



## VENUSLAAN 525, EINDHOVEN

### Vraagprijs

**€ 519.000 k.k.**

Bouwjaar

1967

Inhoud

378 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte

107 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

155 m<sup>2</sup>

Aanvaarding

vanaf 12 maart 2026

Makelaar

Bas Simons



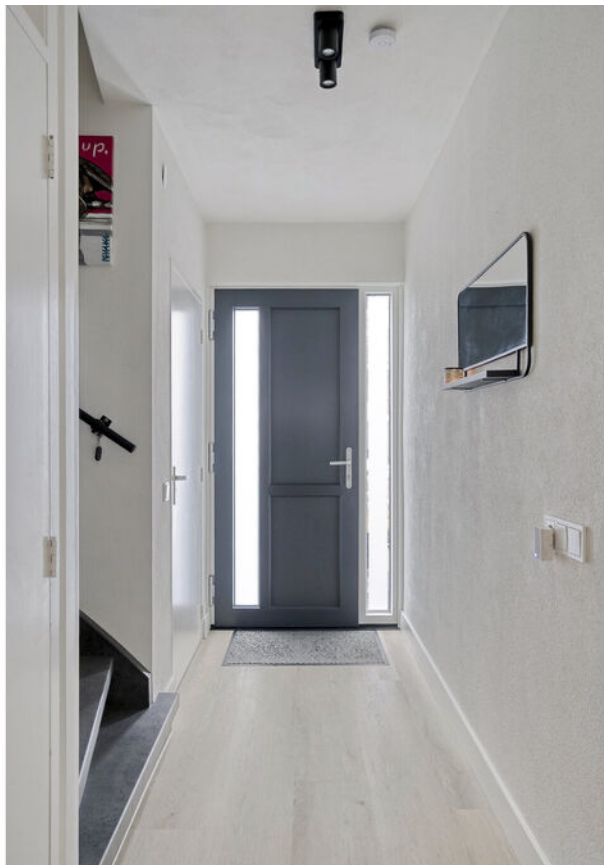
Nieuw in de verkoop, deze volledig instapklare, goed onderhouden en prachtige tussenwoning die deel uitmaakt van buurt Eckart, in het stadsdeel Dommelbeemd.

Gelegen op fietsafstand van het centrum van Eindhoven, loopafstand van supermarkt(en) en fietsafstand van een treinstation. Verder is de eerste uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden.

Deze mooie woning combineert comfort, moderne voorzieningen en een uitstekende ligging. Dit huis biedt alles wat je zoekt voor een fijn woonplezier. Met 4 slaapkamers, een zeer luxe en moderne keuken, zonnige achtertuin, goed isolatieniveau, 13 zonnepanelen, luxe badkamer en toilet, geniet je van een duurzame, luxe en comfortabele woning.

Belangrijkste kenmerken van de woning:

- 2018: achtertuin vernieuwd, plat dak uitbouw vervangen;
- 2020: kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst, dakkapel over volle breedte geplaatst, dak volledig geïsoleerd, traprenovatie uitgevoerd, badkamer volledig vernieuwd



#### Vervolg:

- 2022: 13 zonnepanelen geplaatst
- 2023: toilet vernieuwd, voortuin vernieuwd, airco geplaatst (woonkamer en hoofslaapkamer)
- 2024: schoorsteenrenovatie
- 2025: keuken compleet vernieuwd, meterkast vernieuwd, dakgoten vernieuwd

#### INDELING

Via de vernieuwde en fraaie voortuin (2023) komt u bij de geïsoleerde kunststof voordeur en de entree van de woning. De voortuin is voorzien van een elektrapunt zodat u gemakkelijk elektrische apparaten kunt aansluiten om het onderhoud van uw tuin te doen.

Via de entreehal betreedt u een lichte en uitnodigende ruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van modern zwevend toilet met fonteintje, inclusief vloerverwarming (via Cv ketel).

De woonkamer is het hart van het huis: een ruime, lichte leefruimte met een volledig vernieuwde erker die zorgt voor extra lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. De erker is voorzien van een elektrisch bedienbare zonnescree, die het hele jaar door voor een aangename temperatuur en privacy zorgt. De ruimte is verder uitgerust met airconditioning, een pvc-vloer met vloerverwarming (via de cv-ketel) en strakke stucwerk wanden en plafond. De open verbinding met de keuken creëert een sociale en gezellige sfeer. Tussen de keuken en de woonkamer bevindt zich een op maat gemaakte kastenwand met een wijnklimaatkast (maatwerk Studio van Gennip). Door middel van een schuifpui kunt u de tuin bereiken.

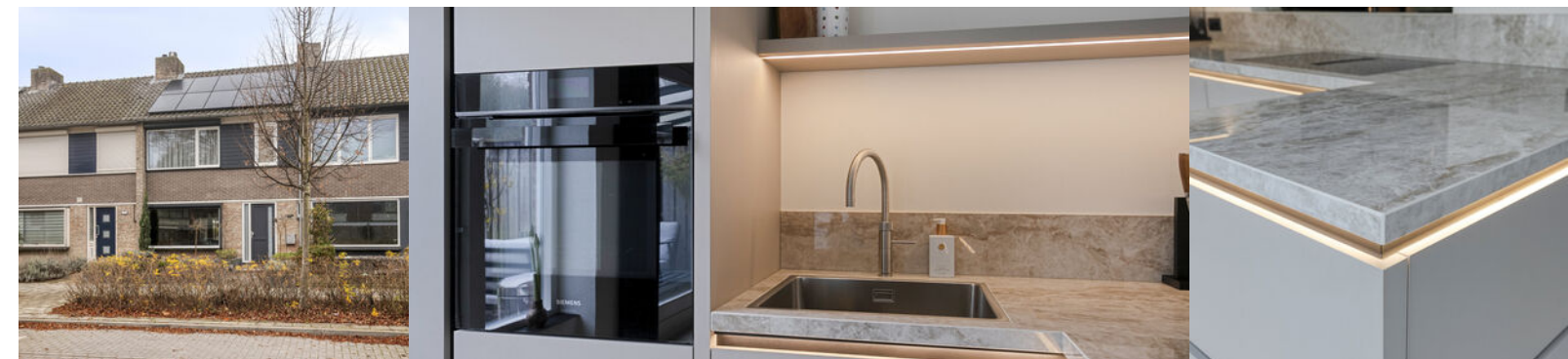




#### Keuken (2025, maatwerk Studio van Gennip)

De keuken is volledig uitgerust met moderne apparatuur van Siemens (Studioline): vaatwasser, grote koelkast, grote vrieskast, inductie kookplaat met downdraft afzuiging, combimagnetron, Dekton (untracompact materiaal wat gemaakt is van glas, porselein en kwarts en is extreem sterk) aanrechtblad met daaronder led verlichting en een rvs spoelbak met Quoocker kraan met (gekoelde) bruiswater functie. Deze zeer luxe keuken is de blikvanger van de woning en met het uitzicht op de tuin maakt koken hier extra plezierig.





## INDELING (vervolg)

### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer (2020). Deze gehele verdieping is voorzien van elektrische bedienbare rolluiken (2020), kunststof kozijnen met HR ++ glas, strakke stucwerk wanden en pvc vloeren.

- Hoofdslaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde, voorzien van airconditioning, nette vloer, strakke wanden en plafond en toegang tot de walk in closet.
- Tweede slaapkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>), momenteel als dressing ingericht, eenvoudig naar wens aan te passen tot weer een slaapkamer. Ook deze ruimte is netjes ingericht met een strakke vloer, wanden en plafond.
- Derde slaapkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>), aan de voorzijde, ideaal als volwaardige slaapkamer, ook deze kamer ingericht met een strakke en nette vloer, strakke wanden en plafond.

De badkamer uit 2020 is erg praktisch ingericht met een moderne inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.









#### ZOLDERVERDIEPING:

Door dat het dakkapel over de volle breedte is geplaatst (in 2020) ontstaat er een ruime voorzolder waar gemakkelijk een wasmachine en droger naast elkaar kunnen staan. Tevens hangt hier ook de CV ketel (2013, eigendom). De 4e slaapkamer (ca. 12 m<sup>2</sup>), compleet met dakkapel, elektrische rolluiken, kunststof kozijnen met HR++ glas. Op de voorzolder is extra bergruimte, de wasruimte en de cv-ketel geplaatst.

#### TUIN EN BERGING:

De achtertuin is onderhoudsarm, mooi ruim terras met luxe nieuwe zonneluifel (elektrisch, valschermscherm en zonnescrm), borders met kleine bomen, grondbeplanting en verlichting, kunstgras, en een ruime berging met elektra. Tegens de zijkant op de gevel van de berging is er een aansluiting gemaakt voor de laadpaal. Achter het perceel ligt een garagepleintje waar kinderen lekker kunnen spelen.











LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                    |               |          |              |
| Designradiator(en)                           | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                        |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                        | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers       |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                         |               | X        |              |
|                                              |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten          |               |          |              |
| - Planken woonkamer, voorste kamer en zolder | X             |          |              |
| - Kastinrichting inloopkast                  | X             |          |              |
|                                              |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten     |               |          |              |
| - gordijnrails                               | X             |          |              |
| - gordijnen                                  |               |          | X            |
| - vitrages                                   |               |          | X            |
| - rolgordijnen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                                 |               |          | X            |
|                                              |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                     |               |          |              |
| - laminaat                                   | X             |          |              |
|                                              |               |          |              |
| Overig, te weten                             |               |          |              |
| - TV meubel                                  |               |          | X            |
| - Bureau-/ werkbladen voorste kamer          | X             |          |              |
| - Nachtkastjes                               | X             |          |              |
|                                              |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                       |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                 | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten          |               |          |              |
| - kookplaat                                  | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                  | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                       | X             |          |              |
| - vaatwasser                                 | X             |          |              |
| - Quooker                                    | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                          |               | X        |              |
|                                              |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>               |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren            |               |          |              |
| - toilet                                     | X             |          |              |

LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                  |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  |               | X        |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               | X        |              |
| Voorziening oplaadpunt elektrische auto                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - Airconditioning                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Losse potten en beplanting                                         |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  |               |          | X            |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |

KADASTRALE KAART

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

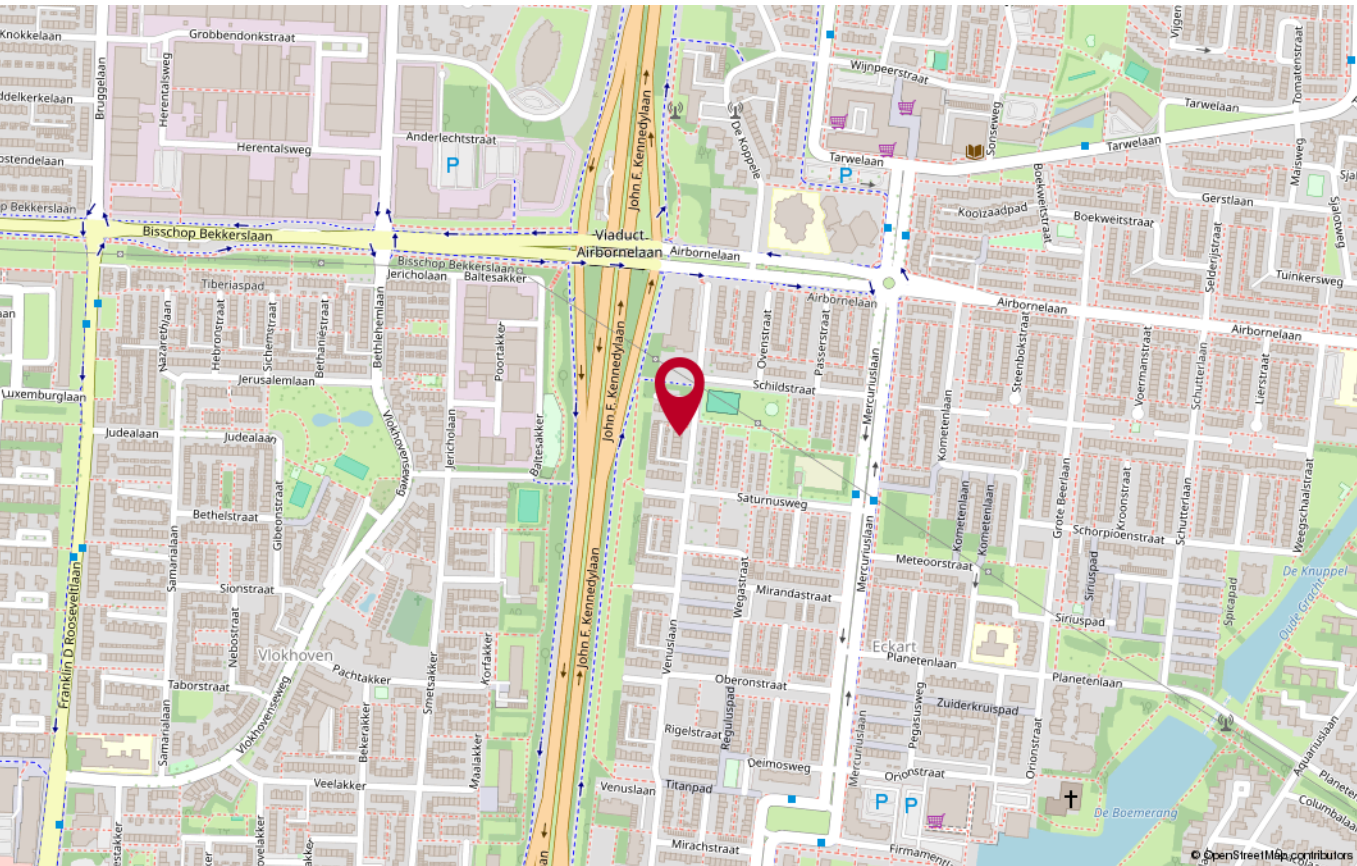
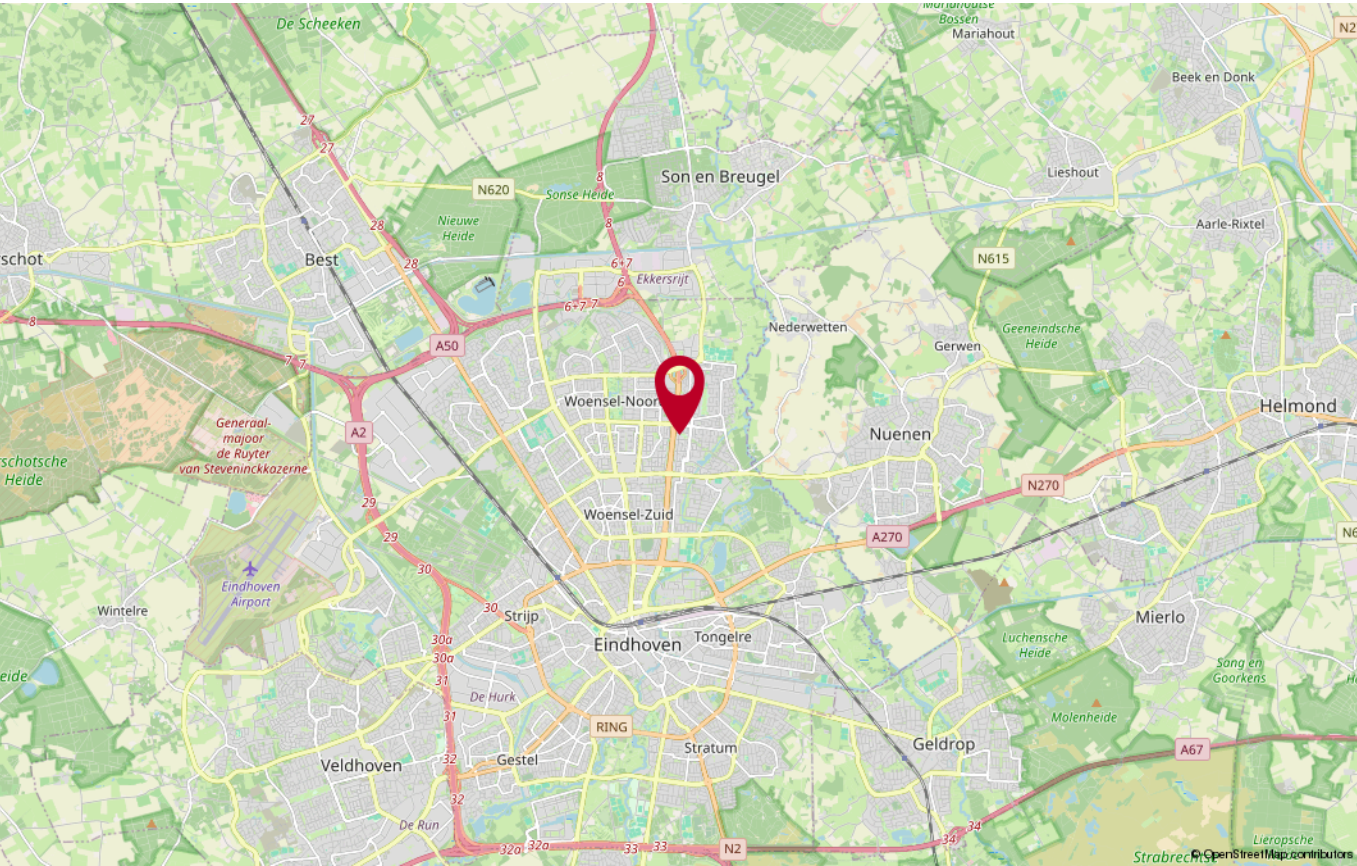
Sectie M

Perceel 1141

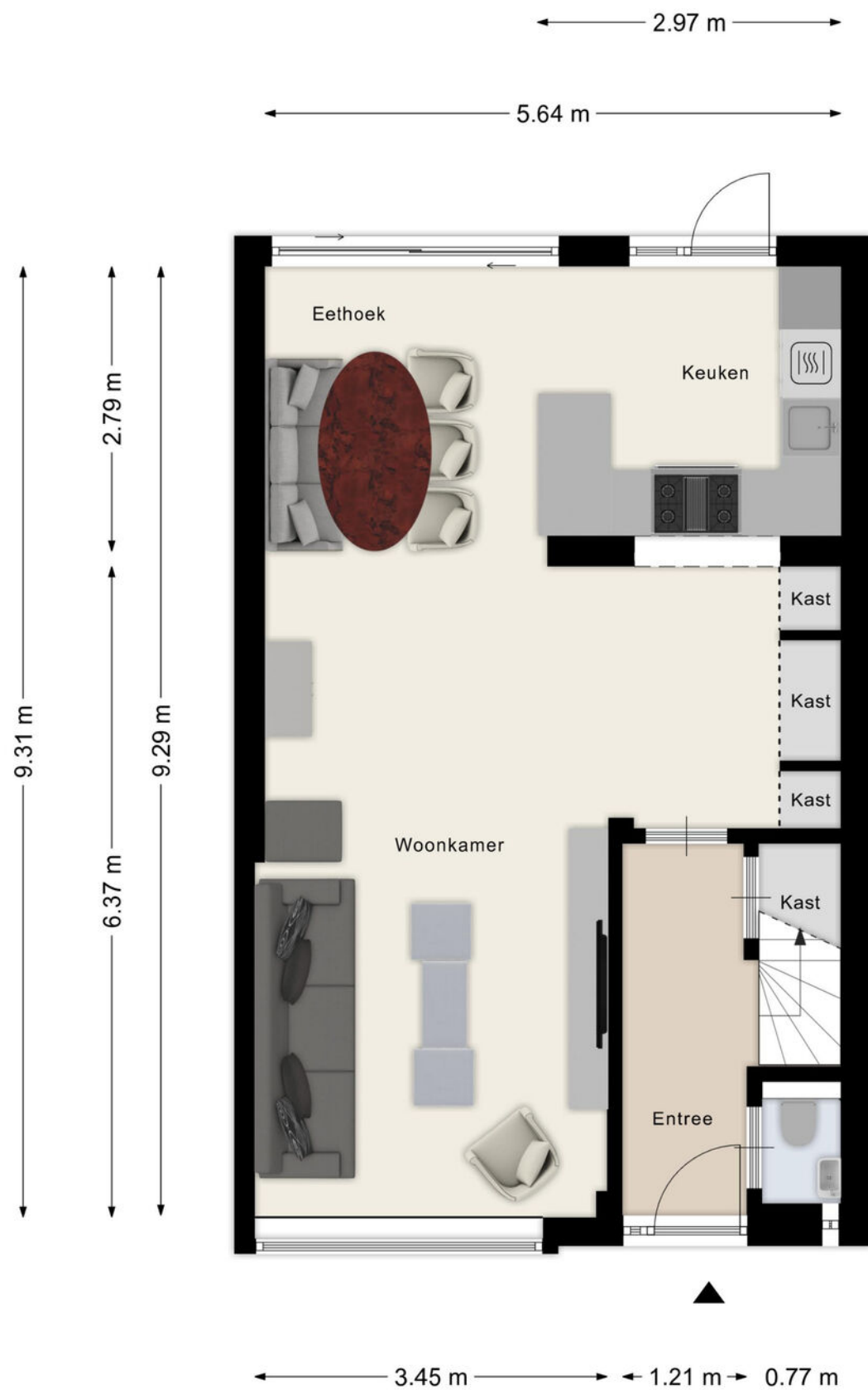
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART

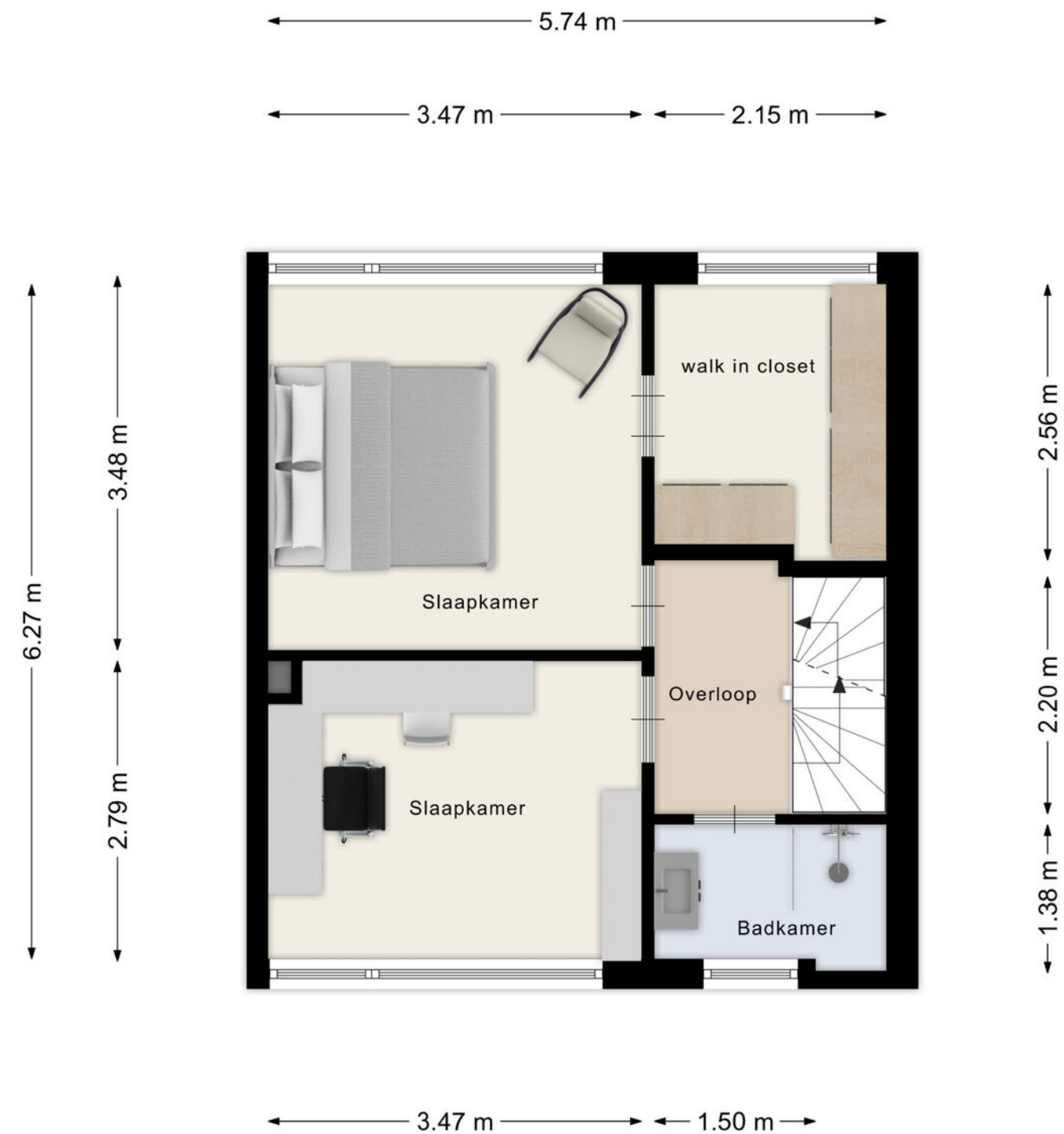


## PLATTEGROND



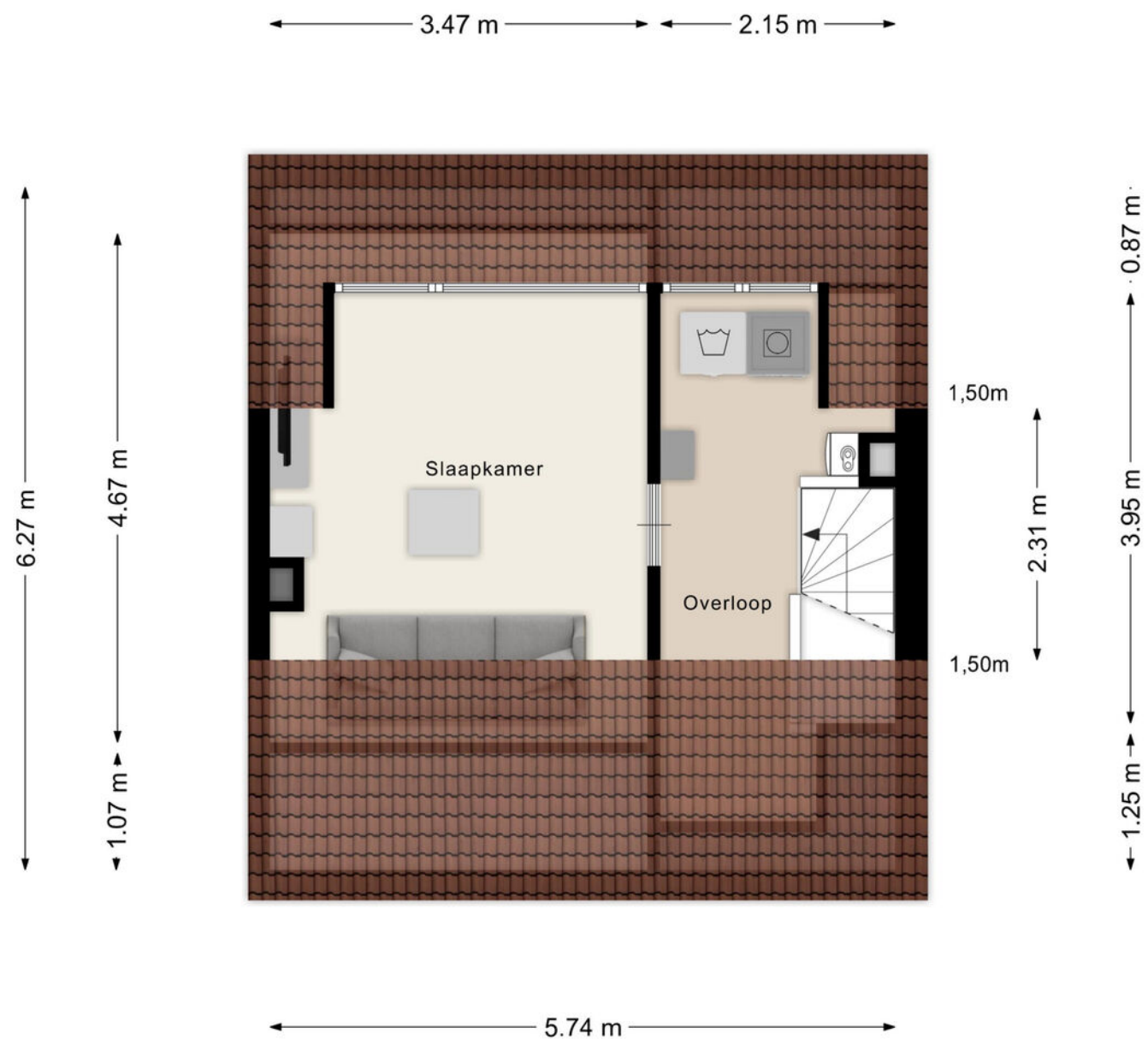
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND



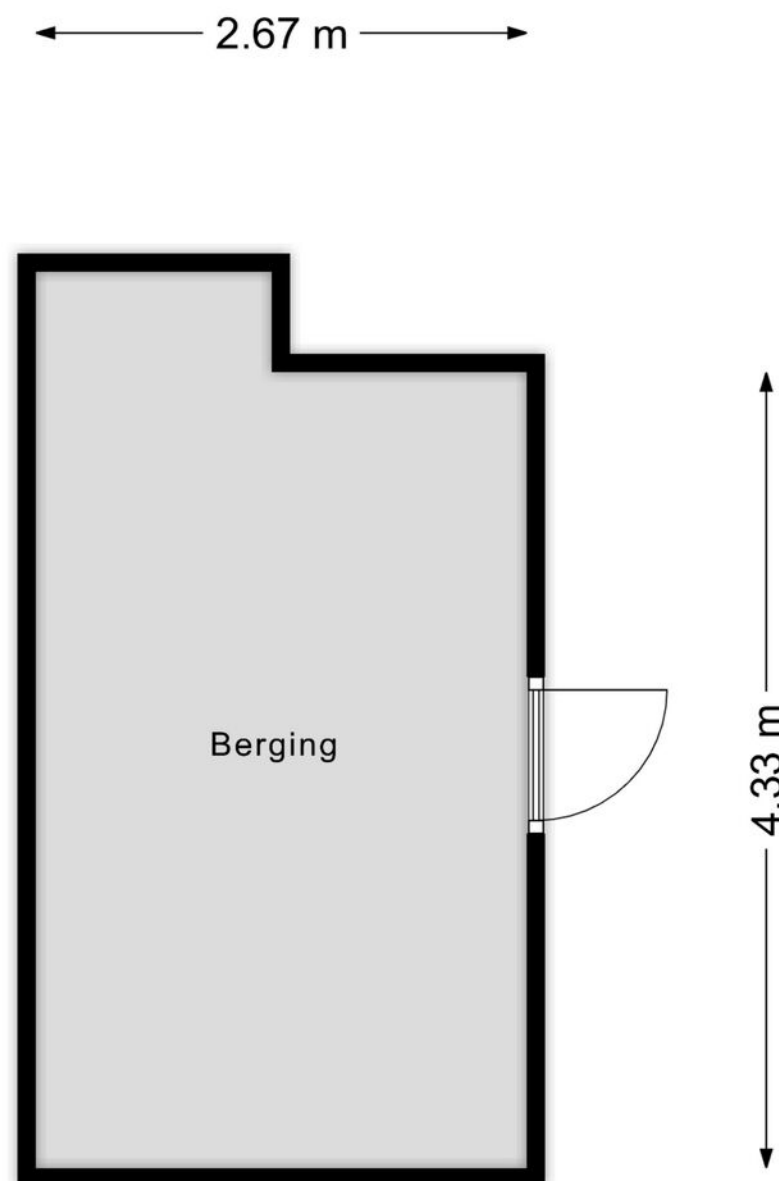
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



### Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**FOCUS**  
makelaars

### ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

T 040-2180078

E [eindhoven@erafocus.nl](mailto:eindhoven@erafocus.nl)

I [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)