broekx
MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



Generaal van Merlenstraat 22

Eindhoven

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Kenmerken

Soort woning	**eengezinswoning**
Bouwjaar	**1994**
Woonoppervlakte	**118 m²**
Perceeloppervlakte	**176 m²**
Aantal slaapkamers	**4**
Energielabel	**A**

Vlakbij Winkelcentrum WoensXL en het Catharina Ziekenhuis staat deze energiezuinige eengezinswoning uit 1994. De woning biedt een opvallend brede woonkamer met uitgebouwde erker, moderne open keuken, vier slaapkamers en een diepe, onderhoudsarme achtertuin met aluminium terrasoverkapping. Dankzij de negen zonnepanelen (2023), energielabel A en een uitstekende staat van onderhoud is dit huis klaar voor de toekomst.



Omschrijving

HIGHLIGHTS

* Energielabel A met 9 zonnepanelen (2023)
* Brede woonkamer met uitgebouwde erker
* Moderne open hoekkeuken met complete inbouwapparatuur
* Vier slaapkamers, inclusief zolderkamer met dakkapel
* Diepe, onderhoudsarme achtertuin met overkapping, berging en overdekte achterom
* Optioneel is een garagebox beschikbaar (EUR 32.500 k.k.) voor extra bergruimte of het parkeren van een auto.

OMGEVING

De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum WoensXL met een ruim aanbod aan winkels. Het Catharina Ziekenhuis, scholen, zorgvoorzieningen en HOV-openbaar vervoer zijn eveneens dichtbij. Via de omliggende hoofdwegen rij je snel richting de A2, A50 en A58. De buurt is prettig en groen, met diverse speelplekken en voorzieningen in de omgeving.

Begane grond

Entree
Via de voordeur kom je in de hal met tegelvloer, vernieuwde meterkast en licht betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.

Woonkamer
Vanuit de hal stap je de brede woonkamer in. De uitgebouwde erker aan de voorzijde zorgt voor extra licht en ruimte en biedt een prettige zitplek met zicht op de straat. De doorlopende sfeervolle tegelvloer is praktisch en onderhoudsvriendelijk.

Aan de achterzijde is ruimte voor een eettafel, dicht bij de keuken en met zicht op de tuin.

Keuken
De open keuken ligt aan de tuinzijde en heeft een moderne hoekopstelling met veel kastruimte en werkblad. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur: koelkast, combimagnetron, oven, vaatwasser, inductiekookplaat en vlakscherm afzuigkap. Via de keuken loop je zo het overdekte terras en de achtertuin in.





















Eerste verdieping

Slaapkamers
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers. Door de rechte gevels zijn de kamers goed in te richten met bed, kast en eventueel een bureau.

Badkamer
De licht betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, aparte douche, wastafel en tweede toilet. De neutrale afwerking maakt het eenvoudig om de ruimte naar eigen smaak verder aan te kleden.









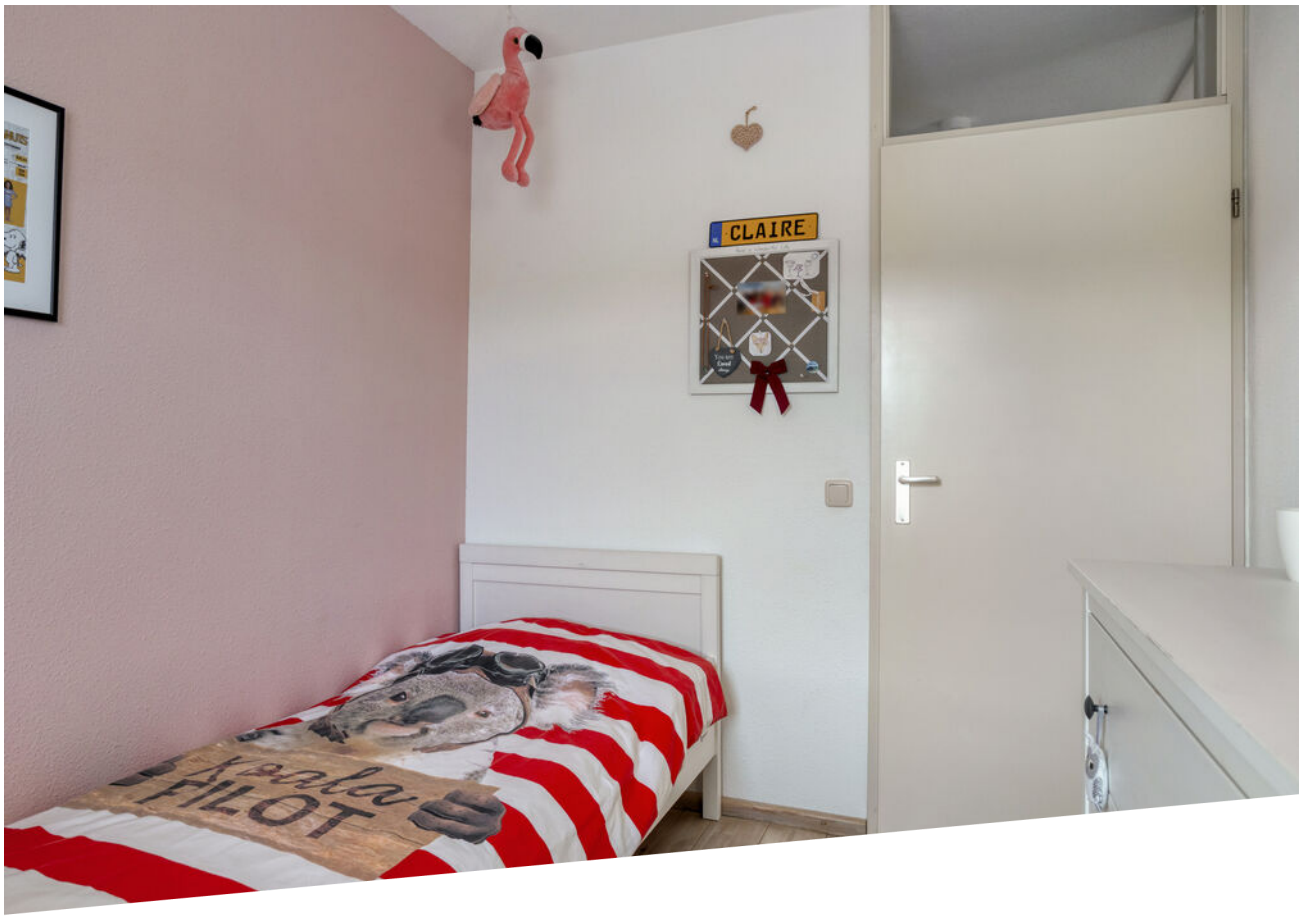











CLAIRE
PILOT

Tweede verdieping

Voorzolder
Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de HR-combiketel (Vaillant, 2009) en bergruimte. Hier is tevens plaats voor wasapparatuur.

Extra slaapkamer
De volwaardige zolderslaapkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra licht en stahoogte is. Onder de knieschotten is handige bergruimte aanwezig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.







Tuin

Keurig aangelegde voortuin. De achtertuin is diep, onderhoudsarm aangelegd en biedt veel privacy. Direct achter de woning ligt een terras met aluminium terrasoverkapping, zodat je ook bij minder weer prettig buiten kunt zitten. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en is er een overdekte achterom.

Optioneel is een garagebox beschikbaar (EUR 32.500 k.k.) voor extra bergruimte of het parkeren van een auto.



















Begane grond



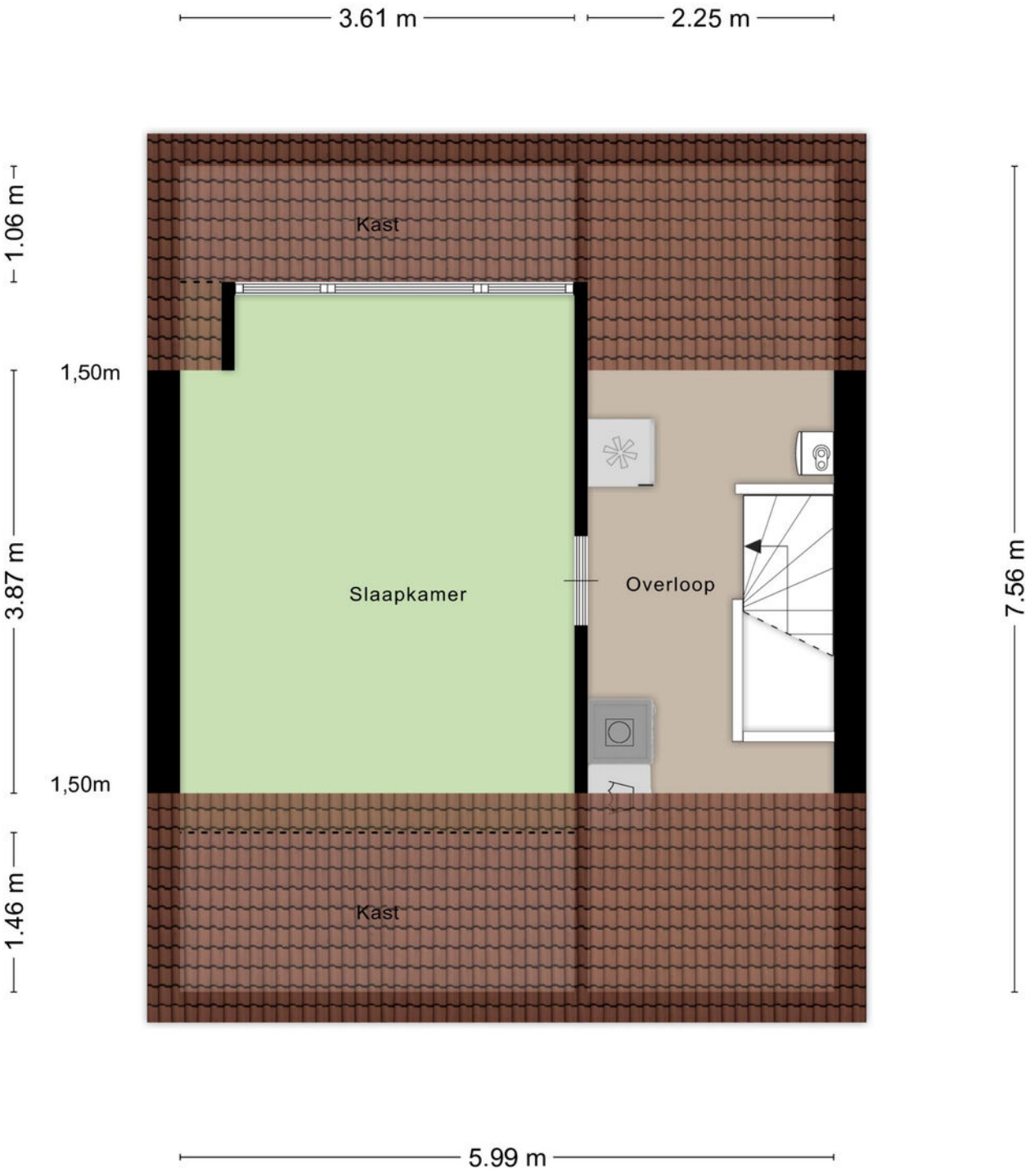
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



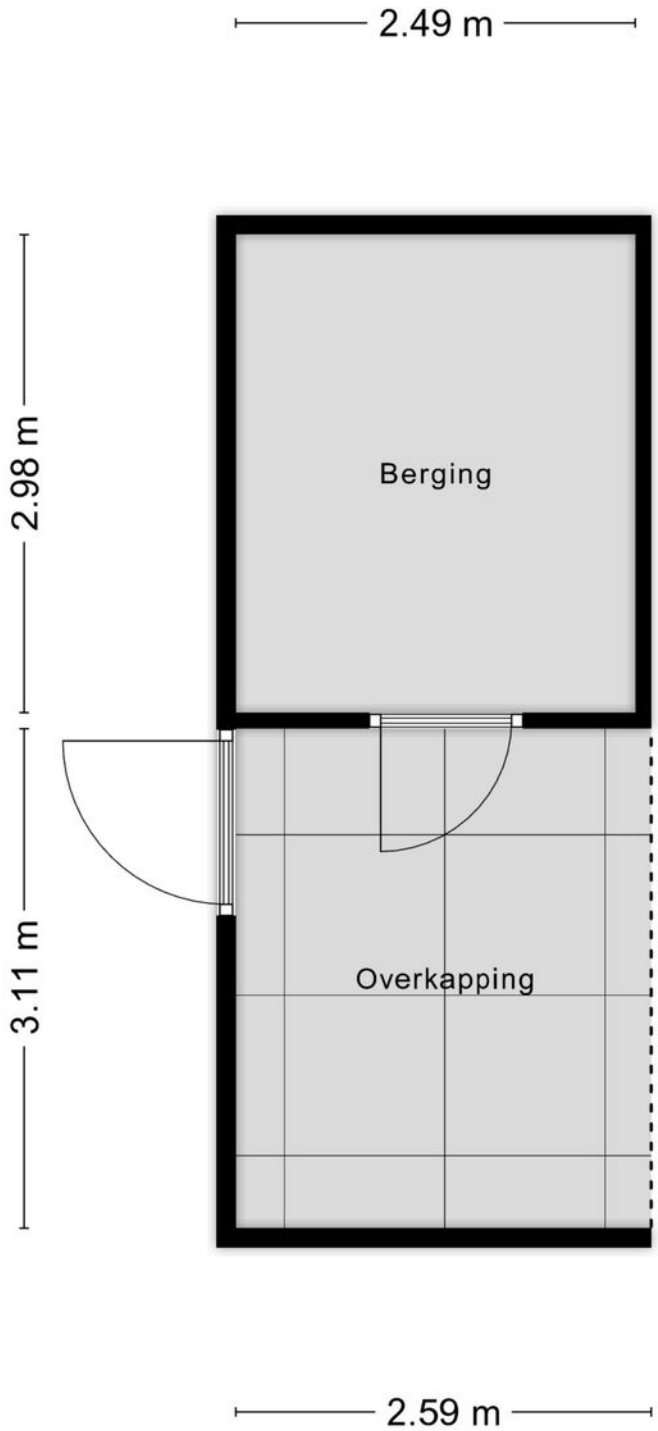
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



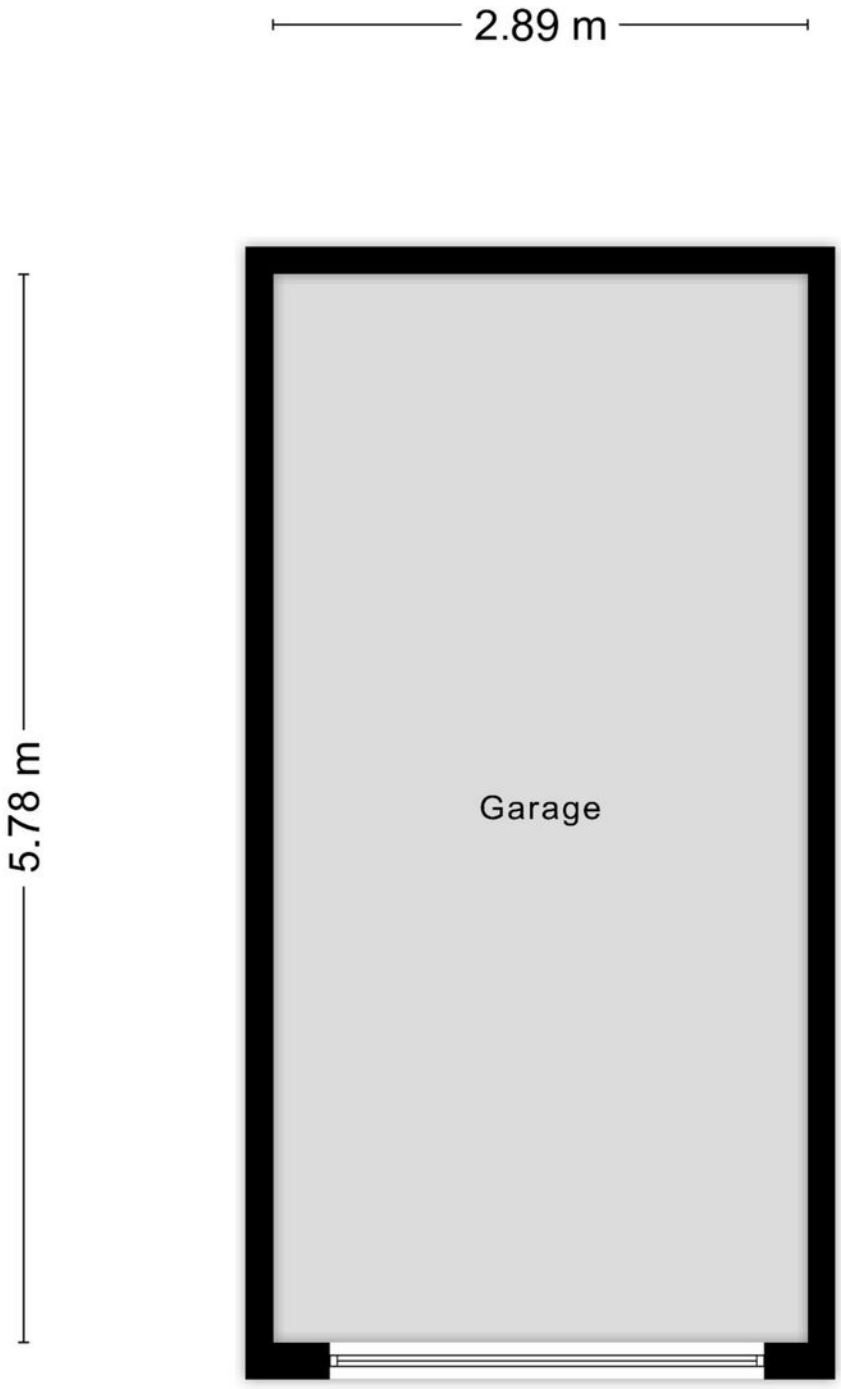
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

Garage

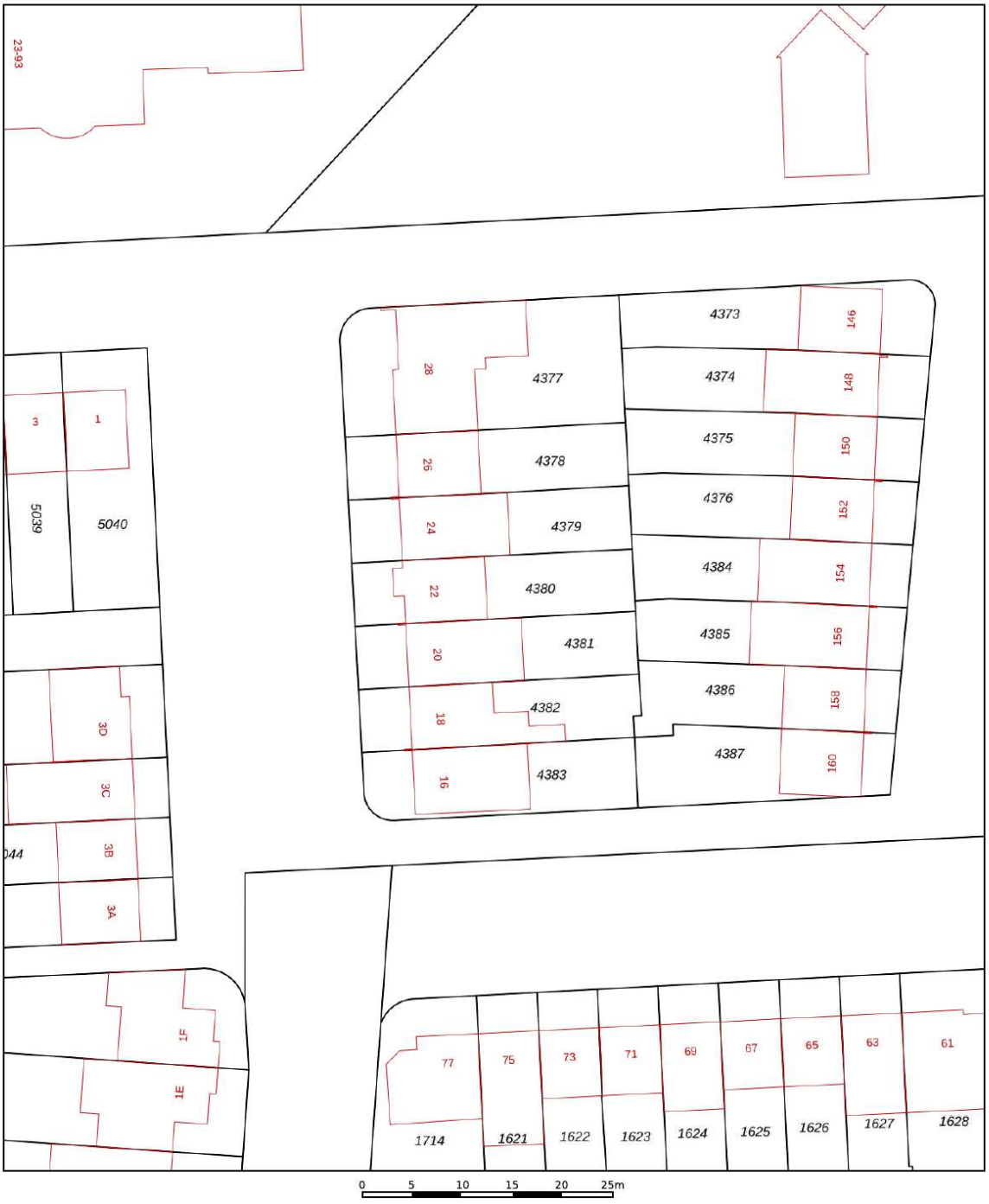


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

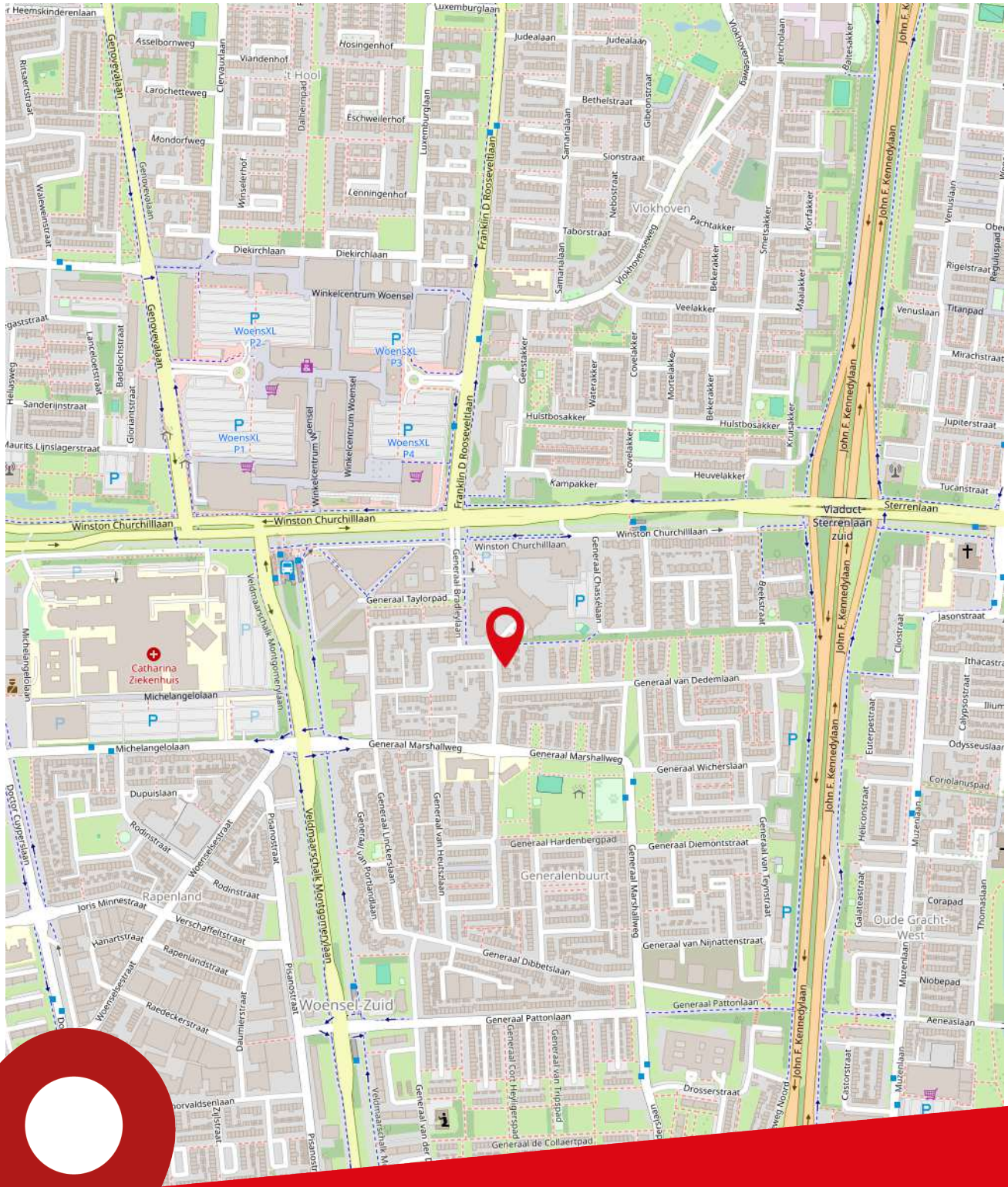
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woensel
Sectie	L
Perceel	4380

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

Locatie op kaart



Generaal van Merlenstraat 22
Eindhoven

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			❮
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			❮
- gordijnen			❮
- overgordijnen			❮
- lamellen			❮
- (losse) horren/rolhorren	❮		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	❮		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	❮		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	❮		
- (gas)fornuis	❮		
- afzuigkap	❮		
- oven	❮		
- combi-oven/combimagnetron	❮		
- koel-vriescombinatie	❮		
- vaatwasser	❮		
- Quooker	❮		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	❮		
- toiletrolhouder	❮		
- fontein	❮		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	❮		
- douche (cabine/scherm)	❮		
- wastafel	❮		
- planchet	❮		
- toilet	❮		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	❮		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	❮		
(Voordeur)bel	❮		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	❮		
Rookmelders	❮		
(Klok)thermostaat	❮		
Screens	❮		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	❮		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	❮		
Zonnepanelen	❮		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	❮		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	❮		
Beplanting	❮		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	❮		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	❮		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	❮		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	❮		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	❮		



Over ons

Ben je op zoek naar een goede NVM makelaar in de regio Eindhoven voor de (ver)koop van jouw huis? Al ruim 80 jaar behoort Broekx Makelaardij & Hypotheken tot de top van makelaars in Eindhoven. Als derde generatie van een echt familiebedrijf combineren wij ouderwetse service met de meest innovatieve technieken om jouw woning voor de beste prijs te verkopen of aan te kopen. Niet voor niets zijn wij als beste makelaar in Eindhoven beoordeeld op Funda, Trustoo en Advieskeuze.

Alle diensten onder één dak
In een enthousiast team met uitsluitend gecertificeerde medewerkers hebben we alle woondisciplines samengevoegd, zoals: verkoop, aankoop, taxatie, hypotheek en verzekeringen.

Kwaliteit
Dankzij de kwaliteitseisen van branchevereniging NVM weet je zeker dat je een professional in de hand neemt. Zo worden onze makelaars continu bijgeschoold, geldt de NVM-erecode en zijn wij onderworpen aan tuchtrechtspraak. Onze financiële adviseurs zijn erkend en aangesloten bij de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH). De bij SEH aangesloten adviseurs zijn door hun opleiding en ervaring bewezen deskundig en worden jaarlijks bijgeschoold middels permanente educatie.

Tevredenheidsgarantie
Op alle diensten geldt onze tevredenheidsgarantie! Lukt het ons niet om jouw woning te (ver)kopen of ben je ontevreden over onze dienstverlening? Dan heb je de mogelijkheid de opdracht tot dienstverlening op elk gewenst moment te beëindigen zonder dat je ons courtage en/of advieskosten verschuldigd bent.

Ons team



Albert Broekx

NVM Makelaar RMT
Erkend Financieel Adviseur



Mart Broekx

Erkend Financieel Adviseur



Tom Stabèl

NVM Makelaar RMT



Kirsten van Loenen

Medewerker binnendienst



Joanne Baptiste

Officemanager

Onze klanten beoordelen ons op funda met een

9,4

Broekx Makelaardij & Hypotheken.

Stappenplan woning kopen

Heb je naar aanleiding van de bezichtiging interesse in de woning?

Ja

Nee,
vraag naar onze mogelijkheden voor aankoopbegeleiding

Ben je er financieel klaar voor?

Ja

Nee,
Vraag een vrijblijvend hypotheekgesprek bij een van onze adviseurs aan.

Ben je van plan een bod uit te brengen?

Ja

Nee

Breng een bod uit
Het bepalen van jouw bod:

- Bekijk of de woning een biedingstermijn heeft ingesteld of dat er na het uitbrengen van het bod nog ruimte voor onderhandeling is.
- Bij een biedingstermijn breng je direct jouw beste bod uit. De verkoper kiest daarna een koper uit alle biedingen.
- Geef bij jouw bod direct alle voorwaarden aan, zoals datum ontbindende voorwaarden, datum overdracht, overname roerende zaken.

Is jouw bod geaccepteerd?

Ja

Hoe nu verder?

- Datum ontbindende voorwaarden/ overdracht/ waarborg overeenstemmen met verkoper
- Concept koopovereenkomst wordt opgesteld
- Wijzigingen/vragen mogen doorgegeven worden
- Koopovereenkomst wordt uitgezet om te ondertekenen
- Koopovereenkomst wordt doorgestuurd naar notaris
- Waarborgsom dient tijdig overgemaakt te worden
- Eindinspectie wordt bij de woning uitgevoerd
- De overdracht vindt plaats bij de notaris.

Nee,
dan ontvangt je bericht van ons

Bekijk deze woning online



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Notities

Notities

broekx
MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN

Kantoor
Geldropseweg 159
5611 SG Eindhoven

Openingstijden
Maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 17:30 uur
’s Avonds en in het weekend op afspraak

Telefoon
040 - 243 57 47

Internet
www.broekx.nl

NVM
Erkend Hypotheek adviseur