



OFFENBACHLAAN 1 A

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS: € 585.000 K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Ruime en verzorgde woning met een uitgebouwde woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en een fijne achtertuin met berging en achterom. De woning is gebouwd in 1999, beschikt over 11 zonnepanelen, airconditioning en volop leefruimte verdeeld over drie woonlagen.

BOUWJAAR	1999
WOONOPPERVLAKTE	CA. 145 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	152 M ²
INHOUD	CA. 514 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	A
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 1 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 10 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	64 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

LIGGING



De woning is gelegen aan de Offenbachlaan in Eindhoven, in een rustige en groene woonomgeving. Een bijzonder pluspunt is het speelterrein met speeltoestellen direct achter de woning, dat via de achterom bereikbaar is. Kinderen kunnen hierdoor letterlijk vanuit de achtertuin naar het speelveld, wat de ligging bijzonder aantrekkelijk maakt voor jonge gezinnen.

Ondanks de rustige woonomgeving liggen de stad en belangrijke voorzieningen verrassend dichtbij. De AH XL is binnen circa 5 minuten fietsen bereikbaar en het NS-station van Eindhoven binnen circa 13 minuten. Ook ASML in Veldhoven bevindt zich op slechts circa 15 minuten fietsafstand. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de straat.

INDELING

Begane grond



Voortuin

De verzorgde voortuin is aangelegd met vaste beplanting. De aanwezige markiezen aan de voorzijde geven de woning een karakteristieke uitstraling.



Entree

Ruime entree met houten vloer en toegang tot de woonkamer, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast is er een praktische garderobekast aanwezig, met daarachter de meterkast.

Toilet

Deels betegelde toiletruimte voorzien van een staand toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.





Woonkamer

De royale woonkamer is aan de achterzijde met circa 2,5 meter uitgebouwd, waardoor een bijzonder ruime leefruimte is ontstaan. De grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor veel natuurlijk daglicht en een fijne verbinding met buiten. Daarnaast beschikt de woonkamer over airconditioning, een convectorput, een praktische trapkast en een separate loopdeur naar de tuin. De open verbinding met de keuken zorgt voor een ruimtelijk geheel.









Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en beschikt over zowel onder- als bovenkasten, waardoor er voldoende werk- en bergruimte aanwezig is. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en boiler. Tevens is mechanische ventilatie aanwezig.









De verzorgde achtertuin is deels bestraat en aangelegd met borders met volwassen beplanting. Hierdoor is er een prettige combinatie van groen en voldoende ruimte voor verschillende zitplekken. Aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm en daarnaast is er een buitenkraan aanwezig. Via de achterom loopt u direct het achtergelegen groene speelterrein met speeltoestellen op, een fijne toevoeging voor gezinnen met kinderen..

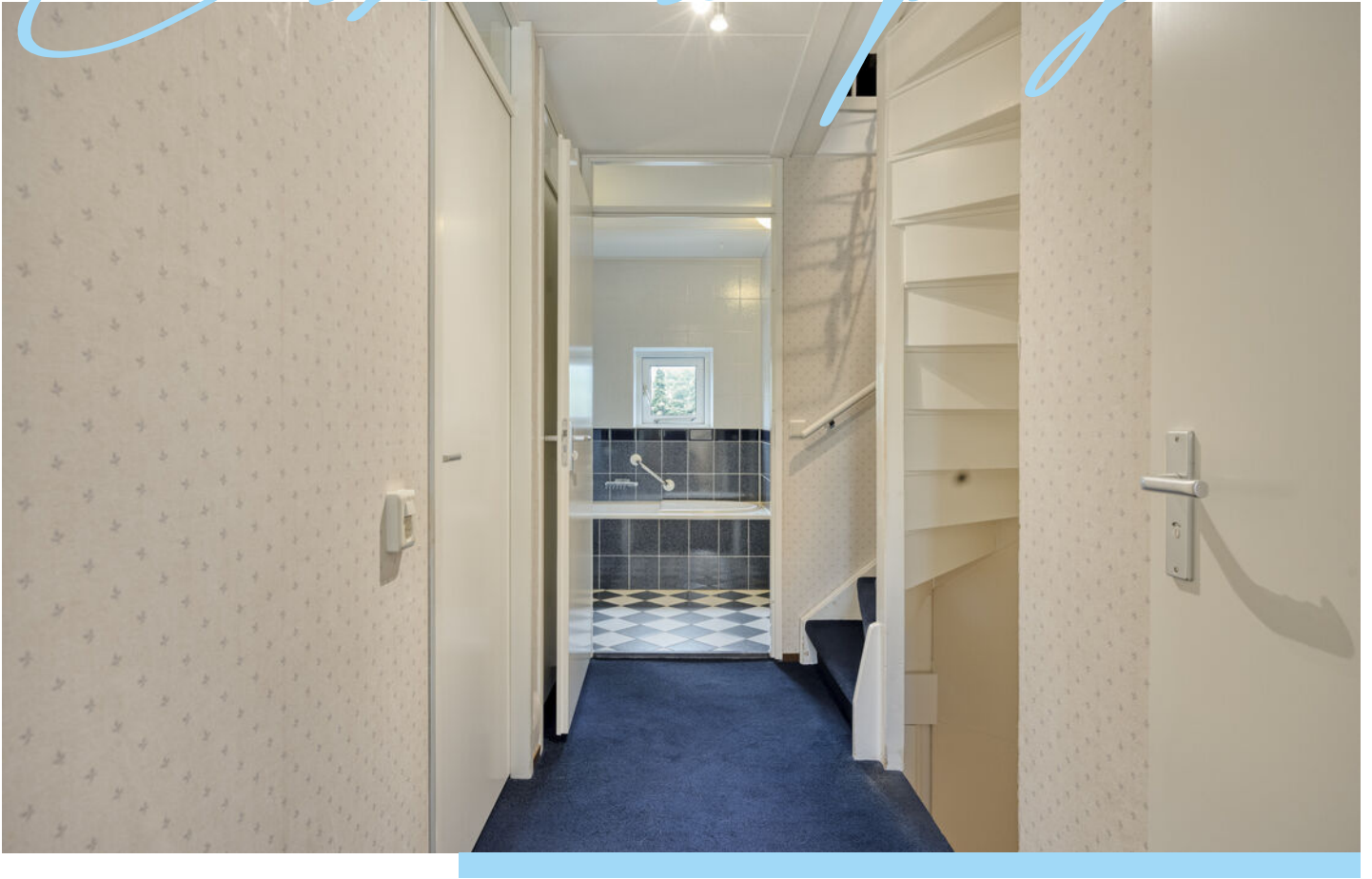
Berging

Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging, voorzien van elektra en volop praktische opslagruimte.





Erste verdieping

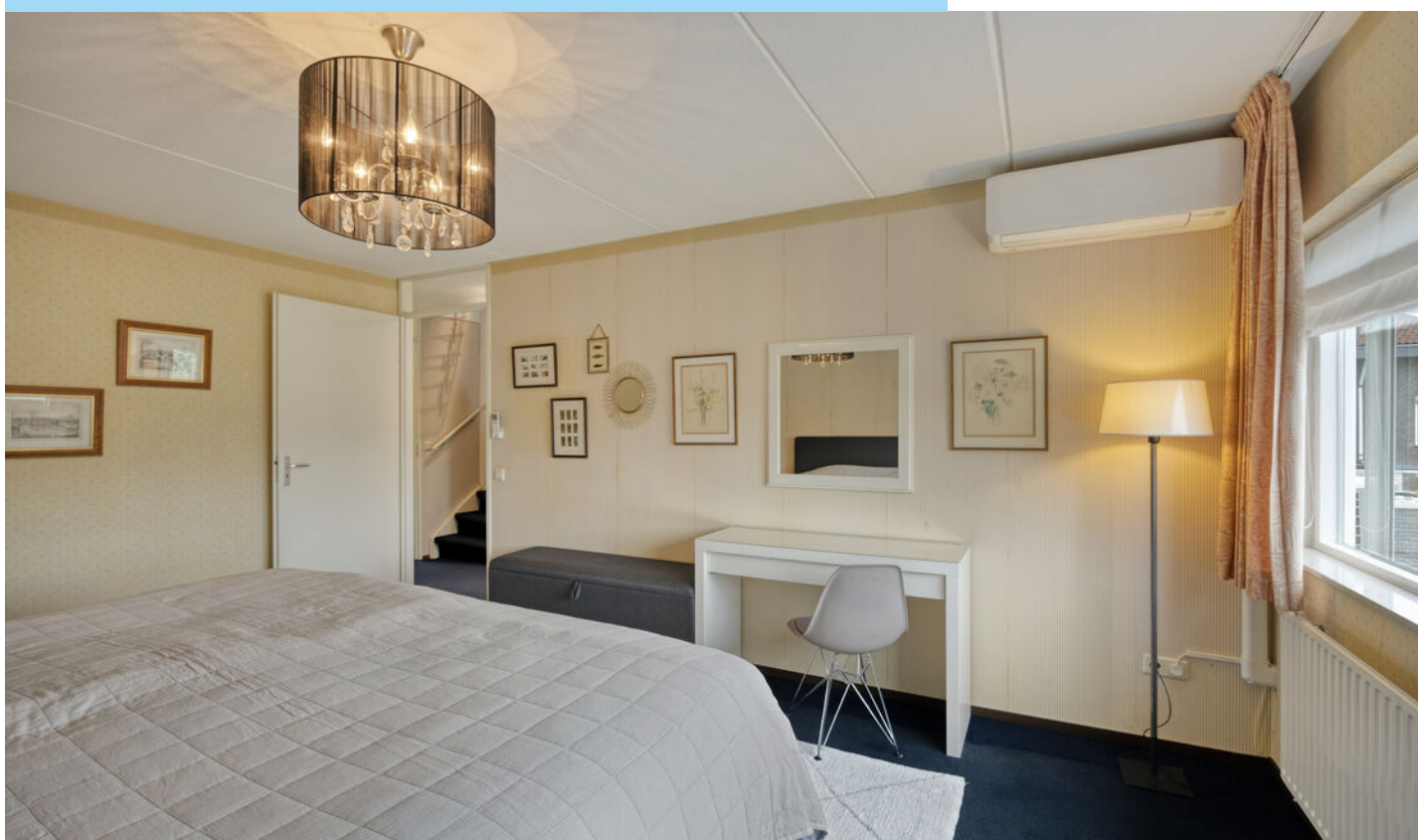


De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. De verdieping is voorzien van vloerbedekking.



Slaapkamer 1

Royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning met een grote raampartij en een te openen raam. De kamer beschikt daarnaast over airconditioning en zonwering.





Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is momenteel ingericht als kledkamer. De kamer beschikt over twee draairamen, ventilatieroosters en zonwering.



Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, momenteel in gebruik als werkkamer. Een deur geeft toegang tot het Franse balkon.





Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wastafel en radiator. Naast mechanische ventilatie beschikt de badkamer over een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.



Tweede verdieping



Overloop

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een dakraam met zonwering. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de Vaillant cv-ketel en de mechanische ventilatie.



Slaapkamer 4

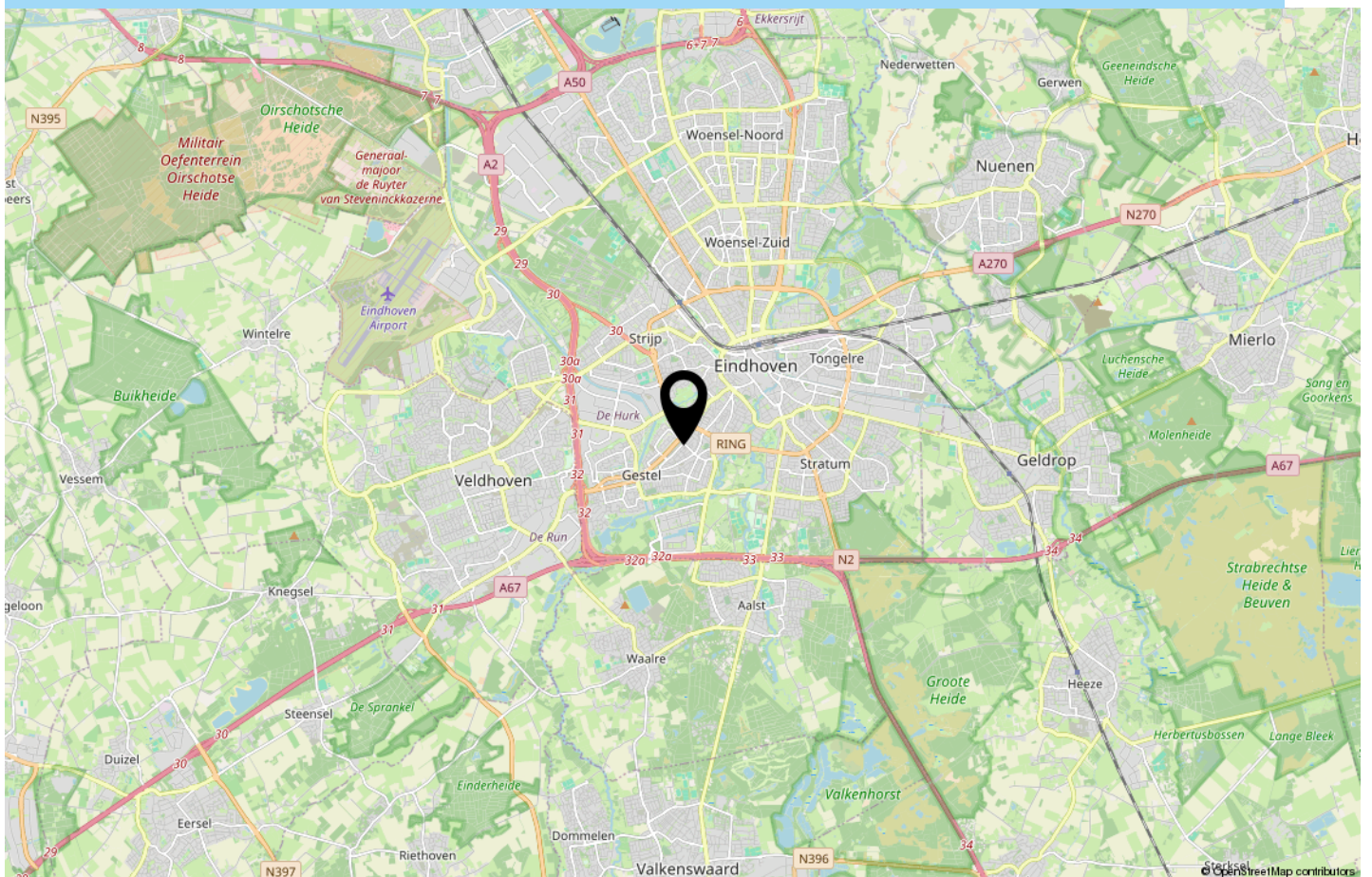
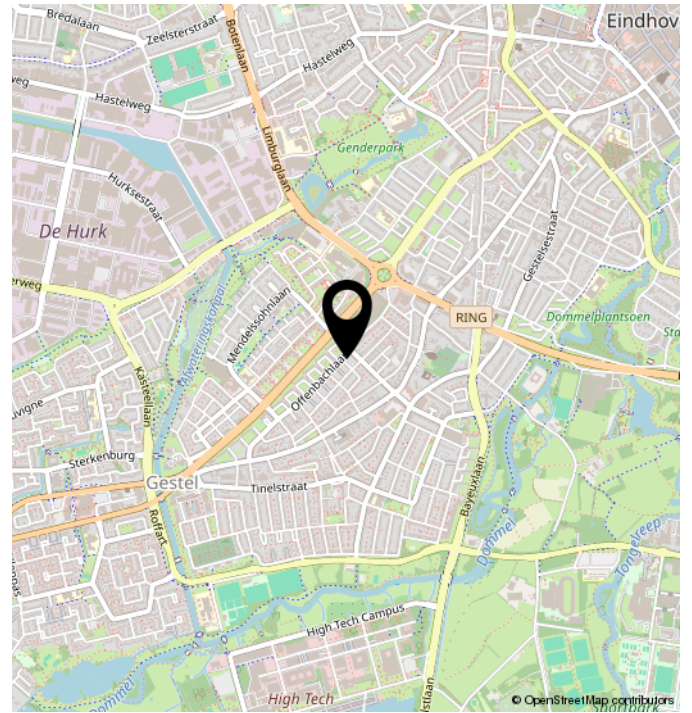
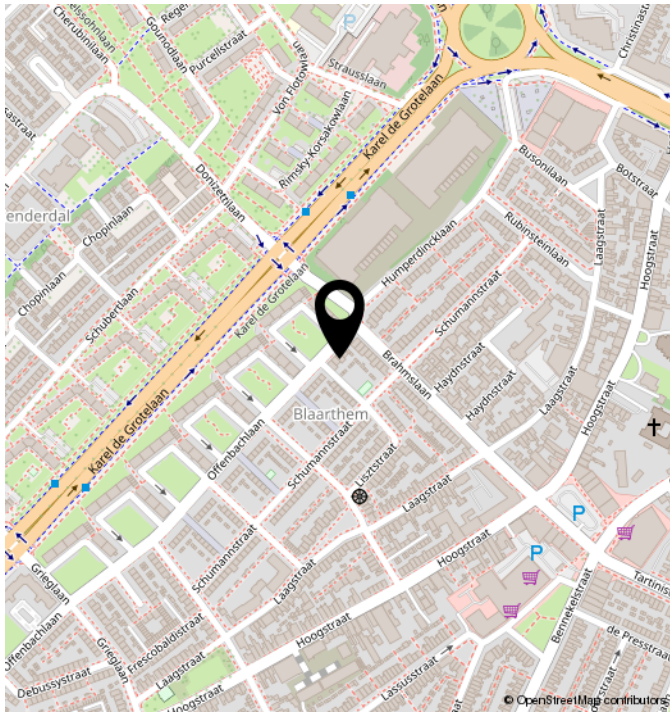
Ruime vierde slaapkamer onder de kap, voorzien van vloerbedekking. Het grote dakraam met zonwering zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Daarnaast is er vanuit deze kamer toegang tot de vliering, die extra bergruimte biedt.

Bijzonderheden



- Ruime woning met uitgebouwde woonkamer
- Gebouwd in 1999
- Energielabel A
- Uitbouw aan de achterzijde van circa 2,5 meter
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Voorzien van 11 zonnepanelen
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en hoofdslaapkamer
- Separate toiletruimte op zowel de begane grond als eerste verdieping
- Achtertuin met volwassen beplanting, elektrische zonwering en ruime berging
- Direct achter de woning gelegen speelterrein met speeltoestellen, bereikbaar via de achterom
- Zeer geschikt voor jonge gezinnen dankzij de rustige ligging en het speelterrein direct achter de woning
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5654 RA
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 4696
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, BUITENZONWERING, AIRCONDITIONING, FRANS BALKON, DAKRAAM, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



PLATTEGROND

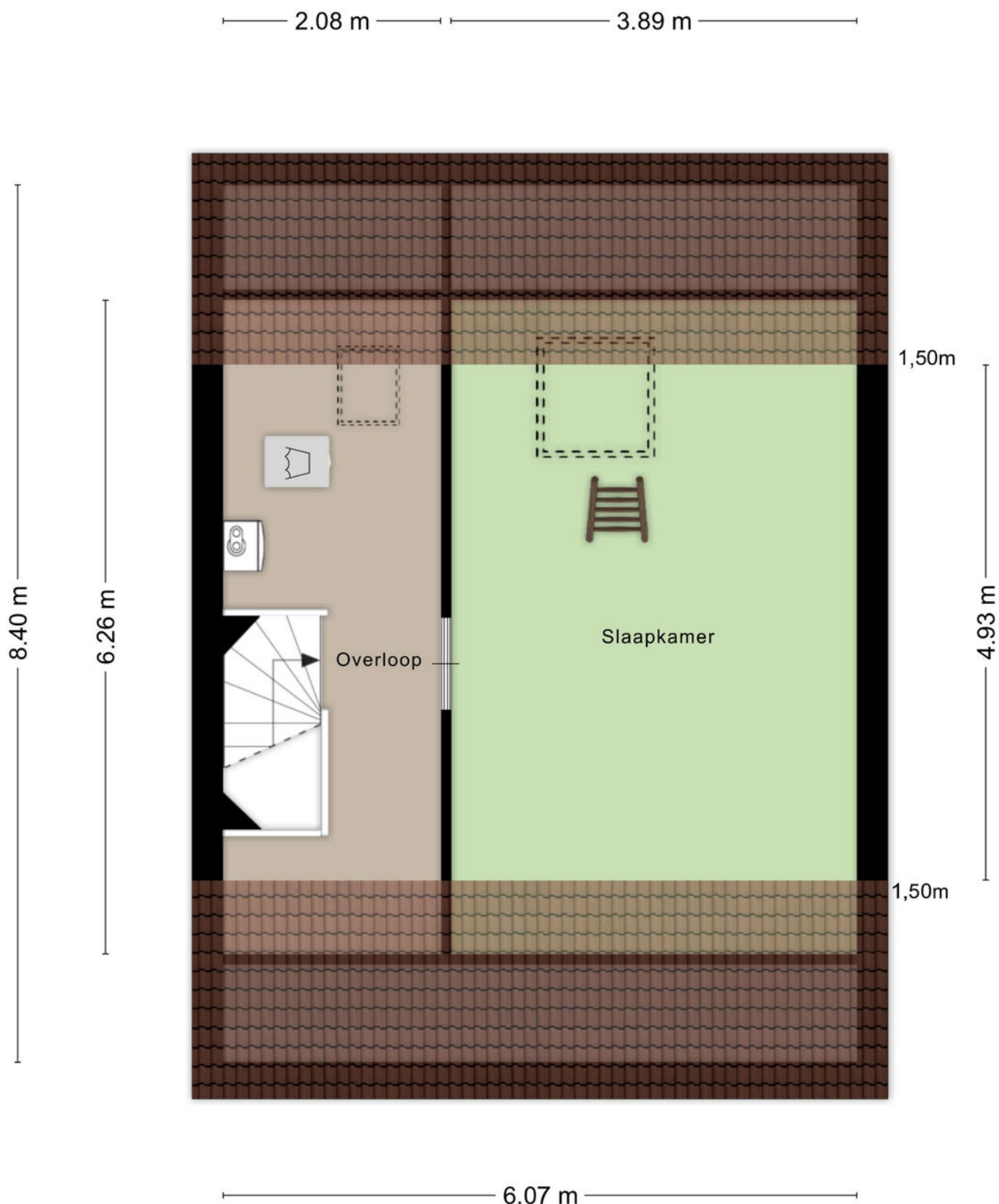


PLATTEGROND



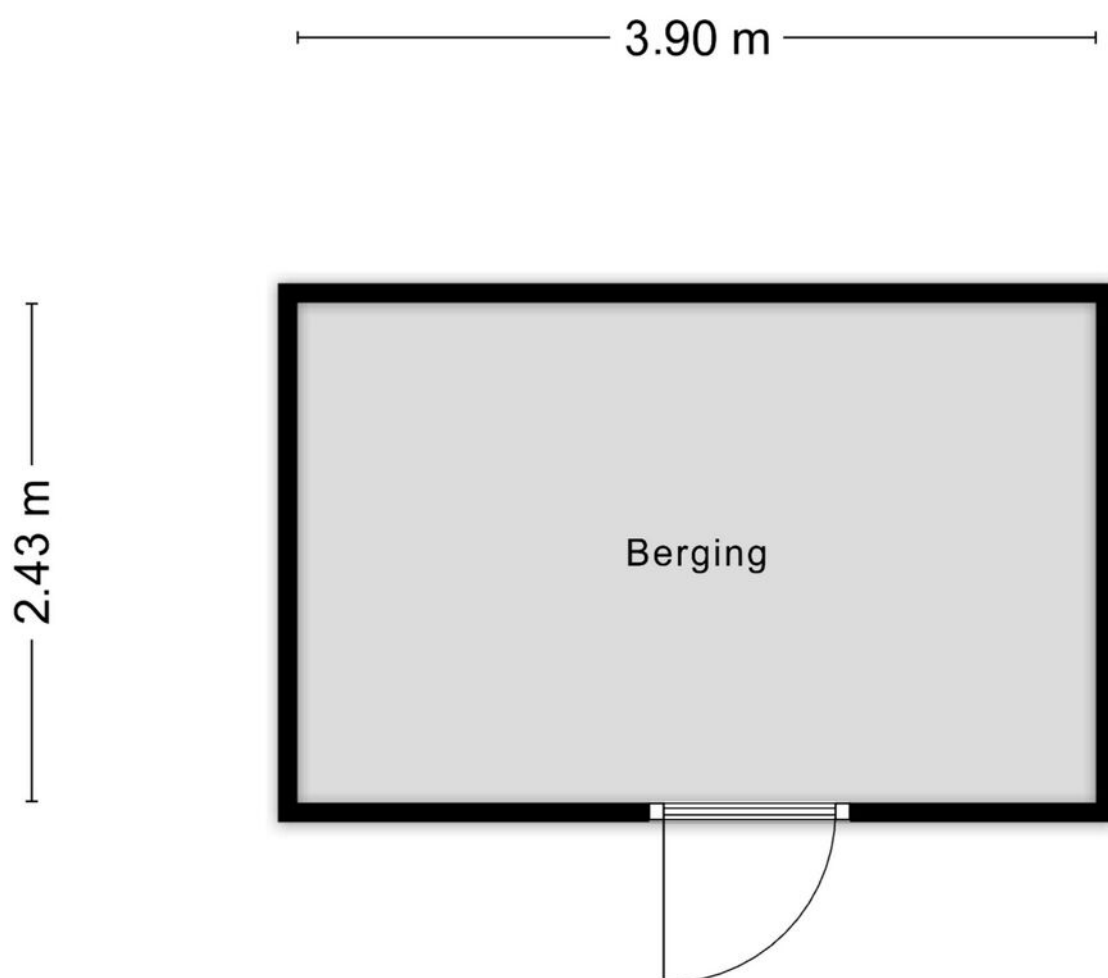
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



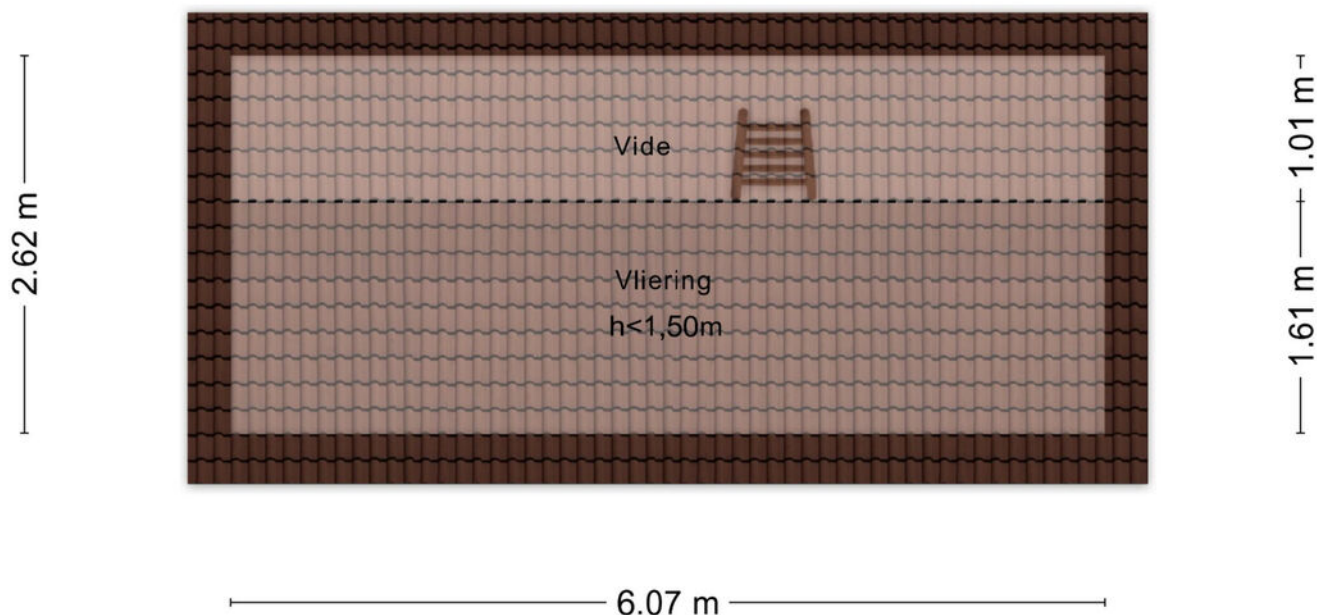
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

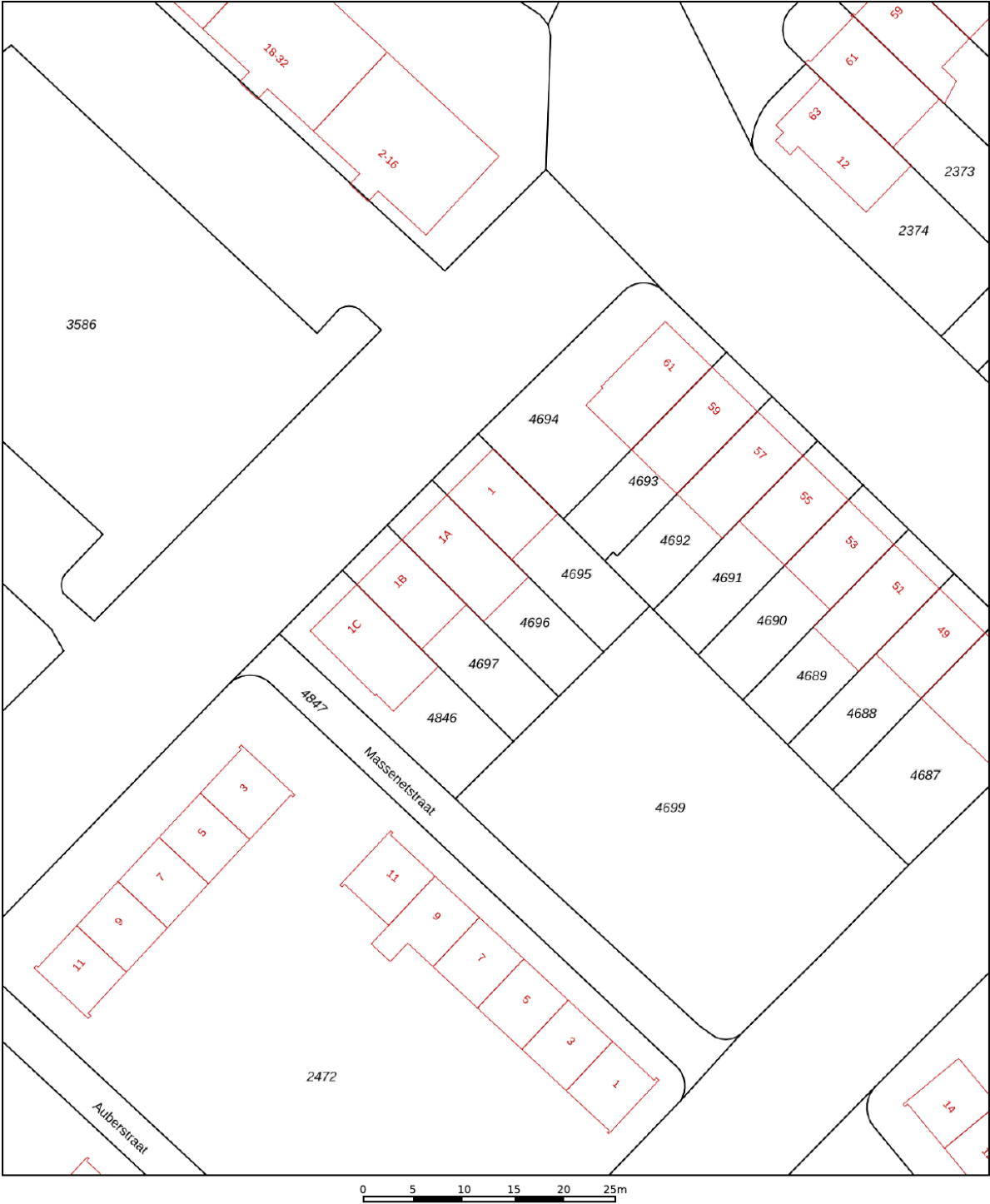


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Offenbachlaan 1A



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

Gestel

D

4696

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026

De bewaarder van 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.

kadaster

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 – 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

