

# te koop



**Rivierstraat 2**

**Eindhoven**

**Vraagprijs € 500.000 k.k.**

  
**PRADIUM**  
VASTGOED

\\ Lichttoren 32, 5611 BJ Eindhoven \\ 0403039112 \\ info@pradium.nl \\ www.pradium.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**109 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**290 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**884 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1925**

ENERGIELABEL  
**F**





# Omschrijving

Op aantrekkelijke woonlocatie in de gewilde Schrijversbuurt, op korte afstand van het centrum van Eindhoven, ligt deze karaktervolle hoekwoning. De woning beschikt over een verrassend ruime indeling met onder meer drie volwaardige slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping, twee badkamers, een ruime keuken en een ruime doorzonwoonkamer. Authentieke elementen zoals de sierlijke voorgevel, de speelse indeling en de houtkachel geven het huis een eigen uitstraling. Hoewel de woning gemoderniseerd dient te worden, biedt zij volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden ingericht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bijbehorende kosten. Dankzij de combinatie van ruimte, sfeer en een perceel van maar liefst 290 m<sup>2</sup> biedt deze woning veel potentie. Op het perceel bevinden zich momenteel twee onderhoudsvriendelijke tuinen op het zuidwesten en diverse multifunctionele bijgebouwen, waaronder twee royale garages.

## Ligging

De Rivierstraat is gelegen in de Schrijversbuurt, een karakteristieke woonwijk in het Eindhovense stadsdeel Gestel. De woning bevindt zich in een relatief rustige omgeving, met supermarkten, winkels en horecagelegenheden op korte afstand. Ook de binnenstad van Eindhoven is eenvoudig bereikbaar en ligt op circa tien minuten loopafstand. Daarnaast zijn diverse basis- en middelbare scholen op korte wandel- of fietsafstand gelegen. Openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met meerdere bushaltes in de directe omgeving, en het centraal station van Eindhoven is per fiets in ongeveer tien minuten bereikbaar. Met de auto zijn verschillende uitvalswegen rondom de stad binnen circa tien minuten te bereiken.

## Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in een ruime entreehal. De lichte vloertegels lopen door in de doorzonwoonkamer, wat zorgt voor een verzorgd en ruimtelijk geheel. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een zitgedeelte als een eethoek.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de toegang tot de keuken. Ook hier is gekozen voor een nette tegelvloer. De keuken is voorzien van een houtkachel, de cv-opstelling en twee maatwerk inbouwkasten, waaronder een praktische trapkast. Het keukenmeubel is in wandopstelling geplaatst en uitgerust met onder meer een gaskookplaat, koelkast en afzuigvoorziening.

Aansluitend bevindt zich een centrale hal met toegang tot twee bergingen, waarvan één voorzien is van aansluitingen voor wasapparatuur. Verder zijn hier een separate toiletruimte met staand toilet, fonteintje en douchehoek, evenals een badkamer met ligbad en wastafel aanwezig. Vanuit deze badkamer is de eerste slaapkamer bereikbaar. Deze kamer beschikt over twee inbouwkasten.

## Eerste verdieping

De vaste trap in de entreehal leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar. Eén slaapkamer is voorzien van een eigen inbouwkast. De tweede en tevens grootste slaapkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en kan desgewenst worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers. Deze kamer beschikt momenteel over een keukenblok met koelkast en afzuigkap. Verder bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer, uitgerust met een douchehoek, wastafel en toilet.

## Tweede verdieping

De woning beschikt daarnaast over een zolderverdieping, bereikbaar via een vaste trap. Deze open ruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaap-, werk- of hobbykamer. Drie dakramen zorgen hierbij voor daglichttoetreding.

## Tuin en bijgebouwen

De woning is gelegen op een ruim perceel van 290 m<sup>2</sup> en biedt daardoor veel mogelijkheden op het gebied van buitenruimte en gebruiksfuncties. Momenteel zijn er twee op het zuidwesten gelegen tuinen aanwezig: één naast de woning en één aan de achterzijde van het perceel. Beide buitenruimtes bieden veel privacy en zijn grotendeels onderhoudsvriendelijk ingericht.

Op het perceel bevinden zich meerdere bijgebouwen. Aan de voorzijde, direct aan de straat, bevindt zich een ruime garage met voldoende hoogte voor het stallen van bijvoorbeeld een camper. Verder op het perceel liggen meerdere geschakelde ruimtes. Voor wie meer buitenruimte wenst, is met name de multifunctionele hal/overkapping aan de achterzijde relatief eenvoudig te verwijderen.

- Verrassend ruime hoekwoning in een karaktervolle woonwijk nabij het centrum van Eindhoven
- Karakteristieke woning met authentieke details
- Veel potentie dankzij de gunstige ligging, ruime indeling en perceeloppervlakte
- Deels voorzien van isolerende beglazing
- Ruime doorzonwoonkamer en keuken met inbouwapparatuur en veel bergruimte
- Drie volwaardige slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Multifunctionele zolderverdieping
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond
- Twee royale garages
- Groot perceel met diverse multifunctionele bijgebouwen en twee zonnig gelegen tuinen op het zuidwesten



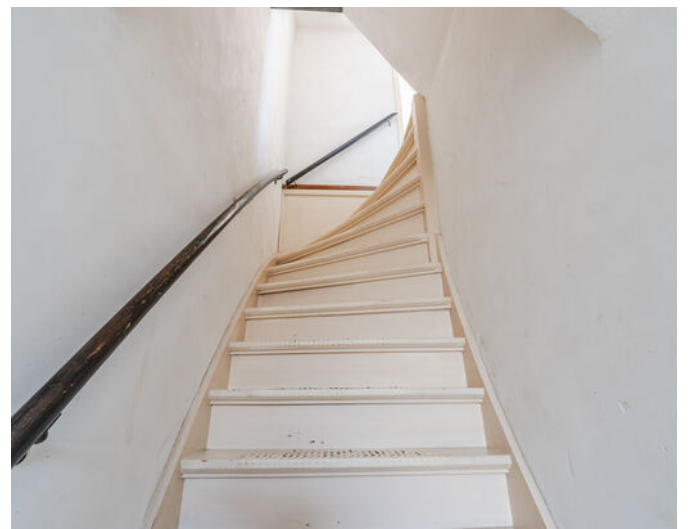
































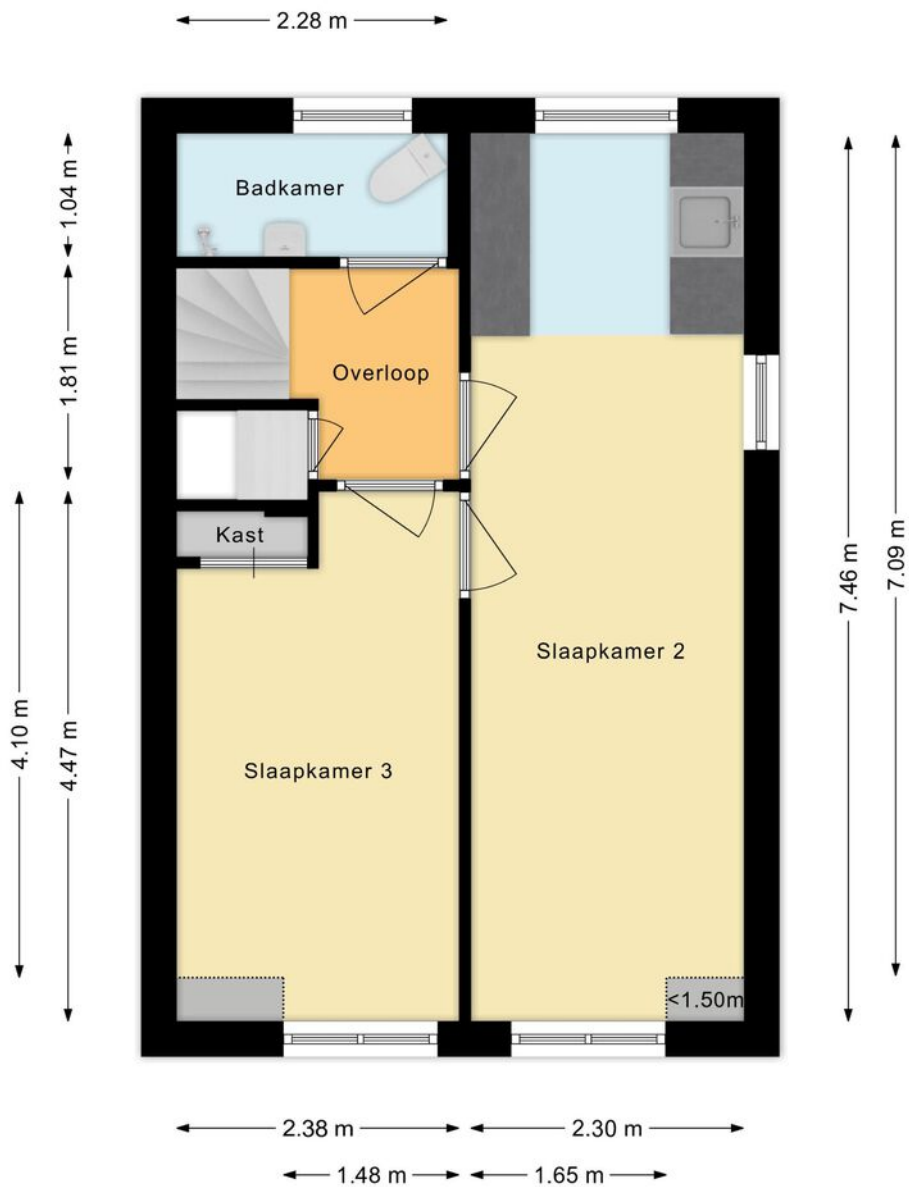




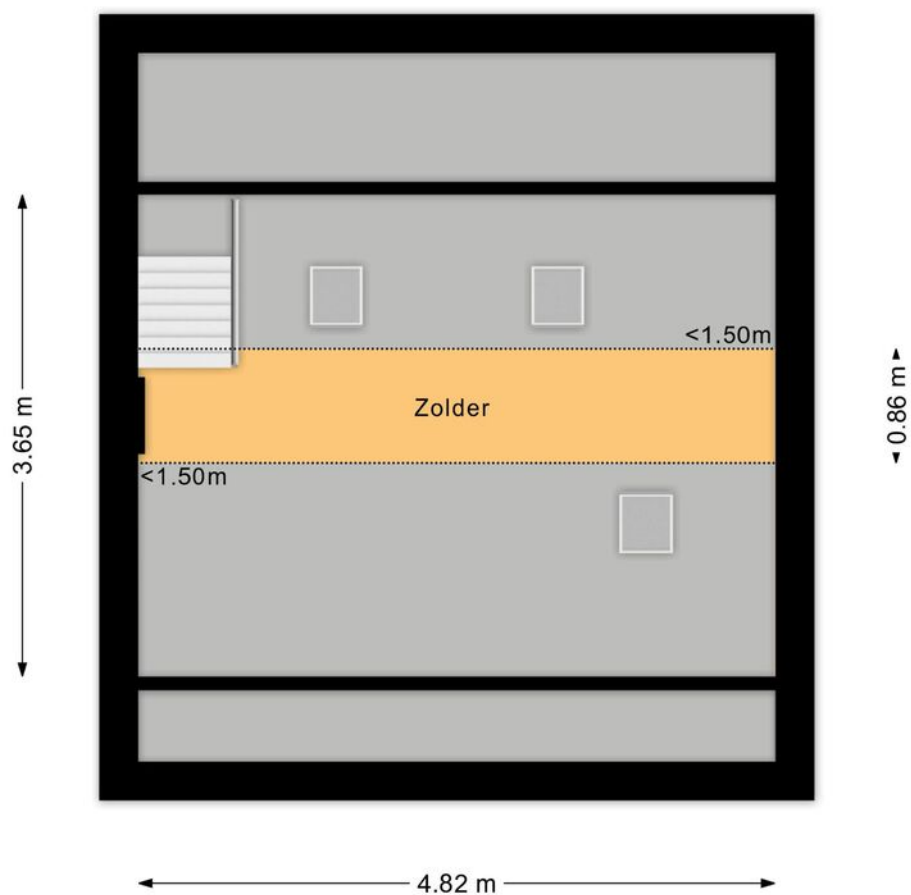
# Plattegrond Begane Grond



# Plattegrond Eerste Verdieping



# Plattegrond Tweede Verdieping



# Situatie



# Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



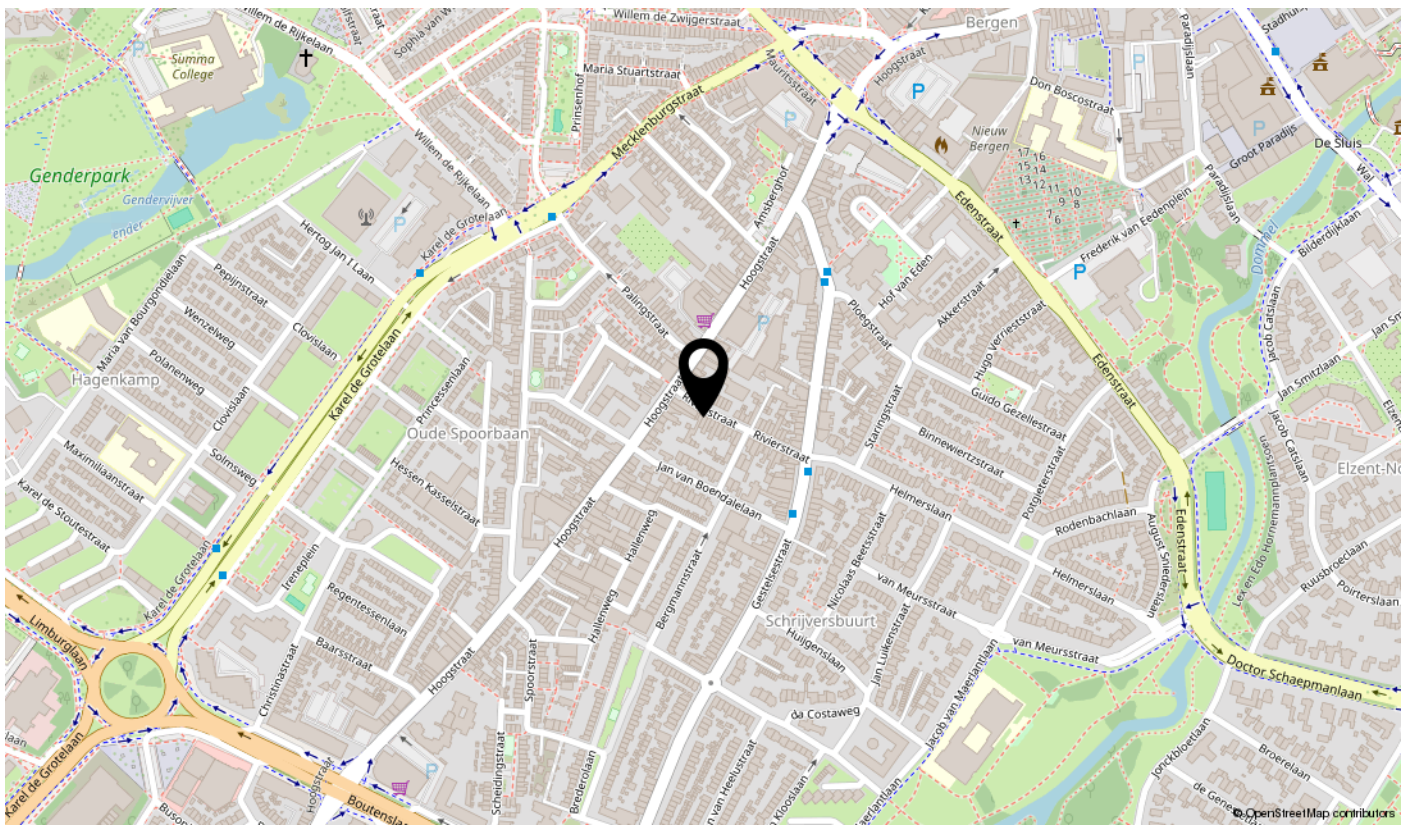
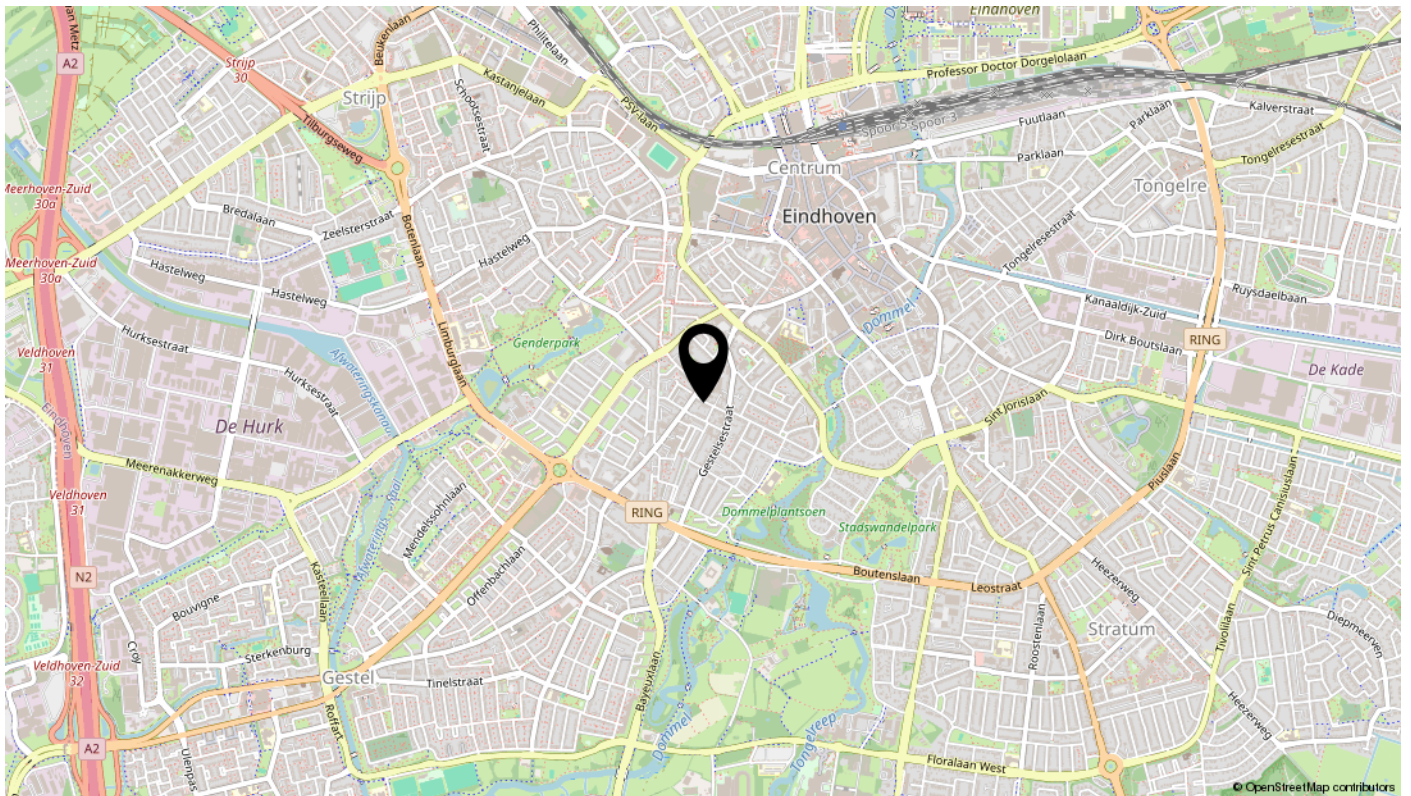
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gestel
—	Huisnummer	Sectie	C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4195
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<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

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<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/scherm)	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

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
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				

# interesse

in deze karakteristieke woning?



**PRADIUM**  
VASTGOED