



Vraagprijs € 730.000 k.k.

EINDHOVEN
Lisven 24



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar:

1992

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

132 m²

Perceeloppervlakte:

239 m²

Inhoud:

468 m³

Bijgebouwen:

19 m²

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**



In stadsdeel Stratum, in de kindvriendelijke woonwijk "Gijzenrooi" is deze twee-onder-één-kapwoning met garage gelegen. Deze woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van scholen, natuur, het stadscentrum en de diverse uitvalswegen. Op kort afstand bevindt zich een speeltuintje. Maar niet alleen de ligging heeft u het nodige te bieden, ook de woning zelf. Neemt u mee een kijkje van binnen?

Via de ruime oprit met plek voor meerdere auto's is de voordeur bij de carport te bereiken. Eenmaal in de woning betreedt u deze via de ruime entree/hal. In deze hal bevinden zich de garderobe, de meterkast (2020), toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eenmaal in de woonkamer valt direct de enorme hoeveelheid natuurlijke lichtinval op, welke door zowel de ramen aan de voor- als achterzijde van de woning binnenkomt. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, waardoor u een mooi uitzicht heeft over uw achtertuin. Tevens treft u hier een gezellige gashaard aan welke voor extra warmte en sfeer zorgt tijdens de koude wintermaanden. Via dubbele openslaande tuindeuren is de achtertuin te bereiken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken (2026) welke is geplaatst in een hoekopstelling met een vrijstaand verplaatsbaar werkeiland. De inbouwapparatuur in de keuken bestaat uit onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (BORA), een koelkast met vershoudlades, een magnetron/oven, een vriezer met drie laden en niet te vergeten een vaatwasser. Via een raam heeft u een fraai uitzicht over de straat.

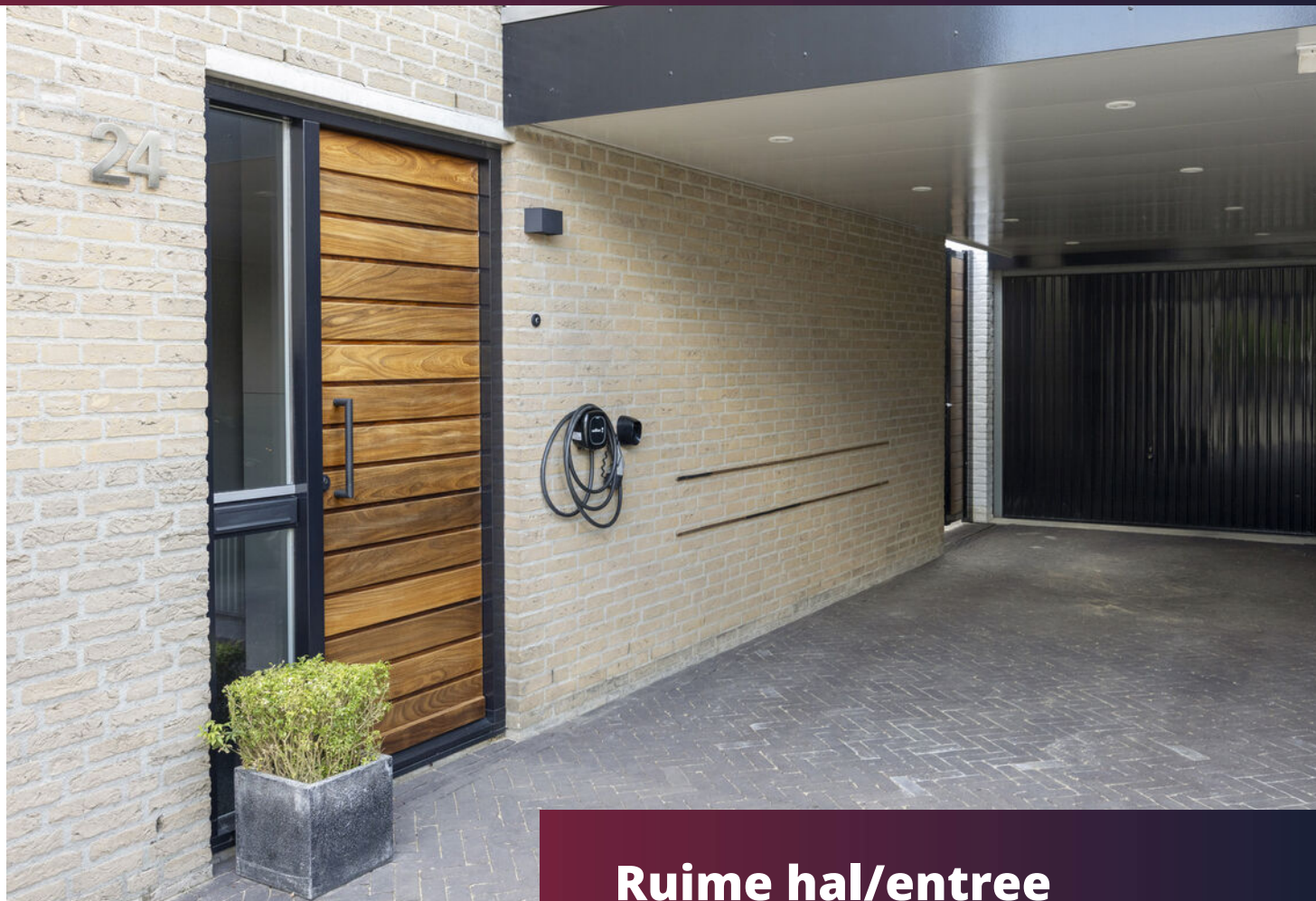
Op de eerste verdieping zijn via de overloop drie ruime slaapkamers en een complete badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van ramen of dakramen. De slaapkamer aan de voorzijde heeft de beschikking over een praktische vaste kastenwand. De badkamer is ingericht met een ligbad, een inloofdouche, een wastafel en een toilet. De badkamer is aangesloten op de mechanische ventilatie.



Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken waar u een open zolderruimte aantreft. Deze ruimte is bij uitstek geschikt als hobby- of vierde slaapkamer. Via een dakkapel is er extra leefruimte gecreëerd en komt er natuurlijke lichtinval binnen. Tevens treft u hier een separate berg-/wasruimte aan. Hier bevinden zich de opstelling van de cv-combiketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Achter de woning heeft u de beschikking over een privacybiedende achtertuin. De tuin is ingericht met meerdere terrassen, bestrating, een gazon en borders voorzien van vaste beplantingen. Een zonneluifel zorgt voor schaduw tijdens de warme zomermaanden. In de tuin bevindt zich ook een vrijstaande garage welke is opgetrokken uit steen. Het dak is met bitumineuze dakbedekking gedekt en in de garage is een betonvloer aanwezig. Tevens treft u op de inrit een carport aan.





Ruime hal/entree







Lichte woonkamer





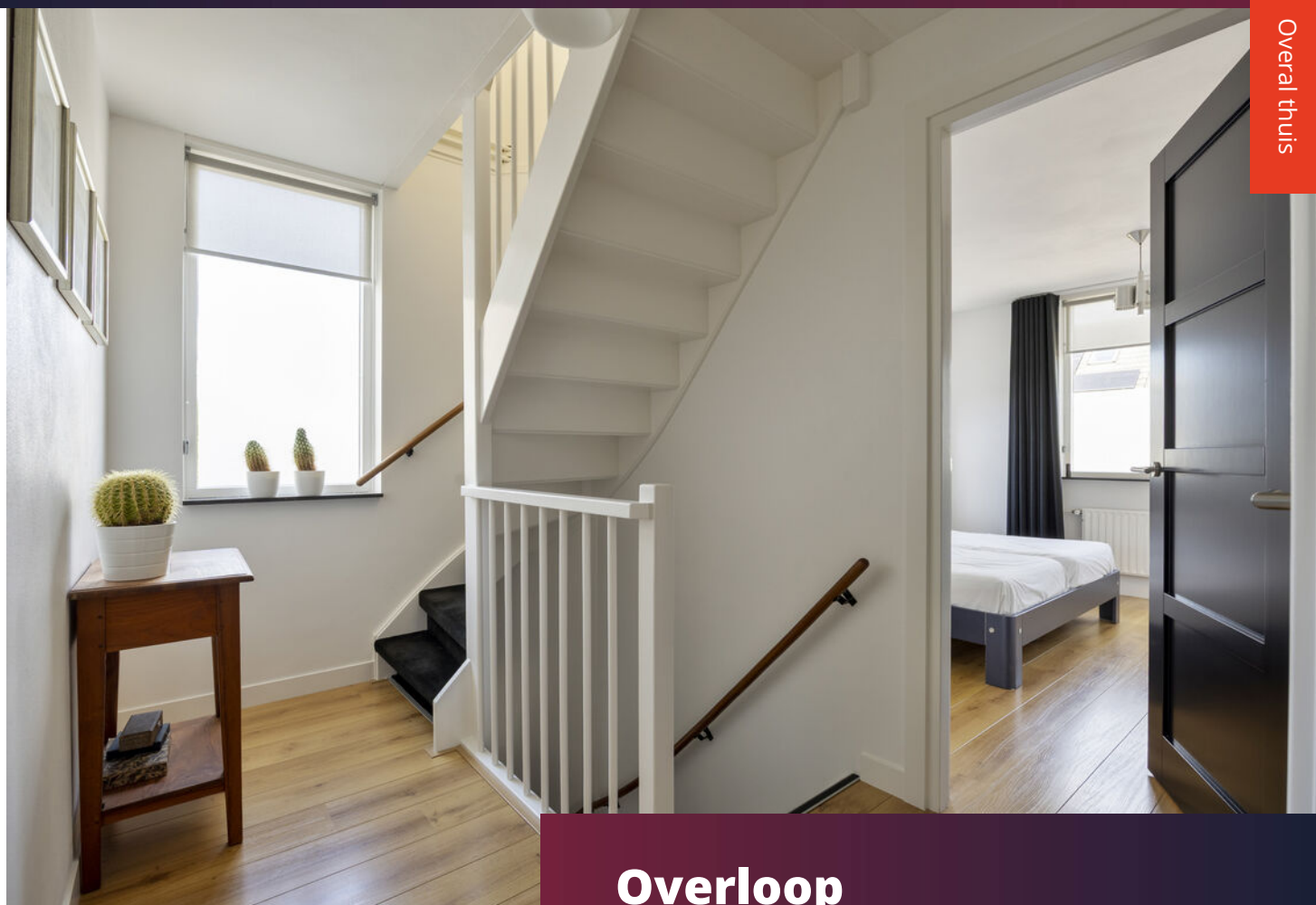


Luxe keuken







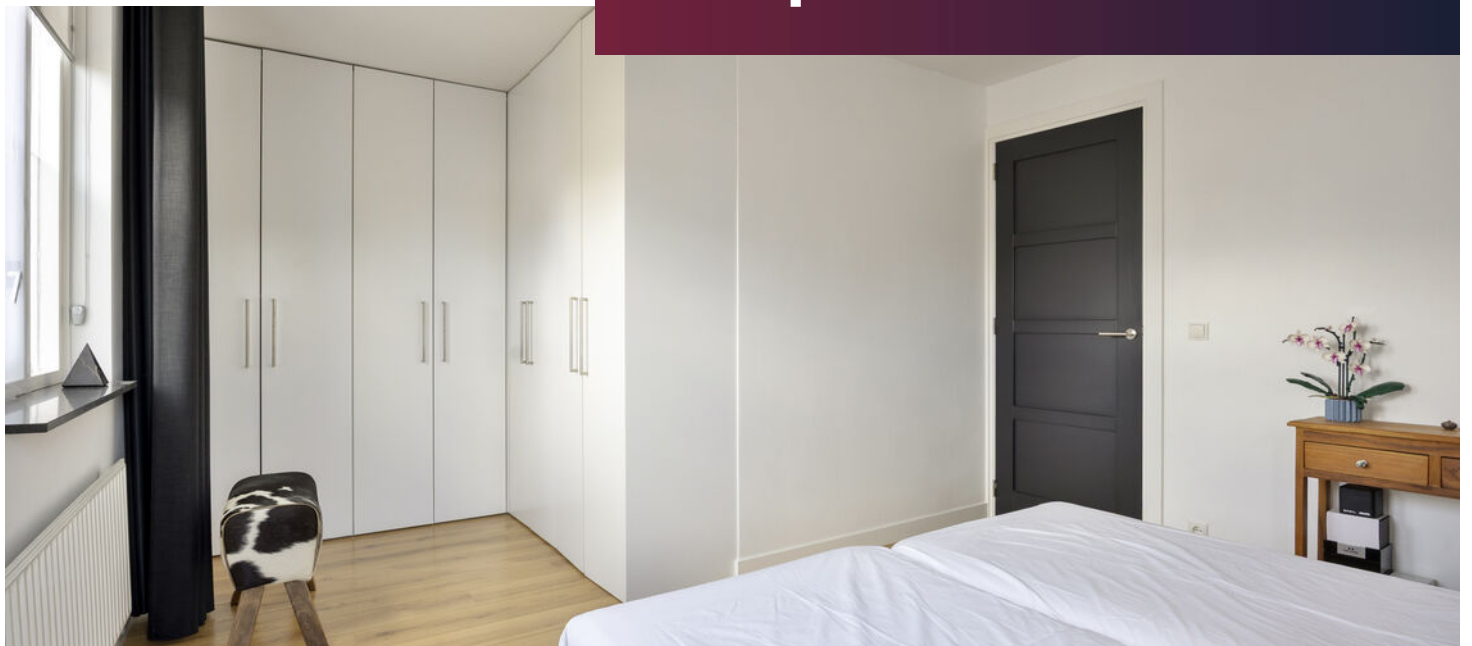


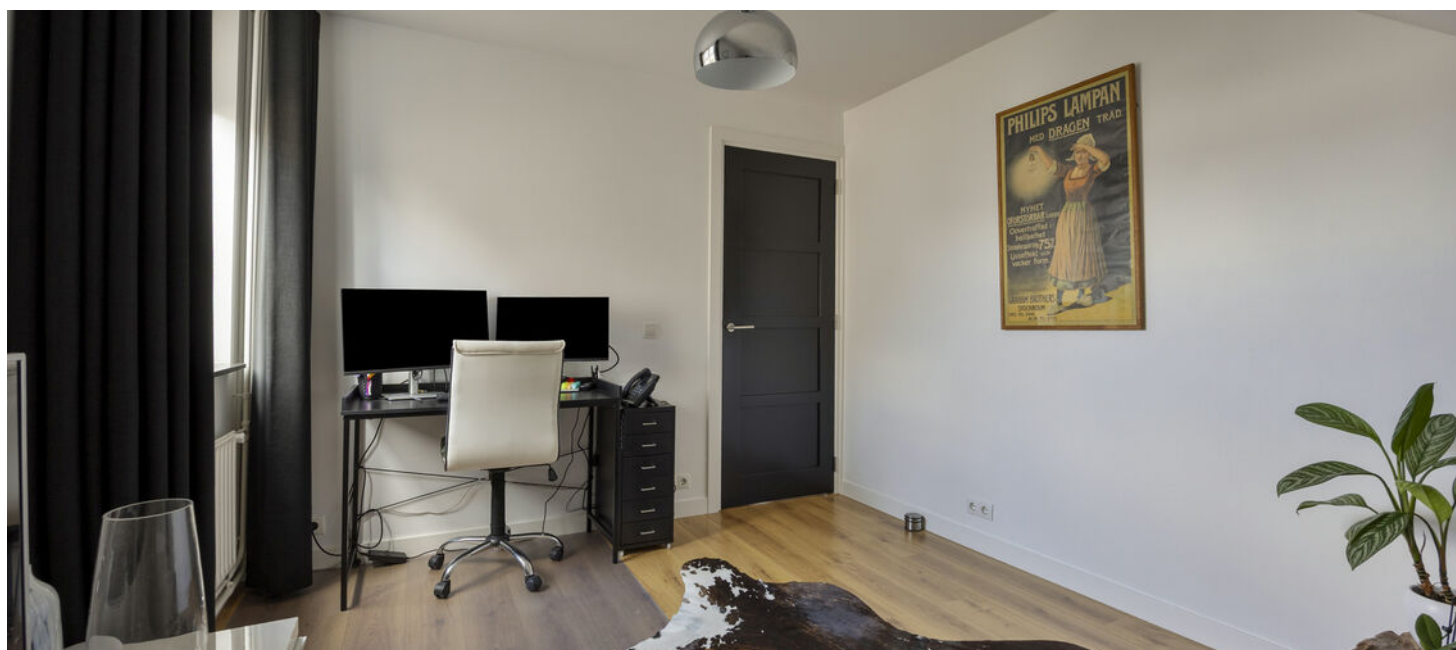
Overloop





Slaapkamers







Complete badkamer







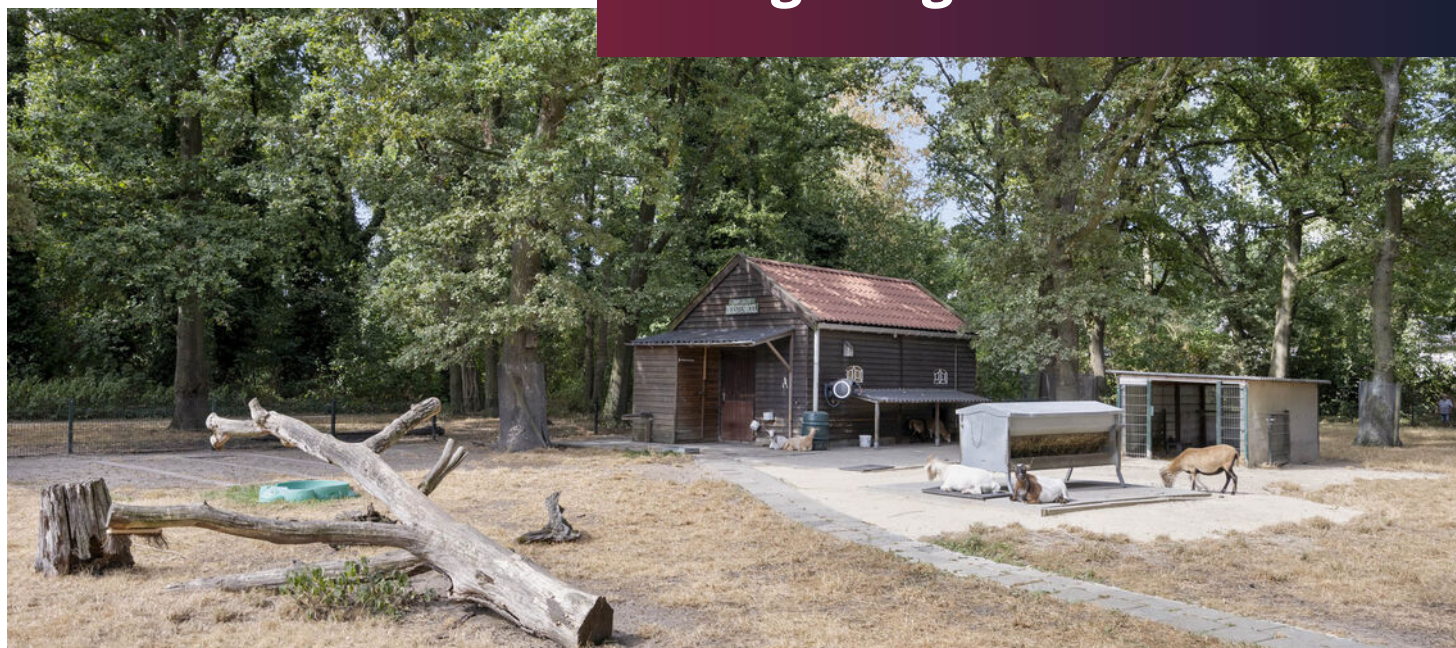
Groene achtertuin







Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is gehuurd.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.
- In 2020 is de meterkast vervangen (3 fasen).
- Op het dak zijn in 2020 12 zonnepanelen geplaatst met een capaciteit van 325 kWh per paneel.
- Onder de carport is een laadpaal aanwezig ten behoeve van het opladen van een elektrische auto.
- In 2026 is de keuken vervangen.
- Het dak van de garage en de dakkapel zijn in 2020 aangebracht/vernieuwd.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



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

Begane grond

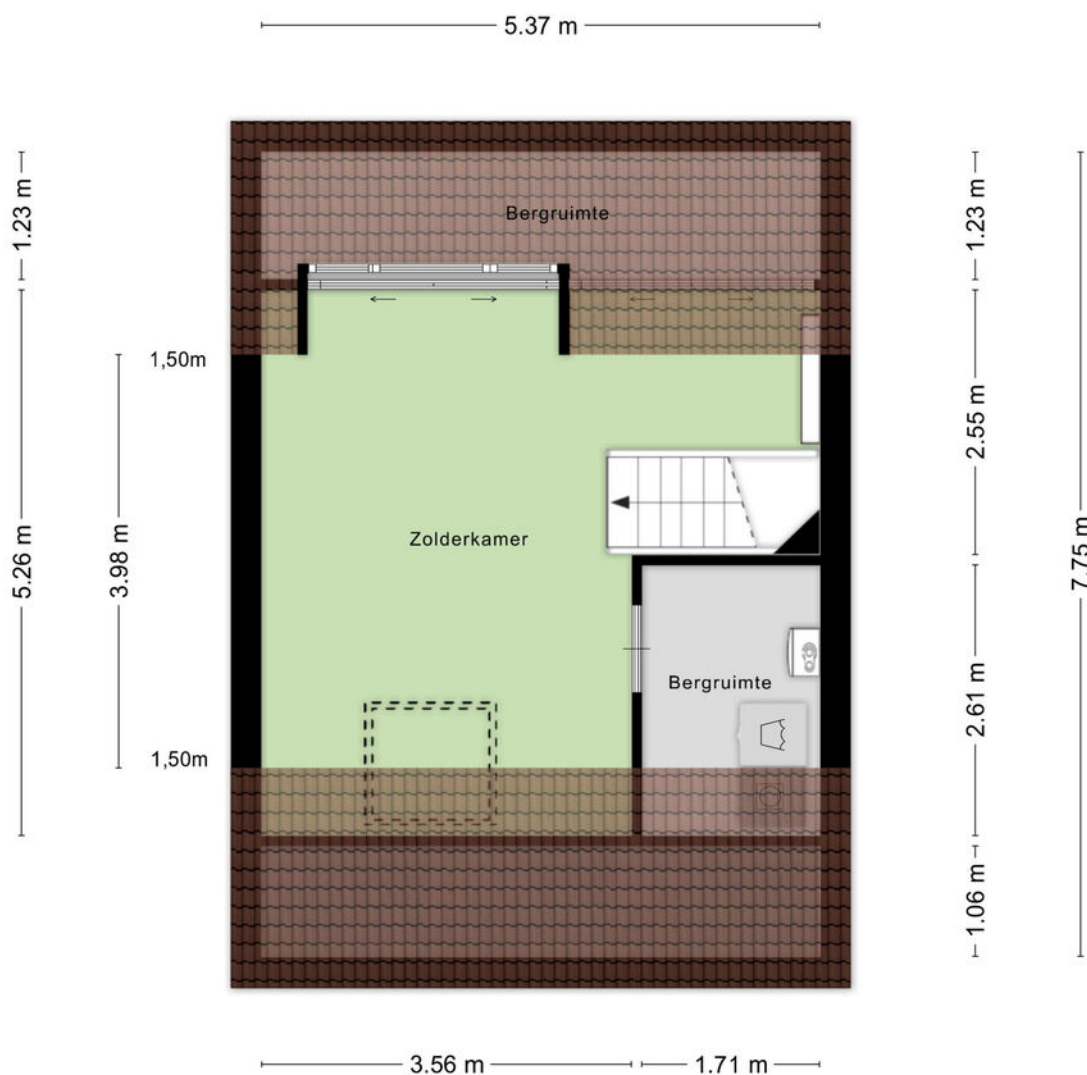
Plattegrond



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

Eerste verdieping

Plattegrond



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

Tweede verdieping

Kadaster & Locatie

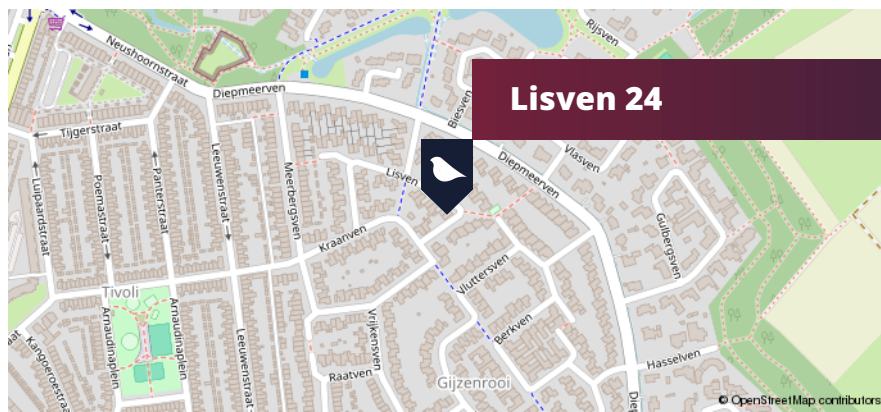


Kadastrale gemeente
Stratum

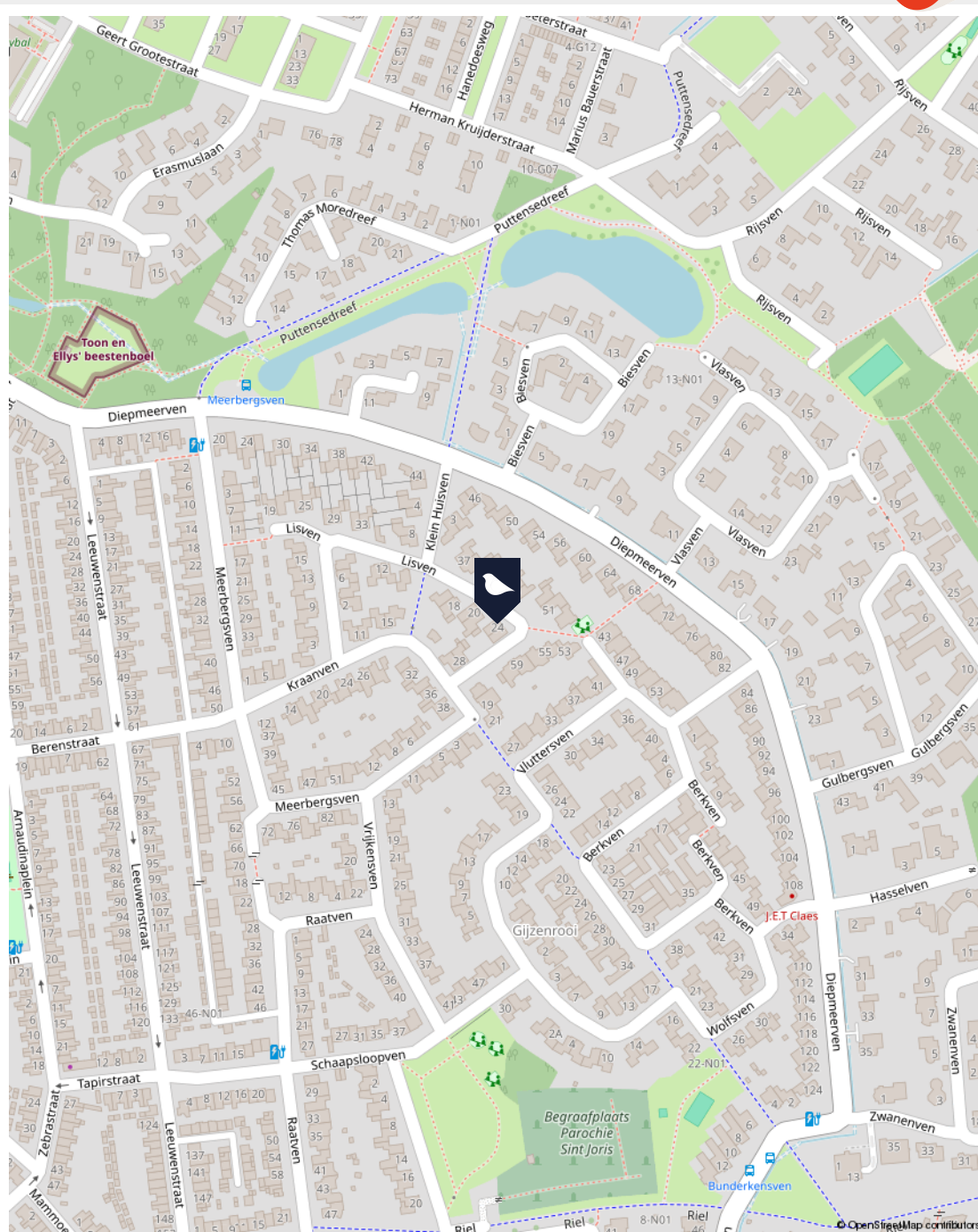
Sectie en perceel
F 3348

Oppervlakte
239 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze woning is gelegen in een prettige en rustige woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Supermarkten, scholen en diverse sportvoorzieningen liggen in de nabije omgeving. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Openbaar vervoer is op korte afstand aanwezig, maar ook de diverse ontsluitingswegen zoals de A2, A50 en A58.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken zolder			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- combi-oven/combimagnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Grassen (links bij schutting 8 stuks) en acer (links achter)			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

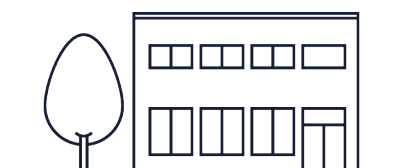


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Lisven 24
Postcode/plaats	5646 HM, Eindhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	10-08-2026
Datum meetrapport	11-08-2026
Certificaatnummer	1674813

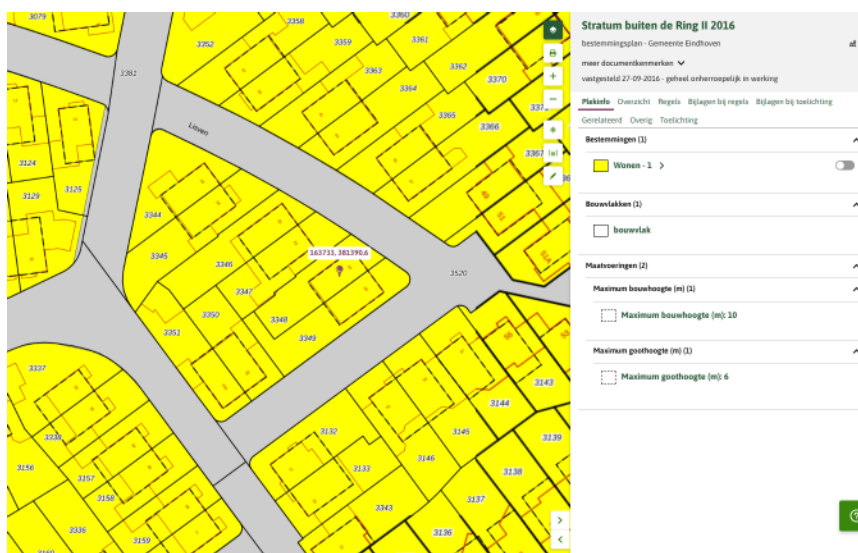
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,80	M ²
Externe bergruimte	16,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	202,40	M ²
Bruto inhoud woning	468,92	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 22 Wonen - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. wonen in de vorm van onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur), uitsluitend voor zover dit een bestaande situatie is;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en uitsluitend op de begane grond;
- d. bedrijven in de categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en uitsluitend op de begane grond;
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
- f. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en uitsluitend op de begane grond;
- g. kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend op de begane grond;
- h. gemengd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' en uitsluitend op de begane grond, en met dien verstande dat binnen 'gemengd' uitsluitend detailhandel, dienstverlening, bedrijven in de categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
- i. horecabedrijven in de categorie 1a, 1b, 2a en 2b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'café';
- j. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- k. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
 - l. met de daarbij behorende:
- m. tuinen en erven;
- n. parkeervoorzieningen, paden e.d;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. met dien verstande dat:
 - r. een woning niet mag worden gesplitst in twee of meerdere woningen;
 - s. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Voor zover de bestaande situatie hoger is dan het bepaalde op de verbeelding, gelden die maten als maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang aanwezig te zijn met een minimale breedte van 2,5 m en een minimale hoogte van 2,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- monument' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- f. voor zover de bestaande situatie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' groter is dan het bepaalde onder a. tot en met c. gelden die maten als maximum.

22.2.2 Dakopbouw of uitbreiding hoofdgebouw

In afwijking van lid 22.2.1 sub b mag een dakopbouw of uitbreiding van het hoofdgebouw, niet zijnde een patiowoning en/of een bungalow, worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding uitsluitend aan de achterzijde van de woning wordt geplaatst;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 0,5 m is en
- c. de hoogte tussen de nok van de hoofdmassa en de uitbreiding verticaal gemeten minstens 0,5 m is.

22.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel; voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen;
- e. In afwijking van het gestelde onder sub d bedraagt de maximale bouwhoogte de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. voor de voorgevel van de woning mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een maximale diepte van 1,5 m en een goothoogte van maximaal 3,5 m, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert;
- g. voor zover de bestaande situatie groter is dan het bepaalde onder a t/m f, gelden die maten als maximum.

22.2.4 Specifieke bouwregels bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt dat:

- a. bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximale goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3 m;
- c. de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 4,5 m.

22.2.5 Opbouw bungalow/patiowoning

Een opbouw op een bungalow/patiowoning dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de opbouw wordt geplaatst op het hoofdgebouw, en;
- b. het bruto vloeroppervlak mag maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de bungalow/patiowoningen bedragen.

22.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden voor zover minimaal 3 m achter de feitelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan zijn gelegen wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 m;
- b. de maximum bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen is 2 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 3 opgenomen 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen' behorende tot de categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen betreffen die niet vallen onder de sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

22.4.2 Praktijkruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan ten behoeve van:

- a. dienstverlenende bedrijven;
- b. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen behorende tot de categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- c. sociaal-medische, medische en/of sociaal-culturele voorzieningen.

22.4.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur), tenzij sprake is van een bestaande situatie;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' een woning toevoegen, met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn van de woning in lijn met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen moet worden geplaatst;
- b. de woning voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- c. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 10 m bedraagt.