



PRIMULASTRAAT 26

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS: € 750.000 K.K.

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





Deze sfeervolle jaren '30 woning is met zorg onderhouden en door de jaren heen volledig vernieuwd, met behoud van karakteristieke details zoals ensuite deuren en een speksteenkachel. De diepe, groene tuin met garage, de royale zolder én de fijne ligging in een rustige, groene wijk maken dit een bijzonder compleet familiehuis.

BOUWJAAR	1930
WOONOPPERVLAKTE	CA. 148 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	212 M ²
INHOUD	CA. 522 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	B
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 2 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 15 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	122 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

LIGGING



De woning ligt in de rustige en sfeervolle Primulastraat, een straat met veel groen en diverse plantsoenen en speelveldjes in de directe omgeving. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, horecagelegenheden en sportclubs bevinden zich op loop- en fietsafstand, net als scholen voor zowel basis- als middelbaar onderwijs. Op het nabijgelegen Sint Gerardusplein vindt elke vrijdag een gezellige weekmarkt plaats. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten bereik je de A2 of A67, en het centrum en station van Eindhoven zijn snel te bereiken met fiets of openbaar vervoer.

INDELING

Begane grond



Entree

De ruime hal is afgewerkt met tegels en biedt ruimte voor een kapstok. Vanuit de hal zijn de kelderkast met meterkast, de keuken, het toilet en de trap naar de eerste verdieping te bereiken.

Toilet

Het toilet is deels betegeld en uitgerust met een hangcloset en een fonteintje.





Keuken & eetgedeelte

De ruime keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de uitbouw met lichtstraat valt er veel daglicht binnen, waardoor het eetgedeelte en de keuken een lichte en uitnodigende sfeer hebben. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een Siemens combi-oven (2017), een Siemens 5-pits inductiekookplaat van 90 cm breed, en een Miele vaatwasser uit 2020. De gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en tot de diepe achtertuin via openslaande deuren.

Bijkeuken

In de bijkeuken bevinden zich aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals ruimte voor een losse koelkast en diepvries. Een deur biedt toegang tot de achtertuin.













Woonkamer

Via de karakteristieke ensuite deuren bereik je de woonkamer. De speksteenkachel zorgt voor aangename warmte en een sfeervolle uitstraling. Aan de voorzijde kijk je uit over de voortuin, terwijl je aan de achterzijde een brede doorkijk hebt richting de diepe tuin.







Tuin



Tuin & garage

De achtertuin is groen, ruim en bijzonder diep. Dankzij de grote dakplataan ervaar je in het voorjaar veel zon, en in de zomer heerlijke natuurlijke schaduw. De tuin heeft een achterom en grenst aan een afgesloten pleintje waar kinderen veilig kunnen spelen. Achterin staat een garage, een groot voordeel in deze buurt. Slechts de helft van de huizen heeft een eigen garage op het perceel.

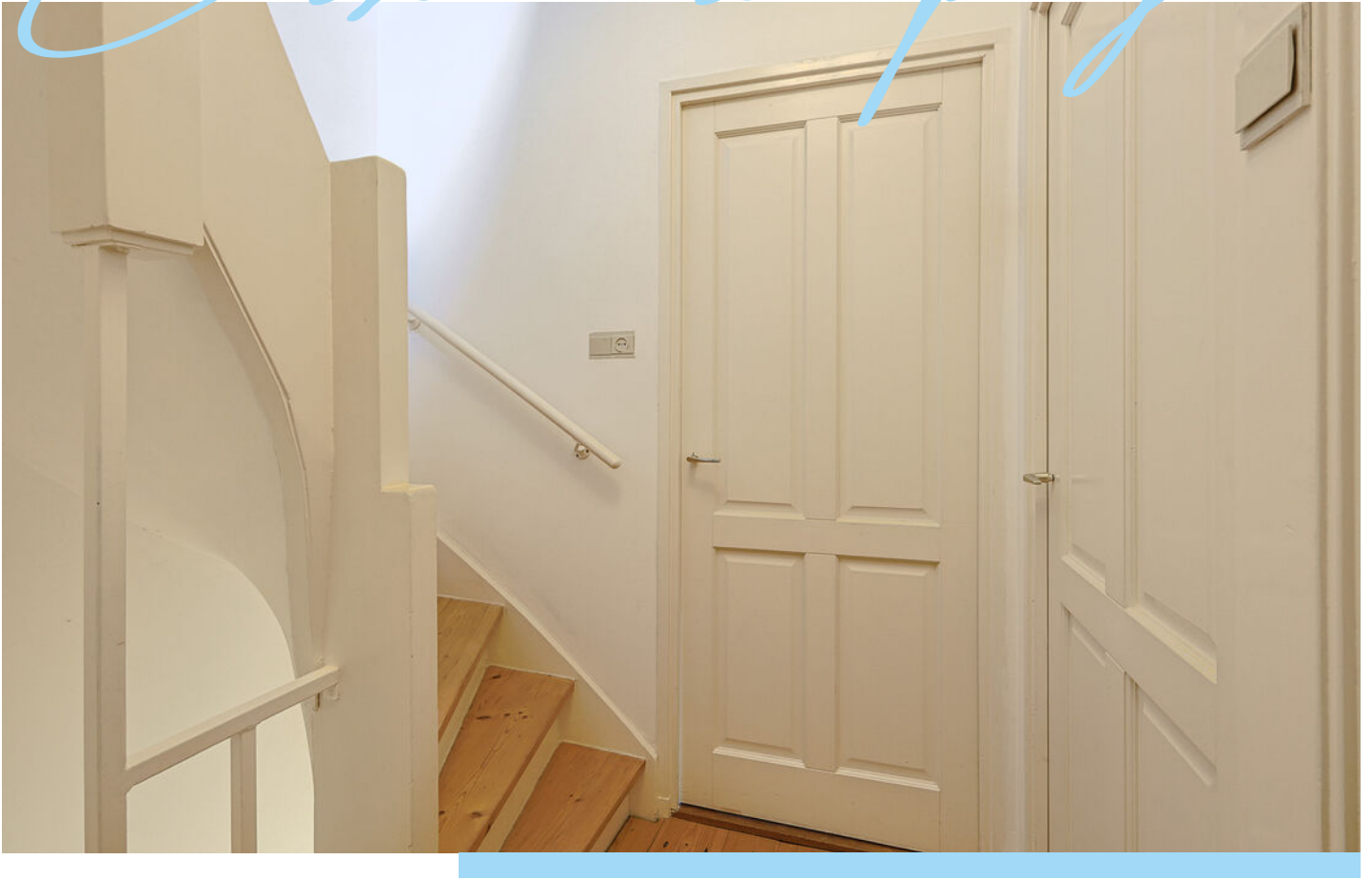








Eerste verdieping



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.



Slaapkamer 1 – achterzijde

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over twee praktische inbouwkasten en dubbele deuren naar buiten. Een fijne, rustige kamer met prettig lichtinval en uitzicht op de tuin.





Slaapkamer 2 – voorzijde

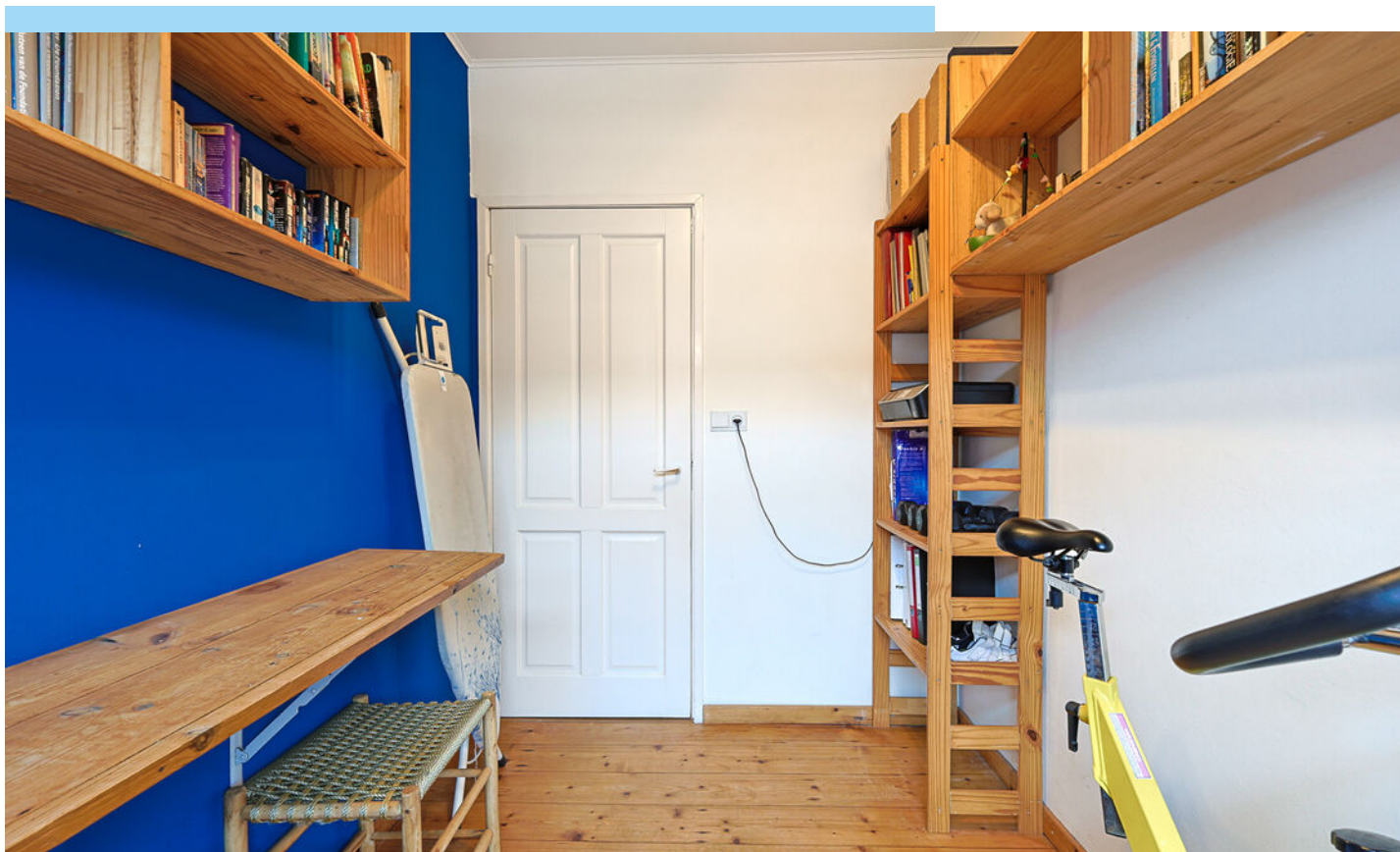
Aan de voorzijde van de woning ligt een sfeervolle slaapkamer met dubbele deuren naar een Frans balkon. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier van veel zonlicht en kun je op warme dagen de deuren heerlijk openzetten.





Slaapkamer 3 – voorzijde

Deze kamer wordt momenteel gebruikt als sport-/waskamer, maar is ook uitstekend geschikt als slaapkamer of werkkamer. Voorzien van een draai-kiepraam en een nette afwerking.





Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is bereikbaar vanaf de overloop. De ruimte is voorzien van een douche, hangcloset en een dubbele wastafel met spiegel. Een deur geeft toegang tot het balkon, wat zorgt voor extra licht en ventilatiemogelijkheden.







Tweede verdieping



De tweede etage is een grote, lichte zolderruimte met dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. De cv-ketel (ATAG i36EC, 2017) bevindt zich hier. Alle voorzieningen zijn aanwezig om op deze verdieping twee extra slaapkamers en een extra badkamer te realiseren.



Bijzonderheden



- ATAG cv-ketel i36EC (2017)
- Miele vaatwasser G 4930 SCi Jubilee (2020)
- Siemens combi-oven CM876GBS1 (2017)
- Siemens 90 cm inductiekookplaat, 5 pits
- Groot perceel met diepe tuin en garage
- Grote dakplataan: zonnig in voorjaar, schaduw in zomer
- Achterom naar afgesloten pleintje, ideaal voor kinderen
- Woning is in 32 jaar volledig vernieuwd
- Dakgoten vervangen, schoorsteen opnieuw gemetseld, dakpannen vernieuwd
- Uitbouw met lichtstraat
- Hardhouten kozijnen met nieuwe HR++ ramen
- Meterkast uitgebreid naar 10 groepen
- Karakteristieke ensuite deuren
- Snee-switch verlichting met drie standen
- Betonnen vloer beneden met afgesloten kruipruimte
- Houten vloeren op de verdiepingen
- Zonwering aan de voorzijde, handbediend
- 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5644 LK
KADASTRALE GEGEVENS	STRATUM D 2615
ONDERHOUD BINNEN	GOED TOT UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	VRIJSTAAND STEEN, GARAGEBOX
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL, GASKACHEL, SPEKSTEENKACHEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, HR ++
VOORZIENINGEN	BUITENZONWERING, ROOKKANAAL, FRANS BALKON, DAKRAAM, GLASVEZEL KABEL, OPENSLAANDE DEUREN

PLATTEGROND



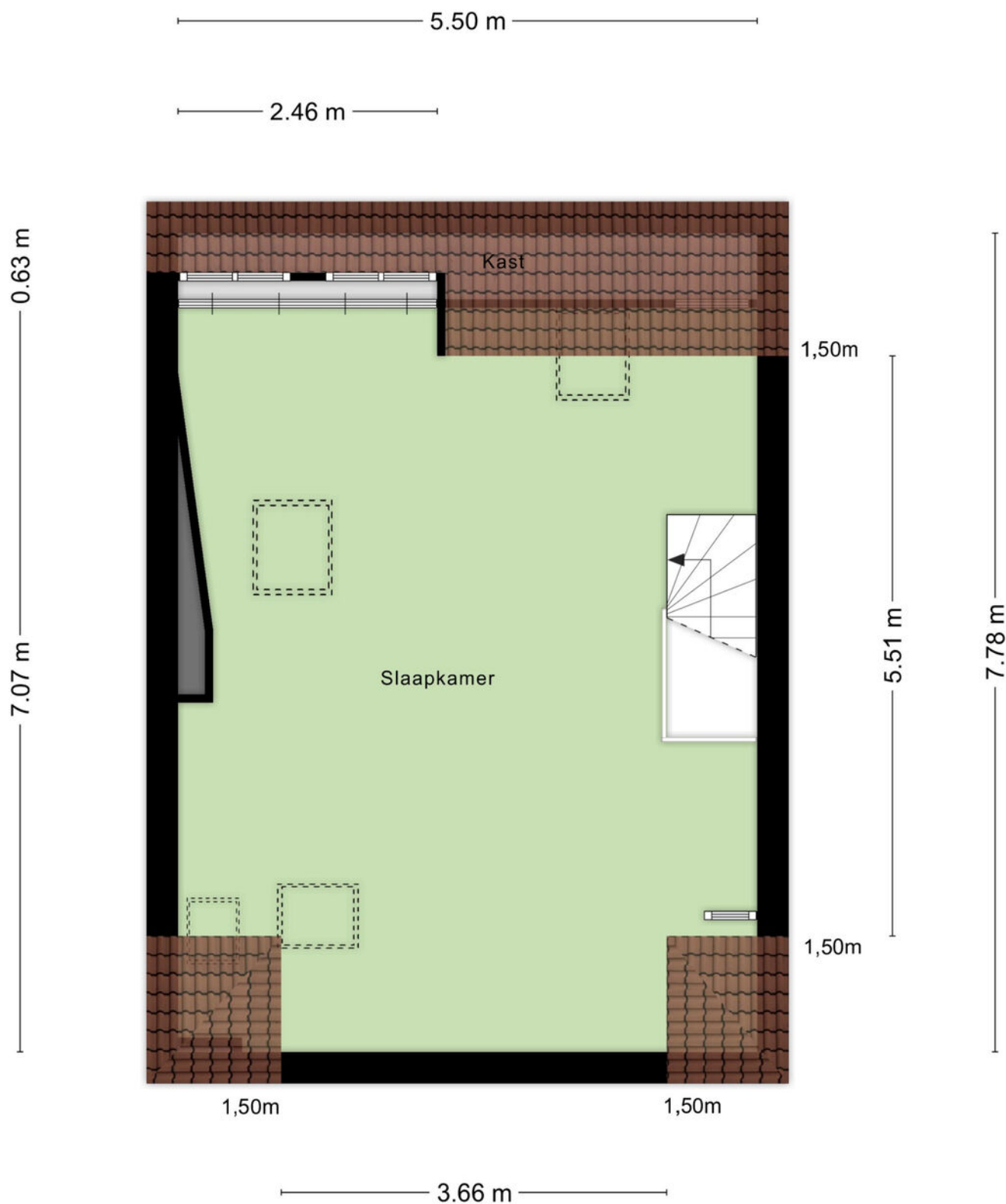
PLATTEGROND



PLATTEGROND

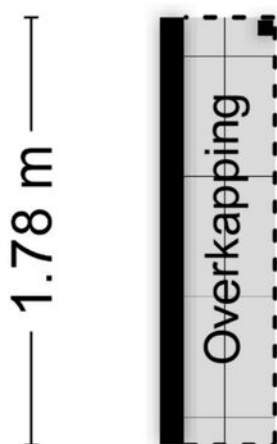


PLATTEGROND



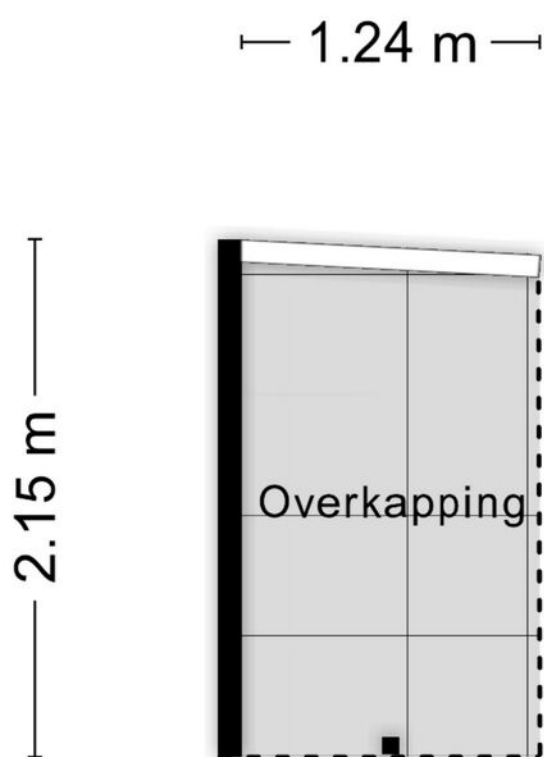
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



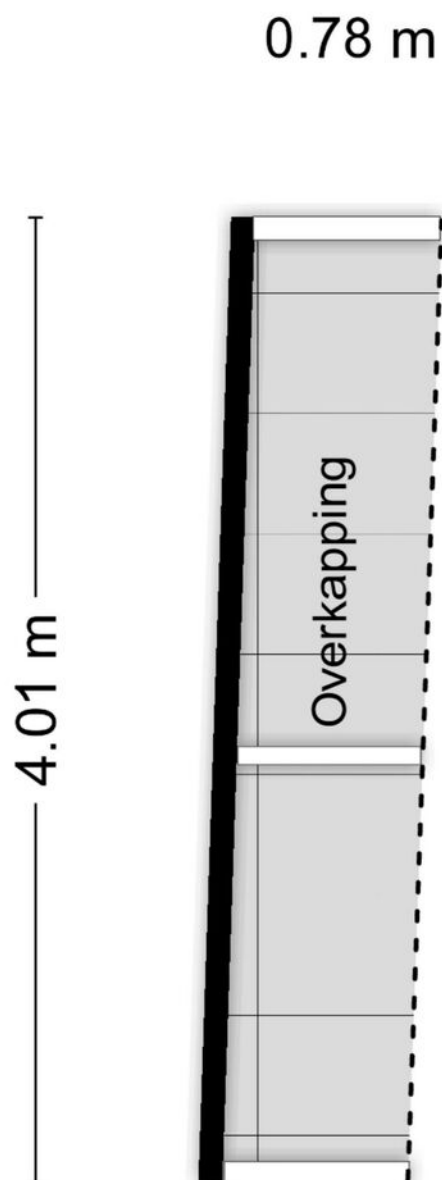
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



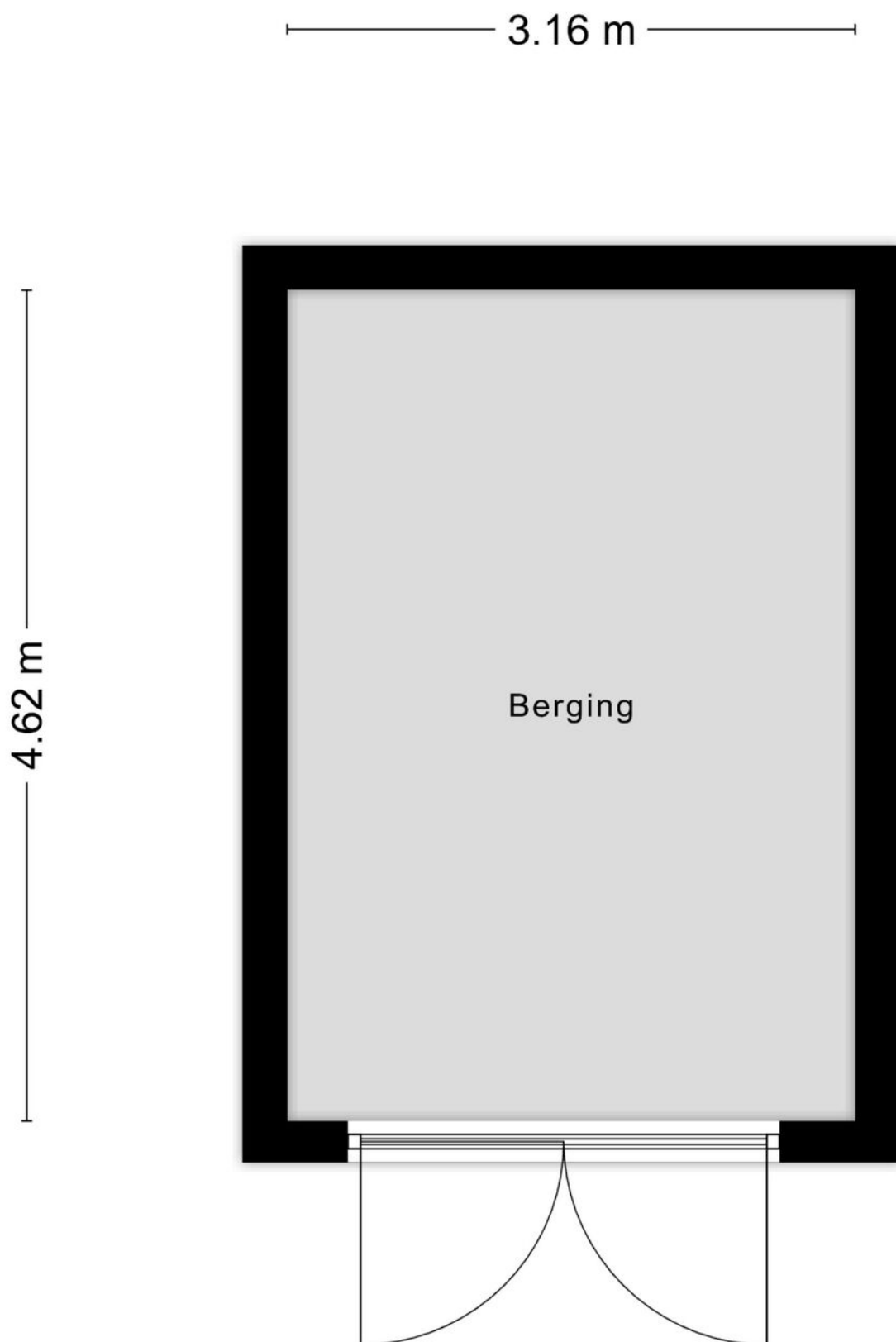
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

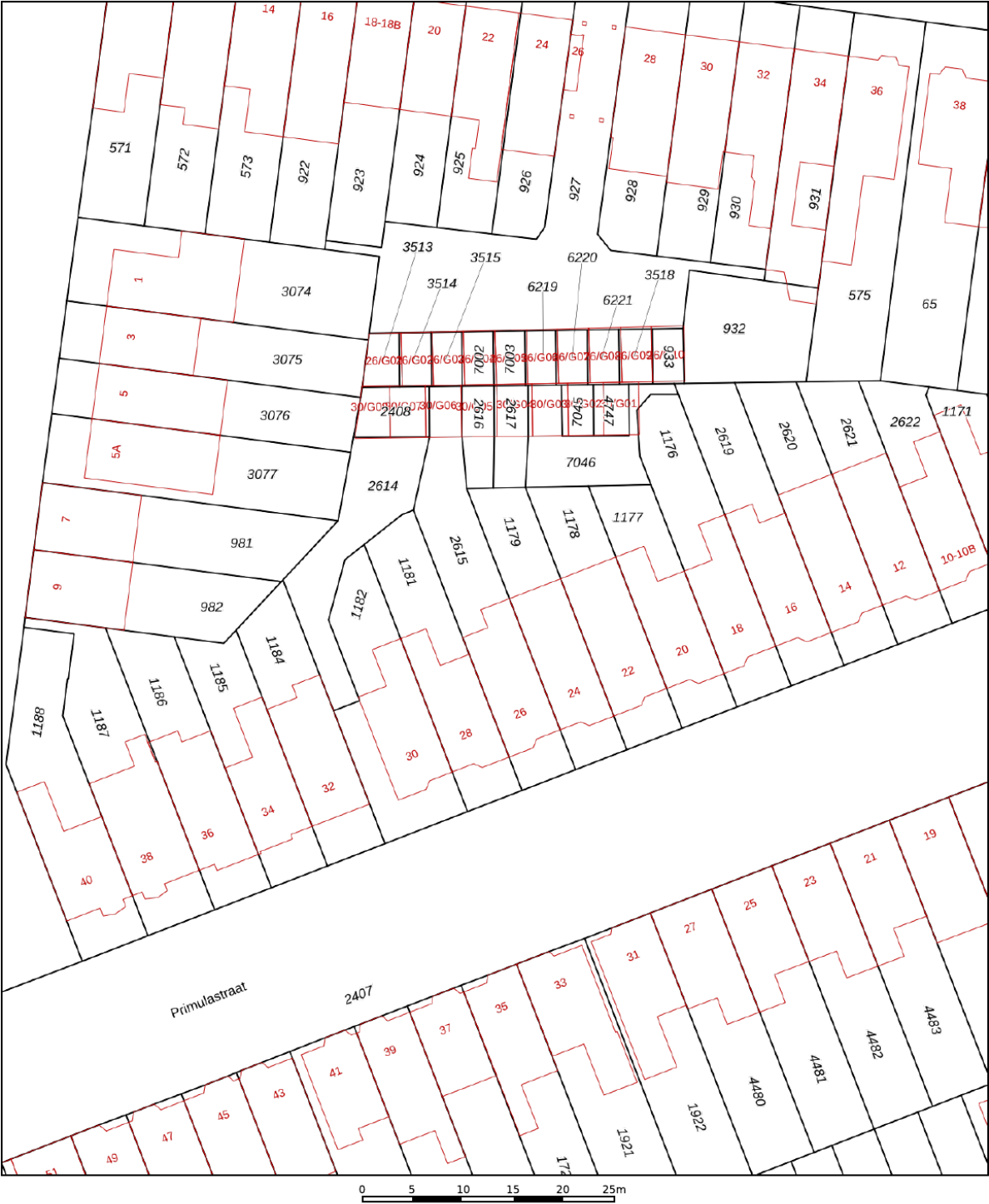


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: pri



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stratum

D

2615

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 waardebepaling 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

