



BIESTERWEG 37

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



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



Karaktervolle jaren '30 woning met vier slaapkamers, een royale woonkamer met open haard en een verrassend ruime en groene achtertuin met volop privacy. De woning is in 2019 volledig gerenoveerd, waarbij onder andere alle elektra en het leidingwerk zijn vernieuwd. Authentieke details zijn gecombineerd met hedendaags wooncomfort zoals vloerverwarming, airconditioning en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.

BOUWJAAR	1935
WOONOPPERVLAKTE	CA. 123 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	150 M ²
INHOUD	CA. 438 M ³
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	C
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 6 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 7 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	94 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

LIGGING



De woning is gelegen aan de Biesterweg in Stratum, op een aantrekkelijke locatie ten zuiden van het centrum van Eindhoven. Hier woont u verrassend rustig, terwijl alles wat de stad te bieden heeft dichtbij is. Binnen circa tien minuten fietsen staat u in het centrum en ook winkels, supermarkten, scholen, horeca en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Voor groen en recreatie hoeft u de stad niet uit. Het Stadswandelpark, de Genneper Parken en de Genneper Hoeve bevinden zich op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en sporten. Ook de High Tech Campus, ASML en TU/e zijn vanuit de woning goed bereikbaar, evenals de belangrijkste uitvalswegen rondom Eindhoven. Een fijne combinatie van rustig wonen, groen en de levendigheid van de stad binnen handbereik.

INDELING

Begane grond



Entree

De ruime hal laat direct het karakter van de woning zien. De tegelvloer in authentieke stijl, glas-in-looddetails en karakteristieke deuren sluiten mooi aan bij de jaren '30 architectuur. Vanuit de hal zijn de woonkamer, toiletruimte, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.



Toilet

Deels betegelde toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.



Woonkamer

De royale woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Aan de voorzijde zorgt de brede raampartij met draai-/kiepramen voor veel natuurlijk daglicht, terwijl aan de achterzijde de openslaande deuren een prettige verbinding met de tuin creëren.

De tegelvloer in warme houtlook geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling en de open haard vormt een mooi middelpunt in het zitgedeelte. Daarnaast is de woonkamer voorzien van vloerverwarming.



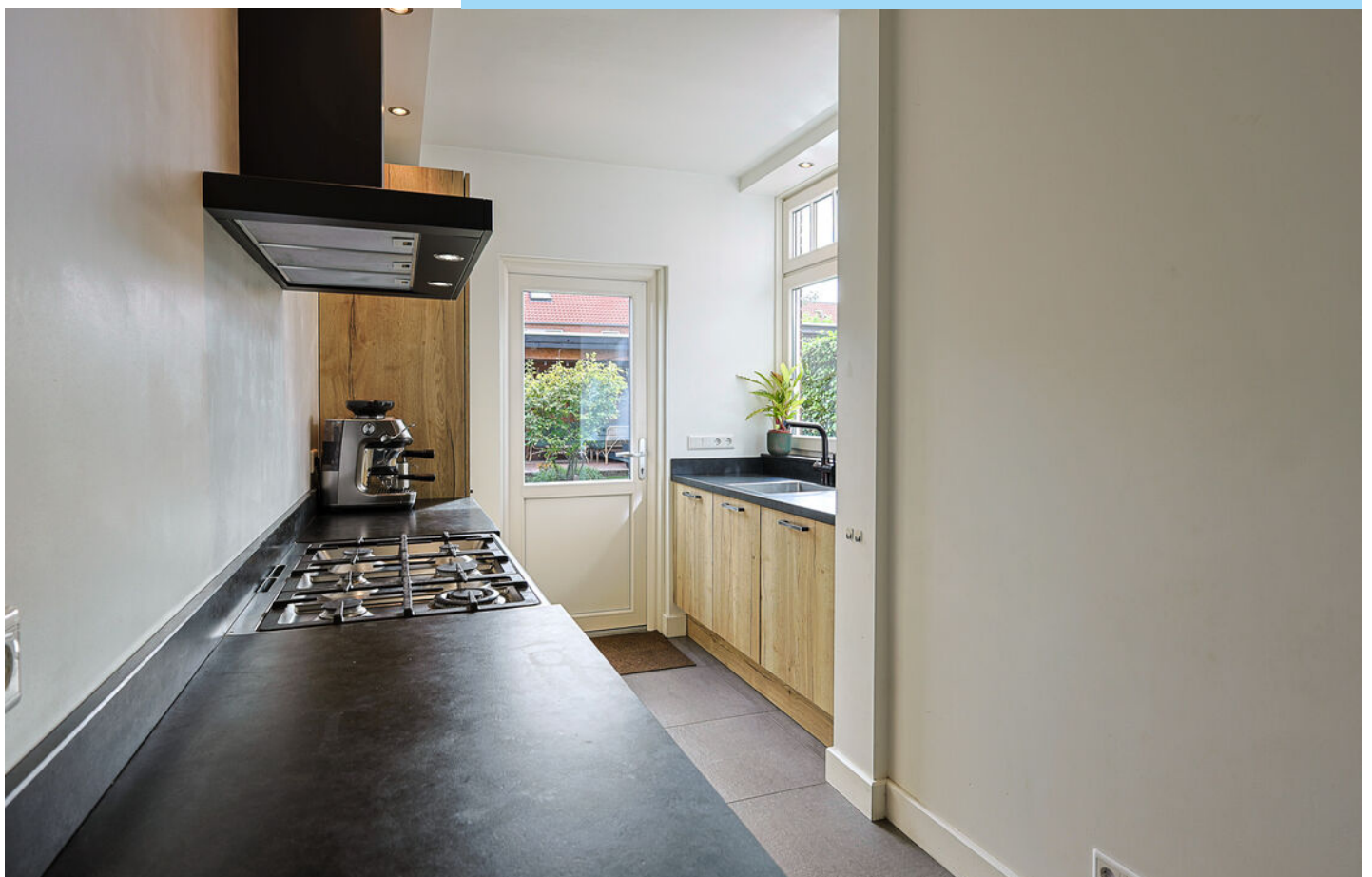






Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een langgerekte opstelling met veel werk- en kastruimte. De keuken is voorzien van een gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, diepvries en spoelbak. Inbouwspots zorgen voor aanvullende verlichting en een vaste kast biedt extra bergruimte. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Via de achterdeur is de tuin direct bereikbaar.









De verrassend ruime en groene achtertuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy en volop mogelijkheden om buiten te genieten. De tuin is ingericht met een gazon, terrassen en borders met volwassen beplanting. Door de diepte en indeling zijn verschillende gezellige zithoekjes te creëren en is er gedurende de dag altijd wel een plek waar u van de zon kunt genieten.

Direct aan de woning bevindt zich een terras en achter in de tuin is een fijne overdekte zitplek gerealiseerd. De volwassen begroeiing rondom zorgt voor een beschutte en rustige sfeer, waardoor u hier nauwelijks het gevoel heeft midden in de stad te wonen. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en een achterom.

Berging

Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging met elektra en voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.







Erste verdieping



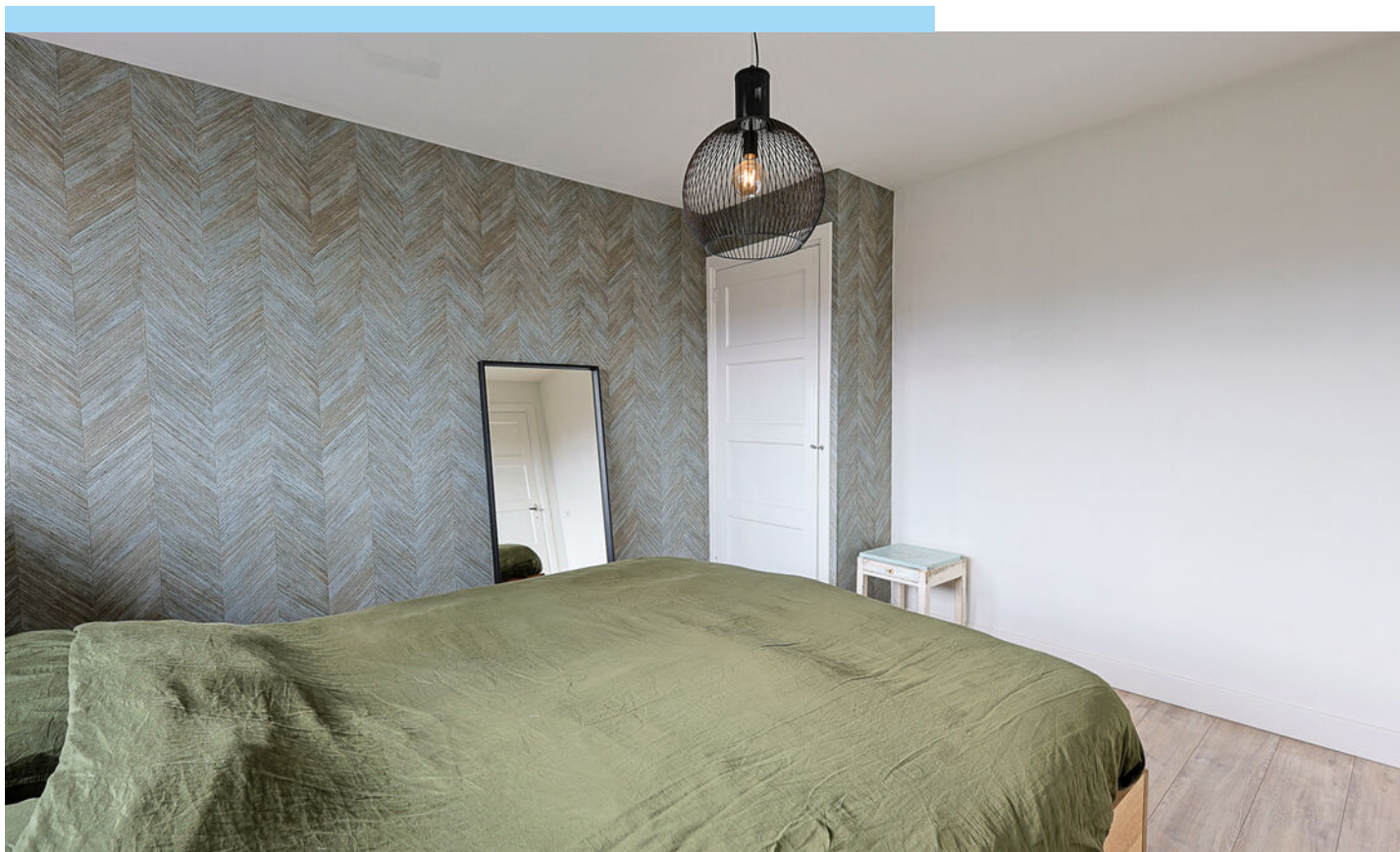
Overloop

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer, de separate wasruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.



Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De brede raampartij met twee draai-/kiepramen zorgt voor veel natuurlijk daglicht. Daarnaast beschikt de kamer over een vaste inbouwkast.





Slaapkamer 2

Ook de slaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat en beschikt over een grote raampartij met twee draai-/kiepramen. De aanwezige inbouwkast biedt veel bergruimte.





Wasruimte

Separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een wastafel en aanvullende bergruimte. Tevens bevindt zich hier een tweede toilet. Vanuit deze ruimte is het balkon bereikbaar.





Badkamer

De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, separate douche, wastafel en designradiator. De spiegel met geïntegreerde verlichting en inbouwspots zorgen voor aanvullende verlichting. Dankzij de twee draai-/kiepramen beschikt de badkamer over veel natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheid.







Tweede verdieping



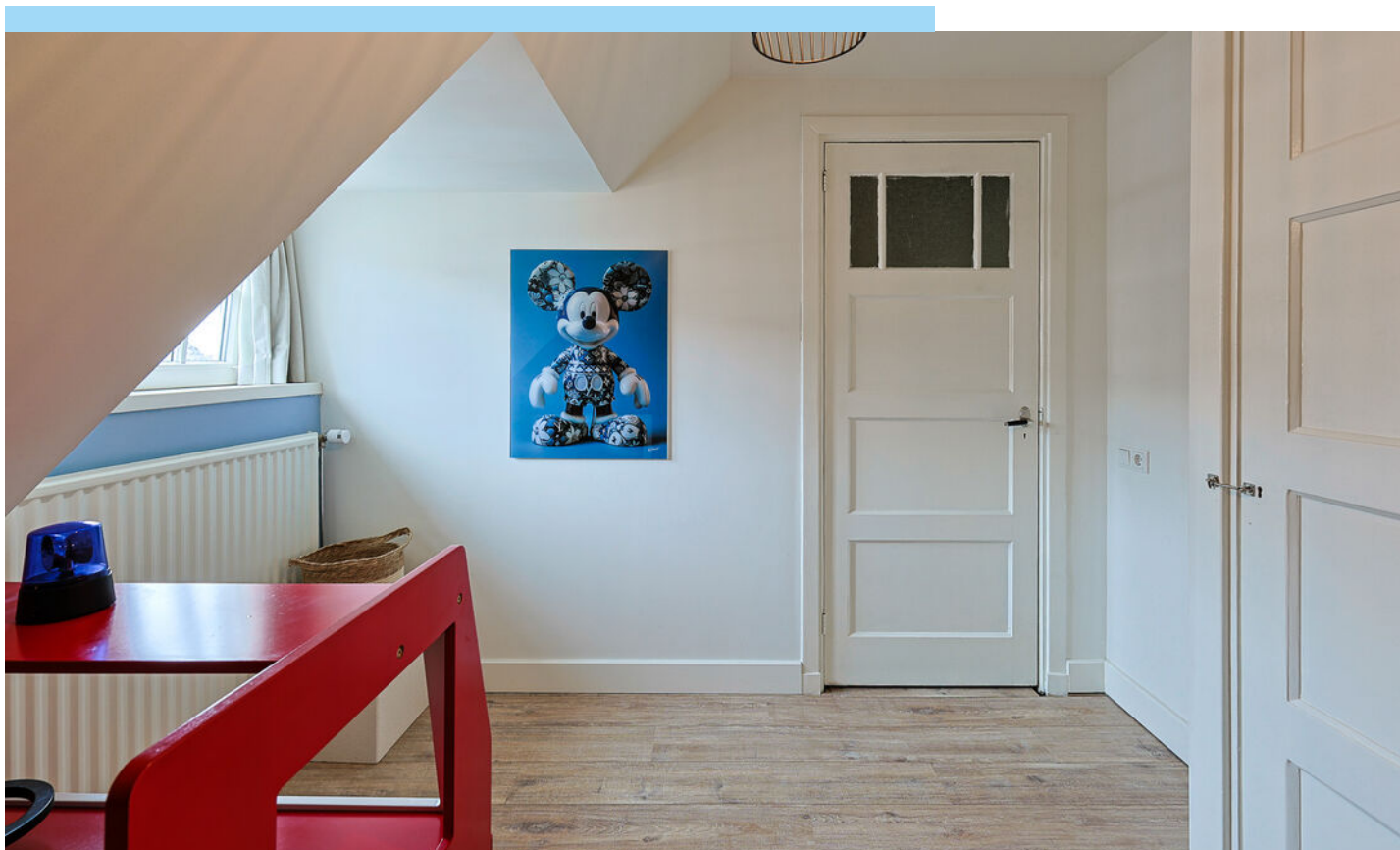
Overloop

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop beschikt over airconditioning en geeft toegang tot twee slaapkamers en twee separate bergruimtes.



Slaapkamer 3

Slaapkamer aan de voorzijde, momenteel ingericht als kinderkamer. Dankzij de dakkapel beschikt de kamer over extra ruimte en daglicht. Daarnaast is een inbouwkast aanwezig.





Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt eveneens over een dakkapel. Hierdoor is een lichte en prettig in te richten kamer ontstaan. Ook deze kamer beschikt over een inbouwkast.





Berging 1

Berging aan de voorzijde met volop opslagruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie. Een raam in de dakkapel zorgt voor natuurlijk daglicht.

Berging 2

Aan de achterzijde bevindt zich nog een separate berging met een raam in de dakkapel. Deze ruimte is momenteel ingericht als speelkamer en biedt daarmee ook mogelijkheden voor andere gebruiksdoeleinden.

Bijzonderheden



- Karaktervolle jaren '30 woning in Stratum;
- Woning in 2019 volledig gerenoveerd;
- Elektra en leidingwerk vernieuwd tijdens de renovatie in 2019;
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Karakteristieke details, waaronder glas-in-lood;
- Royale en lichte woonkamer met open haard;
- Tegelvloer in houtlook in de woonkamer;
- Vloerverwarming aanwezig in de woonkamer en keuken;
- Moderne badkamer met ligbad en separate douche;
- Airconditioning aanwezig op de tweede verdieping;
- Twee dakkapellen op de tweede verdieping;
- Kozijnen, met uitzondering van de voordeur, uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof;
- Dak omstreeks 2000 vervangen;
- Verrassend ruime en groene achtertuin met veel privacy;
- Overdekte zitplek achter in de tuin;
- Ruime berging met elektra;
- Stadswandelpark en Gennep Parken op korte afstand;
- Centrum van Eindhoven binnen circa tien minuten fietsen;
- Gunstig gelegen ten opzichte van High Tech Campus, ASML en TU/e.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5615 AE
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 7028
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, AIRCONDITIONING, ROOKKANAAL, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

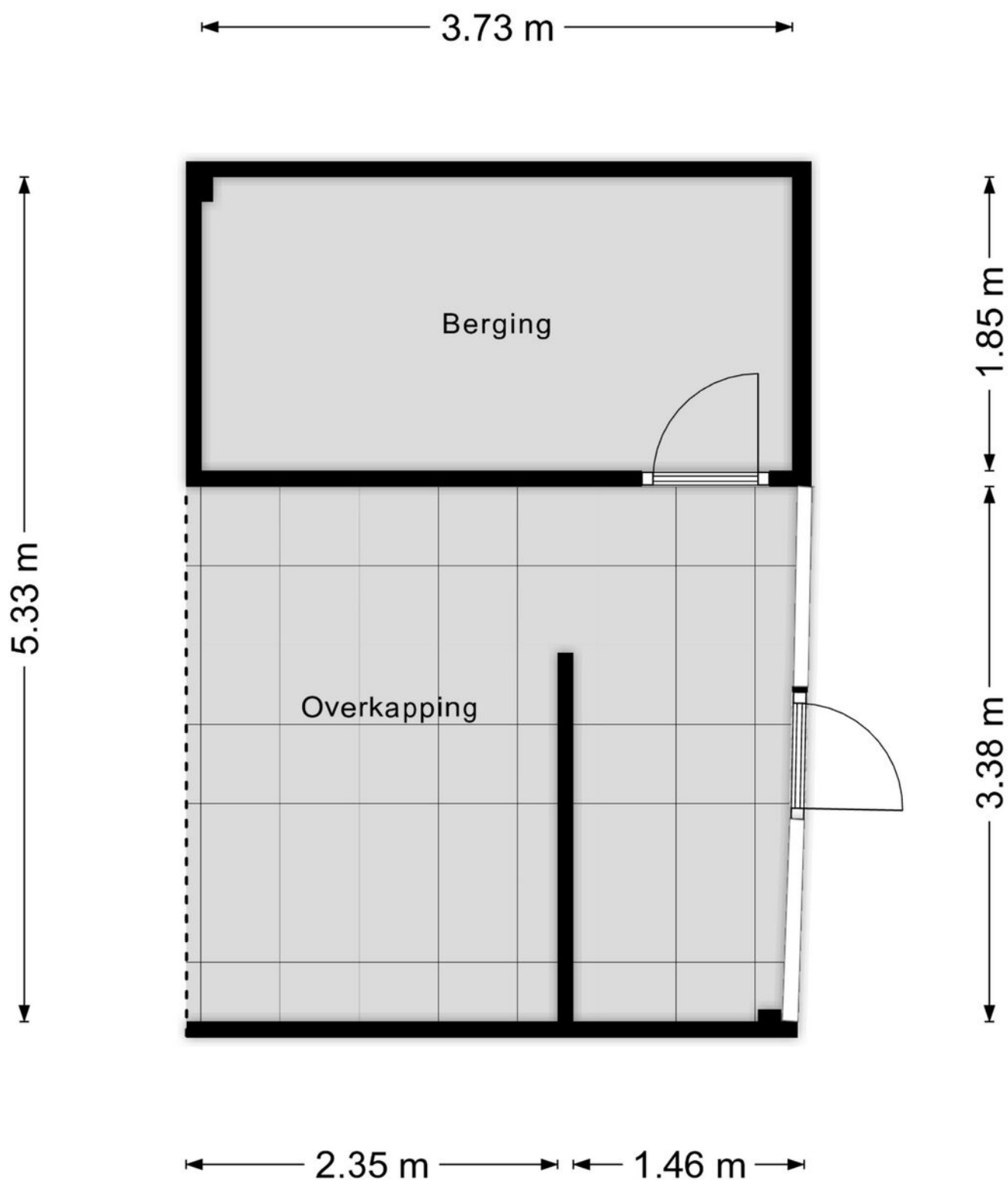


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

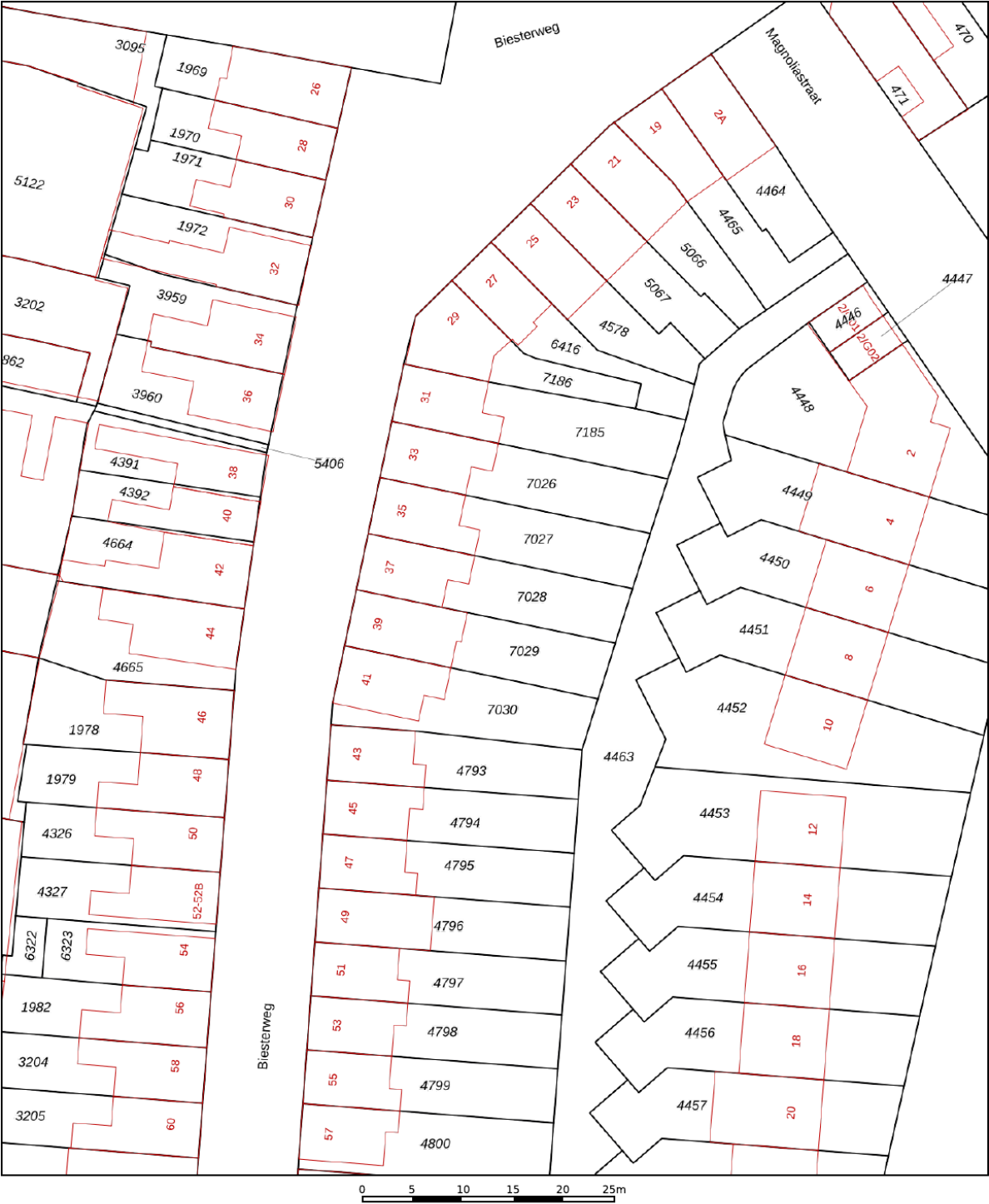


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: biesterweg



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stratum

Sectie D

Perceel 7028

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

