

# Sfeervol wonen

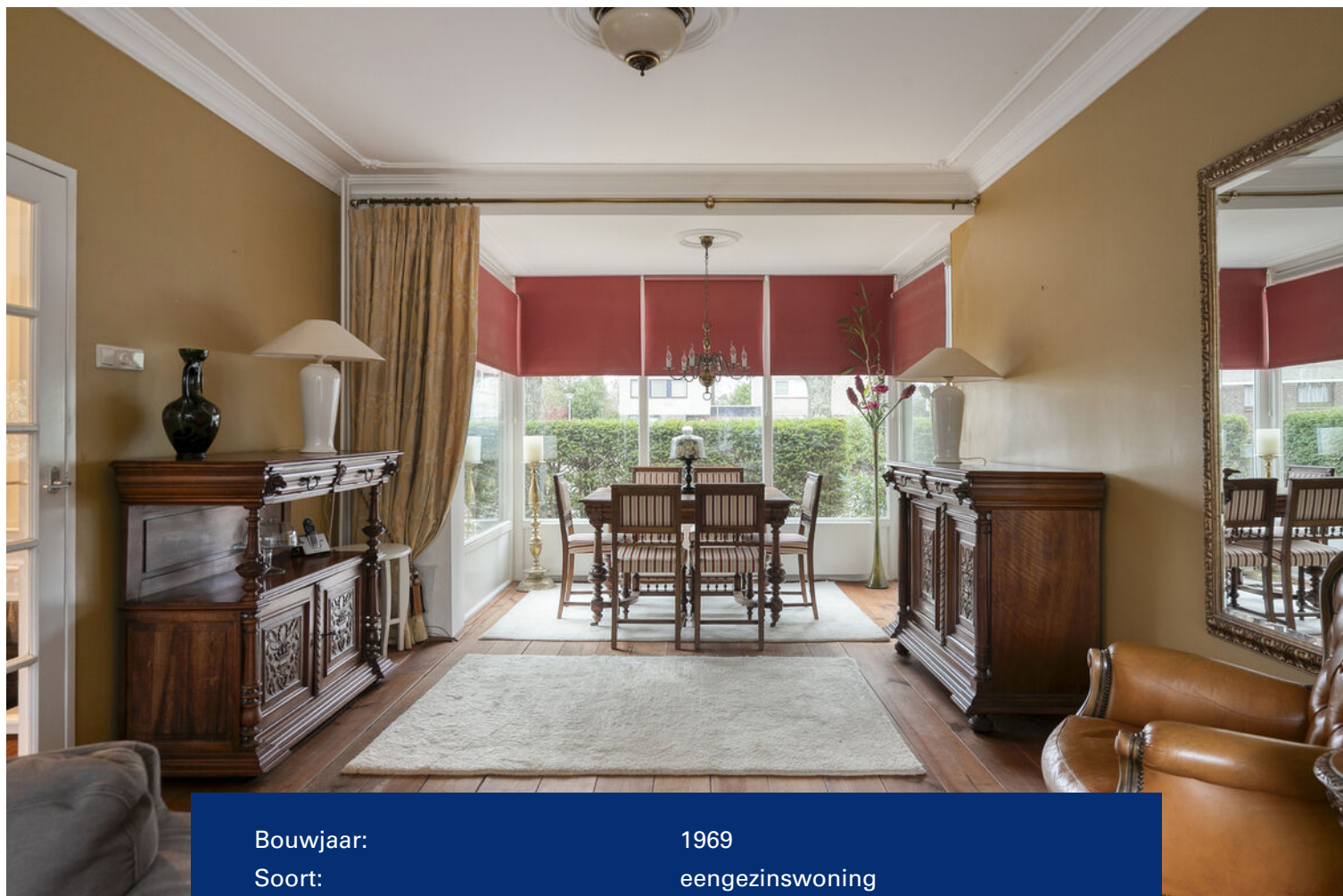


EINDHOVEN | Gemberstraat 45

vraagprijs € 425.000 k.k.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	441 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	124 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	163 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel:	C

# Omschrijving

Op gewilde woonlocatie, aan een rustige, groene woonstraat gelegen, goed onderhouden, ruime uitgebouwde tussenwoning. De woning beschikt over een royale, sfeervolle woonkamer, dichte keuken, 4 slaapkamers, nette badkamer en keurig aangelegde achtertuin met sfeervol overdekt terras en achterom.

De woning is gunstig gelegen op loopafstand van natuurgebied Dommeldal en nabij winkelcentrum Vaartbroek, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen naar het centrum en de snelweg.

## ALGEMEEN:

- Ruime, uitgebouwde tussenwoning.
- Voorzien van houten en aluminium kozijnen met dubbele beglazing.
- Vier slaapkamers.
- Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom.
- Alle gewenste voorzieningen zoals o.a. winkels, scholen, natuurgebied, sportaccommodaties en uitvalswegen zijn in de directe nabijheid.
- Energielabel C.
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk.

## Indeling:

### BEGANE GROND:

Via de aangelegde voortuin is de entree te bereiken.

De hal is voorzien van een houten planken vloer, meterkast (3 groepen en aardlekschakelaar) en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot zowel de keuken als de woonkamer.

Betegelde toiletruimte met duobloc closet en een fonteintje.

Ruime, uitgebouwde woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. De woonkamer is voorzien van een erker, houten planken vloer en een kastenwand. Dankzij de uitbouw is er extra veel leefruimte op de begane grond, perfect voor een mooi zitgedeelte, grote eettafel en/of speelhoek voor de kinderen.

Dichte keuken voorzien van een houten planken vloer en lichte kunststof keukeninrichting met 2 RVS spoelbakken, koelkast, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruimte. Vanuit de keuken een deur naar de achtertuin.

### EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van een laminaatvloer.

Ruime slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde, voorzien van een laminaatvloer en een elektrisch rolluik.

Ruime slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en een handbedienbaar rolluik. Deze kamer is momenteel in gebruik als garderobekamer.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde, voorzien van vloerbedekking, vaste wastafel en een handbedienbaar rolluik.

De licht betegelde badkamer is voorzien van een wastafel in meubel, duobloc closet, een ligbad, douchehoek met scherm, designradiator.

#### TWEEDE VERDIEPING:

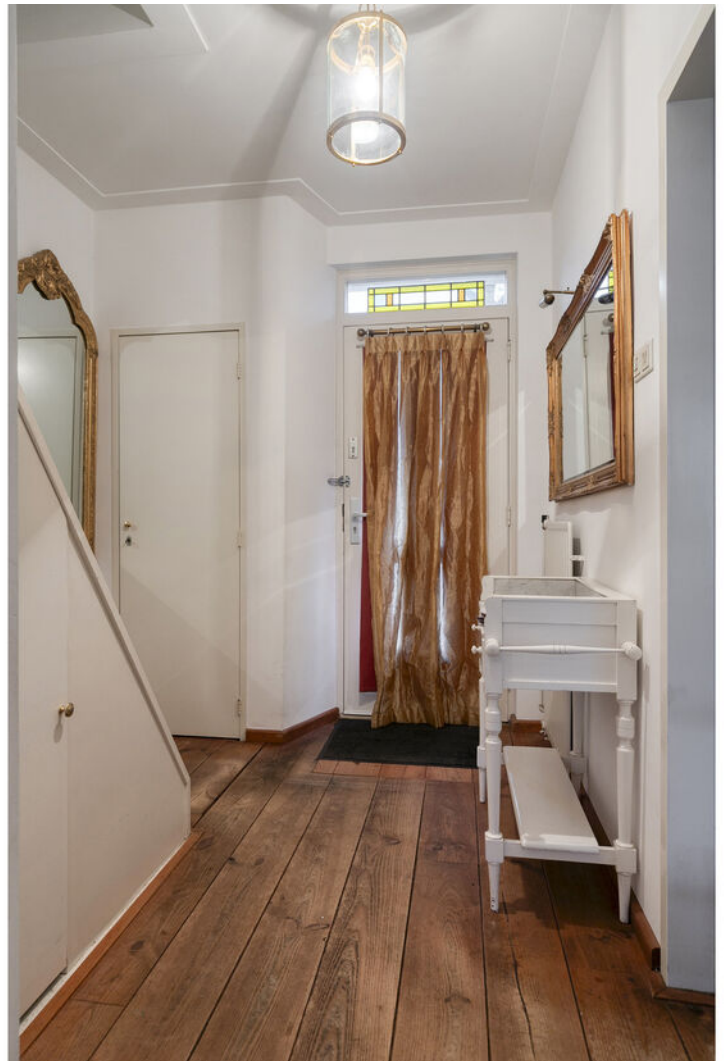
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevindt zich de stookruimte voorzien van aansluiting voor de wasmachine, douchehoek en opstelling CV-ketel merk Intergas HR (bouwjaar 2016).

Ruime slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde, met een dakkapel. Voorzien van een laminaatvloer, vaste wastafel en een handbedienbaar rolluik.

#### BUITEN:

Verzorgde voortuin en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.

De keurig aangelegde achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en heeft volop privacy. Voorzien van een terras, houten schuttingen, achterom en een sfeervolle overkapping (voormalige berging).























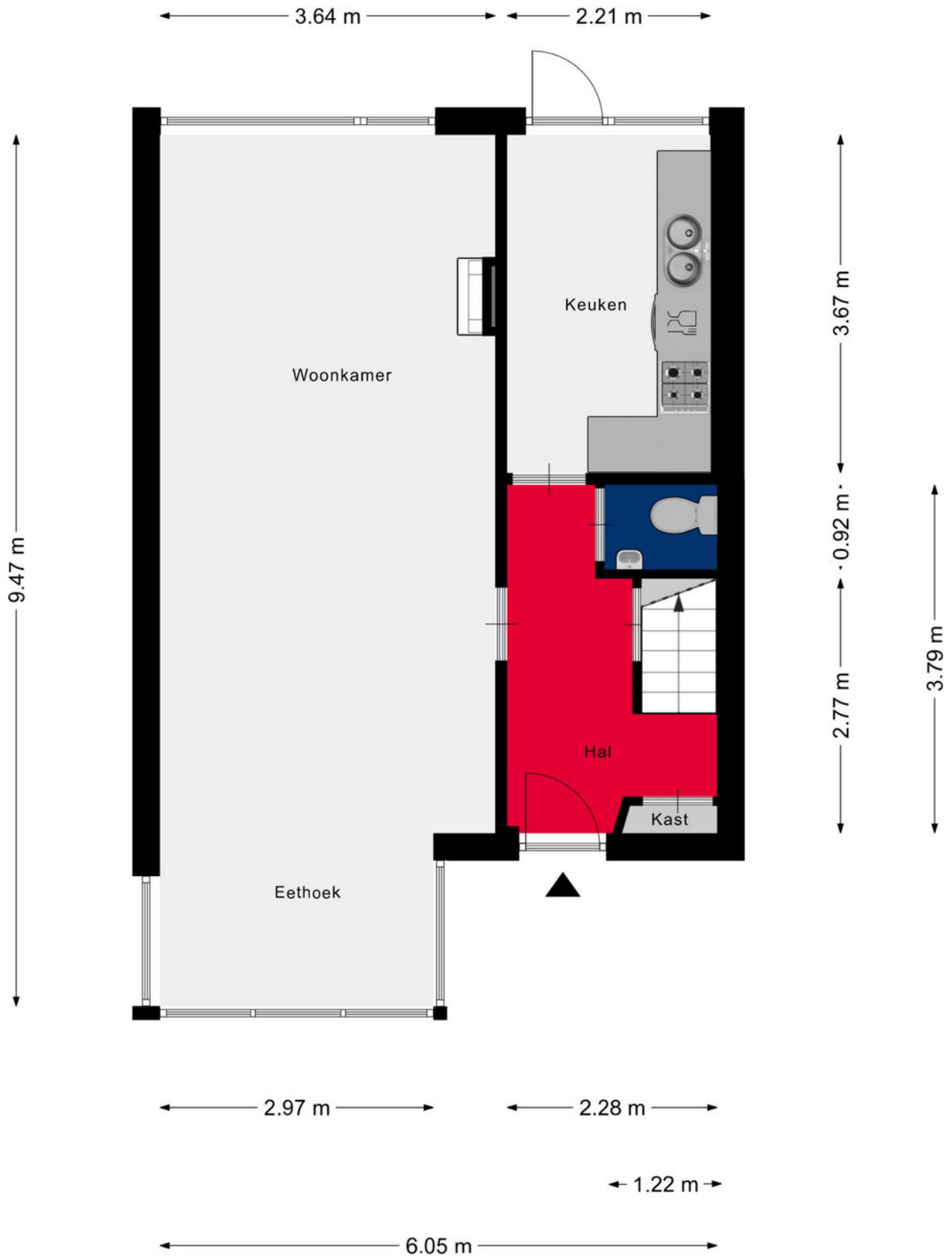








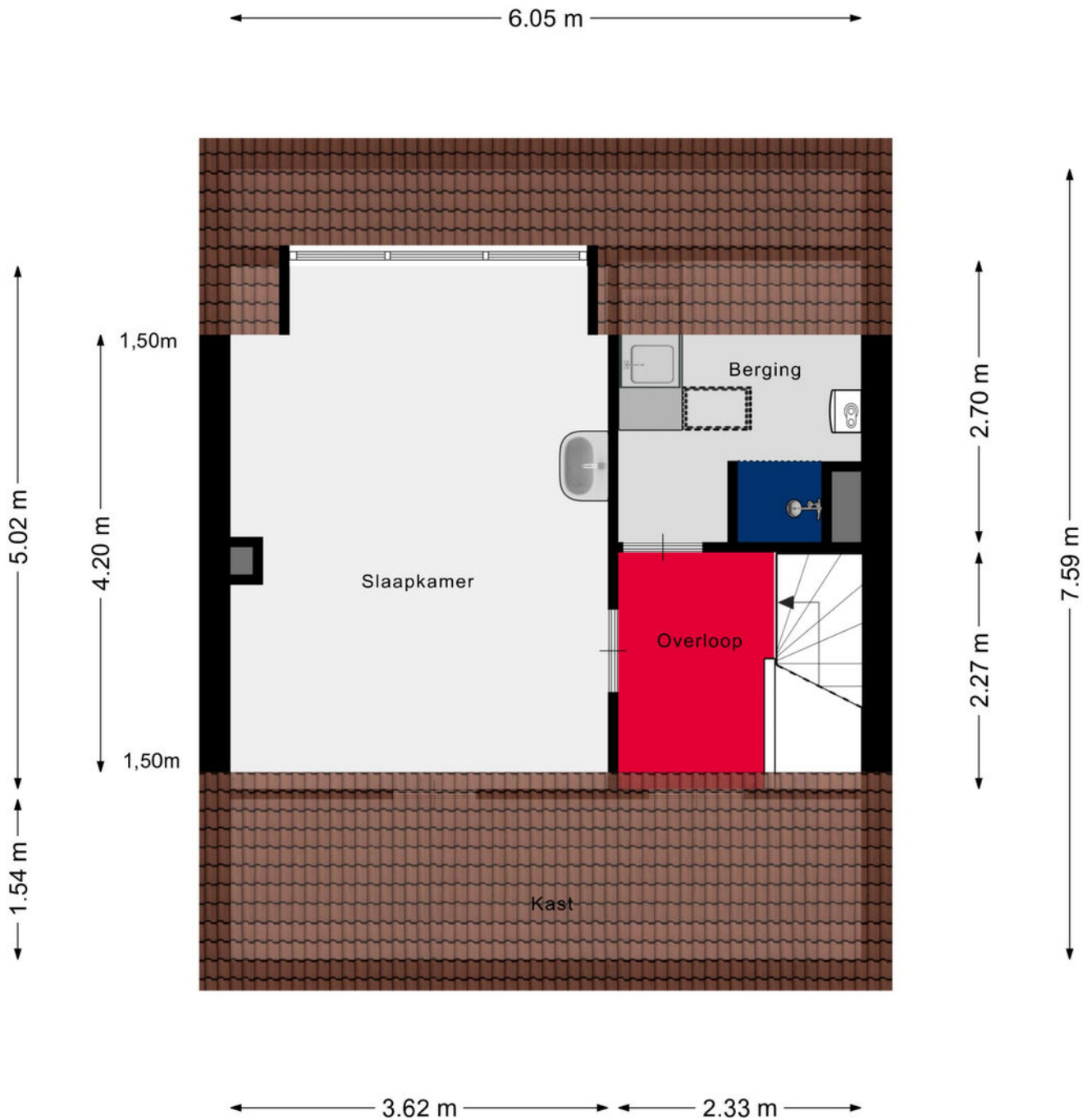
# Plattegrond



# Plattegrond

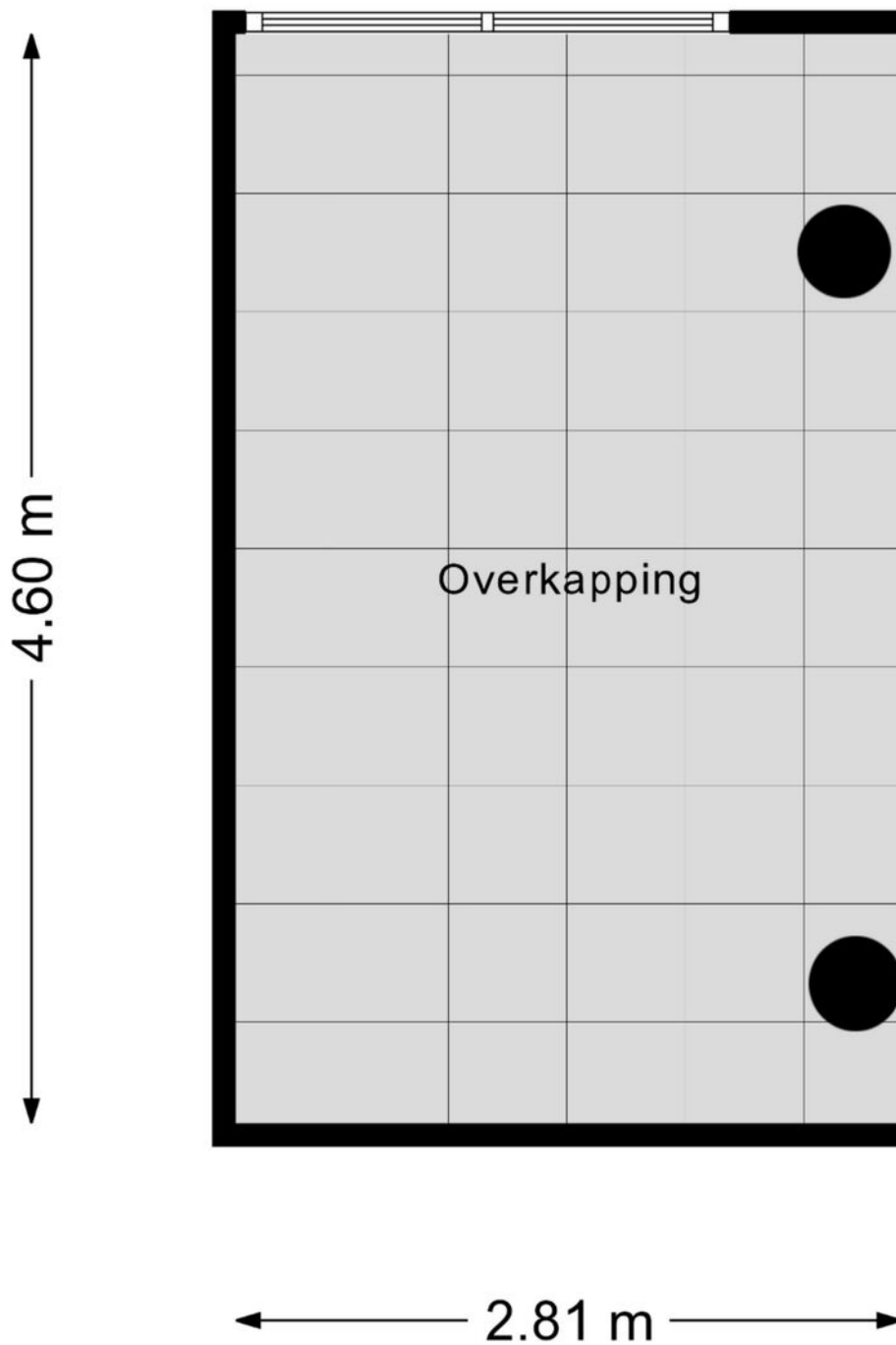


# Plattegrond



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)


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

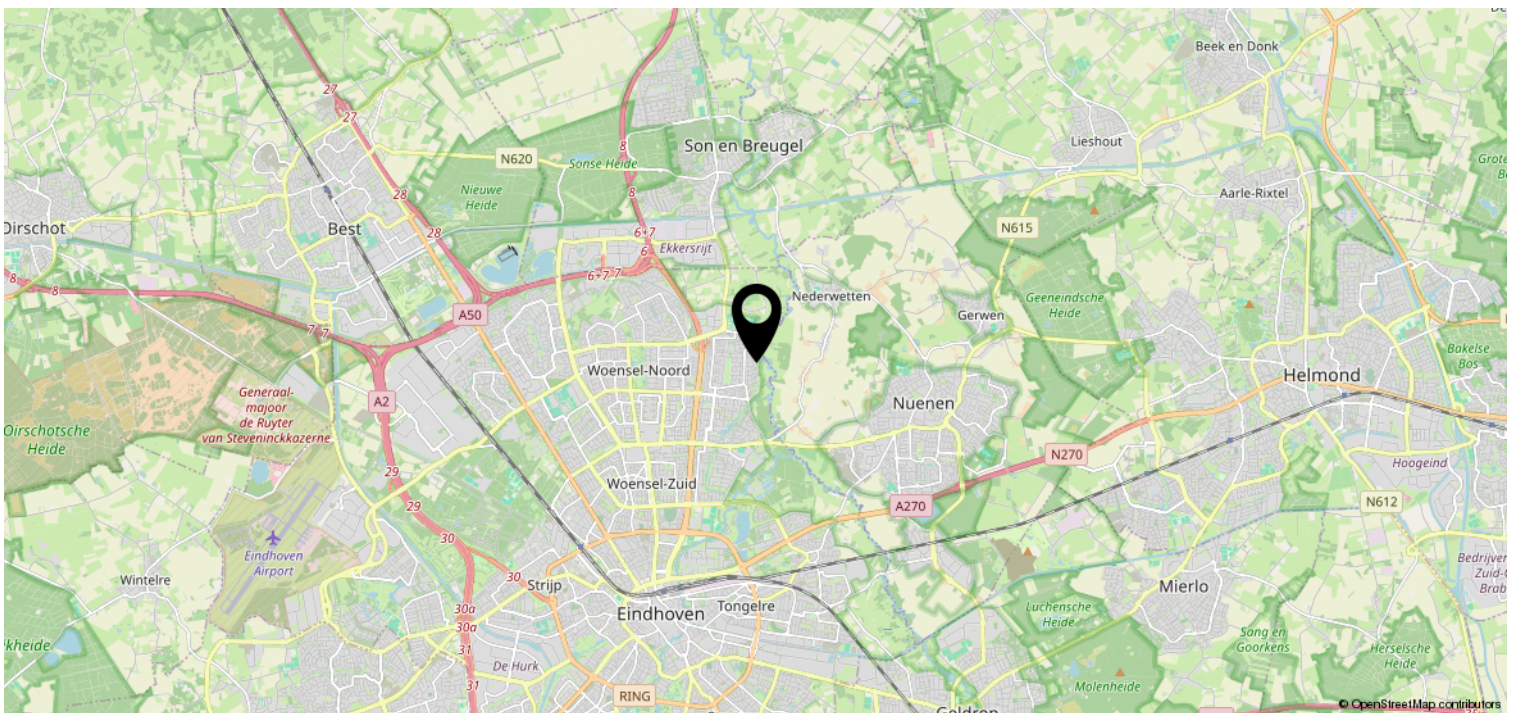
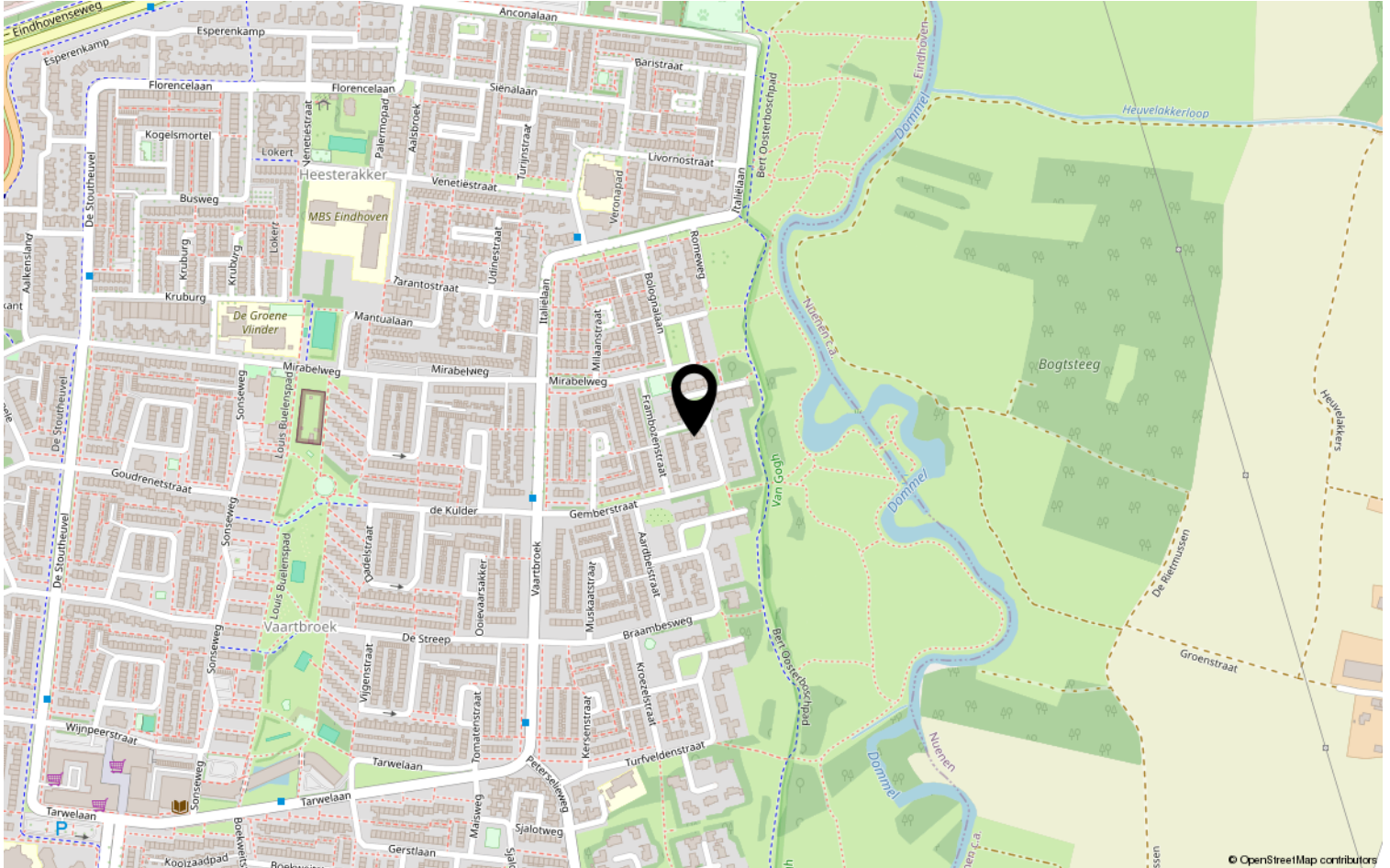
Uw referentie: abv



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2320</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Heeft u interesse?



Hortensia 11  
5552 GV Valkenswaard

040-2012829 | [info@andrebroodmakelaars.nl](mailto:info@andrebroodmakelaars.nl)  
[www.andrebroodmakelaars.nl](http://www.andrebroodmakelaars.nl)