



Te koop

AURORA STRAAT 8
5631 KK EINDHOVEN

WILL
_ KLERKX

Makelaardij



ALGEMEEN

In de rustige, gewilde en groene woonwijk *Oude Gracht* vind je deze aantrekkelijke tussenwoning met een zonnige achtertuin op het zuiden. De tuingerichte woonkamer met karakteristieke open haard zorgt voor een warm en huiselijk gevoel. Verder beschikt deze keuring ingerichte woning over drie (mogelijkheid tot 4) slaapkamers, een praktische berging en volop lichtinval. Een ideale plek voor wie rustig en groen omgeven wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning is gelegen nabij alle gewenste voorzieningen, groengebieden, het Dommeldal, scholen, Fontys, TU/e, het centrum van de stad op 10 minuten fietsafstand en nabij de noordelijke uitvalswegen.

KOOPPRIJS

€ 415.000,- k.k.

AANVAARDING

in overleg

BOUWJAAR

1965

PERCEEL

157 m²

WOONOPPERVLAKTE

Circa. 109 m²

INHOUD

Circa. 386 m³

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Woensel, sectie N, nummer 331, groot 1.57 are

TEKENINGEN

Naast een uitgebreide omschrijving treft u in de bijlagen de plattegronden conform de NEN 2580 normering aan.







ENTREE & HAL

Ruime L-vormige HAL voorzien van leistenen tegelvloer, granolwerk wanden, garderobe en toegang tot kleine bergruimte onder de trapopgang; vanuit de HAL bereikbaar betegeld TOILET 1.31 x 0.95 voorzien van wandcloset en fonteintje; aanpandige BERGING 3.63 x 1.77 met tegelvloer, aansluiting wasmachine, meterkast met vernieuwde groepenkast, voorts deur naar VOORTUIN.



WOONKAMER

Vanuit de hal te bereiken lichte WOONKAMER in L-vorm met een oppervlakte van 33 m², voorzien van parketvloer, schuurwerk wanden, open haard partij, prachtig zicht op de zonnige achtertuin en schuifpui naar het betegeld terras op het zuiden.

De overgang naar de keuken bevat een maatwerk inbouwkast.





KEUKEN

Betegelde KEUKEN 2.93 x 2.38 voorzien van L-vormige strakke kunststof inrichting met granieten aanrechtblad, RVS spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasser, HR CV-combiketel en een groot aantal laden en kastjes.





EERSTE ETAGE

Ruime OVERLOOP voorzien van stucwerk plafond met ingebouwde lichtarmaturen;

SLAAPKAMER | 5.38 x 4.43 aan achterzijde (twee slaapkamers samengevoegd tot één) voorzien van stucwerk plafond met ingebouwde lichtarmaturen, deur naar BALKON en ingebouwde kastenwand met royale aangebouwde bureau/ werktafel.



EERSTE ETAGE

SLAAPKAMER II 2.93 x 2.92 en
SLAAPKAMER III 2.89 x 2.45 met
vaste wastafel aan voorzijde.



BADKAMER

Betegelde BADKAMER 2.01 x 1.46 voorzien van strakke inrichting middels glazen bouwstenen omzoomde inloofdouche met thermostaatsmengkraan en mechanische ventilatie, ronde vaste wastafel met mengkraan, wandcloset en decorradiator.





TUIN

Aangelegde VOORTUIN met overdekt entree naar de woning en berging; fraaie en groene ACHTERTUIN op het zuiden met terras in sierbestrating, strakke vijverpartij en aangrenzend lommerrijke schaduwterras onder de bomen.











BIJZONDERHEDEN

- speelt ingedeelde tussenwoning met praktische ruimteverdeling en drie (mogelijkheid tot 4) slaapkamers;
- de woning is voorzien van isolerende beglazing en dakisolatie (aangebracht bij het vernieuwen van de dakbedekking in 2017);
- woning is voorzien van energielabel D (geldig t/m 10-08–2030);
- meterkast bevat vernieuwde groepenkast;
- fraaie authentieke open haard partij in de woonkamer;
- zonneluifel woonkamer achterzijde en zonnescreeen slaapkamer achterzijde;
- achtertuin op het zonnige zuiden;
- uitstekende locatie in de “Oude Gracht” met alle voorzieningen onder handbereik;
- snelle toegang tot de noordelijke uitvalswegen;
- prima ligging (fietsafstand) van Winkelcentrum Woensel, Fontys en TU/e;
- meetgegevens o.b.v. de branchebrede meetinstructie conform NEN 2580:
 - gebruiksoppervlakte wonen: 108,90m²
 - overige inpandige ruimten: 0 m²
 - gebouwgebonden buitenruimte: 2,90 m²
 - externe bergruimte: 0 m²
 - totale oppervlakte: 111,80 m²
- in het kader van de Branchebrede Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woning is deze woning op basis van een professionele inmeting ter plekke ingemeten door Zibber B.V. Deze gegevens zijn door Zibber B.V. in een NEN 2580 maatrapport vastgelegd, dit rapport is op aanvraag via ons kantoor verkrijgbaar. Na controle van dit meetrapport met bijbehorende plattegronden zijn deze gegevens in de brochure, op Funda en onze eigen website verwerkt. Het staat kandidaat kopers vrij deze gegevens zelf of door een eigen deskundige te (laten) controleren. Verkoper merkt in het kader van het voorgaande op dat eventuele afwijkingen van voornoemd rapport met de werkelijke situatie - ongeacht of (kandidaat) koper gebruik heeft gemaakt van het zelf of door eigen deskundigen (laten) controleren van voornoemde gegevens – nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in de koopovereenkomst genoemde prijs;
- koper dient rekening te houden met het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom;
- deze brochure is door ons met de meeste zorg samengesteld aan de hand van aan ons kantoor ter beschikking gestelde gegevens en tekeningen, doch ten aanzien van de inhoud en de juistheid ervan kunnen door ons geen garanties worden verstrekt;
- deze brochure vormt niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

PLATTEGROND PERCEEL EN WONING



PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND EERSTE ETAGE



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Woensel, sectie N, nummer 331, groot 1.57 are



0 5 10 15 20 25m

12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

N

331

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026

De Dienst voor 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.



+31 (0)40 245 2442

info@willklerkx.nl

www.willklerkx.nl

Odysseuslaan 4a
5631 JM Eindhoven

NL51 INGB 0663 1854 83
BTW NL 003602531B29
KvK Eindhoven 81765894

W.H.J.J. Klerkx
beëdigd makelaar & taxateur

WILL
_ KLERKX

Makelaardij