



Vraagprijs € 445.000 k.k.

EINDHOVEN

Bergen op Zoomstraat 69



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Tussenwoning

Bouwjaar:

1935

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

127 m²

Perceeloppervlakte:

164 m²

Inhoud:

451 m³

Bijgebouwen:

18 m²

Tuin gelegen op:

Zuid

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Deze uitgebouwde tussenwoning met vrijstaande berging en een zonnige achtertuin op het zuiden is gelegen op een rustige locatie in stadsdeel Strijp nabij scholen, diverse uitvalswegen en op korte afstand van het stadscentrum van Eindhoven. Deze voor onder andere starters geschikte tussenwoning is een bezichtiging zeker waard. Neem vrijblijvend contact met ons op om een bezichtiging in te plannen of kijk snel hieronder verder.

Via de entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de ruime woonkamer.

De woonkamer die erg ruim te noemen is, bevindt zich over de volle breedte van de woning en is gemakkelijk in te delen met een zitgedeelte en een eetgedeelte. Een raam aan de voorzijde en een lichtstraat aan de achterzijde zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval in de woonkamer. Bij de lichtstraat is een elektrische zonneluifel aanwezig. Een pelletkachel (eind 2019/begin 2020) zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden. Deze pelletkachel is aangesloten op de cv-installatie, en wordt gebruikt voor de verwarming van de woning. Tegelijkertijd is het ook nog steeds mogelijk om via de cv-ketel te verwarmen.



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van een RVS spoelbak. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een inductie kookplaat, een afzuigkap, een combi-magnetron en een koelkast. Een aansluiting ten behoeve van de vaatwasser is aanwezig. Indien gewenst kan eenvoudig een vaatwasser geplaatst worden. Een deurpaneel hiervoor is reeds aanwezig. U levert dan wel enige bergruimte in. Via een deur is de onderhoudsvriendelijke achtertuin te bereiken. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Tevens treft u hier ook de separate toiletruimte aan.

Op de eerste verdieping zijn via de overloop drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van grote ramen. Bij de slaapkamers aan de achterzijde zijn rolluiken voor de ramen aanwezig. De badkamer is ingericht met een douche, een toilet en een wastafel. Een raam zorgt voor de natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Als eerste treft u de overloop/voorzolder aan. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel. Vanuit de voorzolder is de zolderkamer te bereiken. Natuurlijke lichtinval wordt verkregen door middel van een dakraam. Achter de knieschotten is voldoende bergruimte aanwezig. Deze kamer is natuurlijk ook geschikt als slaapkamer.

Achter de woning heeft u de beschikking over een onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin is geheel bestraat en aan de achtergevel van de woning is een zonneluifel geplaatst. Hierdoor kunt u op de zonnige zomerdagen ook van uw tuin in de schaduw genieten. Als laatste benoemen we de vrijstaande stenen berging. In de berging is voldoende ruimte voor het stallen van uw fietsen. Via een schuifdeur is de achterliggende brandgang te bereiken.



Hal/entree met trapopgang naar de eerste verdieping en garderobe





Lichte woonkamer









Woonkeuken





Bijkeuken met aansluitingen ten behoefte van de wasapparatuur en separate toiletruimte



Overloop





Slaapkamers







Badkamer





Voorzolder



Zolderkamer





Onderhoudsvrije tuin





Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2006. en betreft het merk Vaillant.
- Naast de CV-combiketel is tevens de pelletkachel aangesloten op de CV-installatie, waardoor men de keuze heeft tussen deze beide warmtebronnen voor verwarming.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in hout.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.
- Ideale woning voor de starters.

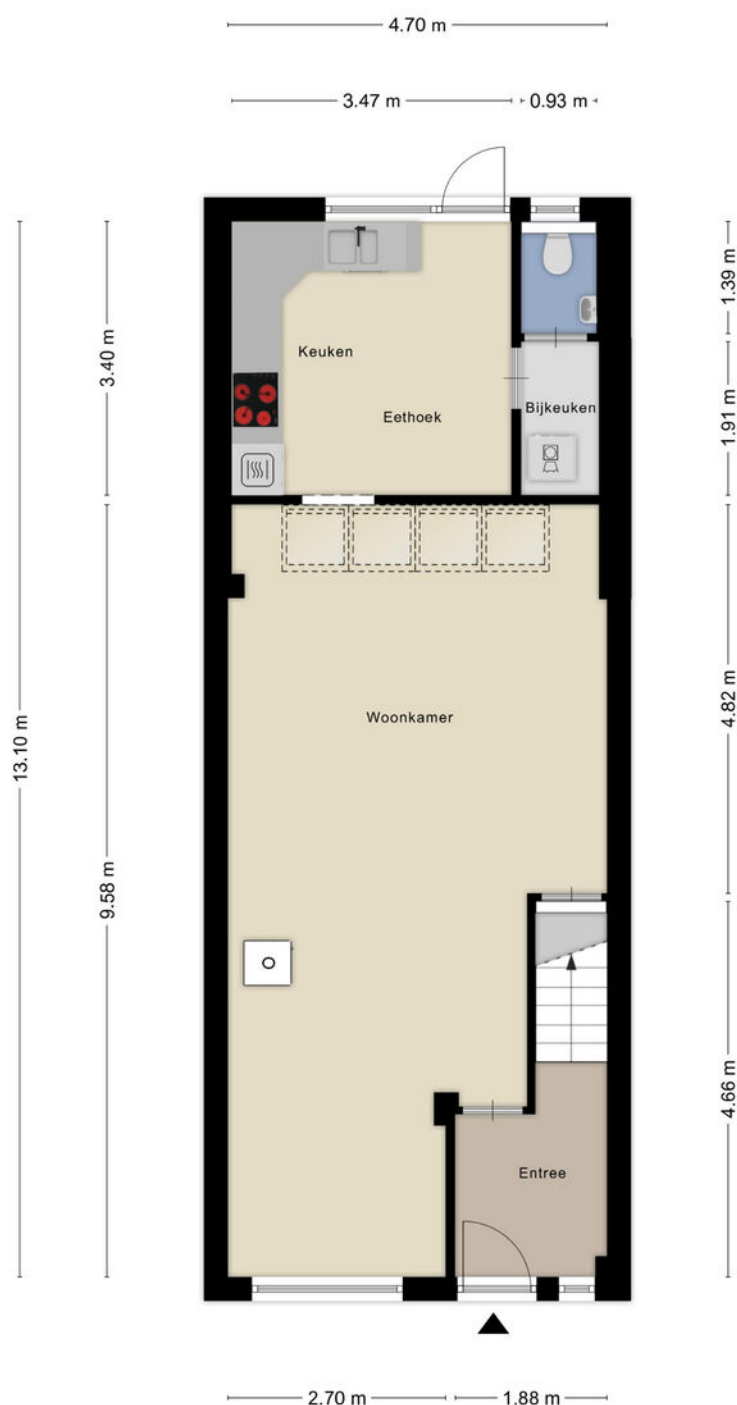
Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



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

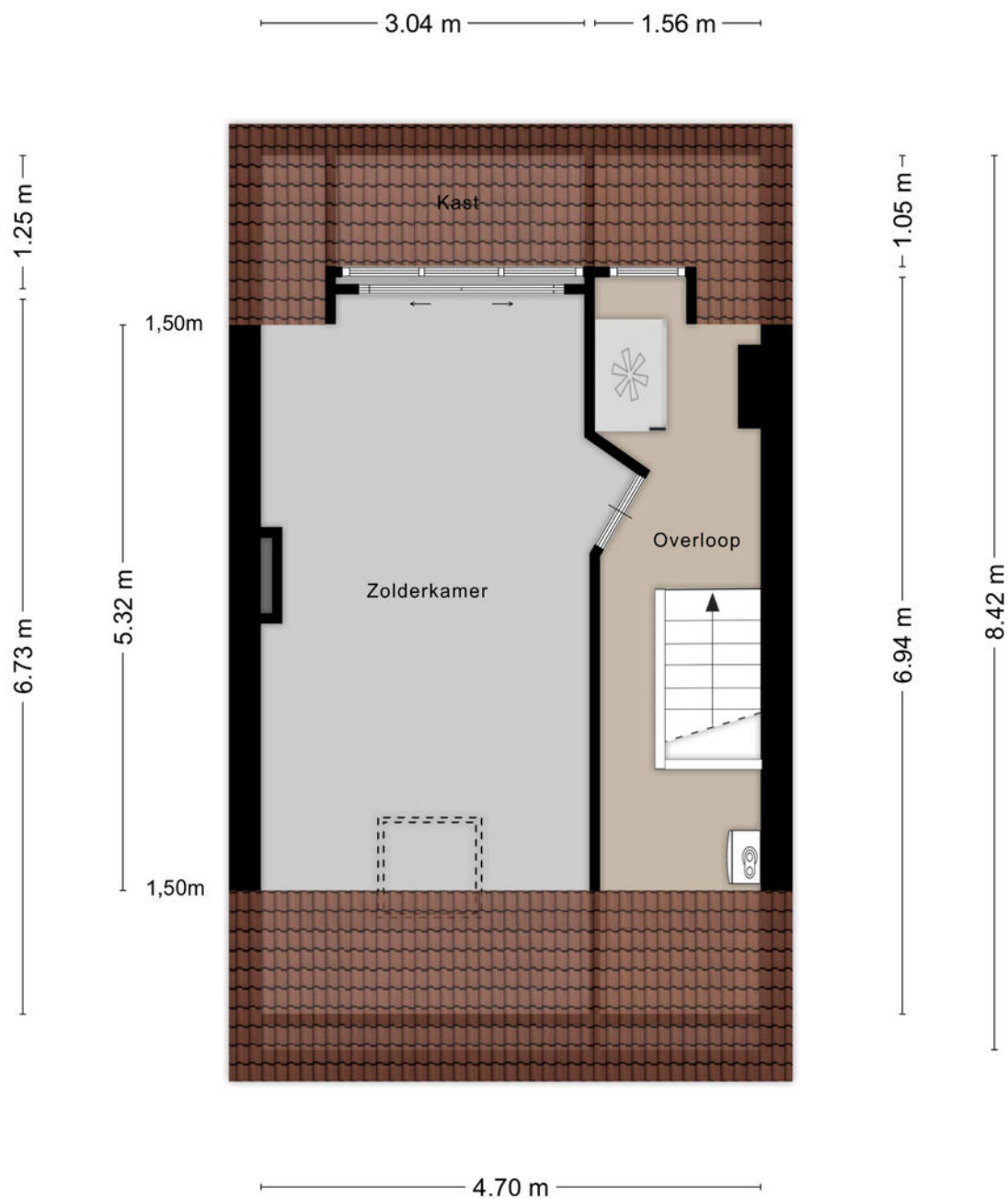
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

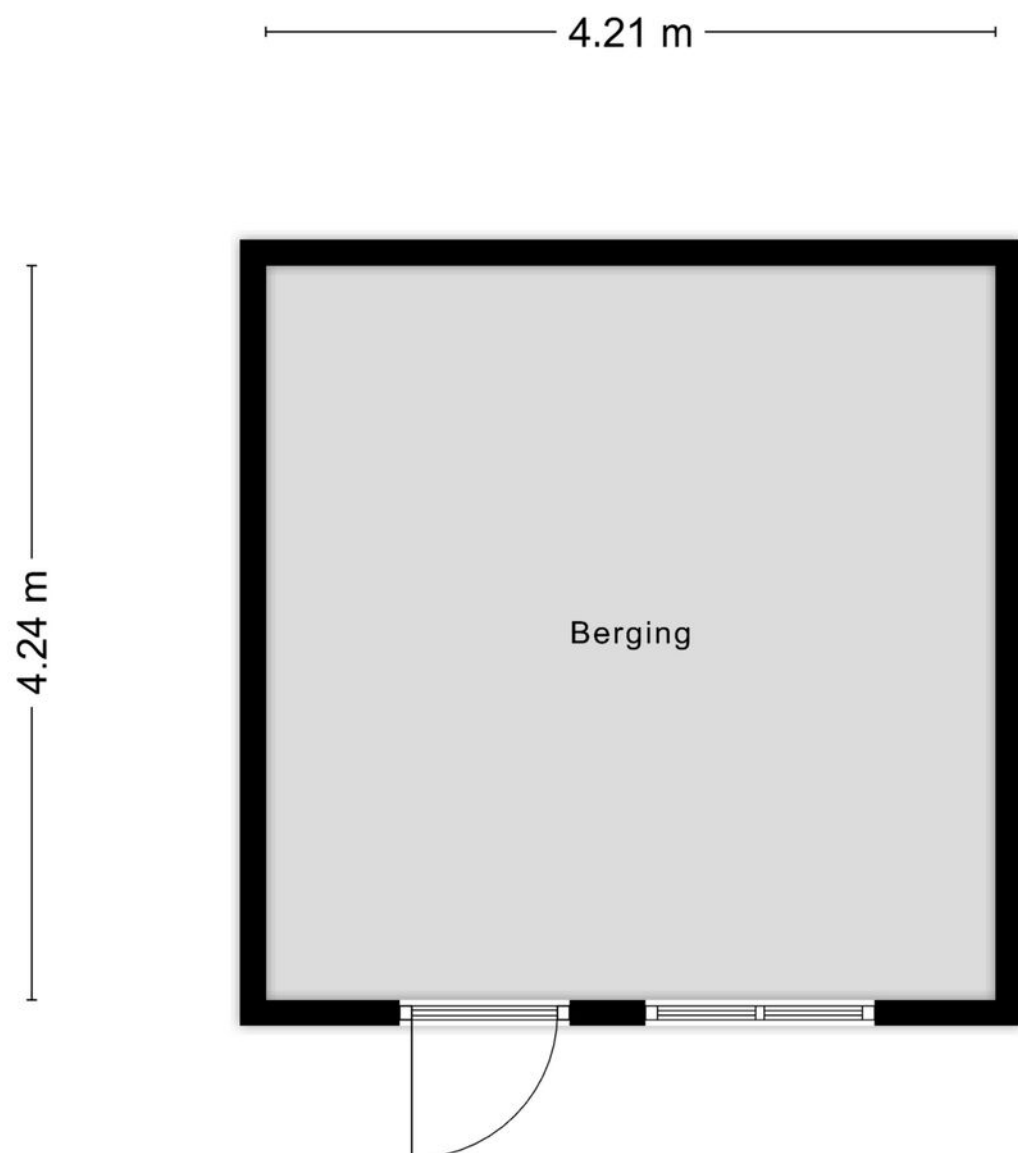
Plattegrond



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

Tweede verdieping

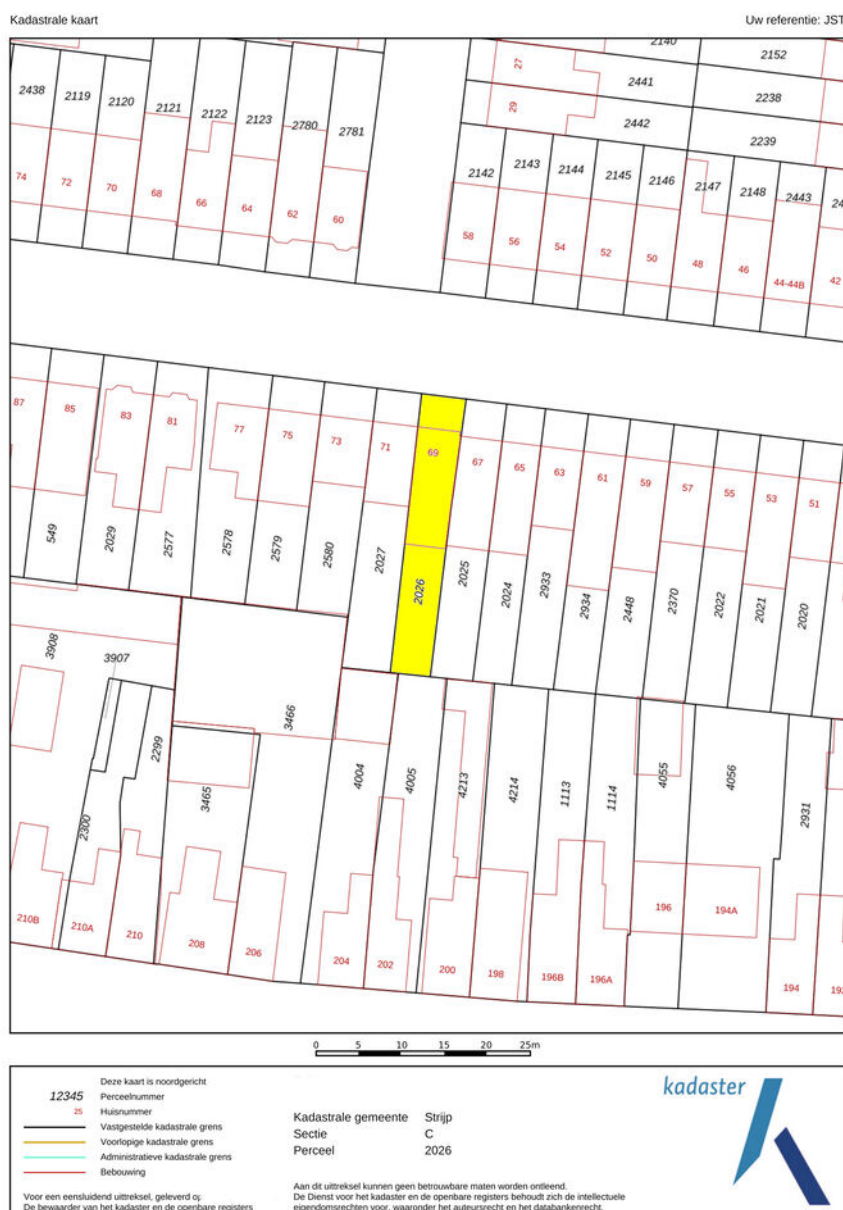
Plattegrond



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

Berging

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Strijp

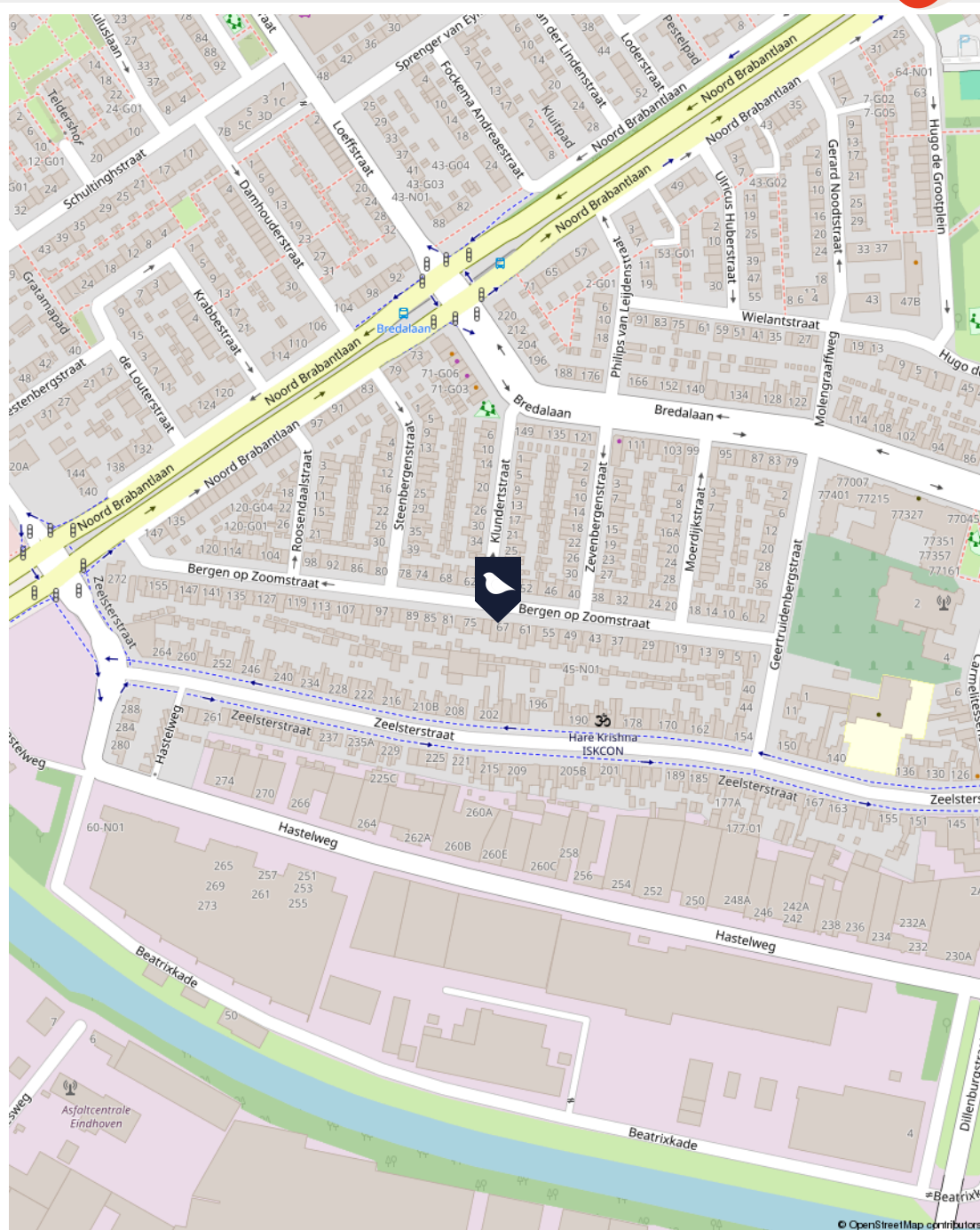
Sectie en perceel
C 2026

Oppervlakte
164 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze vooroorlogse hoekwoning is gelegen in het gewilde stadsdeel Strijp met alle voorzieningen op korte afstand zoals: St. Trudoplein, Strijp S en Strijp R. Tevens bevinden zich nabij de woning scholen, kinderopvang, winkels, sportvoorzieningen en de diverse uitvalswegen. Nabij de woning is tevens het Jacob Oppenheimerpark gelegen, zodat u ook de stad kunt genieten van een groene omgeving.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

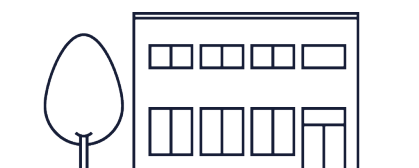


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Bergen op Zoomstraat 69
Postcode/plaats	5652kb, Eindhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	02-02-2026
Datum meetrapport	03-02-2026
Certificaatnummer	1623620

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	17,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	158,70	M ²
Bruto inhoud woning	451,21	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' maximaal het daar aangegeven aantal wooneenheden mag worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- k. gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- l. een woning en/of kamersgewijs verhuurde woning niet mag worden gewijzigd in twee of meerdere woningen;
- m. kamerverhuur niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- n. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt de bestaande goot- en bouwhoogte dan wel de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer bedragen dan bestaand;

14.2.2 Dakopbouwen of gelijksoortige uitbreiding hoofdgebouw

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder b mag een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een woning op een hellend dakvlak worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
 1. aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
 2. de hoogte van de dakopbouw verticaal gemeten minstens 1 meter onder de nok van de hoofdmassa blijft;

3. de hellingshoek van een eventuele kap gelijk is aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak en;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 meter is.
- b. Het bepaalde onder sub a geldt niet voor een bungalow en/of patiowoning.

14.2.3 Opbouw bungalow/patiowoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder b mag een opbouw op een bungalow of een patiowoning worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de opbouw wordt geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. de oppervlakte van de opbouw bedraagt maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw, en;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte bij een reeds bestaande tweede bouwlaag op een bungalow / patiowoning niet hoger mag zijn dan de bestaande bouwhoogte van de tweede bouwlaag.

14.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel; voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak, bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de maximum bouwhoogte 4,5 m bedragen;
- e. voor de voorgevel van de woning mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een maximum diepte van 1,5 m en een maximum goothoogte van 3,5 meter, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert;
- f. voor zover de bestaande situatie groter/hoger is dan het bepaalde onder a tot en met e, gelden die maten als maximum.

14.2.5 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 m;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

14.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;

- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de **voorgevelrooilijn** 2 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' 2 m bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken wat betreft:

- a. de maximum goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Aan-huis-verbonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een **aan-huis-verbonden-beroep** met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft **detailhandel** met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in **Bijlage 2** opgenomen '**Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen**' behorende tot de categorie 1, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet in deze lijst zijn opgenomen, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 van deze lijst;
- g. het een **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling** betreft die niet valt onder de sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

14.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid **14.1.1** wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een **seksinrichting**;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' het gebruik voor de uitoefening van enige tak van handel waaronder mede wordt verstaan een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

14.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) bouwwerken die zijn voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

14.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. welke onlosmakelijk voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- c. plaatsvinden ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mits niet strijdig waren met het hieraan voorafgaande bestemmingsplan;
- e. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde werken en werkzaamheden mogen geen onaanvaardbare aantasting van de karakteristieke waarden en kenmerken van het bouwwerk tot gevolg hebben. Ter beoordeling of daarvan sprake is dient aanvrager van de benodigde omgevingsvergunning een door een ter zake deskundige opgesteld onderzoek te overleggen waarover door een ter zake deskundige gemeentelijke adviseur of -commissie een advies is uitgebracht.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' te wijzigen naar een bestemming 'Horeca', met dien verstande dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn.

14.6.2 Aanpassen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van de diepte van het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe diepte van het bouwvlak moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;
- b. de nieuwe diepte van het bouwvlak mag geen onevenredige inbreuk maken op de privacy en bezonning van de omliggende gronden en bebouwing;
- c. er moet sprake blijven van een buitenruimte.