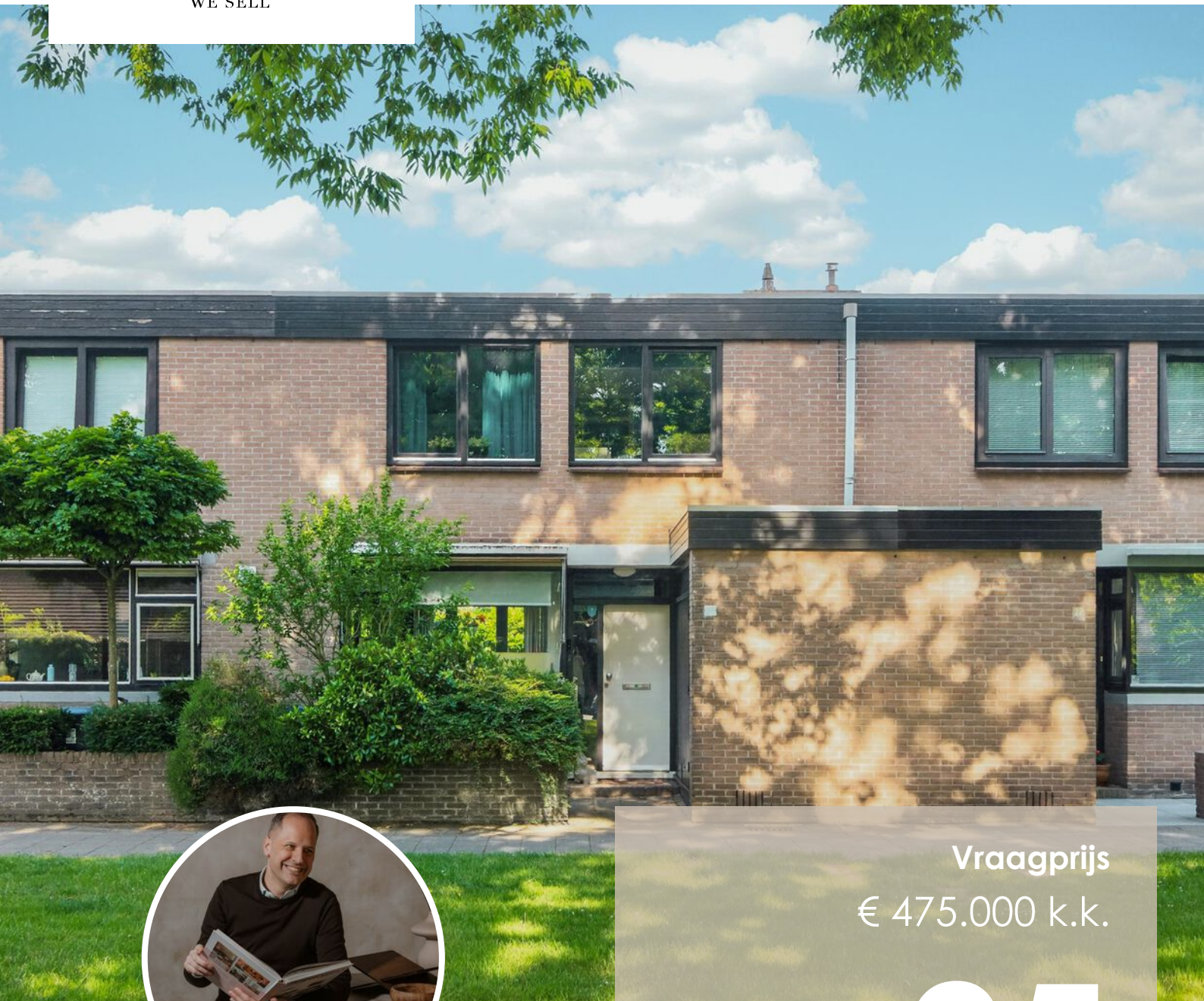


l|l  
**listed**  
WE SELL



Vraagprijs  
€ 475.000 k.k.

25

**CLERVAUXLAAN**

**EINDHOVEN**

040 - 309 63 33  
info@listed.nl  
www.listed.nl







# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1969

**WOONOPPERVLAKTE:**  
139 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
466 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
165 m<sup>2</sup>



# Welkom!

Zoek je een gezinswoning waarin je niet hoeft te woekeren met de beschikbare ruimte?

Clervauxlaan 25 biedt 139 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers, een praktische berging op de begane grond en een beschutte achtertuin met een fijne zitplek onder het balkon. En dat voor een prijs per vierkante meter die duidelijk onder het gemiddelde van de wijk ligt.

**De ligging:** rust en bereikbaarheid gecombineerd  
Je woont aan een groen, autoluw plantsoen, terwijl je voor dagelijkse boodschappen, scholen, sport en andere voorzieningen niet ver hoeft. Winkelcentrum WoensXL, het Catharina Ziekenhuis, uitvalswegen en het centrum van Eindhoven zijn goed bereikbaar met de fiets, auto en het openbaar vervoer. Achter WoensXL bevindt zich bovendien een groot busstation met verbindingen naar verschillende delen van Eindhoven en de omgeving.

**De begane grond:** leefruimte in de volle breedte  
Vanuit de hal, met toilet, stap je de lichte en ruime woonkamer binnen. De grote ramen bieden een mooi uitzicht op het groen van het plantsoen. Het eetgedeelte sluit hier naadloos op aan. De keuken is fris en praktisch ingericht en beschikt over veel werk- en bergruimte. De aparte berging op de begane grond biedt praktische extra ruimte voor onder meer wasapparatuur en voorraad. Dankzij de eigen buitendeur is deze ruimte bovendien gemakkelijk van buitenaf bereikbaar.

**De tuin:** beschut, groen en direct bruikbaar  
Via de harmonicadeur stap je vanuit de woning de ruim opgezette achtertuin in. De tuin beschikt over meerdere mogelijkheden om buiten te zitten en over een terras direct aan de woning. De tuin ligt op het westen waardoor je de hele middag en avond zon hebt. Het balkon op de verdieping steekt uit boven een deel van het terras, waardoor hier een beschutte zitplek ontstaat. Voor tuingereedschap en andere kleinere spullen is er een praktische tuinkast aanwezig. Via de

poort aan de achterzijde is de tuin bovendien rechtstreeks van achteren bereikbaar.

**Boven:** vier volwaardige slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Deze zijn flexibel te gebruiken als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer. Twee kamers aan de achterzijde geven toegang tot het balkon, waar je uitkijkt over het groen. Een van de slaapkamers is voorzien van airconditioning, een aangename extra tijdens warme zomerdagen.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douche, een wastafelmeubel en een toilet.

**Energie en onderhoud:** een helder verhaal  
De woning heeft energielabel C, is grotendeels voorzien van dubbelglas en verkeert zowel binnen als buiten in een goede staat van onderhoud.

## **\*\*Highlights\*\***

- \* 139 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, ruim boven het gemiddelde van dit woningtype
- \* Vier volwaardige slaapkamers
- \* Badkamer met ligbad en aparte douche
- \* Prijs per m<sup>2</sup> onder het wijkgemiddelde
- \* Achtertuin met terras en beschutte zitplek onder het balkon
- \* Tuin op het westen waardoor je de hele middag en avond zon hebt
- \* Praktische tuinkast voor tuingereedschap en kleinere spullen
- \* Achterom via een poort
- \* Balkon aan de achterzijde
- \* Airconditioning in een van de slaapkamers
- \* Ligging aan een autoluw, groen plantsoen
- \* WoensXL, het Catharina Ziekenhuis, het centrum en uitvalswegen goed bereikbaar
- \* Groot busstation bij WoensXL met goede openbaarvervoerverbindingen

Benieuwd of dit jouw volgende thuis kan zijn? Plan een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte, licht en groen deze woning te bieden heeft.



# Welcome!

Looking for a family home where you won't have to compromise on space? Clervauxlaan 25 offers 139 m<sup>2</sup> of living space, four generously sized bedrooms, a practical storage room on the ground floor and a sheltered back garden with a pleasant seating area beneath the balcony. All this at a price per square metre that is clearly below the neighbourhood average.

**Location:** tranquillity and accessibility combined  
The property is situated on a green, low-traffic square, while everyday amenities such as shops, schools and sports facilities are all within easy reach. WoensXL shopping centre, Catharina Hospital, major roads and Eindhoven city centre are easily accessible by bicycle, car and public transport. A large bus station is also located behind WoensXL, offering connections to various parts of Eindhoven and the surrounding area.

**Ground floor:** generous living space  
From the entrance hall, which includes a toilet, you enter the bright and spacious living room. Large windows provide a lovely view of the greenery outside. The dining area flows seamlessly from the living space. The kitchen is fresh and practically designed, offering plenty of worktop and storage space. The separate storage room on the ground floor provides useful additional space for laundry appliances, household supplies and more. With its own exterior door, the room is also conveniently accessible from outside.

**The garden:** sheltered, green and ready to enjoy  
A folding door provides direct access from the house to the generously sized back garden. There are several options for outdoor seating, including a terrace directly adjoining the house. The west-facing garden enjoys sunshine throughout the afternoon and evening. The balcony on the first floor extends over part of the terrace, creating a pleasant sheltered seating area below. A practical outdoor storage cupboard provides space for garden tools and other smaller items. The garden can also be accessed directly from

the rear via a gate.

**Upstairs:** four generously sized bedrooms  
The first floor comprises four bedrooms, offering plenty of flexibility for use as bedrooms, children's rooms, a home office or guest room. Two of the bedrooms at the rear provide access to the balcony, which overlooks the greenery. One of the bedrooms is equipped with air conditioning – a welcome feature during warm summer days. The bathroom is fully equipped with a bathtub, separate shower, washbasin unit and toilet.

**Energy efficiency and maintenance**  
The property has an energy label C, is largely fitted with double glazing and is in good condition both inside and out.

**Highlights**

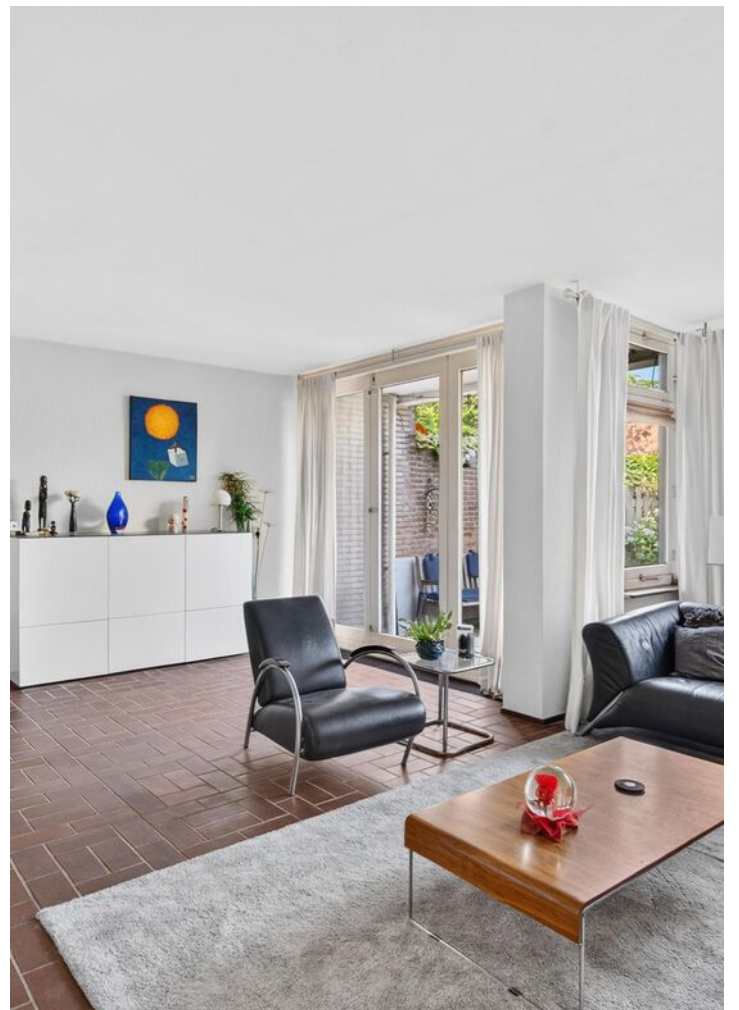
- 139 m<sup>2</sup> of living space, well above average for this type of property
- Four generously sized bedrooms
- Bathroom with bathtub and separate shower
- Price per m<sup>2</sup> below the neighbourhood average
- Back garden with terrace and sheltered seating area beneath the balcony
- West-facing garden with afternoon and evening sun
- Practical outdoor storage cupboard for garden tools and smaller items
- Rear access via a gate
- Balcony at the rear
- Air conditioning in one of the bedrooms
- Situated on a green, low-traffic square
- WoensXL, Catharina Hospital, Eindhoven city centre and major roads within easy reach
- Large bus station near WoensXL with excellent public transport connections

Could this be your next home? Schedule a viewing and discover for yourself just how much space, natural light and greenery this property has to offer.

A photograph of a rooftop terrace. In the foreground, a dark grey brick wall with a flat top runs diagonally across the frame. Behind the wall, there is a dense garden of various green plants and trees. In the background, a modern building with large windows is visible. The sky is bright blue with scattered white clouds. A semi-transparent grey box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

'Ruim wonen  
met een  
heerlijk  
buitengevoel'





























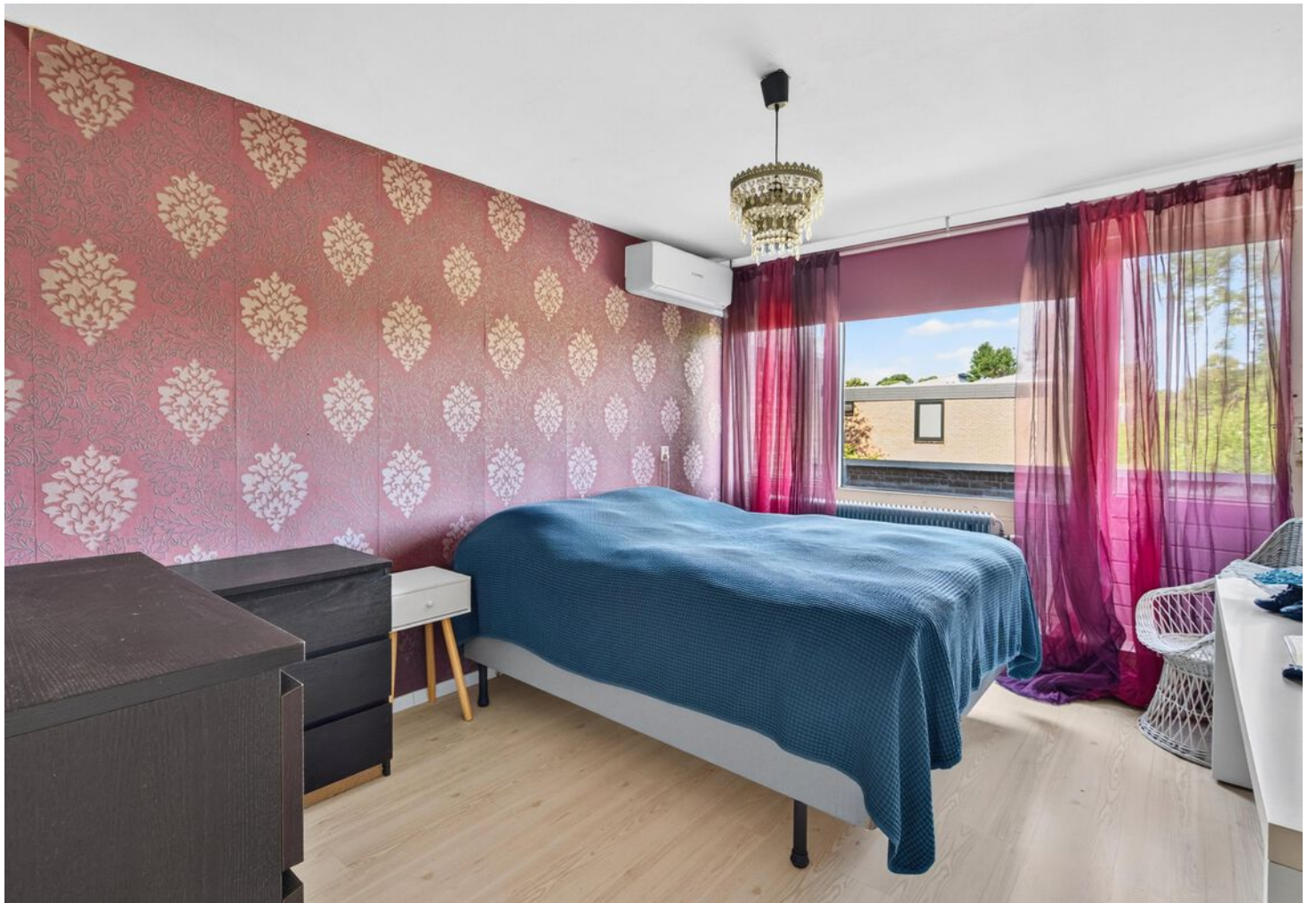


















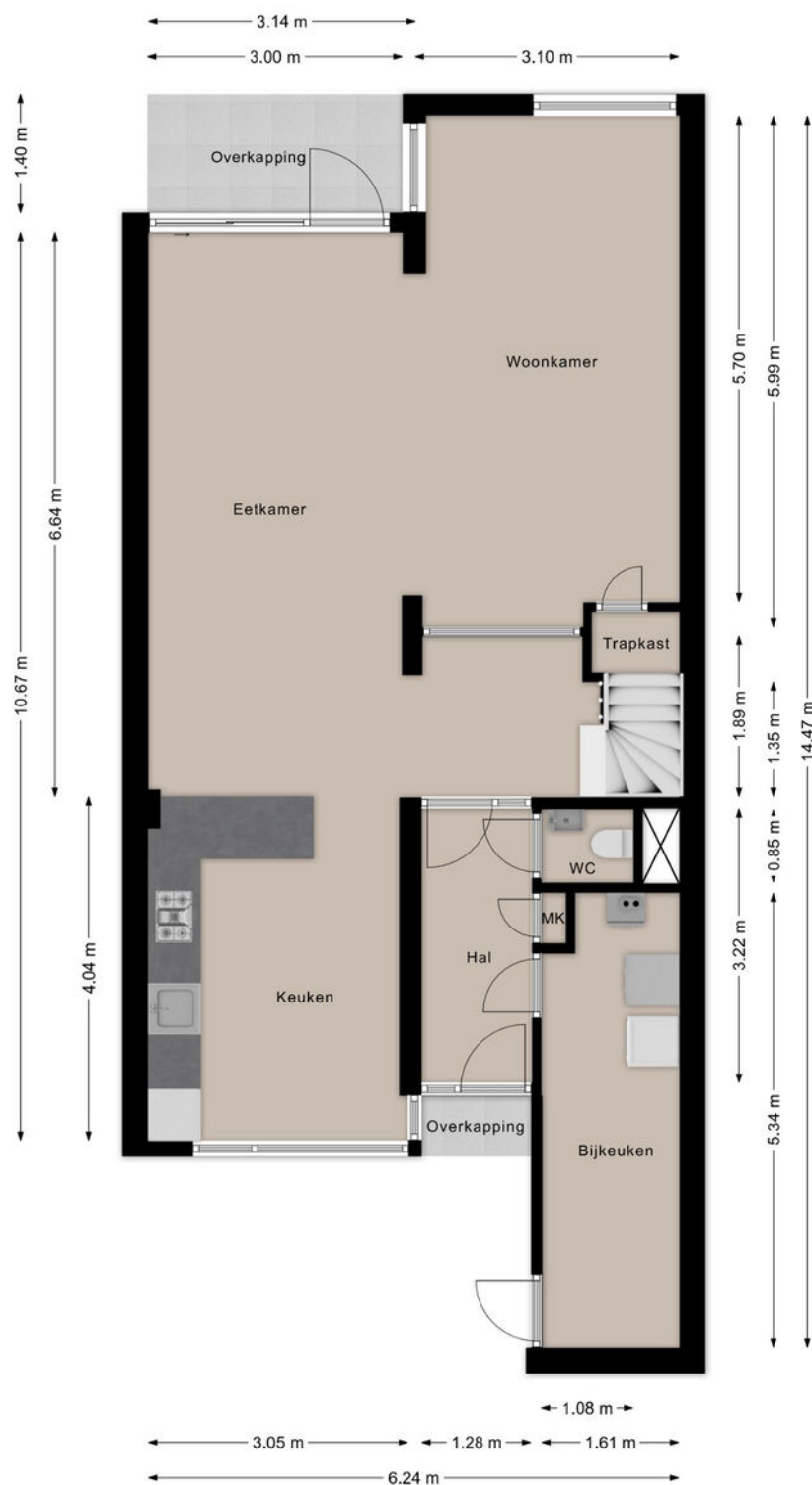








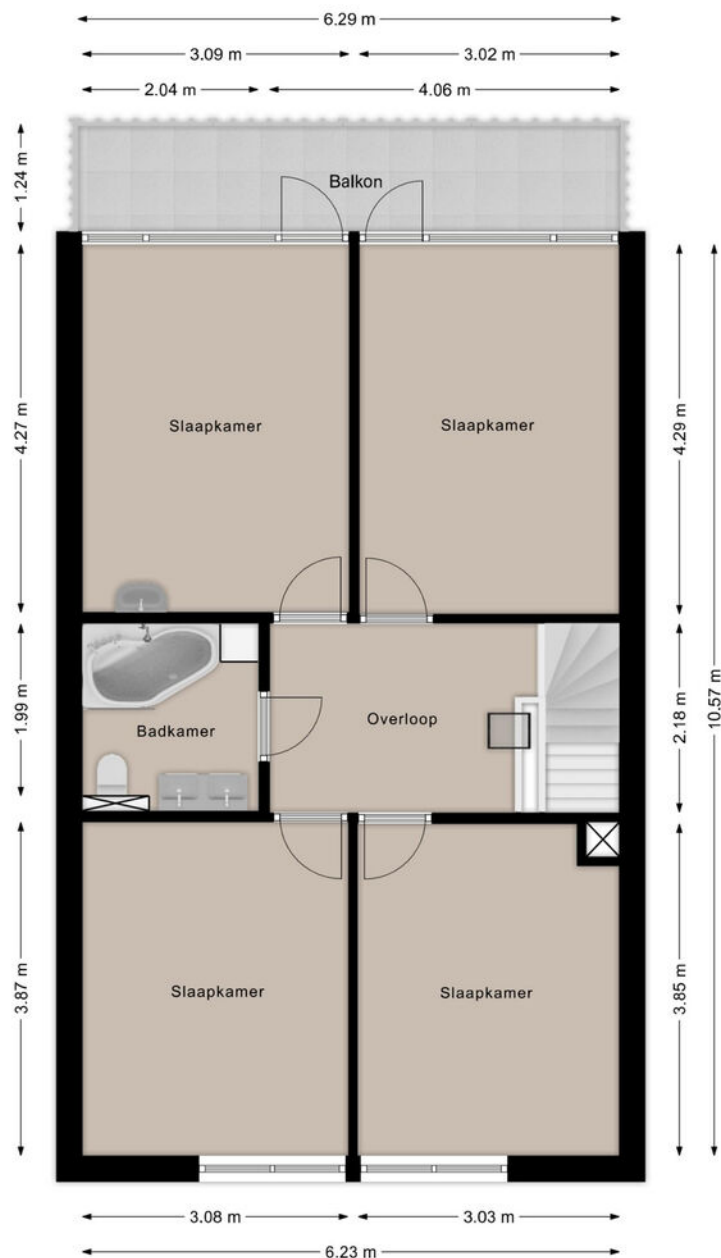
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

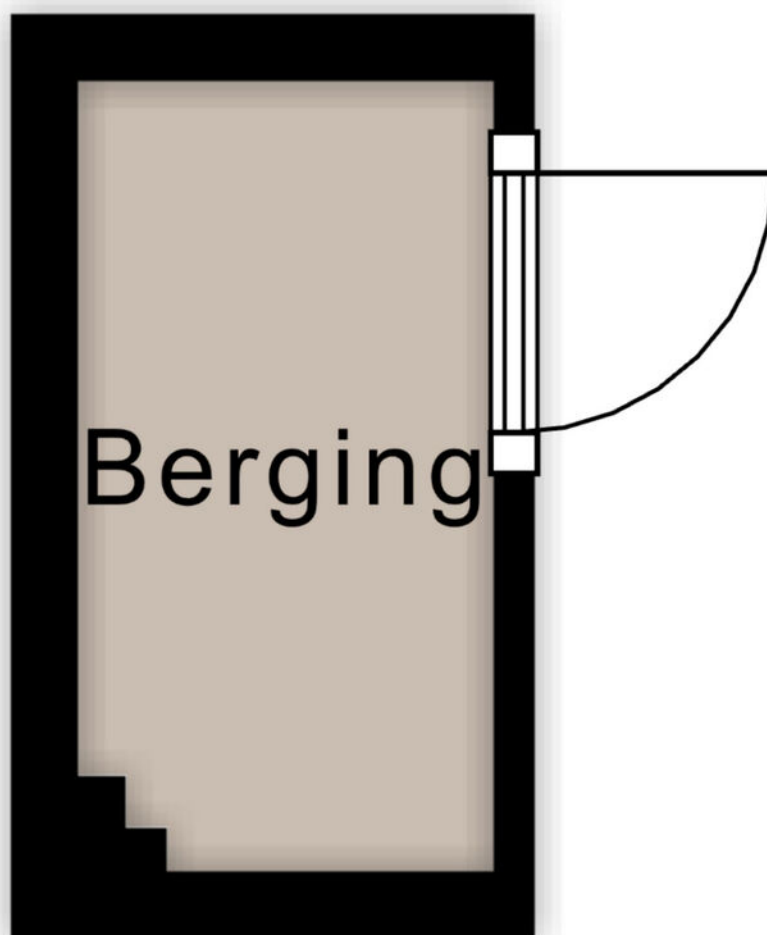


Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

1.35 m



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel

Sectie P

Perceel 1239

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

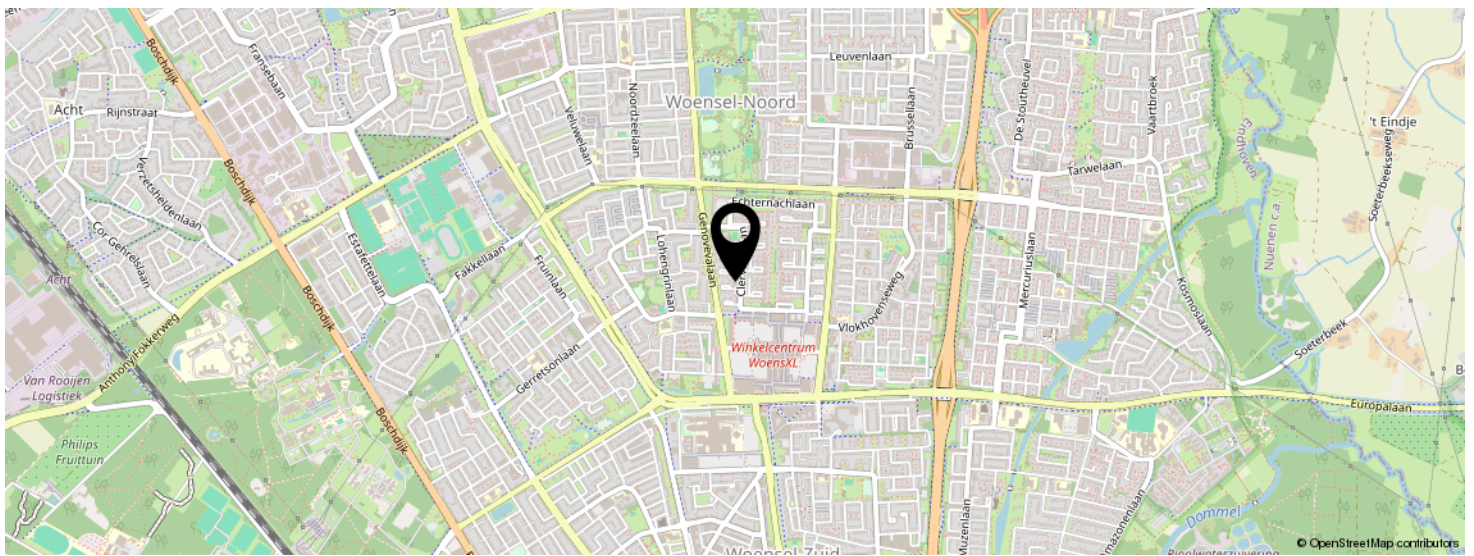
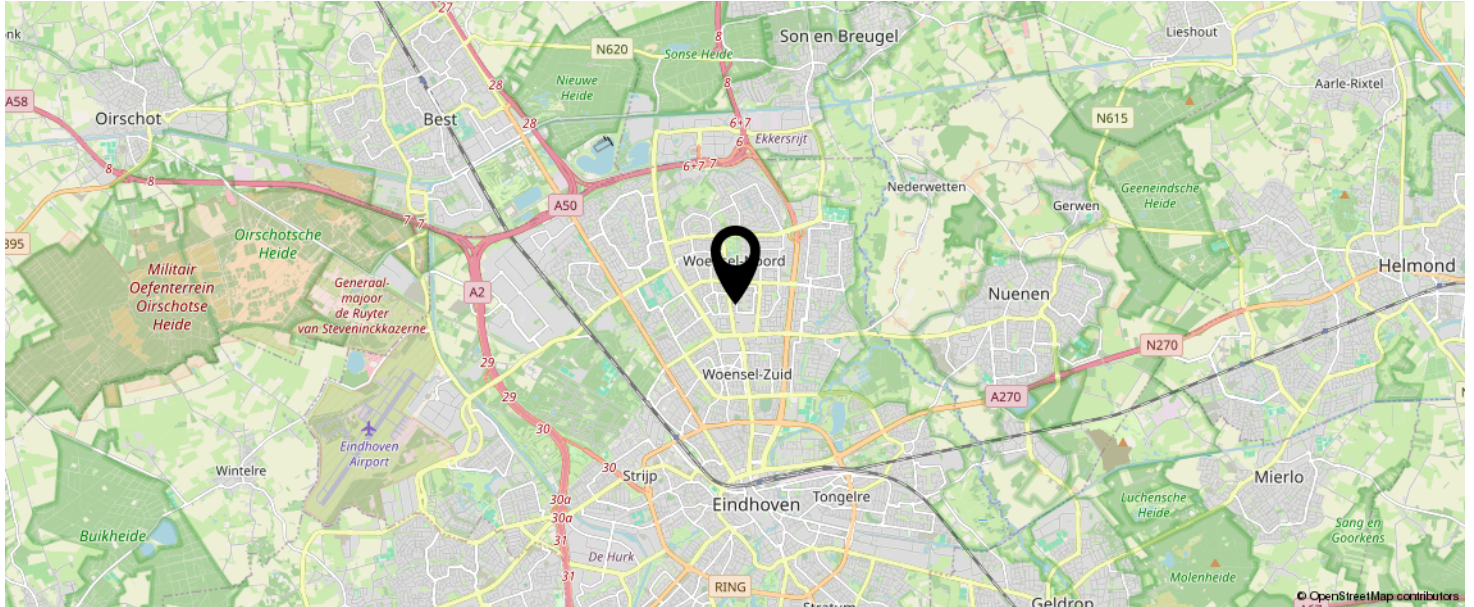
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026

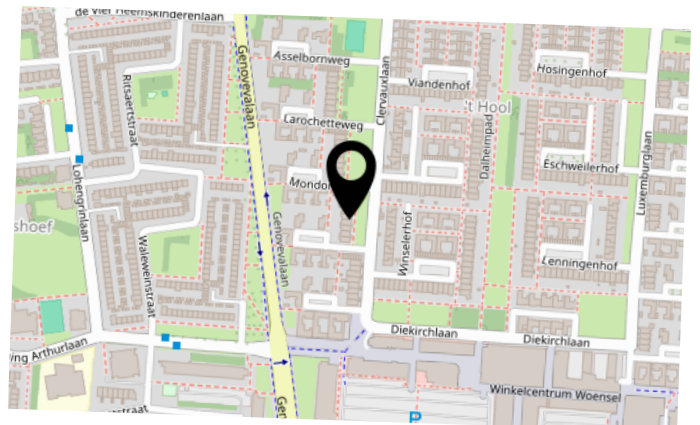
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?





# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | 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                 |               |          |              |        |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X      |
| - parketvloer                       |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X      |
| - laminaat                          | X             |          |              |        |
| - plavuizen                         | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | 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      |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              |        |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              |        |
|                                     |               |          |              | 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      |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |        |
| - planchet                                                         |               |          |              | X      |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X      |
| - toilet                                                           | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |        |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X      |
| Brievenbus                                                         |               |          |              | X      |
| 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      |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                                                   |               |          |              | 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             |          |              |        |
|                                                                   |               |          |              | 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      |



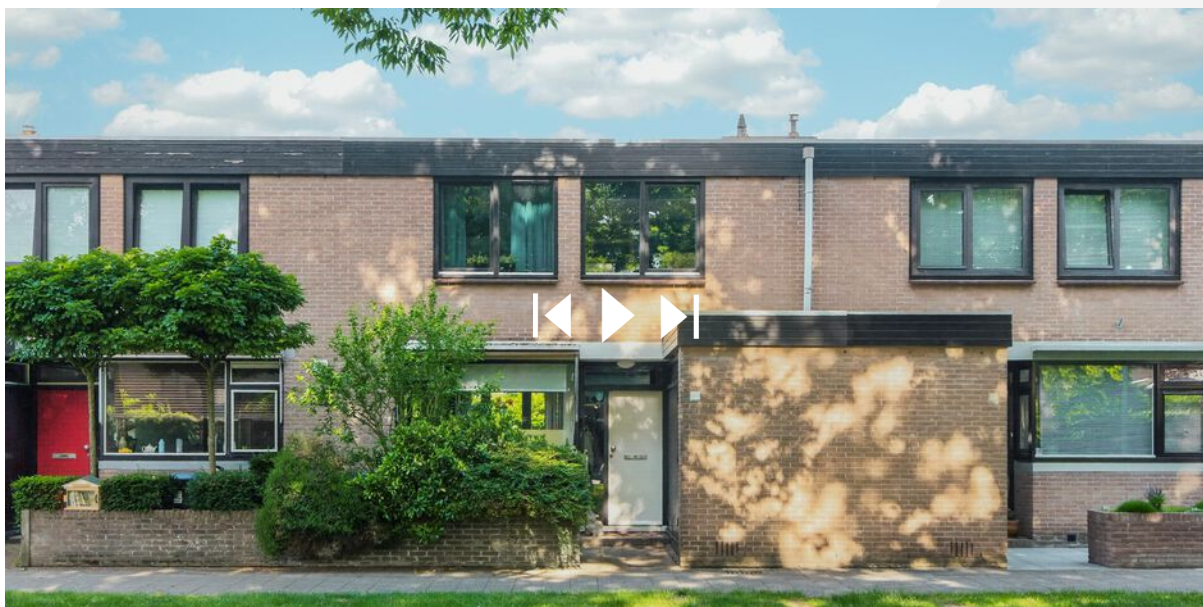
# LIJST VAN ZAKEN

|                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-----------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Tuin - Overig               |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten      |               |          |              |        |
| - (sier)hek                 |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)       |               |          |              | X      |
| -                           |               |          |              | X      |
| -                           |               |          |              | X      |
| Overig - Contracten         |               |          |              |        |
| CV: Moet worden overgenomen |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                 |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee           |               |          |              |        |

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

ljl  
listed  
BY SELL

Clervauxlaan 25, Eindhoven



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!





# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

## Listed

Boutenslaan 195  
5654 AN, Eindhoven  
040 - 309 63 33  
[info@listed.nl](mailto:info@listed.nl)  
[www.listed.nl](http://www.listed.nl)



l|l  
**listed**  
WE SELL