

Vraagprijs
€1.095.000,- k.k.

EINDHOVEN
Charles Dickenslaan 16

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 864 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 233 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 35 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 416 \text{ m}^2$

- ✓ Vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ca. 233 m^2
- ✓ Gelegen in de gewilde wijk Blixembosch, nabij scholen, winkels, natuur en uitvalswegen
- ✓ Vijf volwaardige slaapkamers en moderne complete badkamer
- ✓ Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige Siemens-apparatuur
- ✓ Vloerverwarming op de begane grond
- ✓ Nagenoeg volledig voorzien van maatwerk shutters
- ✓ Hoogwaardige afwerking en uitstekend onderhouden
- ✓ Eigen oprit met parkeergelegenheid



Inleiding

Stijlvolle vrijstaande woning in Blixembosch – luxe, ruimte en comfort voor het hele gezin

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Blixembosch (Engelse wijk) ligt deze prachtig afgewerkte, vrijstaande woning met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 233 m². Een woning die tot in detail is verzorgd, met hoogwaardige materialen, doordachte indeling en een zonnige tuin met luxe overkapping – de perfecte plek voor een gezin dat op zoek is naar ruimte, comfort én sfeer.

Wonen in Blixembosch: rustig, groen en toch centraal

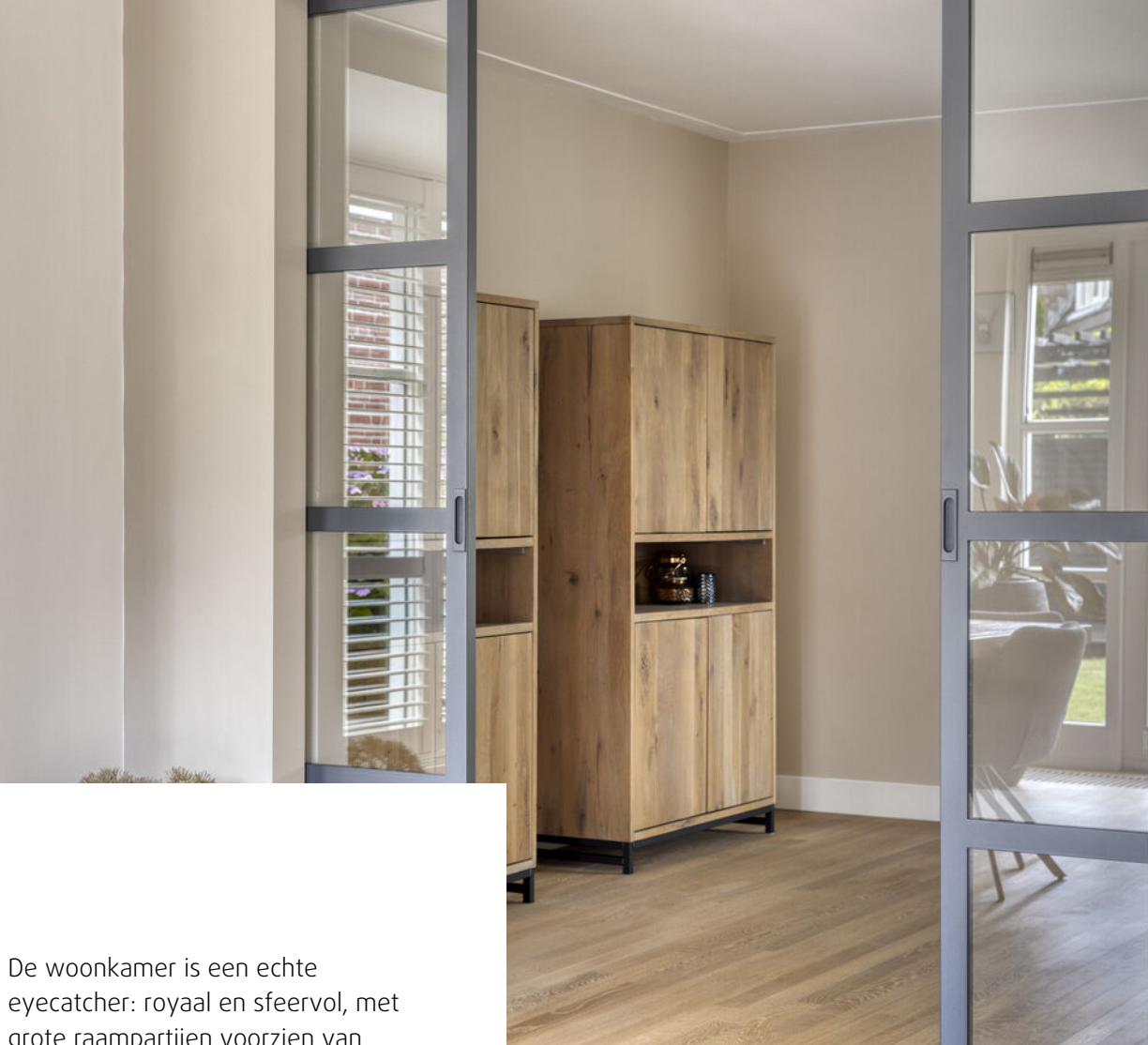
Deze moderne woonwijk aan de noordzijde van Eindhoven staat bekend om haar ruime opzet, groene karakter en kindvriendelijke omgeving. Scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportvoorzieningen liggen op loop- of fietsafstand, net als het winkelcentrum Ouverture met o.a. een supermarkt, drogist, bakker, slager en diverse eetgelegenheden.

Voor een wandeling, fietstocht of picknick zijn het Aanschotpark en Henri Dunantpark ideaal gelegen in de buurt. Bovendien ben je dankzij de goede bereikbaarheid via de John F. Kennedylaan en Ekkersrijweg binnen enkele minuten op de A2, A50 of A58. Ook het centrum en station van Eindhoven zijn eenvoudig bereikbaar per bus.



Je betreedt de woning via de carport in een ruime, lichte hal met garderobe, modern toilet en trapopgang. Vanuit hier heb je toegang tot de eetkamer en woonkamer.



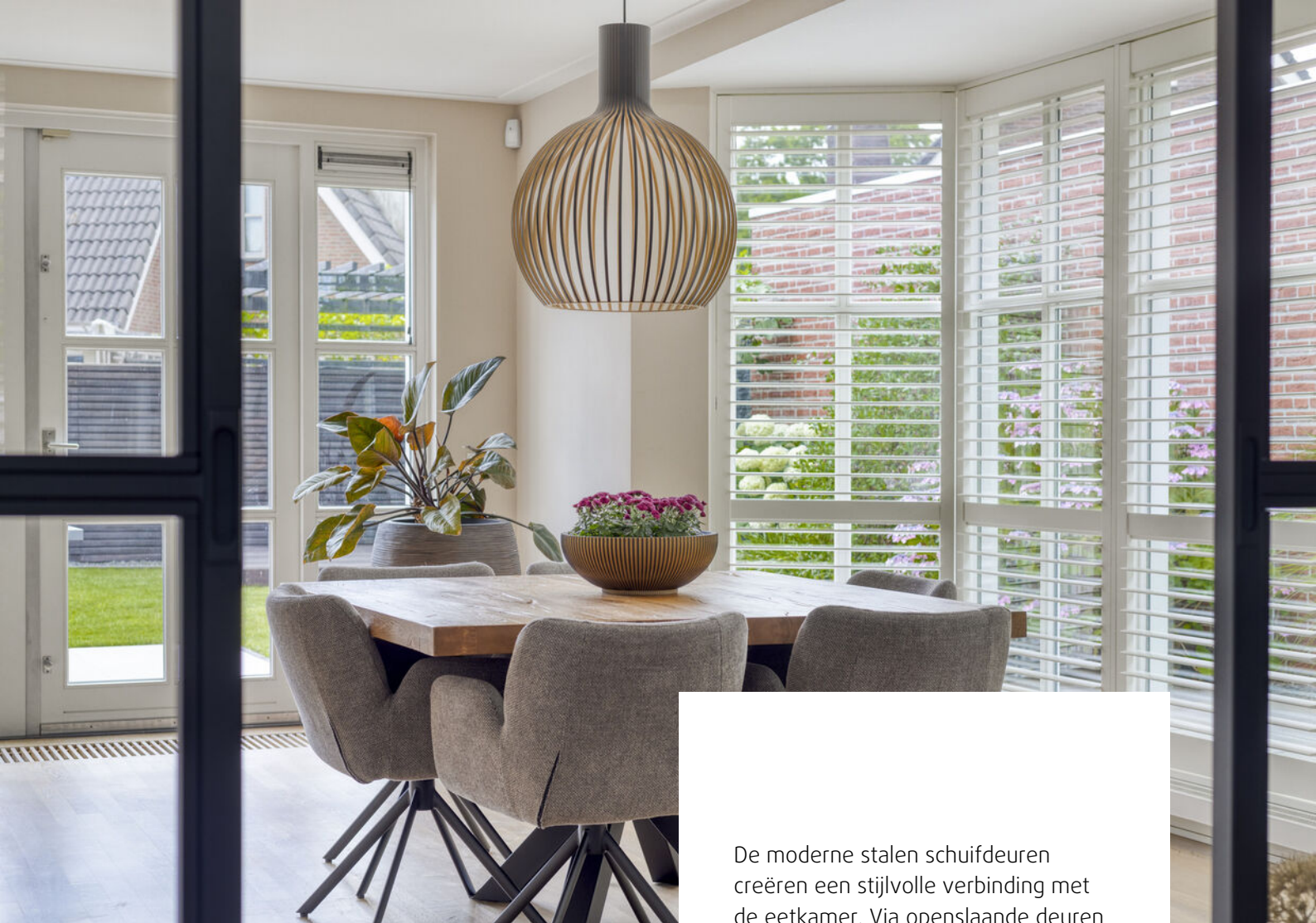


De woonkamer is een echte eyecatcher: royaal en sfeervol, met grote raampartijen voorzien van shutters, een prachtige houten vloer en een stijlvolle gashaard, ingebouwd in een cinewall.

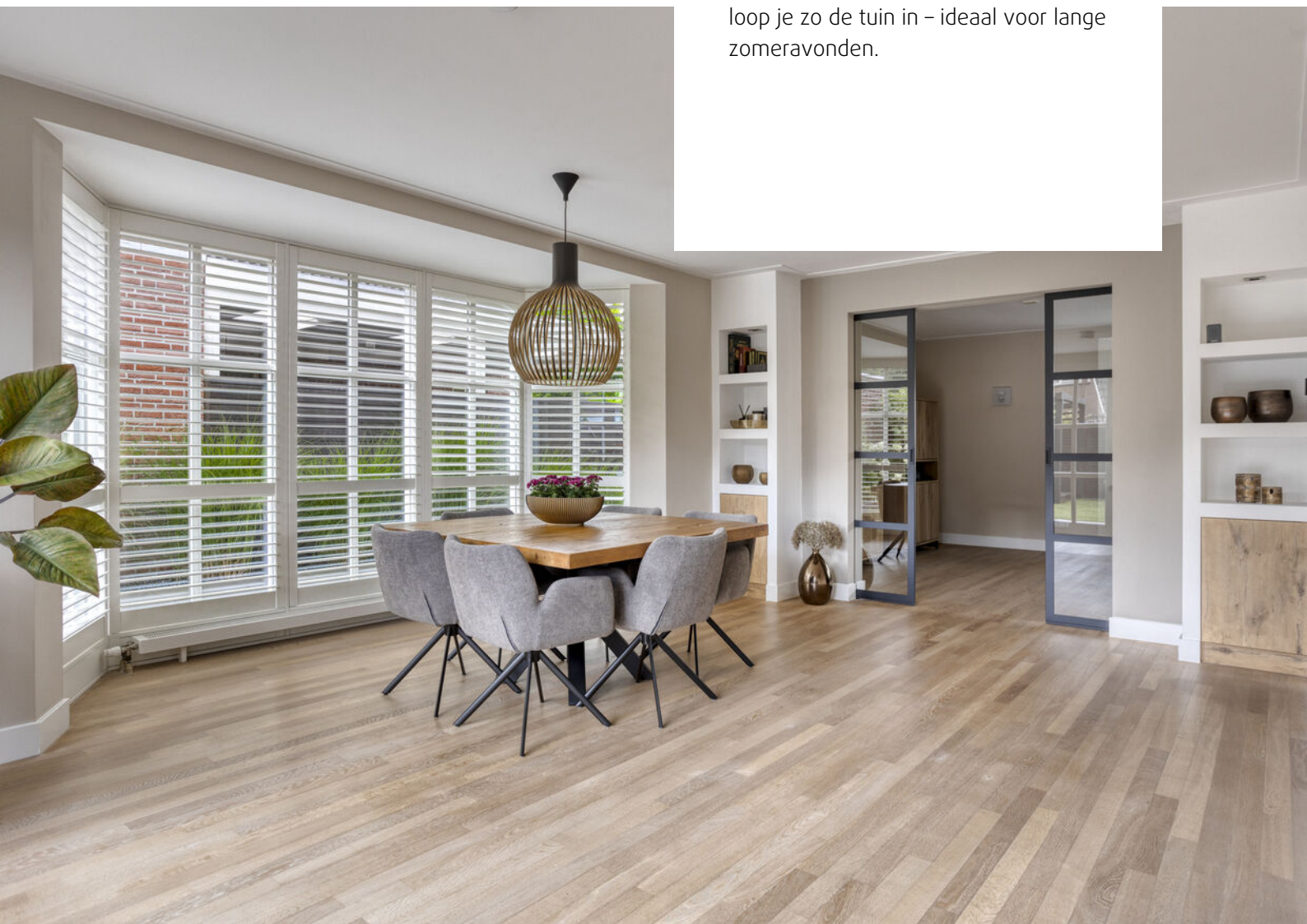








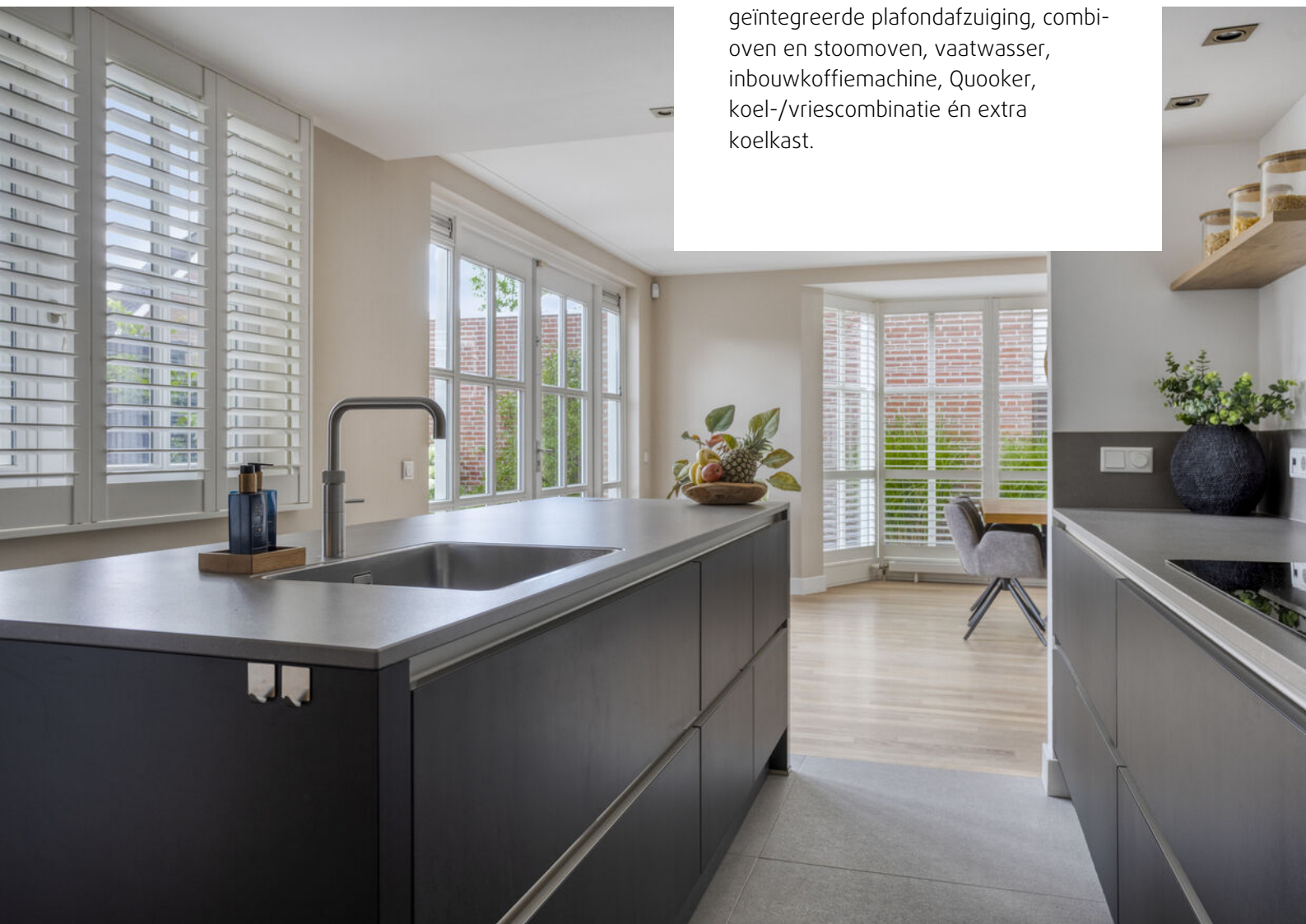
De moderne stalen schuifdeuren creëren een stijlvolle verbinding met de eetkamer. Via openslaande deuren loop je zo de tuin in – ideaal voor lange zomeravonden.







De open keuken met kookeiland is een droom voor elke kookliefhebber, voorzien van een keramisch werkblad en luxe Siemens-inbouwapparatuur, waaronder: Inductiekookplaat met geïntegreerde plafondafzuiging, combi-oven en stoomoven, vaatwasser, inbouwkoffiemachine, Quooker, koel-/vriescombinatie én extra koelkast.

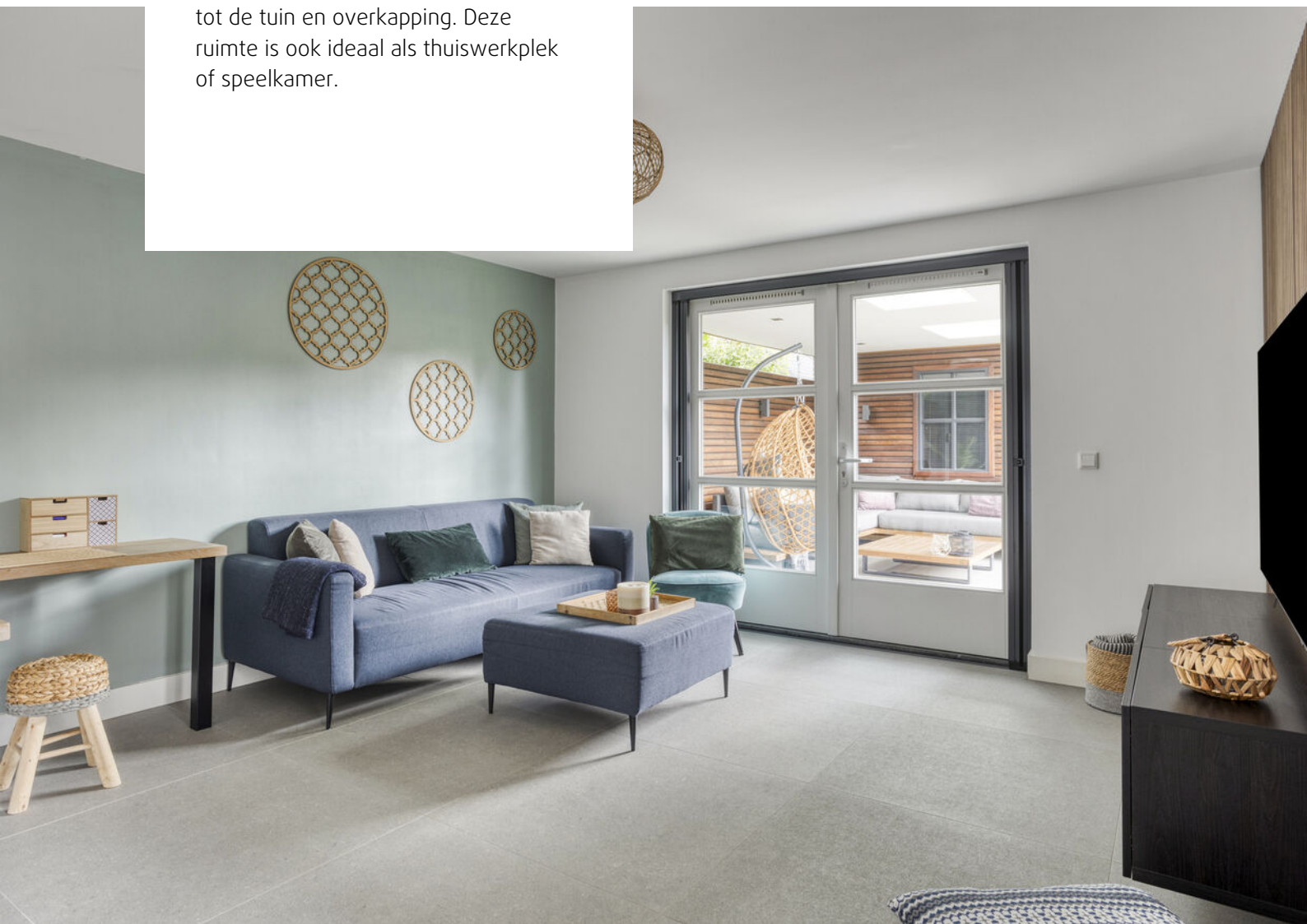








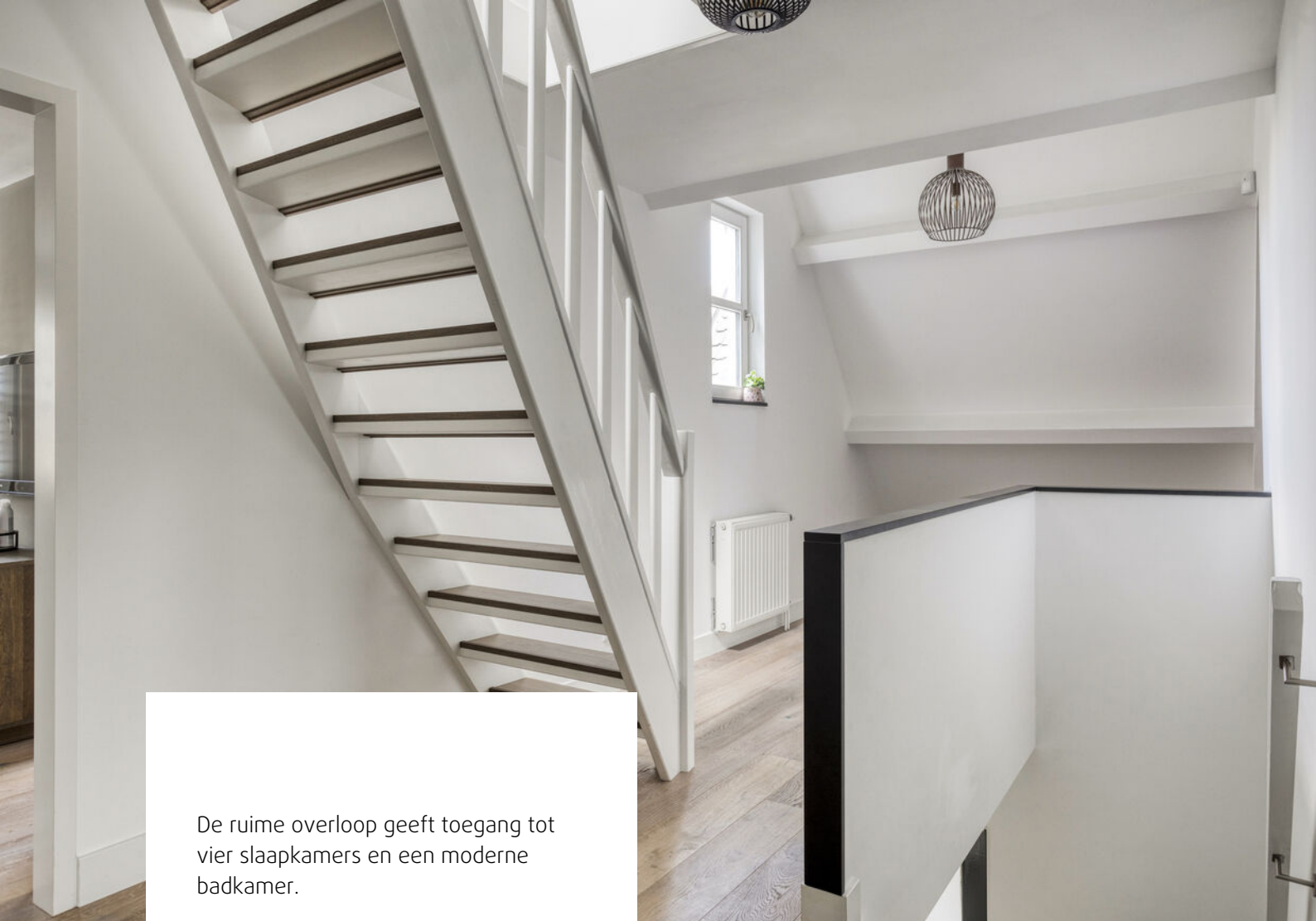
Aan de achterzijde bevindt zich een extra leefruimte, momenteel in gebruik als kinderkamer, met directe toegang tot de tuin en overkapping. Deze ruimte is ook ideaal als thuiswerkplek of speelkamer.





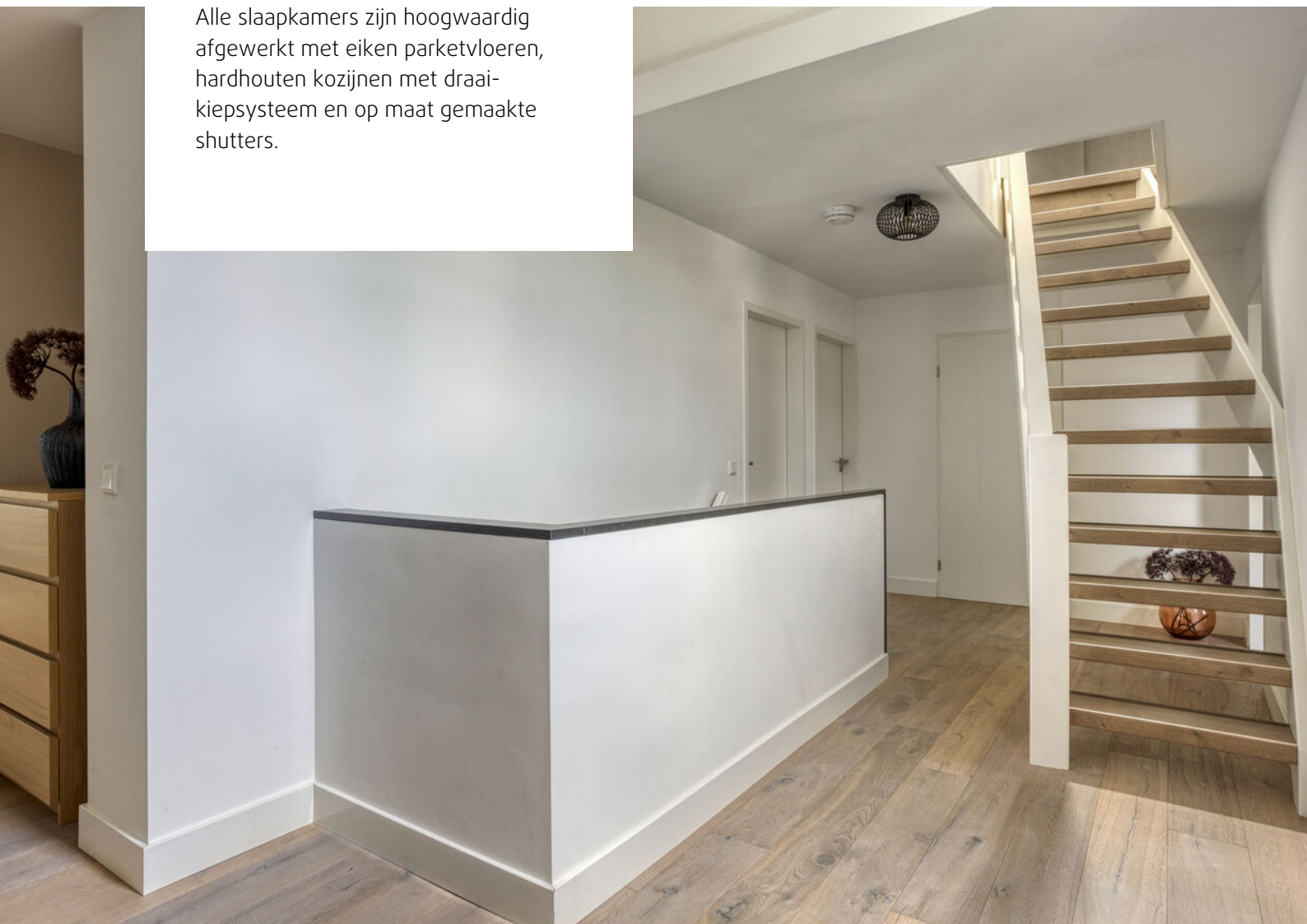
De bijkeuken grenst aan deze kamer en beschikt over een keukenblok met spoelbak, afzuiging, kastenruimte en aansluitingen voor wasapparatuur. Ook is er toegang tot de oprit.

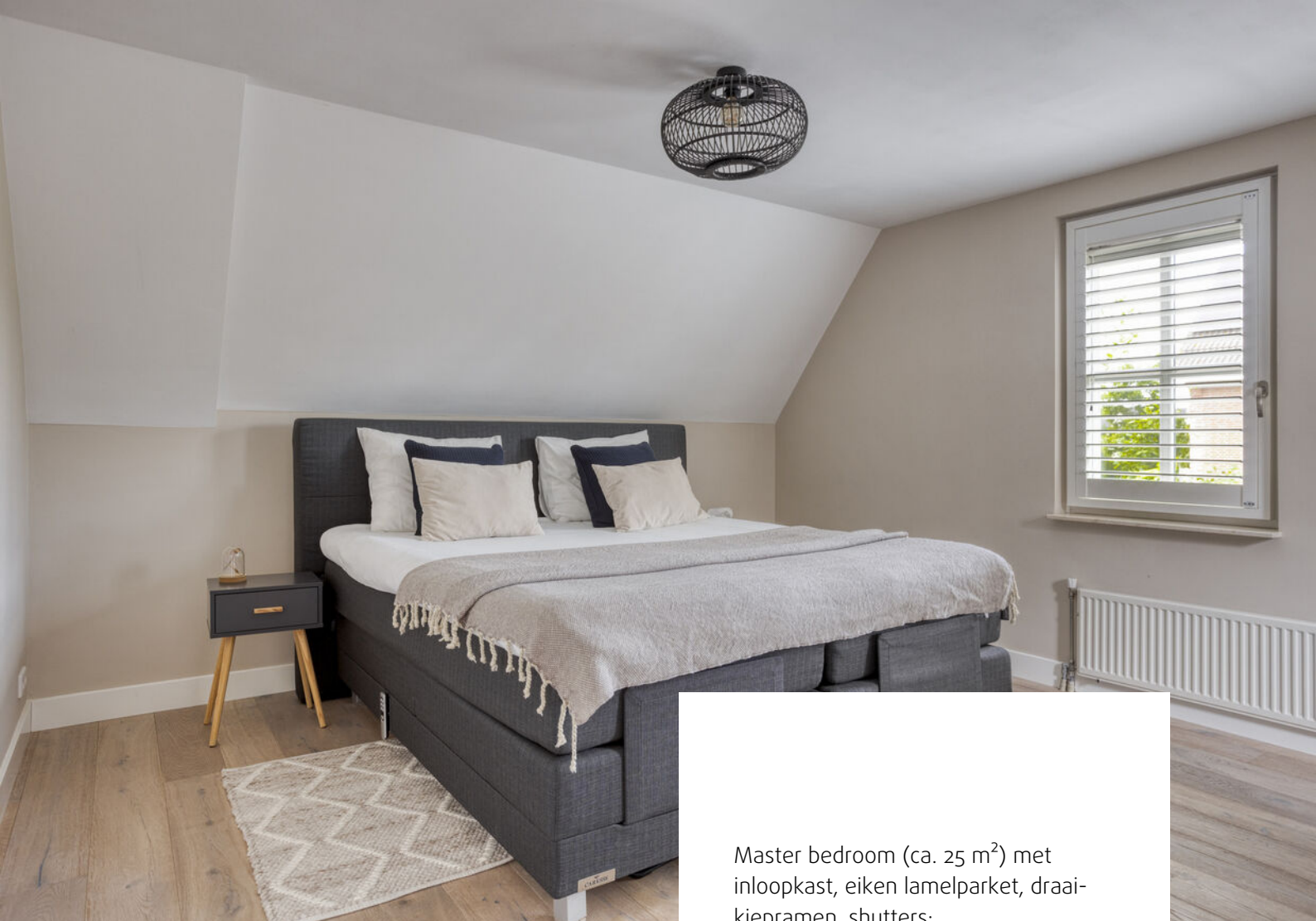




De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een moderne badkamer.

Alle slaapkamers zijn hoogwaardig afgewerkt met eiken parketvloeren, hardhouten kozijnen met draai-kiepsysteem en op maat gemaakte shutters.





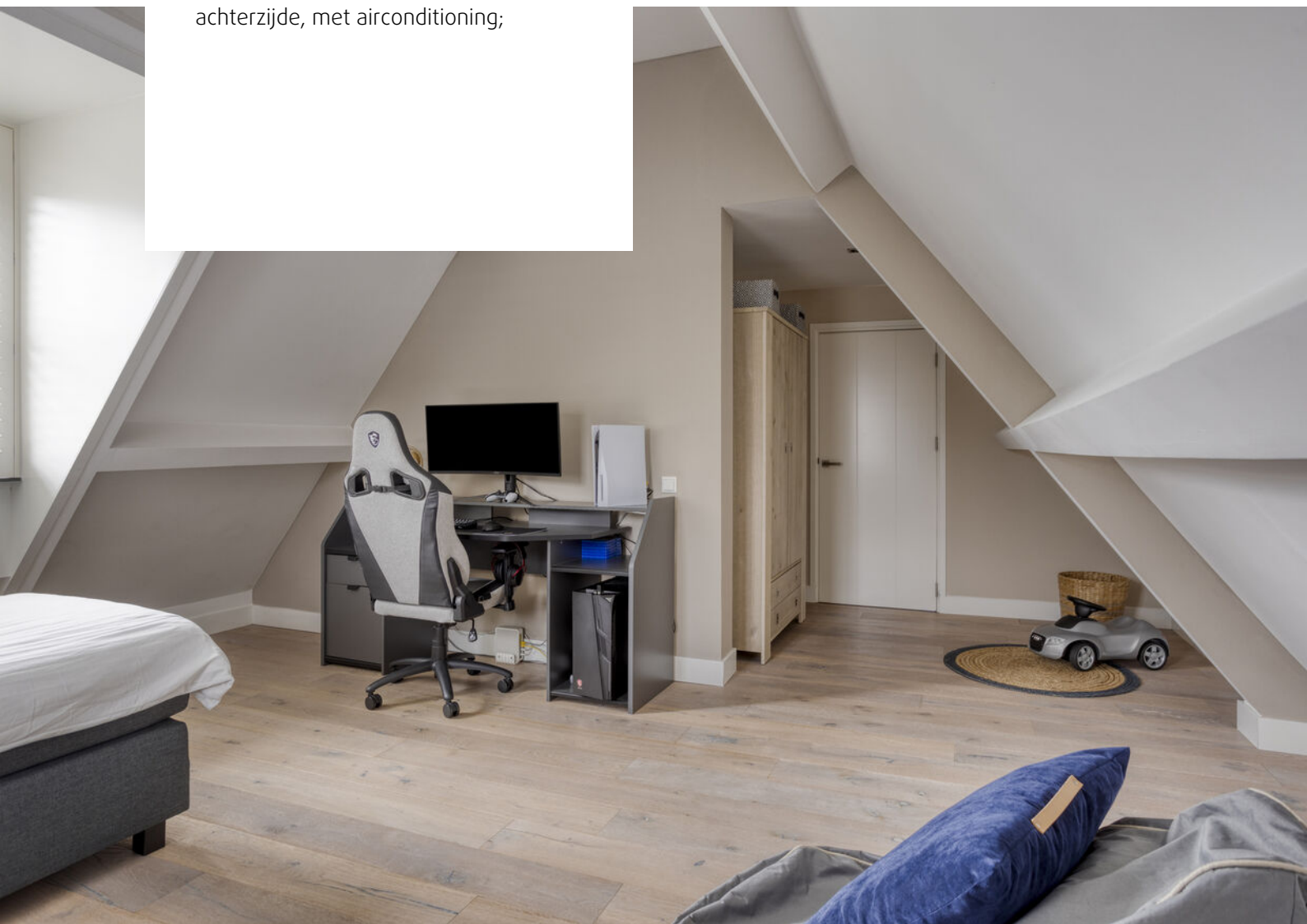
Master bedroom (ca. 25 m²) met inloopkast, eiken lamelparket, draaikiepramen, shutters;







Slaapkamer 2 (ca. 22 m²) aan de achterzijde, met airconditioning;





Slaapkamer 3 (ca. 12 m²) aan de achterzijde.





Slaapkamer 4 (ca. 13 m²) aan de achterzijde.





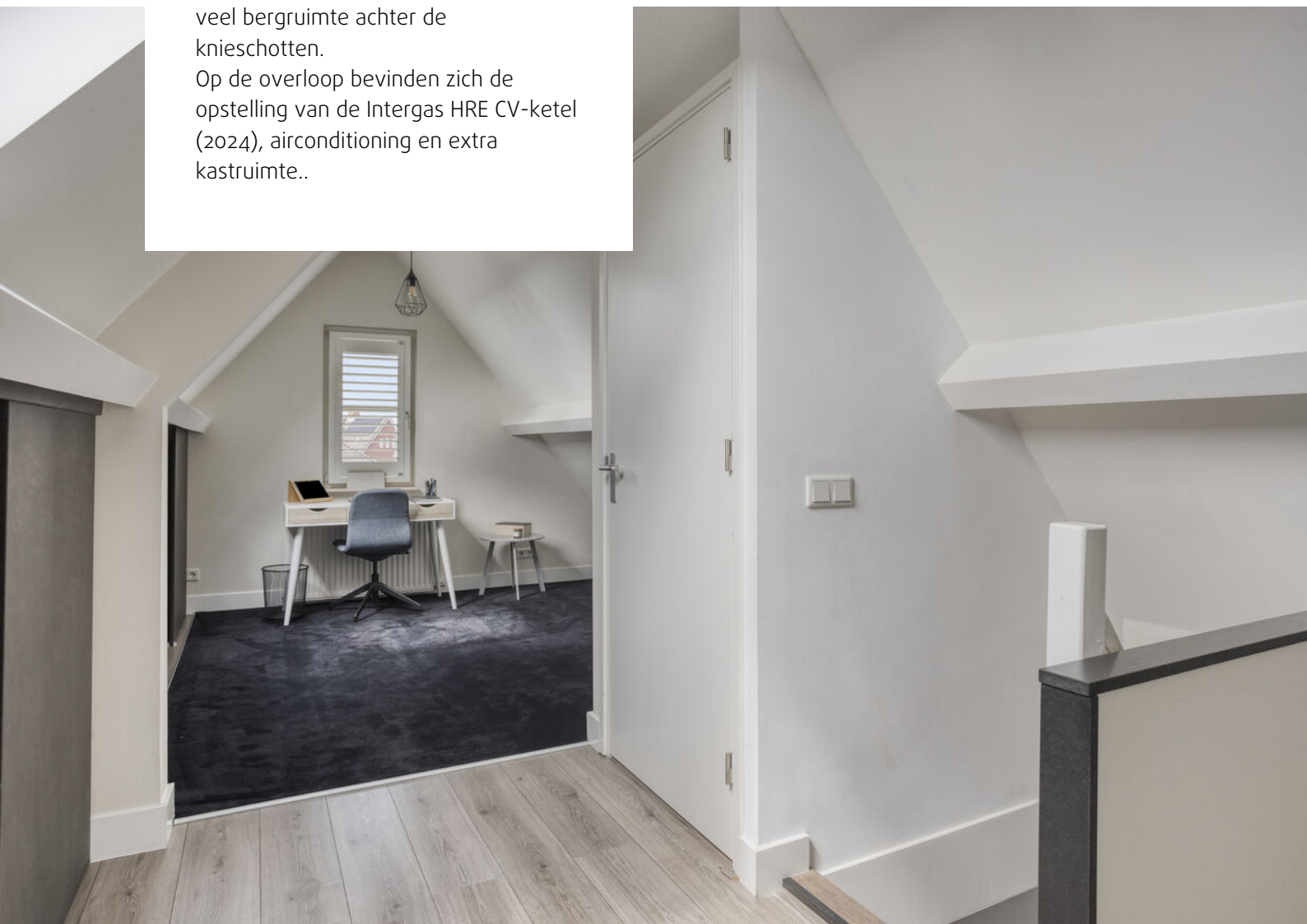
De badkamer is modern en luxe ingericht met grote grijze tegels, een royale inloopdouche met inbouw regendouche, dubbel wastafelmeubel, designradiator, zwevend toilet én een bidet. Ook hier zijn shutters aanwezig.





Via een vaste trap bereik je de volledig afgewerkte zolderverdieping. Dankzij de hoge nok en meerdere dakramen is deze verdieping verrassend licht en ruim. Hier vind je de vijfde slaapkamer, een open multifunctionele ruimte en veel bergruimte achter de knieschotten.

Op de overloop bevinden zich de opstelling van de Intergas HRE CV-ketel (2024), airconditioning en extra kastruimte..





Slaapkamer 5 is gelegen aan de achterzijde, voorzien van een laminaatvloer, hardhouten kozijnen en shutters. Verder biedt deze kamer ook extra bergruimte achter de knieschotten.

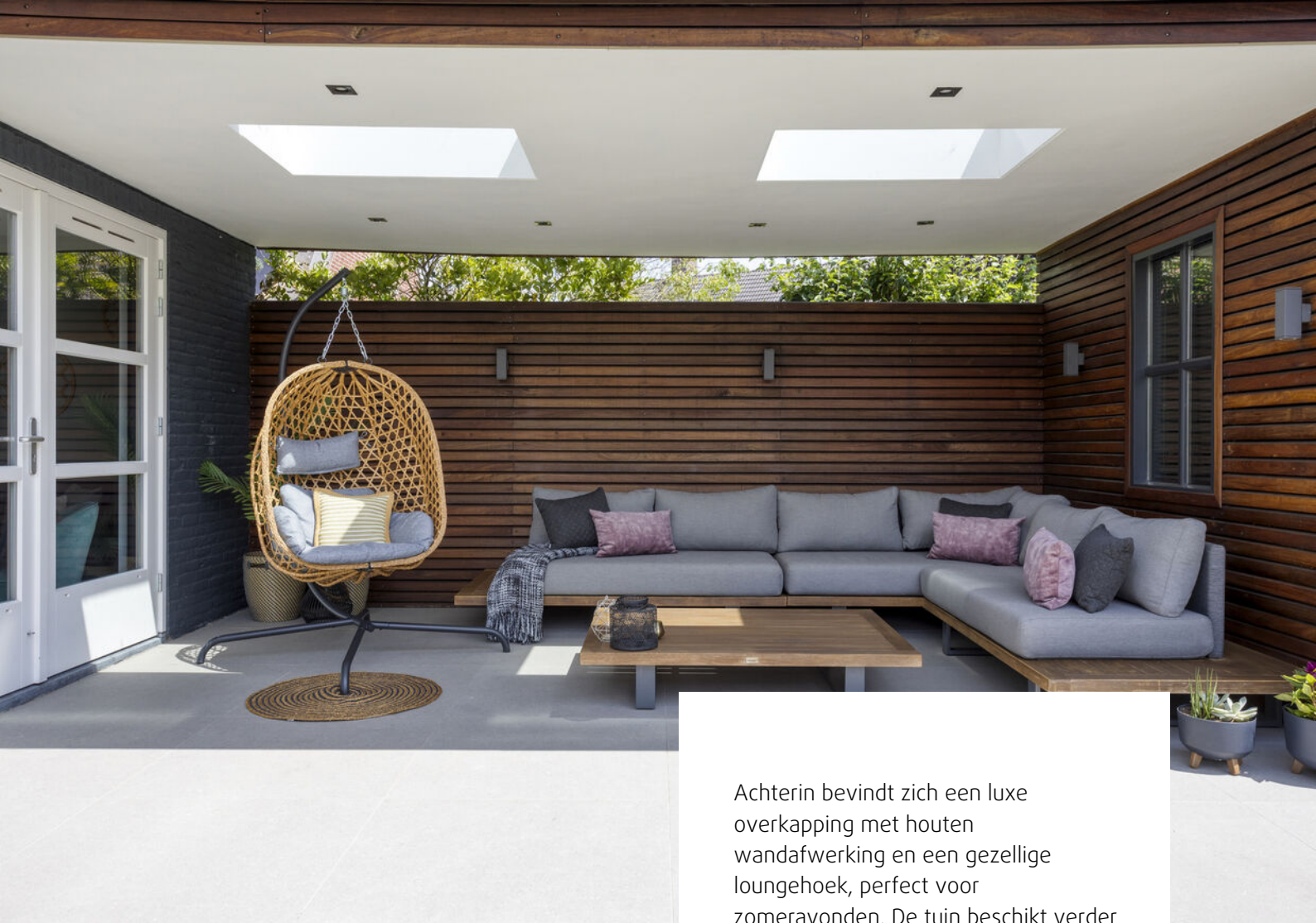




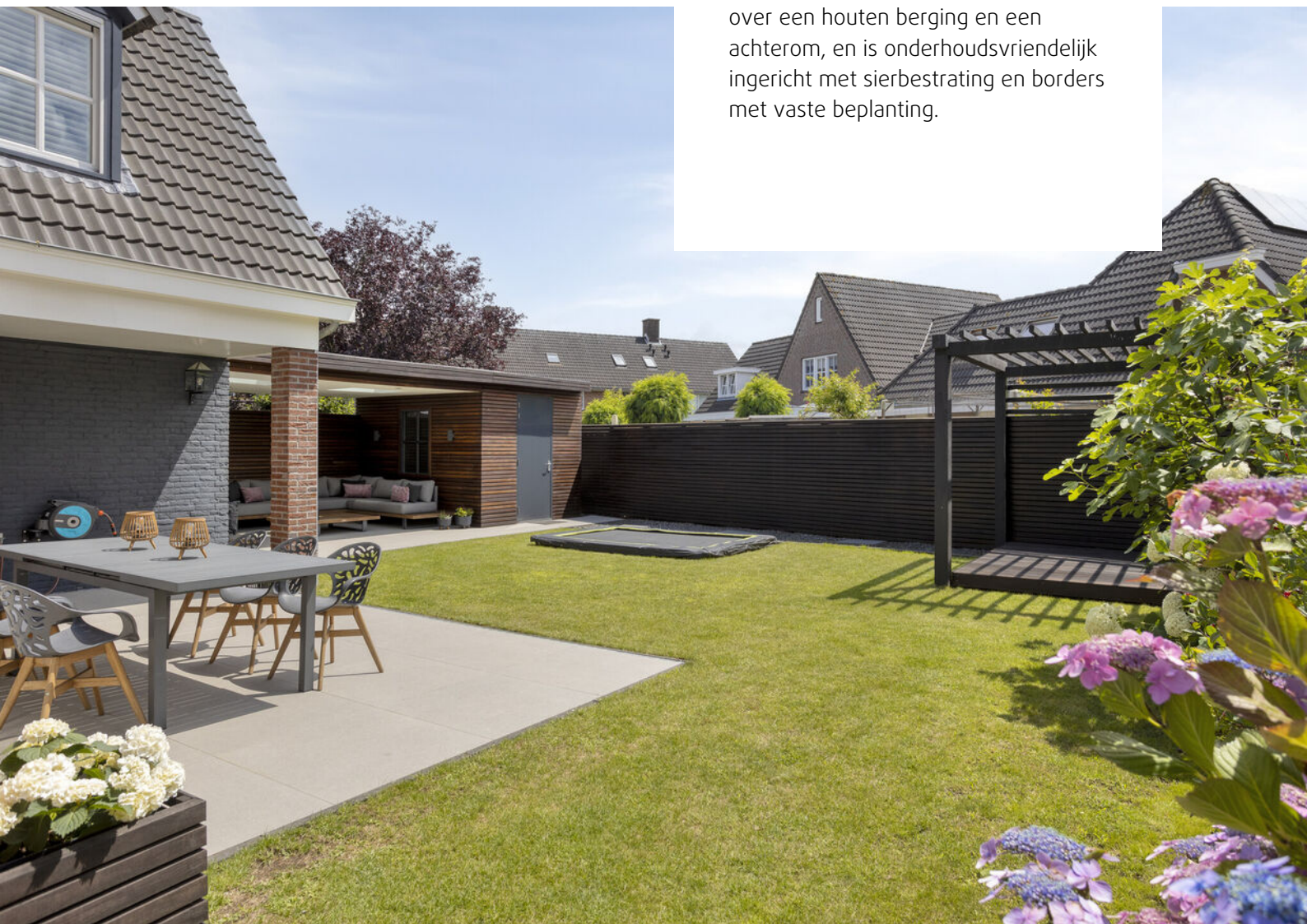


De tuin is gelegen op het zuiden en is met veel zorg aangelegd. Hier geniet je de hele dag van de zon op het grote terras onder de overkapping, perfect voor buiten eten of loungen. Achterin de tuin vind je nog een tweede, luxe overkapping met lichtstraten en ingebouwde spotverlichting, afgewerkt met hardhouten latten en ingericht als gezellige loungehoek. Verder is er een houten berging en een achterom.





Achterin bevindt zich een luxe overkapping met houten wandafwerking en een gezellige loungehoek, perfect voor zomeravonden. De tuin beschikt verder over een houten berging en een achterom, en is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en borders met vaste beplanting.





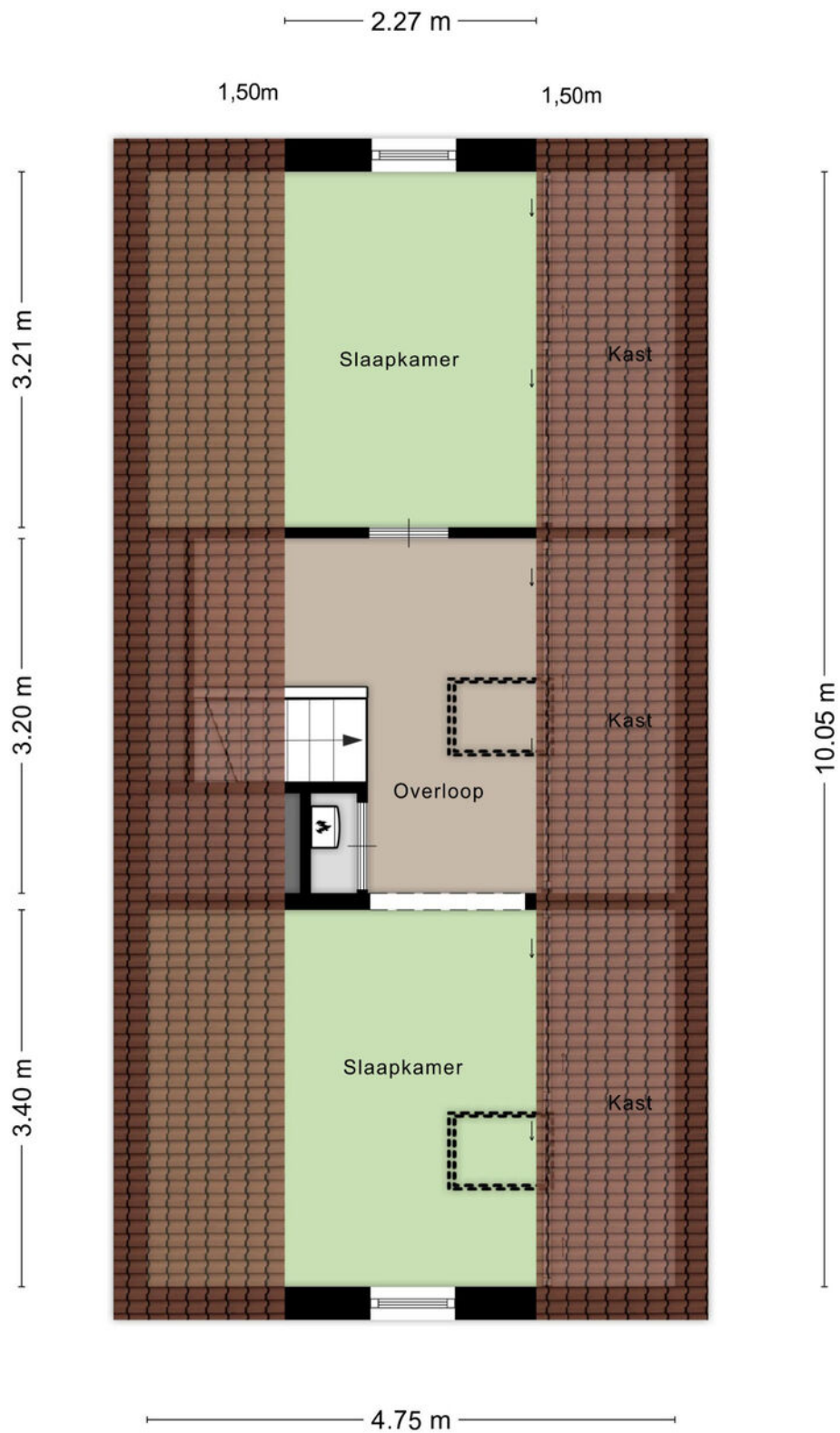
Plattegronden



Plattegronden



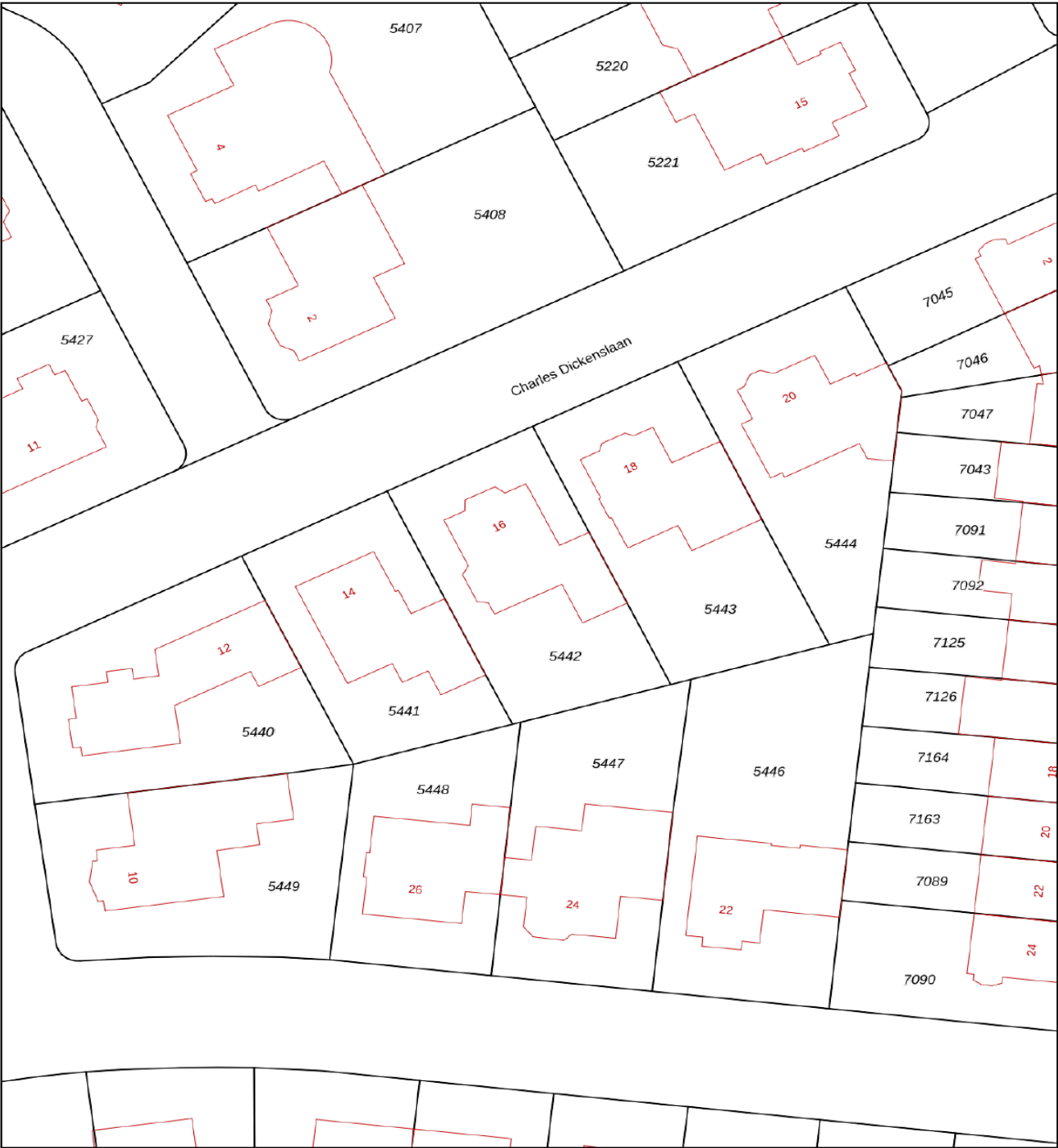
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VMG Makelaars



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wonsel

W

5442

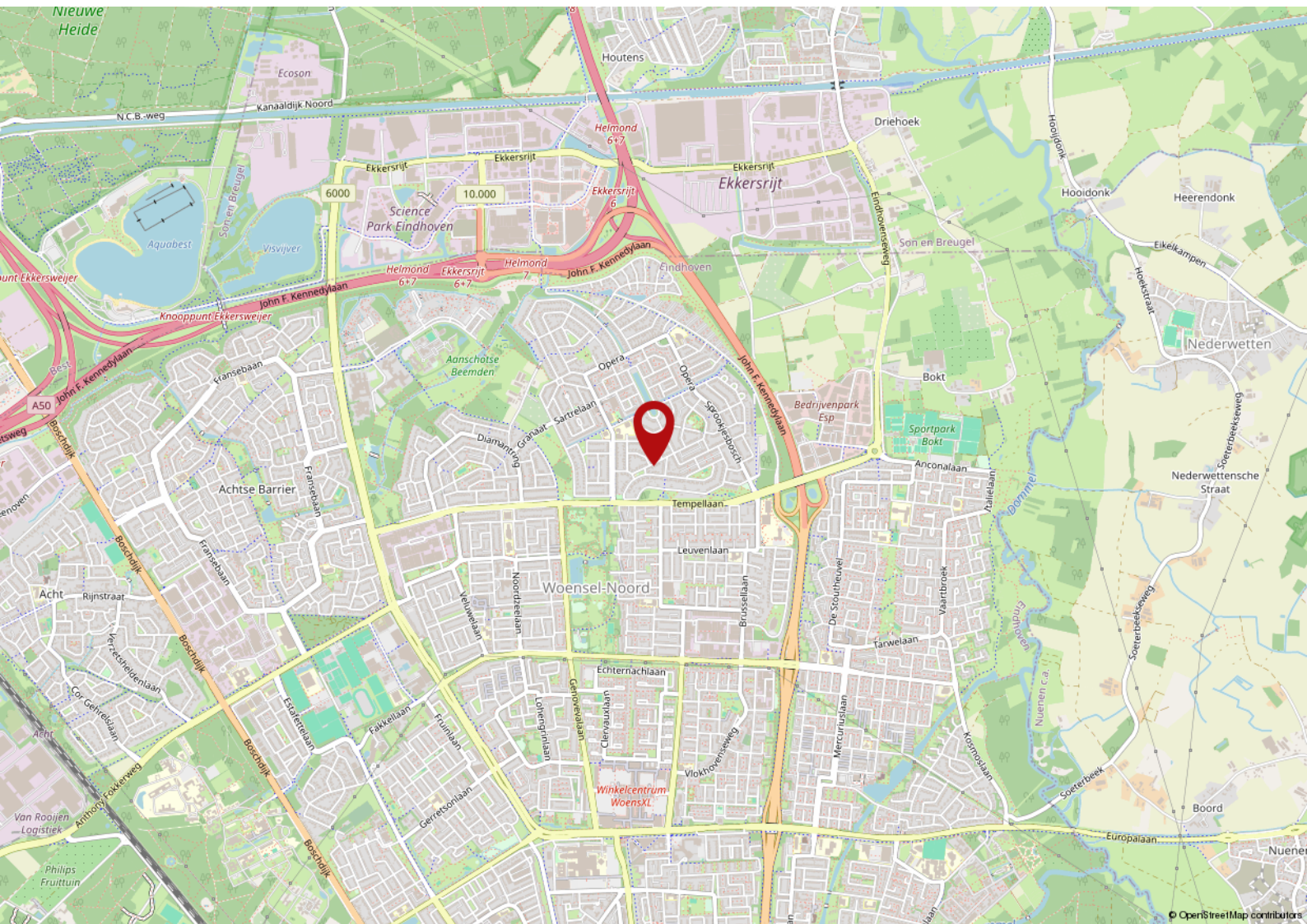
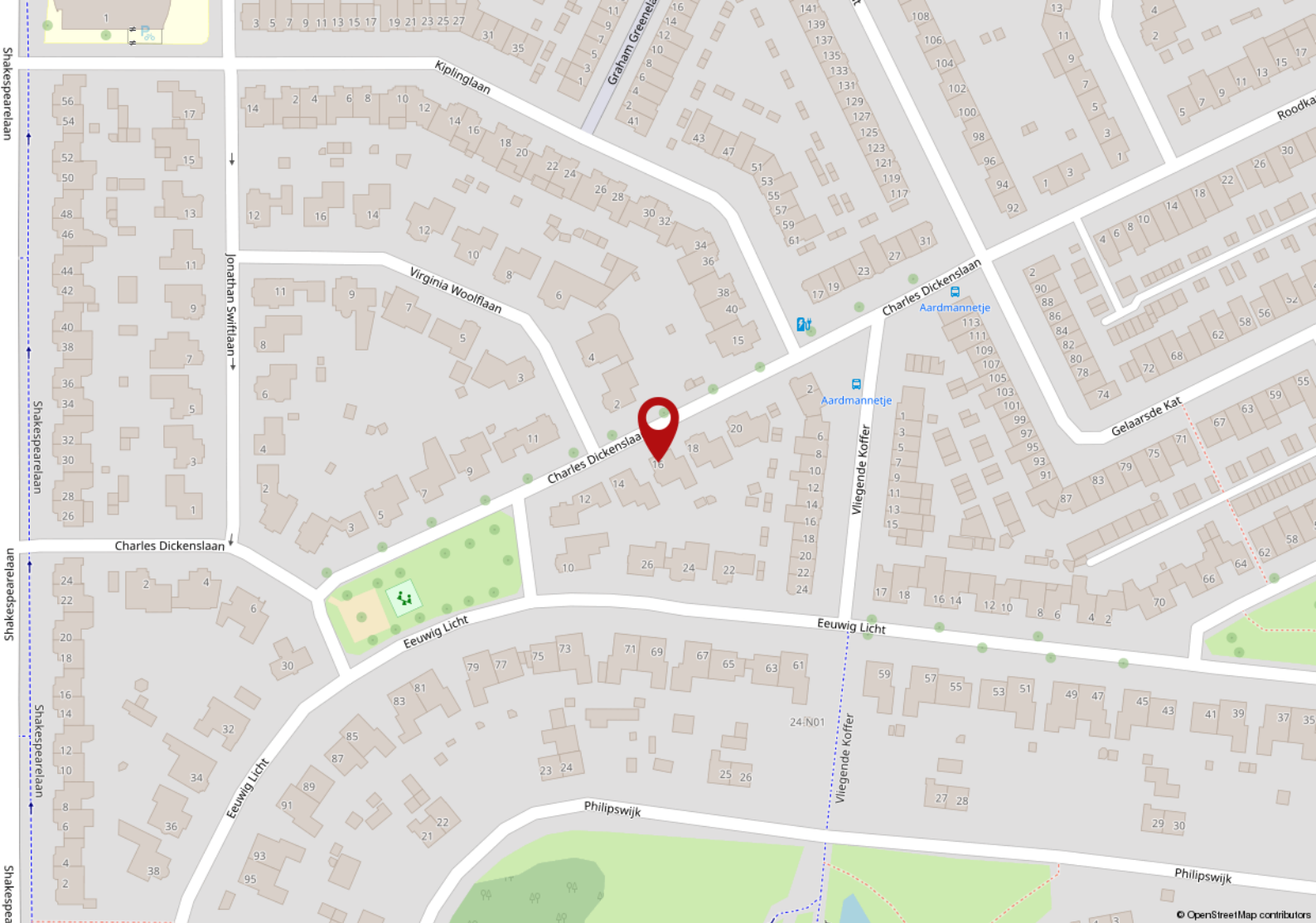
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft 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 nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven
T 040 - 222 1661
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied. Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre
Den Hof 100
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 vmgmakelaars

 vmgmakelaarsregioeindhoven

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend