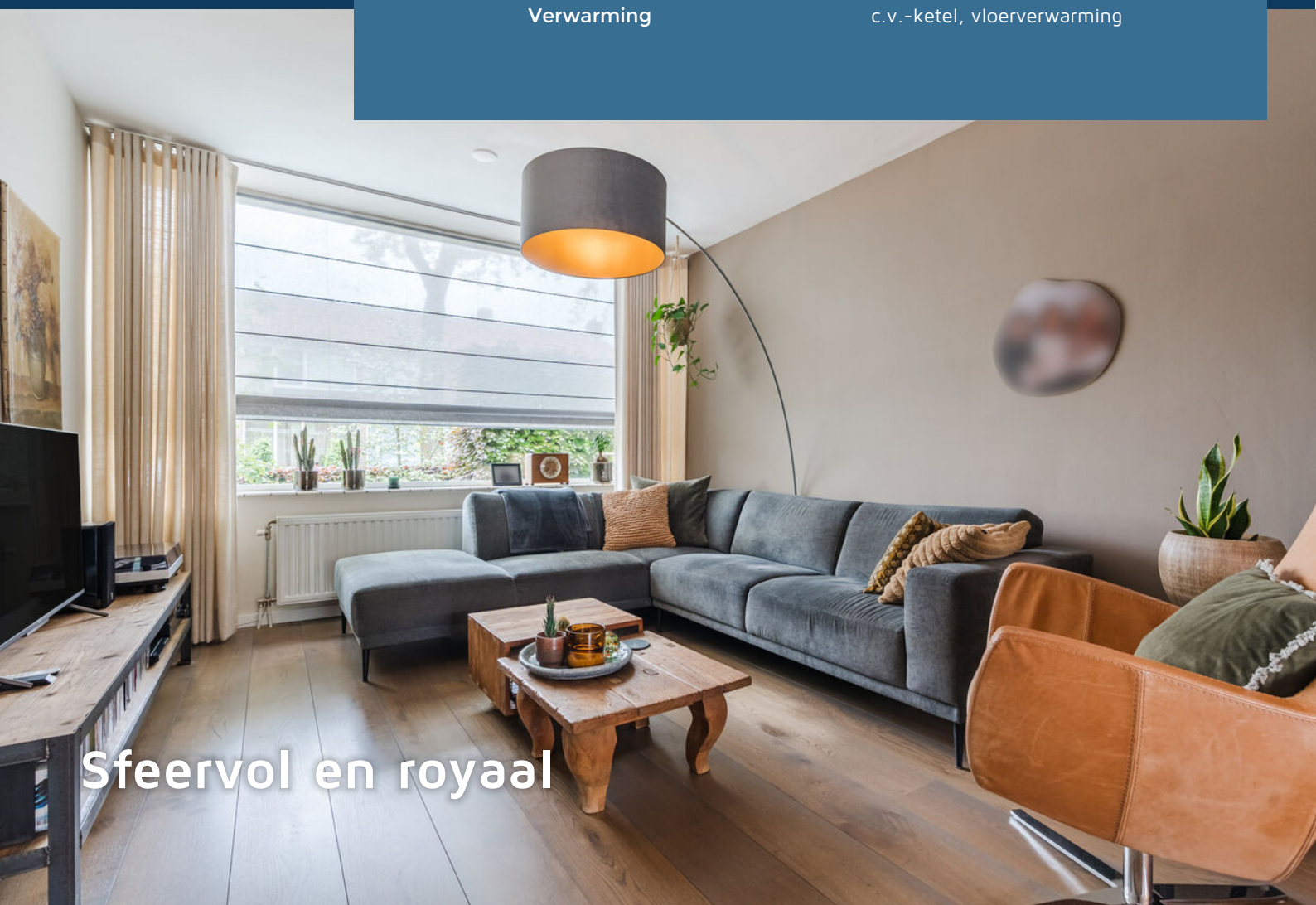


VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?
LIKE ONS & MIS NIETS!



► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€465.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1961
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	416 m ³
Woonoppervlakte	103 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Overig inpandige ruimte	12 m ²
Externe buitenruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Tuinligging	noordoost
Tuin afmetingen	925 cm x 600 cm
Energielabel	B
Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, isolerend glas
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming



Sfeervol en royaal

► OMSCHRIJVING

OVER DE VOLLE BREEDTE UITGEBOUWD, FLINK VERDUURZAAMD EN 4 COMFORTABELE SLAAPKAMERS

Op een centrale plek in Eindhoven met vele voorzieningen binnen handbereik, staat deze fors uitgebouwde en keurig afgewerkte tussenwoning met een fijne, onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin.

In 2022 is dit mooie huis op de begane grond flink uitgebouwd. Hierdoor is de woonkamer fors groter geworden. Daardoor kan er met gemak een royale zithoek worden geplaatst en blijft er nog volop ruimte over voor een riante eettafel. De keuken ligt in de uitbouw en staat in open verbinding met het zit- en eetgedeelte. Hier is ten tijde van de verbouwing een uitgebreide keukeninrichting geplaatst die van alle gemakken is voorzien. Doordat er bij het verbouwen van de benedenverdieping goed is nagedacht, is er in de uitbouw ook nog eens hele fraaie werk-/speelhoek gerealiseerd.

Openslaande deuren bieden toegang tot de aantrekkelijke achtertuin. Met een diepte van een ongeveer 10 meter is de achtertuin ook riant te noemen. Op meerdere plekken kan er volop worden genoten van de zon en onder de diepe overstek kun je ook lekker in de schaduw zitten. Verder is er een grote, stenen berging gerealiseerd en is het gangpad, dat zich achter de tuin bevindt, toegankelijk via een poort.

► OMSCHRIJVING

Op de 1e en 2e verdieping liggen 4 ruime slaapkamers. De overloop en de 2 grootste slaapkamers op de 1e etage beschikken over een vaste kast en achter de schotten op de zolderslaapkamer kunnen tal van spullen worden opgeborgen. Verder ligt op de 1e etage ook de badkamer en met de hier aanwezige wastafel en douche is er van de ruimte in deze compacte badkamer optimaal gebruik gemaakt.

De ligging aan een fraaie, rustige straat met veel volwassen groen is meer dan aangenaam. Kinderen kunnen hier veilig spelen, maar dat kan ook op een van de vele speelplekken in Prinsejagt. Deze wijk staat bekend als een zeer prettige woonomgeving en dit komt vooral door de ligging ten opzichte van diverse voorzieningen zoals (basis)scholen, Winkelcentrum WoensXL, het Catharina Ziekenhuis en meerdere sportaccommodaties (o.a. tennis, voetbal en een binnenzwembad). Verder liggen er een aantal bushaltes in de directe omgeving van deze mooie tussenwoning en de verbinding met het wegennet is uitstekend!

► OMSCHRIJVING

Wat er verder nog belangrijk is:

- De woning is op de begane grond in 2022 rigoureuus verbouwd/ uitgebouwd;
- Speelse erker-uitbouw aan de voorzijde;
- De uitgebreide keukeninrichting is tijdens de verbouwing vernieuwd en onder andere voorzien van een koel-/vriescombinatie, een close-in boiler, een vaatwasser en een combioven;
- Keurige vloerafwerking op iedere verdieping (eikenhout/laminaat);
- De vloer in de woonkamer en de keuken is voorzien van vloerverwarming;
- Alle wanden en plafonds in deze woning zijn netjes/strak afgewerkt (grotendeels stucwerk);
- De woning is voorzien van dak,- spouwmuur- en vloerisolatie;
- Nagenoeg alle (hard)houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing (veelal HR++ glas);
- 9 Zonnepanelen (circa 1.300 kWh teruglevering per jaar);
- Het raam van de slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een elektrisch te bedienen rolluik;
- HR cv combi-ketel (Remeha Tzerra, bouwjaar 2018);
- De meterkast bestaat uit 10 groepen met aardlekbeveiliging;
- Glasvezel- en kabelaansluiting;
- Gelegen aan een zeer rustige, veilige straat met mooi, volwassen groen.



De uitbouw aan de voorzijde maakt de uitstraling van deze uitgebouwde tussenwoning speels en aantrekkelijk

Bij binnenkomst is het al direct duidelijk: dit huis is keurig en eigentijds afgewerkt.

De entree biedt o.a. plaats aan een garderoberuimte en het toilet is nog niet zolang geleden helemaal gemoderniseerd.

► Volop ruimte en toch heel sfeervol



▶ Gezellig eten met vrienden of familie

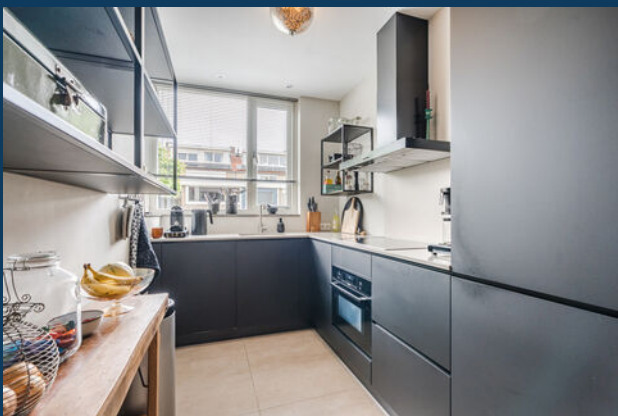




**ETEN EN
RELAXEN IN EEN
PERFECTE
COMBINATIE**



Semi-open keuken in de uitbouw... van alle gemakken voorzien





BIJZONDER FIJNE SPEEL- OF WERKHOEK



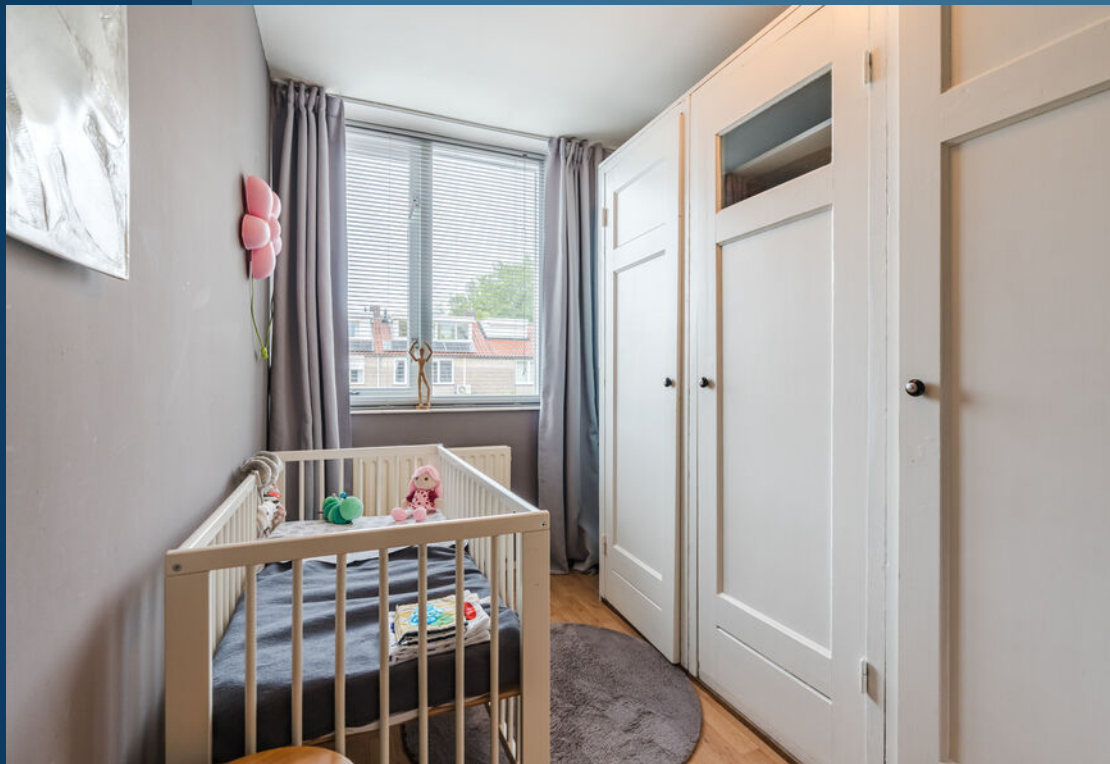
Optimaal genieten van het buitenleven



► Royale ouderslaapkamer



► Slaapkamer 2 en 3... verrassend groot

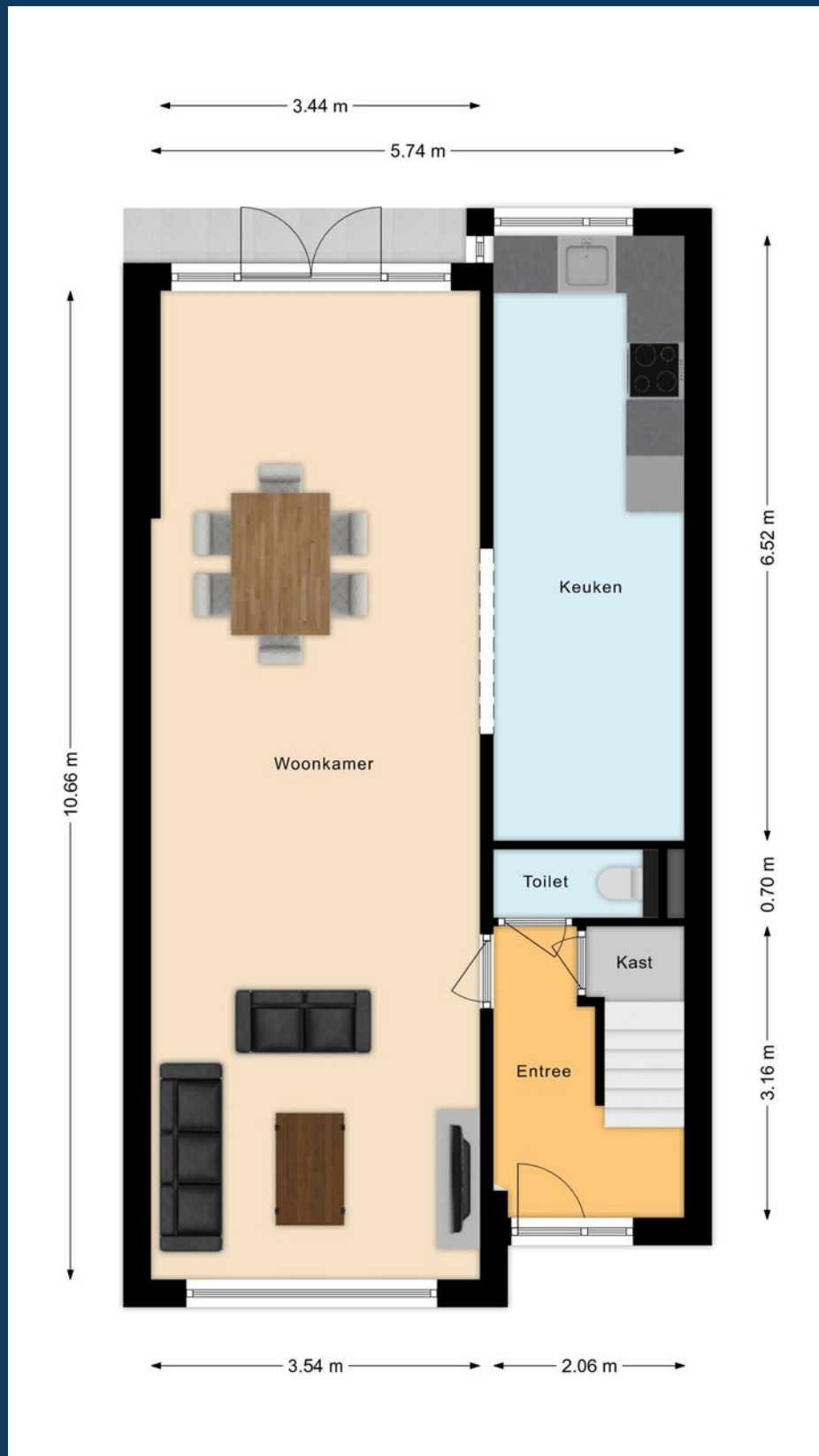


► **Compleet tot rust komen met een heerlijke
douche**





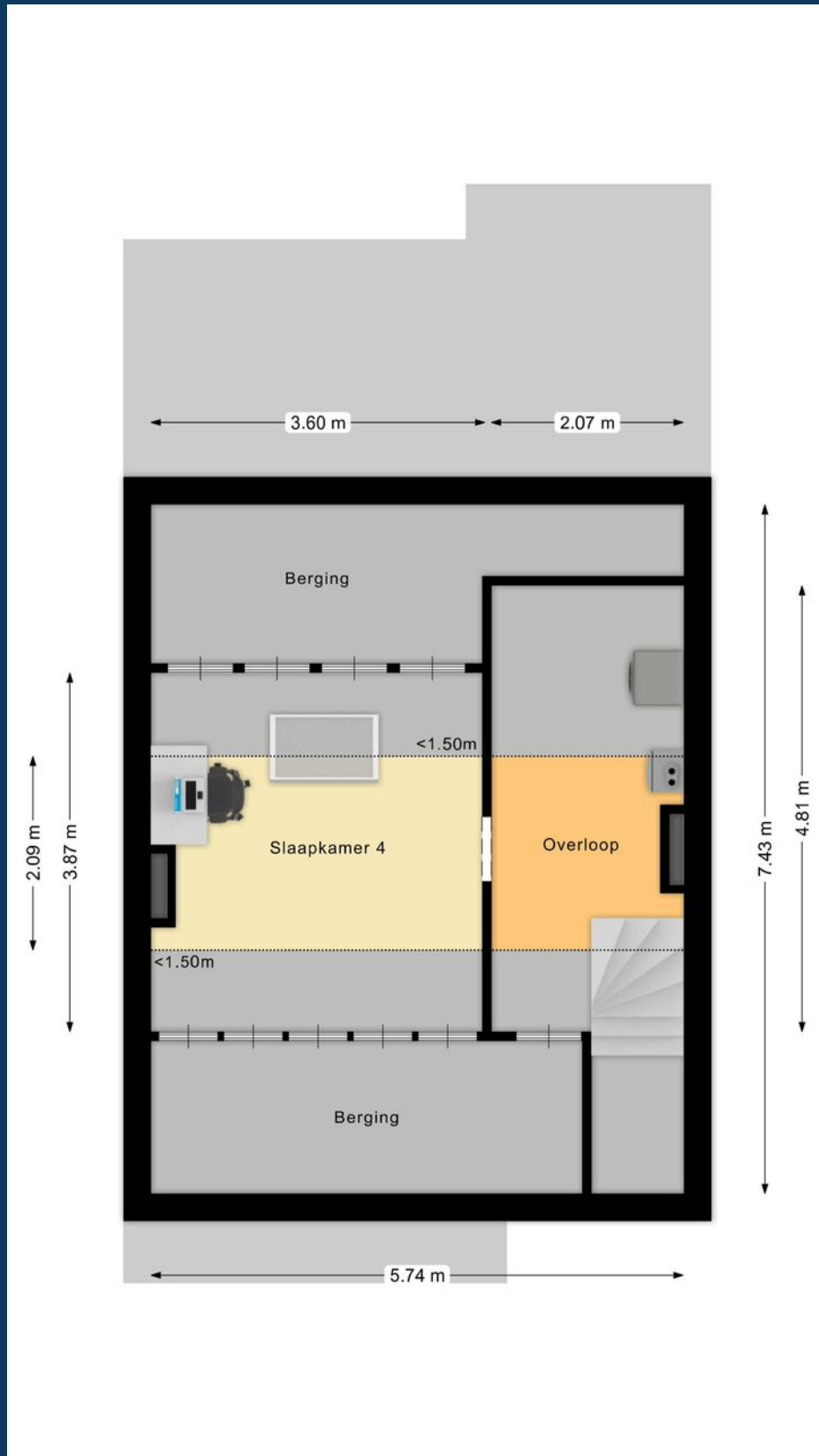
SLAAPKAMER 4 OP DE ZOLDER- VERDIEPING



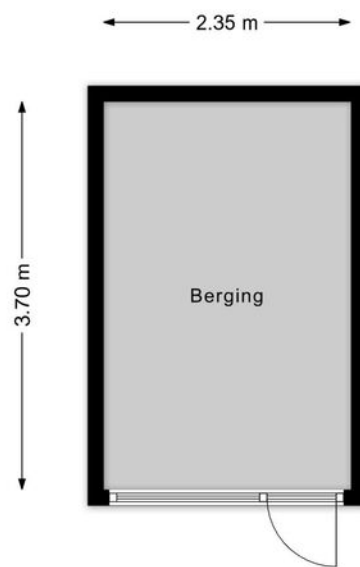
Begane grond



Eerste verdieping




Tweede verdieping



Berging

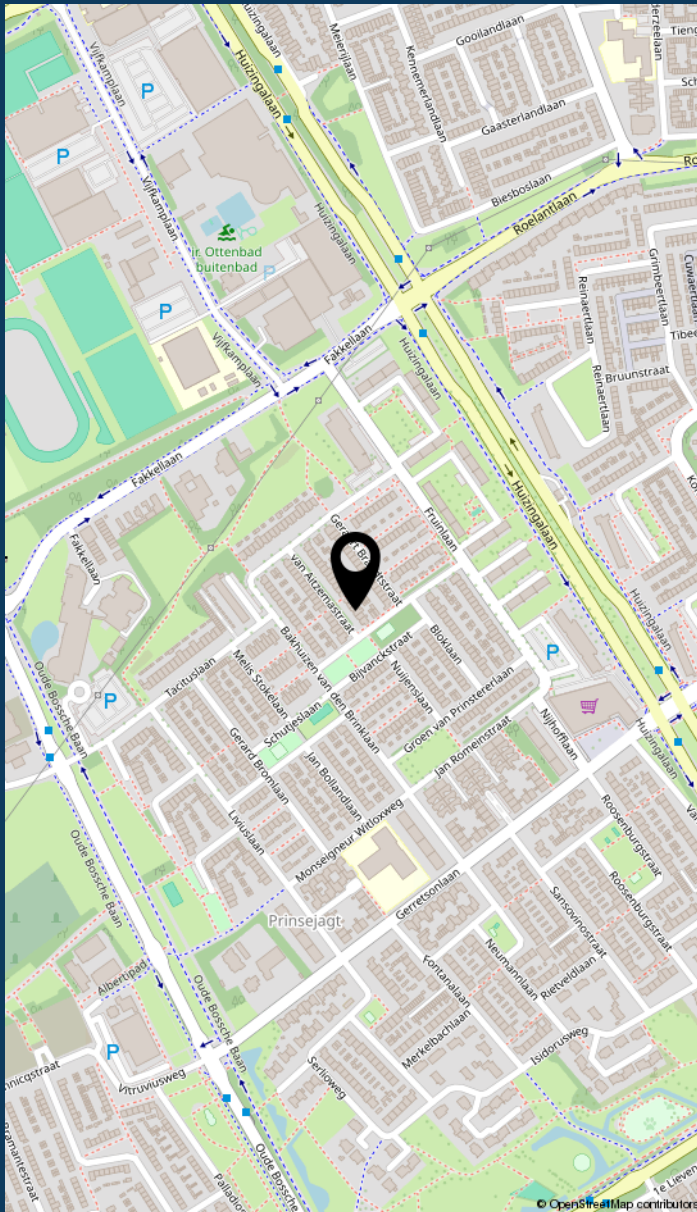


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 3235</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

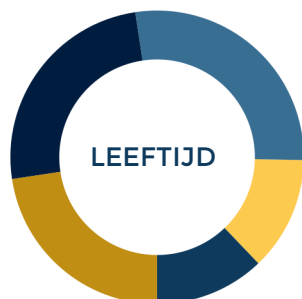
Points of interest

- Winkelcentrum WoensXL
- Catharina ziekenhuis
- Jumbo supermarkt
- Busstation Woensel (HOV-lijn)
- Fontys Hogescholen
- TUE
- Stedelijk College
- Basisschool De Korenaar
- Lieven de Key park
- Sportpark Woensel Noord
- Zwembad ir. Ottenbad
- Stadscentrum Eindhoven
- Centraal Station



Locatie van
de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 12%

15 - 24: 12%

25 - 44: 28%

45 - 64: 25%

65+: 23%



Eenpersoons: 52%

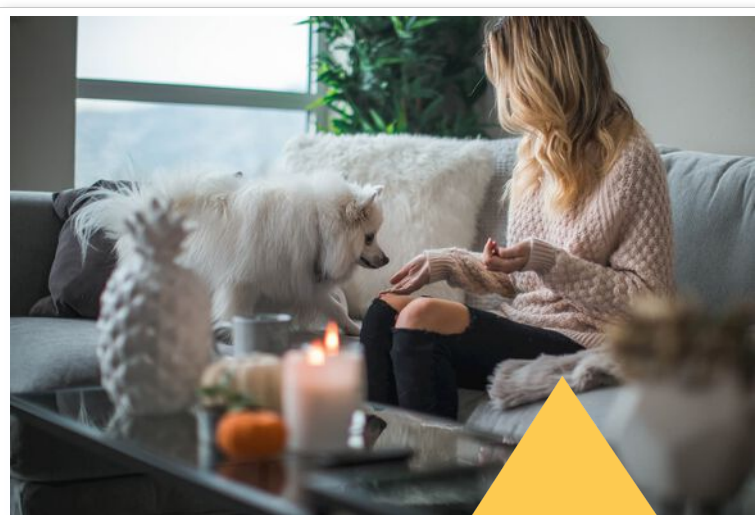
Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 23%



Koop: 47%

Huur: 53%



Buurtinformatie - Eindhoven / Prinsejagt

51%
MANNEN

49%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	▲		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	▲		
- losse (hang)lampen		▲	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand kleine slaapkamer	▲		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			▲
- gordijnen			▲
- overgordijnen			▲
- jaloezieën			▲
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	▲		
- laminaat	▲		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	▲		
- afzuigkap	▲		
- combi-oven/combimagnetron	▲		
- koel-vriescombinatie	▲		
- vaatwasser	▲		
- warmwater boiler	▲		

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder		▲	
- toiletborstel(houder)		▲	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	▲		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	▲		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	▲		
Rookmelders	▲		
(Klok)thermostaat	▲		
Rolluiken	▲		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	▲		
Waterslot wasautomaat		▲	
Zonnepanelen	▲		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	▲		
- boiler	▲		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	▲		
Beplanting	▲		
Tuin - Verlichting/installaties			



▶ LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Bebouwing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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.

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

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