

THUISKOMEN



Juliusstraat 28
5621 GD Eindhoven


IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ



Verrassend diepe
achtertuint

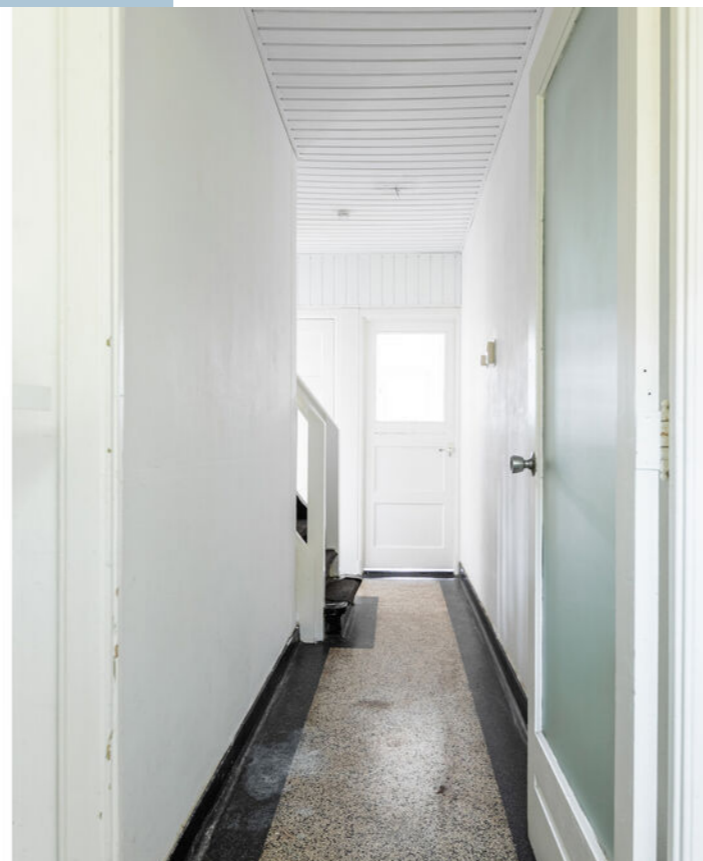
JULIUSSTRAAT 28

Aan een rustige, aangename woonstraat in de populaire wijk Groenewoud bevindt zich deze karaktervolle vooroorlogse woning met volop potentie.

De woning beschikt momenteel over twee slaapkamers, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar meerdere. Daarnaast is er een diepe, zonnige achtertuin waar je heerlijk kunt genieten.

Karakteristieke tussenwoning

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Tussenwoning
BOUWJAAR:	1935
PERCEEL:	162 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	83 m ² (exclusief zolder 21 m ²)
INHOUD:	366 m ³
AANTAL KAMERS:	4, waarvan 3 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel
WARM WATER:	C.v.-ketel
ENERGIELABEL:	Energielabel C
AANVAARDING:	In overleg



BIJZONDERHEDEN:

- Karakteristieke woning in de populaire woonwijk Groenewoud;
- Diverse uitbreidingsmogelijkheden;
- Mogelijkheid tot het creëren van meerdere slaapkamers;
- Zonnige, diepe en privacy biedende achtertuin;
- Energielabel C;
- Rustige straat op fietsafstand van centrum Eindhoven;
- Aanvaarding direct mogelijk.

BEGANE GROND IN BEELD

Via de ruime voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een voorportaal met meterkast, waarna een glazen deur toegang geeft tot de centrale hal. Vanuit hier zijn de woonkamer, keuken, toiletruimte en de trap naar de verdieping bereikbaar. De originele terrazzo vloer is hier nog aanwezig en loopt door tot in de keuken.

De indeling is niet standaard, maar juist verrassend speels en onderscheidend.

De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een groot raam aan de voorzijde met vrij uitzicht op de straat. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een verbinding met het terras en de zonnige, diepe achtertuin. De ruimte is afgewerkt met een neutrale laminaatvloer en biedt voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek.

De keuken is eenvoudig van opzet. Dankzij de achterpui met raam en deur naar de tuin geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Verder is de keuken voorzien van een gaskooktoestel en een afzuigkap.







EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een wasruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van grote raampartijen met uitzicht op de achtertuin. Aangrenzend ligt een ruime kamer die momenteel in gebruik is als wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine.

Dankzij de grote ramen is deze ruimte eenvoudig om te vormen tot bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een verrassend ruime slaapkamer over de volledige breedte van de woning, eveneens met grote ramen en een praktische inbouwkast. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om eenvoudig te worden opgesplitst in twee slaapkamers; de deuren vanuit de hal zijn hiervoor al aanwezig.

De badkamer is vanuit deze slaapkamer bereikbaar en is functioneel ingericht met een douche en wastafel.







TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

De zolderverdieping is momenteel in gebruik als bergzolder, maar biedt veel ruimte en potentie. Dankzij de hoge nok en de aanwezige dakramen is dit een ideale basis om één of meerdere extra slaapkamers te realiseren.

In de omgeving zijn al diverse vergelijkbare uitbreidingen gerealiseerd, bijvoorbeeld met dakkapellen.





TUIN IN BEELD

De diepe achtertuin is een absolute verrassing midden in Eindhoven: groen, zonnig en met veel privacy.

Direct achter de woning ligt een terras, gevolgd door een ruim gazon en volwassen beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging en een achterom.



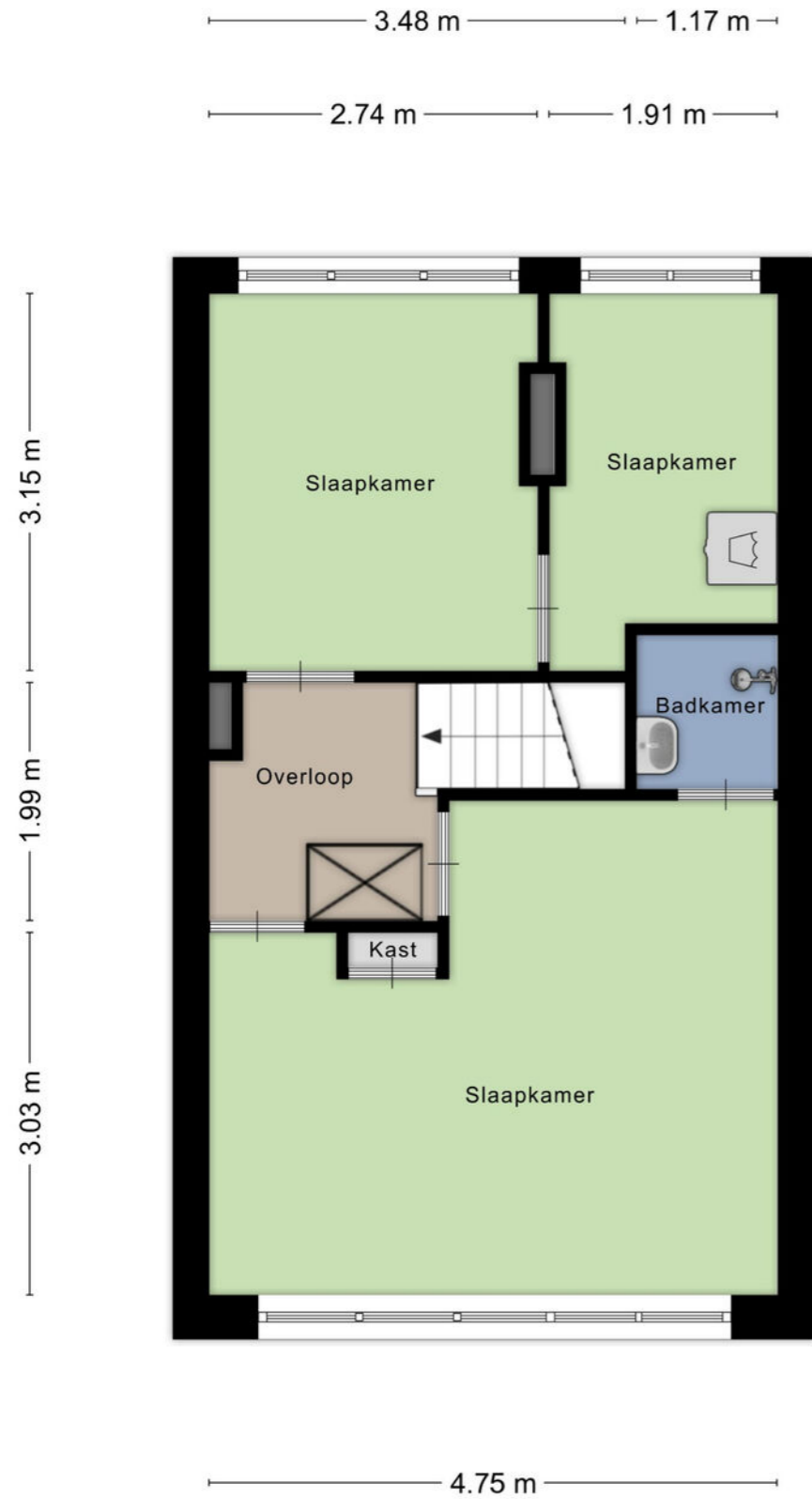


PLATTEGROND



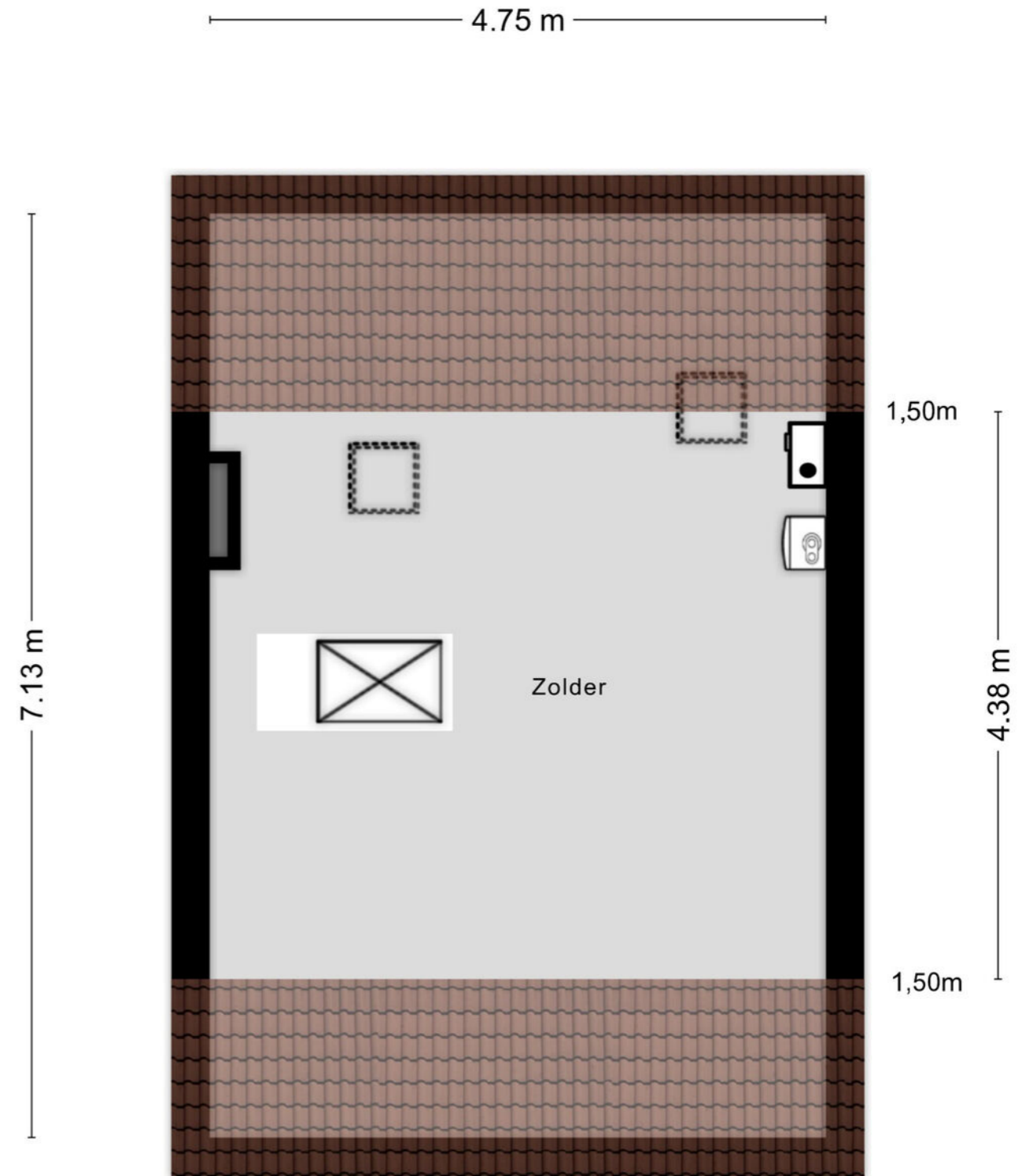
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

2.08 m

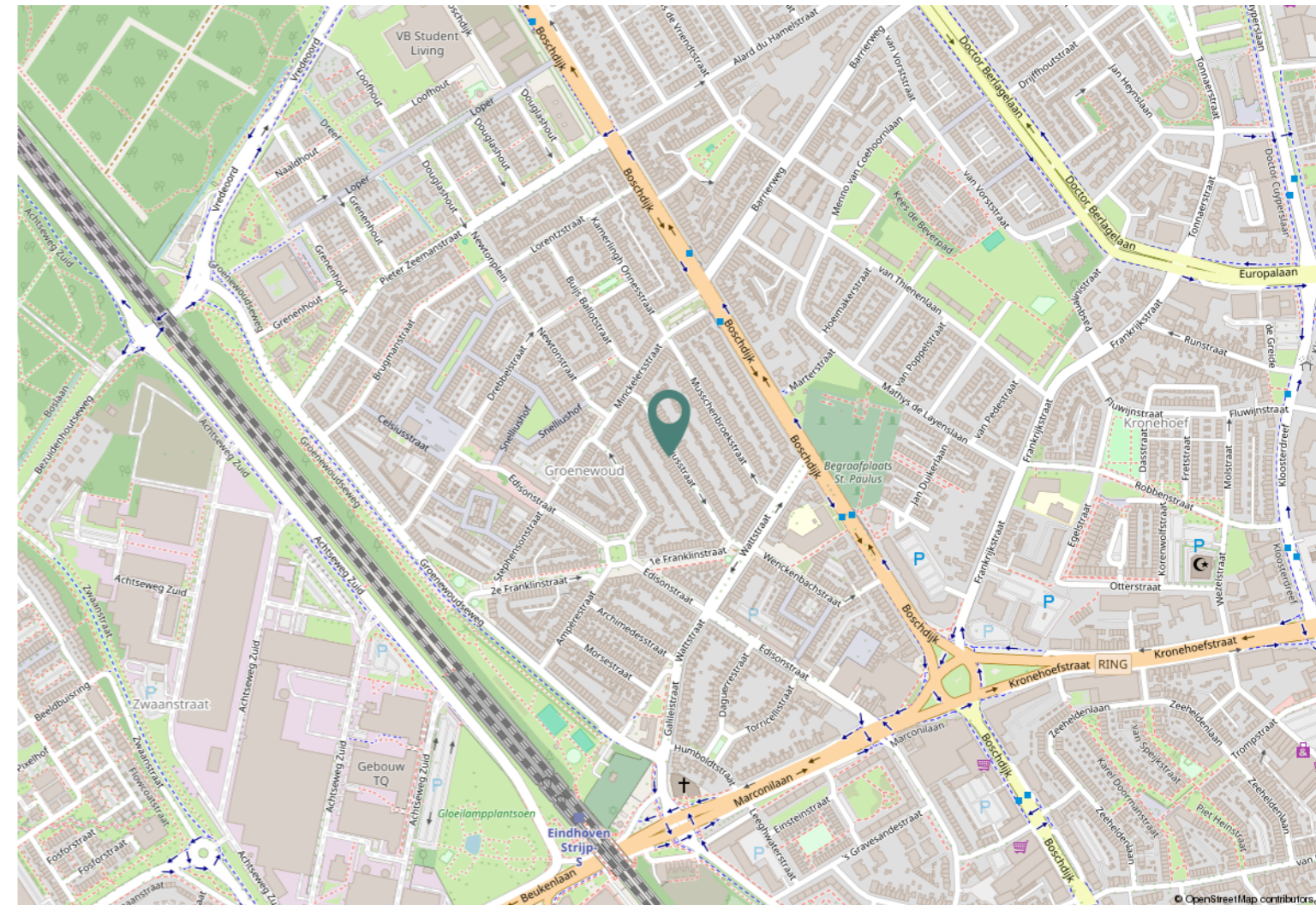
3.60 m



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

Deze woning is gelegen nét buiten de ring van Eindhoven. Hier geniet je van de perfecte combinatie tussen stadse levendigheid en een sfeervolle, authentieke woning. Binnen een paar minuten fietsen sta je op Strijp-S met zijn trendy boetiekjes, gezellige horecagelegenheden en het treinstation.

Ook Eindhoven Centraal en de TU/e zijn snel en gemakkelijk te bereiken. Even ontsnappen aan de drukte? Het prachtige Philips de Jonghpark ligt op slechts acht minuten fietsen. Op zeer korte afstand van de oprit naar de N2 en A2.



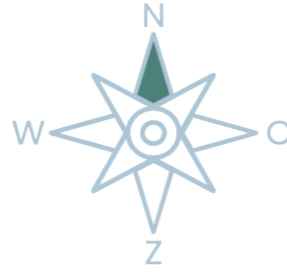
KADASTRAAL

Gemeente: Woensel

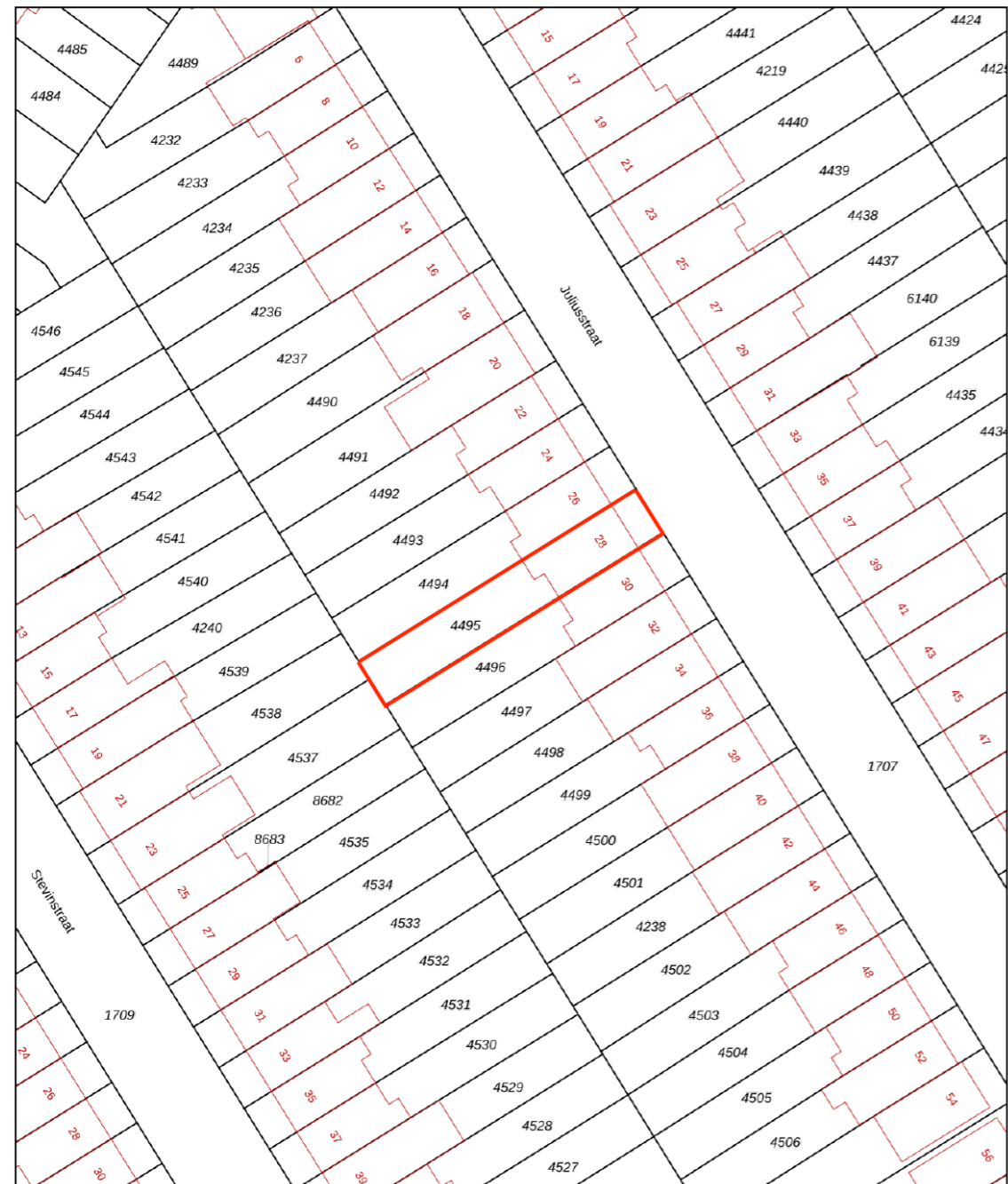
Sectie: G

Nummer: 4495

App. index: -



Kadastrale kaart Uw referentie: Juliusstraat 28



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4495
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 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.



Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of Irene@vanakenmakelaardij.nl. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.
Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met

kennis van zaken. Combineer dat dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



**IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ**

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Markt 14
5581 GK Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl



BEDENKTijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachtjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaardt wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.

Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuis komen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken