



## ANNA VAN ENGELANDSTRAAT 9, EINDHOVEN

**Vraagprijs** € 715.000 k.k.

Bouwjaar 1934

Inhoud 454 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 127 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 156 m<sup>2</sup>

Aanvaarding in overleg

Makelaar Bas Simons

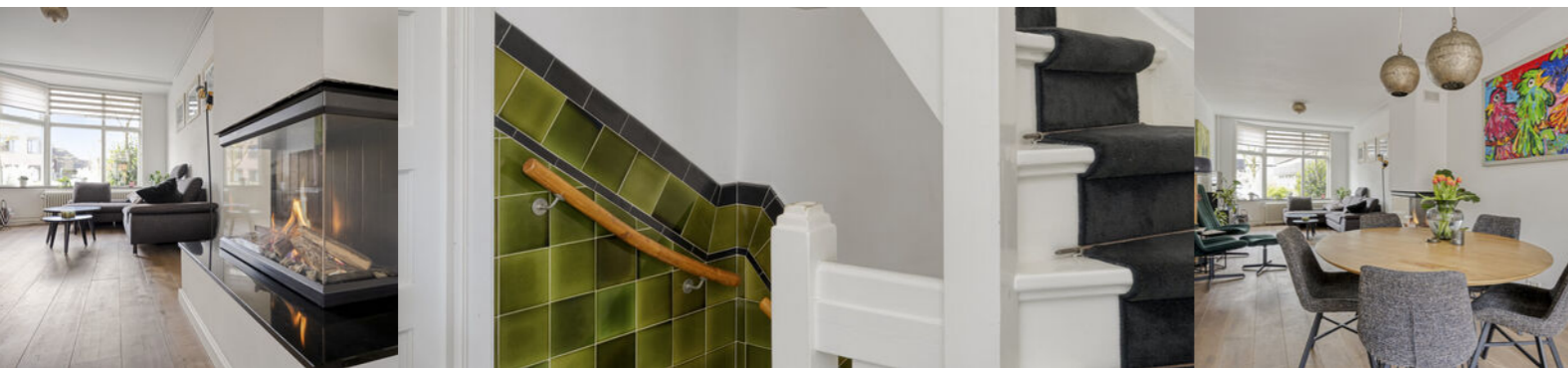


Nieuw in verkoop bij ERA Focus Makelaars: deze instapklare jaren '30 herenwoning met energielabel C combineert karakteristieke details met modern wooncomfort. De woning is voorzien van dubbel glas en HR++-glas, evenals dak- en muurisolatie. Binnen treft u een sfeervolle woonkamer, fraaie openslaande deuren naar de tuin, een moderne keuken met inbouwapparatuur en een nette toiletruimte. Via de stijlvolle trapopgang bereikt u de eerste verdieping, waar zich drie ruime slaapkamers, een balkon en een luxe, volwaardige badkamer bevinden. De zolderverdieping beschikt bovendien over nog eens twee extra slaapkamers, waardoor de woning in totaal vijf slaapkamers telt. Dit alles op een toplocatie in het zeer geliefde en hippe Vonderkwartier, op loopafstand van de binnenstad van Eindhoven en direct tegenover Genderpark.



## ALGEMEEN

- Gemeente Eindhoven werkt momenteel aan de verdere uitwerking van het verkeerscirculatieplan voor de sectorgrens in het Vonderkwartier. Binnen dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder naar de mogelijkheid om de weg aan de voorzijde van de woning af te sluiten. Naar verwachting zal uiteindelijk, aangezien het definitieve voorstel in het voorjaar van 2026 wordt vastgesteld, een knip worden gerealiseerd ter hoogte van de aansluiting van de Willem de Rijkelaan op de Anna van Engelandstraat. Ongeacht welke variant definitief wordt gekozen, zal dit ervoor zorgen dat er geen doorgaand verkeer meer langs de woning rijdt.
- Gehele woning gerenoveerd in 2008.
- Grote houten berging met puntkap gebouwd in 2017.
- Buitenkozijnen, ramen en deuren zijn in 2023 door een erkend schilderbedrijf geschilderd.
- Dakkapel en het gehele dak geïsoleerd in 2010.
- Nog voorzien van authentieke elementen zoals terazzo vloer, wandbetegeling en paneeldeuren;
- In de straat is voldoende parkeergelegenheid (betaald en parkeervergunning) aanwezig. Een vergunning kost ca. € 56,64 per jaar voor de eerste auto (prijs v.a. 01-01-2026); Tweede auto kost: €150,72 per jaar.
- Houten kozijnen met dubbel glas, de 2e verdieping beschikt over HR++-glas;
- Energielabel C, geldig tot 22-12-2030.
- De woning heeft in de jaren' 90 deelgenomen aan het Kovos renovatie project in de wijk;
- De koper dient er rekening mee te houden dat bij verkoop een voorbehoud financiering van maximaal de vraagprijs zal worden toegestaan.



## INDELING

### BEGANE GROND:

Entree met houten voordeur, ingelegd met (enkel) glas, originele (gerestaureerde) terrazzo vloer en authentieke lambrisering. Aansluitend de hal met het half betegelde (originele tegels) hangcloset, met fonteintje, een trapkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De hal is afgewerkt met de voormelde terrazzo vloer, waarbij de plint van de vloer in de muren zijn verwerkt.

Ruime woonkamer van ca. 38m<sup>2</sup> met aan de voorzijde een erker, een gezellige gashaard in het hart van de kamer en aan de achterzijde openslaande tuindeuren. De woonkamer is voorzien van een houten vloer, strakke wanden, plafonds met sierlijsten, zithoek en een keuken met een gezellig barretje.

Half open keuken (uit 2008) met schiereiland en 2 rechte kastenopstellingen. Deze keuken is voorzien van een combi stoomoven, koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, luxe mengkraan met kokendheet waterkraan, vaatwasser en diverse opbergkasten. In de keuken ligt de voormelde authentieke terrazzo vloer.







## INDELING

Via een prachtige trapopgang met authentieke lambrisering, trapleuning en traploper komt u bij de overloop die verbonden staat met de 3 slaapkamers en badkamer. Deze overloop is afgewerkt met een houten vloer en alle wanden zijn strak gestuct.

Slaapkamer 1; hoofdslaapkamer aan de achterzijde (14,3 m<sup>2</sup>) is voorzien van een houten vloer, strak gestucte wanden, houten kozijnen met dubbele beglazing en een ruim balkon.

Slaapkamer 2; is aan de voorzijde van de woning en is 13 m<sup>2</sup> groot. Deze kamer is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 3; is aan de voorzijde en is 5m<sup>2</sup> groot. Deze kamer wordt nu als kantoor gebruikt maar kan een prima kinderkamer worden. Ook deze kamer is voorzien van strak gestucte wanden, houten kozijnen met dubbele beglazing en een nette houten vloer.

De geheel betegelde badkamer (uit 2008) is uitgerust met een ligbad, wastafelmeubel met 2 kranen, spiegelkast, hangcloset en inloopdouche. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie, houten kozijnen met dubbele beglazing, vloerverwarming (via warm water) en een designradiator.

### 2e VERDIEPING:

Doordat er een ruime dakkapel (2010) is geplaatst ontstaat er genoeg ruimte voor 2 slaapkamers en een wasruimte.

Wasruimte is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing, Vinyl (met daaronder een geluiddempende ondervloer), wastafel, opstelling wasmachine en droger en aan de muur hangt de cv ketel (Remeha uit 2022).

Slaapkamer 4, ligt aan de achterzijde van de woning, ca. 9m<sup>2</sup> groot (excl vliering) en is voorzien van voormelde Vinyl (met daaronder een geluiddempende ondervloer), strak gestucte wanden en plafond en houten kozijnen met HR++ beglazing en draai kiep systemen. Het leuke aan deze kamer is dat het bed op de vliering is in de nok van het dak.

Slaapkamer 5, ligt aan de voorzijde van de woning, ca. 9m<sup>2</sup> groot en is voorzien van voormelde Vinyl (met daaronder een geluiddempende ondervloer) en 2 grote dakramen.









#### TERREINAFWERKING EN BERGING:

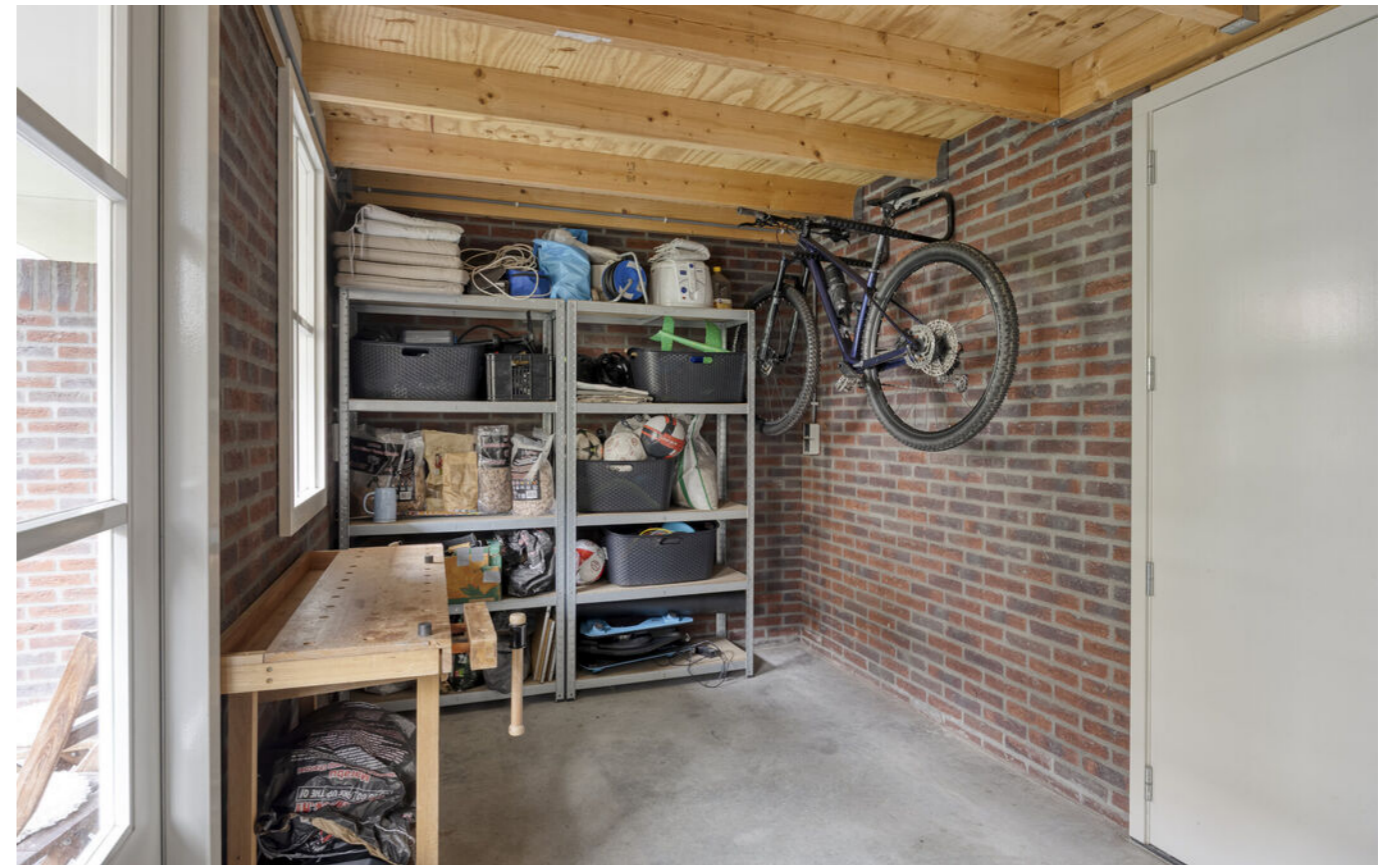
De 15 meter diepe achtertuin zorgt voor elk moment van de dag zon is, zowel in de avond , middag als ochtend kunt u genieten van de zon. De tuin is voorzien van een mooie stenen terras direct aan de woning maar ook onder de overkapping aan de berging is een terras te vinden. Verder is de tuin fraai aangelegd met nieuwe schuttingen, kleine houten berging, gazon, een boom, borders met kleine struiken en planten en achter op het perceel ligt een zeer ruime schuur met kap die toegang geeft tot het achtergelegen brandgang.

Houten berging is gebouwd in 2017 en is voorzien van dubbel glas en een handige vliering voor nog meer opbergruimte. De berging heeft in totaal ca. 20m2 opbergruimte en dat is vrij uniek voor in zo'n stadse omgeving.

#### LOCATIE:

Anna van Engelandstraat 9 is gelegen in het Vonderkwartier op korte afstand van de binnenstad van Eindhoven met voorzieningen zoals winkels, restaurants, musea en openbaar vervoer op loopafstand. Tevens is de woning gelegen nabij het Genderpark, een basisschool (BS De Troubadour), school voor voortgezet onderwijs (Montessori College), school voor vervolgonderwijs (Summa College), het PSV stadion en de winkels voor de dagelijkse boodschappen aan de Hoogstraat en het Trudoplein. Door de ligging nabij directe uitvalswegen bent u snel onderweg in alle richtingen. In de straat is voldoende parkeergelegenheid (betaald en parkeervergunning) aanwezig.





## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- (hang) Lampen gang/hal/overloop/toilet/badkamer/slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast ouder slaapkamer & Groot slaapkamer kinder meubel zolder	X		
- kledingkast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Combi Stoom oven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Zolder: wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

## LIJST VAN ZAKEN

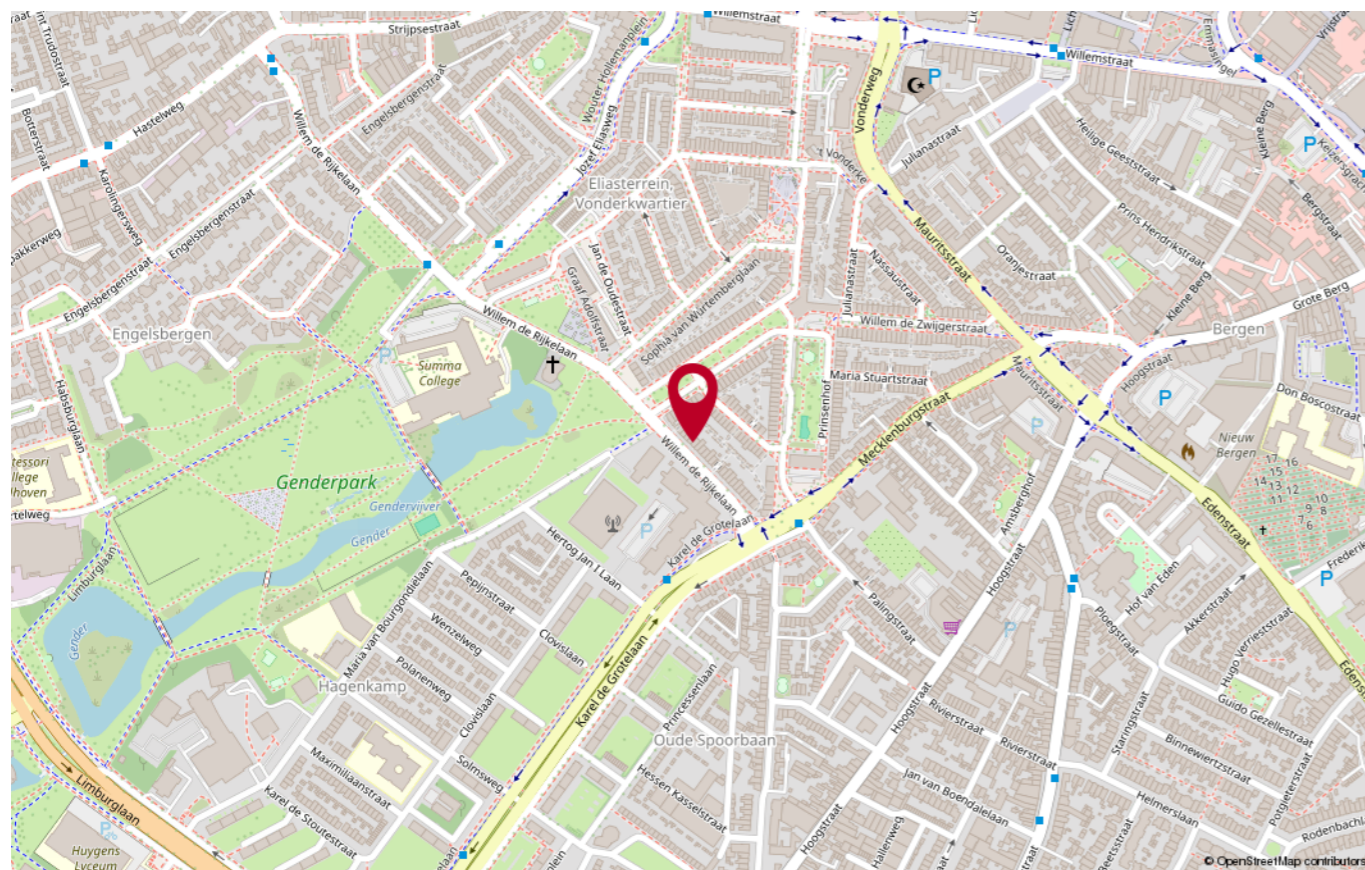
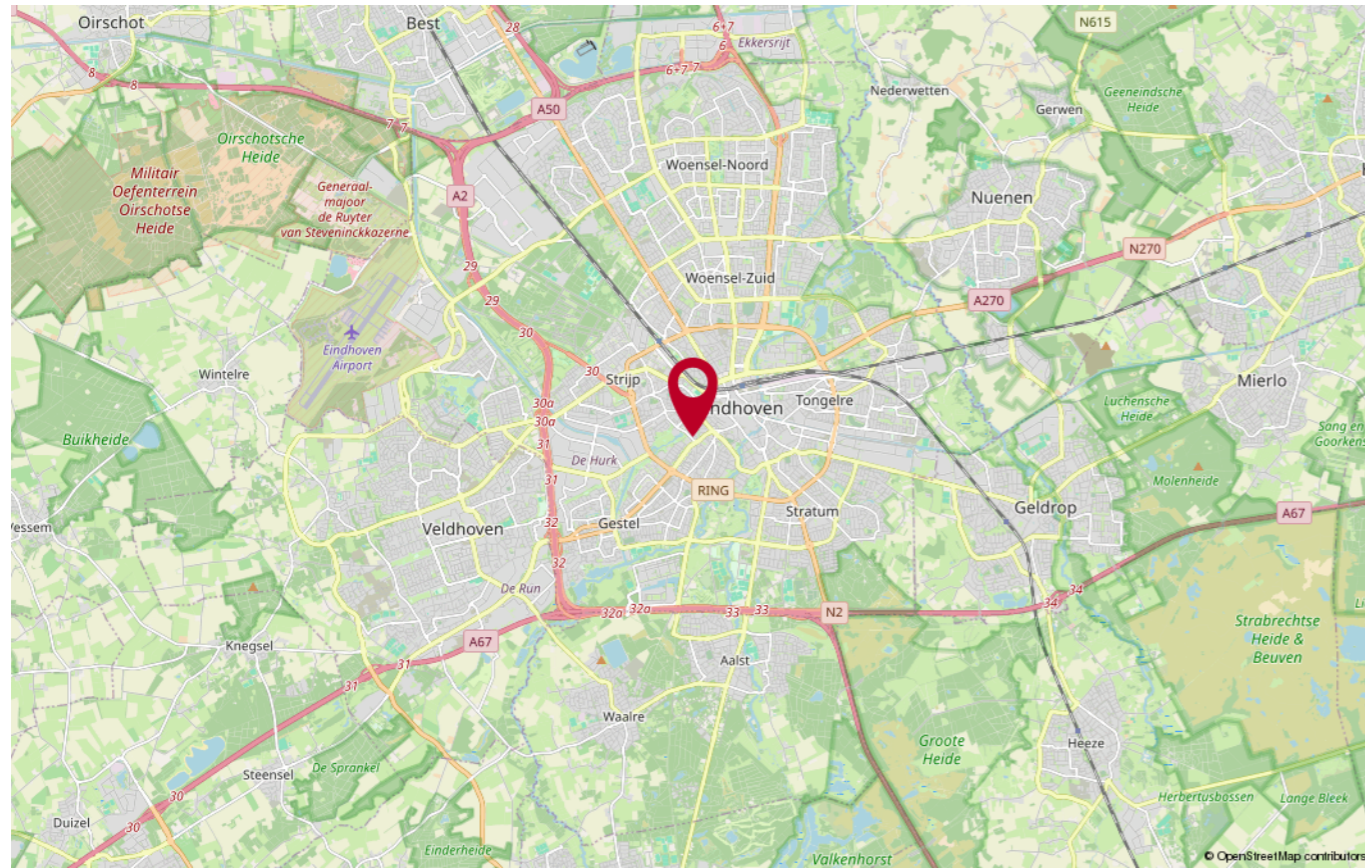
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## KADASTRALE KAART



<p>12345 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 12 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gestel</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3595</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>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## LOCATIE OP DE KAART



## PLATTEGROND



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

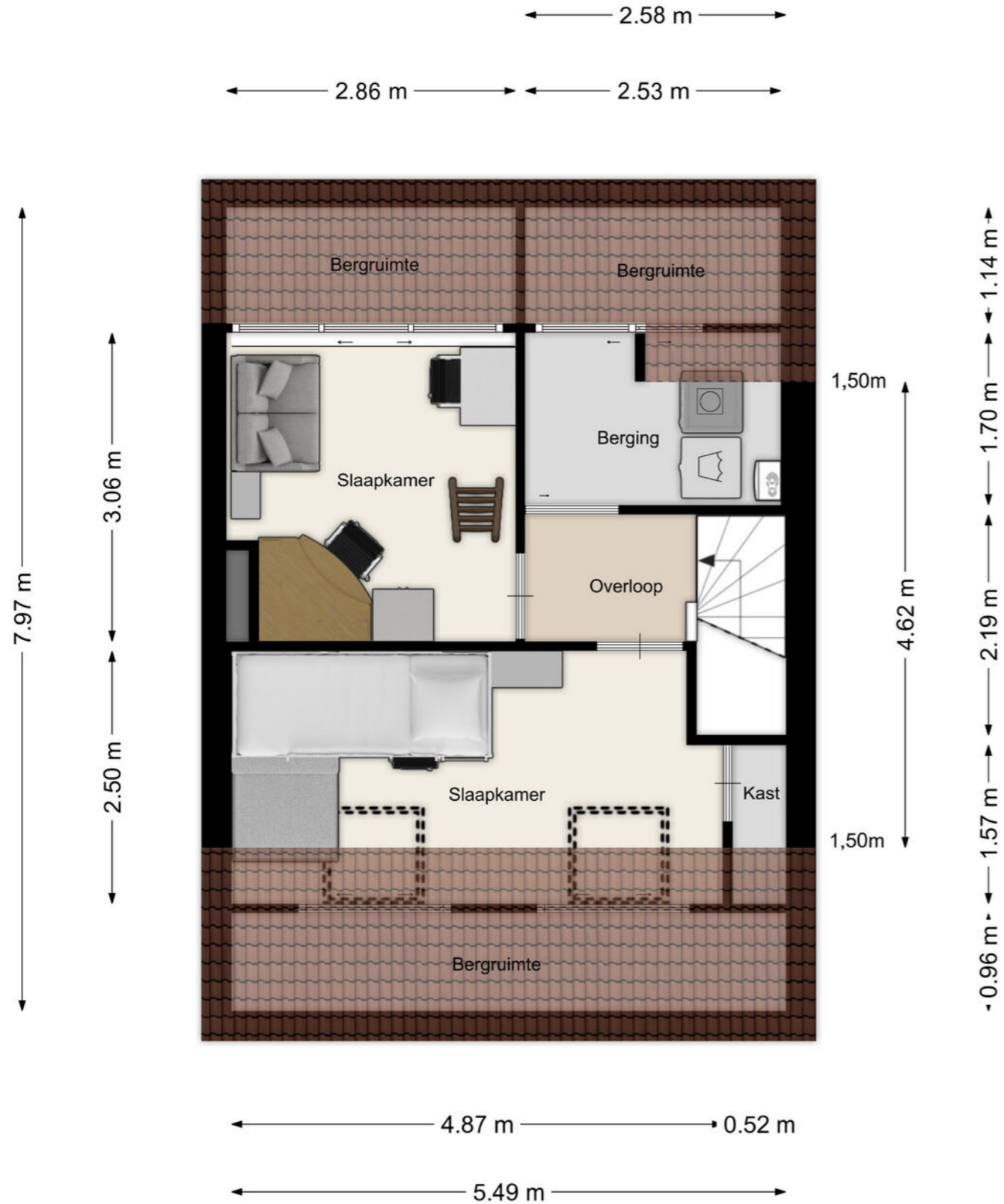
## PLATTEGROND



## PLATTEGROND

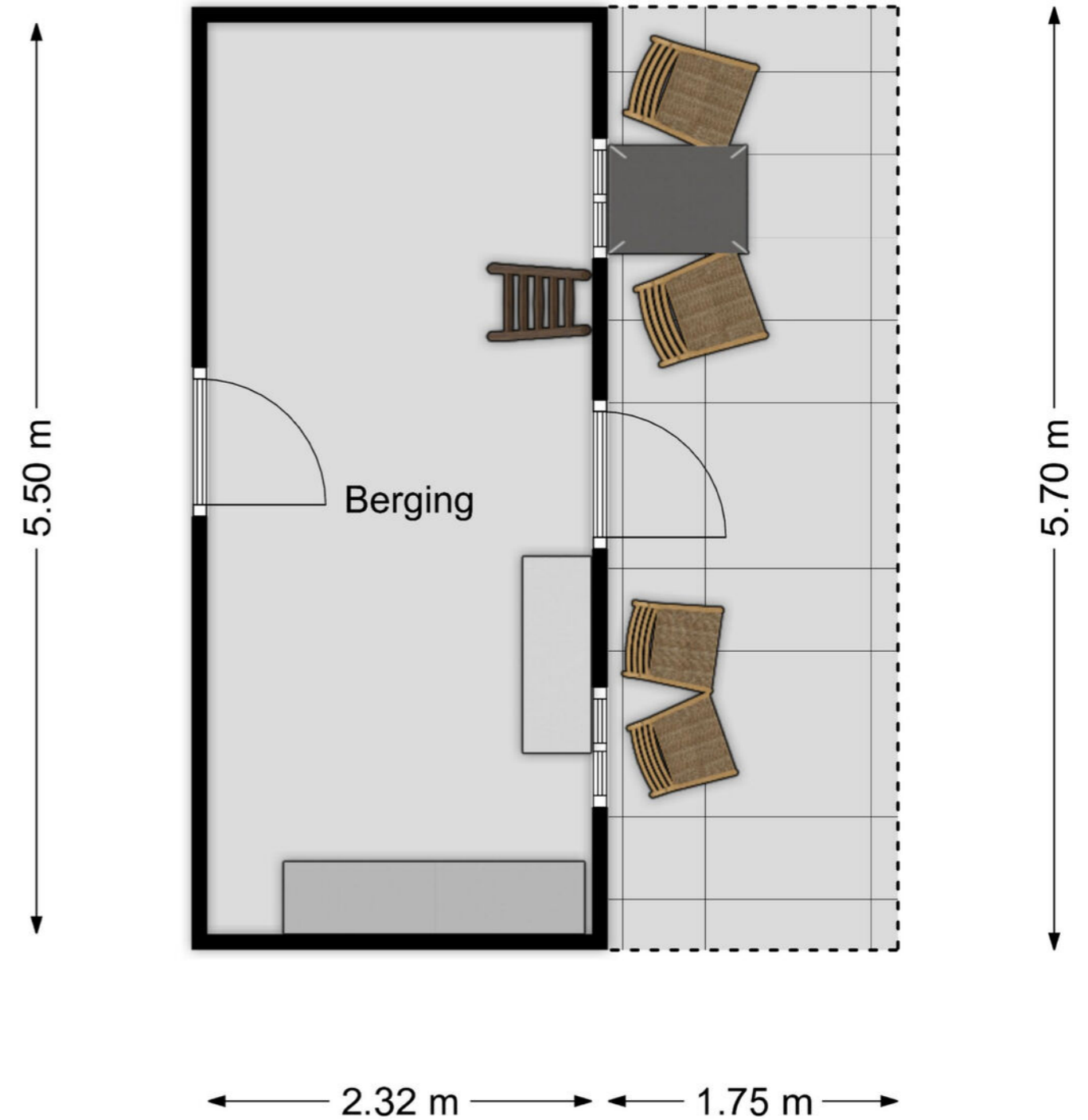


PLATTEGROND



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



### 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)