

K R U I J S W I J K

M A K E L A A R D I J

INFO@KRUIJSWIJKMAKELAARDIJ.NL
WWW.KRUIJSWIJKMAKELAARDIJ.NL
0499 472572

NIEUWSTRAAT 39
5691 AB SON

TE KOOP: GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN

ROYALE TUSSENWONING MET OVERDEKT TERRAS
AFGESLOTEN CARPORT (MOGELIJKHEID OMBOUW TOT GARAGE) EN BERGING
GROTENDEELS KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR++ BEGLAZING (2004)
VERNIEUWDE DAKPANNEN (2024); DIVERSE ELEKTRISCHE ROLLUIKEN
ACHTERTUIN OP HET WESTEN; PERCEELGROOTTE 149 M²



TAXATIES & HYPOTHEKEN

VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Begane grond:

Hal, trapopgang, vrijdragend toilet met fontein, meterkast, speelse woonkamer ($\pm 31 \text{ m}^2$) met spanplafond voorzien van inbouw-verlichting, mogelijkheid voor het creëren van een rookkanaal, deur naar overdekt terras, trapkast, open keuken ($\pm 6 \text{ m}^2$) voorzien van kunststof keukeninrichting in U-opstelling met inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi-oven, separate magnetron, koelkast met vriesvakje, geïntegreerde vaatwasser op hoogte, r.v.s.-spoelbak, douchemengkraan (2025), diverse laden, kickspace verwarming en composieten werkblad.



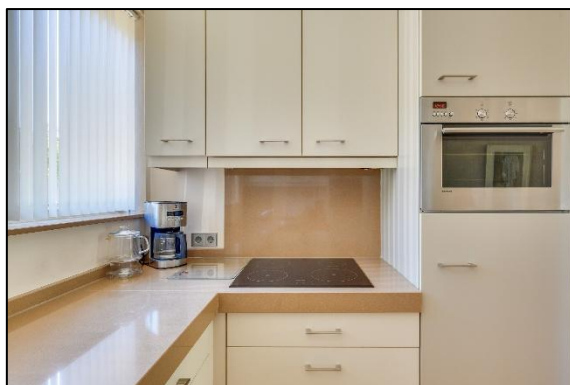
VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.



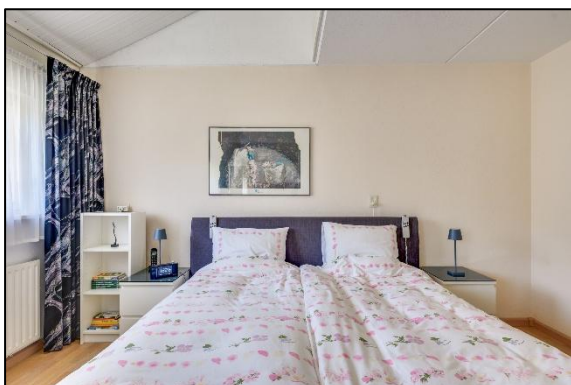
VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

1e verdieping:

Overloop, diepe vaste kast, ouder-slaapkamer ($\pm 18 \text{ m}^2$; voorheen 2 slaapkamers en op eenvoudige wijze hiertoe terug te brengen), slaapkamer ($\pm 10 \text{ m}^2$), badkamer voorzien van kunststof ligbad met mengkraan, separate douche met glazen douchecabine en thermostaatkraan, vrijdragend toilet, wastafel in meubel met spiegel en lichtluifeltje, elektrische vloerverwarming, design-radiator en mechanische afzuiging, via een vaste trap naar de tweede verdieping.



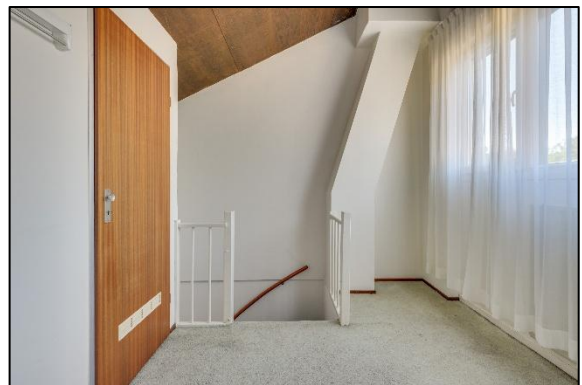
VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

2e verdieping:

Royale voorzolder met daglichttoetreding, c.v.-/was-/bergruimte met opstelling HR combi-ketel (2023), aansluiting voor wasmachine, mechanische ventilatie unit en vierpansdakraam met zonwering, ruime zolder-/slaapkamer ($\pm 15 \text{ m}^2$) met vaste wastafel.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Bijzonderheden:

- De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een Canadese mat gelakte essen parket vloer.
- Speelse woonkamer.
- De keuken, slaapkamers 1^e verdieping en 2^e verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen (2004) met HR++-beglazing en 7 horren.
- Diverse elektrisch bedienbare rolluiken (2023) waarvan enkele ook op afstandbediening.
- De voorgevel is gestraald en opnieuw gevoegd.
- Eind 2024 zijn de pannen van het hoofddak vernieuwd!
- In 2026 zijn de goten bekleed met EPDM.
- HR combi-ketel (2023).
- De woning is voorzien van dak-, spouw- en glasisolatie.
- Energielabel C.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Overdekt terras:

- Overdekt terras ($\pm 18 \text{ m}^2$) met lichtdoorlatend en zonwerend dak, elektra, buitenkraan en afvoer.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Tuin:

- Aangelegde achtertuin gesitueerd op het westen en voorzien van sierbestrating, borders en verlichting.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Berging:

- Naast de afgesloten carport is een royale berging gelegen (4,15 x 2,35 m) welke voorzien is van elektra en verlichting.



Afgesloten carport:

- Op de achterzijde van het perceel is een afgesloten brede carport gesitueerd ($\pm 5,32 \times 3,63$ m) voorzien van elektra, lichtpunt en een elektrisch en op afstand te bedienen sectionaaldeur naar de inrit. De carport kan op eenvoudige wijze worden dichtgebouwd tot garage.

VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Ligging:

- De woning is gelegen in de populaire "Generalenbuurt" en in de directe nabijheid van een speelveldje, scholen, wijkcentrum, Winkelcentrum WoensXL en het Catharina Ziekenhuis. Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum en de uitvalswegen.



VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Bouwjaar: ± 1979 .

Inhoud woning: $\pm 403 \text{ m}^3$.

Woonoppervlakte woning: $\pm 114 \text{ m}^2$.

**Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte (overdekt terras):** $\pm 18 \text{ m}^2$.

Oppervlakte carport + berging: $\pm 29 \text{ m}^2$.

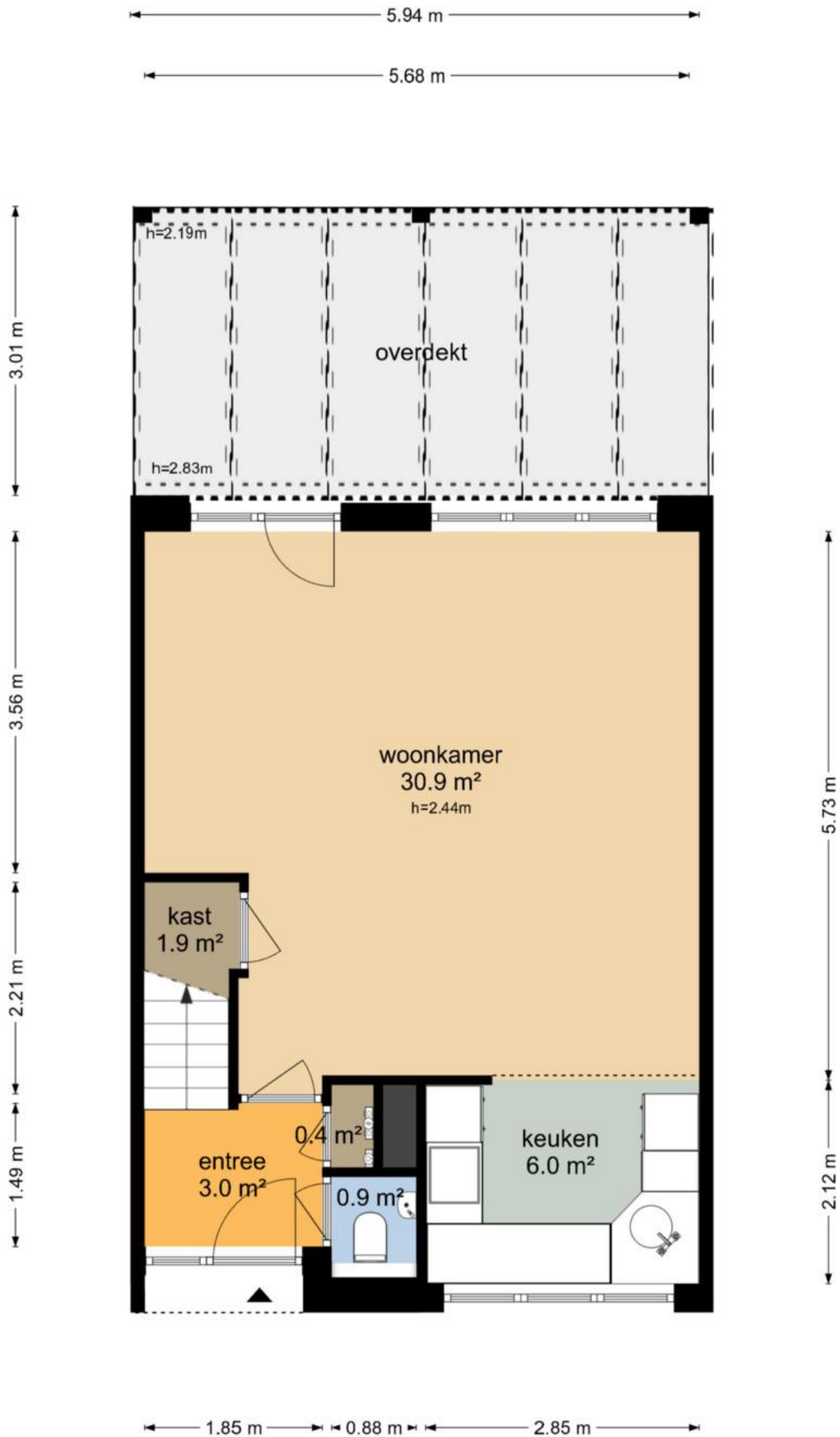
Perceelgrootte: 149 m^2 .

Vraagprijs: € 449.500,= K.K.

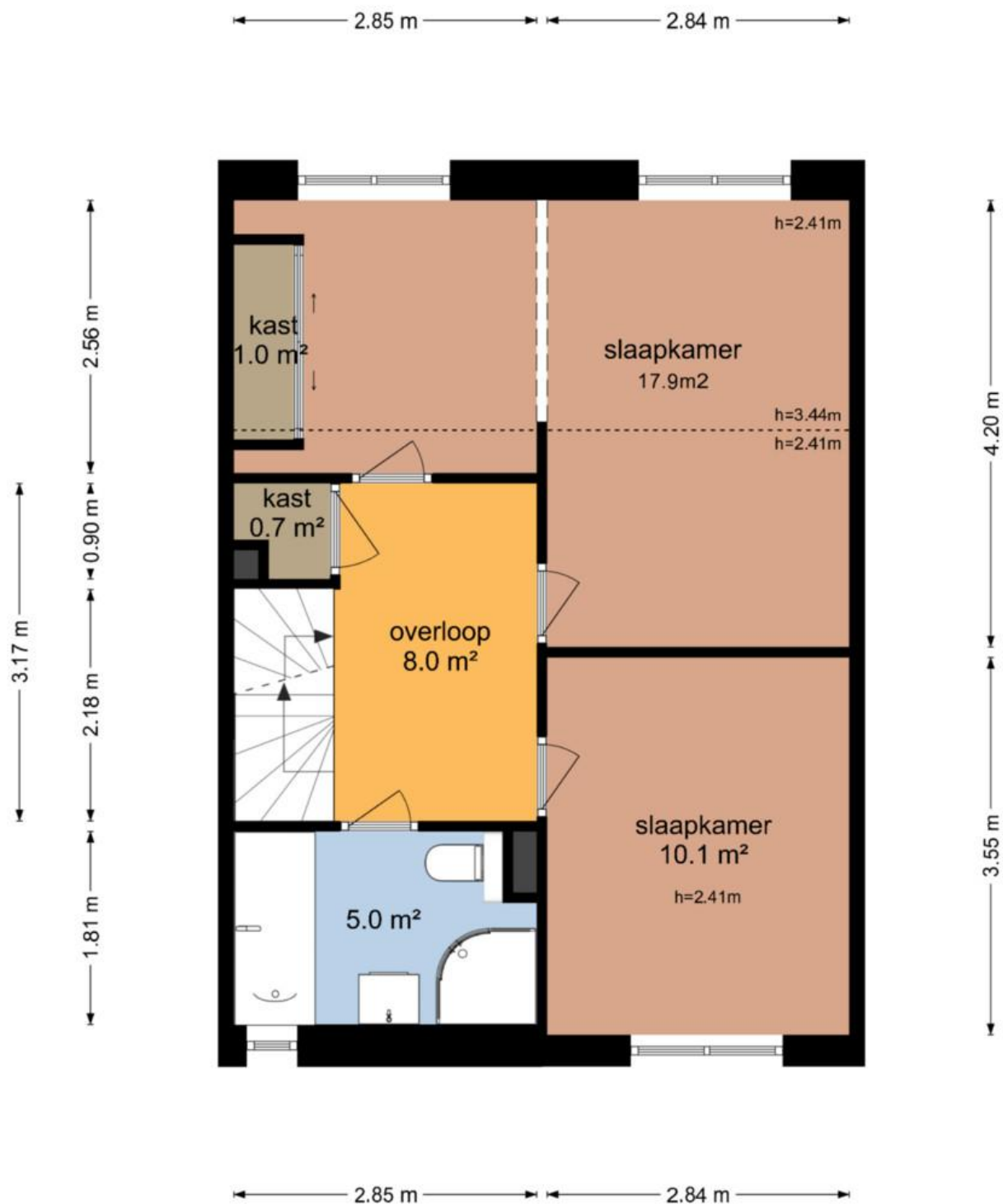
Aanvaarding: In overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Generaal Linckerslaan 35 - Eindhoven
Begane Grond

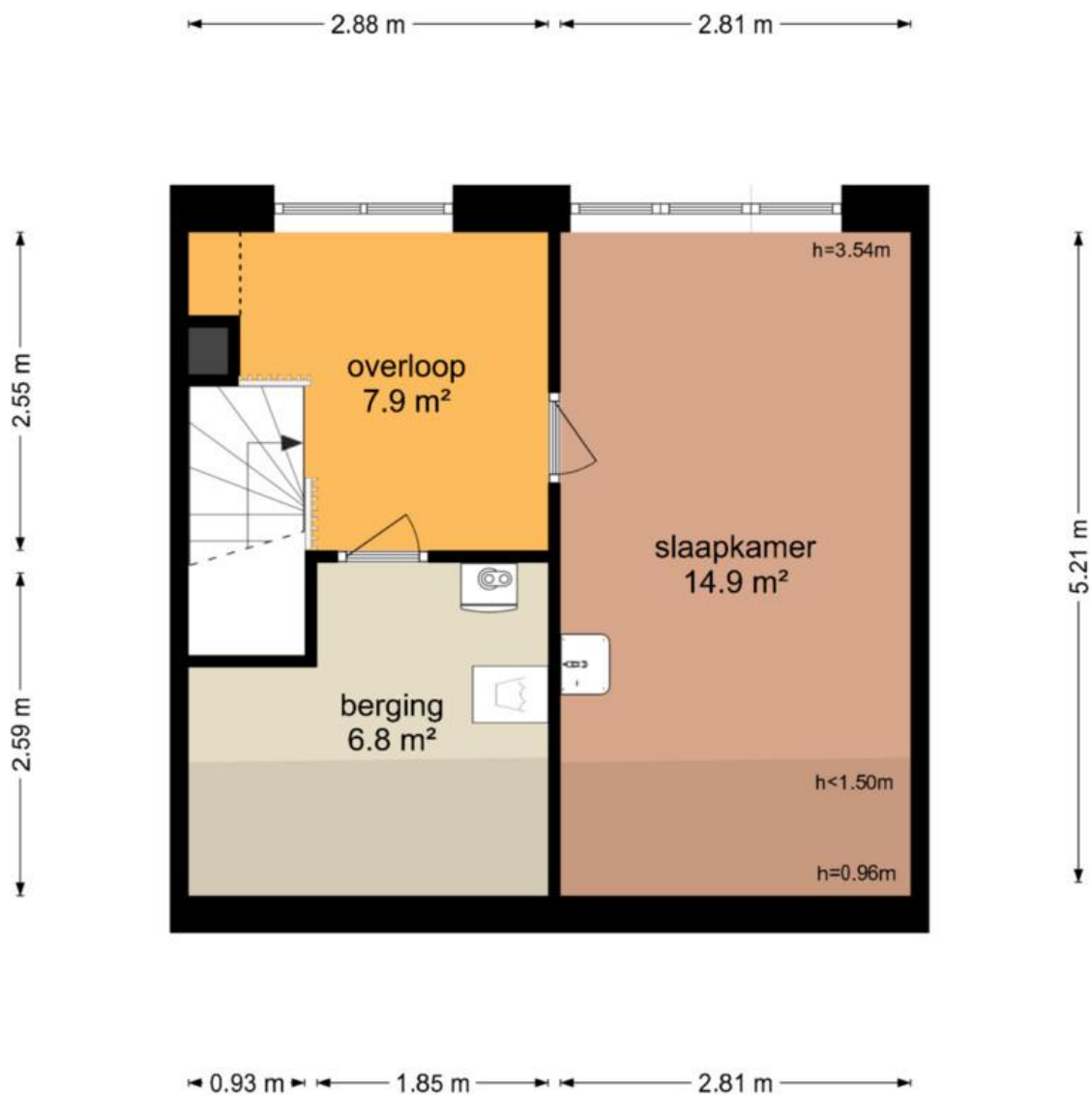


Generaal Linckerslaan 35 - Eindhoven
Eerste Verdieping



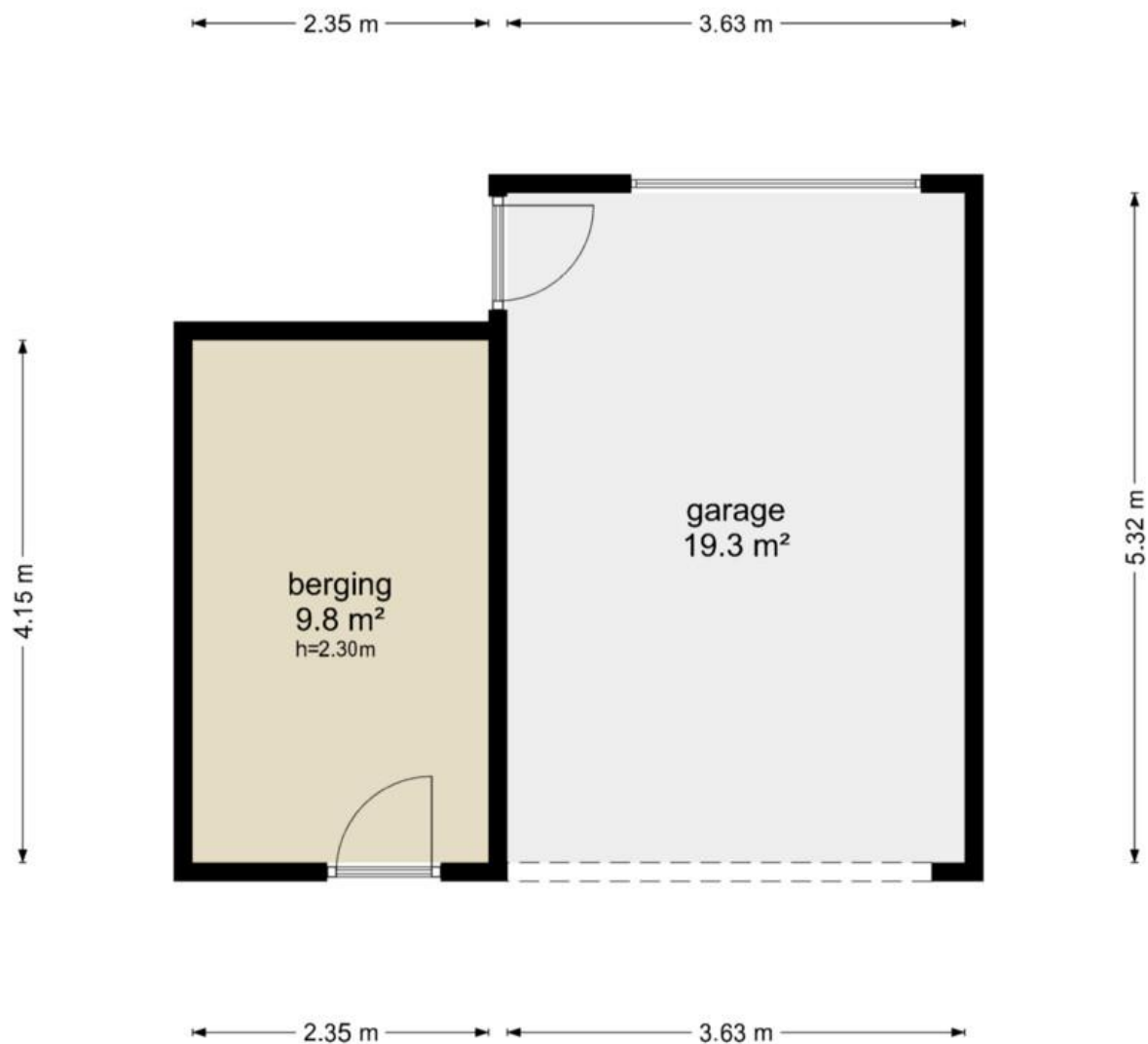
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

Generaal Linckerslaan 35 - Eindhoven
Tweede Verdieping

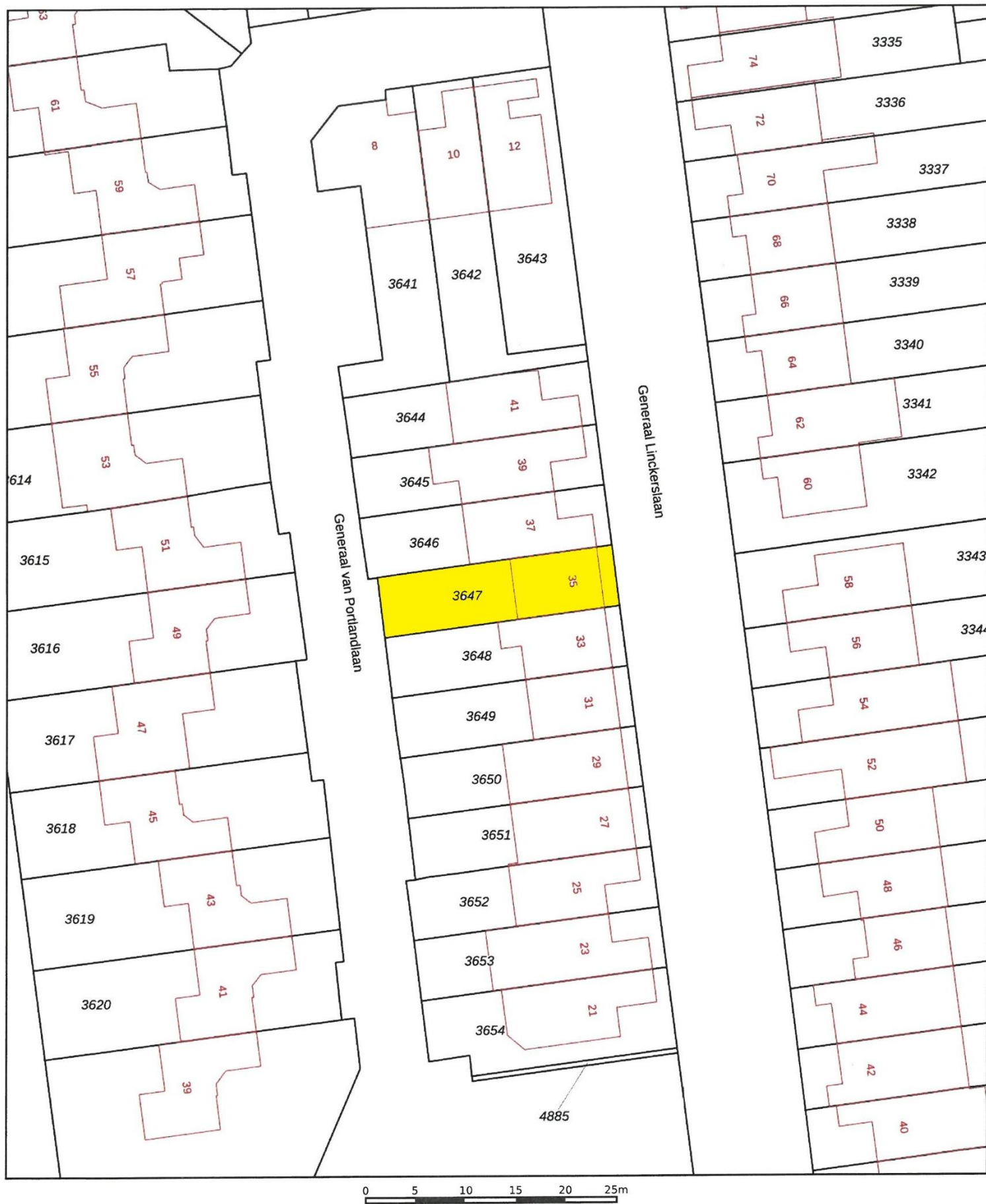


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Generaal Linckerslaan 35 - Eindhoven
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel

Sectie L

Perceel 3647

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 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.

VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

AANVULLENDE INFORMATIE & CLAUSULES

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat is overeengekomen door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en de Vereniging Eigen Huis. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Biedlogboek

Bij een verkoopprocedure waarbij u wordt uitgenodigd om een schriftelijk bod uit te brengen worden de biedingen door ons ingevoerd in een extern biedlogboek "MOVE". Hiermee voldoen wij aan de wettelijk vereisten zijnde een eerlijk en transparant biedingsproces. Op verzoek worden de biedingen anoniem openbaar gemaakt voor de bidders als de verkoop definitief is.

Plattegronden

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de (BBMI) Meetinstructie. Deze meetinstructie is een afgeleide van de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Onderzoeksplicht

De verkoper van een woning heeft een informatieplicht. De koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang kunnen zijn voor een aankoopbeslissing. Koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of informatie die o.a. via openbare registers en/of gemeente kenbaar zijn.

VERVOLG GENERAAL LINCKERSLAAN 35 TE EINDHOVEN.

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen worden deze opgenomen in de koopakte.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is aan koper bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule bij woningen voor 1993

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1993, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'.

Verontreinigingsclausule

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.