



ZEELSTERSTRAAT 90
EINDHOVEN

ZEELSTERSTRAAT 90 EINDHOVEN

EEN MOOIE KANS OM HIER NAAR EIGEN SMAAK UW SFEERVOLLE WONING TE REALISEREN! DE BASIS IS SINDS 1956 AANWEZIG EN IN DE LOOP DER JAREN ZIJN ER AANPASSINGEN GEDAAN OM HET HUIS UP-TO-DATE TE HOUDEN, MAAR OOK IS DIT PAND LANG IN GEBRUIK GEWEEST ALS KANTOORRUIMTE. EN DAT ZIE JE EEN KLEIN BEETJE TERUG. MAAR, ALLE FUNCTIONALITEIT OM TE BEWONEN IS NOG STEEDS AANWEZIG, ER ZOU ZELFS OOK DIRECT GEWOOND KUNNEN WORDEN.

DE WONING IS OP EEN UITGEKIENDE PLEK IN EINDHOVEN GELEGEN, WANT EIGENLIJK ZIJN ALLE VOORZIENINGEN EN STADSDELEN VANAF DE ZEELSTERSTRAAT VLOT TE BEREIKEN, ZOALS HET CENTRUM OF WERKLOCATIES (ASML/BIC/HTC/...), SCHOLEN EN/OF UITVALSWEGEN.

OORSPRONKELIJK IS DE WONING GEBOUWD CA. 1956, MAAR O.A. DIVERSE KOZIJNEN EN HET DAK, EN IN HET INTERIEUR DE KEUKENINRICHTING EN BADKAMER ZIJN VAN LATERE/RECENTERE DATUM. DE ACHTERTUIN IS PRETTIG, GELEGEN OP NOORD/NOORDWESTEN, DE BUURMAN ZORGT NOG VOOR EEN NIEUWE SCHUTTING, DE ROYALE STENEN BERGING STAAT AAN DE ACHTERZIJDE VAN HET PERCEEL EN U KUNT GEBRUIK MAKEN VAN EEN 'ACHTEROM' DIE UITKOMT AAN DE VOORZIJDE, AAN DE ZEELSTERSTRAAT.

HET TOTALE VLOEROPPERVLAK VAN DE WONING IS 163,90M², HET WOONOPPERVLAK OP DE BEGANE GROND EN VERDIEPINGEN SAMEN MEET 114,30M², DAARNAAST IS ER 9,20M² EXTERNE BERGRUIMTE IN DE TUIN. VOOR DE WOONKAMER IS CA. 30,0M² BESCHIKBAAR, DE (DICHT) KEUKEN IS 6,9M² GROOT, MAAR MISSCHIEN DAT U DAT GAAT SAMENVOEGEN TOT 1 GROTE RUIMTE. OP DE 1E VERDIEPING ZIJN DE SLAAPKAMERS CA. 18,4M² EN 11,2M², DE 'NIEUWE' ROYALE BADKAMER IS CA. 7,6M² EN DE ORIGINELE DOUCHERUIMTE IS NU WASRUIMTE VAN 2,1M². DE 2^E VERDIEPING HEEFT NOG EEN SLAAPKAMER MET CA. 13,3M² WOONOPPERVLAK, EN ER IS VOLOP BERGRUIMTE OP DEZE VERDIEPING.



ALGEMENE INFORMATIE

Soort woning:	tussenwoning met berging
Bouwjaar:	ca. 1956
Perceel:	123m ²
Kadastrale aanduiding:	STRIJP C 6781 + 6782 + 6783
Gebruiksoppervlakte WONEN:	114,30m ²
Gebouw gebonden BUITENRUIMTE:	4,20m ²
Externe BERGRUIMTE:	9,20m ²
Bruto VLOEROPPERVLAK woning:	163,90m ²
Bruto INHOUD woning:	404,82m ³

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke tussenwoning met stenen berging
- Begane grond 47m², 3 slaapkamers, grote badkamer + wasruimte
- Tuin op het noord/noordwesten, met berging en achterom
- Energielabel C (o.a. met zonnepanelen eenvoudig te verbeteren)
- Zeer centrale locatie tussen bijvoorbeeld centrum / ASML / BIC / HTC etc.



BEGANE GROND

ENTREE/HAL

Binnenkomen doet u uiteraard in de hal, royaal van formaat (in totaal ruim 9m²), met meter/groepenkast, trapopgang en trapkast, en gastentoilet.

De hal kan genieten van veel lichtinval doordat de voordeur een raam van gefigureerd (enkel) glas heeft. Op de vloer ligt 'grijs gespikkelde' vloerbedekking, wanden en plafond zijn voorzien van stucwerk. En er is een radiator. De meterkast heeft 6 groepen + 1 aardlekschakelaar als elektrische installatie, een slimme meter en de brievenbus.

De trap/kelderkast biedt de nodige opbergruimte en plankjes. Het toilet heeft ook een radiator, een fonteintje, en een (staande) toiletpot. Vloer en een deel van de wanden zijn betegeld, het andere deel heeft stucwerk terwijl het plafond voorzien is van (kunststof) schrootjes.





BEGANE GROND

WOONKAMER

Zoals vaak bij dit type woning heeft de hal een betonnen ondervloer maar de woonkamer een houten balklaag. Daarop is een houten lamelparket aangebracht. De wanden zijn behangen, het plafond is voorzien van stucwerk. De doorzonwoonkamer wordt gekenmerkt door grote ramen, aan voor- en achterzijde waardoor ook hier een hele lichte ruimte ontstaat. Het woonoppervlak is ca. 30,0m² en is prettig breed (4,00 meter). U kunt nog meer ruimte creëren door een open keuken te maken.



BEGANE GROND

KEUKEN

De nu dichte keuken is ca. 6,9m² groot en heeft een deur naar de tuin, waarbij deur en raam voorzien zijn van isolatieglas, de bovenraampjes van enkel glas.

De royale keukeninrichting is geplaatst aan beide zijden, waarbij de lange wand voorzien is van 6 bovenkasten (waarvan 1 specerijenkast), 4 onderkasten en 5 laden. Aan apparatuur kunt u gebruik maken van een 4-pits gaskookplaat (Atag), de afzuigkap en een vaatwasmachine (Bosch).

Het duropal aanrechtblad heeft een rvs spoelbak. De achterwand is gedeeltelijk voorzien van tegelwerk, daarboven van stucwerk. Aan de andere zijde zijn nog 3 bovenkasten gehangen, er is een 2^e aanrechtblad, en aan apparatuur heeft u hier een koelkast en een combi-oven/magnetron.



1^E VERDIEPING

OVERLOOP

De vloerbedekking van de hal op de begane grond ligt ook op de trap en de overloop. Wanden en plafond hebben stucwerk, en u kunt hier de vaste trap naar de 2^e verdieping nemen.

Verder treft u aan de voorzijde de 'oude' doucheruimte, nu in gebruik als wasruimte, aan de achterzijde de badkamer (was ooit slaapkamer) en de 2 resterende slaapkamers.

SLAAPKAMER 1

We beginnen aan de achterzijde, de grootste slaapkamer met ca. 18,4m² woonoppervlak. Dat is echt groot. Behalve de vaste/ingebouwde kast is hier een kastenwand geplaatst, heeft het grote houten raamkozijn enkel glas en is er vloerbedekking gelegd.



1^E VERDIEPING

SLAAPKAMER 2

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 11,2m² groot en heeft ook een vaste/ingebouwde kast, vloerbedekking, en een groot raam bestaande uit een houten kozijn met enkel glas.

BADKAMER

Ooit slaapkamer 3, nu de badkamer met een goed formaat: 7,6m² waardoor er plek is voor een ligbad én separate douche, een wastafel en het 2^e toilet. Voor een juiste indruk van afwerking, kleur en stijl verwijzen we u graag naar de foto's, de brochure of de live bezichtiging. Maar een paar extra details: er is gebruik gemaakt van wit sanitair, een hangend toilet, mengkranen bij douche en bad, een spiegel, een radiator, en een deur naar het kleine balkon.

WASRUIMTE

Ooit de badkamer, nu een ideale plek voor wasmachine en eventueel droger. Deze ruimte heeft tegelwerk op de vloer en wanden. En een raam dat zorgt voor lichtinval en natuurlijke ventilatie.



2^E VERDIEPING

VOORZOLDER

Met de vaste trap met vloerbedekking bereikt u de royale voorzolder, met vloerbedekking. Op de plattegrond leest u dat er ca. 5,0m² woonoppervlak is, maar er zijn dus ook nog veel vierkante meters waar de stahoogte wat lager is maar wat wel nuttige bergruimte oplevert. Het enige dat u nu hier verder aantreft is de cv-ketel (Nefit Topline, 2011) en een dicht gemaakt voormalig dakraam.

SLAAPKAMER 3

De zolderkamer is een echte slaapkamer, met een woonoppervlak van ca. 13.3m². En ook hier is de resterende ruimte onder het dak te benutten als bergruimte (wel al keurig afgescheiden). Dat dit een fijne slaapkamer is komt mede door de dakkapel, vernieuwd in 2016, van kunststof, met isolatieglas. Niet alleen de dakkapel, maar ook het hele dak is toen gerenoveerd en voorzien van isolatie. Verder heeft de kamer vloerbedekking, stucwerk wanden en een radiator.





TUIN

TUIN

De achtertuin is op het noord/noordwesten gelegen en sfeervol begroeid. Direct achter de woning is een groot terras gelegd met een looppad naar de grote (9,2m²) stenen berging en de achterom. Verder heeft de tuin een gazon en borders met struiken/planten. Aan de linkerzijde zorgt een houten schutting voor afscheiding met de bureu, de buurman aan de rechterzijde zorgt nog voor een vergelijkbare schutting tussen nummer 90 en 88. Daarbij krijgt u ook een nieuwe poort die u als achterom kunt gebruiken: het gezamenlijke pad brengt u naar de voorzijde, de Zeelsterstraat.

En als u zich afvraagt wat er zich in het gebouw aan de achterzijde bevindt: hier is een fysiotherapiepraktijk gevestigd. De ramen die u ziet zijn hooggeplaatste ramen aan een gang (u wordt dus niet gezien), de zolder wordt niet gebruikt en daarom is de dakkapel hier afgetimmerd.

Het zou natuurlijk kunnen dat een aantal voor u vermeldenswaardige zaken vergeten is, maar daarvoor is er natuurlijk: de bezichtiging!!

BEL FLORISTIJN MAKELAARDIJ VOOR HET MAKEN VAN EEN AFSpraak:
040 - 248 08 02

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, doch slechts bedoeld om u een indicatie te geven van maten, indeling en afwerking van het pand. Rechten aan deze informatie kunnen dan ook niet ontleend worden. Een bezichtiging kan u het inzicht geven of deze brochure met de werkelijkheid overeenstemt.





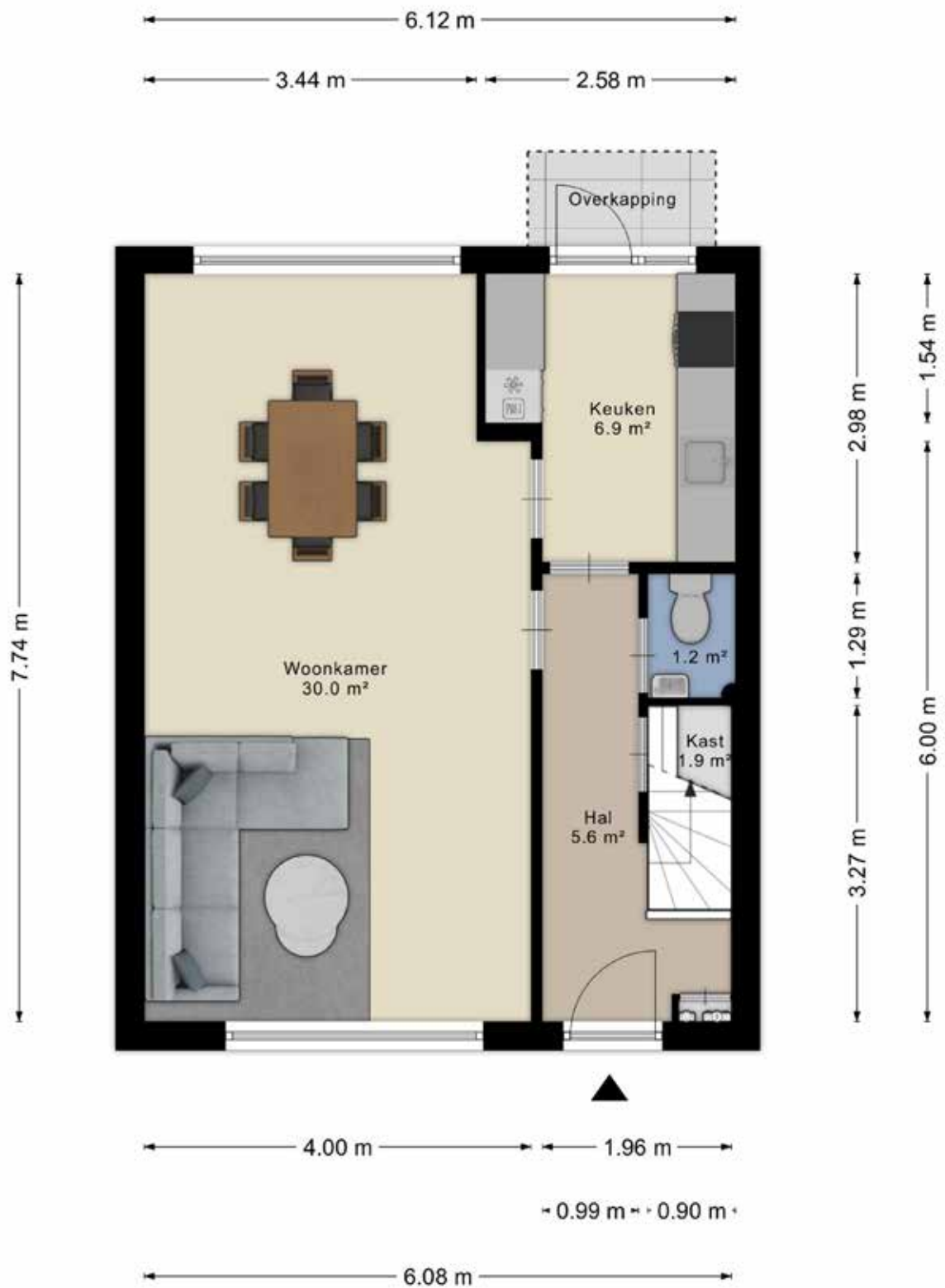




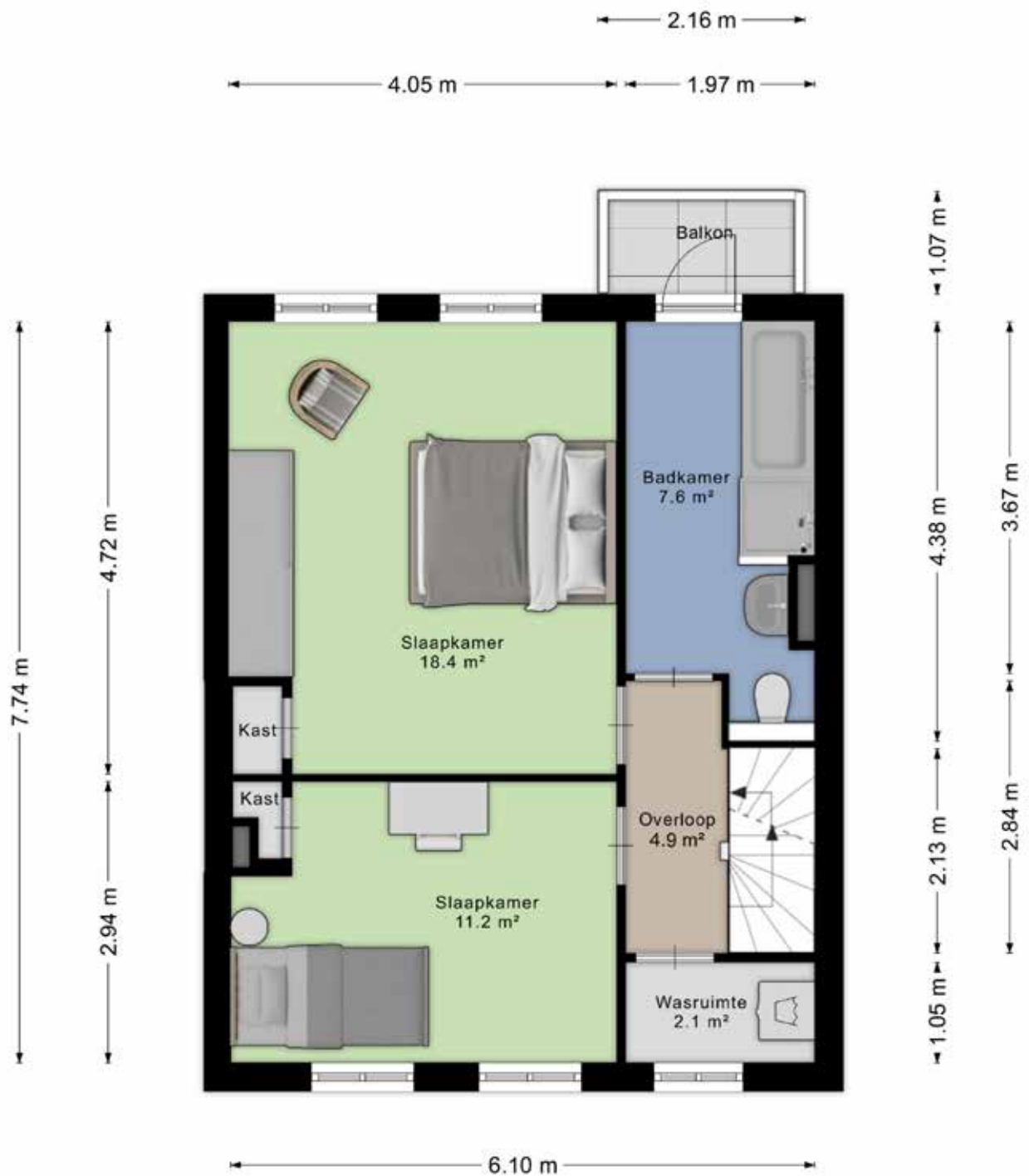
PLATTEGROND BEGANE GROND



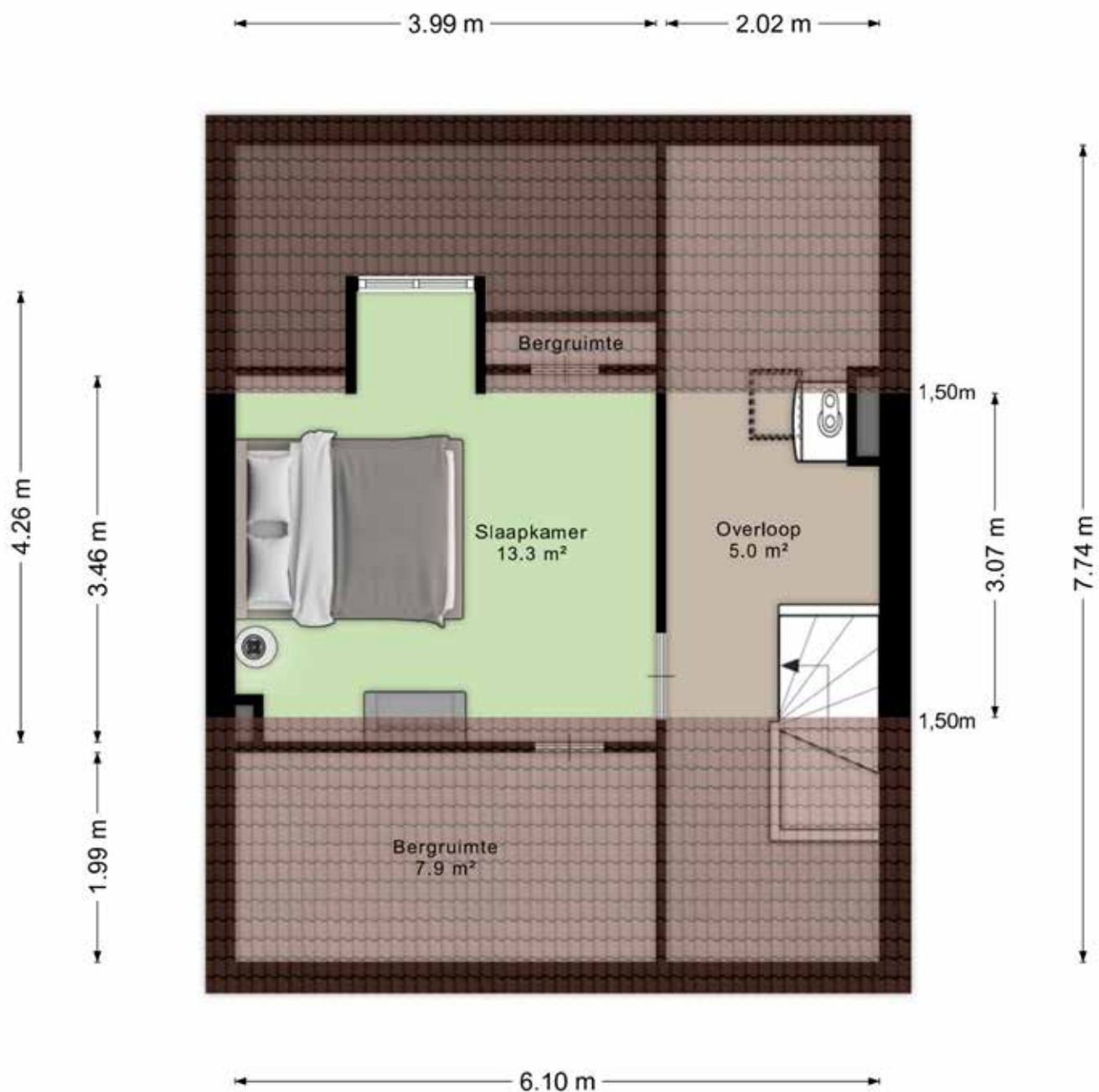
PLATTEGROND BEGANE GROND



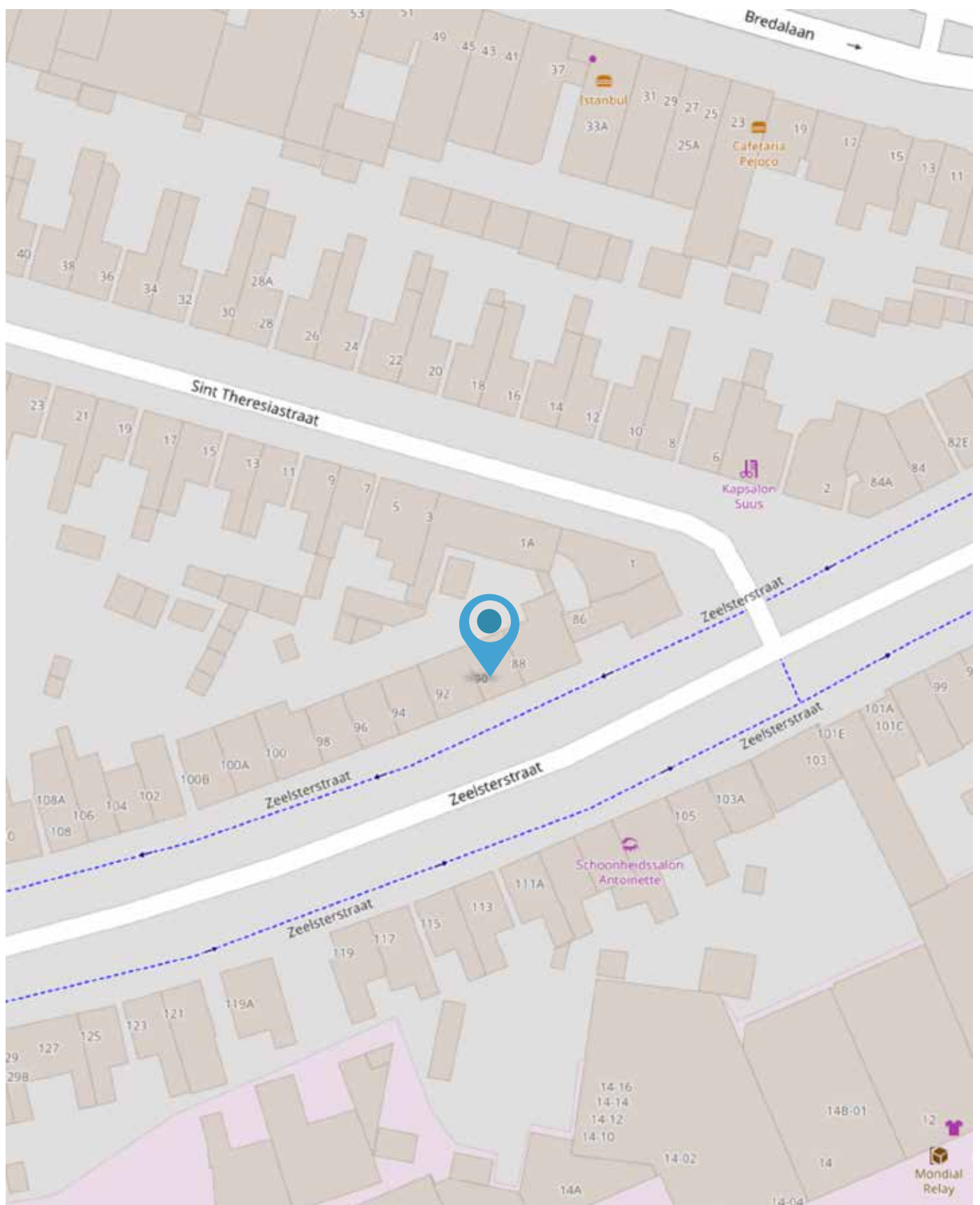
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING



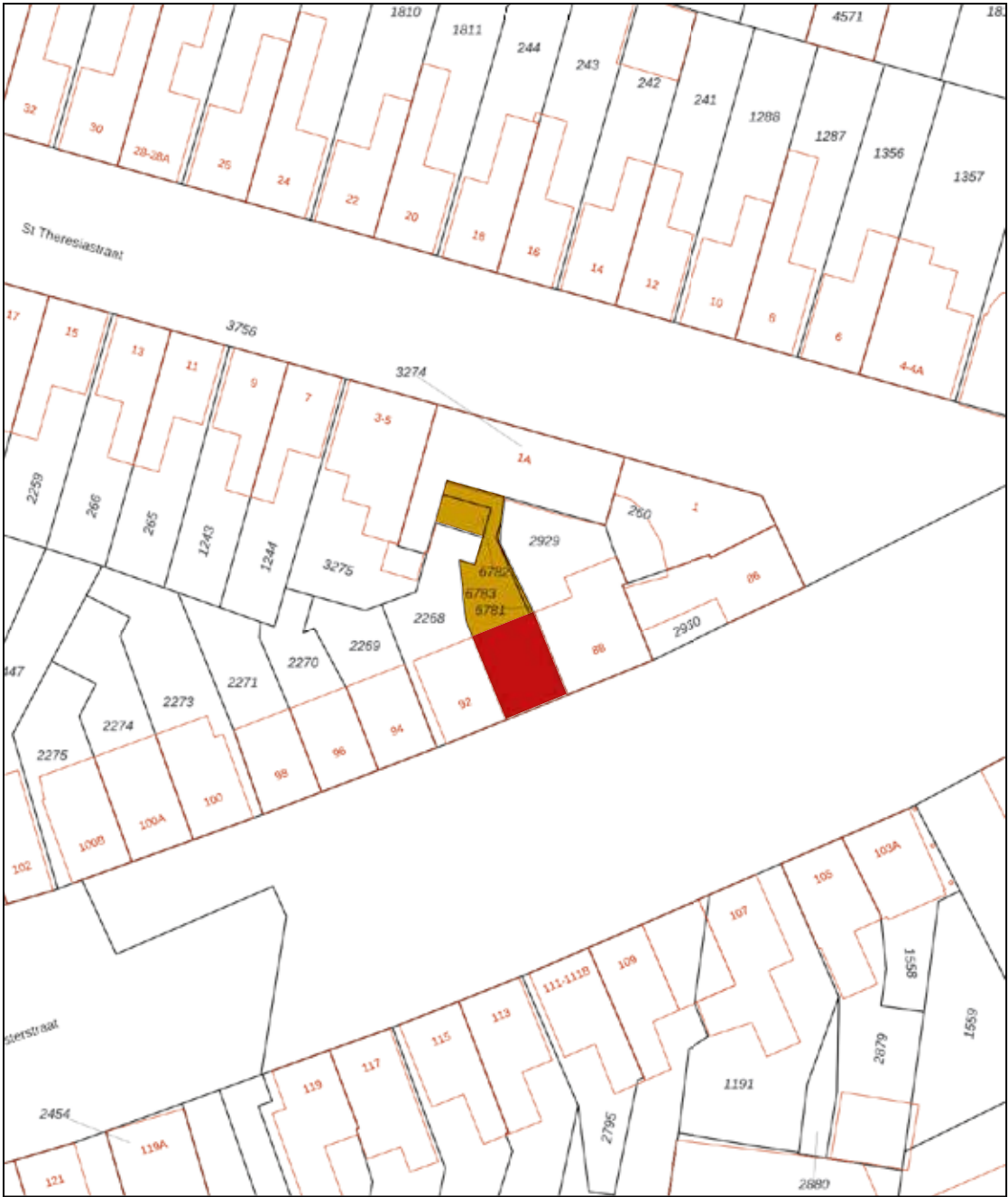
LOCATIEKAART



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Z90



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Strijp
Sectie	C
Perceel	6783

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

FLORISTIJN MAKELAARDIJ, UW EIGEN MAKELAAR

Voor professionele verkoopbemiddeling, aankoopbegeleiding en al uw taxaties van woningen en appartementen is FLORISTIJN makelaardij uw juiste NVM-partner. Met een uitgebreide dienstverlening en een persoonlijke benadering vervult makelaar Frans-Paul Koenen uw opdrachten.

Het kantoor-aan-huis van FLORISTIJN makelaardij is een bewuste keuze. In dit digitale tijdperk is alle informatie 24/7 op het internet beschikbaar, en voor persoonlijke afspraken kan de makelaar uitermate flexibel zijn. Geen 9-5 mentaliteit, maar ook op andere dagen en tijden kunnen afspraken gemaakt worden en is FLORISTIJN makelaardij via mail of telefonisch bereikbaar.

FLORISTIJN makelaardij is actief in de regio Zuidoost-Brabant in een straal van ca. 20 km rond Eindhoven, dus ook in de regio Helmond tot aan de Limburgse grens, in de Kempen tot aan de Belgische grens en tot aan Tilburg, in Uden en Veghel en in de omgeving van Boxtel en Vught tot 's-Hertogenbosch.

Kennismaken? graag! Bel of mail voor het maken van een afspraak op een moment dat het u uit komt.

Frans-Paul Koenen
(makelaar/taxateur, lid NVM)

VERKOOPBEMIDDELING

De verkoop van uw woning is in goede handen bij FLORISTIJN makelaardij.

- Duidelijke taal, een reële opbrengst-verwachting, en een optimaal verkoopresultaat.
- Uitgebreide service en een persoonlijke aanpak: FLORISTIJN is graag bereid méér voor u te doen.
- Een informatieve, professionele brochure met uitgebreide reportage in woord en beeld.
- Uitgebreide bezichtiging zodat de kijker de gelegenheid heeft uw huis op de juiste waarde te schatten.
- Een uitgekiende presentatie op internet, op www.funda.nl en op www.floristijn.nl.

AANKOOPBEGELEIDING

Aankoop-begeleiding door FLORISTIJN makelaardij, uw eigen makelaar.

Er zijn variaties mogelijk:

- Van “zoeken” tot en met “notaris”, gedurende het hele aankooptraject wordt u bij alles bijgestaan door FLORISTIJN als uw EIGEN makelaar.
- Heeft u hét huis al gevonden? FLORISTIJN verzorgt de onderhandelingen en de juridische afwikkeling, uiteraard pas na een gezamenlijke bezichtiging van hét huis.
- En als u de aankoop-begeleiding nog op een andere manier wenst, dan is dat altijd bespreekbaar.

TAXATIES

FLORISTIJN kan de taxatie verzorgen voor verschillende doeleinden, o.a.:

- In verband met de aanvraag van een hypotheek bij de aankoop van een nieuwe woning.
- In verband met aanpassing van de huidige hypotheek, ook in verband met een voorgenomen verbouwing.
- Vaststellen van de waarde bij aankoop, verkoop, overlijden, scheiding, etc.

Uiteraard kan FLORISTIJN makelaardij zorgen voor een gevalideerd (o.a. NWWI) taxatierapport.



VOORWAARDEN

KOOPAKTE:

Conform model NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

FINANCIERING:

Voordat koper tot onderhandeling-overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen

BEDENKTIJD:

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

NOTARIS:

Door koper te bepalen.

WAARBORG SOM:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

OPLEVERING:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ALGEMEEN:

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. De bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. De indeling op tekening kan enigszins afwijken van de werkelijkheid.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





FLORISTIJN MAKELAARDIJ
POSTBUS 1179
5602 BD EINDHOVEN
T 040 -2480802
E INFO@FLORISTIJN.NL
W WWW.FLORISTIJN.NL



VERKOOPBEMIDDELING · AANKOOPBEGELEIDING · TAXATIES