



VAN DER WERFFSTRAAT 2
EINDHOVEN
VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Deze gemoderniseerde en instapklare hoekwoning, gelegen in een geliefde en centrale wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. De woning is in 2017 van top tot teen vernieuwd en uitgebreid, waarbij onder andere nieuwe muren, kunststof kozijnen, vernieuwde elektra, waterleidingen, radiatoren, isolatie en riolering zijn aangebracht.

BOUWJAAR	1960
WOONOPPERVLAKTE	CA. 97 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	313 M ²
INHOUD	CA. 489 M ³
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	A
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 41 m ²
TUIN OPPERVLAKTE	156 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

van der Werffstraat



De woning beschikt over een eigen oprit, garage, achterom en een fraai aangelegde tuin (2019). Dankzij de warmtepomp (2024), vloerverwarming, 15 zonnepanelen (2019), glasvezel, snel internet en krachtstroom is het huis helemaal klaar voor de toekomst. Binnen zijn bovendien praktische details aangebracht zoals horren door de hele woning, automatische screens bij de serre en de achterste slaapkamer, en een vernieuwde trap (2025).

Met diverse scholen, supermarkten, winkelcentrum WoensXL, groenvoorzieningen en uitlaatveldjes op loopafstand is dit een ideale plek voor gezinnen. Ook Strijp-S, het treinstation, het Philips de Jonghpark en het Catharina Ziekenhuis zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Extra mogelijkheden zijn er dankzij de doucheaansluiting op de begane grond en de krachtstroomaansluiting in de vernieuwde meterkast.

INDELING

Begane grond



Bij binnenkomst betreedt u de hal, die is afgewerkt met een nette tegelvloer. Hier bevindt zich een separate toiletruimte met hangcloset, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie. Vanuit de hal heeft u toegang tot de diepe kelderkast waar tevens de meterkast herbergt.





Keuken

De open keuken vormt het hart van de begane grond en is uitgerust met een 4-pits Whirlpool inductie kookplaat, een inbouwkoelkast en een combi-oven/magnetron. Dankzij de open verbinding staat de keuken in direct contact met de woonkamer, wat zorgt voor een ruim geheel.









Woonkamer

De woonkamer biedt een open leefruimte met grote raampartijen rondom. Via de schuifpui bereikt u de tuin direct vanuit de woonkamer. De ramen zijn voorzien van horren en de serrezijde beschikt over zonnescreeens voor extra comfort tijdens warme dagen.



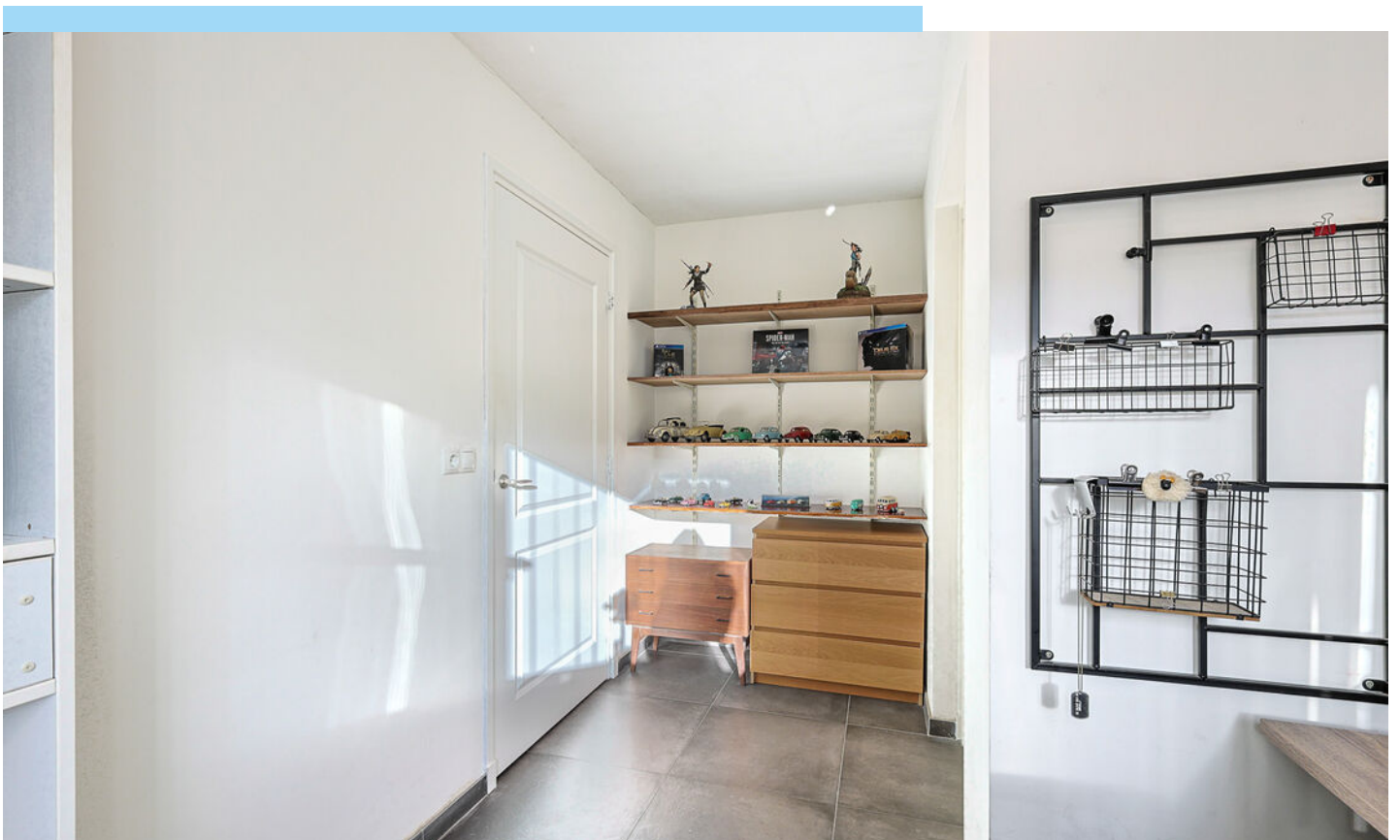






Werkkamer

Aan de tuin grenst een kamer, die dankzij het aanwezige raam uitstekend dienst kan doen als werk- of studeerkamer.





Berging/Hobbyruimte

De aanbouw, die voorheen deel uitmaakte van de tuin, is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals een handig kraantje. Een deur biedt toegang tot de tuin en de poort, waardoor deze ruimte te gebruiken is als bijkeuken, hobbyruimte of extra kamer.



Tuin



Tuin

De verzorgde tuin ligt rondom de woning, voornamelijk aan de rechterzijde. Hier vindt u een eigen oprit en een achterom, waardoor de woning makkelijk bereikbaar is. Een aparte loopdeur geeft extra toegang tot het ruime terras. De tuin is ruim opgezet en biedt veel mogelijkheden.

Garage

De garage is uitgerust met een elektrische deur en biedt veel opbergmogelijkheden. Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor zowel een voertuig als extra opslag.









Eerste verdieping



De eerste verdieping is afgewerkt met een strak laminaat en biedt een comfortabele indeling. Aan de rechterzijde bevindt zich de moderne badkamer, compleet met ligbad, inloopdouche, hangcloset, vloerverwarming, een designradiator en een stijlvol wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam valt er daglicht binnen.

Aan de achterzijde van de woning ligt de eerste slaapkamer, een ruime kamer met een groot raam en kastruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens voorzien van een royale raampartij, waardoor ook hier veel licht binnenkomt. De overloop biedt ruimte voor de vaste trap naar de zolder, waar ook de omvormer van de zonnepanelen en de CV-ketel zijn geplaatst.









Tweede verdieping



De zolder biedt verrassend veel ruimte en beschikt over een Velux dakraam. Dankzij de goede isolatie en de royale hoogte is dit een veelzijdige verdieping, met bovendien de mogelijkheid om een brede dakkapel te realiseren.

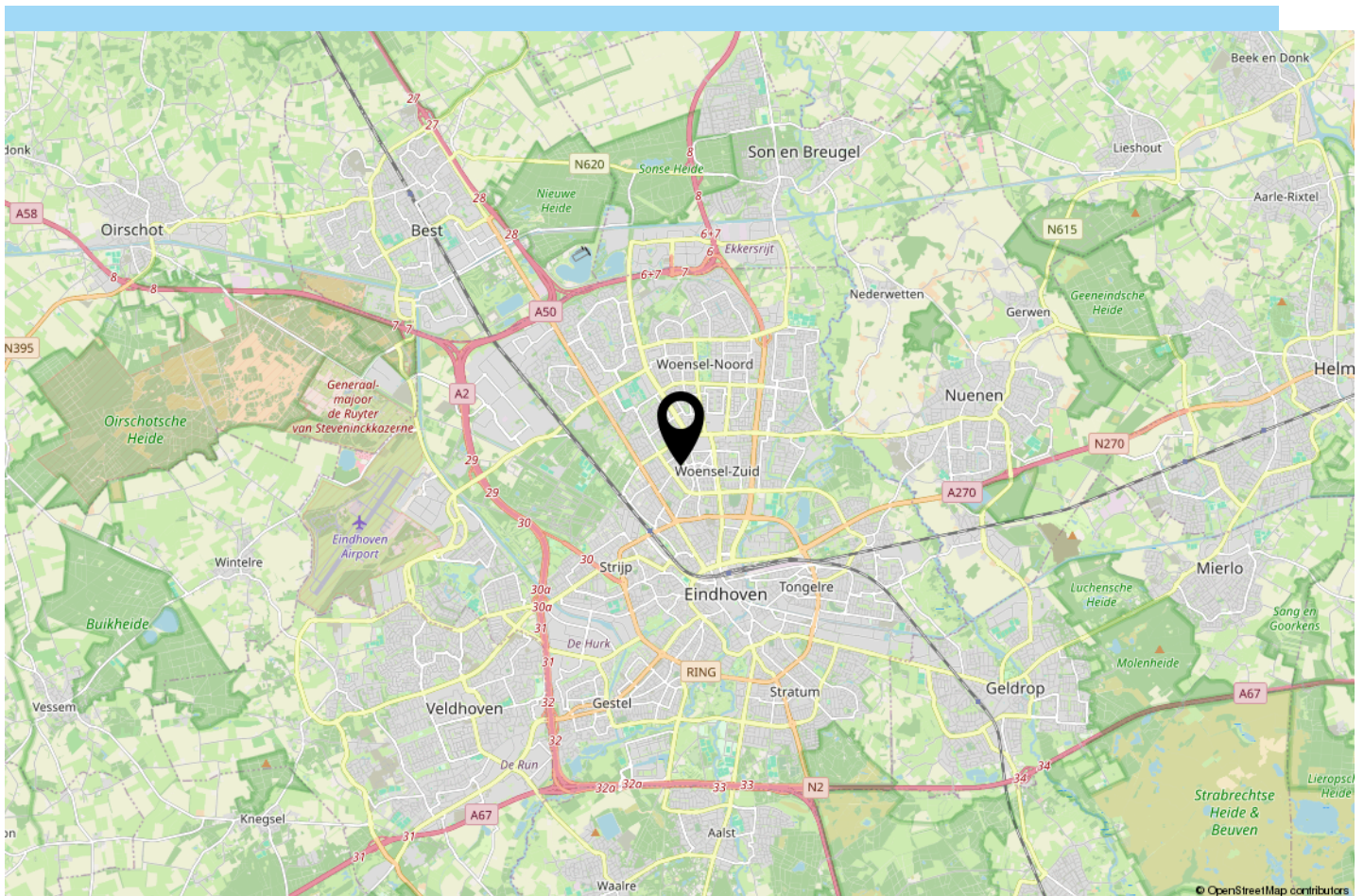
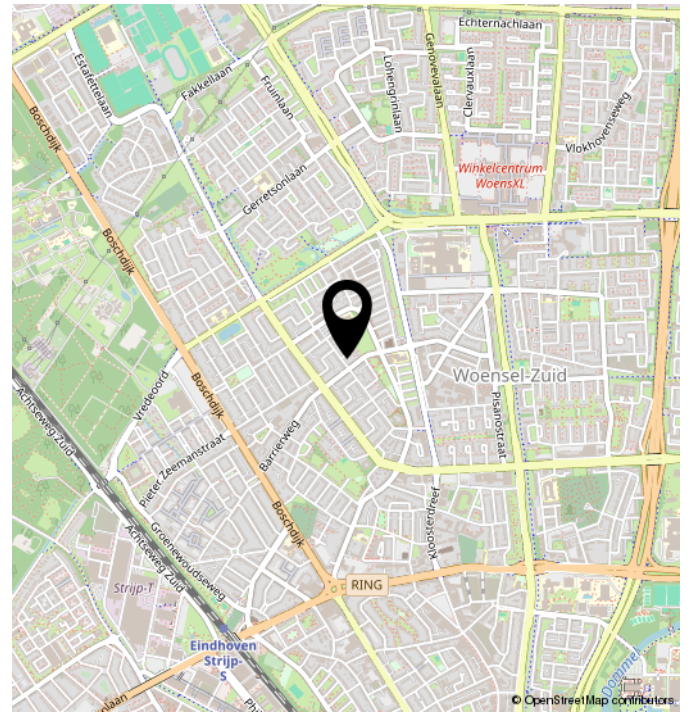
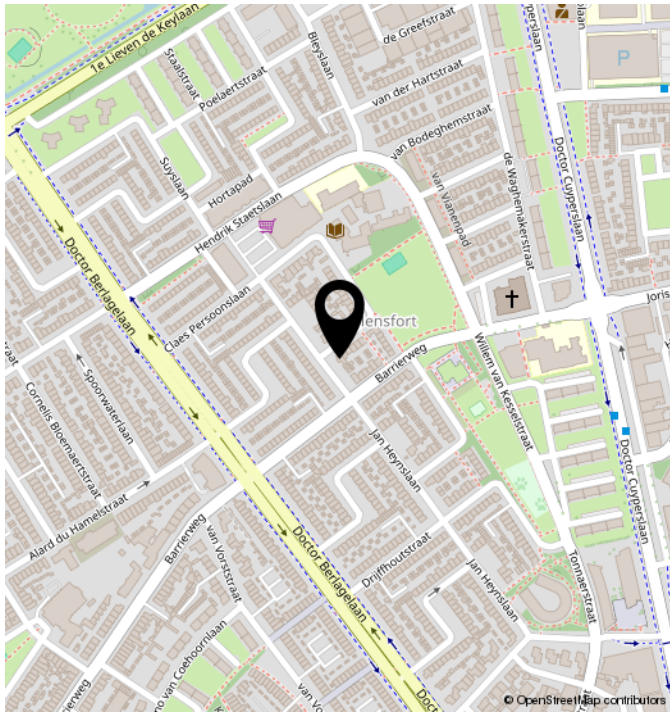


Bijzonderheden



- Hoekwoning met eigen oprit
- Garage en achterom aanwezig
- In 2017 volledig opgeknapt en uitgebouwd
- Volledig geïsoleerd, nieuwe warmtepomp (2024)
- Glasvezel aanwezig
- Vloerverwarming op de begane grond (excl. garage) en in de badkamer
- 15 zonnepanelen uit 2019
- Schoorstenen gerenoveerd in 2025
- Tuin gerenoveerd in 2019
- Traprenovatie uitgevoerd in 2025
- Horren aanwezig in de hele woning
- Strijp-S en station op 10 minuten fietsen
- Philips de Jonghpark op 10 minuten fietsen
- Dichtbij het Catharina Ziekenhuis
- Aansluiting voor een douche op de begane grond (mogelijkheid voor extra kamer of gebruik in berging)
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5622 KB
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN L 1750
ONDERHOUD BINNEN	GOED TOT UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	VRIJSTAAND STEEN
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
VOORZIENINGEN	BUITENZONWERING, SCHUIFPUI, DAKRAAM, GLASVEZEL KABEL, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE

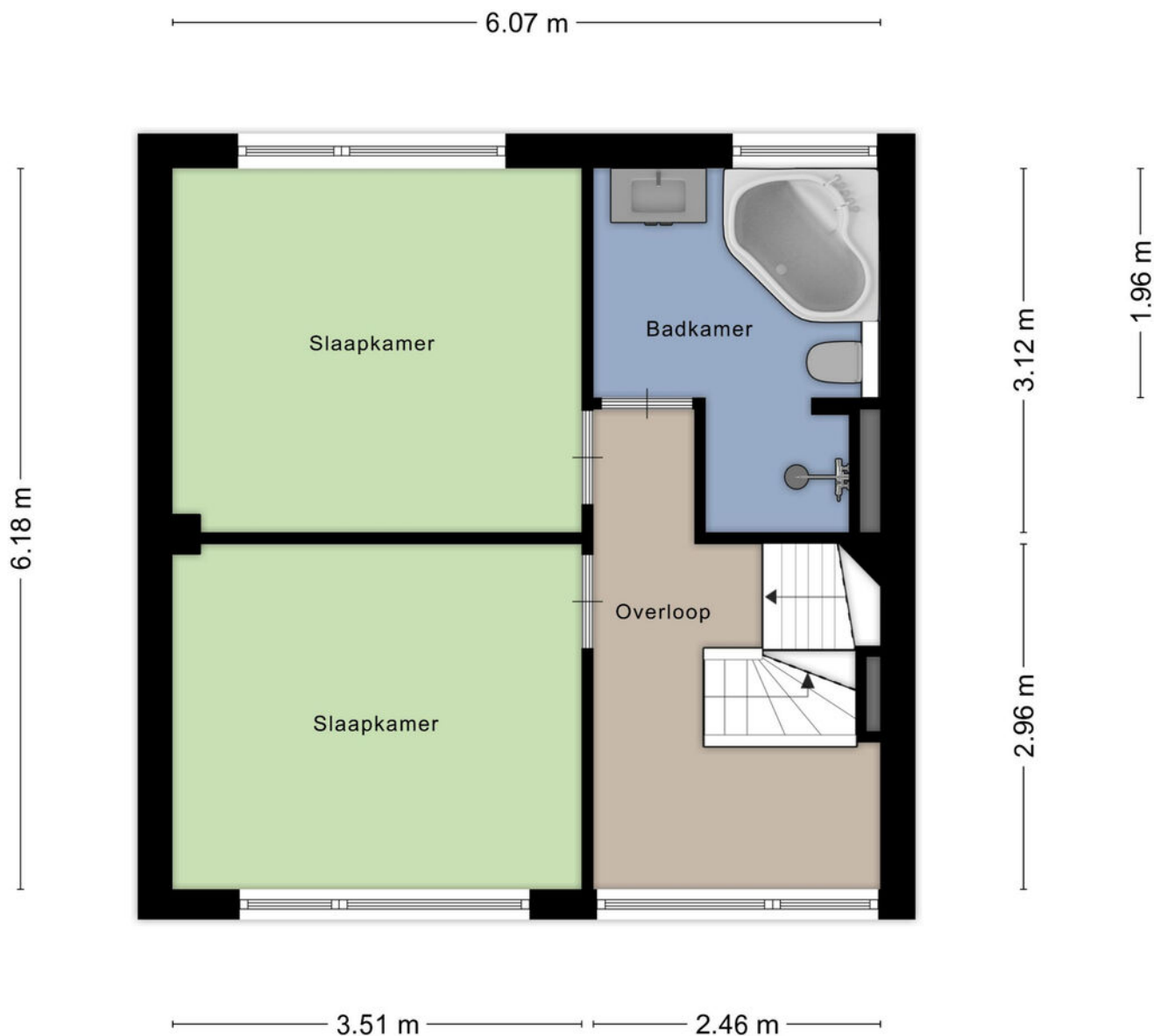
PLATTEGROND



PLATTEGROND

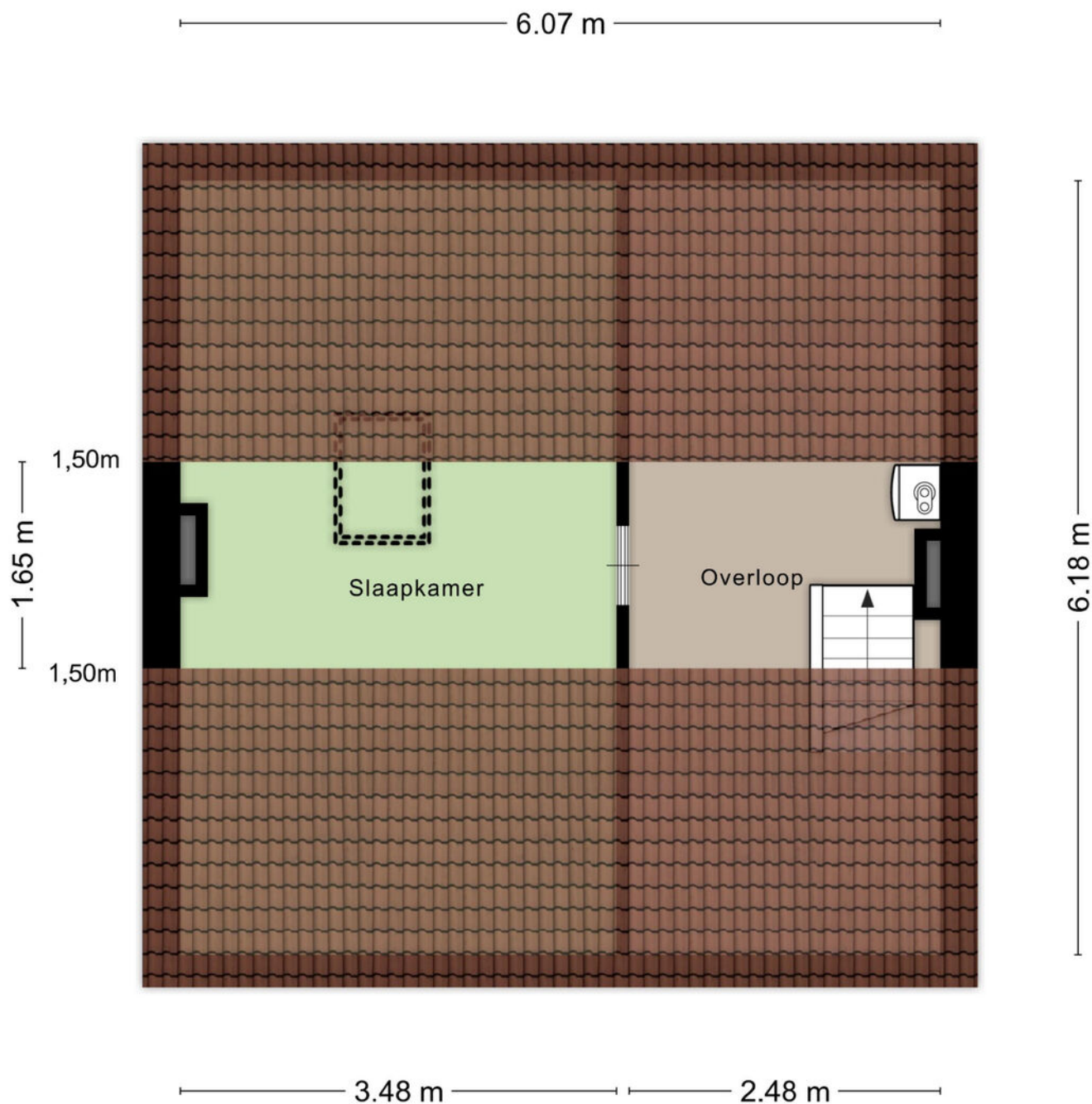


PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: van der



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

L

1750

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 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

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebeoordeling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 – 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

