



Bergerac laan 12, 5627 DV Eindhoven

Vraagprijs € 577.000,-- kosten koper



Omschrijving

For English see below

Moderne tussenwoning met bar/café, twee overkappingen én ideale ligging in Achtse Barrier

Ben je op zoek naar een instapklare woning met nét dat beetje extra sfeer en comfort? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in de geliefde wijk Achtse Barrier precies wat je zoekt. De woning is modern afgewerkt, beschikt over twee royale overkappingen voor ultiem buitenleven in elk seizoen én een voormalige garage die is omgetoverd tot sfeervol bar/café – de perfecte plek voor gezellige avonden met vrienden of als unieke hobbyruimte.

Wonen op een ideale locatie

De ligging is een van de grootste pluspunten: op loopafstand vind je alles wat je nodig hebt — winkelcentrum met supermarkten en speciaalzaken, openbaar vervoer, huisarts, tandarts, apotheek en een basisschool om de hoek.

Achtse Barrier staat bekend als rustig, groen en kindvriendelijk met een fijne, gemoedelijke sfeer. Met de auto ben je bovendien binnen enkele minuten op de A2, A50 en A58, en naar ASML rijd je in slechts 15 minuten.

Indeling

Begane grond

Entree/hal: PVC-vloer met vloerverwarming, meterkast en schuifdeur naar de keuken. Geheel betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

Keuken: Open keuken in U-opstelling met veel kastruimte, gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, combimagnetron en vaatwasser – ideaal voor de kookliefhebber.

Woonkamer: Gezellige, lichte woon-/eetkamer met PVC-vloer, vloerverwarming en airconditioning.

Verder voorzien van bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping en openslaande deuren naar het overdekte terras.

Eerste verdieping

Overloop: Met airconditioning en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: PVC-vloer, 2 inbouwkasten met schuifdeuren.

Slaapkamer 2: PVC-vloer, 1 inbouwkast.

Slaapkamer 3: PVC-vloer.

Badkamer: Volledig betegeld, met inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele waskommen en tweede toilet.

Voorzien van elektrische vloerverwarming met modern kleurenscherm waarop o.a. de weersverwachting zichtbaar is.

Tweede verdieping

Ruime zolderkamer in gebruik als slaapkamer met airconditioning, twee grote Velux-dakramen en een walk-in-closet.

Daarnaast een bergkast met de nieuwe cv-ketel en een nette, praktische opstelling voor was- en droogmachine.

Tuin

De verzorgde achtertuin ligt op het oosten en biedt volop privacy.

Er zijn twee fraaie overkappingen:

Aan de woning: met inbouwspots en warmtelampen, ideaal voor lange zomeravonden.

Achterin de tuin: met berging en toegang tot de voormalige garage.

Bar/Café

De voormalige garage is omgetoverd tot een sfeervolle bar/caféruimte met baropstelling, kitchenette en airconditioning.

Perfect voor borrels, feestjes of als eigen mancave.

Desgewenst is deze ruimte eenvoudig weer terug te brengen naar een garage met op afstand bedienbare garagedeur.

Direct achter het huis bevindt zich bovendien een grote speeltuin – ideaal voor gezinnen met kinderen.

Extra comfort & duurzaamheid

De woning beschikt over vier aircosystemen die zowel koelen als verwarmen — een energiezuinige oplossing die zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

Kortom

Een moderne, complete woning in een uitstekende woonomgeving met alles binnen handbereik en verrassend veel extra's.

Hier woon je comfortabel, gezellig en praktisch — mét een unieke twist.

De informatie en/of tekeningen in deze brochure dienen slechts ter indicatie, er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden

Modern Terraced House with Private Bar/Café, Two Covered Terraces & Ideal Location in Achtse Barrier

Looking for a move-in-ready home with that little extra touch of comfort and charm?

This surprisingly spacious terraced house in the popular Achtse Barrier district is exactly what you've been searching for.

Beautifully finished, featuring two large covered terraces for year-round outdoor living, and a former garage transformed into a cozy private bar/café — the perfect spot for entertaining friends or enjoying your hobby in style.

Prime Location

The location is one of the property's biggest assets: within walking distance you'll find shops, supermarkets, public transport, a GP, dentist, pharmacy, and a primary school just around the corner.

Achtse Barrier is known for being quiet, green, and family-friendly with a warm, welcoming community atmosphere.

By car, you can reach the A2, A50, and A58 motorways in just minutes, and ASML is only a 15-minute drive away.

Layout

Ground Floor

Entrance/Hallway: PVC flooring with underfloor heating, fuse box, and sliding door to the kitchen. Fully tiled toilet with wall-mounted closet and sink.

Kitchen: Spacious U-shaped kitchen with plenty of storage, gas hob, extractor, combination oven, microwave, and dishwasher – ideal for cooking enthusiasts.

Living Room: Bright and inviting living/dining area with PVC flooring, underfloor heating, and air conditioning.

Includes a storage closet, stairs to the first floor, and French doors opening onto the covered terrace.

First Floor

Landing: With air conditioning and stairs to the second floor.

Bedroom 1: PVC flooring and two built-in wardrobes with sliding doors.

Bedroom 2: PVC flooring and one built-in wardrobe.

Bedroom 3: PVC flooring.

Bathroom: Fully tiled, featuring a walk-in shower, double washbasin unit, and a second toilet. Equipped with electric underfloor heating and a modern display showing, among other things, the weather forecast.

Second Floor

Spacious attic room currently used as a bedroom with air conditioning, two large Velux roof windows, and a walk-in closet.

There's also a storage area housing the new central heating boiler and a neat, practical setup for the washing machine and dryer.

Garden

The well-maintained east-facing garden offers plenty of privacy and includes two beautiful covered terraces:

Adjacent to the house: with built-in lighting and heat lamps – perfect for long summer evenings.

At the back: with a storage shed and access to the former garage.

Private Bar/Café

The former garage has been transformed into a stylish private bar/café space with a bar counter, kitchenette, and air conditioning.

Perfect for parties, get-togethers, or as your very own mancave.

If desired, it can easily be converted back into a garage with the remote-controlled door still in place.

Directly behind the property is a large playground, ideal for families with children.

Extra Comfort & Sustainability

The home features four air conditioning units that both heat and cool — an energy-efficient system ensuring a comfortable indoor climate year-round.

In Short

A modern, fully equipped home in a great neighborhood with everything within easy reach — and with plenty of surprising extras.

Live comfortably, stylishly, and conveniently — with a unique twist.

The information and/or drawings in this brochure are for illustrative purposes only and therefore no rights can be derived from them.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1981

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Ca. 543 m ³
Perceel oppervlakte	234 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca. 153 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Airco
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	Ca. 2.475
Tuin breedte (cm)	Ca. 575
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost









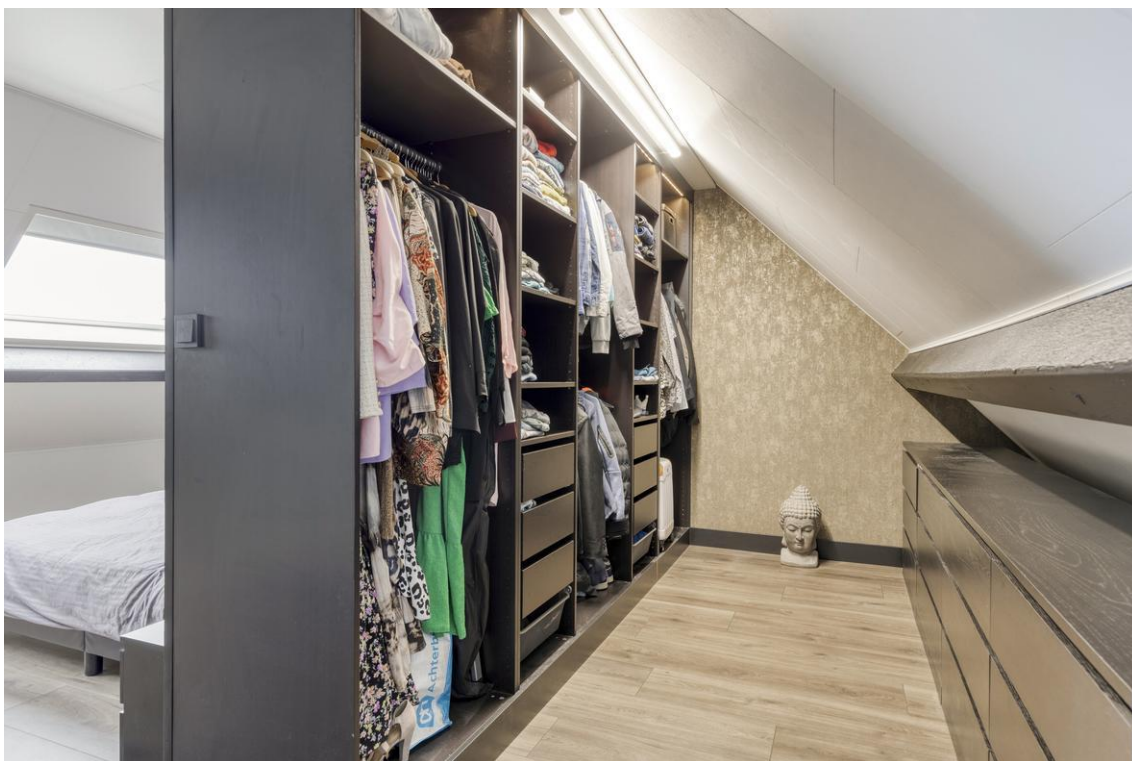
















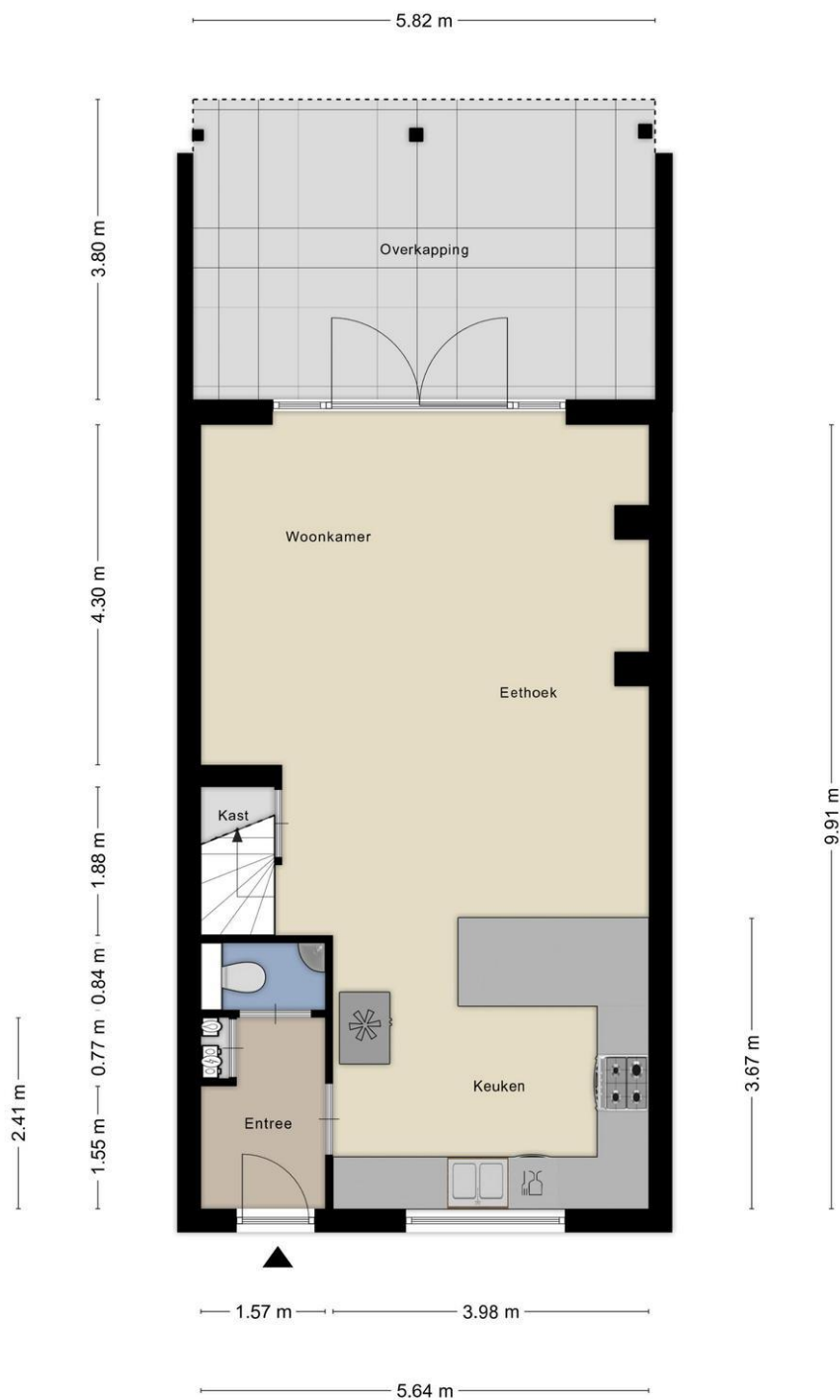








Plattegrond



Plattegrond

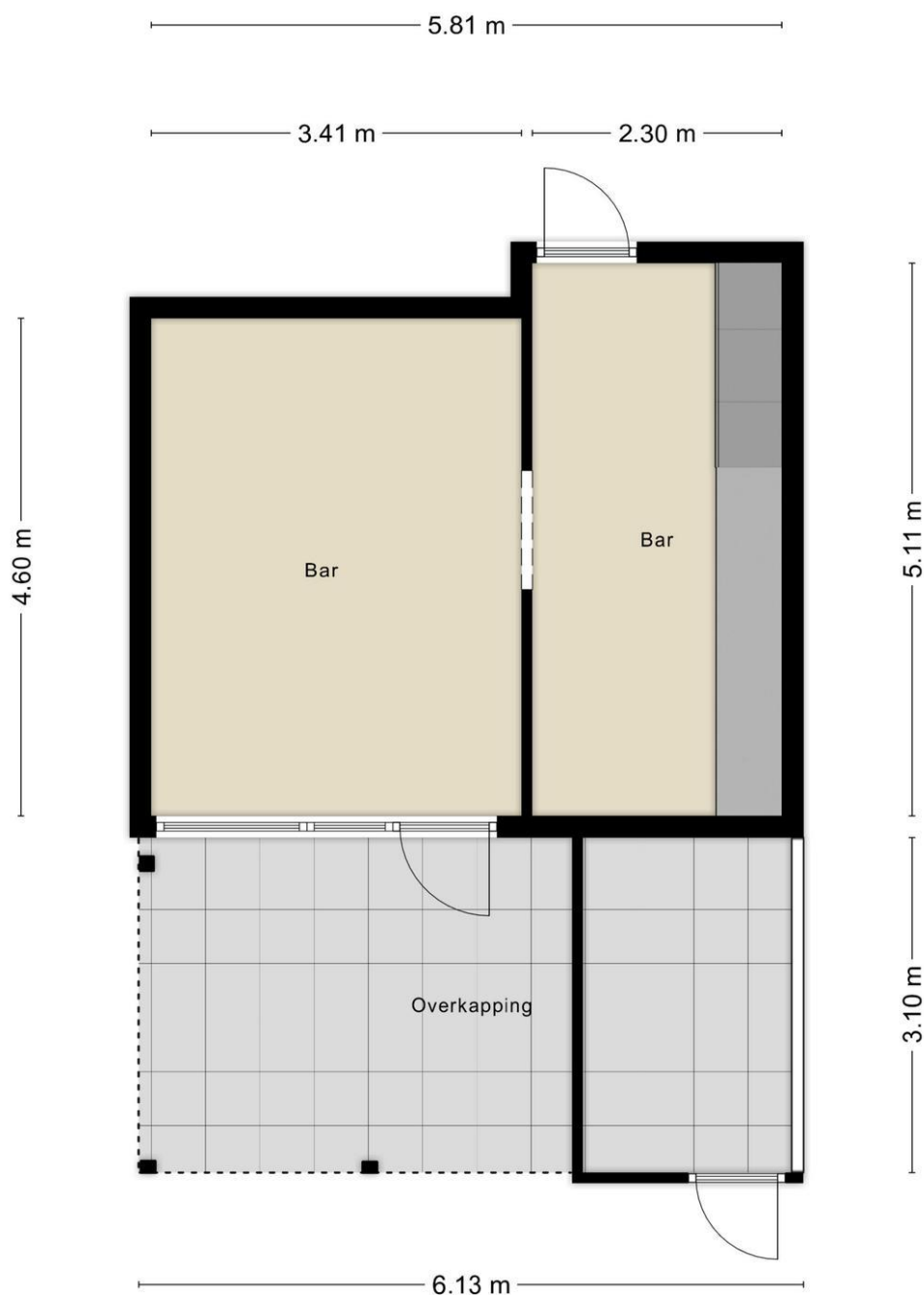


Plattegrond



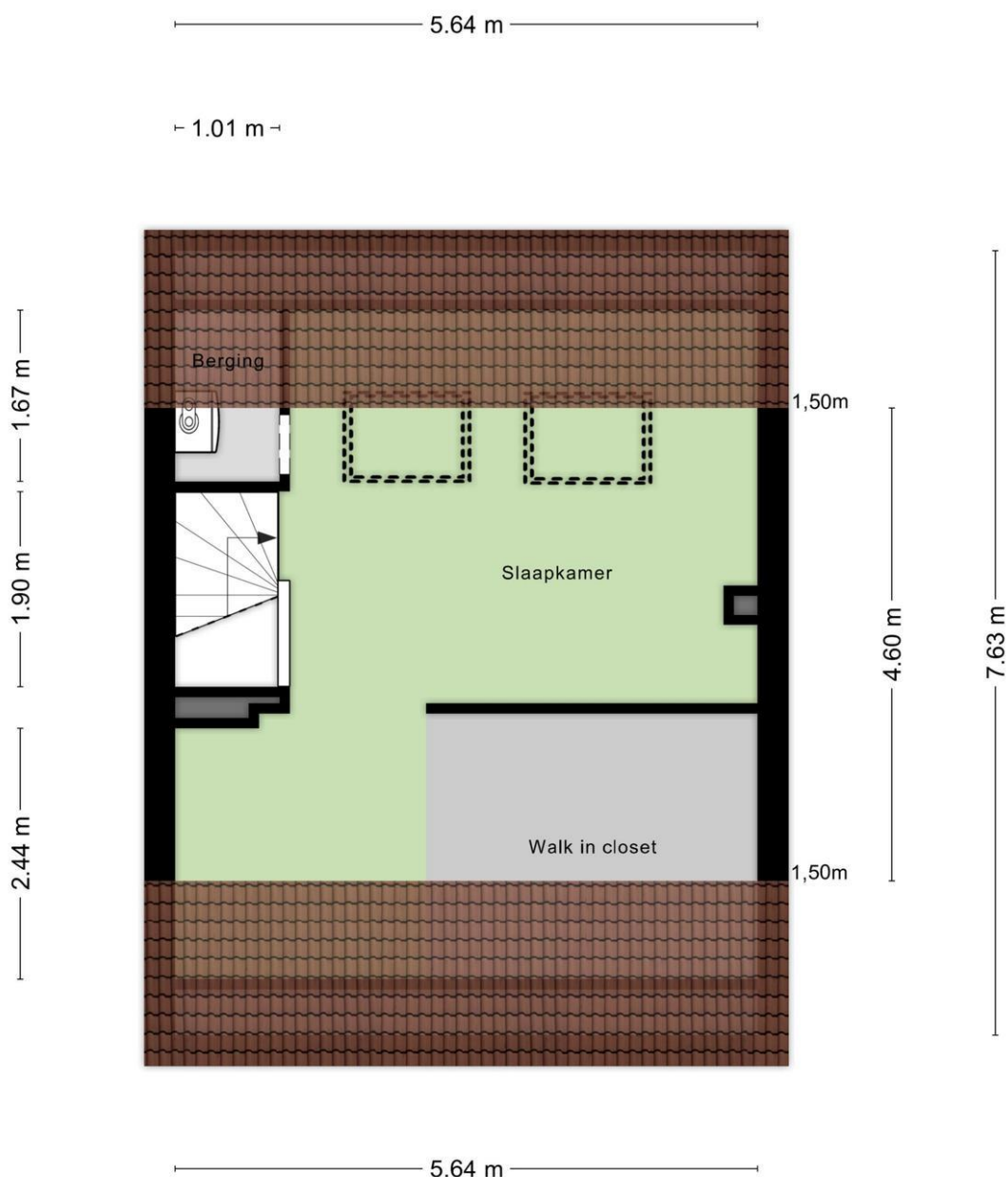
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bergeracplein 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woensel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1307
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025
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.

kadaster

Makelaarskantoor Brabant BV
Cassandraplein 1
5631 BA, EINDHOVEN
Tel: 040 - 2 433 766
E-mail: info@brabantbv.nl
www.brabantbv.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Bergerac laan 12
Postcode / plaats	5627 DV Eindhoven
Provincie	Noord-Brabant

