

# Eigentijds wonen



EINDHOVEN | 1e Bottelroosstraat 7

vraagprijs € 325.000 k.k.



040-2457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)



# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	134 m <sup>2</sup>
Inhoud:	376 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1929

- ✓ Het betreft hier een karakteristieke jaren '30 (hoek)woning gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de wijk "Kerstroosplein" in stadsdeel Stratum.
- ✓ De woning beschikt nog over vele authentieke elementen zoals terrazzo vloeren, paneeldeuren met glas in lood.
- ✓ De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing, en op de begane grond aan de achterzijde van rolluiken.





# Omschrijving

DHVC Vastgoed biedt u aan: Een schitterende en karakteristieke jaren '30 hoekwoning met nog vele authentieke elementen en een hedendaagse moderne afwerking. De woning is in de afgelopen jaren smaakvol gerenoveerd met behoud van o.a. de authentieke terrazzo vloer in de hal en keuken, paneeldeuren waarvan enkele met glas-in-lood bovenlichten. De woning beschikt verder over een sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren, moderne keuken, drie slaapkamers en een moderne badkamer en toiletruimte. De verzorgde achtertuin met 2 bergingen is op het zonnige zuidoosten gelegen.

## Ligging:

De woning is gelegen aan een rustige straat in de wijk Kerstroosplein in stadsdeel Stratum met om de hoek een supermarkt, diverse andere winkels en restaurants, een speeltuin/ speelveld en scholen. In de nabijheid bevinden zich het Gerardusplein, Gennepers Parken, Stratumse Heide en sportpark Aalsterweg. Het stadscentrum en de High

Tech Campus zijn in 10 fietsminuten te bereiken en via de Leenderweg zijn ook de rondweg en N2/A2 snel te bereiken.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Via de verzorgd aangelegde voortuin met waalformaat klinkers en beplanting is de overdekte entree te bereiken. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast (11 groepen + 2 aardlekschakelaars) en middels de toegangsdeur met glas in lood toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer (visgraad) welke doorloopt tot aan de keuken en verder beschikt de woonkamer over een designradiator en een infrarood verwarmingspaneel. Het is een fijne en lichte verblijfsruimte met grote raampartijen en waarbij openslaande deuren toegang bieden tot de achtertuin.



Vanuit de woonkamer toegang tot een praktische trappenkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Er is een open doorgang naar de ruime moderne en lichte keuken gecreëerd, welke veel werkruimte biedt en is voorzien van inbouwverlichting, twee kunststof werkbladen, spoelbak, inductie-kookplaat, afzuigkap, stoomoven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De diverse kasten en lades bieden voldoende bergruimte en op de vloer ligt een fraaie authentieke terrazzo vloer. Een deur biedt toegang tot de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich een hal met opbergruimte en toegang tot de moderne toiletruimte met schuifdeur, gietvloer, designradiator een wandcloset en een fonteintje. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de c.v.-ketel (Vaillant HR 2008)

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten is verzorgd aangelegd met een verhard terras, gazon, sierbestrating, enkele plantenborders en een afsluitbare zijingang.

Aan de achterzijde en aan de zijkant bevinden zich 2 bergingen welke beide zijn voorzien van voldoende opbergruimte en elektra.

#### EERSTE VERDIEPING:

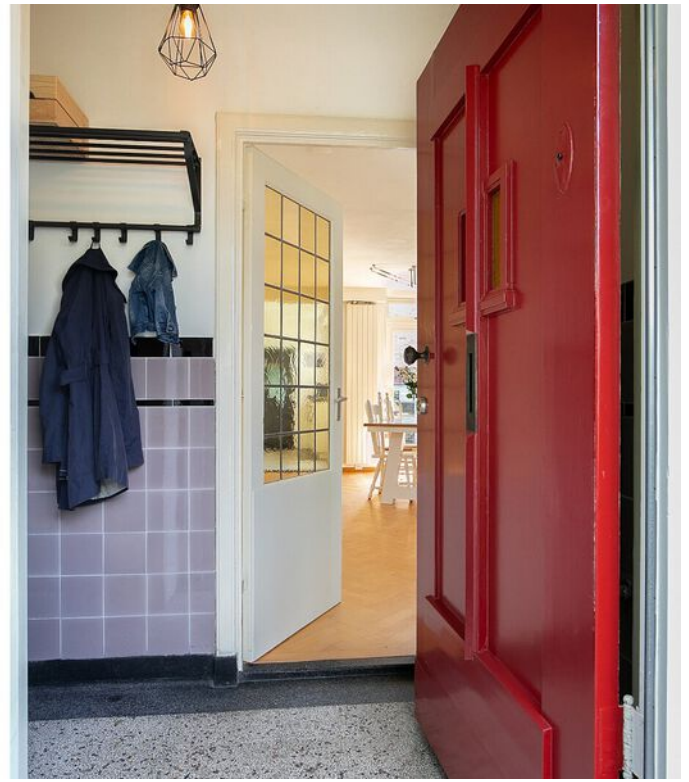
De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De gehele 1e verdieping is voorzien van een houten parketvloer met uitzondering van de badkamer.

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde gelegen en slaapkamer 2 aan de achterzijde van de woning. Beiden zijn voorzien van diverse raampartijen met draai-kiep ramen.

De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad met een thermostaatkraan, een douchecabine met een thermostaatkraan, een wandcloset, een wastafel met mengkraan en een designradiator. Het geheel is uitgevoerd met een antraciet tegelvloer met vloerverwarming en deels lichte wandtegels en lichtblauwe mozaïek tegeltjes. Een deur biedt toegang tot het dakterras aan de achterzijde







# Omschrijving

## TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken waar de royale en fraaie 3e slaapkamer zich bevindt. Deze is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een fraai hoog plafond, ruime vliering, laminaatvloer en een kleine en een grote dakkapel.

## KENMERKEN:

- Het betreft hier een karakteristieke jaren '30 (hoek)woning gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de wijk "Kerstroosplein" in stadsdeel Stratum.
- De woning beschikt nog over vele authentieke elementen zoals terrazzo vloeren, paneeldeuren met glas in lood.
- De woning beschikt over een moderne keuken en badkamer/sanitair.
- In 2015 is er een nieuwe keuken en in 2018 de bijkeuken met nieuwe toiletruimte gerealiseerd.
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing en op de begane grond aan de achterzijde van rolluiken.

## 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.

## Bankgarantie:

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.





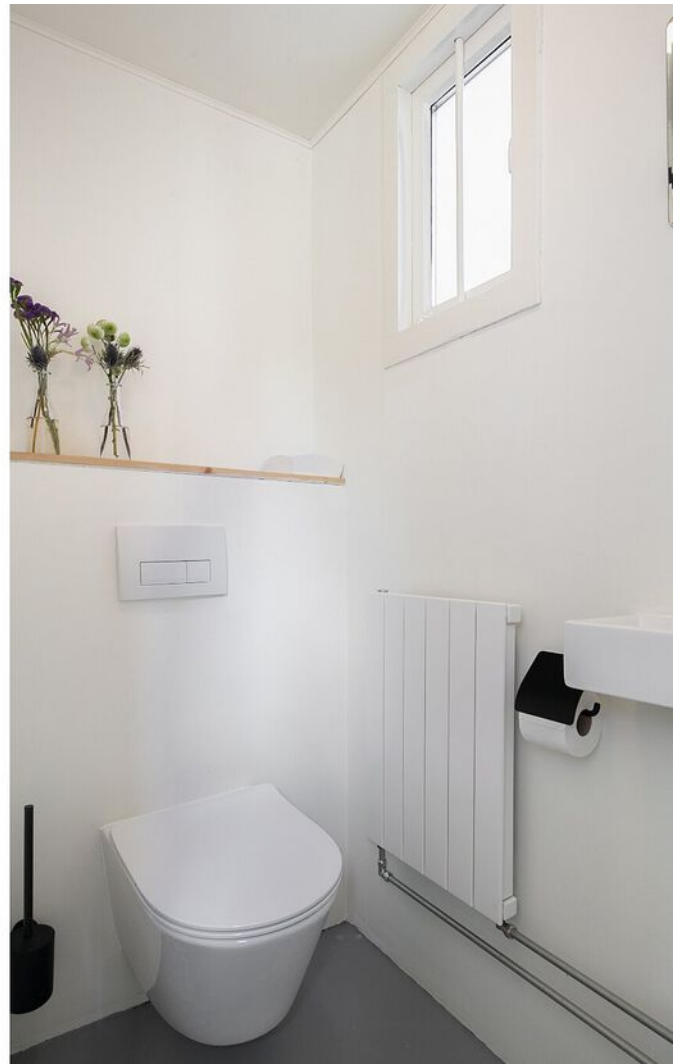




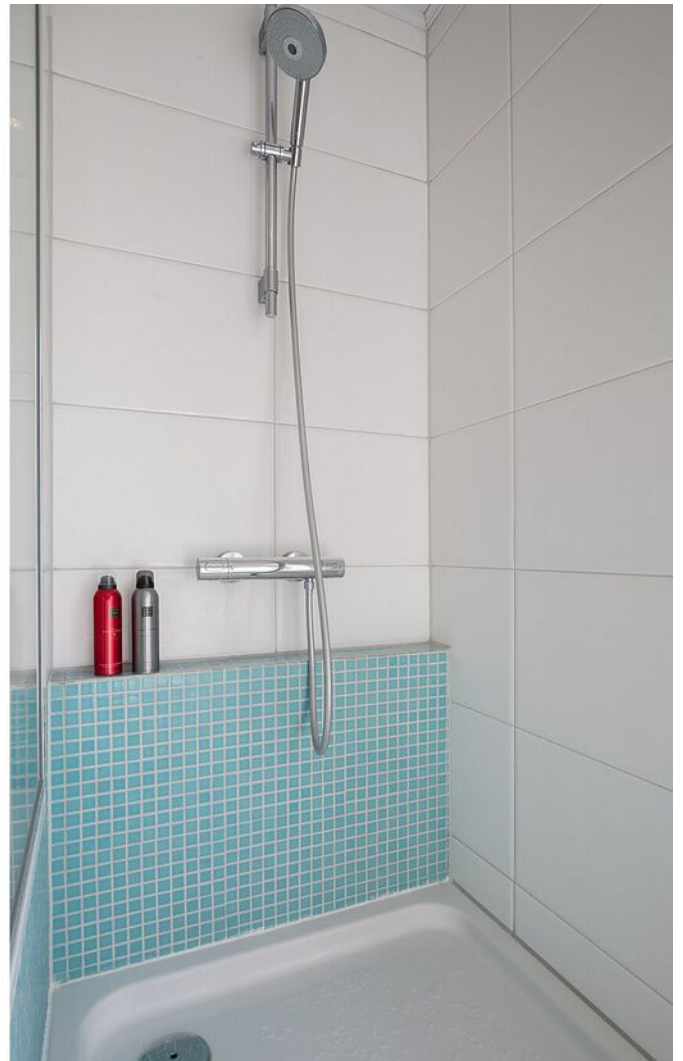


































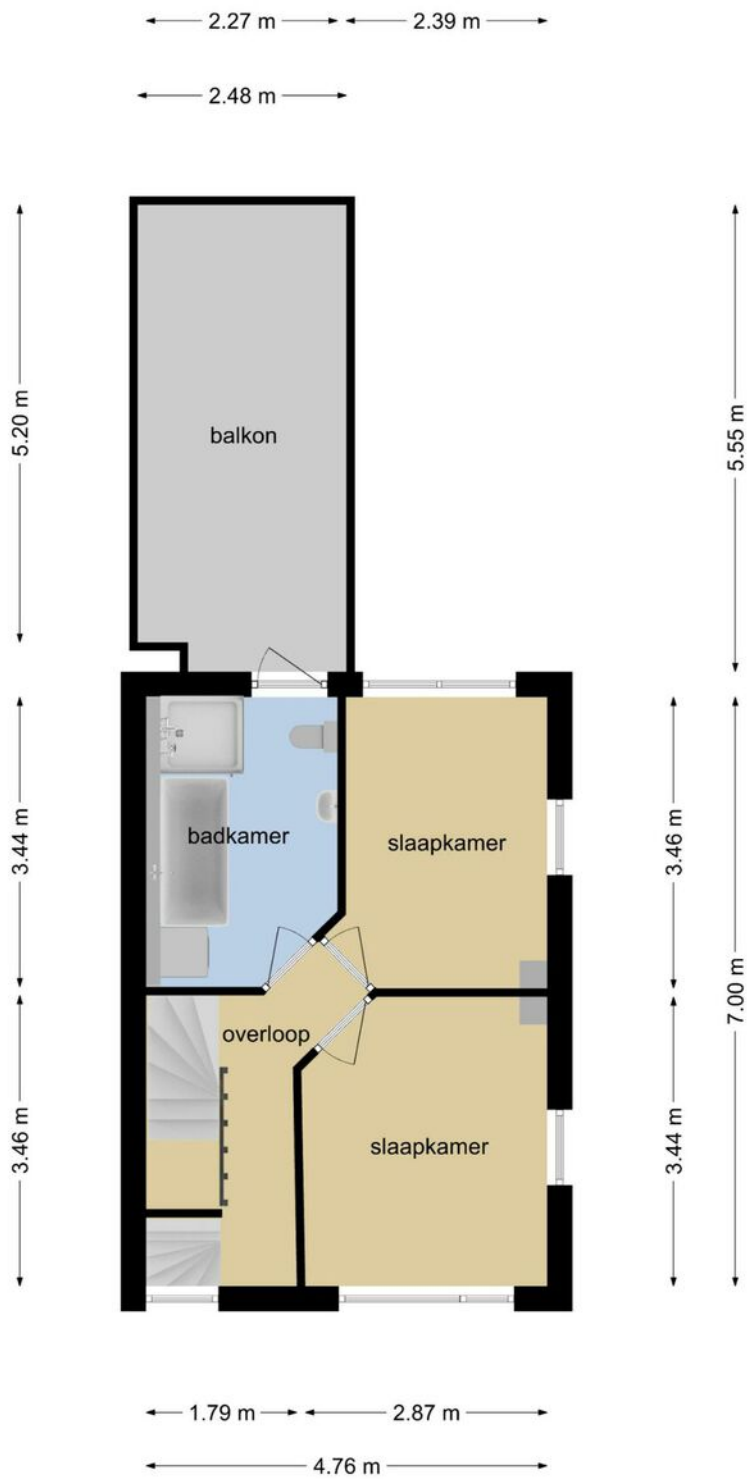
# Plattegrond



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



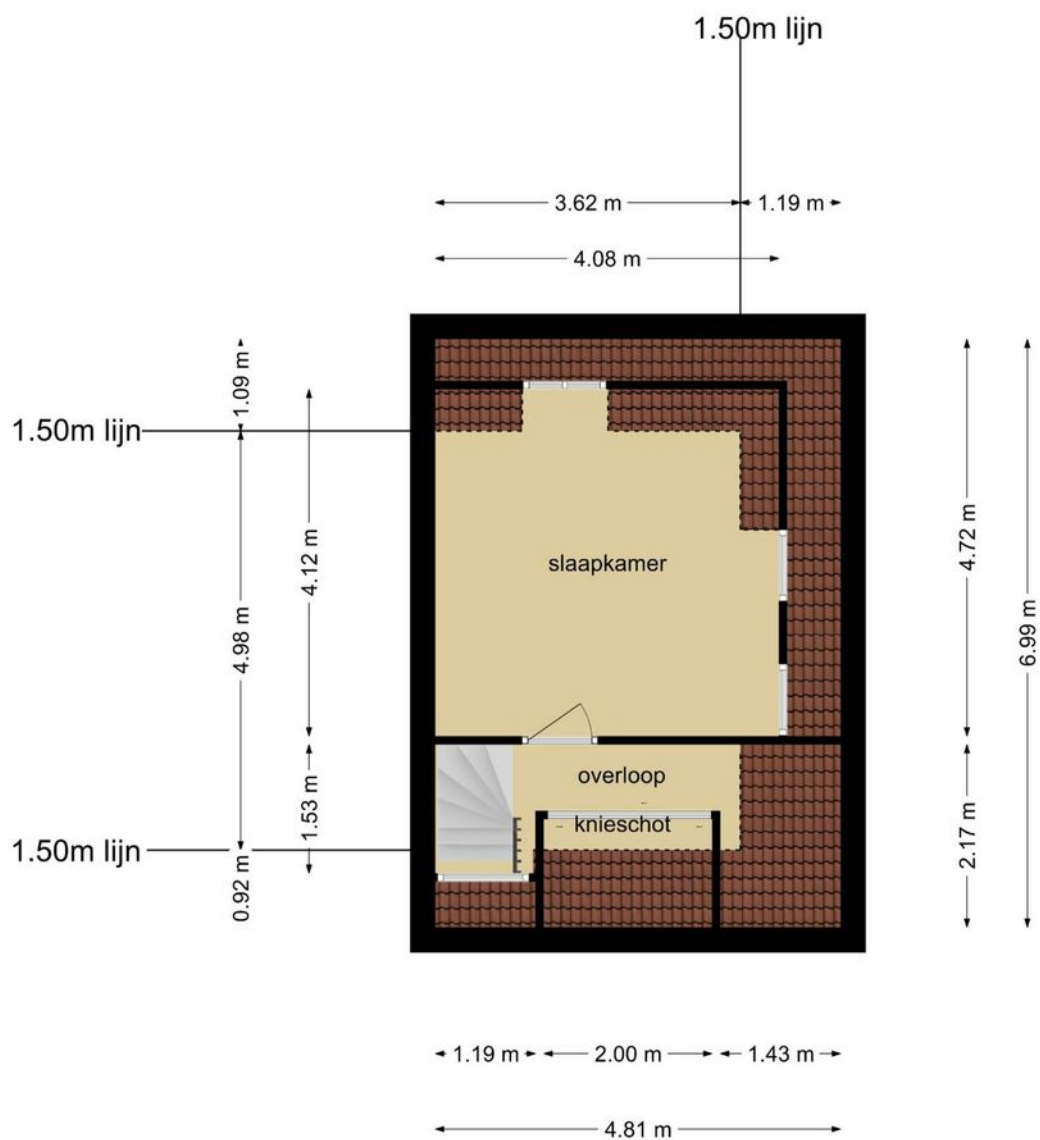
# Plattegrond



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



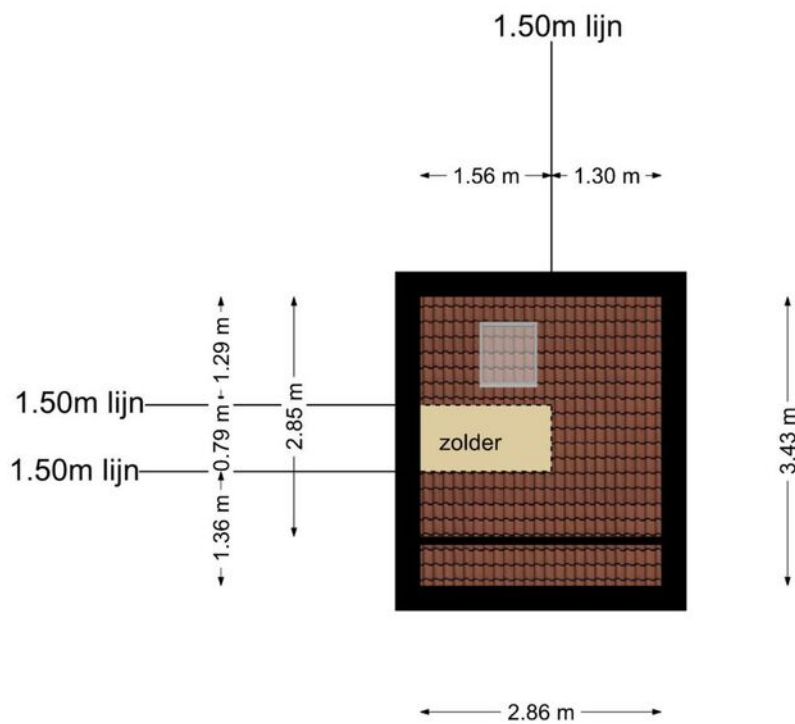
# Plattegrond



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



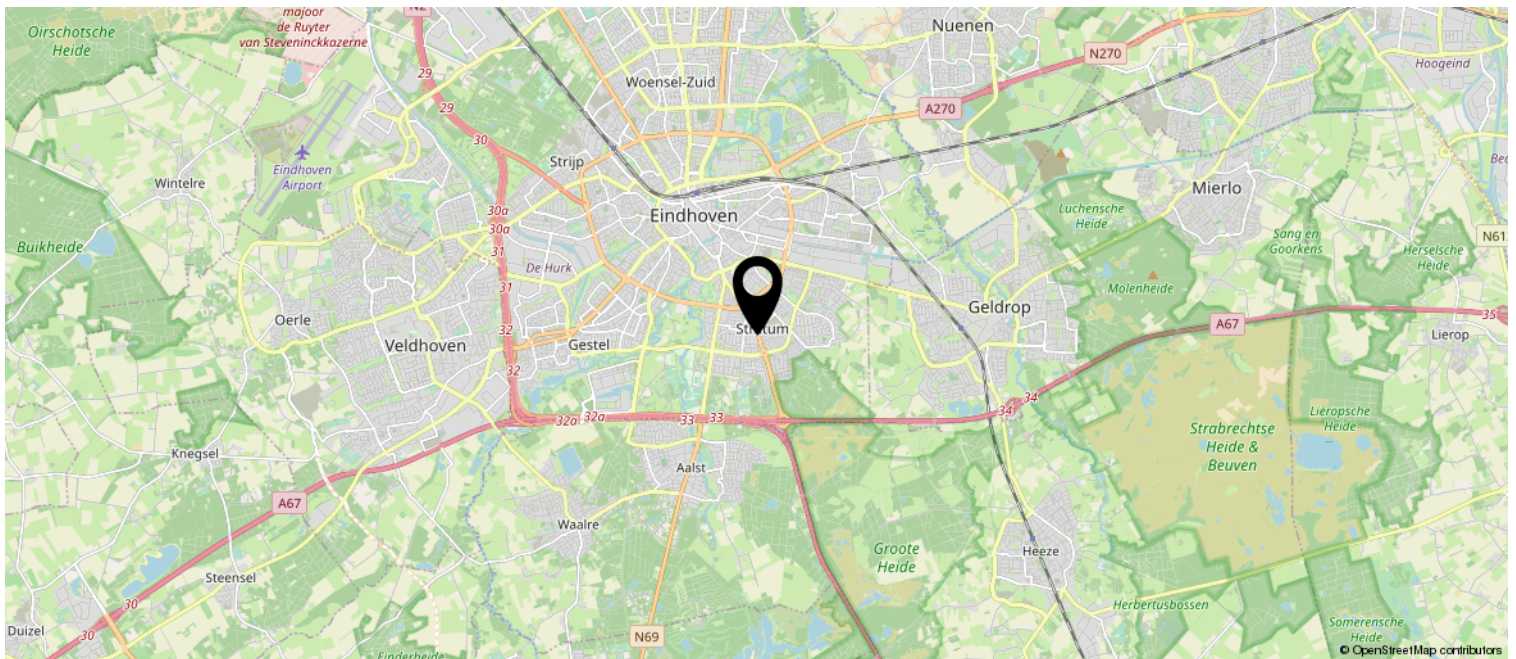
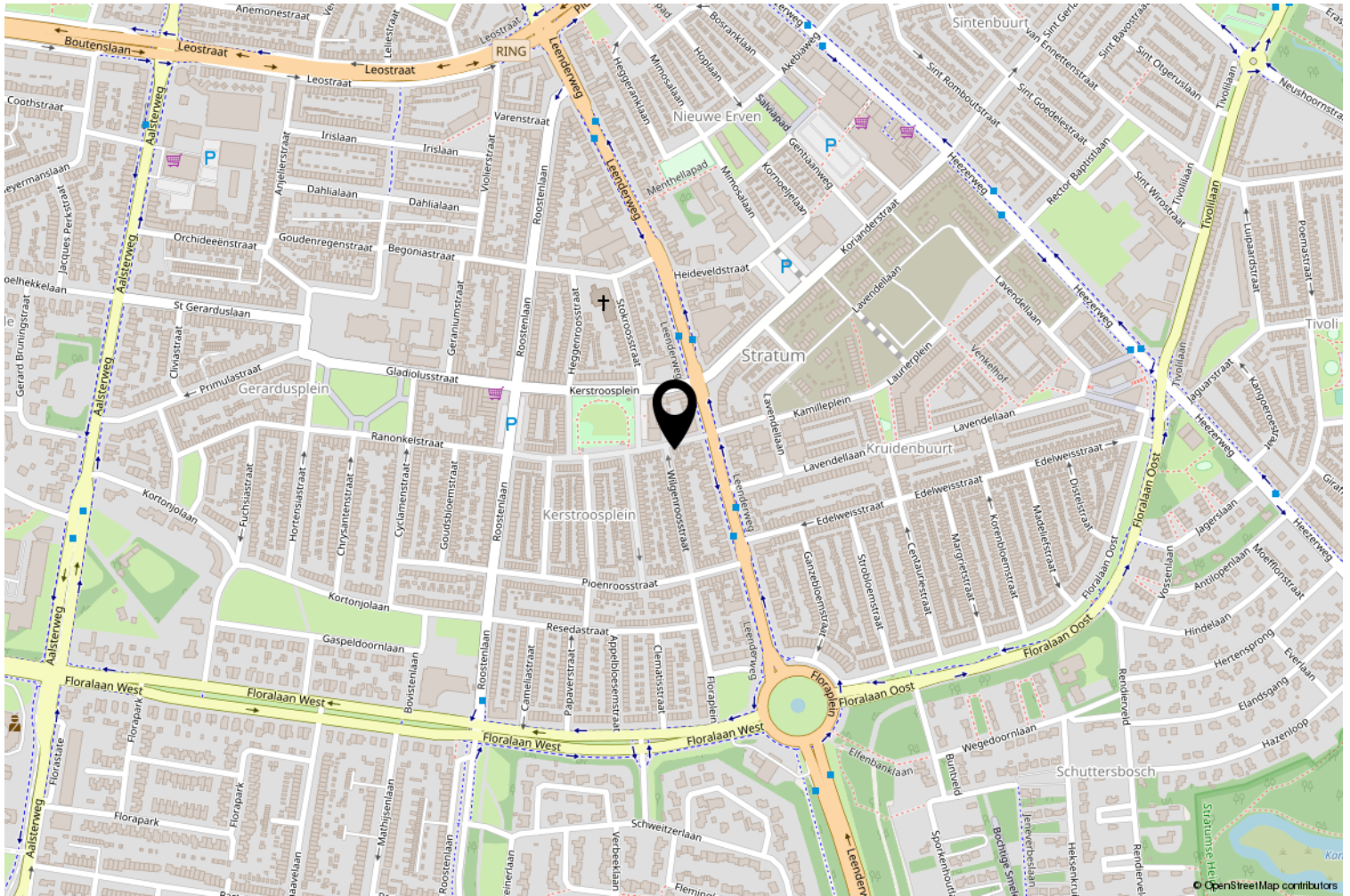
# Plattegrond



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



# Locatie op de kaart






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1e Bottelroosstraat



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1575</p> <p>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.</p>	
--	---	---



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- LED strip zolder			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bijkeuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Isolerende plissé gordijnen keuken			X
- Plissé gordijnen woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kinder veiligheidshekjes (2x)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Combinatie Stoomoven / Oven	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handdoeken houder	X		
- Schuifbakken onder wastafel meubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- Infrarood Verwarming woonkamer			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Beplanting</b>	X		
Alle beplanting blijft achter, met uitzondering van de framboos en de andere planten in bakken/potten.		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
<b>Buitenverlichting</b>	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Voordeurlamp = schemerschakelaar, dakterras en bij schuurtje = bewegingsmelder, bij keuken = gewoon			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stellingkast in berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# Heeft u interesse?



Aalsterweg 224  
5644 RJ Eindhoven

040-2457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)