

# TE KOOP



## BUSSEMAKERWEG 9 EINDHOVEN

**Fraai gelegen in groene woonomgeving met royale uitbouw, aluminium overkapping, twee dakkapellen en kunststof kozijnen. Dit zijn enkele speerpunten die deze verrassend ruime eengezinswoning, met 4 slaapkamers en vloerverwarming over de gehele begane grond, kenmerken. De woning is rustig gelegen tegen het wandelpark aan van de Oude Bosche baan, heeft meer dan voldoende parkeergelegenheden voor de deur en ligt ideaal ten opzichte van de Internationale school, uitvalswegen en alle mogelijke (sport) voorzieningen.**

De woning is uitgebouwd over de volle breedte met fijne schuifpui en is grotendeels voorzien van rolluiken. Prima isolatievoorzieningen door de dubbele beglazing, dakisolatie en na-isolatie van de buitenmuren. Er zijn twee bergingen aanwezig met een extra brede poort waardoor een motor goed achterom te stallen is. Ontspannen en recreëren doe je bij sportpark Woensel Noord. Goede busverbindingen, diverse scholen, Winkelcentrum WoensXL en het ziekenhuis liggen in de directe nabijheid. De woning is gezien de ruimte, ligging en omgeving ideaal voor o.a. starters en jonge gezinnen.

Is je interesse gewekt en wil je een kijkje komen nemen? Maak dan snel een afspraak!

- Woonoppervlakte: ca. 145 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 515 m<sup>3</sup>
- Perceel: 162 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca. 1961

### Oosterbosch Makelaardij

Bezoekadres:  
Le Havre 118  
5627 SW Eindhoven

T +31 (0)40 842 52 65

info@oosterboschmakelaardij.nl  
www.oosterboschmakelaardij.nl

**Vraagprijs € 479.500,- k.k.**

**AANVAARDING IN OVERLEG**

# BEGANE GROND



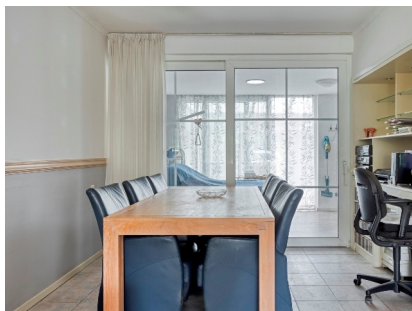
Onderhoudsvriendelijke voortuin.

## **ENTREE/HAL**

Overdekte entree.

Ontvangsthal met garderobehoek en trap naar de eerste verdieping.  
Betegeld toilet met staand closet en fonteintje.

# LIVING



## LIVING

Vanuit de hal kom je binnen in de royale living. De ruimte is lekker licht door de grote raampartij aan de voorzijde.

Wandafwerking met stucwerk voorzien van lambrisering en tegelvloer met vloerverwarming.



## UITBOUW

Via een kunststof schuifpui is de uitbouw te bereiken. Doordat deze ruimte apart afsluitbaar is, is de ruimte multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als tuinkamer of slaapkamer.

De afwerking is ook hier voorzien van gestucte wanden en plafond. Onder de zeilbedekking ligt ook vloerverwarming.

Aparte kunststof loopdeur en royale schuifpui naar de tuin.

# KEUKEN



## KEUKEN

Gesloten keuken met dubbele kunststof keukeninrichting met voldoende bergruimte en plavuizen vloer.

De keuken is desgewenst eenvoudig open te werken richting de woonkamer en de uitbouw voor een meer ruimtelijke indeling.

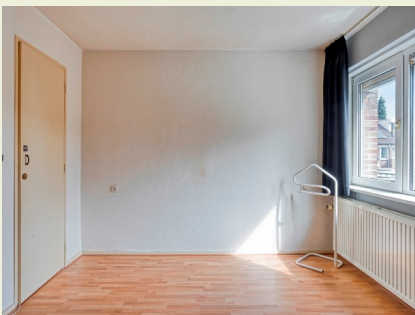
Verdiepte kelderkast met moderne metervoorzieningen.

De keuken is uitgerust met de volgende apparatuur:

- 5-pits kookplaat
- Afzuiging
- Koelkast
- Oven
- Vaatwasser



# EERSTE VERDIEPING



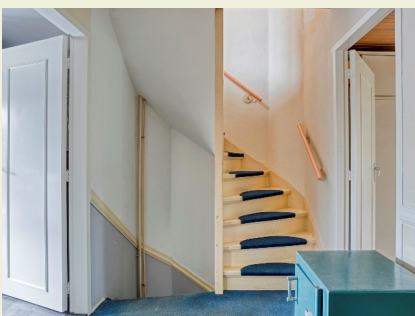
Overloop met toegang tot drie slaapkamers, badkamer en wasruimte.

## SLAAPKAMERS

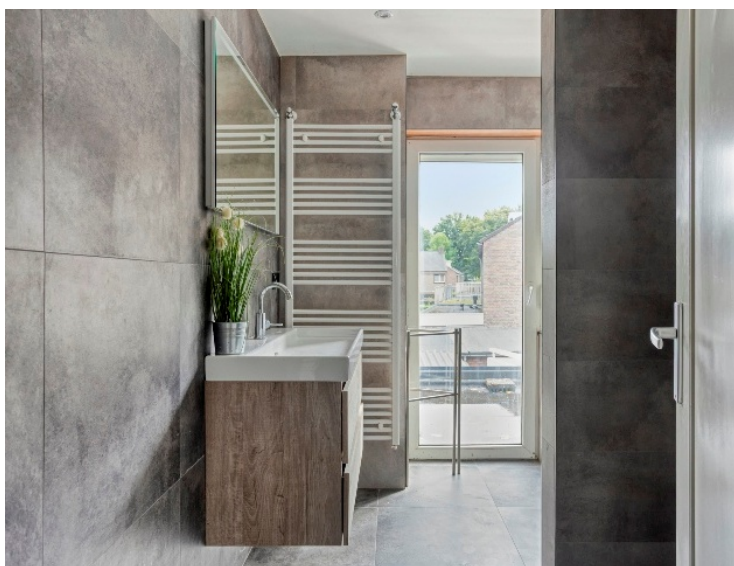
Slaapkamer 1 met extra inbouwkast ligt aan de achterzijde en krijgt de ochtendzon. Afwerking met stucwerk en laminaatvloer.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde met eveneens twee inbouwkasten, behangen wanden en vloer met zeilbedekking.

De derde slaapkamer is ideaal als berg- of computerkamer te gebruiken en is afgewerkt met behangen wanden en kurkvloer.



# BADKAMER



## BADKAMER

Moderne betegelde badkamer in hedendaagse grijs-bruine kleurstelling. Ruimtelijk ingericht met luxe badmeubel, fraaie designradiator en royale inloofdouche met regendouche.

Een tweede toilet (sanibroyeur) maakt het geheel compleet.

De kantelbare loopdeur richting het platte dak zorgt voor natuurlijke ventilatie.



## WASRUIMTE

Deze ruimte ligt centraal in het midden van de woning en was voorheen de badkamer.

Ideaal voor de opstelling van je wasapparatuur.

Ook biedt de ruimte mogelijkheden om de twee slaapkamers te verruimen door o.a. de inbouwkasten weg te halen.

# TWEEDE VERDIEPING



## ZOLDERKAMER

Via een vaste trap bereikbare zeer ruime zolderverdieping.

De ruimte is heerlijk licht en ruimtelijk opgezet door de twee dakkapellen die op beide dakvlakken zijn geplaatst. De dakkapellen zijn van kunststof met draai/kiepramen en hand bedienbare rolluiken.

Het dak is hier van binnenuit geïsoleerd en afgewerkt met stucplaten.

Opstelling HR ketel (AWB 2009) en praktische bergruimte onder de kapschuimte.

# BUITEN



## TUIN

Zonnige achtertuin op het zuidoosten gelegen, geheel bestraat en met brede afsluitbare achterom naar de brandgang. Hierdoor kun je gemakkelijk met een motor of scooter achterom.

Mede door de gunstige ligging heb je geen directe inzicht van de achterburen.

Het hele jaar door kun je fijn onder de aluminium overkapping zitten. Kortom, een tuin met mogelijkheden.



## BERGING

Ruime stenen berging met plat dak. De berging is voorzien van elektra en is prima te gebruiken als opslag, stallen van je fiets of als hobby ruimte.

Tweede berging van betonplaten met dubbele openslaande deuren, ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld een motor.

## OMGEVING

Meteen om de hoek is een parkeergelegenheid aanwezig en kunnen de kinderen lekker spelen in het aanliggende park. De woning ligt ideaal nabij diverse scholen, kinderopvang en het Catharina ziekenhuis.

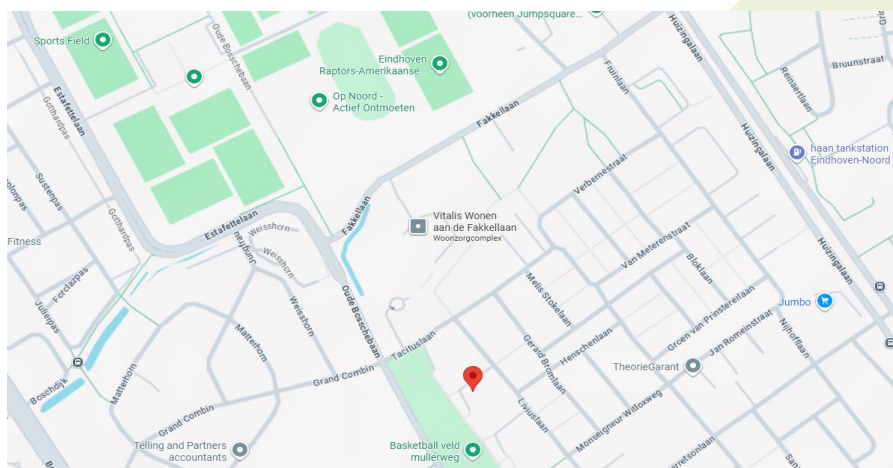
Op loopafstand van winkelcentrum Gerritsonlaan, buurtcentrum de Hoeksteen en natuurlijk de vele sportieve voorzieningen die sportpark Woensel Noord u te bieden heeft.

Direct rondom de woning zijn er diverse fiets- en wandelpaden toegankelijk die een prima aansluiting hebben op de uitvalswegen richting stadscentrum, Achtse Barrier en winkelcentrum Woensel XL.



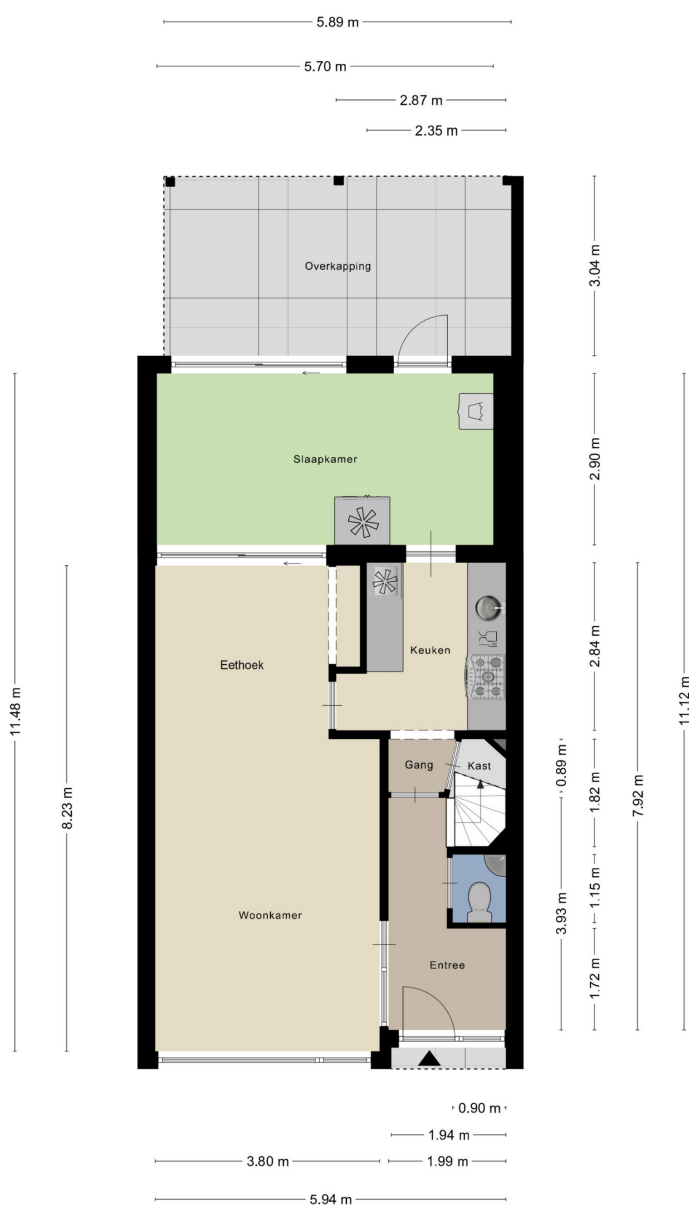
## ALGEMEEN

- 4 slaapkamers
- Grotendeels v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Royale aanbouw over de volle breedte (ca. 2017)
- Vernieuwde dakpannen (2007) en dakisolatie van binnenuit.
- Geïsoleerde vloer met vloerverwarming en na-geïsoleerde buitenmuren (ca 2023)
- Twee royale dakkapellen
- Aluminium overkapping ca. 2022
- Woning is rond 1996 grotendeels gemoderniseerd
- Woonoppervlakte ca. 145 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 162 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 515 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar ca. 1961
- Centrale ligging
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Ideaal voor jonge gezinnen
- Kadastrale gegevens:
  - Gemeente Woensel;
  - sectie P;
  - nummer 192;
  - grootte; 1 a 62 ca;



## SITUATIE

# PLATTEGROND 2D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BEGANE GROND**

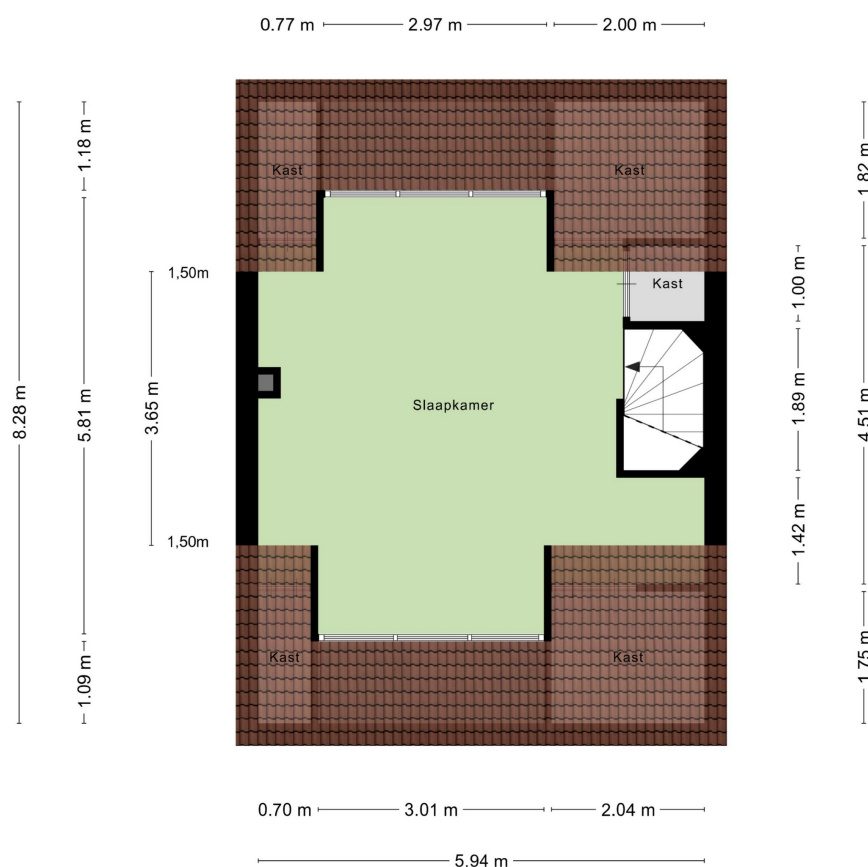
# PLATTEGROND 2D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**EERSTE VERDIEPING**

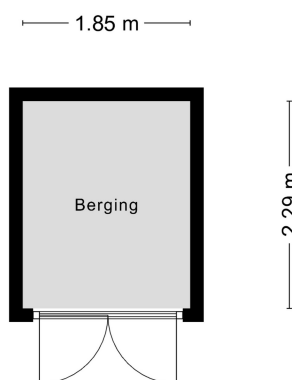
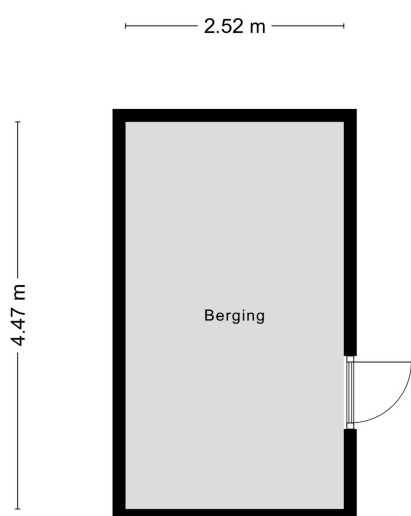
# PLATTEGROND 2D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**ZOLDER**

# BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

BERGING

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterbosch Makelaar



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                     |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       | kadaster |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Woensel  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Huisnummer                       | Sectie              | P        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 192      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Administratieve kadastrale grens |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bebouwing                        |                     |          |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |          |

# BIJZONDERHEDEN

## BEZICHTIGING

- Om een goede en volledige indruk van de woning te krijgen, is een bezichtiging aan te raden. Voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

## AANSPRAKELIJKHEID

- Alle informatie is vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Elk aanbod geschiedt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Tekst, maten, tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Hoewel de brochure met uiterste zorg is samengesteld kunnen aan de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend.

## WAARBORG SOM

- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper wordt in de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs opgenomen.

## REACTIE

- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom op prijs als u ons binnen enkele dagen na de bezichtiging op de hoogte stelt van uw bevindingen.

Uiteraard zijn wij graag bereid om geheel vrijblijvend met u de mogelijkheden van verkoop van uw huidige woning en/of de financiering van uw nieuwe woning te bespreken. Kijkt u voor onze uitgebreide dienstverlening op de website.

Op onze dienstverlening zijn de algemene consumentenvoorwaarden van VastgoedPro (LMV) van toepassing

- **OOSTERBOSCH MAKELAARDIJ**
- T +31 (0)40 842 52 65
- F +31 (0)40 848 49 70
- [info@oosterboschmakelaardij.nl](mailto:info@oosterboschmakelaardij.nl)
- [www.oosterboschmakelaardij.nl](http://www.oosterboschmakelaardij.nl)