

TE KOOP



Bruggelaan 30, 5628 RH Eindhoven
En bedrijfspand: Turnhoutlaan 23A, 5628RJ Eindhoven

€ 819.500 k.k.

Interesse in deze woning met bedrijfspand?

Bel **0492-745555**

of ga naar **www.vanderduimmakelaardij.nl**



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

Het bedrijfspand wordt uitsluitend in combinatie met de woning aangeboden.

De woning kan echter ook los worden aangekocht.

Prijs	€ 819.500 k.k. inclusief bedrijfspand
Postcode	5628 RH, woning heeft een eigen kavel en adres
Ligging	In woonwijk
Woningtype	Hoekwoning met aansluitend bedrijfspand
Tuin	Ja, Achtertuin, Oost, 600 × 1400 cm
Garage	Garage, Vrijstaand, 41m ²
Woonruimte	163m ²
Perceeloppervlakte	248 m ²
Inhoud	500m ³
Kamers	4
Oplevering	In overleg
Bouwjaar	1973
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Eindhoven
Adres	Bruggelaan 30

Het bedrijfspand wordt uitsluitend in combinatie met de woning aangeboden.

De woning kan echter ook los worden aangekocht.

Prijs	€ 819.500 k.k. inclusief woning
Postcode	5628 RJ, bedrijfspand heeft een eigen kavel en adres
Ligging	In woonwijk, zichtlocatie aan doorgaande weg
Tuin	Een afgeschermd patio. Tevens heeft de huurder een terrasvergunning.
Garage	Garage, Vrijstaand, 41m ² is onderdeel van de woning
Bedrijfsruimte	85m ²
Perceeloppervlakte	126m ²
Entrees	2 entrees met mogelijkheid tot een 3e entree via de begane grond van de woning.
Verhuurstatus	Het object is momenteel voor ca. 65% verhuurd; de huidige huurovereenkomst loopt door tot Q2 2027.
Oplevering	In overleg.
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Eindhoven
Adres	Turnhoutlaan 23 A
Bouwjaar	1973

Verrassend ruime karakteristieke hoekwoning met multifunctionele ruimte, dubbele garage en bedrijfspand. Ideale combinatie voor ondernemers en investeerders.

Aan de Bruggelaan in Eindhoven-Noord vindt u een zeldzaam veelzijdig object waar wonen, werken en investeren samenkomen. De woning op nummer 30 is sfeervol en modern, met een multifunctionele benedenverdieping, dubbele garage van 41 m² en een fijne tuin vol privacy. Het aangrenzende bedrijfspand (Turnhoutlaan 23A) heeft een eigen kavel, twee entrees en een flexibele indeling - deels verhuurd en deels beschikbaar voor eigen gebruik of verhuur. Gelegen in de groene wijk De Tempel (Woensel-Noord), combineert deze locatie rust, bereikbaarheid en voorzieningen binnen handbereik.

HIGHLIGHTS

Woning

- 163 m² woonoppervlak | 248 m² perceel
- Dubbele garage (41 m²) met elektriciteit en sectionaaldeur
- Multifunctionele ruimte met mogelijkheid voor aparte zakelijke entree
- In 2022 volledig vernieuwde keuken en toilet. Vloer in de badkamer is toen ook gerenoveerd.
- Privacyvolle tuin met overkapping, vijver en volwassen beplanting

Bedrijfspand

- 85m² bedrijfsruimte | 126 m² perceel
- Eigen kavel, twee entrees en twee keukens
- Deels verhuurd (ca. 2/3, contract tot Q2 2027)
- Uitstekende zichtlocatie aan doorgaande weg
- Ruime parkeergelegenheid in directe omgeving

MOGELIJKE OPTIES

Optie 1 – Wonen & werken combineren

Combineer wonen en ondernemen onder één dak

- Ideaal voor ondernemers of zelfstandigen die wonen en werken willen combineren
- Extra inkomsten vanuit verhuur 2/3 bedrijfspand (tot minimaal Q2 2027)

Optie 2 – Beleggingsobject met stabiele huurrelatie

Voor beleggers of projectontwikkelaars een kansrijk object:

- 2/3 van het bedrijfspand is verhuurd aan een betrouwbare huurder (contract tot minimaal Q2 2027)
- Het overige deel is vrij voor eigen gebruik of verdere verhuur. Tevens leent dit pand zich voor woningsplitsing
- Combinatie van direct rendement en waardevast vastgoed

Optie 3 – Woning afzonderlijk aankopen

De woning is ook los te koop, meer informatie kan u opvragen via onderstaande contactgegevens

- Karakteristieke hoekwoning met dubbele garage
- Ideaal voor gezinnen of bewoners die comfort en ruimte zoeken
- Rustige, groene omgeving met voorzieningen op loopafstand

DE INDELING VAN DE WONING

- Begane grond -

Via de nette voortuin bereikt u de hal met garderobe, toilet (vernieuwd in 2022) en een uitgebreide meterkast. Vanuit de hal komt u in het tussenportaal met toegang tot de trap en een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte beschikt over openslaande deuren naar de tuin, veel lichtinval en volledige privacy. Ideaal voor het realiseren van een praktijk, kantoor, hobbyruimte of logeerkamer. Aangrenzend bevindt zich een praktische was-/bergruimte met keukenblok, witgoed aansluitingen en extra opbergruimte. Vanuit deze ruimte was er oorspronkelijk toegang tot de voortuin via een loopdeur – deze is eenvoudig terug te brengen, wat aantrekkelijk is voor zakelijk gebruik met eigen entree. In een afgesloten gedeelte is de cv-installatie geplaatst.

Zakelijke gebruik van begane grond?

- Multifunctionele ruimte
- Uit te breiden met het huidige washok (ca. 9 m²) of met het aangrenzende bedrijfspand
- De mogelijkheid voor terughalen van een aparte zakelijke entree.



- Eerste verdieping -

Een lichte woonkamer met grote raampartijen aan beide zijden en een sfeervolle houtkachel als middelpunt. De moderne keuken (2022) aan de achterzijde is uitgevoerd in een hoekopstelling met 5-pits gaskookplaat, oven, combi-oven, koelkast, afzuigkap, spoelbak en ruime provisiekast. Vanuit het portaal is er toegang tot de buitentrapp richting tuin.

- Tweede verdieping -

Drie ruime slaapkamers, waarvan één met inloopkast. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en lichtkoepel.

BUITENLEVEN

De achtertuin is een groene oase met volwassen beplanting, vijver en een ruime overkapping.

De tuin heeft geen inkijk van achterburen, waardoor je geniet van optimale privacy.

Een buitentrapp verbindt de tuin met de keuken op de eerste verdieping; onder het trapportaal bevindt zich een houten berging.

GARAGE

De dubbele garage (41 m²) biedt ruimte voor twee auto's, opslag of werkplaats.

Voorzien van verlichting, elektriciteit en elektrische sectionaaldeur. Naast de garage loopt een gangpad behorende tot de kavel. De garage is dus mogelijk op te splitsen in twee delen met aparte entree.

HET BEDRIJFSPAND

Het bedrijfspand heeft een eigen kavel en adres, maar is momenteel verbonden met de woning via een interne deur op de begane grond.

Het pand bestaat uit drie gedeelten en een buitenruimte:

- Een afgeschermd **buitenruimte**.
- **Ruimte** met keuken
- **Ruimte** met entree*
- **Ruimte** met keuken en entree*

Het pand beschikt over twee entrees en twee keukens en is eventueel uitbreidbaar met een derde entree via de woning. Dankzij de ligging aan een doorgaande weg profiteert u van uitstekende zichtbaarheid en bereikbaarheid. Er zijn ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Het pand is geschikt voor detailhandel, horecagelegenheid, praktijk, kantoor, salon of atelier.

*Het object is momenteel voor ca. 65% verhuurd; de huidige huurovereenkomst loopt door tot Q2 2027. 65% van het pand kan mogelijk ook verhuurd worden of ingezet worden voor eigen gebruik.

LIGGING EN OMGEVING

Bruggelaan 30 & Turnhoutlaan 23A liggen in de wijk De Tempel (Woensel-Noord)

– een groene, rustige en goed bereikbare woonomgeving met alle voorzieningen in de buurt:

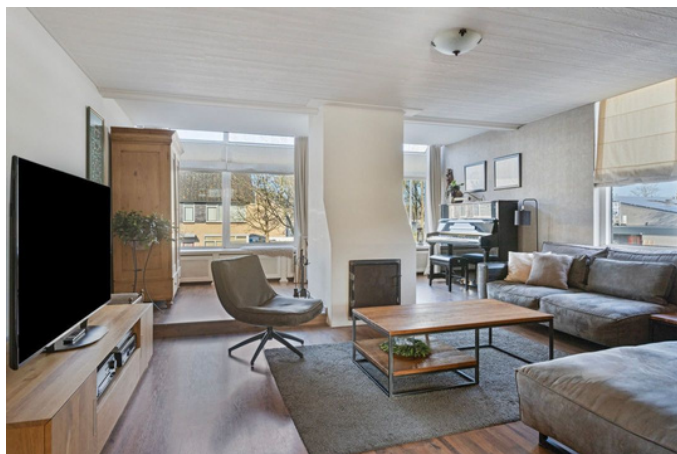
- Winkelcentrum Belgiëplein en WoensXL op loop- en fietsafstand
- Scholen, kinderopvang en sportclubs in de wijk
- Henri Dunantpark en recreatiegebied De Splinter op loopafstand
- Sportcomplex Vijfkampaan met o.a. hockey, tennis, padel, indoor ski en fitness fietsafstand
- Catharina Ziekenhuis binnen 5 autominuten
- Natuur- en watersportgebied Aqua Best binnen fietsafstand
- Snelle verbinding met A2, A50 en A58
- Slechts 15 minuten van ASML en High Tech Campus Eindhoven

ALGEMEEN

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom. Wilt u weten wat de verkoopmogelijkheden van uw eigen woning zijn? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend verkoopadvies.

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Twijfelt u aan de juistheid van de gegevens, vraag dan hoe deze zijn verkregen of kom nog een keer kijken. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.

FOTO'S WONING



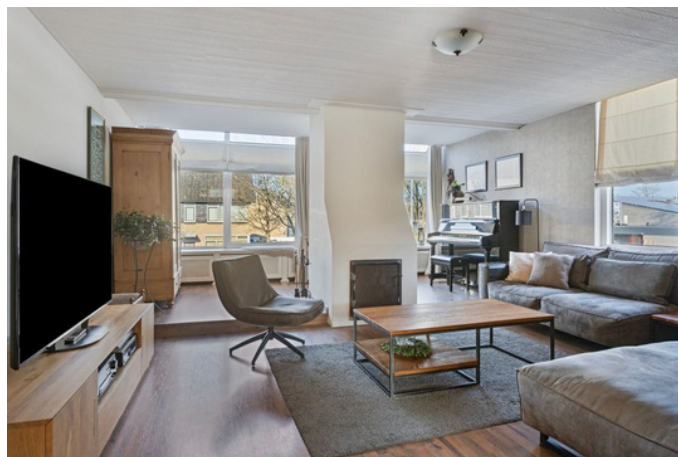
Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



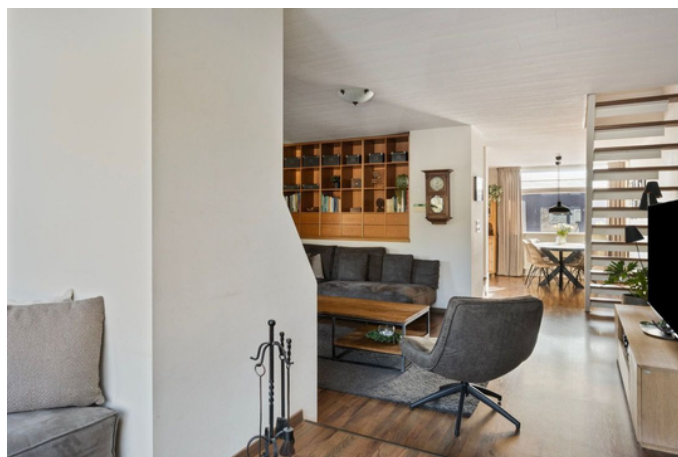
FOTO'S WONING



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



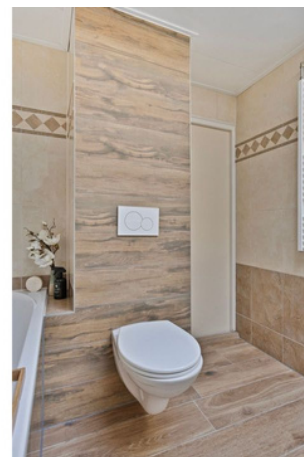
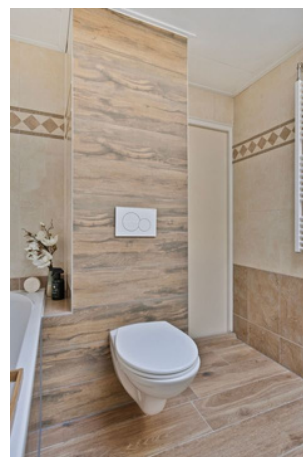
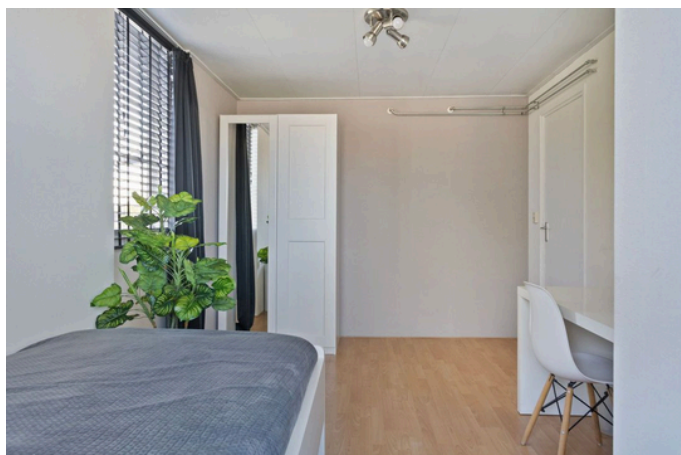
Van der Duim
MAKELAARDIJ

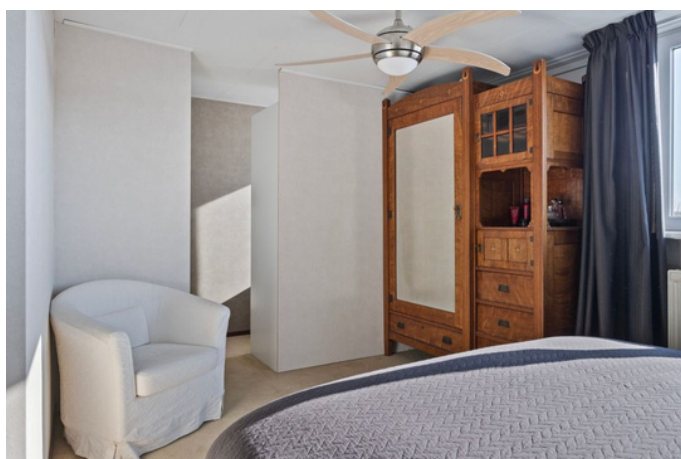
Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

FOTO'S WONING





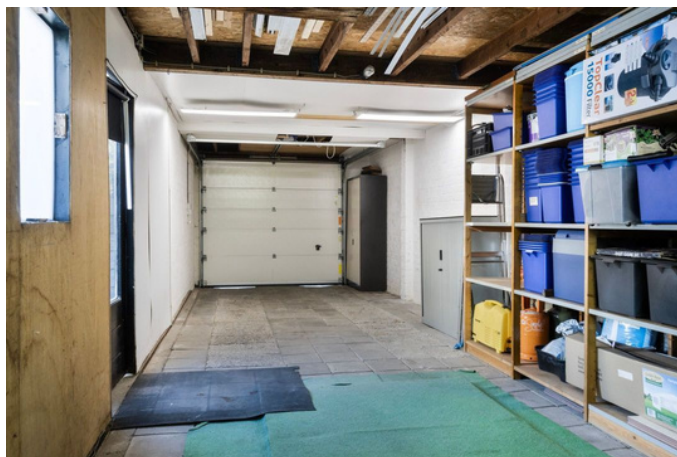
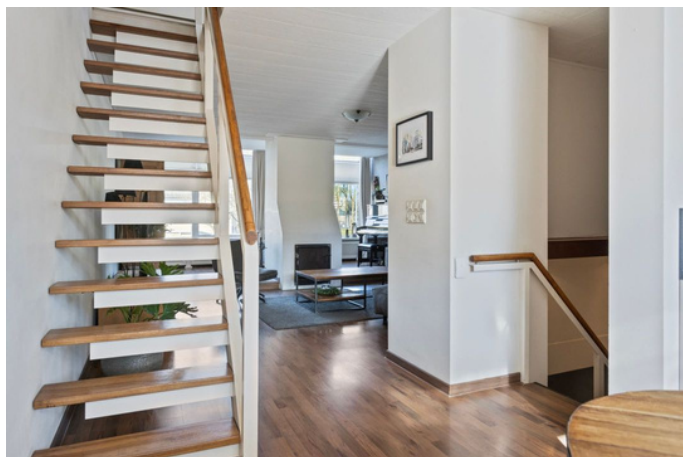
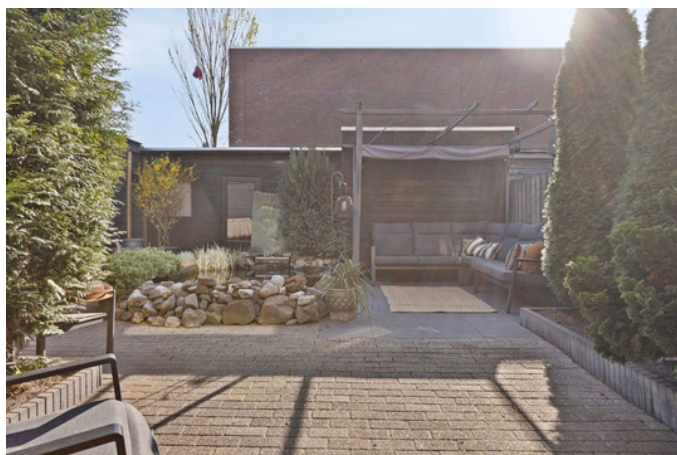


Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

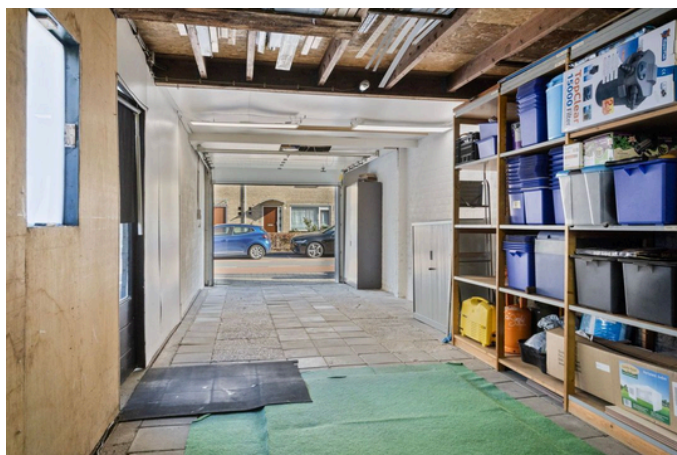
FOTO'S WONING



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl



Van der Duim
MAKELAARDIJ

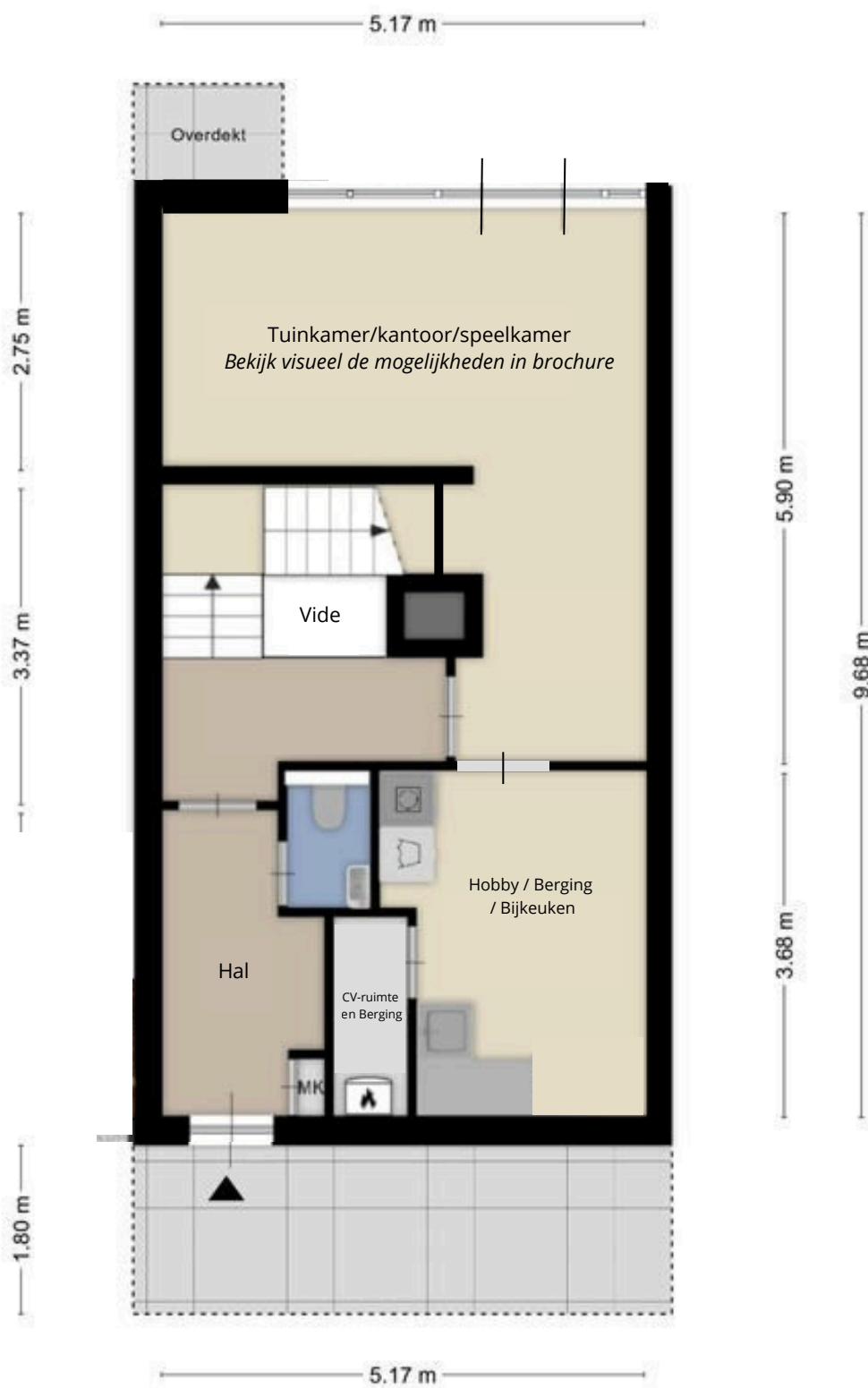
Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

FOTO'S BEDRIJFSPAND



PLATTEGROND WONING



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

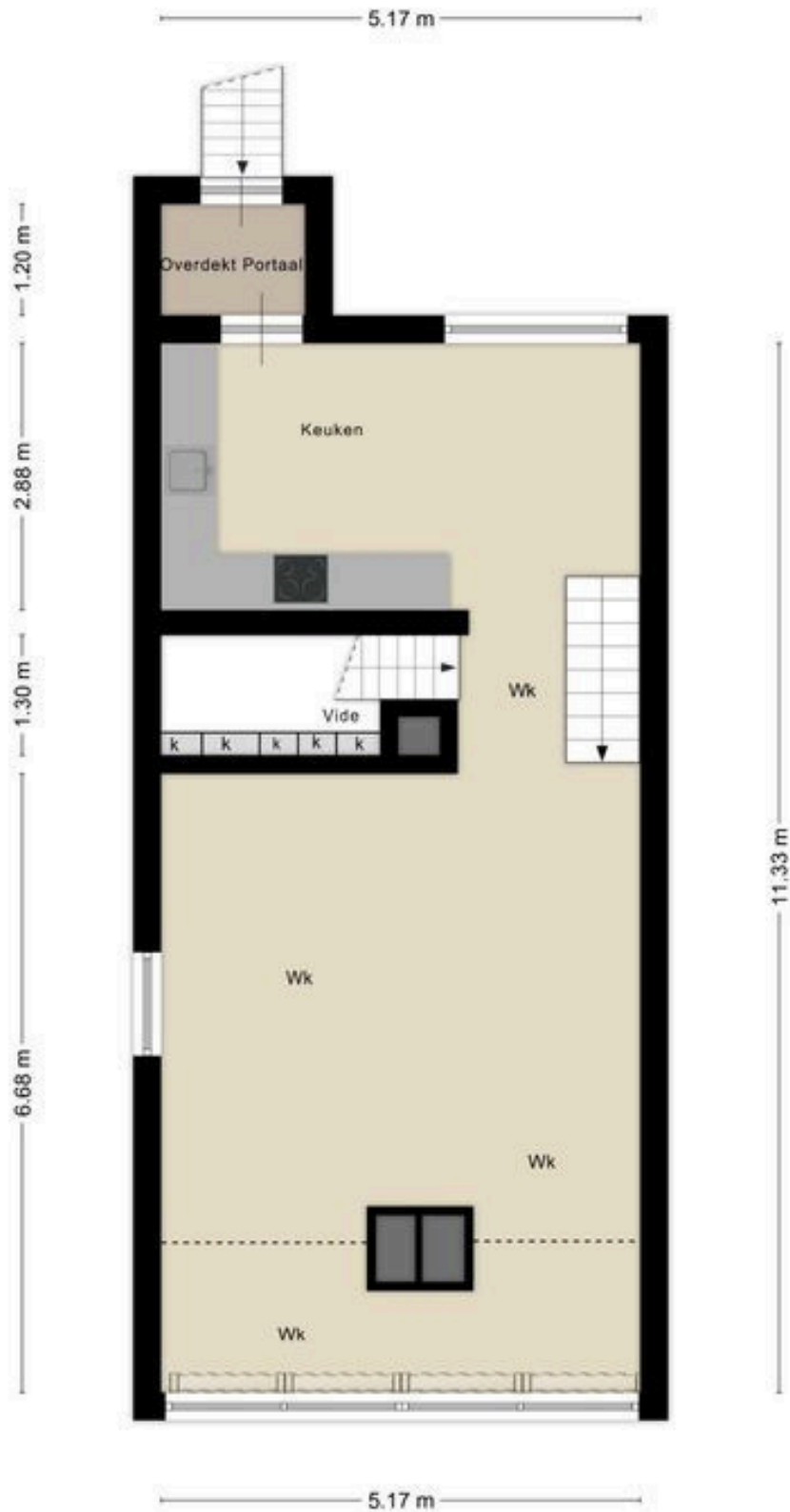


Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

PLATTEGROND WONING



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



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

PLATTEGROND WONING



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



Van der Duim
MAKELAARDIJ

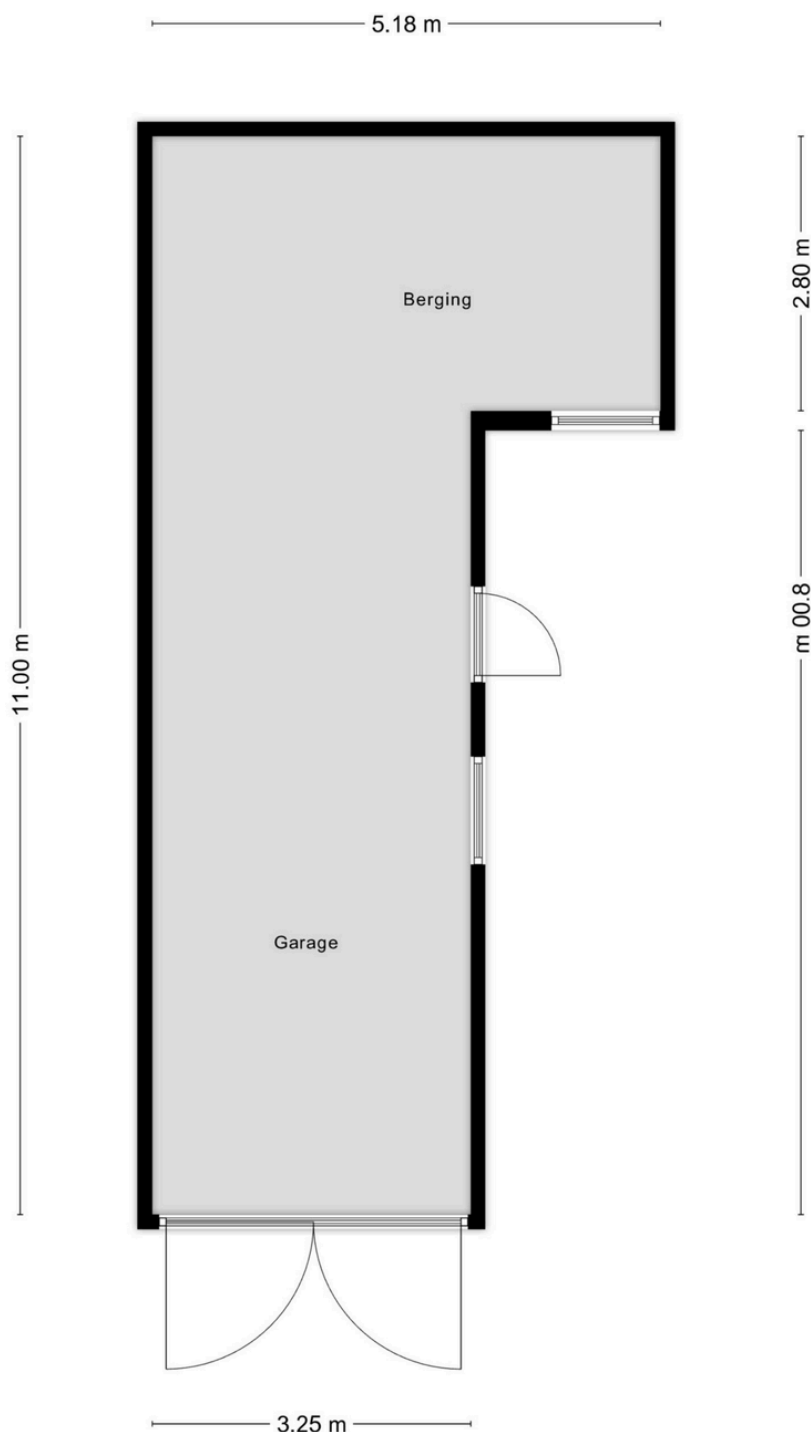
Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

PLATTEGROND GARAGE



DE GARAGE BEHOORT TOT DE KAVEL VAN DE WONING



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



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

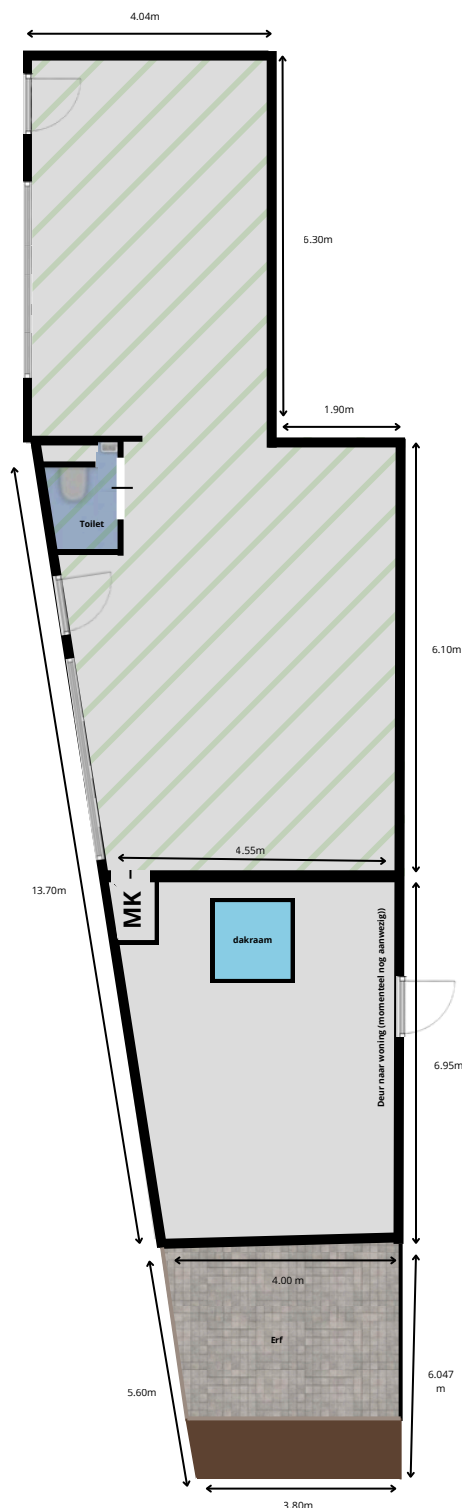
PLATTEGROND BEDRIJFSPAND



Het object is momenteel voor ca. 65% verhuurd; de huidige huurovereenkomst loopt tot Q2 2027.

Dit betreft het groen gearceerde deel. Het andere gedeelte kan gebruikt worden voor eigen gebruik of verhuur.

Deze ruimte is momenteel via een deur verbonden aan de begane grond van de woning.

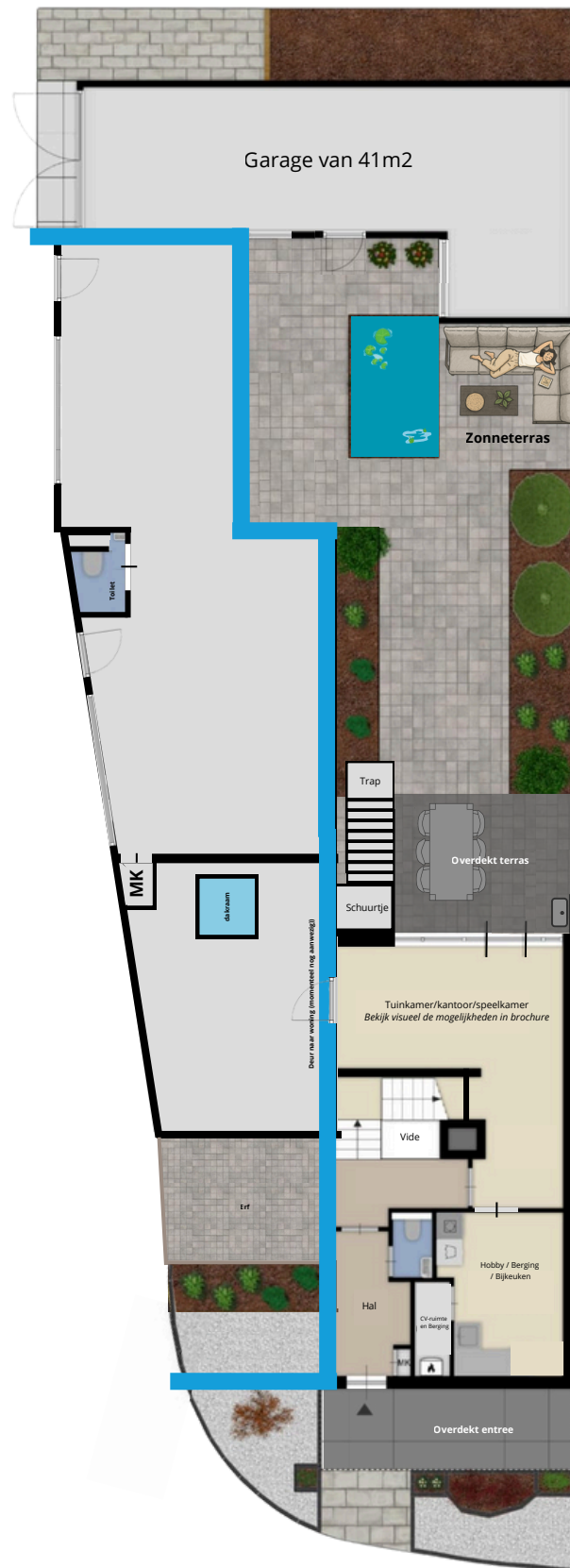


Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

PLATTEGROND GEHEEL



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl