

WOON WENSEN WAAR MAKEN



NUENEN
NOL RENDERSHOF 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 bouwjaaren, 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	2011
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	373 m ³
Woonoppervlakte	92 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Tuinligging	zuidoost
Tuin afmetingen	1250 cm x 550 cm
Energie label	A
Isolatie	dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming



Volop lichtinval en daardoor nog ruimtelijker

► OMSCHRIJVING

Kindvriendelijke ligging, ideaal voor starters en scherp geprijsd

De beste omschrijving voor deze woning is "knus en comfortabel" en dit zie je ook meteen terug in de sfeervolle woonkamer. Door het vele glas aan de achterzijde komt er hier ongekend veel licht binnen en het uitzicht op de achtertuin is daardoor optimaal. Er is niet alleen ruimte voor een grote zithoek, maar ook voor een flinke eettafel en daardoor kunnen relaxen en eten in dit leuke huis op een uitstekende manier worden gecombineerd.

De entree is verder meer dan ruim (met meterkast en een keurig toilet) en er bevindt zich een provisiekast onder de trapopgang. De open keuken ligt aan de voorzijde van het huis en de hier geplaatste keukeninrichting beschikt over een schiereiland en is verder van alle gemakken voorzien.

De achtertuin is niet alleen toegankelijk via de openslaande deuren, maar ook via een loopdeur. Door de ligging op het zonnige zuidoosten kan er hier de gehele dag worden genoten van de zon. De talrijke planten en bomen, waaronder ook veel fruitbomen en -planten, zorgen voor een ongekend groen gevoel en tegen de achtergrens van het perceel is er een grote, houten berging gebouwd. Achter de tuin ligt een gangpad waardoor de berging gemakkelijk met een fiets of met een scooter te bereiken is.

► OMSCHRIJVING

Op de 1e verdieping liggen 3 fijne slaapkamers en met een oppervlakte van bijna 12 m², ruim 11 m² en meer dan 8 m² komen deze kamers heel dicht bij elkaar in de buurt. De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en met een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel kom je hier niets tekort. Tot slot is er aan bergruimte geen gebrek, want via een vlizotrap in 1 van de slaapkamers is een tweetal riante bergzolders bereikbaar.

Verder is de ligging aan een doodlopend hofje erg aantrekkelijk en dat komt vooral ook door het prachtige, vrije uitzicht dat je vanuit hier hebt over de akkers die aan de rand van Nederwetten liggen. Kinderen kunnen in de veilige straten en in de groene zone rondom deze woning onbezorgd hun gang gaan (alleen bestemmingsverkeer) en in de gehele wijk zijn er meerdere openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Het sympathieke dorp Nederwetten biedt tenslotte volop mogelijkheden op het gebied van sport (tennis, voetbal), horeca en onderwijs (brede school). Daarnaast liggen er rondom het dorp diverse natuurgebieden waar heerlijk gewandeld of gefietst kan worden. Nederwetten ligt tot slot op slechts 10 fietsminuten van het centrum van Nuenen, maar ook het centrum van Eindhoven is binnen 15 minuten met de auto te bereiken.

Bijzonderheden:

- Leuke, relatief nieuwe tussenwoning, ideaal voor starters;
- Uitgebreide keukeninrichting met o.a. een 5-pits gaskookplaat, een vaatwasser, een combi-oven, een koelkast en een granieten werkblad;
- De toilet en de badkamer zijn keurig/eigentijds afgewerkt;
- De vloer op de begane grond is voorzien van een mooie laminaatvloer in de woonkamer gecombineerd met een stijlvolle tegelvloer in de keuken;
- De vloer op de begane grond is volledig uitgerust met vloerverwarming (als hoofdverwarming);
- Op de 1e verdieping ligt een fraaie pvc-vloer;
- Alle wanden zijn strak afgewerkt (structuurverf/stucwerk) en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk;
- De ramen van de slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een rolluik;
- Het raam van de slaapkamer aan de voorzijde en het raam in de keuken zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens;
- Uitstekend geïsoleerd (energielabel A);
- Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Grote kastruimte op de overloop op de 1e verdieping met HR cv combi-ketel (Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2011);
- De keuken, het toilet en de badkamer worden mechanisch geventileerd (mechanische ventilatie unit is recentelijk vernieuwd);
- Hoge, stompe binnendeuren zonder bovenlicht;
- Kabel- en glasvezelaansluiting;
- Alle vloeren, wanden en plafonds zijn keurig afgewerkt.



Rustiger kan het eigenlijk niet,
want in dit doodlopende hofje
komt alleen maar
bestemmingsverkeer

Voor de woning liggen meer dan voldoende openbare
parkeerplaatsen, maar ook in de rest van de wijk is het makkelijk om
een parkeerplek te vinden.

Aan het einde van de straat ligt een prachtige groene zone waar je
heerlijk kunt wandelen of de hond uit kunt laten. In het speeltuintje dat
in de buurt ligt kunnen kinderen veilig spelen.

► Dat is lekker binnenkomen





Relaxen en eten tot in de perfectie gecombineerd





► Koken is hier geen kunst





**Optimaal genieten van het buitenleven
in de zonovergoten achtertuin**



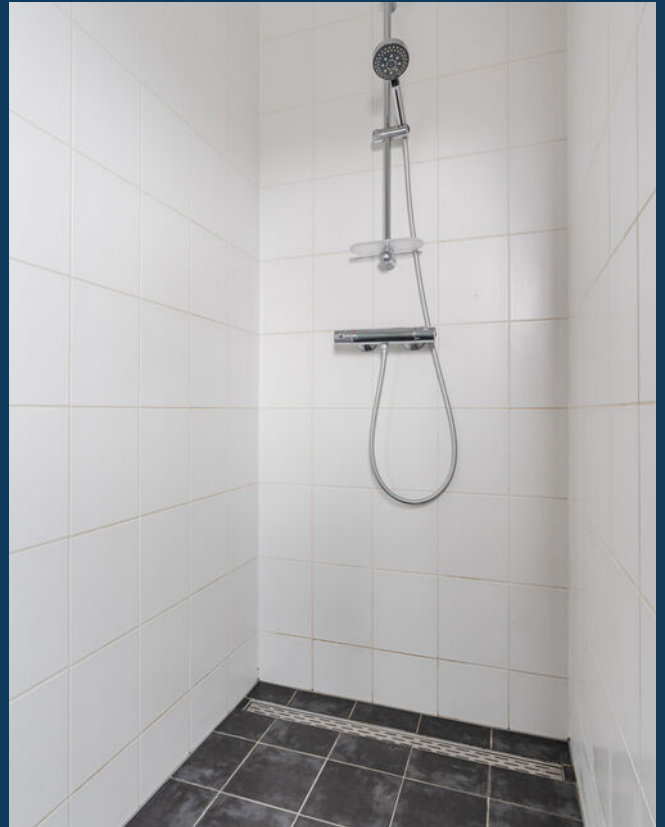


► 3 comfortabele slaapkamers

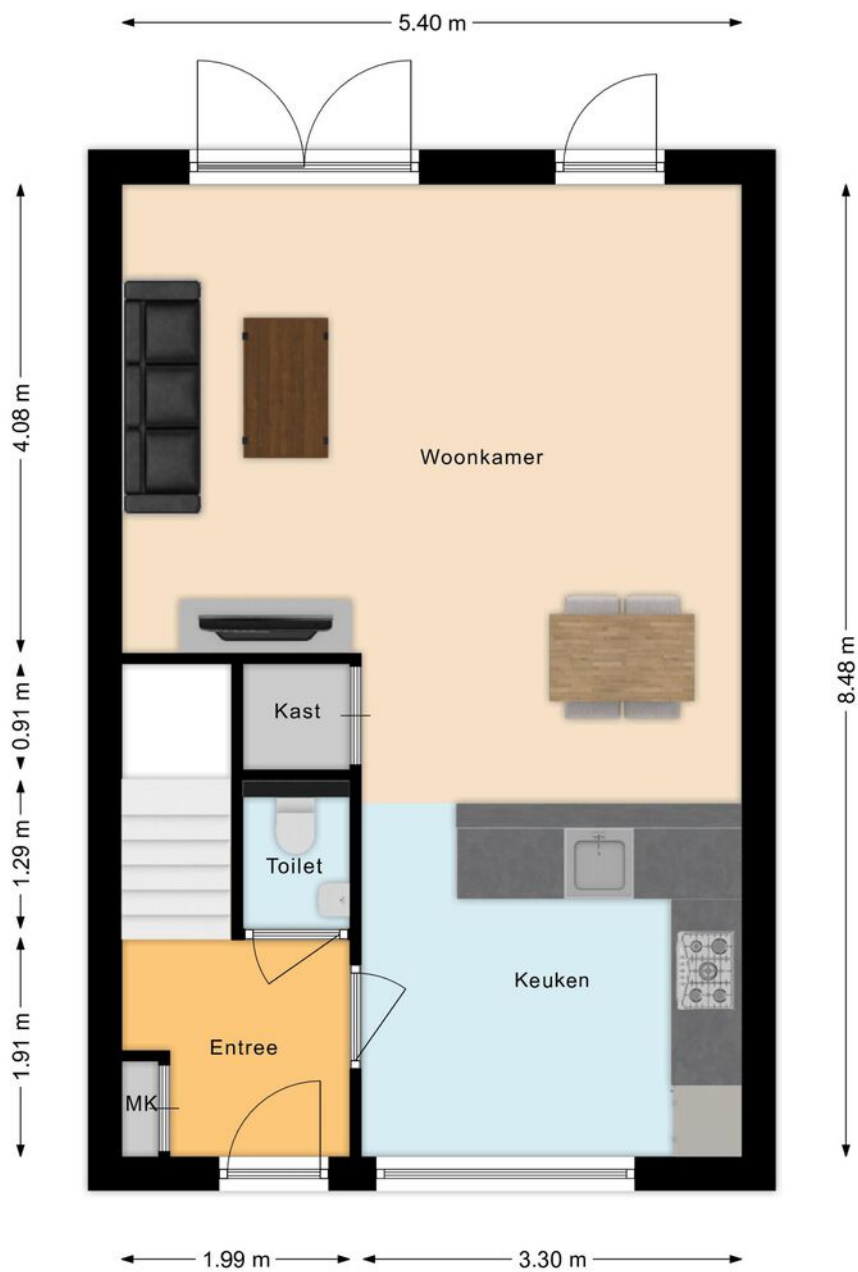




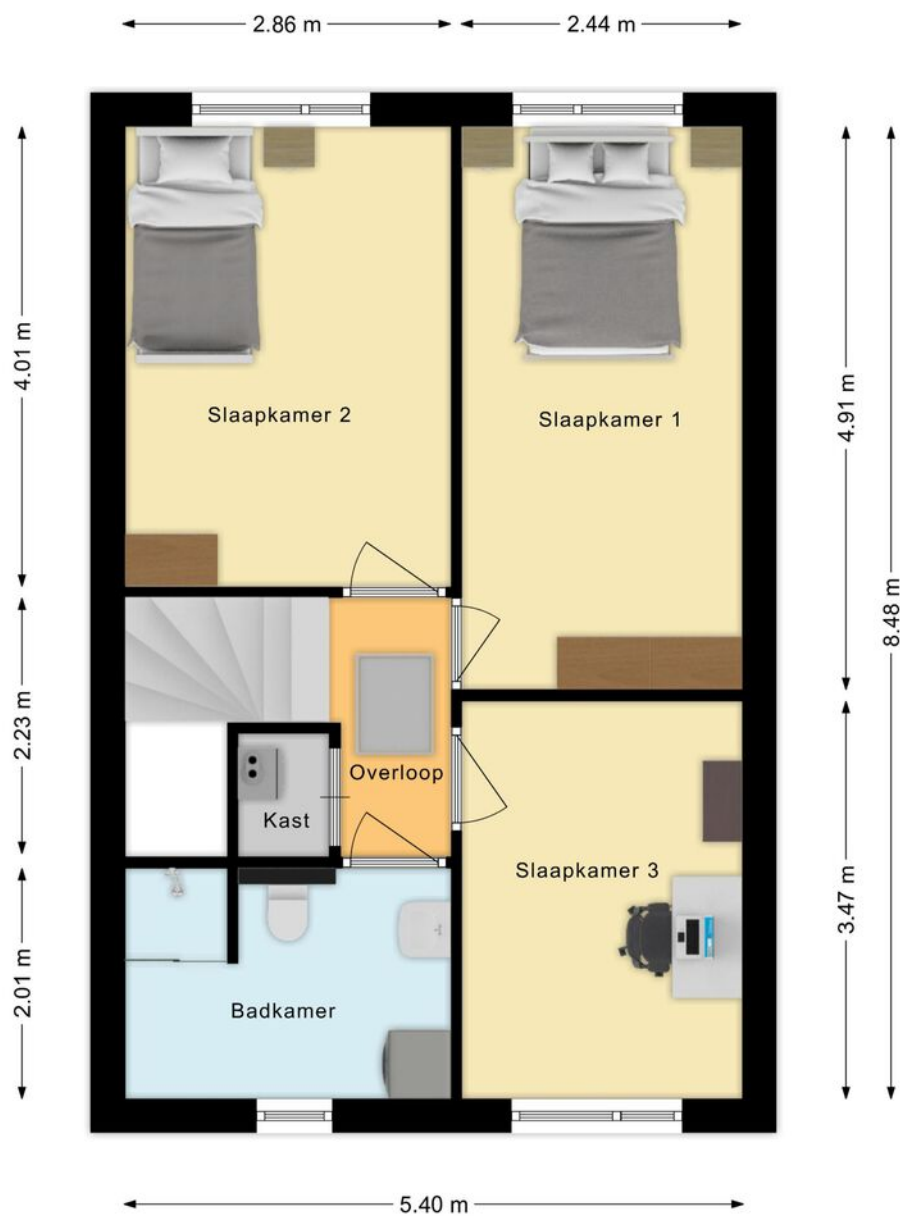
Eigentijdse badkamer



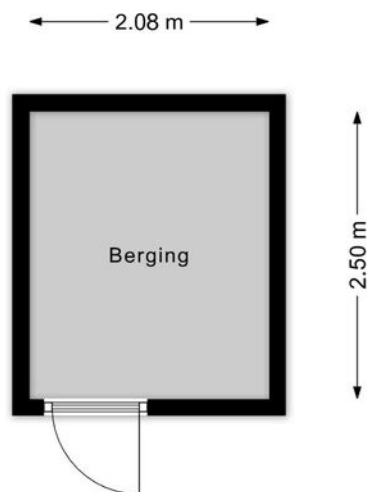




Begane grond



Eerste verdieping



Berging

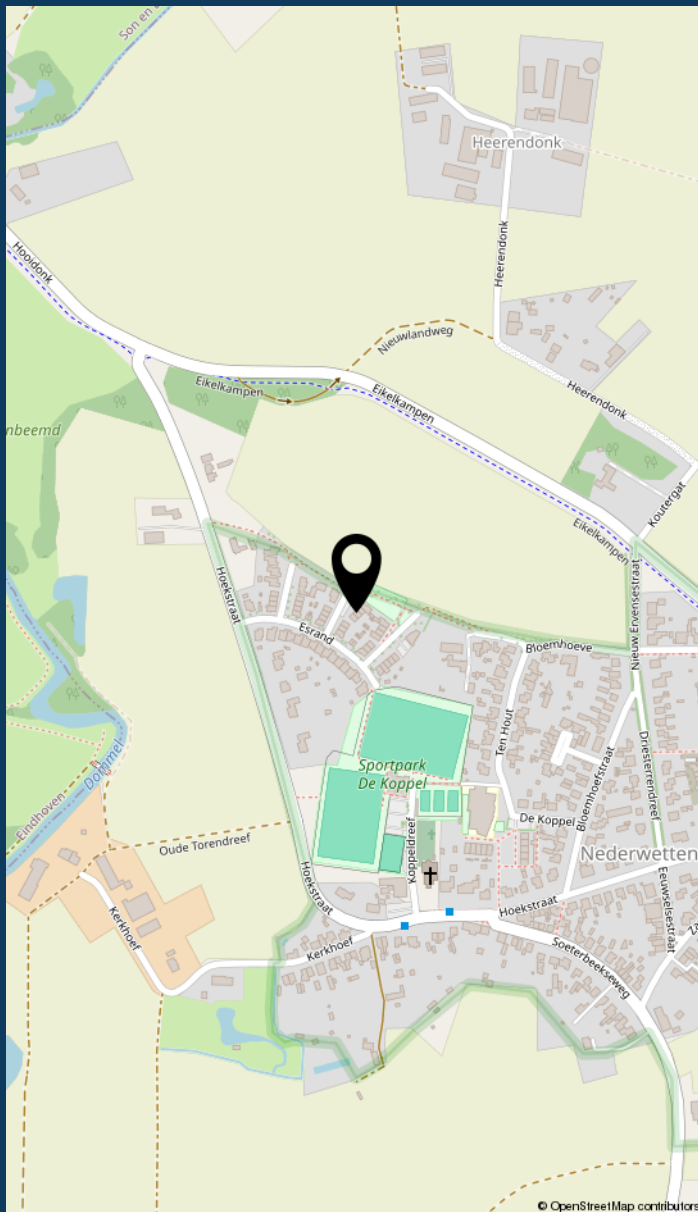


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuenen
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4224
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



Points of interest

- Levendig dorp met veel jonge kinderen waar volop activiteiten worden georganiseerd (o.a en dorpsfestijn en een dorpsquiz)
- Centrum van Nuenen
- Basisschool Sint Jozef
- Kinderdagopvang
- Sport BSO Nuenen
- Dorpshuis De Koppelaar
- Sportpark De Koppel (voetbal, tennis)
- Beschermd natuurgebied Nuenens Broek
- Restaurant Sereh
- Brasserie/Café De Kruik
- Gastronomisch erf Vaderland
- Diverse wandel- en fietsroutes in de prachtige natuurgebieden rondom het dorp (waaronder het Nuenens Broek)



Locatie van de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 30%

65+: 24%



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 37%



Koop: 88%

Huur: 12%



Buurtinformatie - Nuenen, Gerwen en
Nederwetten / Nederwetten

51%
MANNEN

49%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	🏠		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- Plafonieres		🏠	
- Wandlampen	🏠		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken berging onder trap	🏠		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	🏠		
- gordijnen			🏠
- vitrages	🏠		
- rolgordijnen	🏠		
- lamellen	🏠		
- (losse) horren/rolhorren	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	🏠		
- plavuizen	🏠		
Overig, te weten			
- Uittrekbare waslijn grootste (blauwe) slaapkamer bij raam	🏠		
- Klimmer haakjes bij achterdeur		🏠	
Woning - Keuken			



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Klok)thermostaat			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Sunwise screens (met zuignappen) op maat voor overige ramen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Dwerg walnoot voortuin			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			



► 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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

► 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.



Renting or buying a house in the Netherlands?
Choose an NVM real estate agent

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
HELPE
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