

# WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN  
OLYMPIALAAN 110



# WE HELPE JE WOON WENSEN WAAR TE MAKEN

## MET EEN GERUST HART

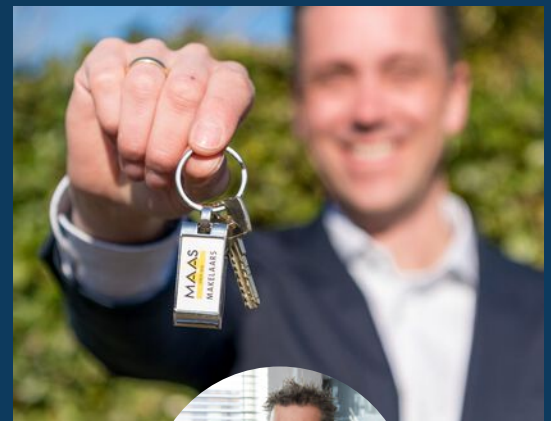


Graag begeleiden we je in de spannende zoektocht naar je nieuwe huis of bij de verkoop van je huidige thuis. Als ervaren makelaar maken we daarbij écht het verschil. Doelgericht en als geen ander op de hoogte van de actuele stand van zaken op de huizenmarkt zijn wij er om je woonwens waar te maken.

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.

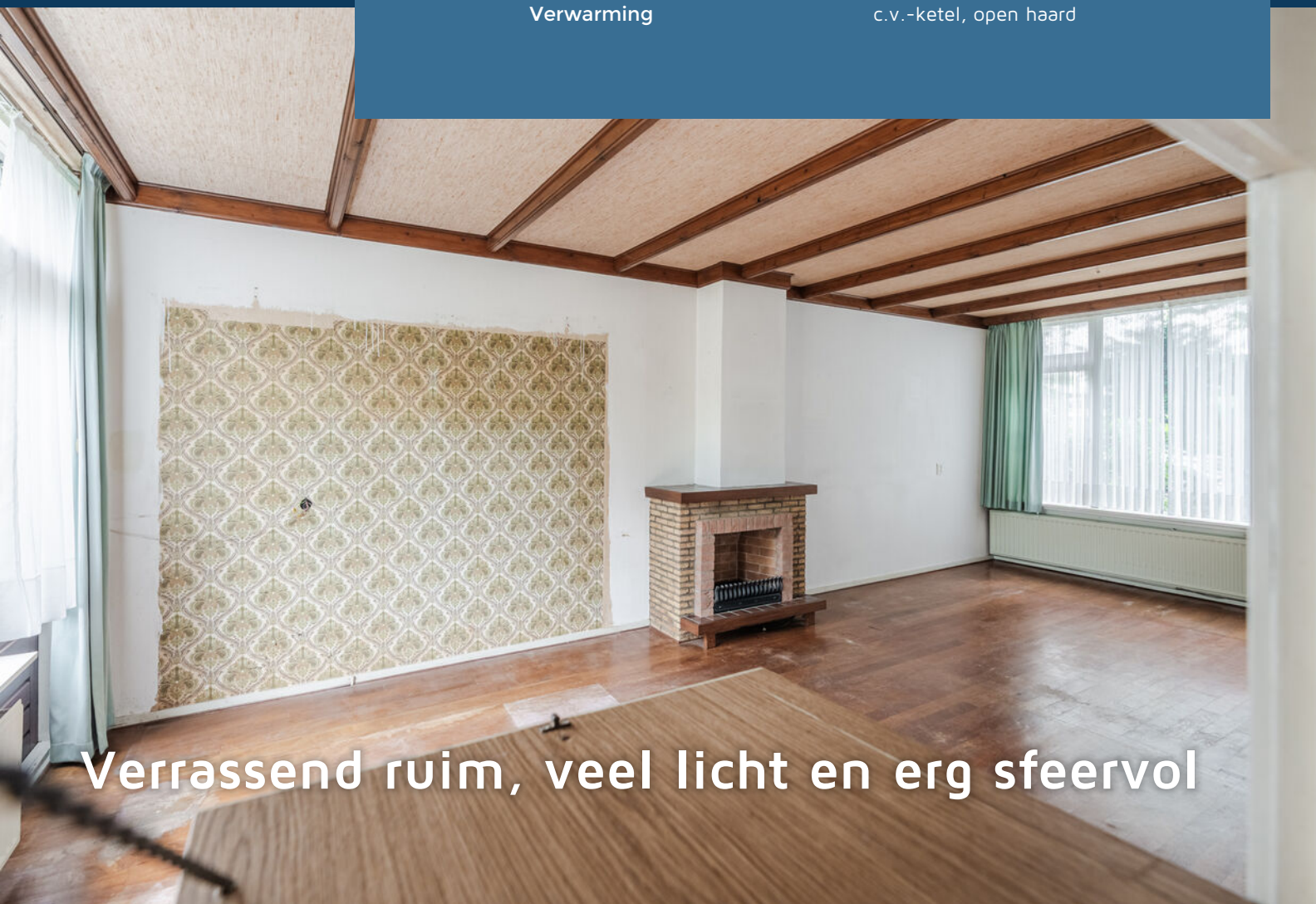


VOLG JE ONS AL OP SOCIAL MEDIA?  
LIKE ONS & MIS NIETS!



## ► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€375.000,- k.k.
Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1962
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	381 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	203 m <sup>2</sup>
Tuinligging	noordwest
Tuin afmetingen	2200 cm x 650 cm
Energie label	D
Isolatie	geen isolatie
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, open haard



Verrassend ruim, veel licht en erg sfeervol

# ► OMSCHRIJVING

Verrassend leuke tussenwoning die nog geheel naar eigen smaak is af te werken met een 22 meter diepe achtertuin en vrij uitzicht aan de voorzijde.

Ben je op zoek naar een leuke woning met volop potentie? Dan is dit de woning die je zoekt! Op de eerste plaats ligt deze tussenwoning op een plek die heel erg bijzonder is. Vanuit deze tussenwoning kijk je namelijk vrij uit op een fraai sportpark en in de ongekend diepe achtertuin lijkt je wel in een bos te wonen. Het is dus een oase van privacy en rust.

Het huis heeft een woonoppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup> en dat biedt al volop mogelijkheden om comfortabel te wonen. De woonoppervlakte is zelfs nog flink uit te breiden door een vaste trap naar de 2e verdieping te realiseren. Hier kan dan een prachtige extra slaapkamer worden gecreëerd. De afwerking is enigszins gedateerd en er kunnen nog behoorlijk wat stappen worden gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Dit, in combinatie met de scherpe vraagprijs, vormt een prima basis om dit huis naar jouw eigen smaak aan te passen om zo jouw droomwoning te realiseren.

Het huis beschikt nagenoeg nog over de originele indeling en biedt verrassend veel leefruimte wat zorgt voor veel flexibiliteit. Op de eerste plaats is dit meteen bij binnenkomst al zichtbaar in de ruime ontvangsthal, maar misschien nog wel meer als je de grote doorzonwoonkamer betreedt. De van het woongedeelte afgescheiden keuken ligt aan de achterzijde van het huis en vanuit hier is een later aangebouwd portaal te bereiken.

# ► OMSCHRIJVING

De 3 slaapkamers op de 1e verdieping hebben alle een uiterst goed formaat (2 slaapkamers van ongeveer 11 m<sup>2</sup> en 1 slaapkamer van bijna 8 m<sup>2</sup>). In het verleden bevonden zich op deze etage 4 slaapkamers, maar de kleinste slaapkamer is een aantal jaar geleden omgebouwd tot een badkamer. Deze badkamer is eigentijds ingericht en beschikt over een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel. De oude badkamer met de authentieke terrazzo vloer is in al die jaren bewaard gebleven en hier kan genoten worden van een verfrissende douche.

De grote zolder, die bereikbaar is met een vlizotrap, biedt heel veel bergruimte. De hoogte van de nok maakt het mogelijk om hier is een 4e slaapkamer van te maken en deze verdieping kan nog extra worden vergroot door aan de achterzijde een dakkapel te plaatsen.

Tot slot biedt de tuin volop mogelijkheden om te genieten van de buitenlucht. Door de enorme diepte van 22 meter heb je in deze tuin meer dan genoeg privacy. Daarnaast geeft het vele volwassen groen het gevoel dat je midden in de natuur woont. In de tuin is een grote berging met een aangebouwde overkapping aanwezig en er is voldoende plek over om nog een tuinhuis/werkruimte te realiseren. Tot slot biedt een poort toegang tot een gangpad aan de zijkant (doordat het gangpad niet achter deze tuin doorloopt, is de tuin extra diep).

De ligging van de woning is ideaal. Op minder dan vijf kilometer afstand liggen de High Tech Campus, ASML en het Maxima Medisch Centrum. Winkelvoorzieningen, (basis)scholen, sportaccommodaties, het sfeervolle Sint Trudoplein en het bruisende Strijp 5 bevinden zich daarnaast ook binnen een straal van circa 500 meter. De supersnelle HOV-lijn tussen Eindhoven en Veldhoven ligt aan de Noord-Brabantlaan en ook de snelwegen rondom Eindhoven zijn erg goed bereikbaar.

GEWELDIGE LIGGING, VOLOP POTENTIE EN AANTREKKELIJK GEPRIJSD

# ► OMSCHRIJVING

Belangrijke kenmerken:

- Gewilde ligging, net buiten de binnenring;
- Een tussenwoning met ontzettend veel potentie op het gebied van afwerking, verbouwen en het verbeteren van de duurzaamheid;
- Volop mogelijkheden om de indeling verder te optimaliseren en om het huis helemaal naar eigen smaak af te werken;
- In de woonkamer zijn de open haard en het originele doorgeefluik naar de keuken is nog altijd aanwezig;
- Keurige toiletruimte en een tijdloos afgewerkte badkamer;
- Praktische, verdiepte kelderkast onder de trapopgang;
- Ongekend diepe achtertuin;
- Vrijstaande stenen berging met aangebouwde overkapping;
- Achterom via poort aan de zijkant;
- Verwarming en warm water via een HR cv combi-ketel (Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2016);
- De ramen in de woonkamer zijn voorzien van op afstand te bedienen rolluiken.

GEWELDIGE LIGGING, VOLOP POTENTIE EN AANTREKKELIJK GEPRIJSD



## ► Ruime binnenkomst!



De entree is ruim en hier bevinden zich ook een toilet en een zeer praktische provisiekast.



► Veel licht, gezellig en goed indeelbaar





# VAN DE WOONKAMER AFGESCEIDEN KEUKEN



De keuken is afgescheiden van de woonkamer en beschikt nog over het originele doorgeefluik.

Het is mogelijk om de muur tussen de woonkamer en de keuken te verwijderen, waardoor het ruimtelijke gevoel nog groter wordt.



**In de achtertuin krijg je het ultieme groene gevoel**



## ► De eerste verdieping





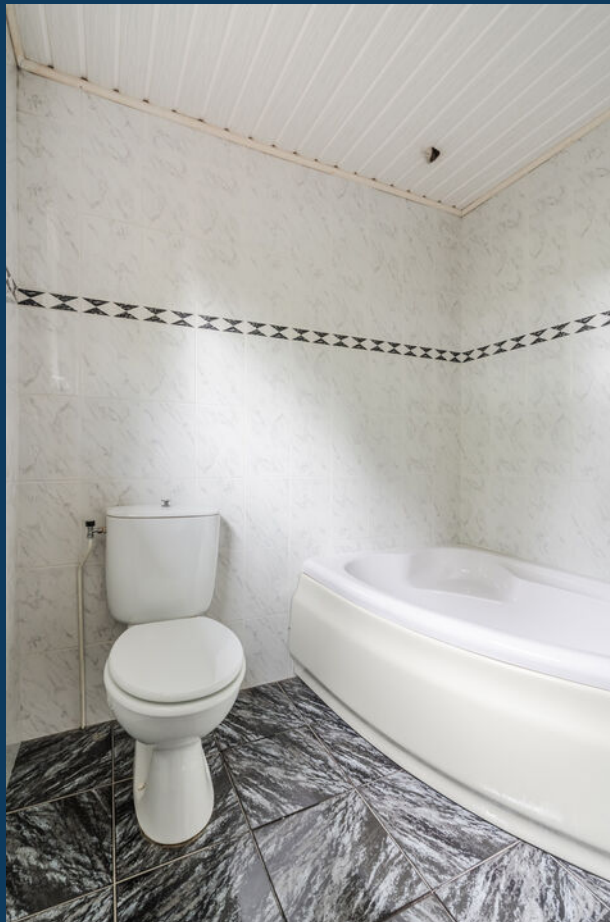
## 3 volwaardige slaapkamers



► Lekker ontspannen na een drukke dag

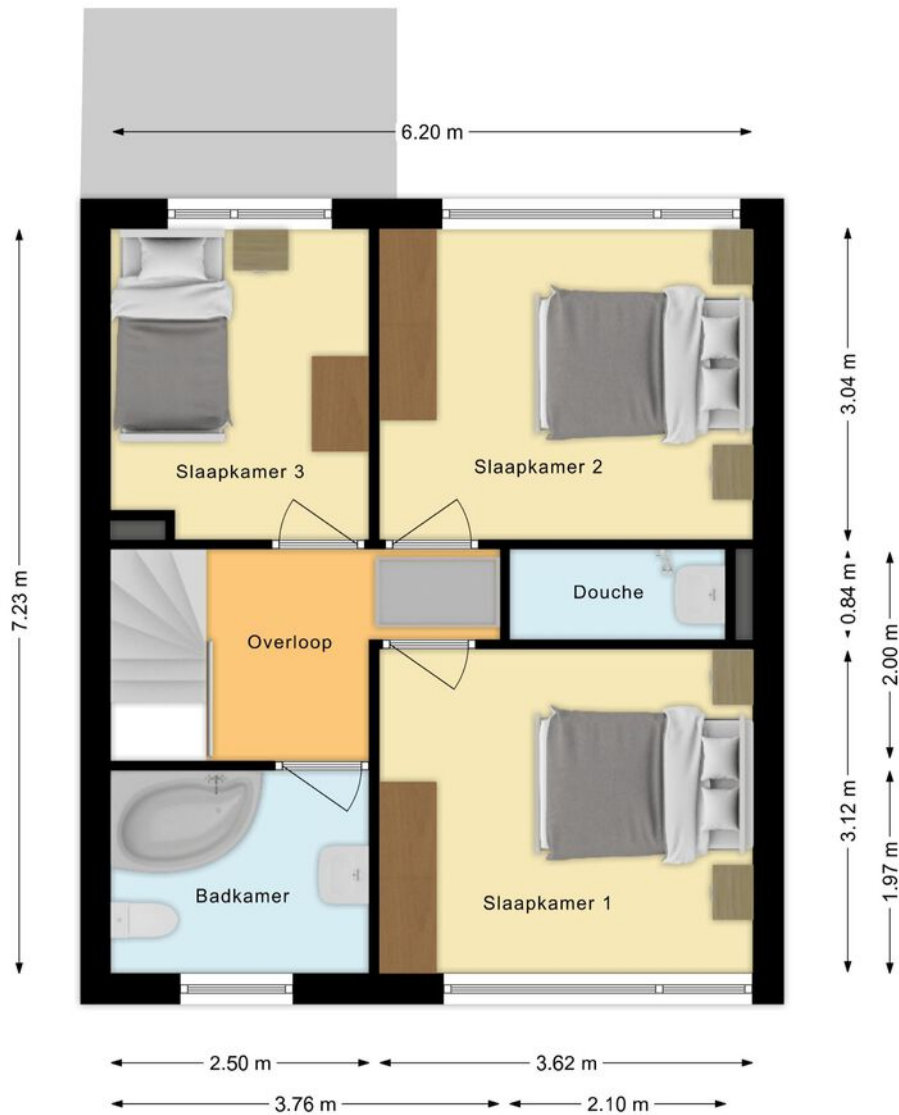


## ► Keurige en tijdloze afwerking

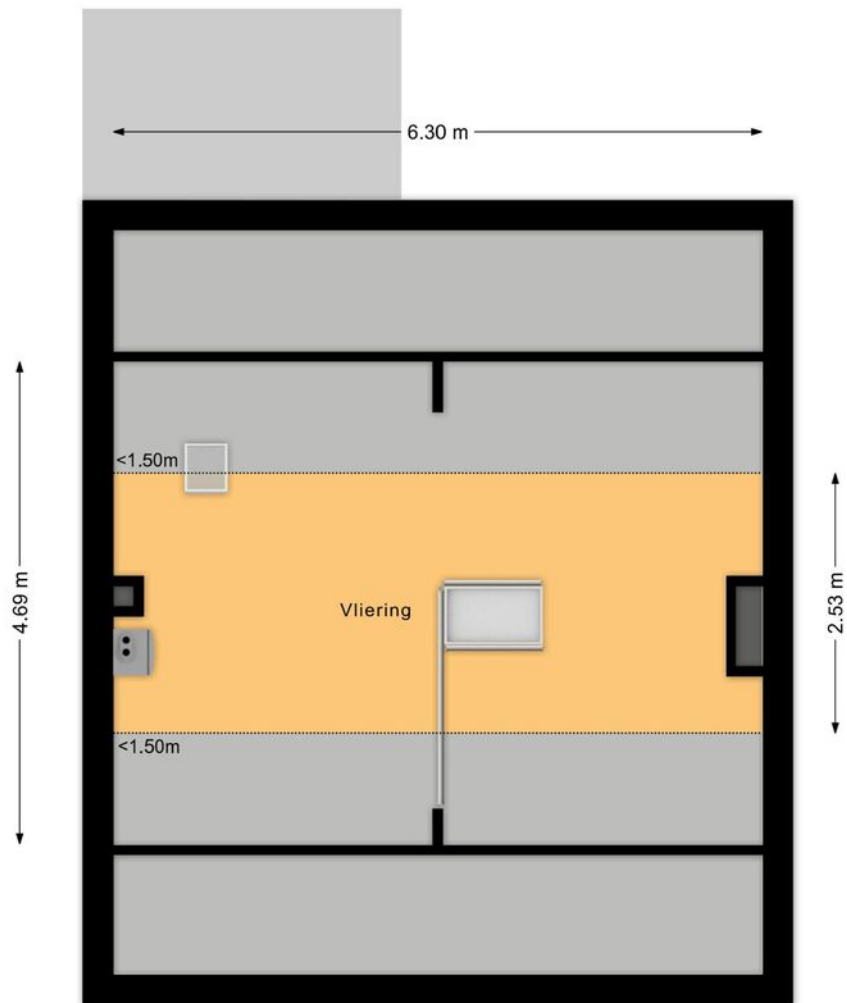




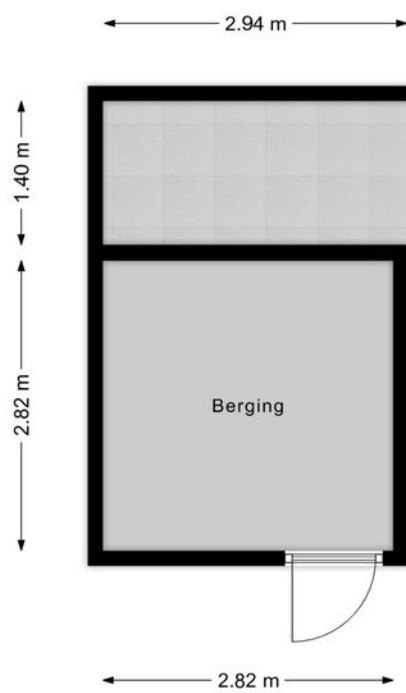
## Begane grond



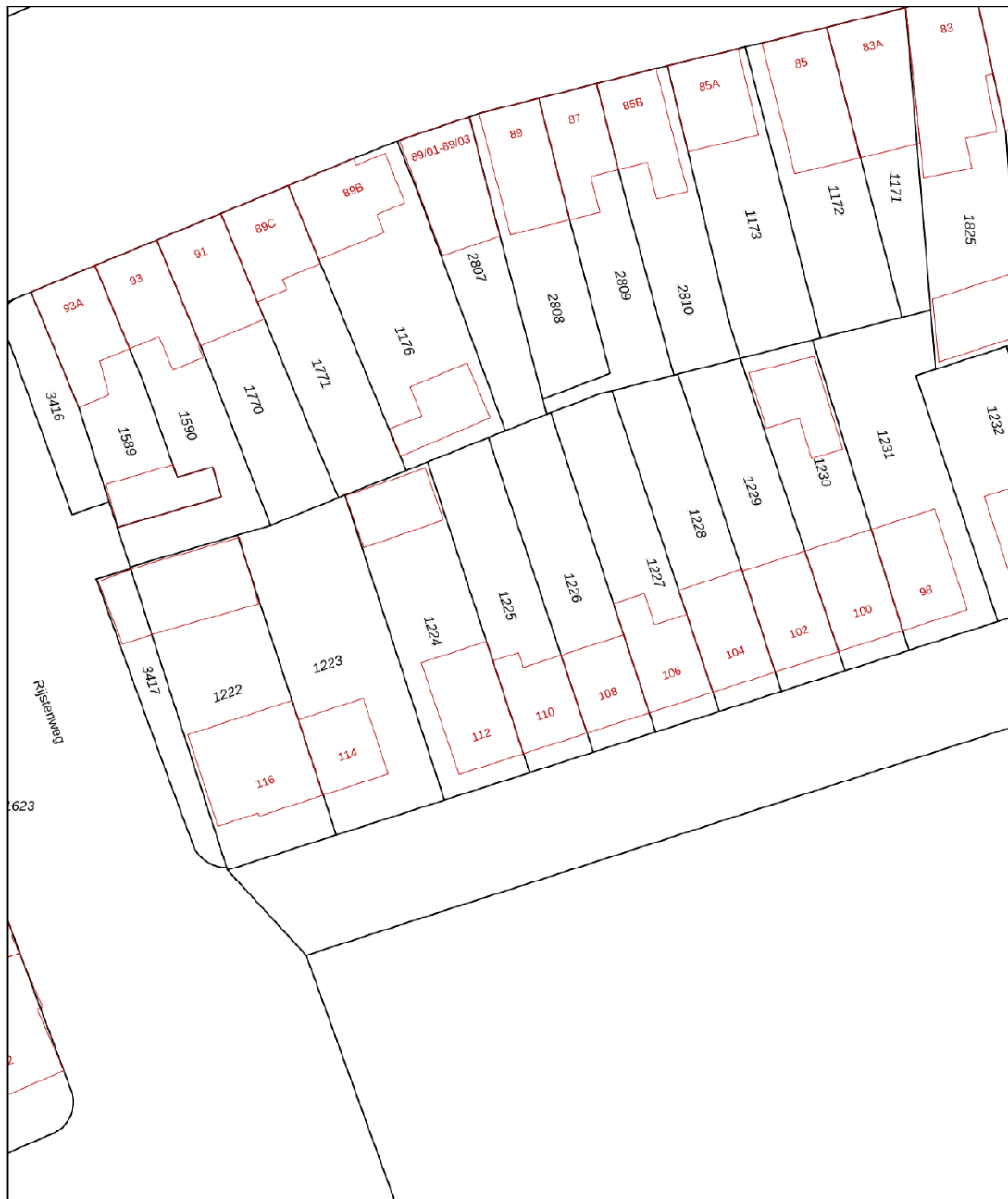
## Eerste verdieping




## Tweede verdieping



Berging

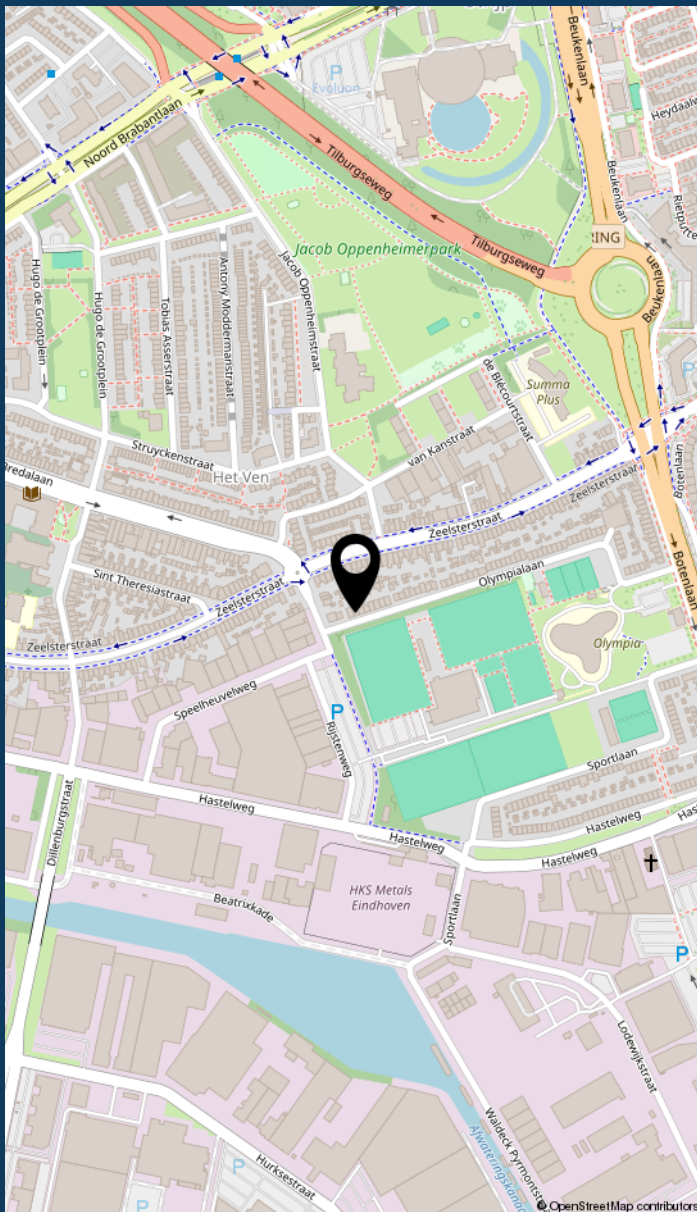


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente D</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1225</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

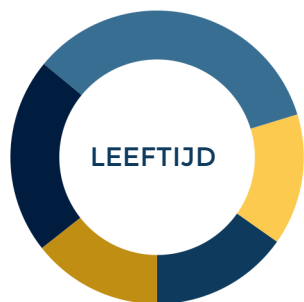
## Points of interest

- High Tech Campus
- ASML
- Maxima Medisch Centrum
- Strijp S
- Area 51
- Het Evoluon
- Albert Heijn XL
- Sint Trudoplein
- Jacob Oppenheimpark
- Philips van Lennepark
- Philips de Jonghpark
- Bushalte HOV-lijn
- Bedrijfsterrein De Hurk
- Voetbalvereniging Brabantia
- Urban sportpark Eindhoven (met o.a. een Calisthenicspark en een BMX-park)



Locatie van de woning

# INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 14%

25 - 44: 35%

45 - 64: 22%

65+: 14%



Eenpersoons: 49%

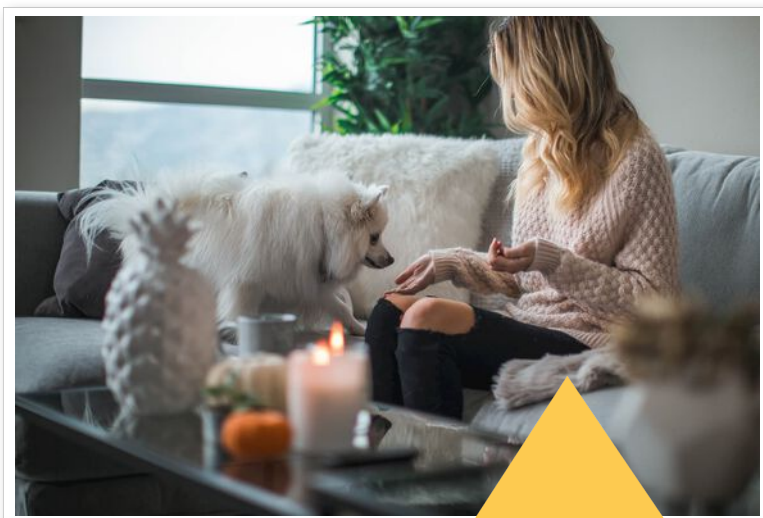
Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 27%



Koop: 41%

Huur: 59%



Buurtinformatie - Eindhoven / Het Ven

51%  
MANNEN

49%  
VROUWEN



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	▲		
- vitrages	▲		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	▲		
- plavuizen	▲		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	▲		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	▲		
- afzuigkap	▲		
- oven	▲		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	▲		
- toiletrolhouder	▲		
- fontein	▲		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	▲		
- wastafel	▲		
- wastafelmeubel	▲		
- toiletkast	▲		
- toilet	▲		



# LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	<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](mailto:info@maashypotheken.nl)



[WWW.MAASHYPOTHEKEN.NL](http://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