

TE KOOP



**Rubinsteinlaan 47
5654 PC Eindhoven**

€ 485.000 k.k.

Interesse in deze woning?

Bel **0492-745555**

of ga naar **www.vanderduimmakelaardij.nl**



Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

Prijs	€ 485.000 k.k.
Postcode	5654 PC
Woningtype	Tussenwoning
Tuin	Ja, Achtertuin, Zuidwest, 600×1500cm
Garage	Openbaar parkeren
Woonruimte	110m ²
Perceeloppervlakte	158m ²
Inhoud	390m ³
Kamers	5
Oplevering	In overleg
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Eindhoven
Adres	Rubinsteinlaan 47
Bouwjaar	1961

Deze woning wordt te koop aangeboden door Van der Duim makelaardij.

Bent u op zoek naar een uitstekend onderhouden, energiezuinige tussenwoning met een "energielabel A" met een diepe tuin die op het zonnige zuidwesten is gelegen?
Dan is deze woning wellicht iets voor u!

Wonen in een rustige straat te Gestel op nog geen 10 minuten van het centrum van Eindhoven.

Deze ruime en compleet uitgeruste woning is op energetische gebied volledig gemoderniseerd. Voorzien van spouwmuur- (2022) en dakisolatie (2015), volledig HR++ beglazing en een geïsoleerde begane grond vloer met comfortabele vloerverwarming (2015). De aangebouwde tuinkamer combineert opvallend veel ruimte, wooncomfort en het buitenleven, en verbindt geraffineerd het buitenleven en binnen wonen met elkaar. De woning aan de Rubinsteinlaan bevindt zich net buiten de binnenring van Eindhoven in stadsdeel Gestel en ligt op nog geen 10 minuten van de binnenstad van Eindhoven. Het stadsleven ligt binnen handbereik. Gezellige cafés, restaurants, winkels en terrassen bevinden zich dus op korte afstand, terwijl ook de levendigheid van het naburige winkelgebied Franz Leharplein met uitstekende voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen op steenworp afstand is gelegen.

Wat deze woning nog meer te bieden heeft, behalve het uitstekende onderhoud, 4 mooie slaapkamers en een fijne woonkamer met dubbele tuindeuren, is de keurig aangelegde en goed onderhouden tuin, die ideaal is gelegen voor de zonzonbidder op het zonnige zuidwesten.

INDELING

De met sierhekwerk omheinde, keurig aangelegde voortuin biedt toegang tot de entree van de woning. De voortuin is voorzien van elektra en een wateraansluiting. U komt binnen in een ruime hal van waaruit u toegang heeft tot de woonkamer, het gastentoilet, een diepe provisiekast en de eerste verdieping. De gehele vloer op de begane grond is in 2015 vervangen door een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en belegd met een zeer nette pvc vloer. In de hal treft u een garderobe voor de jassen, een keurig gastentoilet met een fonteintje, een zeer praktische, ruime provisiekast met veel opbergruimte waarin tevens de meterkast is gesitueerd. Voorts is er de vaste trap naar de eerste etage en middels een loopdeur heeft u toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is zonder twijfel een mooie blikvanger. De glaspartijen in de voor- en achtergevel bieden volop lichtinval. Het fraaie uitzicht en de directe verbinding met de tuinkamer en de tuin wordt mede gerealiseerd door de dubbele tuindeuren, die zorgen voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. De fraaie pvc vloer voorzien van vloerverwarming en de gestuukte wanden en plafonds maken deze kamer tot een heerlijke lounge- eetkamer.

Tuinkamer

De volledig ingerichte tuinkamer sluit naadloos aan op het comfortabele buitenleven en beschikt tevens over een groot elektrisch bedienbaar zonnescherm (nieuw doek 2025). Voorts is de tuinkamer te sluiten middels glazen schuifwanden en is er watervoorziening en elektra aanwezig. Of u nu uitgebreid wil dineren met vrienden of in alle rust van de zon wil genieten met uw gezin of alleen: hier kan het allemaal.

Keuken

De halfopen keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische

hoekopstelling. De keuken beschikt over volop kastruimte en is compleet uitgerust met:

- 4 pits gaskookplaat;
- Quookerkraan;
- koel- vriescombinatie;
- vaatwasser;
- oven en een
- afzuigkap.

Het ruime werkblad en de combinatie van de open opstelling met de woonkamer en de directe toegang tot de tuinkamer maken deze ruimte een fijne plek om te koken.

Tuin

De tuin is fraai aangelegd en goed onderhouden. Borders met volwassen beplanting en bomen die zorgen voor een mooi schaduwplekje maken deze tuin samen met het nette gazon een heerlijke plek om te chillen. De overdekte achterom is afsluitbaar met een solide poort en de stenen tuinberging is ruim bemeten en voorzien van elektra en verlichting.

Eerste verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de overloop op de eerste etage. Op de eerste etage treft u een separaat toilet (sanibroyeur), de badkamer en drie slaapvertrekken.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een hoekligbad-/douchecombinatie met douchescherm en een vaste wastafel met extra opbergruimte in de praktische meubelombouw. Een groot raam zorgt voor prettig natuurlijk lichtinval, extra ventilatiemogelijkheden en is voorzien van een rolluik.

Slaapvertrekken

De drie slaapkamers op deze etage zijn allemaal ruim van afmeting en zijn belegd met een nette laminaatvloer en gestukadoorde wanden die in een lichte kleurstelling zijn afgewerkt. Tevens zijn alle vertrekken voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing evenals de rest van de woning, en zijn een slaapkamer en badkamer die aan achterzijde van de woning liggen nog extra uitgerust met rolluik. De ouderslaapkamer en één van de kinderslaapkamers hebben een praktische ingebouwde kast.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier wacht een zeer ruime slaapkamer van ongeveer 17 m². Deze slaapkamer is net als de voorzolder voorzien van een keurige laminaatvloer en een grote dakkapel die nagenoeg de volle breedte van de woning meet. Deze fantastische slaapkamer is geheel glad gestukadoord, heeft een mooi hoog plafond wat doorloopt tot aan de nok van de woning en is uitgerust met inbouwverlichting en een elektrische bedienbaar rolluik. Vanuit deze slaapkamer heeft u fraai en vrij uitzicht over de achtertuin en kunt u genieten van een mooie zonsondergang.

De ruime voorzolder heeft ook een dakkapel en ingebouwde kasten waarachter de HR combiketel is geplaatst (2015). Deze voorzolder biedt u extra opbergruimte en hier treft u tevens de aansluitingen voor uw wasmachine en de droger.

Algemene kenmerken:

- Energielabel A;
- 4 ruime slaapvertrekken;
- Royale en lichte woonkamer met dubbele tuindeuren;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing;
- Volledig isolatiepakket: dak-, vloer en spouwmuurisolatie en vloerverwarming;
- Fijne aangebouwde tuinkamer met glazen schuifwanden

- Keurig nette vloeren op alle etages;
- Een diepe, zonovergoten tuin (zuidwest) met stenen tuinberging en overdekte, vrije achterom ;
- Voorzien van rolluiken;

Kortom, zeker een woning die een bezichtiging waard is!

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Wilt u weten wat de verkoopmogelijkheden van uw eigen woning zijn? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend verkoopadvies.

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Twijfelt u aan de juistheid van de gegevens, vraag dan hoe deze zijn verkregen of kom nog een keer kijken. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.

Engelse Versie / English Version

This property is offered for sale by Van der Duim Makelaardij

A beautifully maintained, energy-efficient family home with a sunny southwest-facing garden in Gestel

Are you looking for a beautifully maintained, energy-efficient family home with an Energy Label A, four spacious bedrooms and a wonderfully deep, southwest-facing garden?

Then this attractive property on Rubinsteinlaan could be exactly what you are looking for.

Peaceful living, close to the heart of Eindhoven

Located in a quiet residential street in the popular district of Gestel, this spacious home combines comfortable family living with an excellent location. Eindhoven city centre is less than ten minutes away, putting the city's vibrant lifestyle within easy reach.

A wide range of cafés, restaurants, shops and terraces can be found nearby, while the lively Franz Leharplein shopping area is just a short distance away and offers everything you need for your daily shopping.

The property itself has been carefully maintained and substantially upgraded with energy efficiency and comfort in mind. It benefits from cavity wall insulation (2022), roof insulation (2015), HR++ double glazing throughout and an insulated ground floor with underfloor heating (2015).

One of the home's particular highlights is the spacious attached garden room. With its glass sliding panels, large electric awning and direct connection to the garden, it provides a wonderful additional living space where indoor and outdoor living come together beautifully.

And then there is the garden itself: deep, mature, beautifully landscaped and ideally positioned to the southwest. A wonderful setting for enjoying long summer evenings, relaxing in the sunshine or entertaining family and friends.

Ground floor

The attractive front garden is neatly landscaped and enclosed by decorative metal fencing. It provides a welcoming entrance to the property and is equipped with electricity and a water connection.

The spacious hallway immediately gives access to the living room, guest toilet, generous storage cupboard and staircase to the first floor.

In 2015, the entire ground floor was upgraded with an insulated concrete floor and underfloor heating. The floor is finished with attractive PVC flooring, creating a stylish and comfortable foundation throughout the ground floor.

The hallway includes a practical coat area, a smart guest toilet with washbasin and a generous storage cupboard offering plenty of space. The electrical meter cupboard is also located here.

Living room – bright, spacious and inviting

The living room is a particularly attractive space, filled with natural light thanks to the generous glazing at both the front and rear of the property.

The double French doors opening onto the garden room and garden create a wonderful sense of space and establish a natural connection between the living areas and the outdoors.

The stylish PVC flooring with underfloor heating, smoothly plastered walls and ceilings and generous proportions make this an exceptionally comfortable room for both everyday family life and entertaining.

Garden room – an extension of your living space

The spacious garden room is one of the property's most appealing features. It provides a delightful additional living area and offers a seamless transition between the house and the garden.

The room features glass sliding panels, allowing you to enjoy the garden while remaining sheltered when necessary. A large electrically operated awning provides additional shade, with the fabric renewed in 2025. Water and electricity are also available.

Whether you are hosting an intimate dinner with friends, enjoying a leisurely breakfast with the doors open or simply relaxing in the sunshine, this versatile space lends itself perfectly to outdoor living throughout much of the year.

Kitchen

The semi-open kitchen is directly connected to the living room and features a practical L-shaped layout with ample storage and generous worktop space.

The kitchen is fully equipped with:

4-burner gas hob;

Quooker boiling-water tap;

fridge-freezer combination;

dishwasher;

oven; and

extractor hood.

The open connection with the living room and direct access to the garden room make the kitchen a particularly sociable and pleasant place to cook and entertain.

Garden – space, privacy and sunshine

The beautifully landscaped garden is a real asset to the property.

Mature planting and trees create a green and peaceful setting, while the well-maintained lawn provides plenty of space to relax, play or entertain. Thanks to its southwest-facing orientation, the garden enjoys plenty of sunshine throughout the day and into the evening.

A covered rear entrance provides convenient access to the garden and can be secured with a solid gate.



The generously sized brick-built garden shed offers useful additional storage and is equipped with electricity and lighting.

First floor

The staircase leads to the spacious landing, providing access to three generously sized bedrooms, the bathroom and a separate toilet with Sanibroyeur system.

Bathroom

The fully tiled bathroom is comfortably equipped with a corner bath and shower combination with shower screen, as well as a fixed washbasin with additional storage incorporated into the vanity unit.

A large window provides plenty of natural light and additional ventilation and is fitted with a roller shutter.

Three comfortable bedrooms

All three bedrooms on this floor are generously proportioned and finished with attractive laminate flooring and smoothly plastered walls in a light and timeless colour scheme.

All rooms feature uPVC window frames with HR++ double glazing, consistent with the rest of the property.

The rear-facing bedroom and bathroom are additionally fitted with roller shutters.

The main bedroom and one of the children's bedrooms benefit from practical built-in wardrobes.

Second floor – a wonderful fourth bedroom

The staircase continues to the second floor, where a particularly spacious fourth bedroom of approximately 17 m² awaits.

This impressive room benefits from a large dormer window spanning almost the full width of the property, creating an abundance of natural light and a feeling of space.

The bedroom has beautifully plastered walls, a striking high ceiling extending all the way to the roof ridge, integrated lighting and an electrically operated roller shutter.

The elevated position also provides a beautiful, unobstructed view across the rear gardens, with particularly attractive views at sunset.

The spacious landing features another dormer window and built-in cupboards, providing excellent additional storage. The HR combination boiler, installed in 2015, is neatly concealed behind the cupboards.

The washing machine and tumble dryer connections are also located here.

Key features

Energy Label A

Four spacious bedrooms

Bright and generously proportioned living room

Double French doors opening towards the garden

Attractive attached garden room with glass sliding panels

Deep, beautifully landscaped southwest-facing garden

Mature planting and plenty of privacy

Covered and secure rear entrance

Spacious brick-built garden shed with electricity and lighting

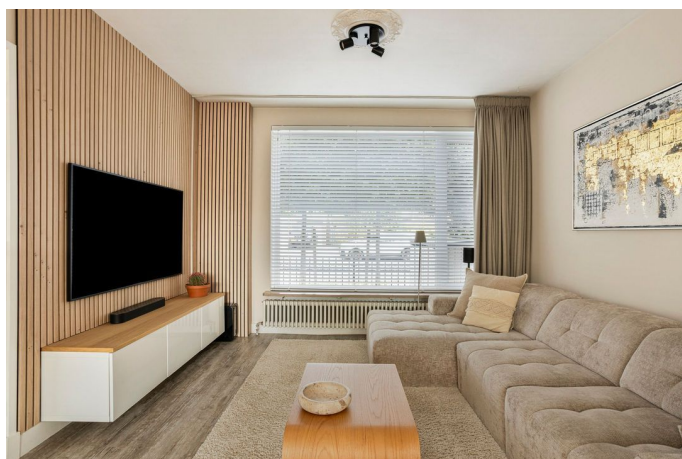
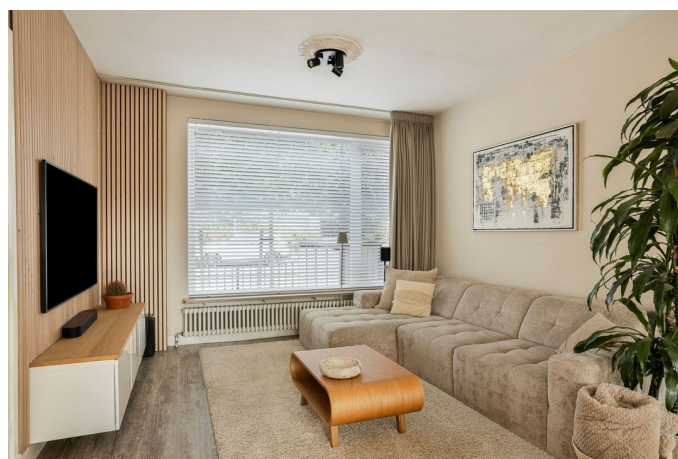
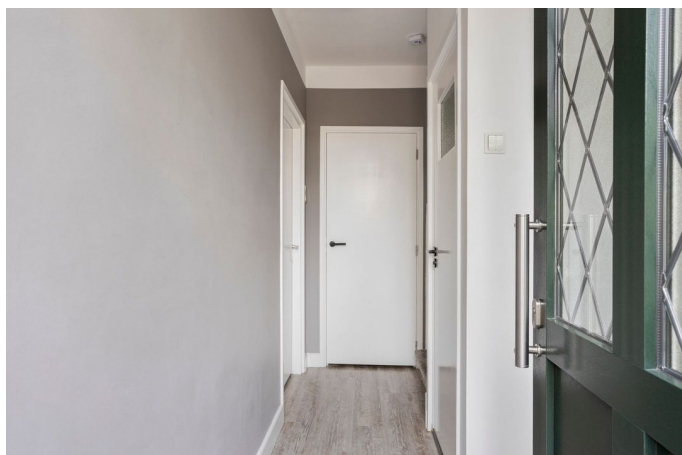
uPVC window frames with HR++ double glazing throughout

Roof, floor and cavity wall insulation
Underfloor heating on the ground floor
Roller shutters
Excellent overall state of maintenance
Quiet residential location in Gestel
Less than 10 minutes from Eindhoven city centre
A home that truly deserves to be viewed

This attractive family home offers an appealing combination of space, comfort, energy efficiency and an exceptional connection with the outdoors.

The spacious garden room and deep southwest-facing garden provide an additional dimension to everyday living, while the quiet residential setting and excellent accessibility make this a particularly appealing home for families and anyone looking







Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

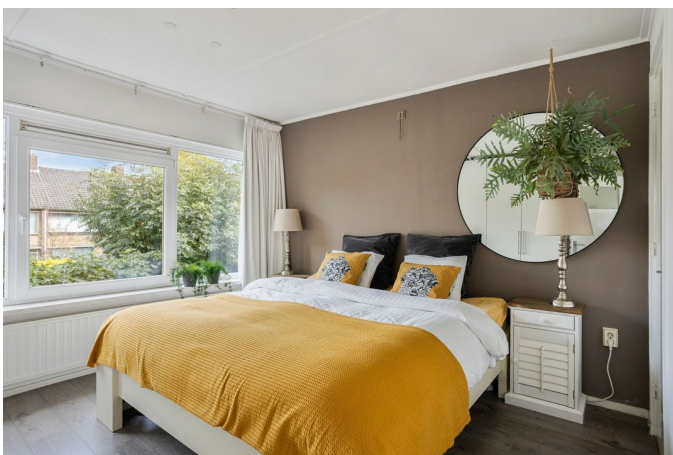
t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

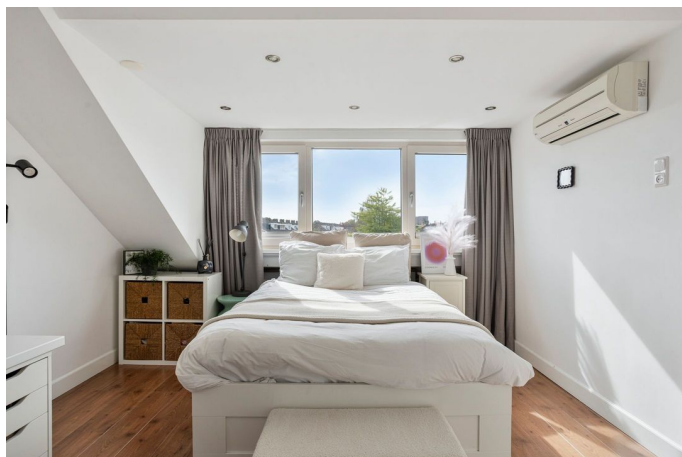
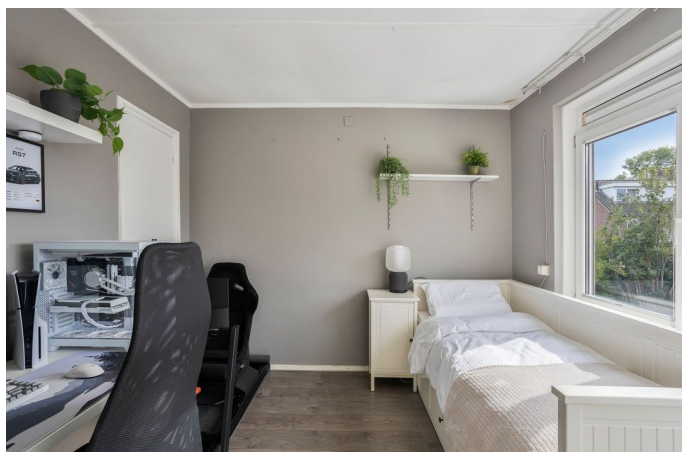


Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

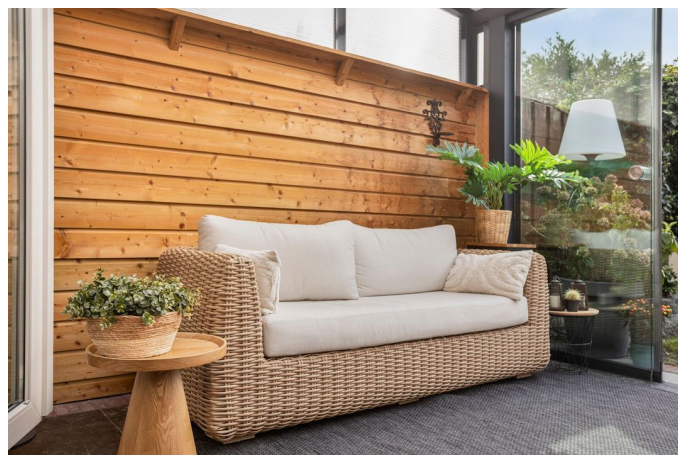




Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



Interesse in dit huis?

Schakel nu een
NVM-aankoopmakelaar in



PLATTEGROND



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



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



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



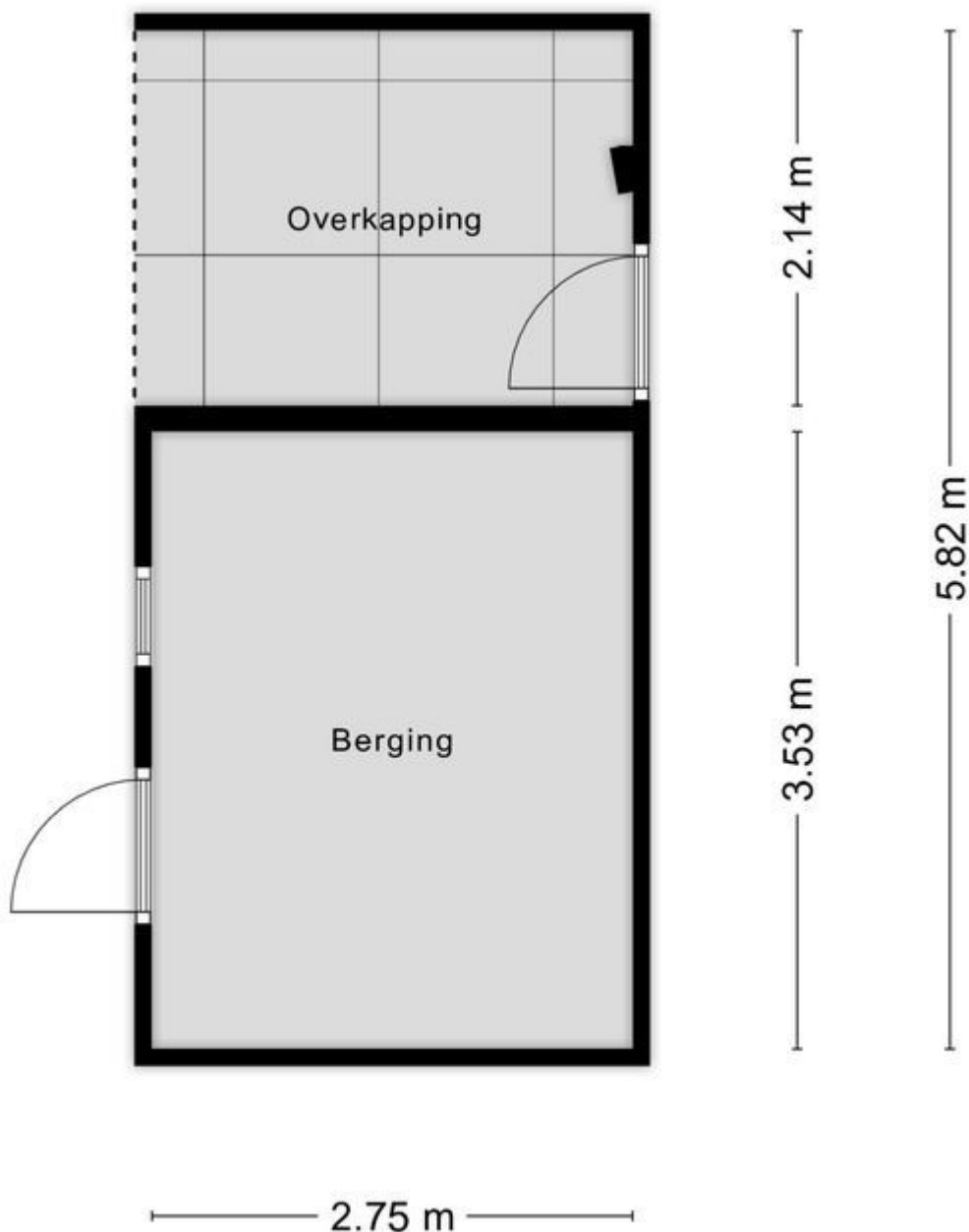
Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



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



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



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl