



Christina Bakker-van Bossestraat 39, Eindhoven
Vraagprijs € 489.000



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1985



WOONOPPERVLAKTE
122 m²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
477 m³



PERCEELOPPERVLAKE
136 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
5

OMSCHRIJVING

Wonen op steenworp afstand van het centrum van Eindhoven, maar toch heerlijk rustig? Deze ruime middenwoning in Limbeek-Zuid maakt het mogelijk. De woning is rustig gesitueerd aan het einde van een doodlopende straat met enkel bestemmingsverkeer en vrij uitzicht op een groen gemeentepark. Met vijf slaapkamers en een optie voor een zesde is dit de ideale gezinswoning die ruimte en een toplocatie perfect combineert.

Voortuin

De woning beschikt over een nette, betegelde voortuin met hekwerk, ruimte voor klinkers, buitenkraan en een overdekte voordeur. Extra praktisch: de ruime inpandige berging aan de voorzijde, voorzien van elektra.

Algemeen

- * Bouwjaar 1985
- * Badkamer vernieuwd in 2016
- * 11 Zonnepanelen + inductiekookplaat vernieuwd in 2020
- * Rollluiken gehele woning (begane grond elektrisch, verdieping handmatig)
- * Airco: vaste unit in de woonkamer, mobiele unit in de ouderslaapkamer
- * Begane grond dubbel glas, verdieping isolatieglas
- * Parkeren met vergunning
- * Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk aan het einde van een doodlopende straat
- * Winkels, scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving
- * Goede bereikbaarheid van openbaar vervoer en uitvalswegen
- * Centrum Eindhoven en Strijp-S op korte afstand





Entree

In de hal met tegelvloer vindt u de meterkast met slimme meters, het toilet (gedeeltelijk betegeld, met fonteintje en kiepraam) en de beklede trapopgang naar de verdieping.





Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een fijn vrij uitzicht, is afgewerkt met een laminaatvloer en uitgerust met airco voor extra wooncomfort. Doordat er geen draagmuren aanwezig zijn, is hier eenvoudig een open leefkeuken te realiseren.





Tuinkamer

Aan de achterzijde bevindt zich de aangebouwde serre/tuinkamer met inbouwspots, openslaande deuren met rolluiken en een buitendeur naar de tuin, een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitengevoel te genieten. Deze is gemakkelijk terug te brengen tot overkapping.





Keuken

De keuken aan de rechter achterzijde van de woning is in een rechte opstelling en is voorzien van een donker kunststof werkblad, spoelbak, inductiekookplaat (2020), afzuigkap en lichte onder- en bovenkastjes. Onder de trap bevindt zich een praktische voorraadkast. De oorspronkelijke keuken lag aan de voorzijde, dus verplaatsen behoort tot de mogelijkheden.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u op een ruime overloop met laminaatvloer en een praktische inbouwkast. Vanuit hier zijn vier slaapkamers bereikbaar, alle voorzien van rolluiken. Aan de achterzijde ligt de ouderslaapkamer met TV-aansluiting en mobiele airco, daarnaast bevindt zich nog een kleinere slaapkamer aan de achterzijde. Aan de voorzijde van de woning zijn twee ruime slaapkamers gelegen.





Badkamer

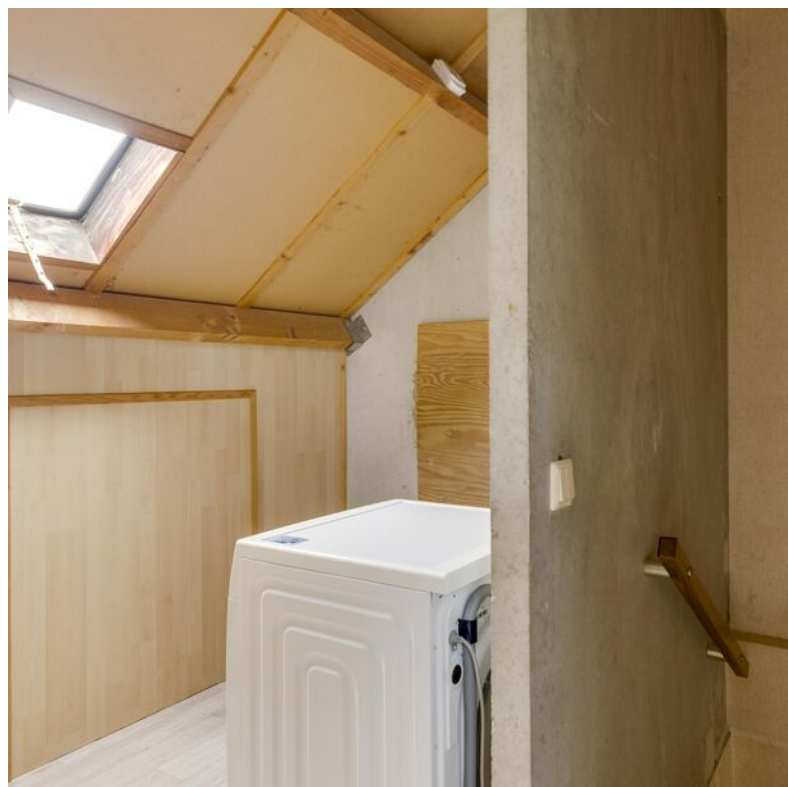
De badkamer is gelegen aan de voorzijde en is geheel gemoderniseerd en betegeld in 2016 en voorzien van douchecabine, toilet, wastafel met spiegelkast en verlichting, elektrische designradiator, mechanische ventilatie en een uitzetraam.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger, een dakraam, de CV-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Onder de dakschuinde is praktische bergruimte over de volle breedte aanwezig, met daarnaast toegang tot een royale bergzolder die met een dakraam of dakkapel kan worden omgebouwd tot een zesde slaapkamer. Verder is er een ruime vijfde slaapkamer met laminaatvloer en dakraam.



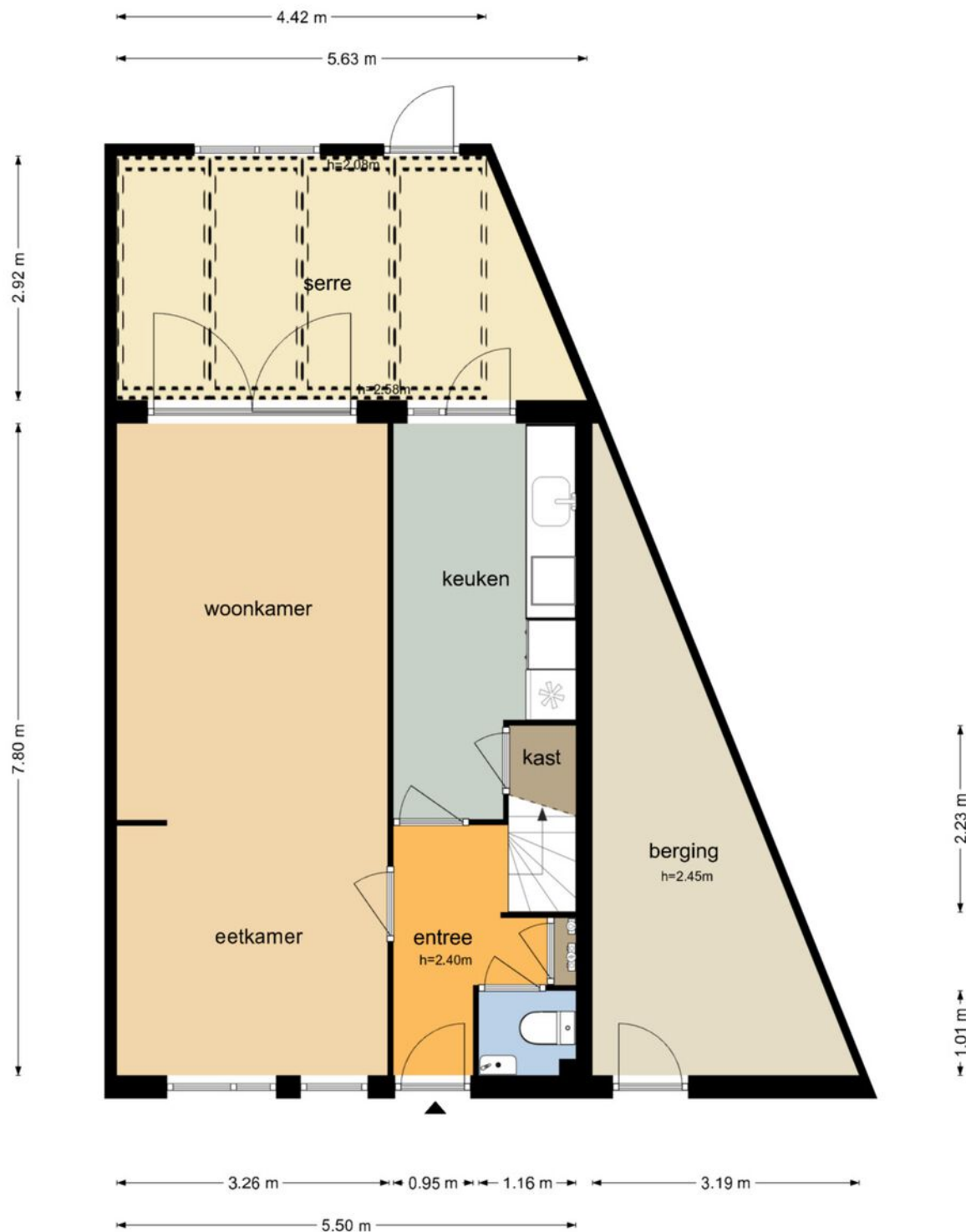


Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk, deels betegeld en voorzien van borders, struiken en buitenverlichting. Verder vindt u hier de achterom naar de brandgang en nabijgelegen parkeerterrein.

PLATTEGROND

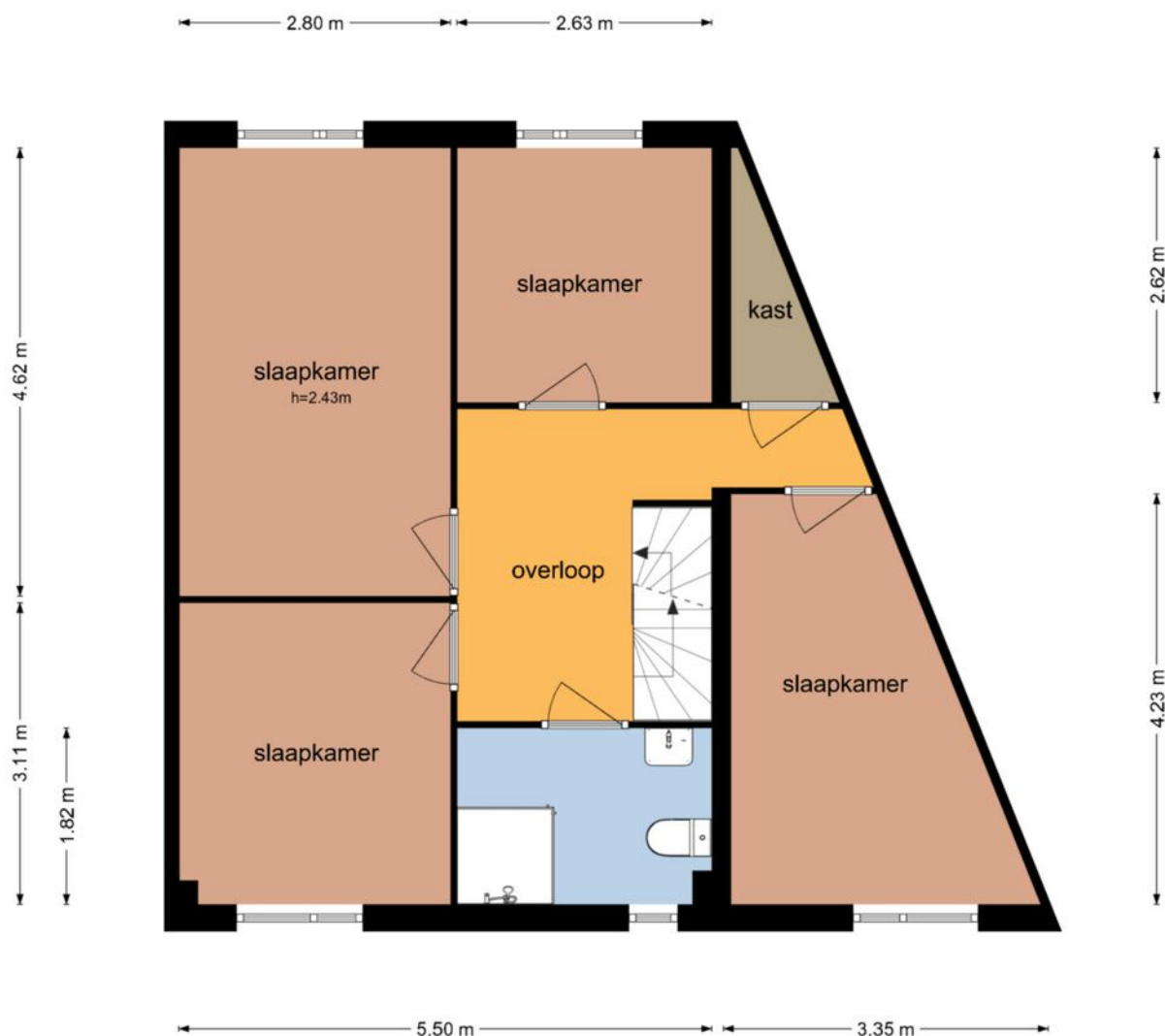
Christine Bakker-van Bossestraat 39 - Eindhoven
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

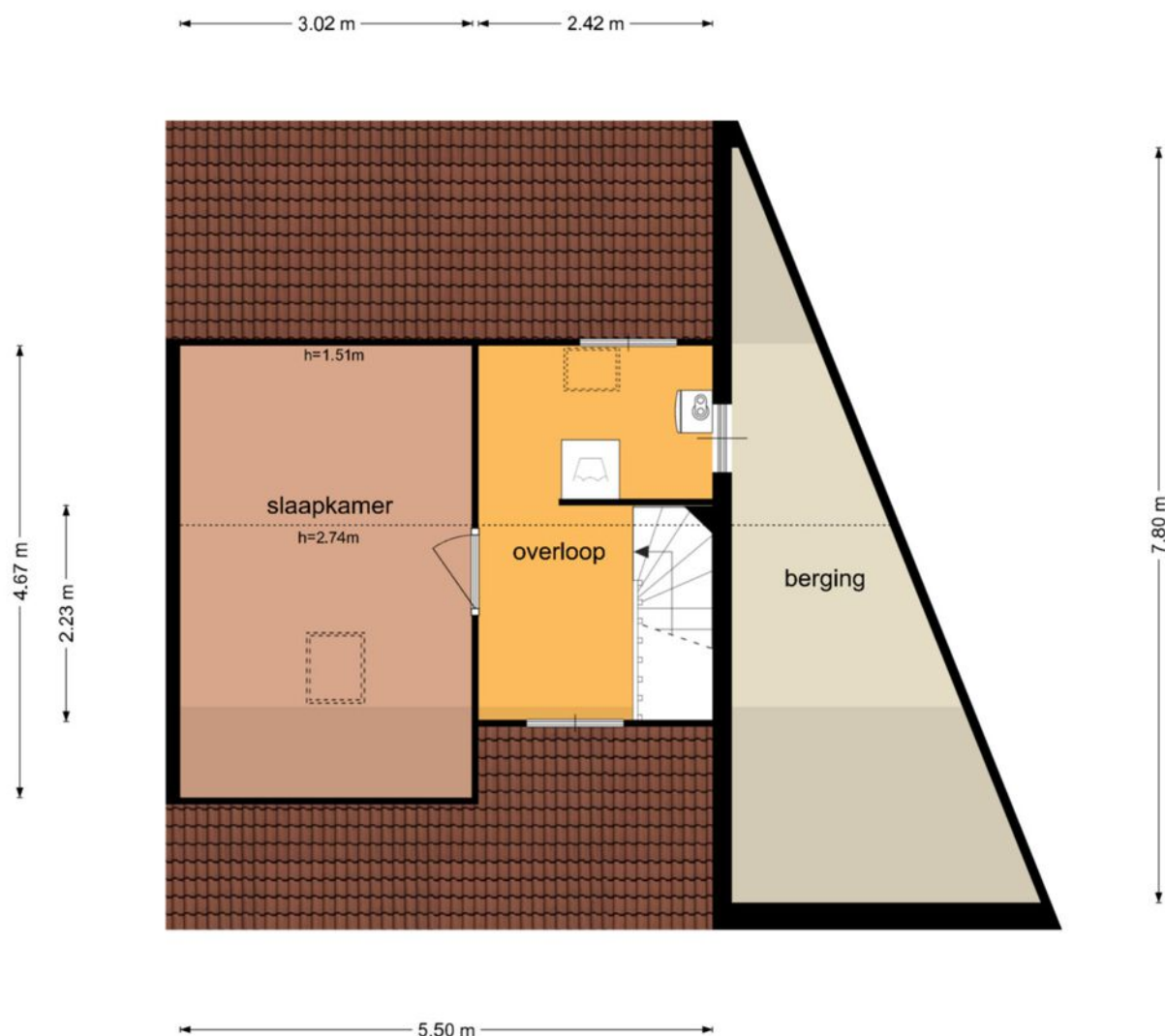
Christine Bakker-van Bossestraat 39 - Eindhoven
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Christine Bakker-van Bossestraat 39 - Eindhoven Tweede Verdieping

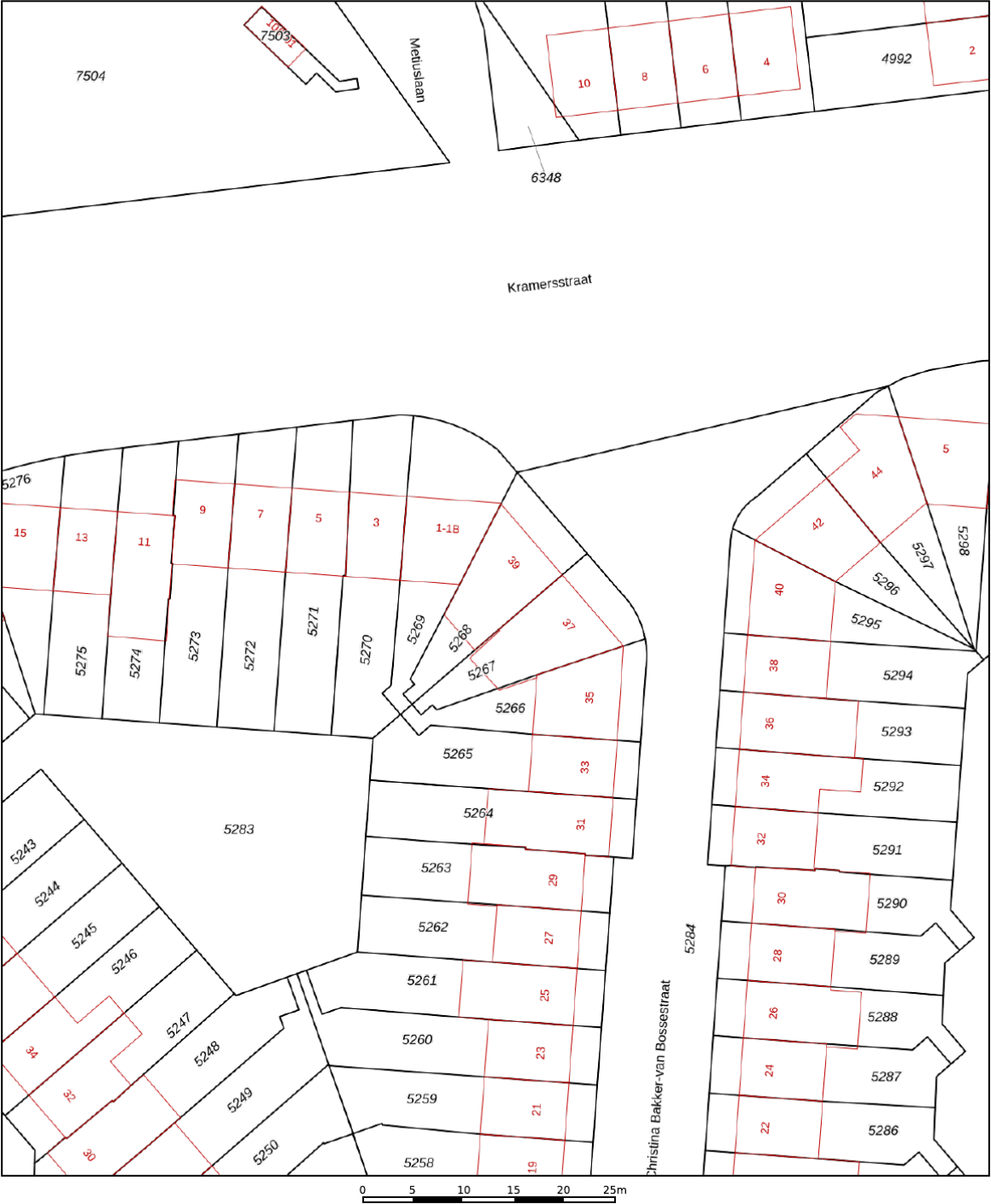


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel

Sectie G

Perceel 5268

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

Living just next to Eindhoven City Center, yet wonderfully peaceful

This spacious mid-terrace house in Limbeek-Zuid makes it possible. The home is quietly situated at the end of a cul-de-sac with only local traffic and offers an unobstructed view of a green municipal park. With five bedrooms and the option for a sixth, this is the ideal family home that perfectly combines space and a prime location.

The house features a neat, tiled front garden with fencing, space for waste bins, an outdoor tap, and a covered front door. Extra practical: a spacious indoor storage room at the front, equipped with electricity.

In the hallway, which has a tiled floor, you'll find the meter cupboard with smart meters, the toilet (partially tiled, with a small sink and tilt window), and the carpeted staircase leading to the first floor.

The living room is located at the front of the house and offers a pleasant, open view. It features laminate flooring and an air conditioning unit for extra comfort. Since there are no load-bearing walls, it would be easy to create an open-plan kitchen here.

At the rear, you'll find the extended conservatory/garden room, fitted with recessed lighting, French doors with roller shutters, and an additional exterior door to the garden—a lovely spot to enjoy the outdoor feeling all year round. This space can easily be converted back into a covered terrace.

The kitchen is located at the back right of the house, arranged in a straight layout, and fitted with a dark composite countertop, sink, induction cooktop (2020), extractor hood, and light upper and lower cabinets. Under the stairs is a practical pantry. The original kitchen was at the front, so relocating it is an option.

The first floor has a spacious landing with laminate flooring and a practical built-in closet. From here, four bedrooms are accessible—all with roller shutters. At the rear is the master bedroom with a TV connection and mobile air conditioner; next to it is a smaller bedroom. At the front of the house are two additional spacious bedrooms.

The bathroom is located at the front and was completely renovated and tiled in 2016. It features a shower cabin, toilet, washbasin with mirrored cabinet and lighting, electric designer radiator, mechanical ventilation, and a tilt window.

A fixed staircase leads to the second floor. On the landing, you'll find connections for the washing machine and dryer, a roof window, the central heating boiler, and the inverter for the solar panels. Practical storage runs the full width under the eaves, plus access to a large attic space that could easily be converted into a sixth bedroom with a skylight or dormer window. There is also a spacious fifth bedroom with laminate flooring and a roof window.

The backyard is low-maintenance, partly tiled, and features plant borders, shrubs, and outdoor lighting. There is also a back entrance leading to the alley and nearby parking area.

General

*Year of construction: 1985

*Bathroom renovated in 2016

*11 solar panels + induction cooktop replaced in 2020

*Roller shutters throughout the house (electric on the ground floor, manual upstairs)

*Air conditioning: fixed unit in the living room, mobile unit in the master bedroom



DE MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de procedure te wijzigen, bijvoorbeeld door een biedingstermijn vast te leggen, zodat iedere geïnteresseerde de kans heeft om een bod uit te brengen. Dit gebeurt in open communicatie.

Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord is nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

BIJZONDERHEDEN:

Brochure:

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden, etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Bezichtiging:

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de omgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om u niet enkel in de woning te verdiepen, maar ook in de leefomgeving.

Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u daarom om binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

Onderzoeksplicht koper:

De verkoper van de woning heeft een z.g. meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een waarborgsom te storten in handen van de notaris, 10% van de koopsom. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien een ontbindende voorwaarde financiering wordt overeengekomen, zal deze voor een periode van maximaal 8 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.

ONZE BEOORDELINGEN OP FUNDA



Verkopers van Koning Kyrieweg 18, Veldhoven:

"In één jaar 2x een huis verkopen is pittig. Maar door de deskundige en fijne begeleiding van Kennis Makelaardij is dit goed verlopen. Ad is een begripvolle makelaar en de dames op kantoor heel kundig en vriendelijk, geen vraag was teveel hoe vaak we ook contact zochten. "

Verkopers van Wilhelminalaan 23A, Vessem:

"Vanaf het eerste moment dat wij met Ad Kennis in contact zijn gekomen voelden wij een goede klik met hem. Hij begreep ons direct en hij kon feilloos ons gevoel over ons huis vertalen naar een prachtige brochure. Hij zelf en zijn team achter de schermen hebben zeer actief en professioneel maar zeker nog steeds heel persoonlijk, ons op alle mogelijke manieren ontzorgd. Wij kunnen dit geweldige team aan iedereen aanbevelen."

Verkoper van Wal 88, Veldhoven:

"Ad Kennis en zijn team hebben het appartement met grote voortvarendheid en gedreven kennis vlot en naar grote tevredenheid verkocht. Ik ben erg content met het mooie resultaat."

Verkoper van Oirschotsedijk 9004, Wintelre:

"Prima communicatie, snel en duidelijk, deze makelaar is zonder meer aan te raden, goed verzorgde site met mooi gemaakte documentatie."

Verkoper van Zanddreef 102, Eindhoven:

"Nadat we met Kennis onze voorgaande woning in Veldhoven met succes verkocht hadden, hebben we nu wederom Kennis gevraagd ons bij te staan. Dit naar volle tevredenheid. De deskundigheid en kennis van de markt is er zoals verwacht, de communicatie is plezierig en verloopt via de groepsapp heel eenvoudig. Dat samen met een goede verkoop maakt dat wij wederom heel erg tevreden zijn."

[illegible]



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Kennis Makelaardij | Provincialeweg 59 | 5503 HB Veldhoven
040-2531260 | www.kennismakelaardij.nl | info@kennismakelaardij.nl



kennis
makelaardij