



EINDHOVEN

Schermerstraat 4

Vraagprijs: € 500.000 k.k.

www.schermerstraat4.nl



WELKOM AAN DE
Schermerstraat 4



VRAAGPRIJS
€ 500.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE
138 m²



PERCEELOPPERVLAKE
162 m²



AANTAL KAMERS
6 (5 slaapkamers)



BOUWJAAR
1969



ENERGIELABEL
A



Instapklare gezinswoning met 5 slaapkamers, serre én garagebox.

Bent u op zoek naar een ruime, energiezuinige gezinswoning met volop leefruimte, moderne voorzieningen én een eigen garagebox? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Schermerstraat 4 in Eindhoven absoluut een bezichtiging waard.

Deze goed onderhouden eengezinswoning is gelegen in de gewilde woonwijk Woenselse Heide en beschikt onder andere over maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, 3 toiletten, een royale serre, een zonnige achtertuin en een separate garagebox. Dankzij de duurzame voorzieningen, waaronder HR+++ beglazing, zonnepanelen, airconditioning en spouwmuurisolatie, beschikt de woning bovendien over een uitstekend energielabel A.

Wonen in Woenselse Heide

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Ook het stadscentrum van Eindhoven is uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst treft u een ruime entree met toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De lichte doorzonwoonkamer biedt volop leefruimte voor het hele gezin en staat in verbinding met de serre aan de achterzijde. De serre vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte en zorgt voor een fijne overgang naar de tuin. De keuken beschikt over een praktische indeling en biedt voldoende werk- en bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere

slaapkamers, een complete badkamer en een toilet.

De kamers zijn multifunctioneel te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of kleedkamer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens extra woonruimte en beschikt over aanvullende slaapkamers en een tweede badkamer met toilet. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor grote gezinnen, samengestelde gezinnen of bewoners die behoefte hebben aan extra werk- en logeerruimte.

Tuin

De verzorgde achtertuin van circa 54 m² biedt voldoende ruimte om te genieten van het buitenleven. Dankzij de praktische indeling is er ruimte voor meerdere zitgelegenheden, speelvoorzieningen of een buitenkeuken.

Garagebox

Bij de woning hoort een separate garagebox met eigen toegangsdeur voor een auto. Ideaal voor parkeren, opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en motoren.





Duurzaam, energiezuinig en bijzonderheden

- Energielabel A
- Spouwmuurisolatie uitgevoerd in 2022
- HR+++ tripleglas, 2022
- 10 x 405 wp zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2022)
- 5 airconditioningsystemen (eigendom, geplaatst in 2022)
- CV-ketel Remeha Avanta 28C CW4 (eigendom, geplaatst in 2022)
- Onderhoud CV-installatie uitgevoerd in 2025

Dankzij deze voorzieningen profiteert u van een hoog wooncomfort en lagere energielasten.

- Ruime tussenwoning in gewilde woonwijk Woenselse Heide
- Perceeloppervlakte: 162 m²
- Achtertuin van circa 54 m²
- 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- 3 toiletten
- Royale serre
- Separate garagebox
- Ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers of samengestelde gezinnen

Interesse?

Bent u op zoek naar een ruime, energiezuinige woning met veel slaapkamers, eigen garagebox en uitstekende voorzieningen? Neem dan contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

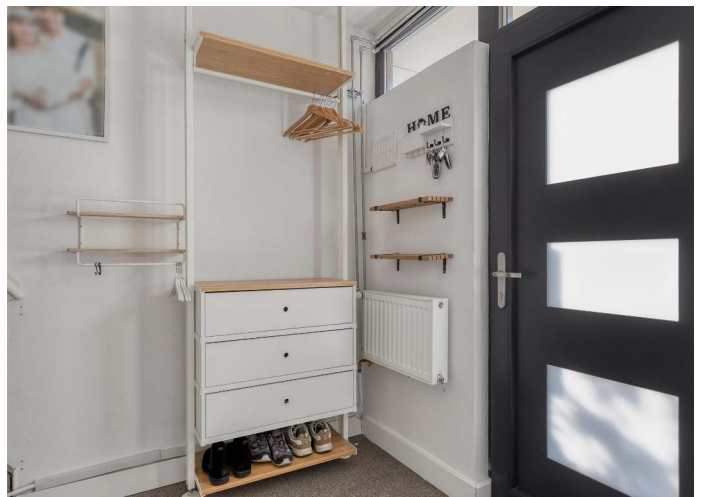
Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

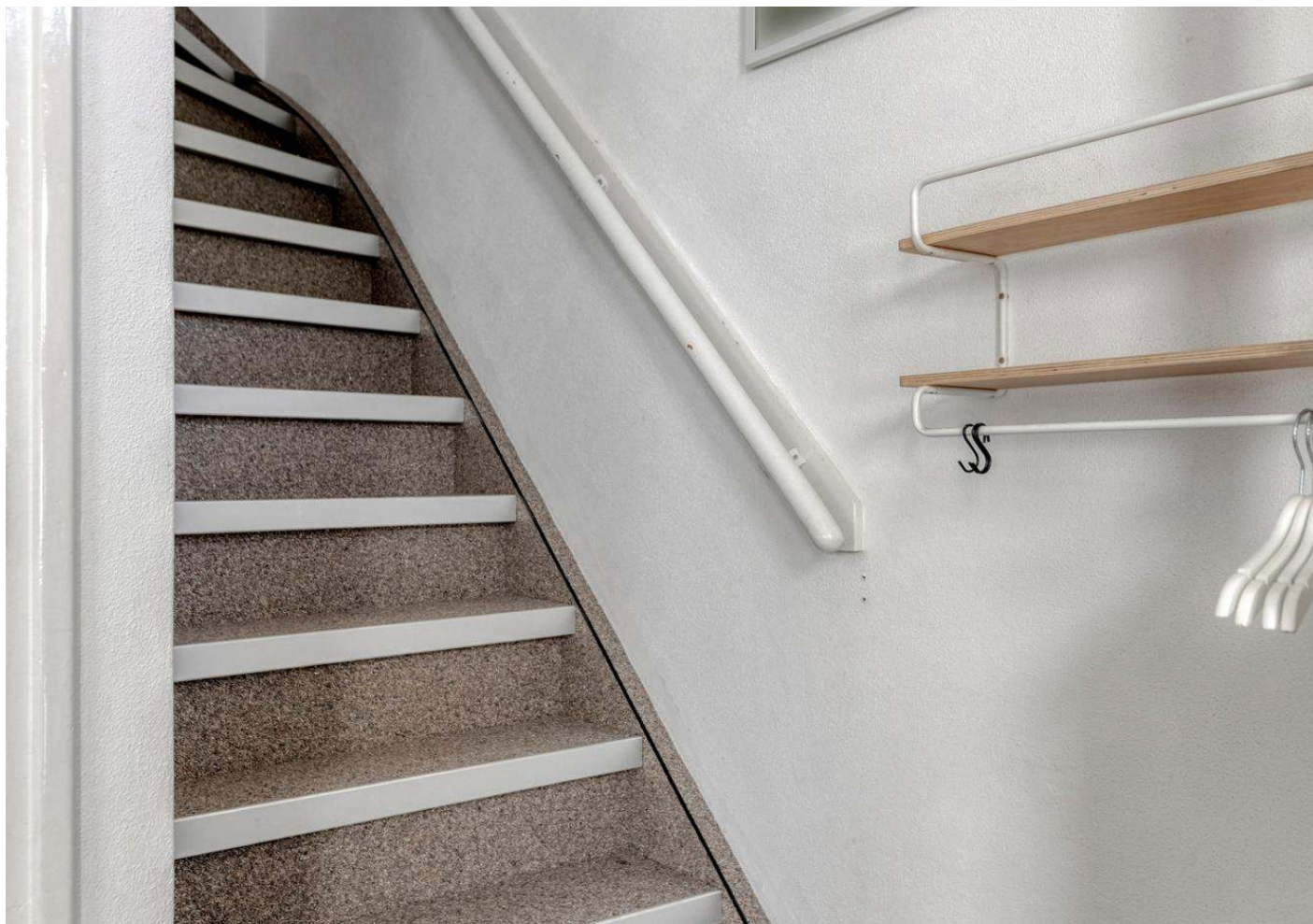


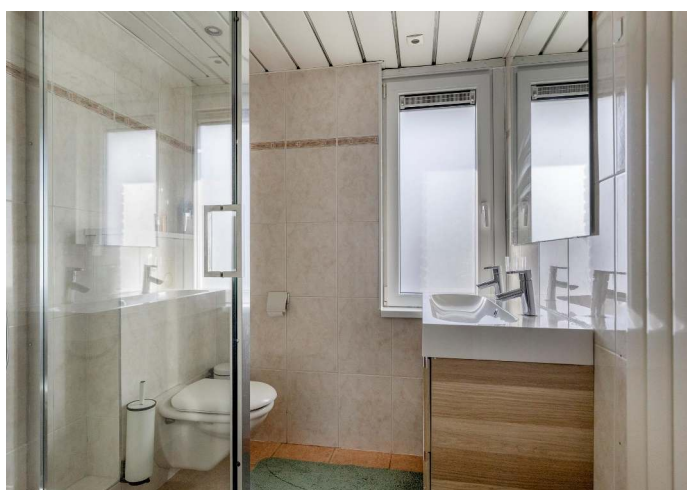






















Plattegrond



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

Plattegrond



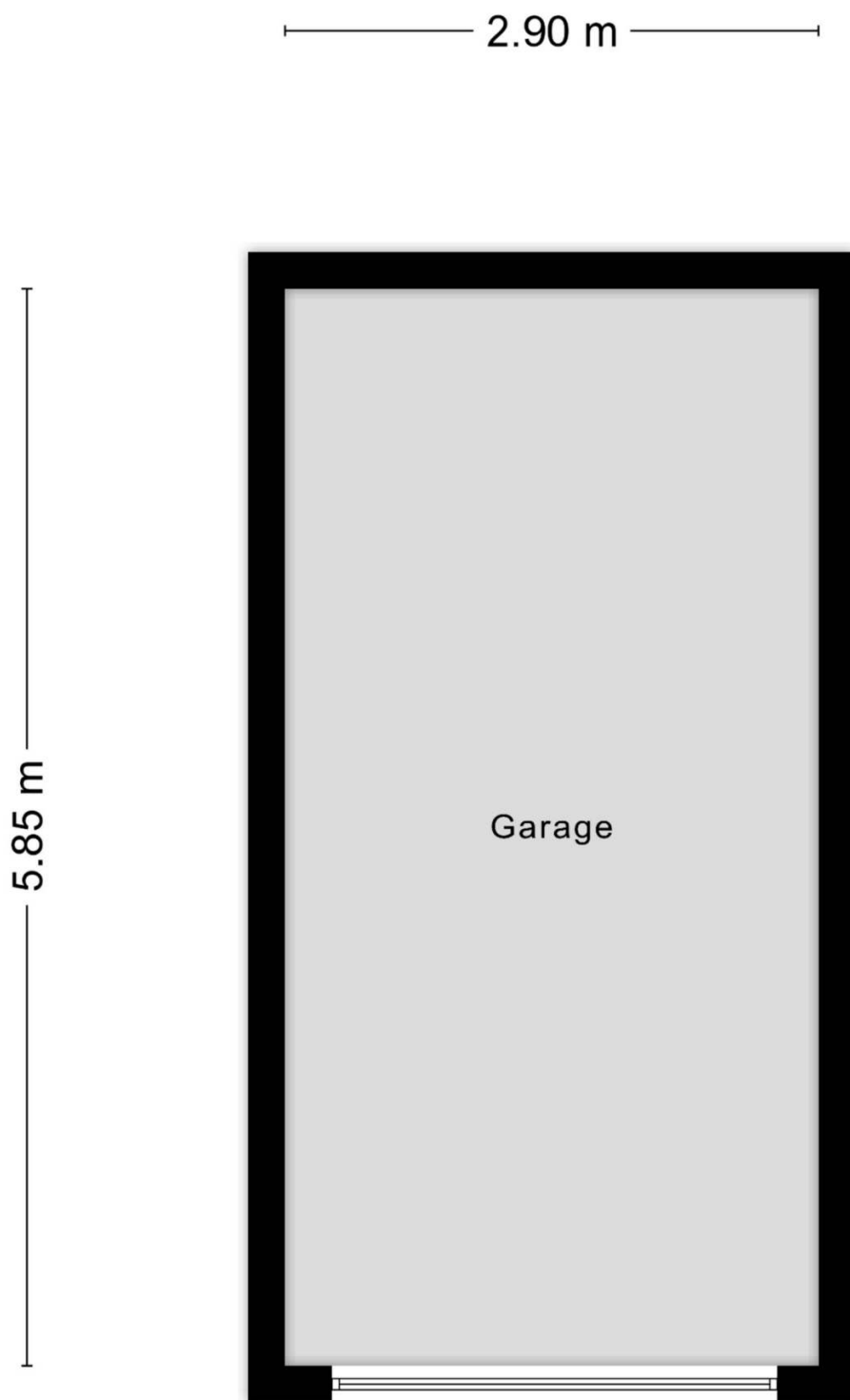
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



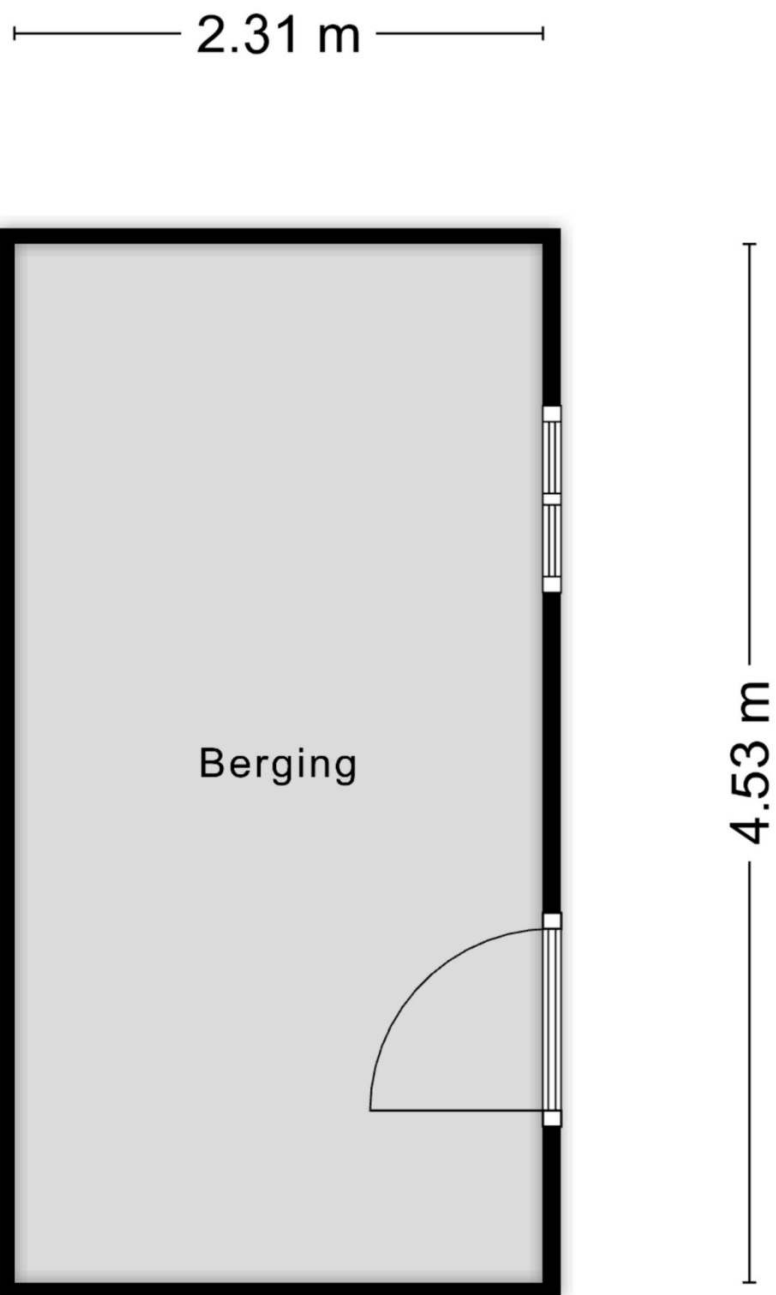
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



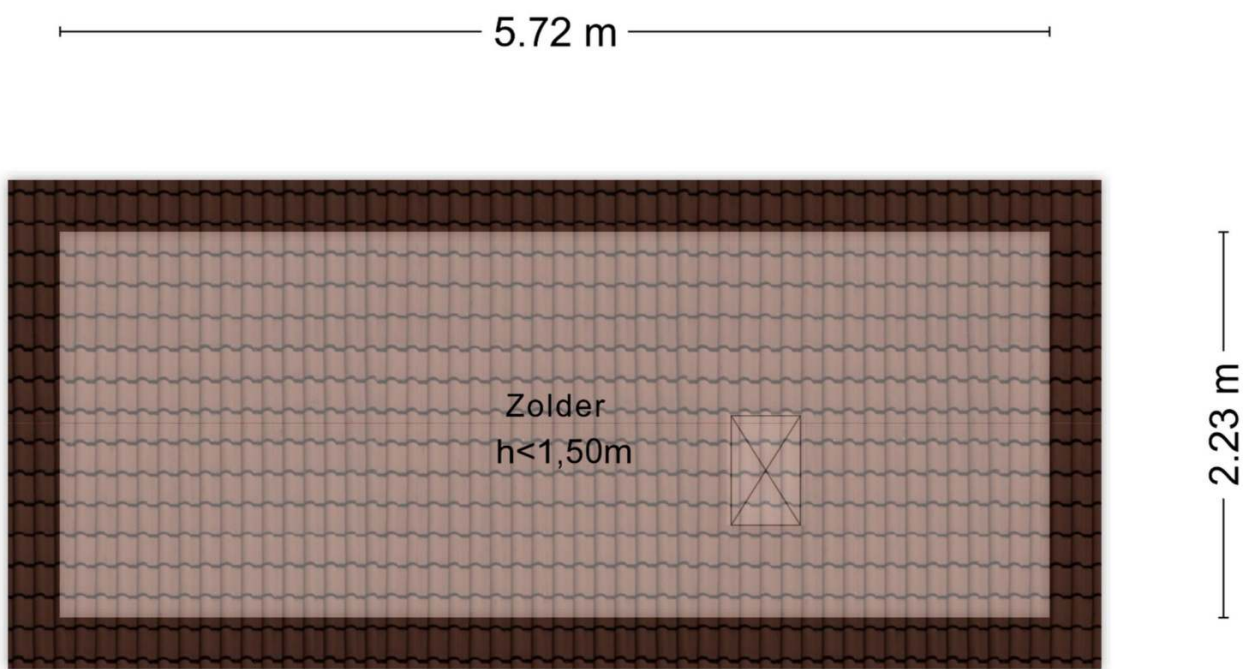
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
743869060

Datum registratie
19-09-2026

Geldig tot
16-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) 159,48 kWh/m²



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	-
Ramen	+
Buitendeuren	++
Gevelpanelen	++

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4.050 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
114,06 kWh/m²

veel warmte verlies | 60 doel: Standaard voor woningisolatie | weinig warmte verlies

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

34,75

Aandeel hernieuwbare energie [%]

17,5

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

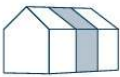
Over deze woning

Adres
Schermerstraat 4
5628HD Eindhoven

Bouwjaar
1969

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
134 m²

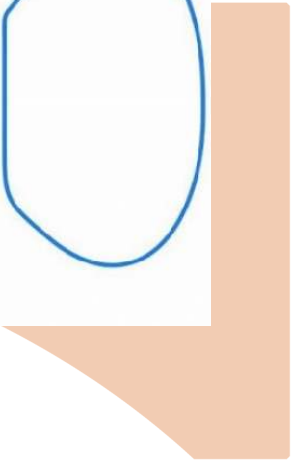
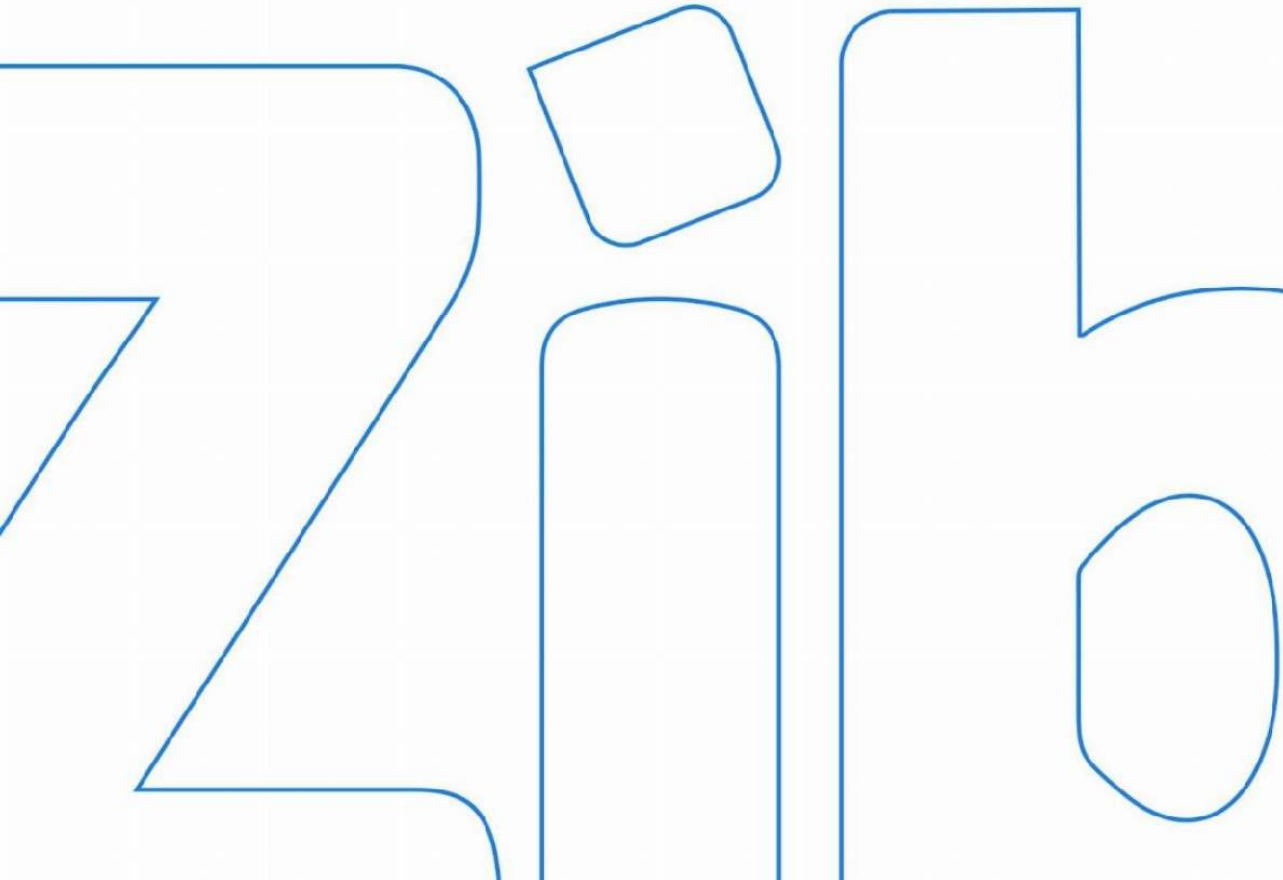


Energieadviseur
FCJ van Kappel



Meetrapport

Object	Woning
Adres	Schermerstraat 4
Postcode, plaats	5628hd, Eindhoven
Opdrachtgever	Seven Makelaardij
Datum Meetrapport	18-09-2026
Certificaatnummer	1684048



Inhoud

Meetcertificaat	3
Toelichting bij rapport	4
Informatie over het rapport	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	4
Bruto vloeroppervlak (BVO)	4
Bruto inhoud	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebouwgebonden buitenruimte	6
Externe bergruimte	6
Voorbehouden & Aannames	6
Vlakkentekening	7

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Seven Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Schermerstraat 4
Postcode/plaats	5628hd, Eindhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	16-09-2026
Datum meetrapport	18-09-2026
Certificaatnummer	1684048

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	137,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,50	M ²
Externe bergruimte	27,30	M ²
Bruto vloeroppervlak	174,00	M ²
Bruto inhoud woning	488,40	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.



Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m^2 ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze $0,50\text{ m}^2$ of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m^2 ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan $0,5\text{m}^2$).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

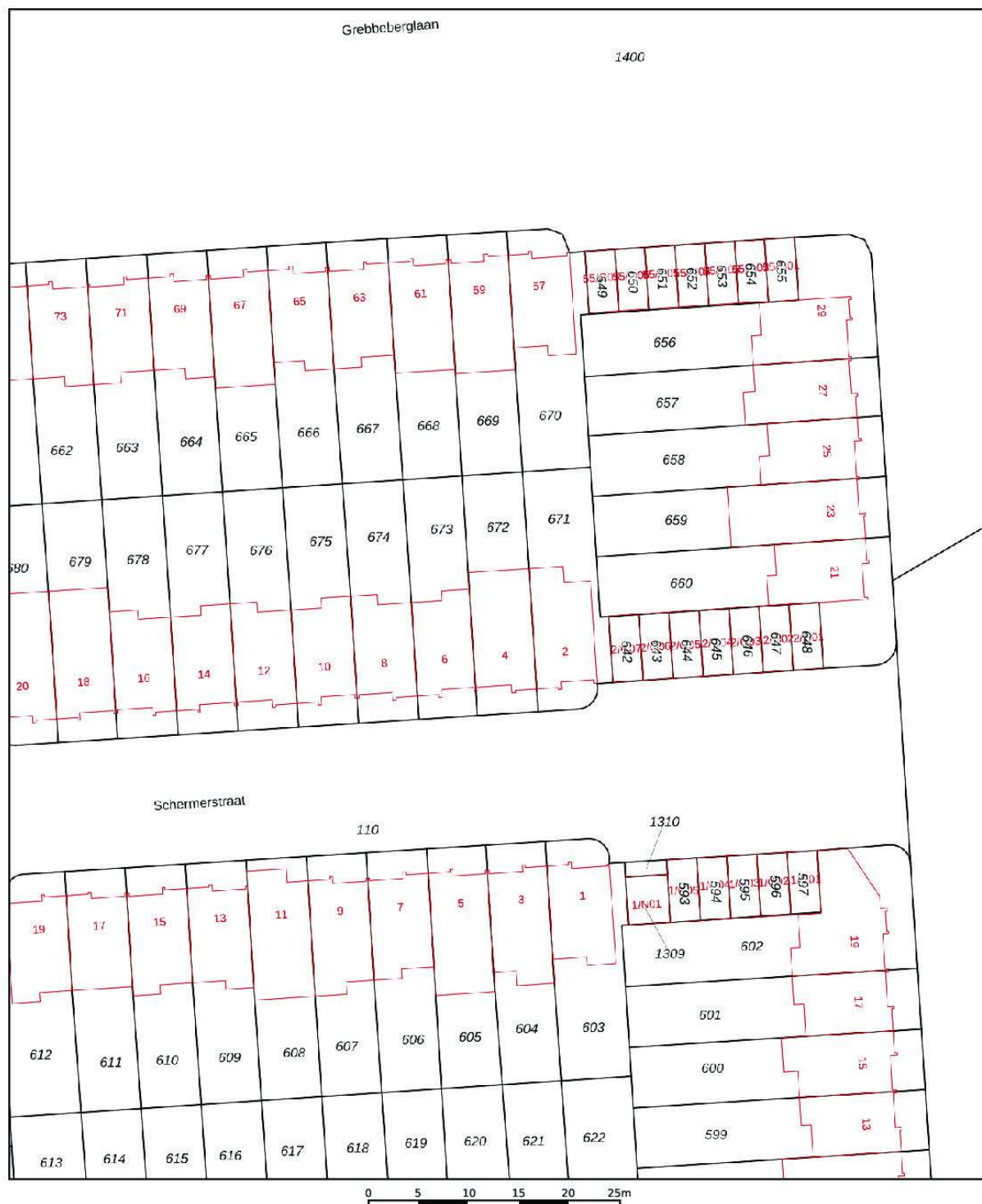
Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 5628 HD, 4



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensel

Sectie R

Perceel 672

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Seven Makelaardij

Een verkoopbegeleider die perfect aansluit bij uw wensen en u deskundig begeleidt tijdens het gehele verkoopproces.

Meer informatie? Neem dan graag contact met ons op!

Boschdijk 169, 5612 HB Eindhoven
040 340 3722 | info@sevenmakelaardij.nl

sevenmakelaardij.nl

