

# Eigentijds wonen



EINDHOVEN | Gelaarsde Kat 89

vraagprijs € 500.000 k.k.



0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1994
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	480 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	145 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	373 m <sup>2</sup>
Gebouwwebonden buitenruimte:	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	40 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel:	B

# Omschrijving woning

DHVC Vastgoed biedt u aan: Uitstekend onderhouden hoekwoning op uniek gelegen perceel op een zeer gewilde woonlocatie in de wijk Blixembosch. De woning is voorzien van een sfeervolle living en eetgedeelte, half-open keuken, nette badkamer, 4 volwaardige slaapkamers en erg ruime, keurig aangelegde achtertuin en ruime garage.

## Ligging:

De woning is gelegen in de zeer gewilde wijk Blixembosch, deel Sprookjesbosch. De wijk is voorzien van scholen, kinderopvang, speeltuinen en heeft een eigen winkelcentrum 'Ouverture' met een diversiteit aan winkels en voorzieningen. Al deze voorzieningen zijn vanaf de woning op loopafstand goed bereikbaar. De woning is daarbij direct gelegen aan uitvalswegen waardoor ASML, de High Tech Campus, het Flight Forum en het Maxima Medisch Centrum goed bereikbaar zijn.

## Indeling:

### Entree:

Middels de verzorgde entree heeft u toegang tot de woning, de voordeur leidt naar de hal welke is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Deze vloer loopt door over de gehele begane grond. Vanuit de hal hebt u toegang tot de meterkast en het toilet.

### Toiletruimte:

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

### Woonkamer:

De ruime, sfeervolle woonkamer beschikt over een prettige natuurlijke lichtinval door de grote raampartijen. De ruime living is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, vanuit hier heeft u middels openslaande tuindeuren toegang tot de fraai aangelegde tuin. De woonkamer is tevens uitgebouwd voor nog meer ruimte. Verder is de woonkamer voorzien van een praktische trappenkast die u extra provisieruimte biedt.

### Keuken:

Vanuit de woonkamer te bereiken keuken geplaatst in hoek-opstelling, voorzien van onderkasten en een muur opstelling met verdere keuken apparatuur. Allemaal gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is afgewerkt met witte kasten en een kunststof werkblad. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, combi-oven en een vaatwasser. Verder biedt de keuken een ruime hoeveelheid aan kast- en ladenruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de provisiekast.

### Achtertuint:

Sfeervolle, ruim bemeten achtertuin, gelegen op het zuidwesten, fraai aangelegd met een gazon, sierbestrating (tegels) terras met overkapping aan het huis voorzien van 3 lichtkoepels en buitenverlichting en een heerlijke serre waar u in de zomer heerlijk kunt genieten van de zomeravonden.

### Berging:

Tevens heeft u middels de achtertuin toegang tot de ruim bemeten berging. Aan deze berging is een extra terras aangelegd met een fraaie aluminium overkapping

#### Garage:

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de garage welke ruimte biedt voor het parkeren van 1 auto, en is voorzien van elektra en is aan de achterzijde toegankelijk middels een elektrisch bedienbare deur en vanuit de tuin middels een loopdeur.

#### Berging:

Aan de garage zit de separate berging vast en is tevens voorzien van een elektra en toegankelijk vanuit de achterzijde en de tuin.

#### 1e verdieping:

Middels de overloop hebt u toegang tot 3 slaapkamers, een cv-ruimte en de badkamer.

#### CV-ruimte:

Naast de trap, in de midden van de woning, bevindt zich een ruimte met de opstelling cv-ketel (2014).

#### Slaapkamers:

Slaapkamer I: is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inbouwkast, tv-aansluiting, en is afgewerkt met een donkere laminaatvloer. Deze vloer loopt door over de gehele verdieping. Grote raampartij voor natuurlijke ventilatie.

Slaapkamer II: is gelegen aan de achterzijde van de woning en ook voorzien van tv-aansluiting. Grote raampartij voor natuurlijke ventilatie.

Slaapkamer III: gelegen aan de achterzijde van de woning en op het moment in gebruik als inloopkast. Grote raampartij voor natuurlijke ventilatie.

#### Badkamer:

De nette en volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche-cabine, ligbad, wastafelmeubel en een staand toilet.

#### 2e verdieping:

Middels een vaste trap te bereiken zeer riante zolderverdieping, voorzien van 1 volwaardige slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup> met tapijtvloer en grote raampartij voor natuurlijke ventilatie.

Aan uw andere zijde vindt u de wasruimte, welke is voorzien van wasmachine en droger. Verder geeft de 2e verdieping u veel extra praktische opbergruimte.

#### Kenmerken:

- Fraaie hoekwoning gelegen op een gewilde woonlocatie in de wijk "Blixembosch" te Eindhoven nabij scholen, winkels en uitvalswegen;
- De woning is gelegen op een fraai en royaal hoekperceel van 373 m<sup>2</sup> met een zeer fraai aangelegde achtertuin voorzien van 2 overkappingen met terrassen.
- De woning beschikt over een ruime living met veel lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin.
- De woning beschikt over een ruime garage met een separate berging.
- De woning beschikt over 4 volwaardige slaapkamers.

#### Algemene informatie:

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie, waaronder plattegronden en maatvoering, is met zorg samengesteld (maar deze kunnen afwijken van de werkelijkheid) en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie c.q. een waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.

#### Meetclausule:

Deze woning is door een extern bouwkundig bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de in meting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden.



















































































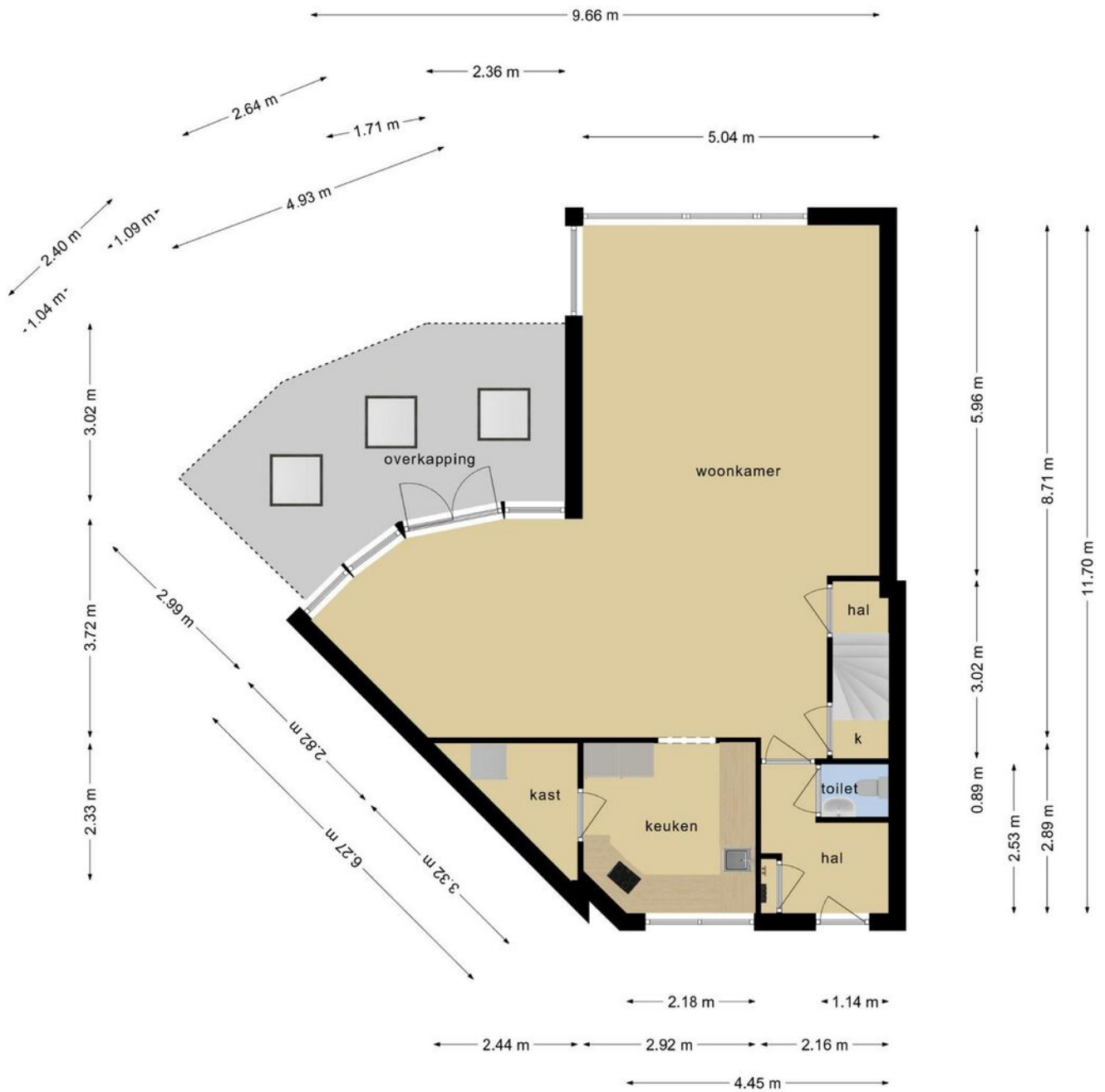








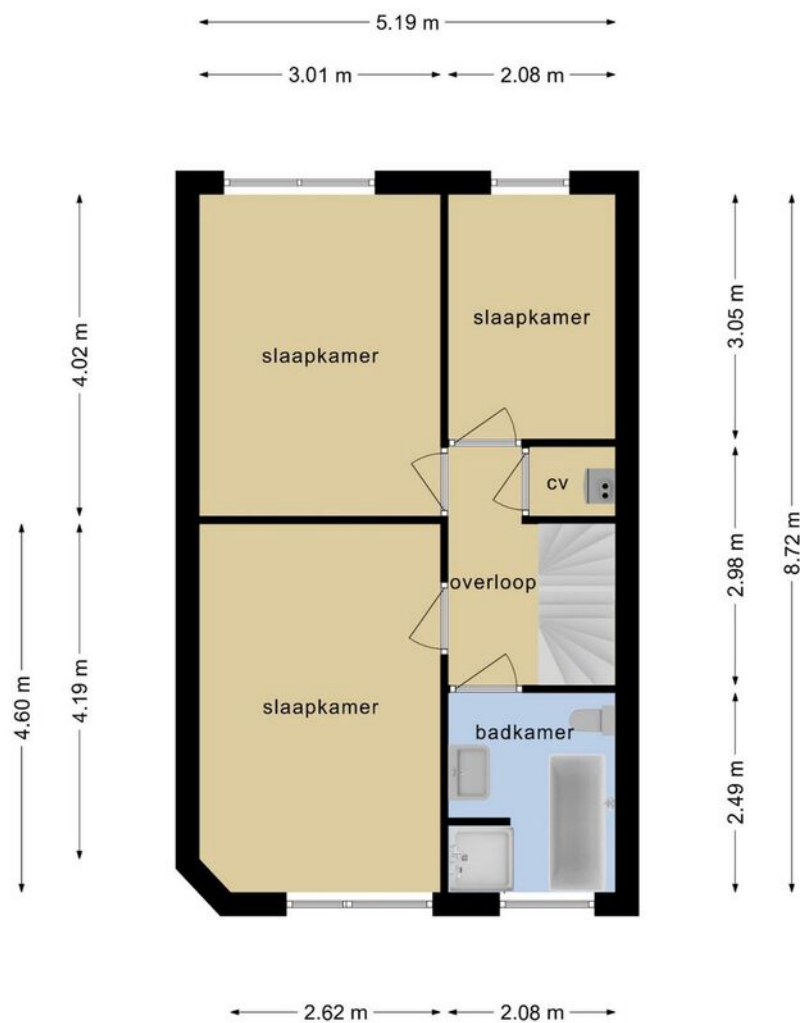
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



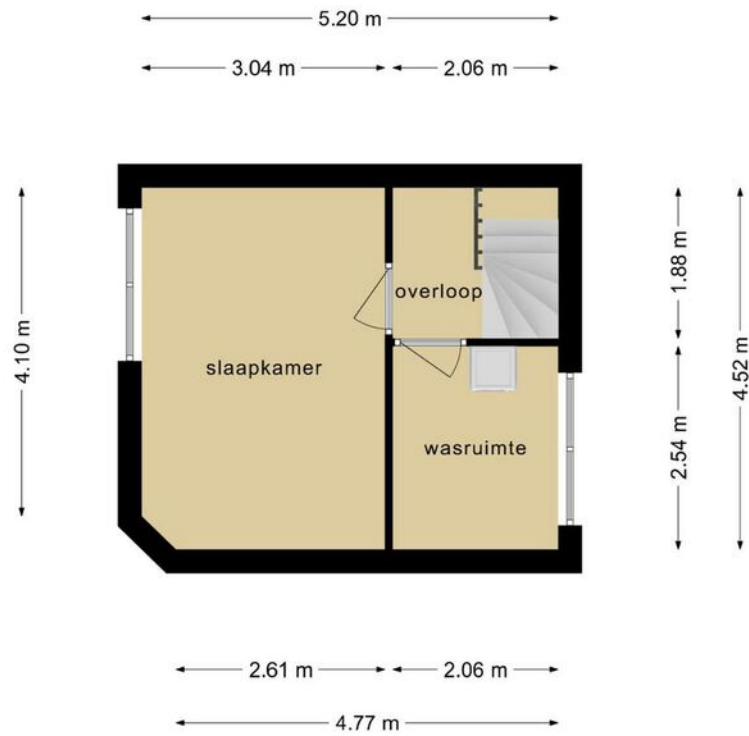
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



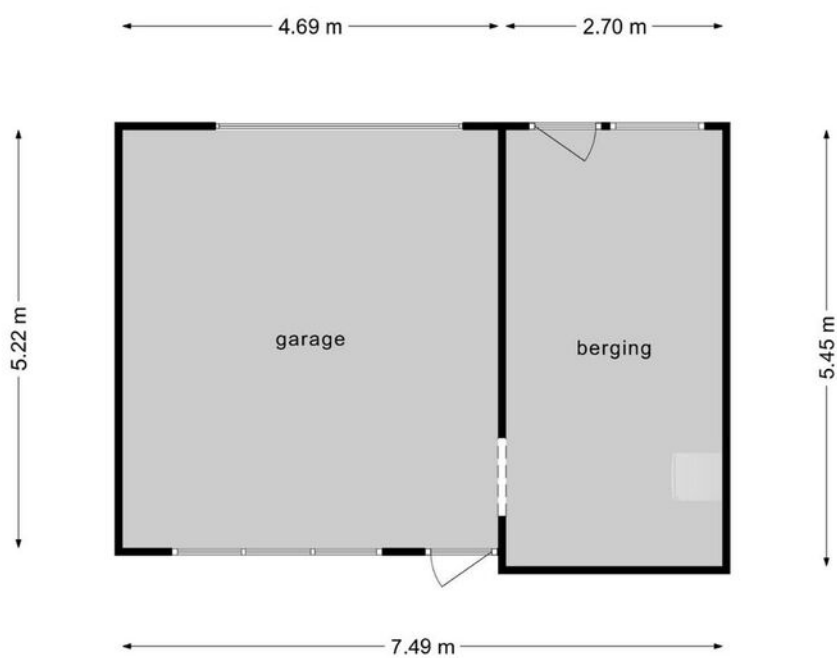
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gelaarsde Kat89



0 5 10 15 20 25m

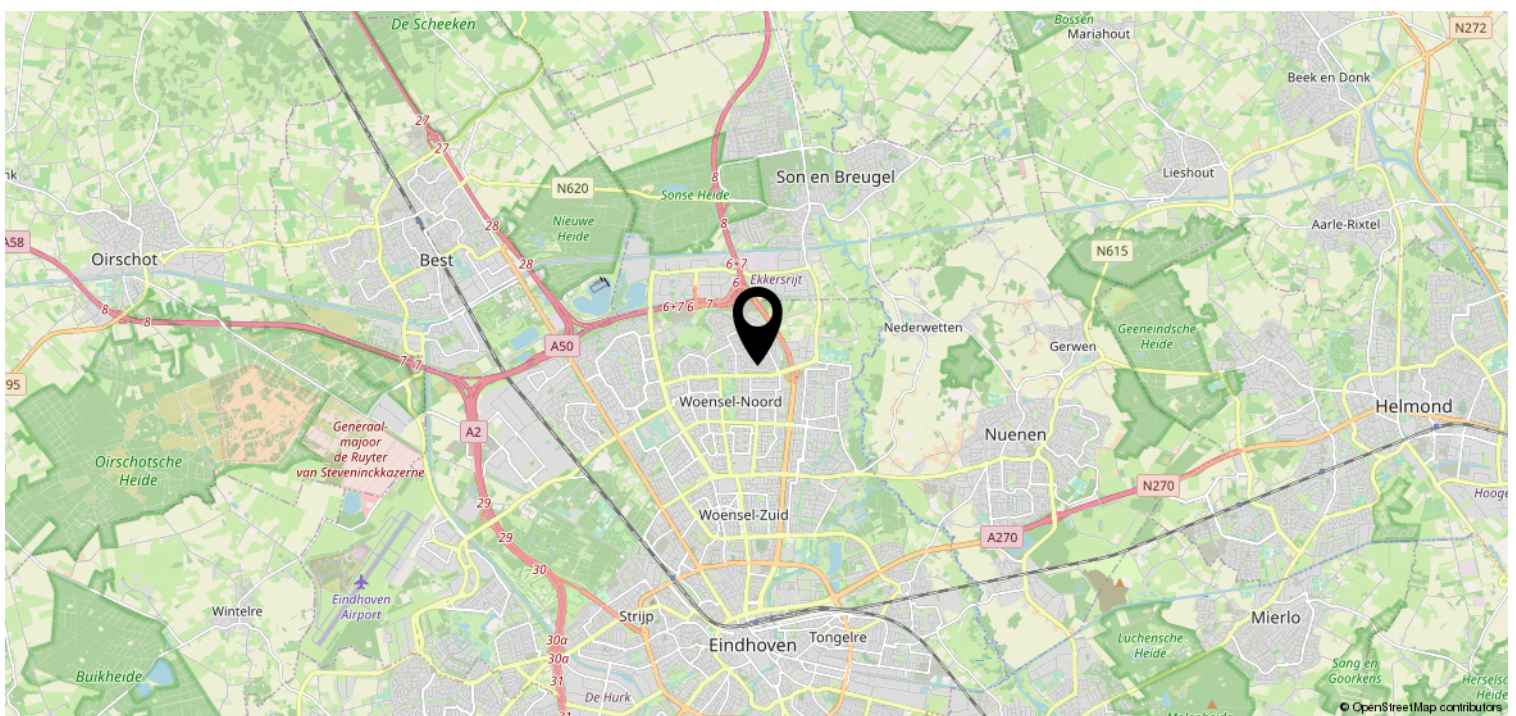
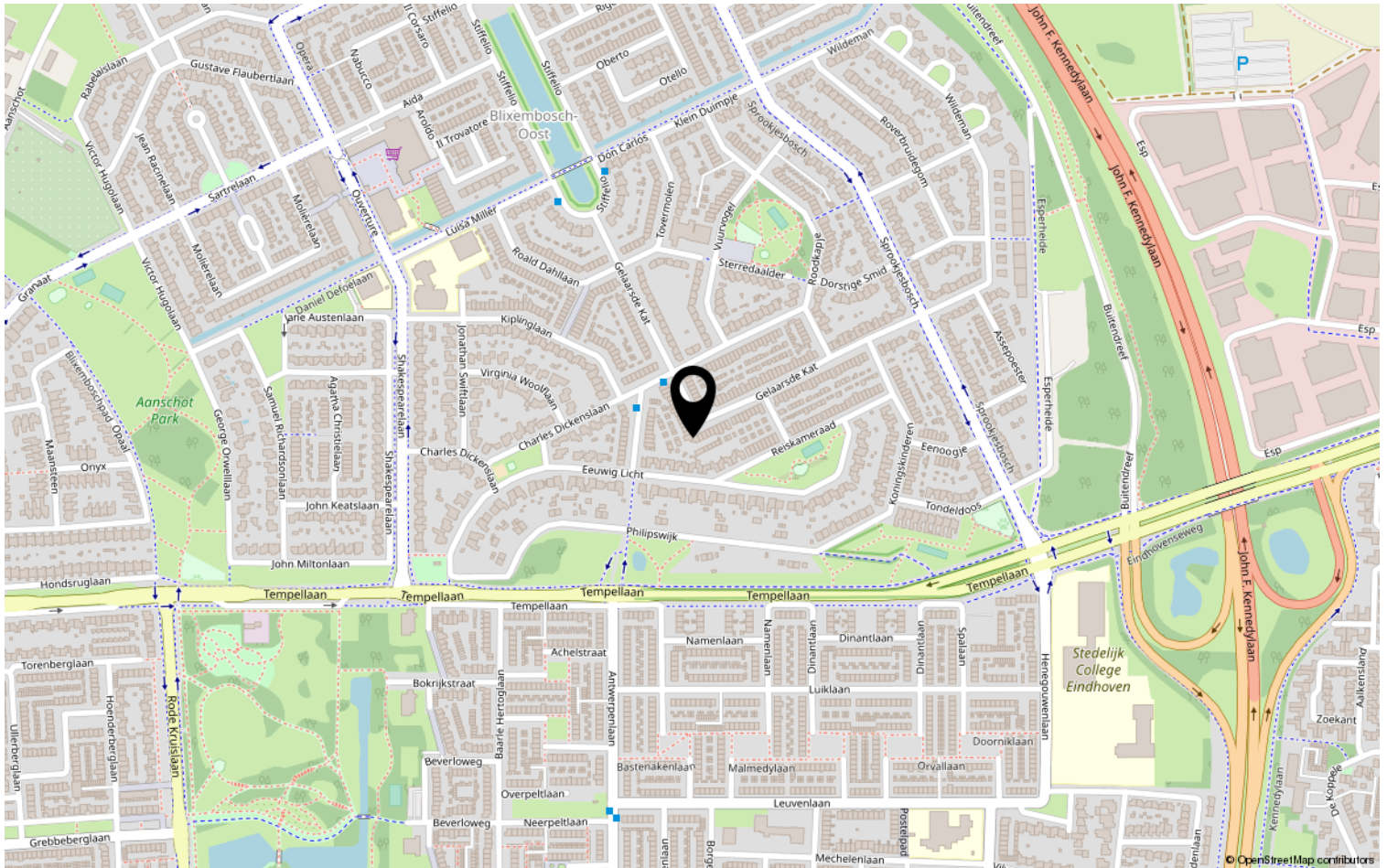
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woensel	
	Huisnummer	Sectie W	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4173	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 2022  
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.



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Slaapkamerkasten met tweepersoons bed	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning		X		
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Rek in de schuur		X		
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Barbecue			X	
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Heeft u interesse?



Aalsterweg 224  
5644 RJ Eindhoven

0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)