

Moois van



Metselaars
makelaardij



Agatha Christelaan 7
Eindhoven



Agatha Christelaan 7, Eindhoven

Agatha Christelaan 7 is een ruime tussenwoning met verrassend veel leefruimte. De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, waardoor beneden een fijne woonruimte is ontstaan met volop plek om samen te eten en te zitten. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een grote zolderkamer, een luxe badkamer en een tuin op het westen is er ruimte voor het hele gezin. Daarbij is ook aan comfort en energie gedacht, met airconditioning, rolluiken, 15 zonnepanelen en energielabel A+.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: **123 m²**

Inhoud: **437 m³**

Perceeloppervlakte: **153 m²**

Bouwjaar: **1996**

Energielabel: **A+**

- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote vierde slaapkamer op de tweede verdieping met de mogelijkheid de kamer te splitsen tot 2 slaapkamers
- Hoog plafond tot in de nok op de tweede verdieping
- Veel extra bergruimte achter de knieschotten
- Luxe en compleet vernieuwde badkamer
- Airconditioning in twee slaapkamers
- Rolluiken op de eerste verdieping
- Open keuken met Quooker en diverse inbouwapparatuur
- Cv ketel uit 2023, 15 zonnepanelen en Energielabel A+
- Achtertuin op het westen en eigen achterom



BEGANE GROND

ENTREE

Via de voordeur kom je binnen in een brede hal met een verzorgde afwerking. Vanuit hier zijn het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar. De trap is voorzien van vloerbedekking en de wanden langs de trap zijn gestuct.

TOILET

Het toilet heeft een combinatie van roze en grijze tinten en is uitgevoerd met grijze vloer en wandtegels. De ruimte beschikt over een wandcloset en een fonteintje.

WOONKAMER

Vanuit de hal stap je de lange en brede leefruimte binnen. De massieve white wash eikenhouten vloer loopt door over de begane grond en vormt samen met de glad gestucte wanden een rustige basis.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is over de volledige breedte uitgebouwd. Hierdoor is er volop ruimte voor een royale zithoek. De openslaande deuren zorgen voor veel contact met de tuin en geven direct toegang tot het terras.

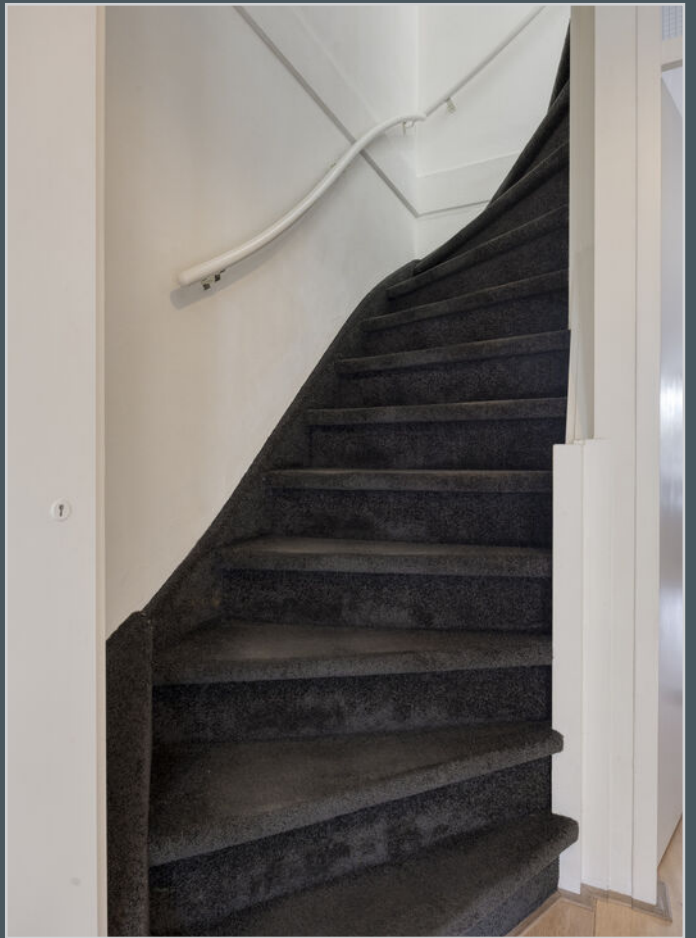
Midden in de woning bevindt zich onder de trap een praktische voorraadkast. Ideaal voor boodschappen, huishoudelijke spullen en andere zaken die je graag uit het zicht opbergt. De woonkamer wordt verwarmd met radiatoren.

KEUKEN

De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit over het straatbeeld. Zeker wanneer de zon naar binnen schijnt, is dit een prettige en lichte plek om de dag te beginnen.

De keuken is uitgevoerd in een dubbele wandopstelling. Aan de rechterzijde bevindt zich het werkblad met spoelbak, Quooker, 5 pits gasfornuis en vaatwasser.

Aan de andere zijde staat een hoge kastenwand met koelkast en vriezer, bergruimte en een gecombineerde oven en magnetron. Ook is hier een ingebouwde koffiemachine aanwezig, waarbij de maalfunctie momenteel niet functioneert. Door de opstelling blijft er veel werkruimte over en staat de keuken in open verbinding met de rest van de begane grond.











EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk.

De verdieping is verzorgd afgewerkt met laminaatvloer en gestucte wanden. De grote raampartijen zorgen op verschillende plekken voor veel daglicht. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

SLAAPKAMER ACHTERZIJDE

Aan de achterzijde ligt een fijne slaapkamer met uitzicht op de tuin. De kamer wordt op dit moment gebruikt als walk-in closet, maar is door het formaat ook prima geschikt als kinderkamer, slaapkamer of werkruimte.

MASTER BEDROOM

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt zonder moeite plaats aan een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht. Daarnaast beschikt de kamer over een rolluik en airconditioning, waardoor de temperatuur ook tijdens warme dagen prettig blijft.

SLAAPKAMER VOORZIJDE

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als kantoor. Door het formaat is dit echter ook een volwaardige slaapkamer. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten.

Ook deze kamer beschikt over een eigen airconditioning en rolluik.

BADKAMER

De badkamer is compleet vernieuwd in 2020 en ruim opgezet. De grijze vloer en wandtegels geven de ruimte een rustige uitstraling en de verlichting is verdeeld over twee delen met inbouwspots.

Er is een royaal ligbad, een dubbele wastafel met meubel en een wandcloset. De ruime inloopdouche is voorzien van een regendouche en een glazen douchewand.

Ook aan het comfort is gedacht. Zo beschikt de badkamer over elektrische vloerverwarming en ingebouwde speakers. Een fijne ruimte waar alles aanwezig is voor zowel een snelle douche als een rustig moment in bad.





TWEEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie en de cv ketel uit 2023. Ook op deze verdieping is aan bergruimte gedacht. Achter de knieschotten kunnen spullen netjes uit het zicht worden opgeborgen.

SLAAPKAMER 4

De zolderkamer is opvallend ruim en heeft een hoog plafond dat doorloopt tot in de nok. De pvc vloer en glad gestucte wanden zorgen voor een verzorgde afwerking. Aan de voorzijde en achterzijde is een kunststof dakraam geplaatst. Hierdoor komt aan beide kanten daglicht binnen en kan de ruimte op natuurlijke wijze worden geventileerd.

Door het formaat en de indeling is er zelfs de mogelijkheid om hier twee afzonderlijke slaapkamers van te maken. Daarmee biedt deze verdieping veel vrijheid voor een groter gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook achter de knieschotten is extra opbergruimte aanwezig.



EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin vormt een nette overgang tussen de woning en de straat. In de directe omgeving is openbaar parkeren mogelijk.

ACHTERTUIN

De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier vooral later op de dag van de zon kunt genieten. Direct aan de woning ligt een betegeld terras met voldoende plaats voor een tuintafel of loungeset. De tuin is verder ingericht met een border met planten en tuinverlichting. Hierdoor ziet de tuin er ook in de avond verzorgd uit.

Achter in de tuin staat een stenen berging met extra schappen en planken voor de nodige bergruimte. Fietsen, tuingereedschap en andere spullen kunnen hier eenvoudig worden opgeborgen. Via de poort is er een achterom naar het buurtpad.

OMGEVING LIGGING

De woning ligt in de Engelse wijk van Blixembosch, een ruime woonwijk in het noorden van Eindhoven. De wijk is herkenbaar aan de gevarieerde bouwstijl en de rustige woonstraten en is populair bij gezinnen.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver. In Blixembosch zijn winkels, scholen, kinderopvang en verschillende sportvoorzieningen aanwezig. Ook voor een wandeling of fietstocht zijn er in en rondom de wijk verschillende mogelijkheden.

Het centrum van Eindhoven is goed bereikbaar en ook de aansluiting op de belangrijke uitvalswegen is gunstig. Via de noordzijde van de stad rijd je snel richting onder andere de A50 en andere doorgaande wegen rondom Eindhoven. Binnen enkele minuten ben je op de J.F. Kennedylaan, waardoor ook het centrum van Eindhoven en de diverse snelwegen (A2, A50 en A58) eenvoudig te bereiken zijn.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Agatha Christielaan



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

W

5038

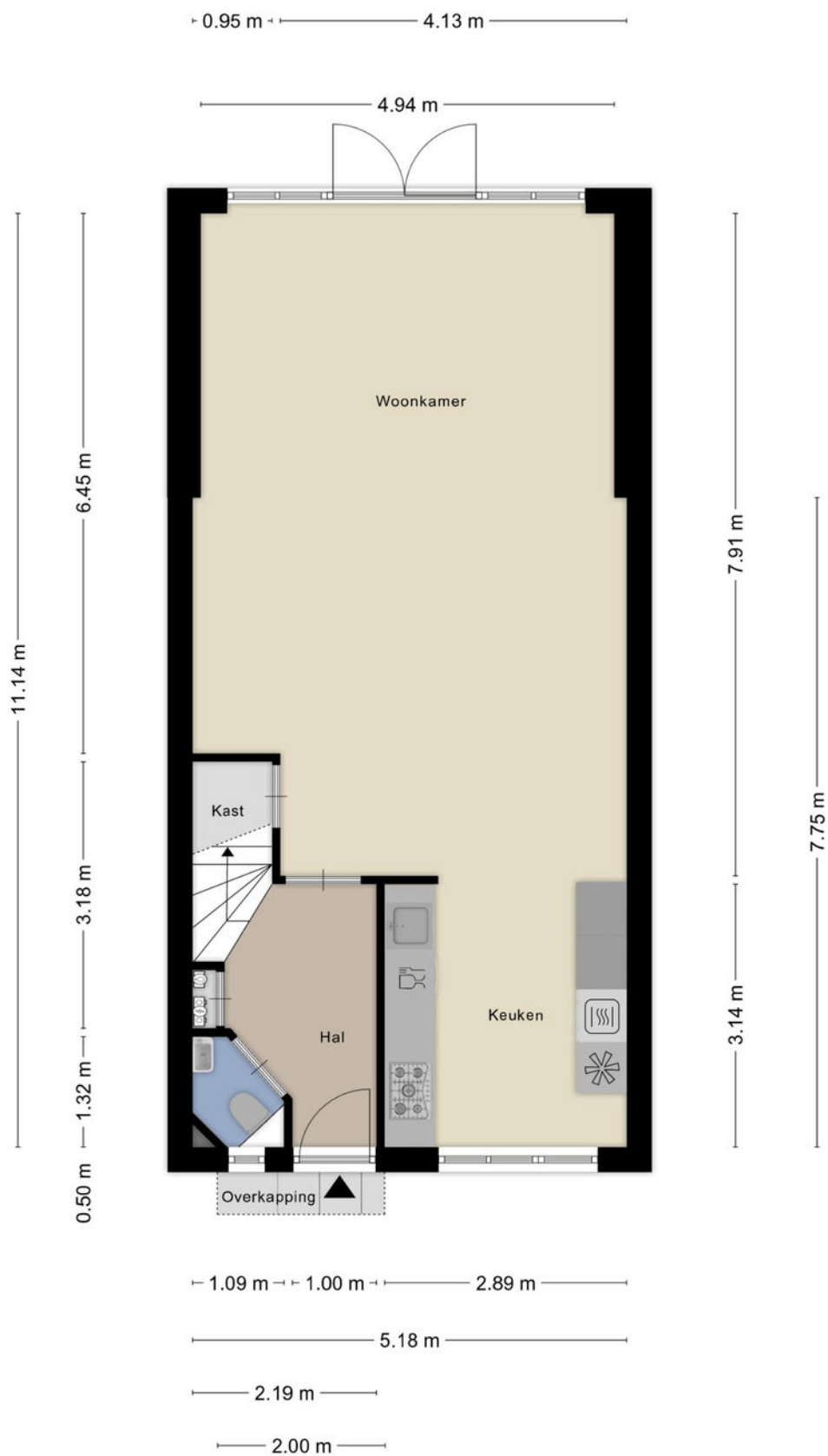
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026

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.

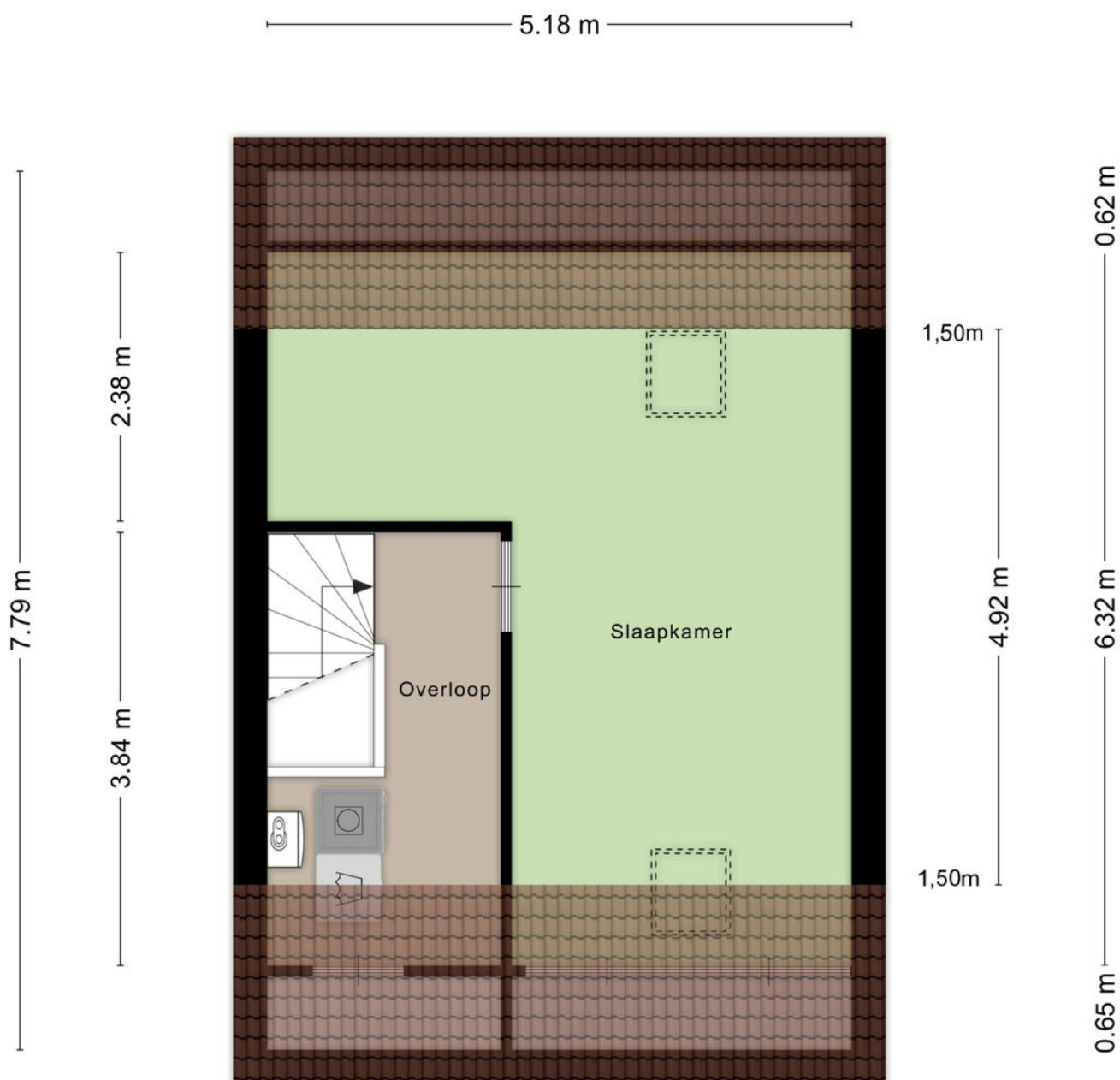
kadaster



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

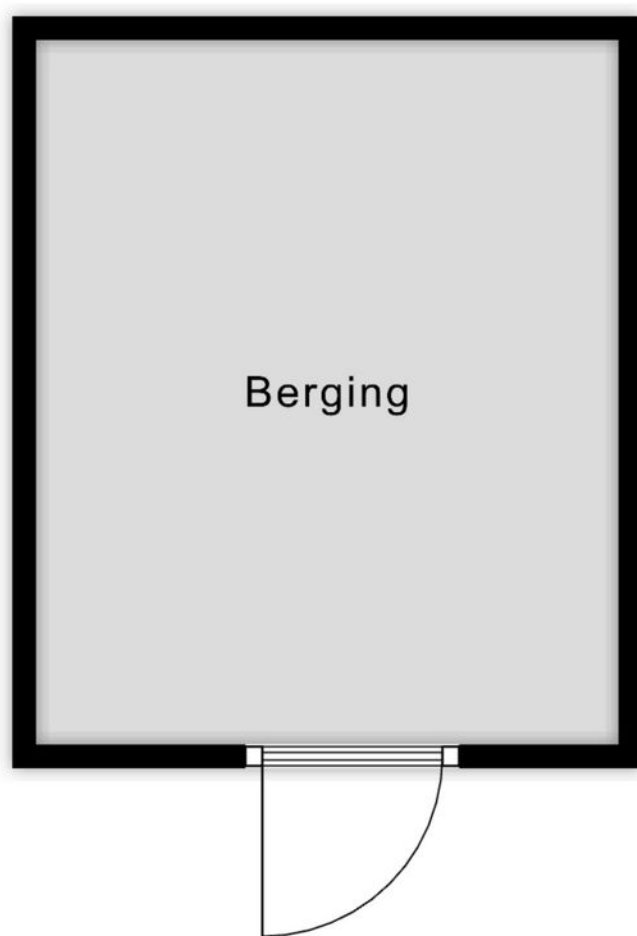


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.44 m



2.95 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Steigerbuizen inloopkast	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
- koffiezetapparaat	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/schermb)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel		☒	
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat			☒
Airconditioning	☒		
Screens	☒		
Rolluiken	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		☒	
Waterslot wasautomaat		☒	
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	☒		
Beplanting	☒		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	☒		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		

EXTRA INFORMATIE

Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kapers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.

Over Metselaars Makelaardij

Wie zijn wij en wat doen we



Wie wij zijn en wat we doen

Wij zijn Metselaars Makelaardij. Geen gladde verkooppraatjes, maar mensen met kennis van zaken én gevoel voor de mens achter de woning. We kennen de lokale markt als geen ander en houden van duidelijke communicatie. Je weet bij ons altijd waar je aan toe bent. We geloven dat een huis verkopen niet alleen over stenen gaat, maar juist ook over mensen, momenten en toekomstplannen. Daarom denken we mee, geven eerlijk advies en regelen alles tot in de puntjes. Of het nu gaat om de juiste vraagprijs, een slimme strategie of het begeleiden van bezichtigingen: wij zorgen dat jouw woning opvalt én verkocht wordt.

Thuis in Brabant – sinds 1970

Metselaars Makelaardij is een echt familiebedrijf. Oprichter Tom Metselaars verruilde in 1970 zijn geboortestad Nijmegen voor Nuenen om daar als makelaar aan de slag te gaan. Al snel begon hij zijn eigen kantoor, midden in een lastige woningmarkt, maar met succes. Zijn vrouw Heleen stapte al snel mee in het bedrijf en jarenlang werkten ze samen met collega Elly vanuit hun huis in Nuenen-Zuid.

In 2006 sloot zoon Mathijs aan, gevolgd door zijn vrouw Kim. Het bedrijf groeide stevig door, zelfs in crisistijd. We namen portefeuilles over van collega's, verhuisden naar een groter kantoor en breidden ons team uit.

In 2014 kwam Vollenbroek Makelaars erbij, gericht op exclusieve woningen en wat als zusterbedrijf van Metselaars Makelaardij de top van de woningmarkt bewerkt. Een jaar later verhuisden we naar ons huidige kantoor aan de Berg in Nuenen.

Vandaag de dag werken we met een hecht en ervaren team aan het waarmaken van woonwensen. Wat de markt ook doet, wij blijven er staan voor onze klanten.



Berg 19
5671 CA Nuenen



040-2833057



info@metselaarsmakelaardij.nl



Je vertrouwen waard

Kijk voor ons complete woningaanbod op
metselaarsmakelaardij.nl

Berg 19 • 5671 CA Nuenen • 040 283 30 57 • info@metselaarsmakelaardij.nl

