

TE KOOP



Vraagprijs € 425.000,- k.k.

# LEEUWENSTRAAT 145 EINDHOVEN





# INHOUD

**Kenmerken**  
**Omschrijving en foto's**  
**Kadastrale kaart**  
**Plattegronden**  
**Lijst van Zaken**  
**Wonen in Eindhoven**  
**Extra toelichting over het kopen van een huis**  
**Kin Makelaars**

## WELKOM!

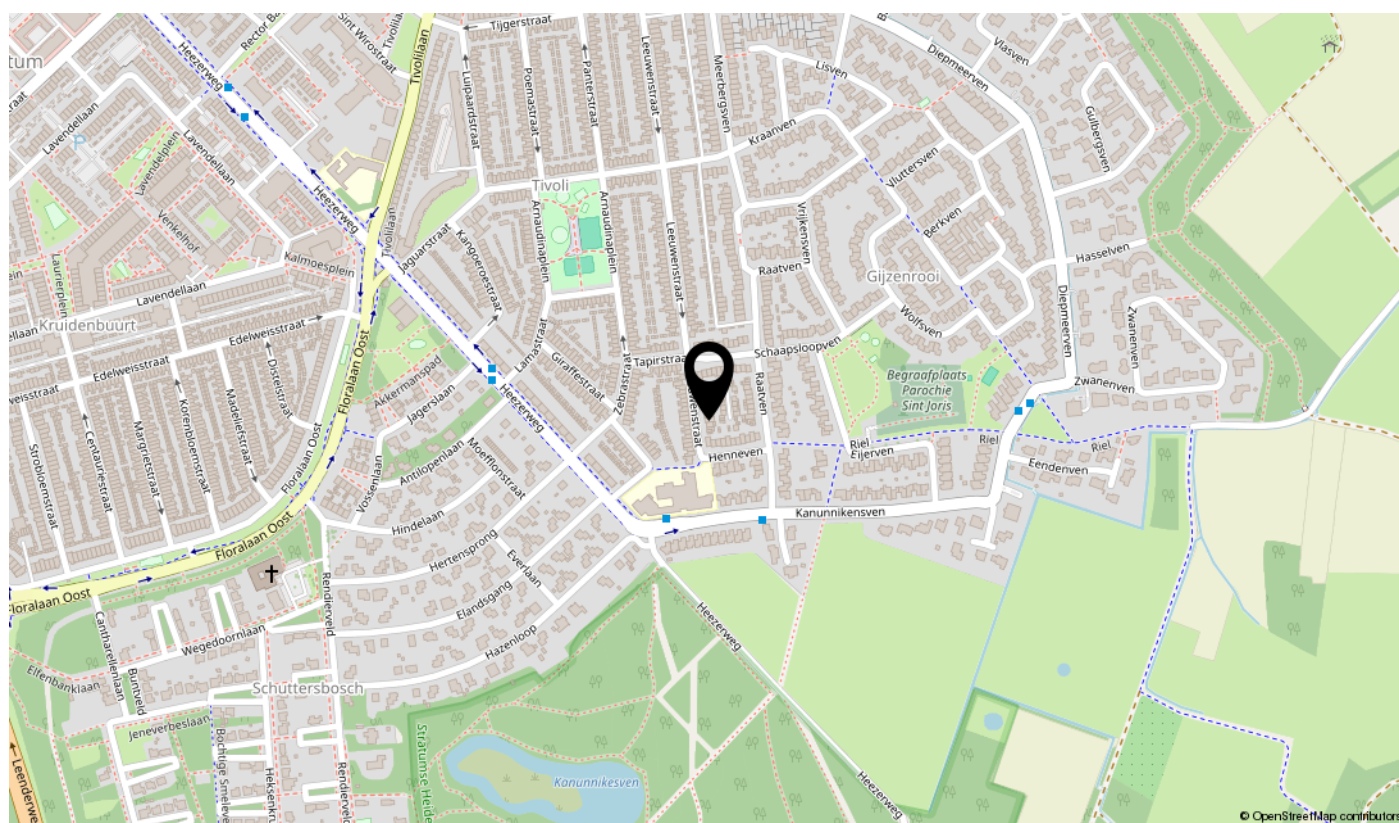
Heb je vragen over Leeuwenstraat 145?  
Bel of mail ons gerust!

**Kin Makelaars Geldrop**  
Tel: 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Leeuwenstraat 145
Plaats	Eindhoven
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1990
Inhoud	382 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	93 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	5
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel 2020
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	-



## LEEUWENSTRAAT 145, EINDHOVEN

Nette en energiezuinige gezinswoning met lichte woonkamer, half open keuken, 3 slaapkamers, badkamer en ruime zolderverdieping.

De woning beschikt over ENERGIELABEL, maar liefst 12 zonnepanelen en zonnepanelen. De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijk achtertuin met royale berging.

De middenwoning is gunstig gelegen in de gewilde wijk Gijzenrooi (stadsdeel Stratum) nabij scholen, een kinderdagverblijf, winkels, de Stratumse Heide en uitvalswegen. De woning is op korte termijn beschikbaar! Interesse gewekt? Plan snel een bezichtiging! Onze makelaars laten de woning graag aan je zien.





## BIJZONDERHEDEN

- Energiezuinige gezinswoning;
- Open keuken met inbouwapparatuur;
- 3 volwaardige slaapkamers, mogelijkheid creëren vierde slaapkamer op zolder;
- Grote serre als verlengde van het woongedeelte;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met royale berging;
- Energielabel A;
- 12 stuks zonnepanelen;
- Intergas ketel (2020) huur ca. €36,- p/m;
- Gelegen aan verkeersluwe straat in de gewilde wijk Gijzenrooi (stadsdeel Stratum);
- Nabij scholen, een kinderdagverblijf, winkels, de Stratumse Heide en uitvalswegen;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk.

## INDELING:

### Begane grond:

#### Entree

De entree is afgewerkt met plavuizen vloer en geeft toegang tot de meterkast (3 groepen + 2 aardlekschakelaars) en het woongedeelte.

#### Woonkamer

bij het betreden van de woonkamer valt direct de aangename hoeveelheid lichtinval op door de grote raampartijen houten kozijnen, isolerende beglazing en rolluiken. De woonkamer beschikt over plavuizen vloer en spachtelputz wandafwerking. Aan de achterzijde van de woonkamer is airconditioning geïnstalleerd.



# WOONKAMER





**WOONKAMER**



## Keuken

Aan de achterzijde van de woning gelegen hoekkeuken welke in open verbinding staat met het woongedeelte. De keuken heeft een grote hoeveelheid aan werkruimte en diverse inbouwapparatuur zoals: 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast en vernieuwde vaatwasser.

Tussen de woonkamer en de keuken is een hal met vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is hier ook de toiletruimte gesitueerd met staand closet.



# KEUKEN



### Overkapping/serre

Aan de achterzijde van de woning is een forse terrasoverkapping geplaatst als verlengde van het woongedeelte. De ruimte is afgewerkt met betonlook tegels en aluminium pui met dubbel glas.



# OVERKAPPING/SERRE



## Tuin

Onderhoudsvriendelijke achtertuin gesitueerd op het oosten. De tuin is volledig bestraat met betonlook tegels en schuttingen.

Aan de achterzijde staat een stenen berging voorzien van elektra. Om de originele berging is nog een royale extra bergruimte gecreëerd. Ideaal voor klussen aan huis!



# TUIN





**BERGING**



### 1e Verdieping:

Overloop met houtlook laminaatvloer met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

### Slaapkamer 1

Aan de achterzijde gelegen ouderslaapkamer (3.43 x 3.36 m.) met houtlook laminaatvloer, neutraal afgewerkte wanden en houten kozijnen met enkel glas en rolluik.

### Slaapkamer 2

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (2.13 x 3.26 m.) met houtlook laminaatvloer, neutraal afgewerkte wanden en houten kozijnen met enkel glas.

### Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (2.90 x 2.10 m.) met houtlook laminaatvloer, neutraal afgewerkte wanden en houten kozijnen met enkel glas.



# EERSTE VERDIEPING





**SLAAPKAMER**





**SLAAPKAMER**



### Badkamer

Goed onderhouden badkamer, volledig betegeld met neutraal tegelwerk. De badkamer is van alle gemakken voorzien zoals: inloopdouche met regendouchekop, hangcloset en wastafel incl. meubel.



# BADKAMER



## 2e verdieping:

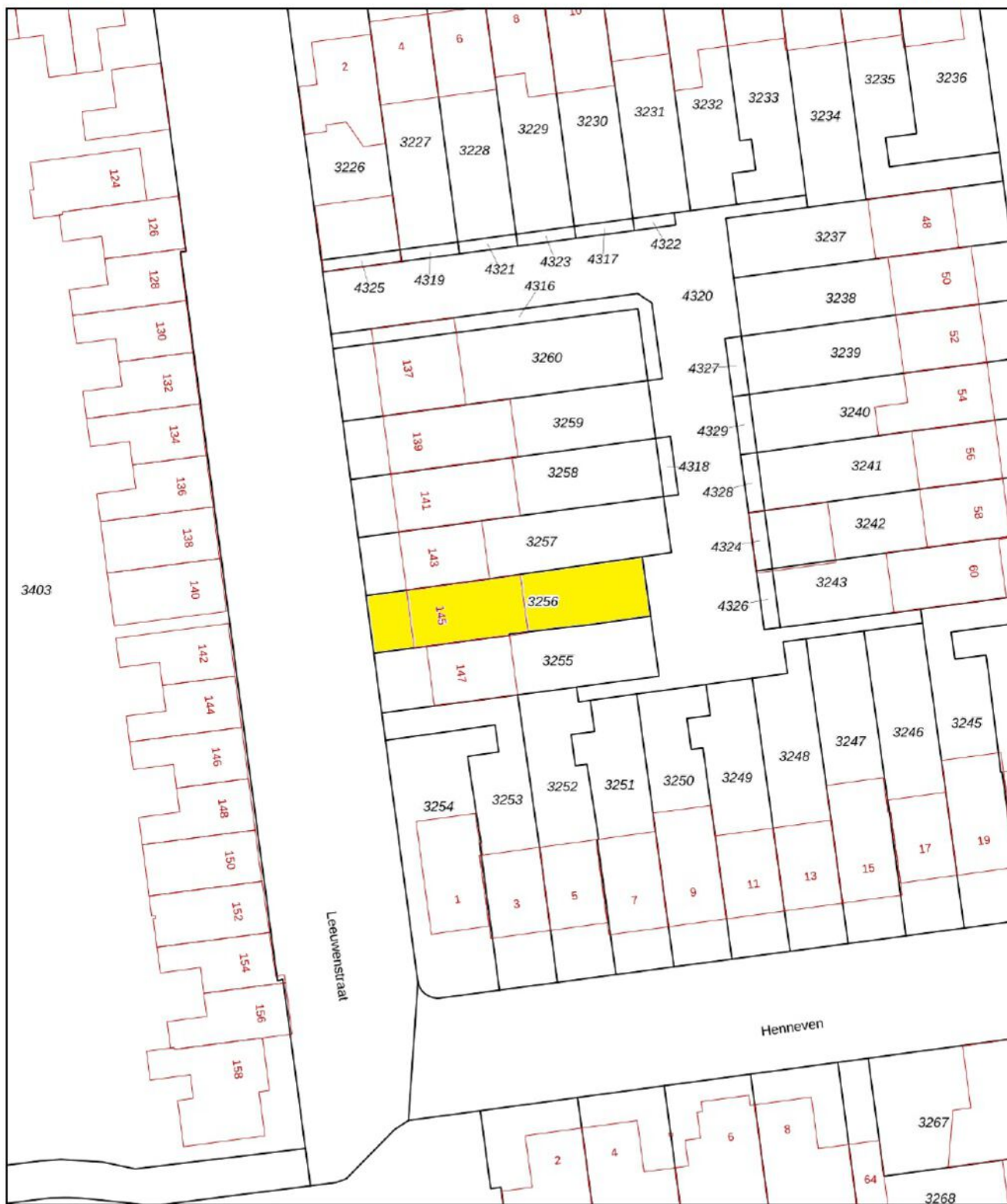
Via vaste trap te bereiken zolderverdieping met dakvenster. Door het plaatsen van een dakkapel is het mogelijk hier een vierde slaapkamer te creëren.

Tevens zijn op deze verdieping de HR-combiketel (Intergas, 2020, huur bedraagt ca. €36,- p/m), de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur geïnstalleerd. Het dak is geïsoleerd maar er is ook extra airconditioning aanwezig.



# TWEEDE VERDIEPING





- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

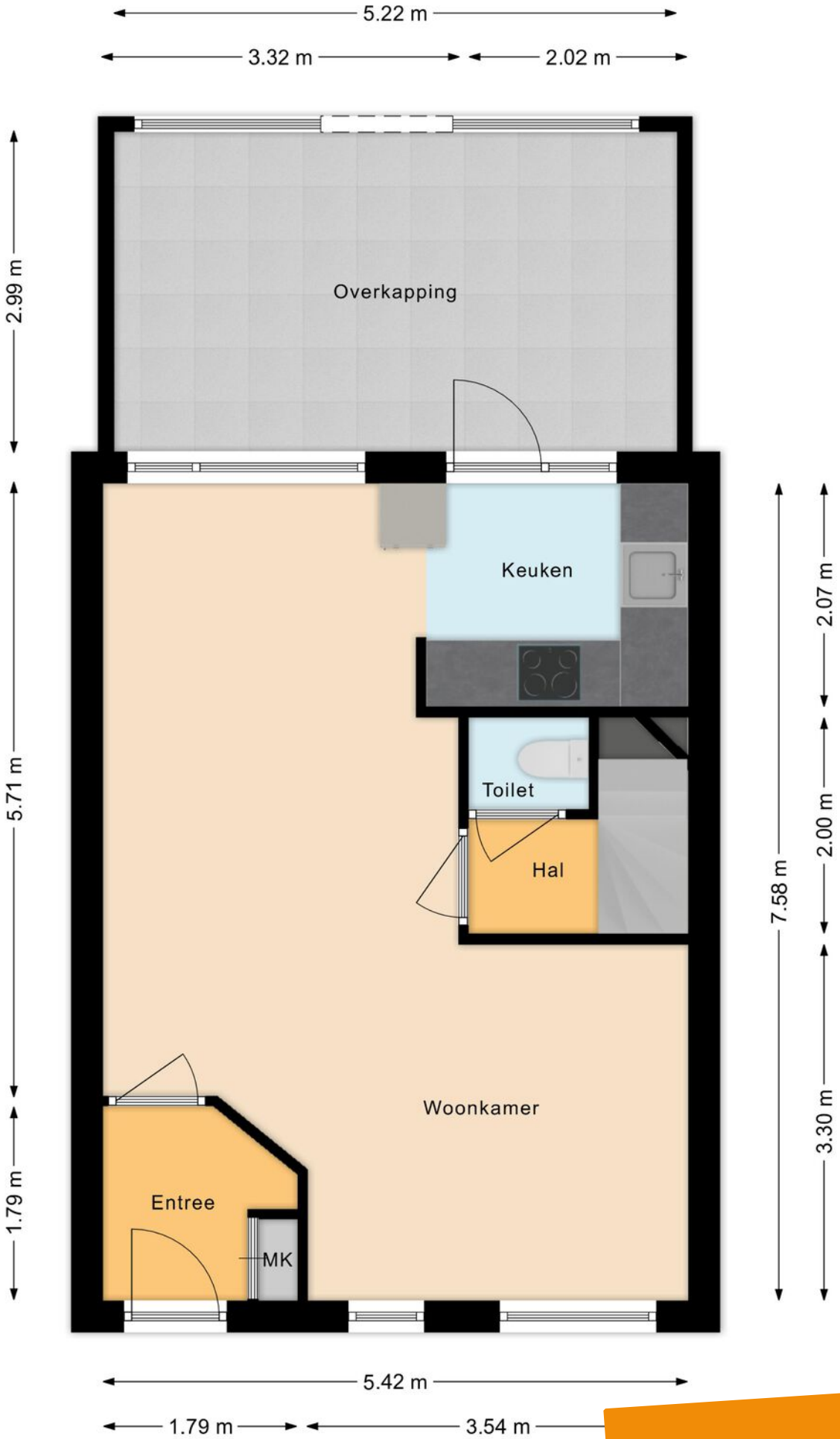
Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Stratum  
 Sectie F  
 Perceel 3256



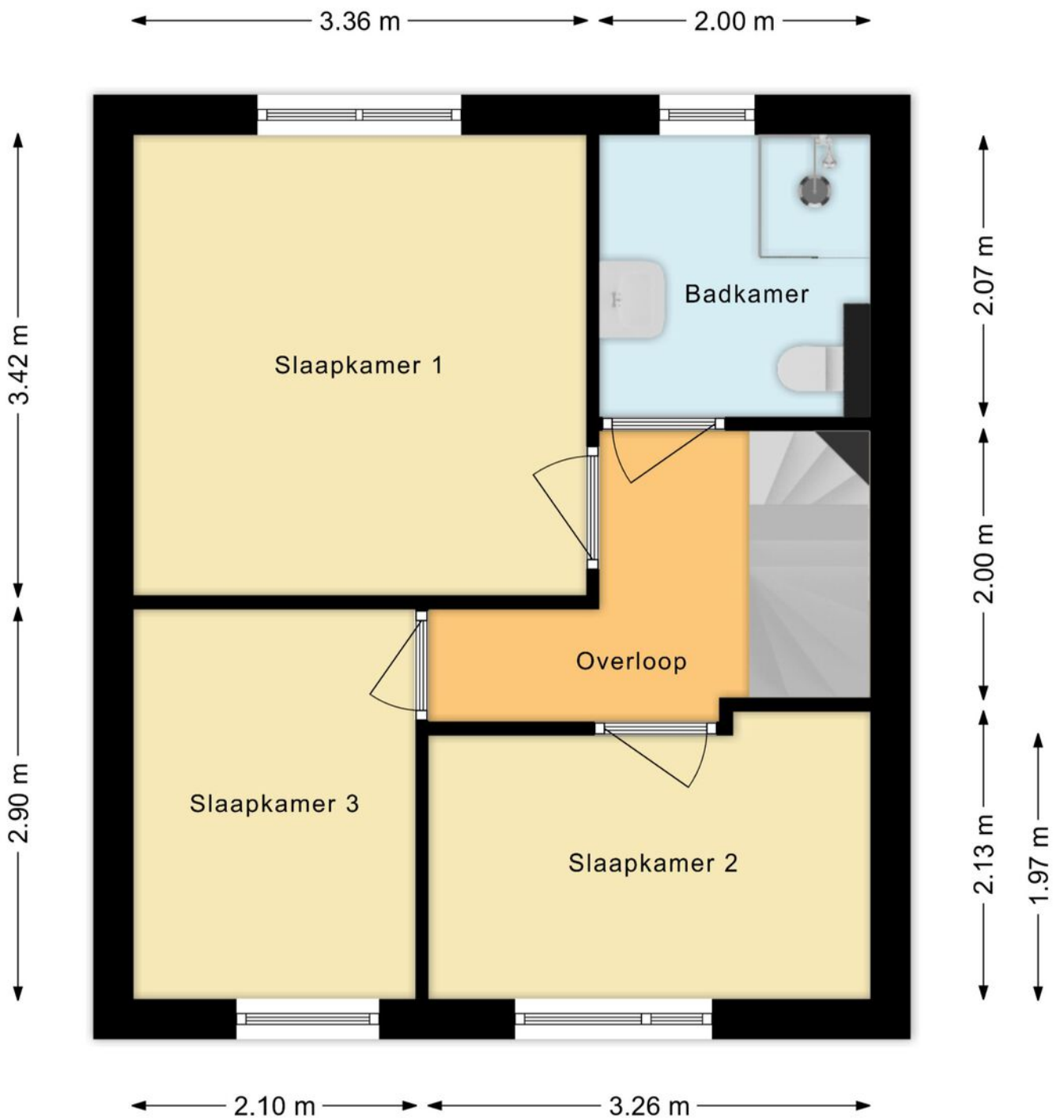
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# KADASTRALE KAART

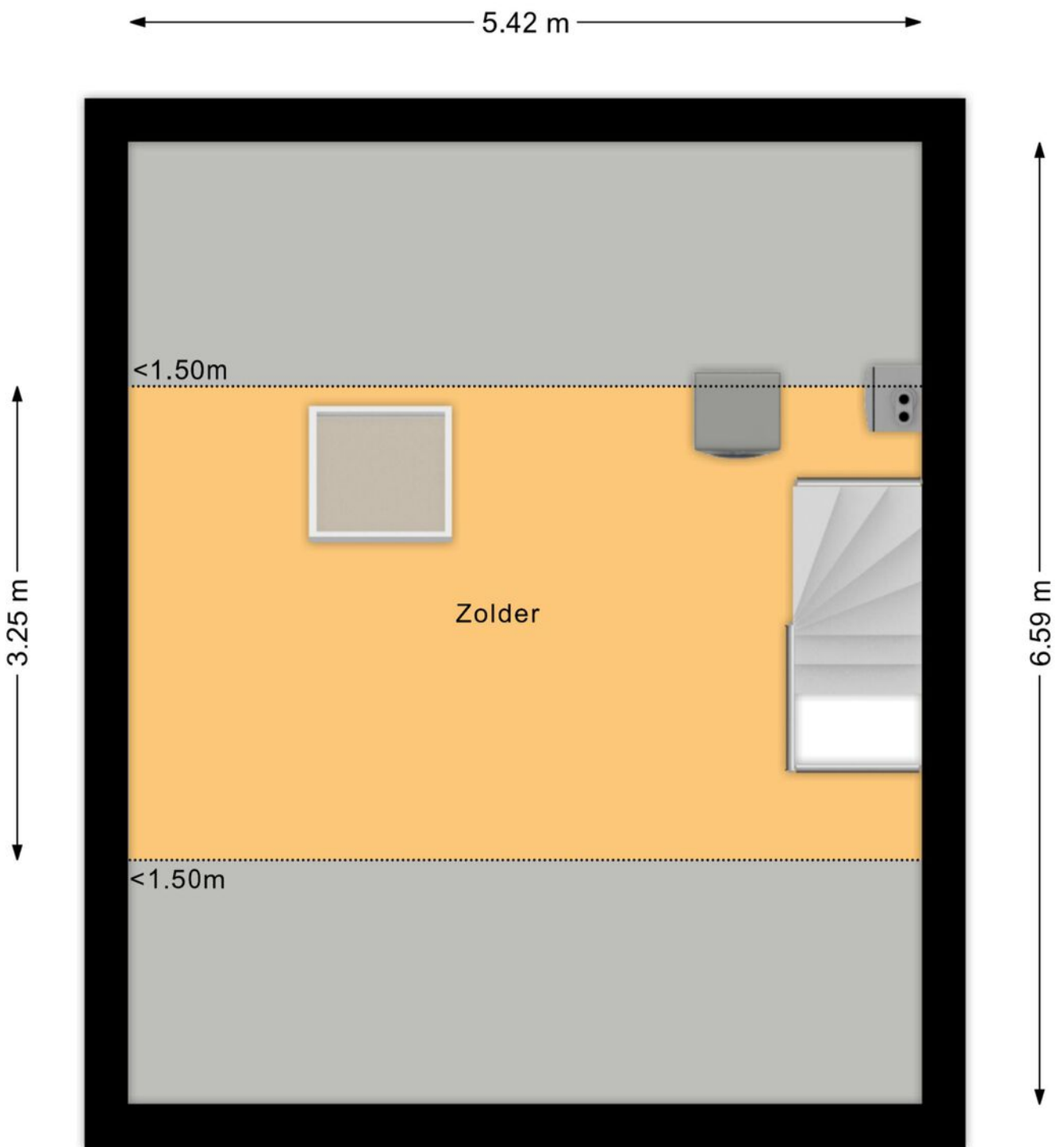
Uitgegeven op 4 maart 2026



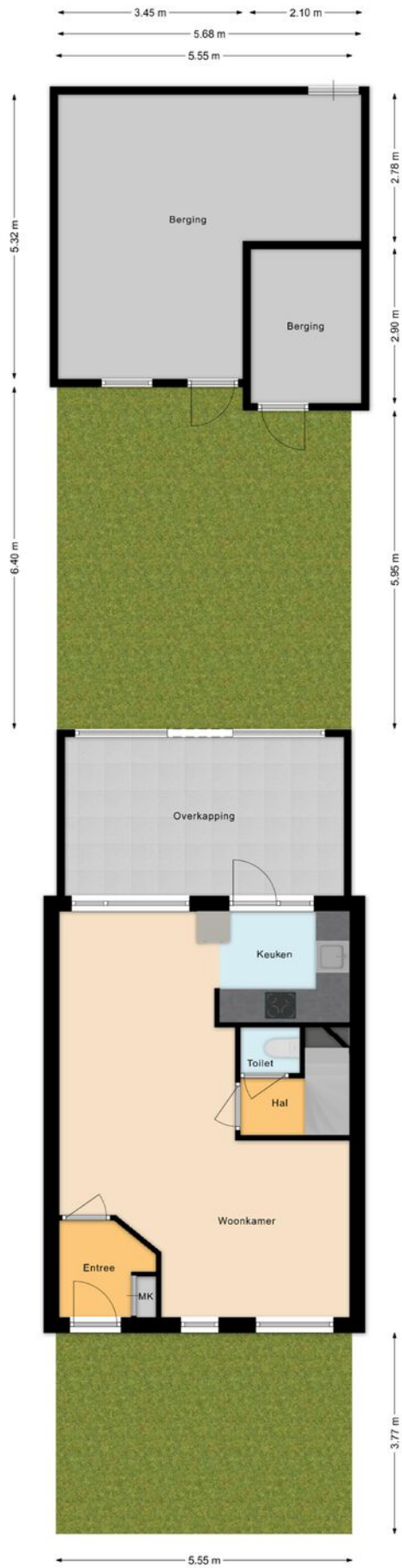
**BEGANE GROND**



**EERSTE VERDIEPING**



**TWEEDE VERDIEPING**



# SITUATIE

# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

## Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

## Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

## Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

## Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

## Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

## Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

### Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?  
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Geldrop  
Korte Kerkstraat 6a 5664 HG GELDROP  
Tel: 040 - 7 200 722  
geldrop@kinmakelaars.nl**

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





## WONEN IN EINDHOVEN

Eindhoven, de licht, techniek en designstad van Nederland. De gemeente Eindhoven maakte in de eerste helft en het midden van de twintigste eeuw een explosieve groei door. Eindhoven telt op dit moment c.a. 235.000 inwoners, mede dankzij de werkgelegenheid door onder andere ASML, Philips, de High Tech Campus en Daf en de gunstige ligging.

Eindhoven heeft een prachtige binnenstad met veel architectuur, winkels en volop uitgaansgelegenheden zoals musea, het Parktheater, de Effenaar, de Markt en het Stratumseind. Eindhoven is een veel gekozen startplaats voor tal van bestemmingen doormiddel van het NS-station en luchthaven Eindhoven Airport.







# KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of  
in jouw toekomstige woning!

[www.kinmakelaars.nl](http://www.kinmakelaars.nl)

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Korte Ploegstraat 19  
4818 EM BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
5664 HG GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)

#### Waalwijk

Grotestraat 299  
5141 JT WAALWIJK  
Tel. 0416 - 724 888  
[waalwijk@kinmakelaars.nl](mailto:waalwijk@kinmakelaars.nl)