kennis makelaardij



Roerstraat 64, Eindhoven

kennis makelaardij



KENMERKEN

BOUWJAAR
1991

WOONOPPERVLAKTE
148 m²

ENERGIELABEL
A

INHOUD
567 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
335 m²

AANTAL SLAAPKAMERS
4

Royaal en comfortabel gelijkvloers wonen op een groene locatie

Royale drempelvrije twee-onder-een-kap semi-bungalow met eigen oprit, vier slaapkamers, twee badkamers, waarvan eentje en suite bij hoofdslaapkamer begane grond, ruime living met airconditioning en vloerverwarming volledige begane grond, gelegen in de rustige groene en kindvriendelijke wijk Acht. Een zonnige achtertuin op het zuidoosten, meerdere terrassen, een fijne overkapping en 11 zonnepanelen maken het plaatje compleet!

De woning is gelegen in het karakteristieke Kerkdorp Acht, onderdeel van de wijk Achtse Molen in stadsdeel Woensel-Noord. Hier geniet u van een rustige, groene woonomgeving met de gemoedelijke sfeer van een dorp en alle voordelen van de stad binnen handbereik.

De basisschool en de gezellige dorpskern bevinden zich op slechts enkele minuten loopafstand. De toekomstige ASML-campus ligt op slechts enkele minuten afstand en ook Eindhoven Airport, Strijp-S en Strijp-T zijn uitstekend bereikbaar. Daarnaast bevinden ASML en het Máxima Medisch Centrum zich op circa 12 autominuten.
Hier woont u in een rustige, groene omgeving met de dynamiek van de Brainportregio binnen handbereik.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1991
- Energielabel A
- Twee badkamers, waaronder één badkamer en suite begane grond
- Drempelvrije begane grond
- Vloerverwarming begane grond
- Praktische inpandige berging met eigen toegang vanaf oprit
- 11 zonnepanelen uit 2022
- Dakbedekking platdak circa twee jaar geleden vernieuwd
- Gunstige ligging ten opzichte van Eindhoven Airport, Strijp-S, Strijp-T en belangrijke uitvalswegen
- ASML en Máxima Medisch Centrum op circa 12 autominuten
- Basisschool bevindt zich op korte loop-/fietsafstand (ongeveer 300 meter)





Welkom!

Via de brede oprit en groene voortuin bereikt u de overdekte entree. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een bijzonder royale statige hal. De marmeren vloer geeft de ruimte een rustige en luxe uitstraling. Deze vloer loopt door naar de living, keuken en slaapkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van toiletruimte).

In de hal bevinden zich de meterkast met slimme meter, de trapopgang naar de verdieping, de deur naar een ruime berging, de deur naar de living en halfopen keuken en naar de half betegelde toiletruimte, voorzien van een toilet, fonteintje en raam voor natuurlijke ventilatie.





Living

De royale L vormige living die zich kenmerkt door een speelse indeling en een aangename hoeveelheid daglicht. Twee grote raampartijen en een brede schuifpui zorgen voor een open en lichte sfeer. De schuifpui biedt direct toegang tot het overdekte terras. De afmetingen en indeling bieden volop mogelijkheden voor het creëren van verschillende zitplekken. De living is voorzien van airconditioning en een trapkast voor extra bergruimte.









Halfopen keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken deze is uitgerust met een dubbele spoelbak, een vierpits keramische kookplaat met warmhoud zone en een afzuigkap. Daarnaast is een los keukenmeubel aanwezig met een combi-oven, koelkast en een afzonderlijke vriezer. De ruime boven- en onderkasten bieden voldoende plaats voor servies, kookgerei en voorraad.

De keuken is functioneel ingericht en biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren.



Slaapkamer

Een groot pluspunt van deze woning is de royale slaapkamer op de begane grond. De ruimte biedt moeiteloos plaats aan een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Het brede raam en de loopdeur met bovenlicht zorgen voor een prettige lichtinval en geven direct toegang tot het terras en de achtertuin. Zo geniet u vanuit uw slaapkamer van een fijne verbinding met buiten.

De aangrenzende badkamer is bereikbaar via een praktische schuifdeur en is volledig betegeld. De ruimte beschikt over een douchecabine, toilet, wastafelmeubel met opbergruimte en mechanische ventilatie.
Deze combinatie maakt de woning bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers wilt wonen, zonder in te leveren op ruimte en comfort. (De aanwezige kledingkast in de slaapkamer is ter overname).







Berging

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich een ruime, praktische berging met een eigen toegangsdeur vanaf de oprit. De ruimte is betegeld en beschikt over een schrobputje, de cv-installatie en de verdeler voor de vloerverwarming. Dankzij de directe toegang van buitenaf is deze ruimte ook bijzonder geschikt voor het opbergen van fietsen en andere spullen.

Verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de verdieping die toegang biedt tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een bijzonder royale slaapkamer met volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en uitgebreide kastruimte. Het schuine dak is voorzien van een dakkapel met grote raampartij met in het midden een uitzetraam dit zorgt voor een prettige lichtinval. De vloer is voorzien van vinyl welke doorloopt over de gehele verdieping.
Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers. De eerste heeft een groot dakraam met verduisterend rolgordijn en biedt een fijn uitzicht op de achtertuin. De andere slaapkamer heeft een uitzetraam.









Badkamer

De tweede badkamer, op 1e verdieping, is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en heeft een frisse uitstraling. De ruimte beschikt over een ligbad om heerlijk te ontspannen, een wastafelmeubel met kastruimte en spiegel, een toilet, radiator en mechanische ventilatie. Een complete badkamer met mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren.





Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de verschillende terrassen vindt u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De aanwezige beplanting en erfafscheidingen zorgen voor een groene uitstraling en een prettig gevoel van privacy. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, waar u comfortabel beschut kunt zitten. Via de zijkant van de woning beschikt de tuin over een eigen achterom. Daarnaast is een vrijstaande berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere benodigdheden.

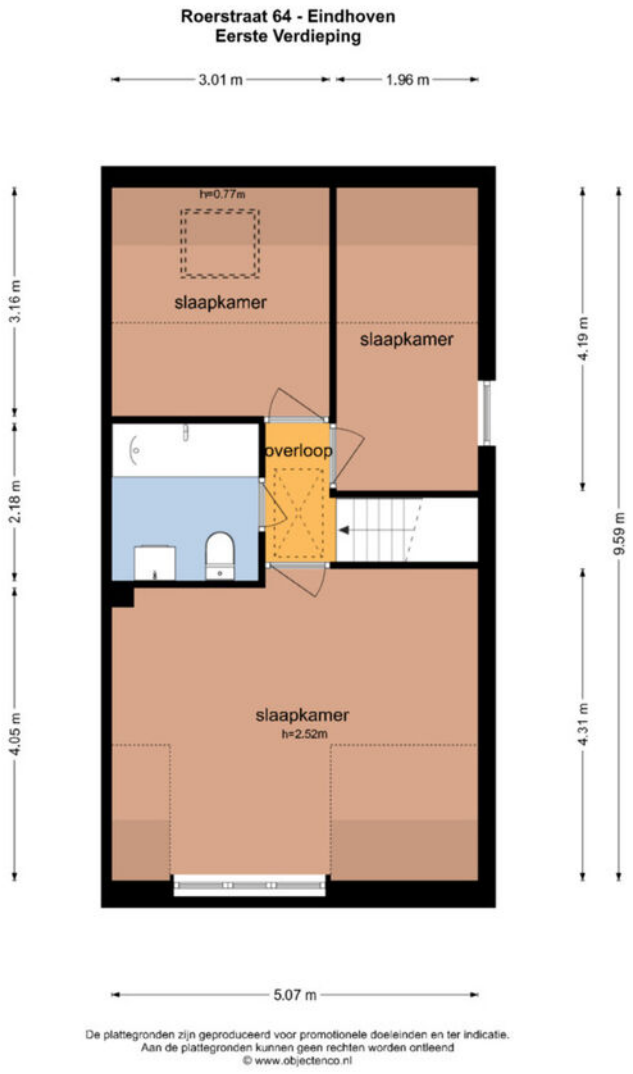


PLATTEGROND

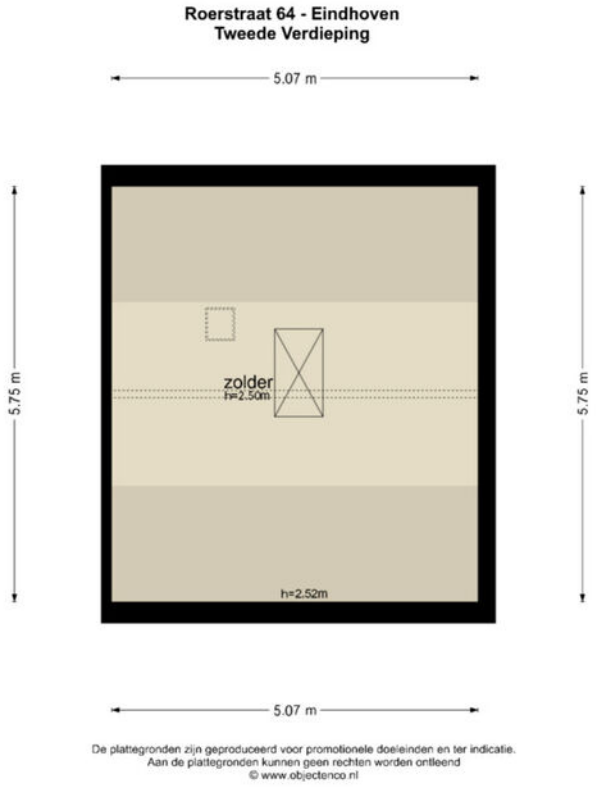


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

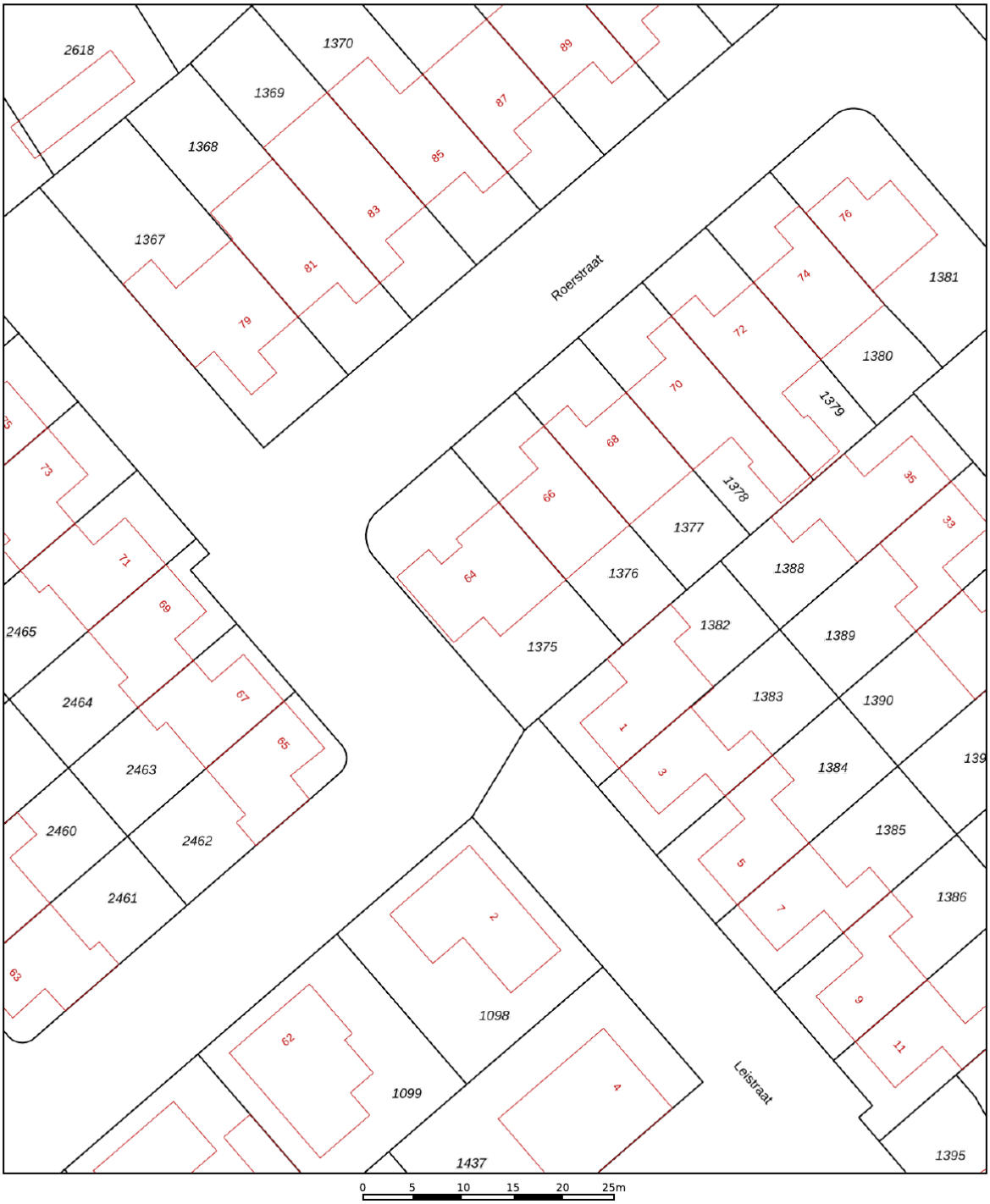


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

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 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woensel
Sectie	T
Perceel	1375

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

DESCRIPTION

Spacious semi-bungalow with its own driveway, four bedrooms, two bathrooms (one of which is en suite to the master bedroom on the ground floor), a spacious living room with air conditioning and underfloor heating throughout the ground floor, located in the quiet, green, and child-friendly neighborhood of Acht. A sunny southeast-facing backyard, multiple patios, a lovely covered area, and 11 solar panels complete the picture!

Welcome!
You reach the covered entrance via the wide driveway and green front yard. Upon entering, you're welcomed into an exceptionally spacious and stately foyer. The marble floor gives the space a serene and luxurious feel. This flooring extends into the living room, kitchen, and bedroom. The entire ground floor is equipped with underfloor heating (with the exception of the powder room).

The foyer houses the utility closet with a smart meter, the staircase leading to the upper floor, the door to a spacious storage room, the door to the living room and semi-open kitchen, and the door to the partially tiled restroom, which features a toilet, a sink, and a window for natural ventilation.

Living Room
From the entryway, you enter the spacious L-shaped living room, which features a playful layout and plenty of natural light. Two large windows and a wide sliding glass door create an open and bright atmosphere. The sliding glass door provides direct access to the covered patio, allowing the indoor and outdoor spaces to flow together naturally.

The size and layout offer plenty of possibilities for creating different seating areas. Think of a comfortable sitting area, a cozy dining area, or a pleasant reading nook with a view of the garden.

The living room is equipped with air conditioning that can be used for both cooling and heating. In addition, the space features a practical stair closet for extra storage.

Semi-open Kitchen
At the front of the home is the semi-open kitchen, equipped with a double sink, a four-burner ceramic cooktop with a warming zone, and a range hood. There is also a freestanding kitchen unit with a combination oven, refrigerator, and a separate freezer. The spacious upper and lower cabinets provide ample space for dishes, cookware, and pantry items.

The kitchen is functionally laid out and, at the same time, offers plenty of opportunities to modernize it to suit your own taste.

Bedroom with En-Suite Bathroom
A major highlight of this home is the spacious bedroom on the ground floor. The room easily accommodates a double bed and a large closet. The wide window and the sliding door with a transom provide pleasant natural light and offer direct access to the patio and backyard. This allows you to enjoy a pleasant connection to the outdoors right from your bedroom.

The adjoining bathroom is accessible via a practical sliding door and is fully tiled. The space features a shower stall, toilet, vanity with storage, and mechanical ventilation.
This combination makes the home particularly suitable for those who want to live on one level without compromising on space and comfort. (The wardrobe in the bedroom is included.)

Storage Room
On the right side of the entryway is a spacious, practical storage room with its own entrance door from the driveway. The room is tiled and features a drain, the central heating system, and the manifold for the underfloor heating. Thanks to its direct access from the outside, this space is also particularly well-suited for storing bicycles and other items.

DESCRIPTION

Upper Floor
The staircase in the entryway leads to the landing on the upper floor, which provides access to three bedrooms and the second bathroom.
At the front is a particularly spacious bedroom with plenty of room for a large double bed and ample closet space. The sloped roof features a dormer window with a large set of windows, including a casement window in the center, which allows for a pleasant flow of natural light. The floor is covered with vinyl that extends throughout the entire floor.
The other two bedrooms are located at the rear. The first has a large skylight with a blackout roller blind and offers a lovely view of the backyard. The other bedroom has a casement window overlooking the side of the house. Both rooms have a playful layout due to the sloping roof surfaces and are ideal as children's rooms, guest rooms, or home offices.

Bathroom
The second bathroom, on the first floor, is fully tiled in a light color scheme and has a fresh, airy feel. The space features a bathtub for relaxing, a vanity with cabinet storage and a mirror, a toilet, a radiator, and mechanical ventilation. It's a complete bathroom with plenty of potential to modernize it to your own taste.

Backyard
The backyard faces southeast and is a wonderful place to enjoy the outdoors. Thanks to the various patios, you can find a pleasant spot in the sun or in the shade at any time of day. The landscaping and property boundaries create a green atmosphere and a pleasant sense of privacy.
Adjacent to the house is a spacious covered area where you can sit comfortably out of the elements. The connection to the living room and the ground-floor bedroom makes the terrace a natural extension of the living spaces. The garden has its own back entrance via the side of the house. There is also a freestanding storage shed, ideal for storing garden tools and other essentials.

Location
The home is located in the charming village of Kerkdorp Acht, part of the Achtse Molen neighborhood in the Woensel-Noord district. Here, you can enjoy a peaceful, green living environment with the friendly atmosphere of a village and all the benefits of the city within easy reach.
The elementary school and the charming village center are just a few minutes' walk away. The future ASML campus is just a few minutes away, and Eindhoven Airport, Strijp-S, and Strijp-T are also easily accessible. Additionally, ASML and the Máxima Medical Center are approximately a 12-minute drive away.
Here, you'll live in a quiet, green setting with the dynamism of the Brainport region within easy reach.

Details
- Built in 1991
- Energy efficiency rating: A
- Two bathrooms, including one en suite bathroom on the ground floor
- Barrier-free ground floor
- Underfloor heating on the ground floor
- Practical indoor storage room with private access from the driveway
- 11 solar panels installed in 2022
- Flat roof covering replaced approximately two years ago
- Convenient location near Eindhoven Airport, Strijp-S, Strijp-T, and major highways
- ASML and Máxima Medical Center are approximately a 12-minute drive away
- Elementary school is within walking or biking distance (approximately 300 meters)

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de procedure te wijzigen, bijvoorbeeld door een biedingstermijn vast te leggen, zodat iedere geïnteresseerde de kans heeft om een bod uit te brengen. Dit gebeurt in open communicatie.

Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Het antwoord is nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

BIJZONDERHEDEN

Aanvullende clausules koopovereenkomst
De koopovereenkomst welke wij bij verkoop van de woning hanteren bevat, indien van toepassing, mogelijk aanvullende clausules zoals de ouderdomsclausule en de niet-bewonersclausule.

Brochure:
De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden, etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Bezichtiging:
Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de omgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om u niet enkel in de woning te verdiepen, maar ook in de leefomgeving.

Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u daarom om binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

Onderzoeksplicht koper:
De verkoper van de woning heeft een z.g. meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Waarborgsom/bankgarantie:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een waarborgsom te storten in handen van de notaris, 10% van de koopsom. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien een ontbindende voorwaarde financiering wordt overeengekomen, zal deze voor een periode van maximaal 8 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.

ONZE BEOORDELINGEN OP FUNDA

Verkopers van Graslelie 46, Eindhoven:
"Je droomhuis kopen en je huidige huis verkopen..... Wij deden het! We deden het samen met het geweldige team van Kennis. Persoonlijk, professioneel, vlot en fijne manier van communiceren. Wij voelden ons er (t)huis!
Ons huis naar alle tevredenheid en snel verkocht. Super bedankt voor zowel de koop als de verkoop. Wat ons betreft is het 'kopen en verkopen' met Kennis Makelaardij!"

Verkoper van Zanddreef 102, Eindhoven:
"Nadat we met Kennis onze voorgaande woning in Veldhoven met succes verkocht hadden, hebben we nu wederom Kennis gevraagd ons bij te staan.
Dit naar volle tevredenheid. De deskundigheid en kennis van de markt is er zoals verwacht, de communicatie is plezierig en verloopt via de groepsapp heel eenvoudig.
Dat samen met een goede verkoop maakt dat wij wederom heel erg tevreden zijn."

Verkoper van Kapteijnlaan 38, Veldhoven:
"Wij zijn bijzonder snel en professioneel geholpen door kennis makelaardij.
Alle afspraken werden zeer goed opgepakt en het het huis is snel verkocht door de fantastische brochure en uiteraard de zeer goede begeleiding van het gehele team.
Onze grote dank aan het TEAM !!!"

Verkoper van Hunnenberg 8, Veldhoven:
"We zijn door Kennis Makelaardij op een hele prettige en professionele manier begeleid gedurende het gehele traject, waarin er ook ruimte was voor onze eigen voorkeuren, inbreng en ideeën"

Verkopers van Oirschotsedijk 9001,Wintelre:
"Dit is ons 2e huis geweest die makelaardij Kennis voor ons heeft verkocht. Heel goede service, prachtige folder en video, en zij reageren direct als je vragen hebt.
Heel fijne samenwerking !!! Top makelaar!!!"



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Kennis Makelaardij | Provincialeweg 59 | 5503 HB Veldhoven
040-2531260 | www.kennismakelaardij.nl | info@kennismakelaardij.nl

kennis makelaardij