

WOON WENSEN WAAR MAKEN



EINDHOVEN
MUSSCHENBROEKSTRAAT 59



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.

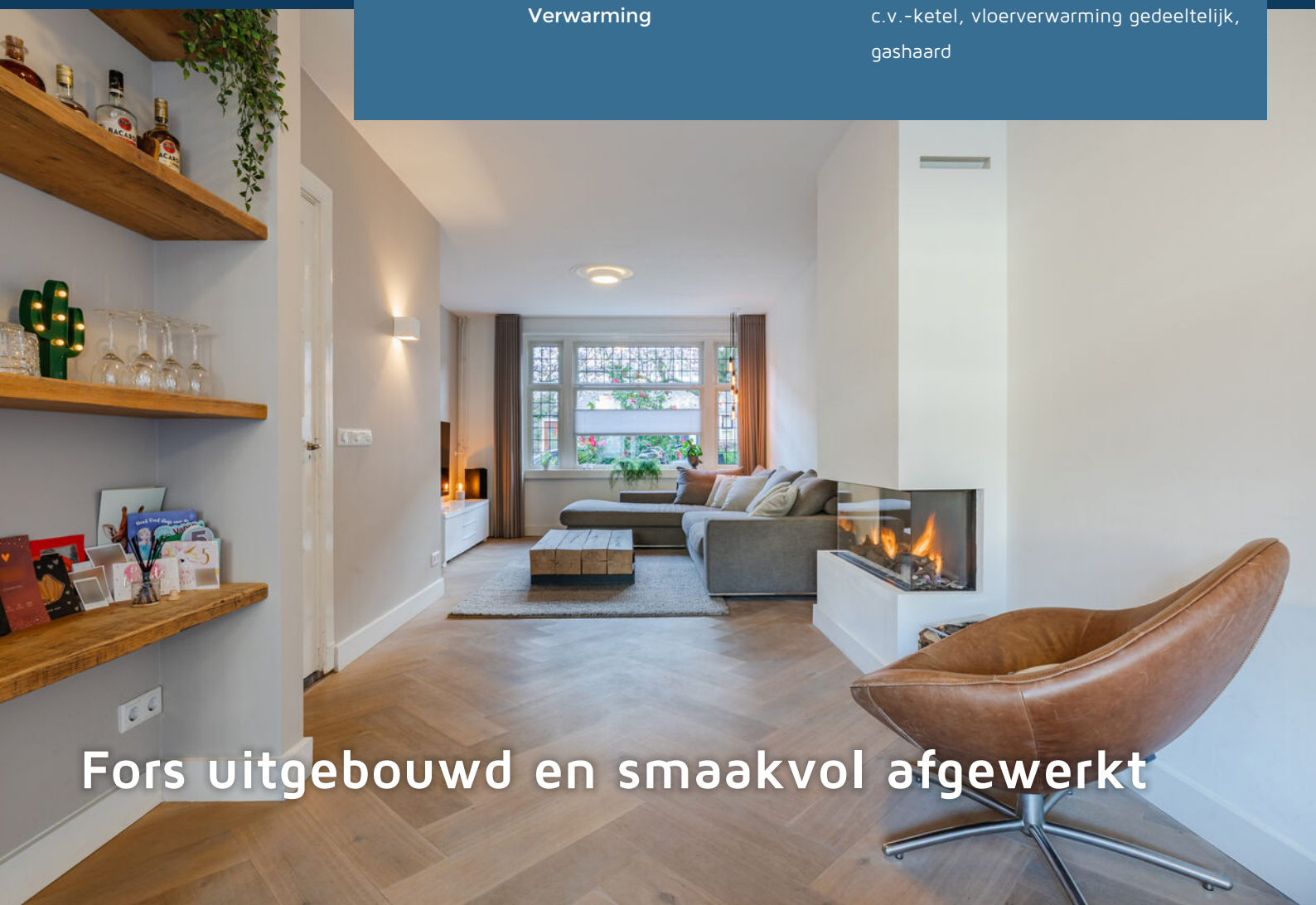
ZO BLIJF JE OPTIMAAL OP DE HOOGTE.



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

► KENMERKEN VAN DE WONING

Vraagprijs	€615.000,- k.k.
Soort/type woning	herenhuis, tussenwoning
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	480 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Externe buitenruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Tuin afmetingen	1425 cm x 550 cm
Energie label	D
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, HR++-glas
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Fors uitgebouwd en smaakvol afgewerkt

LUXE WONEN IN EEN VOOROORLOGS WOONHUIS MET EEN ZEER DIEPE ACHTERTUIN OP KORTE AFSTAND VAN HET STADSCENTRUM

In de zeer gewilde woonwijk Woensel-West, nabij alle denkbare voorzieningen, komt deze buitengewoon mooie vooroorlogse tussenwoning beschikbaar. De afgelopen jaren is alles in dit schitterende herenhuis compleet vernieuwd waarbij diverse karakteristieke elementen bewaard zijn gebleven.

Dit komt al direct tot uitdrukking bij het binnenkomen van de woning in een portaal met de authentieke draaideur. De wanden zijn uitgevoerd met de nog originele tegellambrisering. Dit portaal biedt toegang tot de gang voorzien van een prachtige terrazzovloer en de authentieke paneeldeuren maken het gevoel van karakter op de benedenverdieping nog een stukje groter.

Vanuit de gang is de woonkamer te bereiken. Strak gestuukte wanden/plafonds en een mooie eikenhouten vloer in visgraatmotief zorgen hier voor een eigentijdse uitstraling. De woning is aan de achterzijde fors uitgebouwd en de centraal geplaatste gashaard vormt een warme en sfeervolle scheiding tussen het zit- en het eetgedeelte.

De keuken staat in open verbinding met de eetkamer en het formidabele kook-/spoeileiland vormt een elegante overgang tussen deze 2 ruimtes. Het eiland is voorzien van een Quooker, een vaatwasser, een gaskookplaat en een afzuigkap (eilandkap). In de wandopstelling zijn een koel-/vriescombinatie, een gecombineerde stoomoven/oven en een grote wijnklimaatkast geïntegreerd. Tot slot bieden het eetgedeelte en de keuken middels een tweetal openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

DEZE WONING MAAKT AL JE DROMEN WAAR!

► OMSCHRIJVING

Door de ongekennde diepte van bijna 15 meter kan er in de achtertuin de gehele dag worden genoten van de zon. Het mooie zonneterras, het strakke gazon en de volwassen beplanting zorgen hier voor een zeer aangenaam gevoel. Het speciaal voor deze tuin ontworpen lichtplan zorgt in de avond voor een nog mooiere uitstraling. Tegen de perceelgrens is een vrijstaande stenen berging gebouwd en een poort die toegang biedt tot het achter de tuin gelegen gangpad. Voor de veiligheid zijn de toegangen vanaf de openbare weg tot dit gangpad met stalen poorten afgesloten.

De 1e verdieping doet wat betreft afwerking niet onder voor de begane grond. Ook hier zijn de paneeldeuren bewaard gebleven en de wanden/plafonds zijn strak afgewerkt. De 2 slaapkamers zijn uitgerust met een fraaie, uniforme laminaatvloer en beide kamers beschikken daarnaast over een ingebouwde kast. Voorheen was er sprake van 3 slaapkamers op deze verdieping, maar de 2 slaapkamers aan de voorzijde zijn in het verleden samengevoegd, waardoor er sprake is van een royale slaapkamer met een inloopkast. De badkamer is door de huidige bewoners in 2016 uitgebouwd en compleet vernieuwd. De verwarmde vloer zorgt hier voor extra comfort en door de uitbouw (op het balkon) is de badkamer spectaculair vergroot en kon er een inloopdouche, een ligbad, een hangcloset en een dubbele wastafel met ombouw worden geplaatst.

DEZE WONING MAAKT AL JE DROMEN WAAR!

► OMSCHRIJVING

Tenslotte heeft ook de 2e etage in de loop der jaren een gedaanteverwisseling ondergaan. De hier gerealiseerde open zolderslaapkamer is een lust voor het oog. Het spant, onderdeel van de dakconstructie, ligt nog in het zicht en contrasteert op een heel smaakvolle manier met het strakke stucwerk. Je kunt vanuit hier in de nok van de woning kijken en daardoor oogt de 3e slaapkamer extra ruimtelijk. Dat gevoel wordt versterkt door de aan de achterzijde geplaatste dakkapel (nagenoeg over de volledige breedte van de woning). Aan de voorzijde zijn daarnaast ook nog de 2 originele dakkapellen bewaard gebleven en de op maat gemaakte inbouwkasten in combinatie met een fraai meubel zorgt ervoor dat de witgoedaansluiting de HR cv-ketel op een subtiele manier uit het zicht zijn onttrokken.

In de directe omgeving zijn alle voorzieningen zoals winkels, (basis)scholen (o.a. de internationale school), dagopvang en sportfaciliteiten aanwezig. Maar ook het stadscentrum, Winkelcentrum Woensel XL, het bruisende Strijp S, het Philips de Jonghpark, Fontys, de TU/e, het Maxima Medisch Centrum en het Centraal Station zijn binnen enkele minuten bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer. Daarnaast vindt op de nabijgelegen Woenselse Markt nog iedere zaterdag de grootste weekmarkt van de regio plaats.

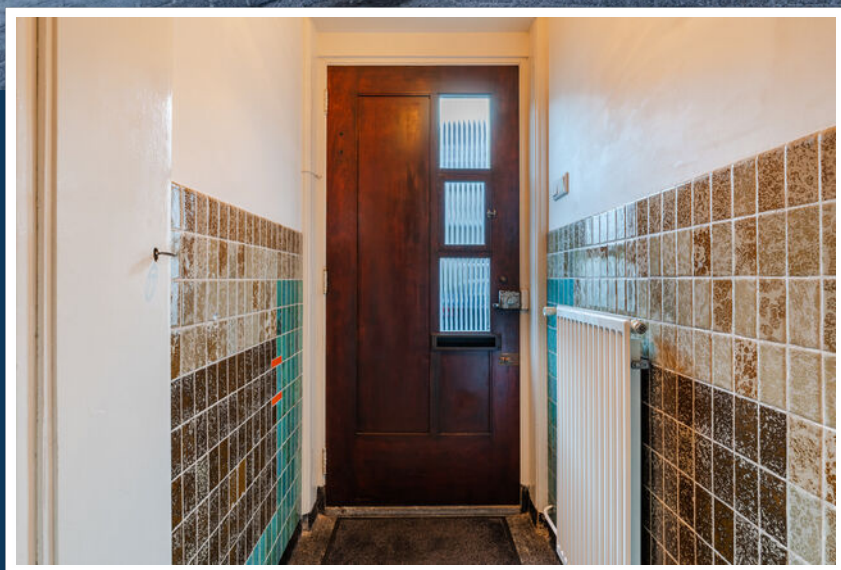
DEZE WONING MAAKT AL JE DROMEN WAAR!

Algemeen:

- Gelegen in de gewilde woonwijk Woensel-West;
- Boordevol karakter doordat een groot aantal karakteristieke elementen behouden zijn gebleven;
- Portaal met tegellambrisering en authentieke klapdeur;
- Portaal en gang met originele terrazzovloer;
- Praktische, verdiepte kelderkast;
- Luxe uitgevoerde toiletruimte met fontein;
- Fors uitgebouwde woonkamer voorzien van een zeer mooie eikenhouten vloer in visgraatmotief;
- Gezellige gashaard en tweetal openslaande deuren aan de achterzijde;
- Open keuken voorzien van een uitgebreide keukeninrichting (2016) met kook-/spoeleiland;
- Fraaie, diepe achtertuin met zonneterras, gazon en veel volwassen groen;
- Vrijstaand stenen berging voorzien van elektra;
- Poort naar achter de tuin gelegen gangpad;
- 2 riante slaapkamers op de 1e verdieping;
- Ouderslaapkamer met grote inloopkast (voormalige 3e slaapkamer);
- In 2016 compleet vernieuwde en uitgebouwde badkamer;
- Riante 4e zolderkamer op de 2e verdieping, open tot in de nok;
- Grote dakkapel aan de achterzijde en 2 kleinere dakkapellen aan de voorkant;
- De gehele woning is voorzien van strakke wanden en plafonds;
- De vloeren van de 1e en 2e verdieping zijn uitgerust met een nette laminaatvloer;
- De paneeldeuren zijn bewaard gebleven en in de woonkamer is glas-in-lood in HR+-glas toegepast;
- Het dak van het huis is nageïsoleerd en in 2016 is de vloer geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- Nagenoeg alle ramen zijn uitgevoerd met HR++ beglazing;
- Uitstekende ligging op korte afstand van het centrum, scholen en uitvalsweg (Boschdijk/binnenring).

DEZE WONING MAAKT AL JE DROMEN WAAR!

Uitstekende ligging aan een straat met karakteristieke woningen

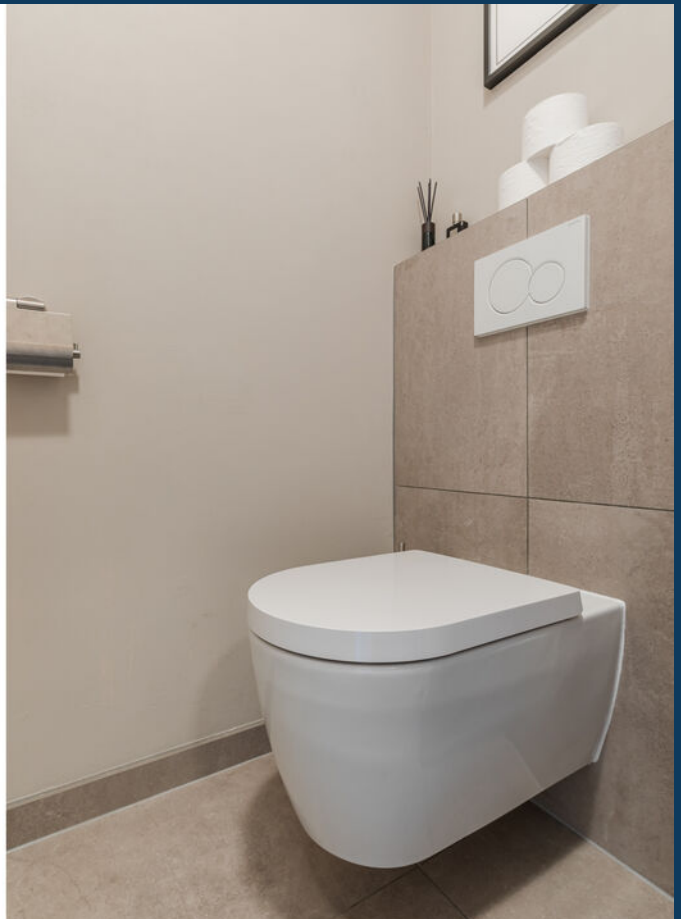


En niet alleen de uitstraling van het huis is karakteristiek, want ook in de woning zijn veel originele elementen bewaard gebleven

Het gaat dan o.a. om de prachtige tegellambrisering en de monumentale terazzovloer in het portaal en in de hal.

Verder zijn de paneeldeuren op de begane grond en op de 1e verdieping nog altijd aanwezig en is er met het plaatsen van glas-in-lood in het HR+-glas in de woonkamer een knipoog naar het verleden gemaakt.

► Indrukwekkende binnenkomst en een luxe toiletruimte





**Kwalitatief hoogwaardig afgewerkt, erg
sfeervol en royaal**





Koken op hoog niveau





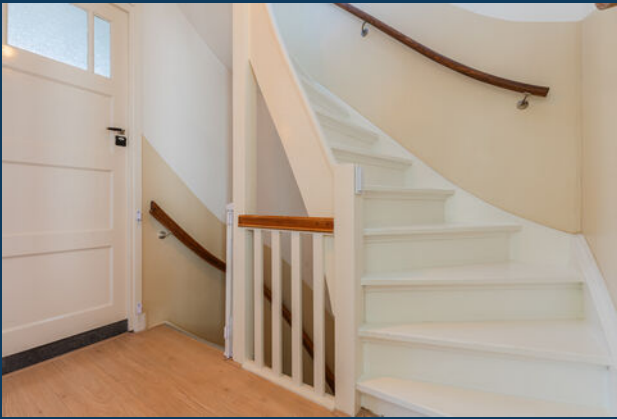
DE PERFECTE
COMBINATIE
TUSSEN KOKEN
EN ETEN

► Optimaal genieten van het buitenleven



► Ongekende diepte van circa 15 meter





Eerste verdieping: 2 slaapkamers en een uitgebouwde badkamer



► Ouderslaapkamer met inloopkast

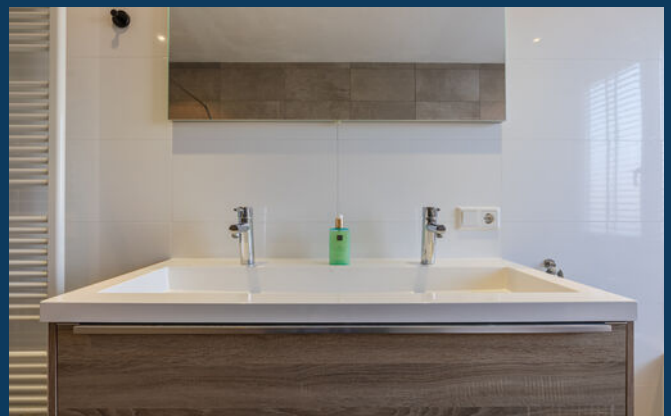




BADEN IN LUXE



Hier kom je lekker tot rust na een lange dag werken



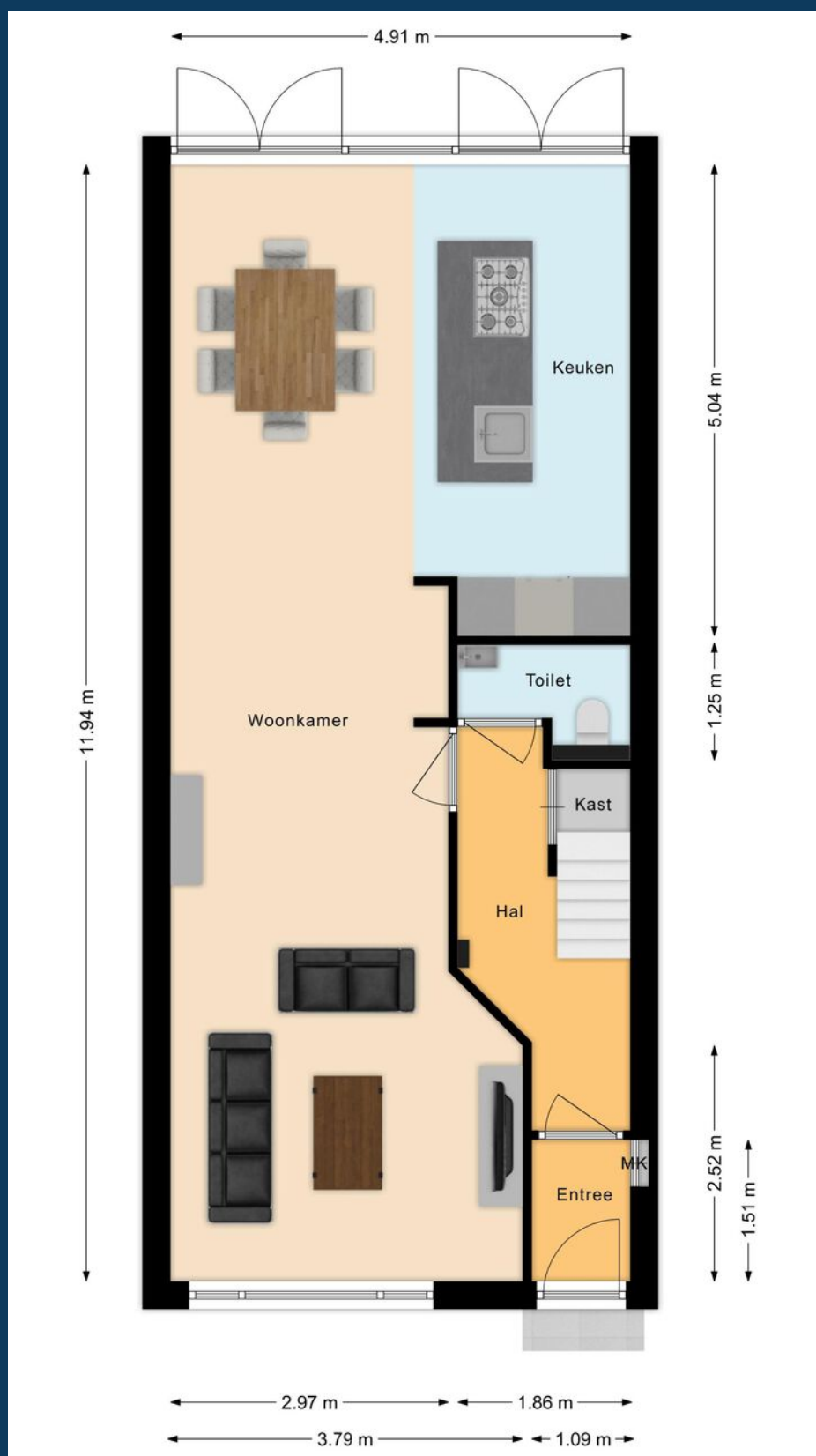
► Van alle gemakken voorzien



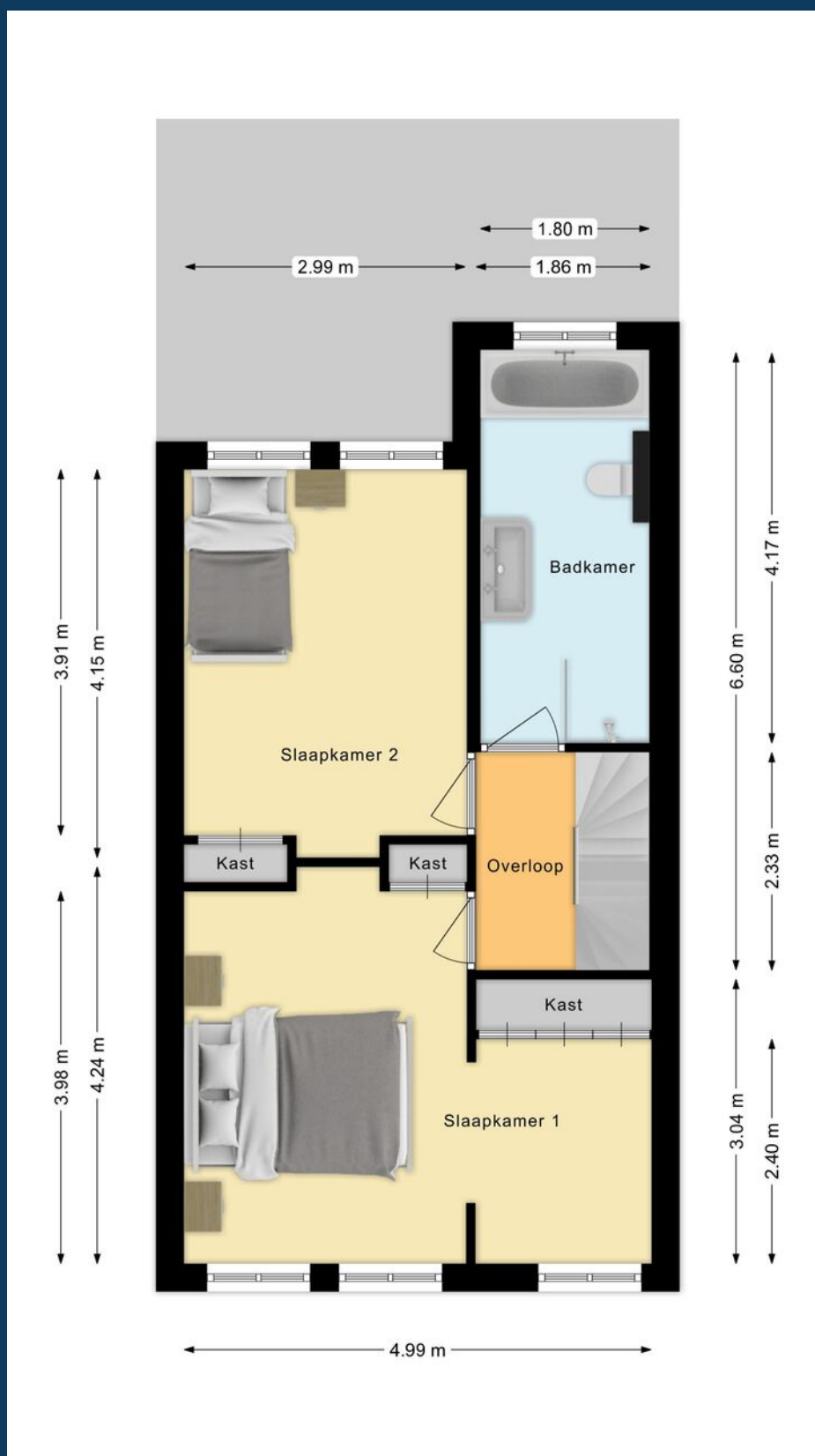
► Tweede verdieping: fantastische zolderkamer



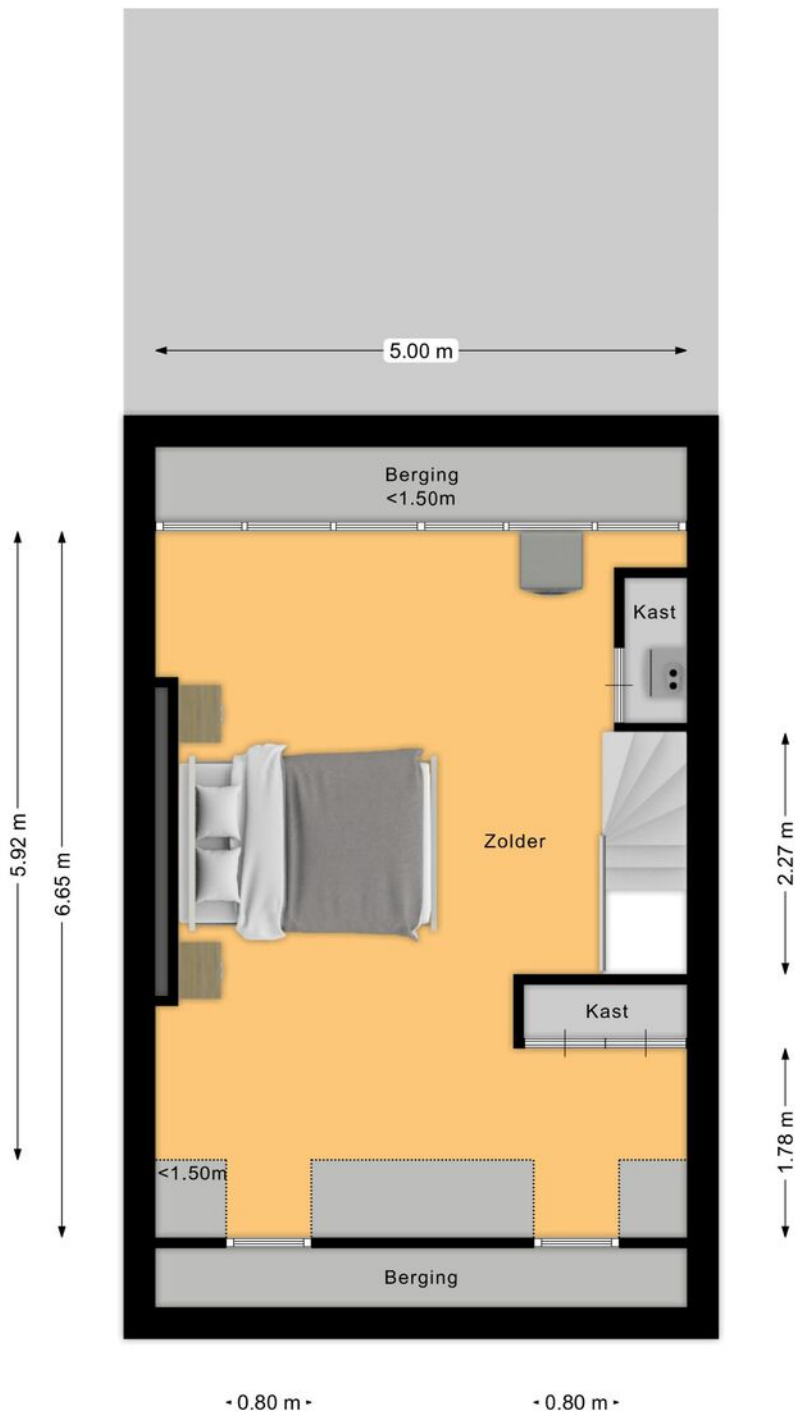




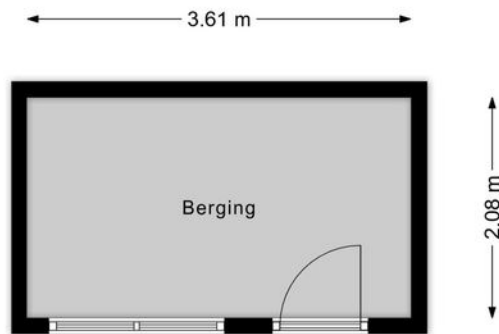
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging

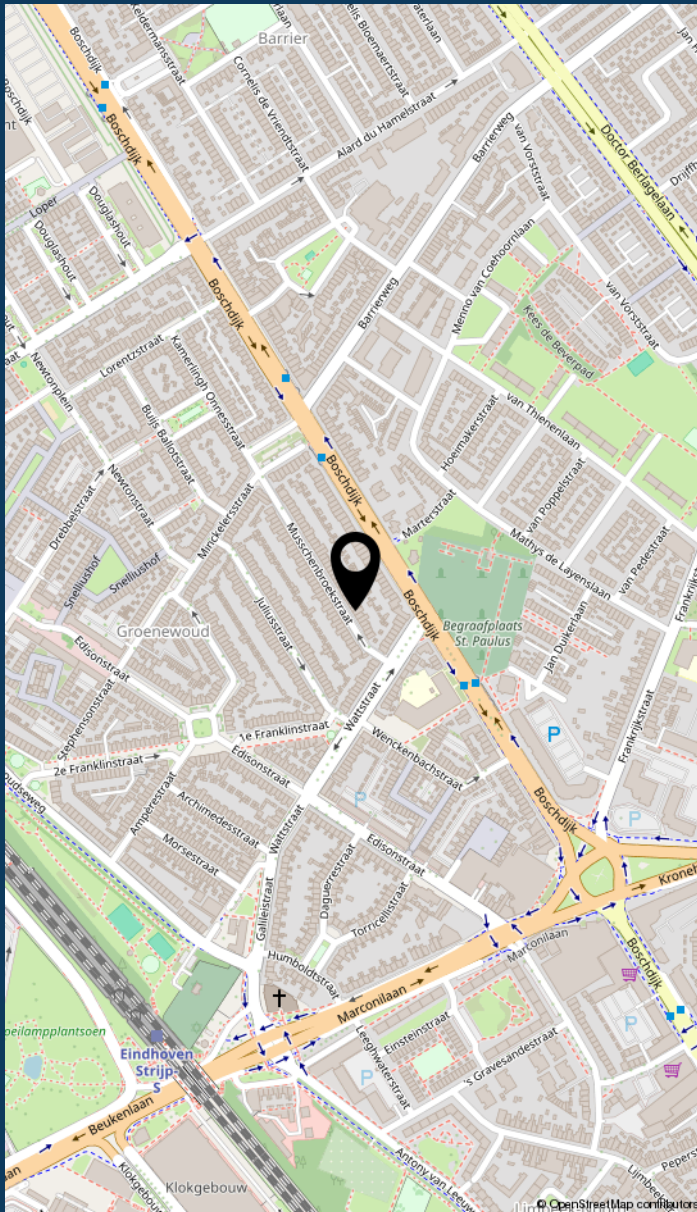


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woensel
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4390
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026 De bewaarder 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.			



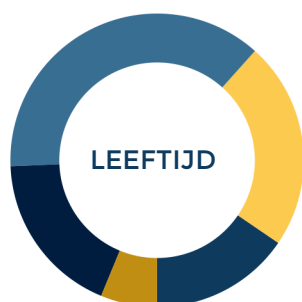
Points of interest

- Woenselse Markt/Kruisstraat
- Winkelcentrum WoensXL
- Catharina Ziekenhuis
- TUE
- Fontys Hogescholen
- Strijp S
- Internationale school
- XL supermarkt Jumbo (Boschdijk)
- Stadscentrum met o.a. het Centraal Station
- Treinstation Strijp S
- Eindhoven Airport



Locatie van
de woning

INFORMATIE OVER DE BUURT



0 - 14: 15%

15 - 24: 23%

25 - 44: 38%

45 - 64: 18%

65+: 6%



Eenpersoons: 61%

Zonder kinderen: 17%

Met kinderen: 22%



Koop: 25%

Huur: 75%



Buurtinformatie - Eindhoven / Woensel-West

53%
MANNEN

47%
VROUWEN



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
Overig, te weten			
- Spiegel in badkamer			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- afzuigkap			
- oven			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
- Oven/stoomoven combinatie			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Elektra en tuinverlichting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

► 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





AANTEKENINGEN

This image shows a single 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