

Aantrekkelijk en verrassend ruim half vrijstaand herenhuis met maar liefst zes slaapkamers, L-vormige living , studio annex kantoorruimte.



Ligging : de Koppele 168, Eindhoven.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 250 m² groot.
(kad. Gem. Woensel, sectie C, nr. 2494).**

Vraagprijs : € 495.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 495.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 753 m ³
Perceel oppervlakte	: 250 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 201 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 72 m ² (1.200 bij 600)
Garage	: Aangebouwd steen, Garage mogelijk, Parkeerplaats, Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

LOCATIE



GLOBALE TOELICHTING

INDELING:

Aantrekkelijk en verrassend ruim half vrijstaand herenhuis met maar liefst zes slaapkamers, L-vormige living met open haard, studio annex kantoorruimte, gelegen in de prettige woonomgeving Woensel-Noord.

De woning ligt aan een brede woonstraat op korte afstand van winkelcentrum Vaartbroek, natuurschoon en wandelroute langs de Dommel.

Deze woning is bijzonder geschikt voor grote gezinnen of bewoners die behoefte hebben aan een aparte zakelijke werkruimte of woonstudio (praktijkruimte, verhuur of kangoeroe-wonen).

BEGANE GROND:

Bescheiden nette voortuin met grote gemetselde bloembak gelegen aan een brede straat met volop parkeergelegenheid. Oprit met royale mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's. Overdekte entree naar de hal met garderobe-nis. Moderne geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje (2015). Meterkast met 13 groepen en aardlekschakelaar.

Toegang naar de ruime L-vormige woonkamer met tegelvloer (v.v. vloerverwarming en isolatie 2012), open haard en schuifpui aan de achterzijde. Via open doorgang toegang naar moderne en deels uitgebouwde keuken (2015). Deze is royaal van opzet met veel opbergmogelijkheden en aanrechtoppervlak. De design-inrichting is strak en bevat alle apparatuur die wenselijk is: koelkast-vriezer-oven-magnetron-vaatwasser-5 pits gasfornuis-dubbele spoelbak-afzuigkap. In de keuken is eveneens een wasmachine ingebouwd. De kleurstelling van de keuken is wit en de zwarte tegelvloer vormt hierbij een smaakvol contrast. De raampartijen die uitzien op de achtertuin zijn van hardhout.

Vanuit de woonkamer via schuifpui toegang tot de achtertuin/zonneterras met zuidligging. Deze is hoofdzakelijk verhard met in patroon gelegde waaltjes en roept het gevoel van een intieme binnenplaats op. Aan de kant van het woonhuis is er een kleine overkapping vanwege een erboven gelegen balkon, met elektrisch bedienbaar zonnescherm ter breedte van de woonkamer. Aan de achterzijde van de tuin staat een, hoofdzakelijk uit hout opgetrokken berging. Toegang via een achterpoort naar de achterliggende brandgang.

Naast de woning bevindt zich een lange in steen opgetrokken ruimte, met mastiek gedekt plat dak (2013) die oorspronkelijk dienst deed als fysiotherapiepraktijk. Deze heeft momenteel een andere indeling en functionaliteit gekregen. Dit aangrenzend gebouw is toegankelijk zowel aan de voorzijde (verlengde van de oprit) via een hoogwaardige eigen voordeur (2020) als via de keuken. Het geheel is momenteel te beschouwen als een woonstudio inclusief alle daartoe behorende voorzieningen. De studio zelf is voorzien van een sanitaire ruimte met douche en wastafel. Daarnaast een keukenblokje en een separaat toilet welke gesitueerd is in de ruimte achter de

toegangsdeur aan de voorzijde. Verder zijn er twee ruimtes vóór de studio die momenteel aangewend worden als fietsenstalling en opbergruimte. In deze ruimtes is een aparte HR. combiketel met separate meter aangebracht (2015). De beschreven ruimtes zijn multifunctioneel; dat wil zeggen dat alternatieve aanwending in de vorm van praktijk- of kantoorruimte in principe met enkele eenvoudige ingrepen te realiseren is.

EERSTE VERDIEPING:

Een open wenteltrap in de woonkamer biedt toegang tot de eerste verdieping. Er is een scheidingwand tussen de overloop en de open trap, zodat er nauwelijks sprake is van geluidstransport tussen beide woonlagen en er evenmin sprake is van warmteverlies. De overloop biedt toegang tot een drietal kamers en de badkamer. Van de genoemde kamers worden er momenteel twee aangewend als slaapkamer en één als studeer- annex werkkamer. Deze laatste is voorzien van inbouwspots en een airco (2011) zodat er altijd sprake is van een aangenaam verblijfsklimaat. Een deur biedt toegang naar het aangrenzende balkon aan de achterzijde van de woning. Slaapkamer 1. is gelegen aan de voorzijde van de woning en is tevens voorzien van een vaste wastafel. Slaapkamer 2. is de 'master-bedroom' en is eveneens voorzien van wastafel ingebouwd in een sanitair meubel. De kamers op de 1e verdieping zijn allen voorzien van laminaatvloeren.

De ruime badkamer biedt ruimte aan een ligbad, aparte douchecabine, wastafel met bijbehorend meubel en toilet. De gehele ruimte is betegeld en voorzien van een neutrale kleurstelling.

TWEEDE VERDIEPING:

Deze is via een open wenteltrap aan de andere zijde van de overloop te bereiken. De overloop op de 2e verdieping biedt toegang tot vijf ruimtes. Het eerste vertrek wordt gebruikt als technische ruimte waarin de Cv-installatie (HR. Combiketel Intergas 2013) en de converter voor de zonnepanelen (2019). Daarbij blijft er nog voldoende ruimte over om dienst te doen als opbergruimte of voor de was en de strijk.

De volgende ruimte is een praktisch geheel betegelde badkamer, met daarin douche en vaste wastafel. Dan blijven er nog drie verrassend ruime slaapkamers over, waarvan er één nog beschikt over een aansluitpunt voor aan- en afvoer van water. Alle drie de ruimtes hebben ruime daglichttoetreding; aan de achterzijde via raampartijen en aan de voorzijde via een groot Velux-tuimelraam.

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar: 1973;
- * Inhoud 753 m³;
- * Woonoppervlakte 201 m²;
- * Voorzien van o.a. dubbel glas, dak- vloer en spouwmuurisolatie (2021) en 12 zonnepanelen;
- * Recent geactualiseerd energielabel A;
- * Goede infrastructuur; zowel nabijheid stadscentrum als uitvalswegen w.o. A50;
- * De woning is goed bijgehouden en er zijn in de loop der tijd diverse verbeteringen aangebracht, zowel op het vlak van woongenot als



MAKELAARS

040-222 37 77

op gebied van duurzaamheid.

* Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

MAKELAARS

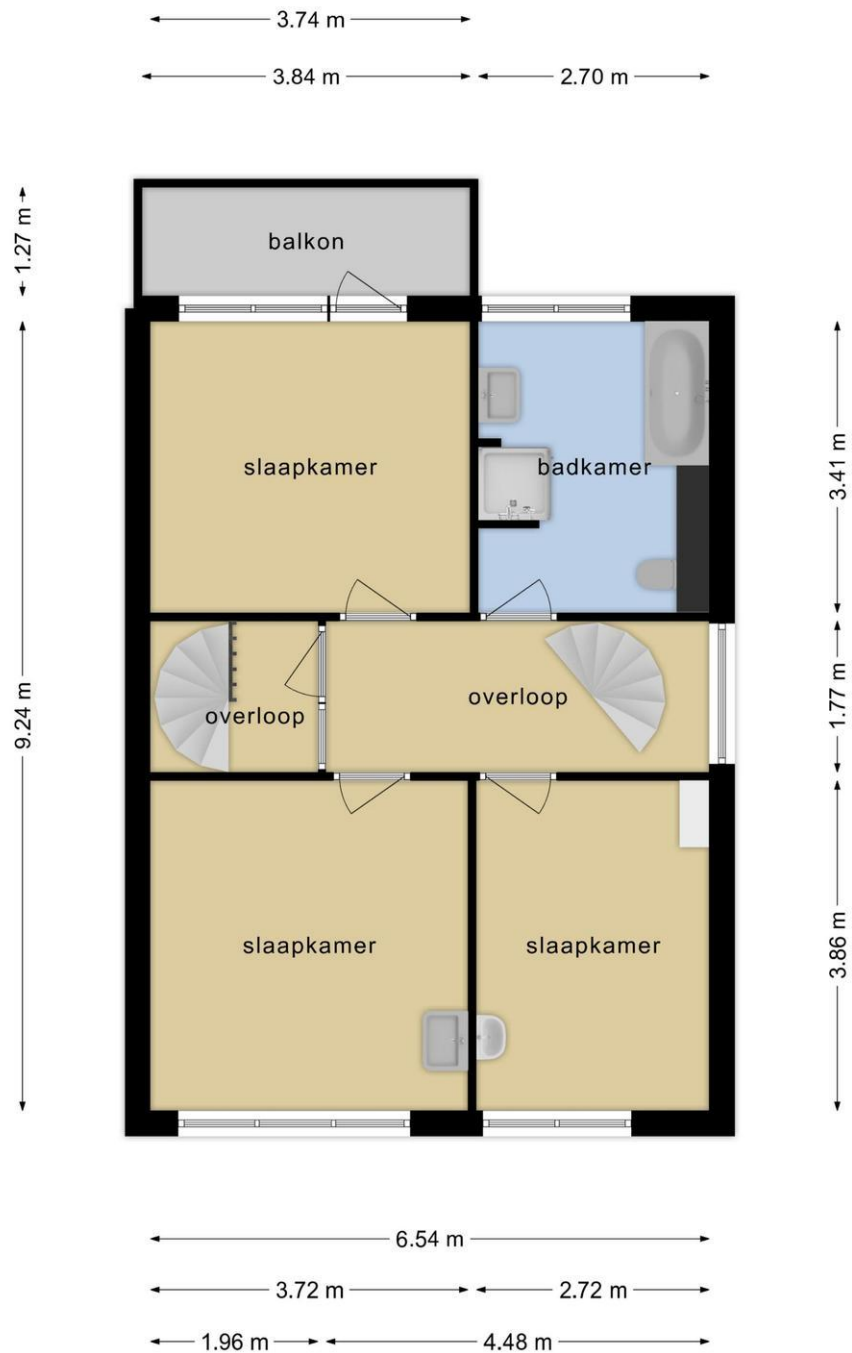
040-222 37 77



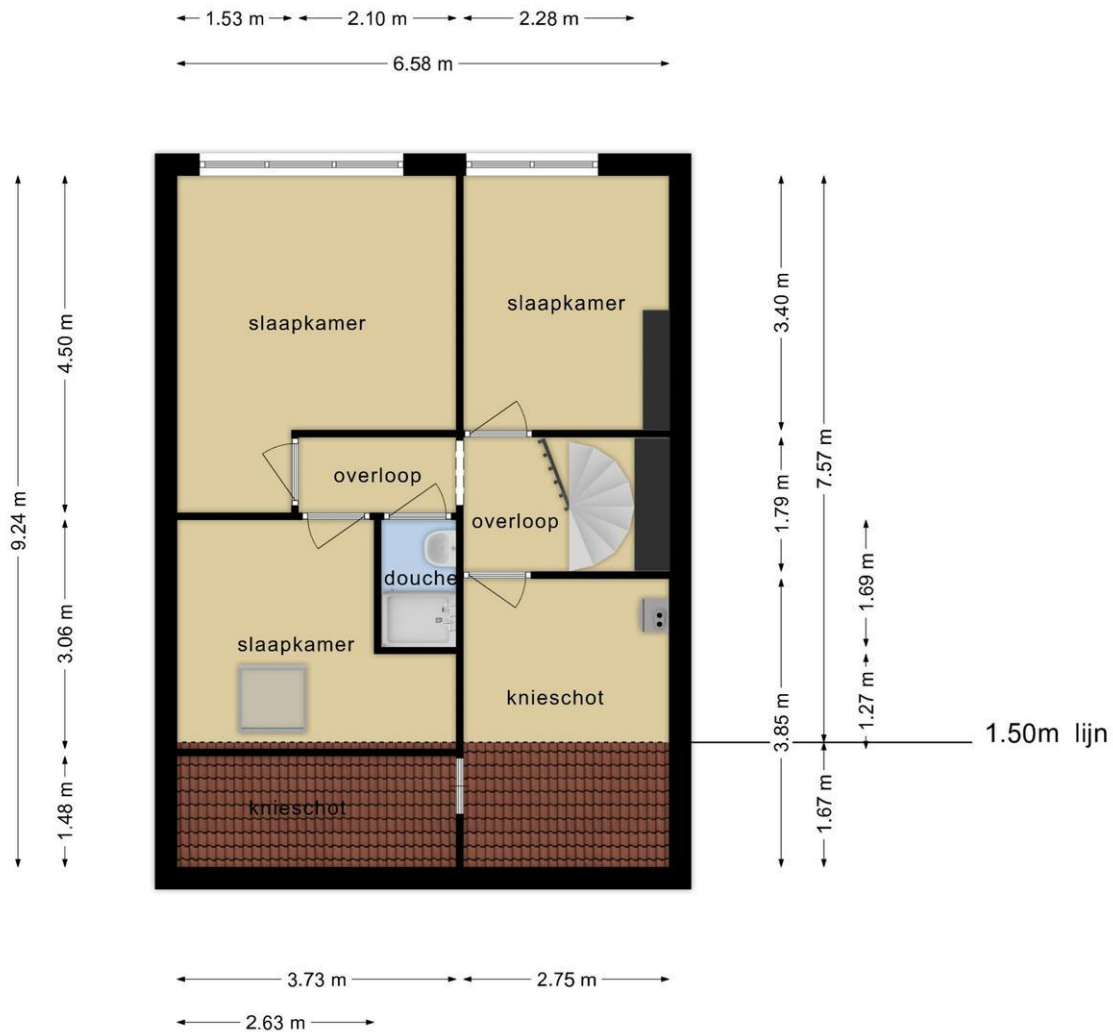
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

MAKELAARS

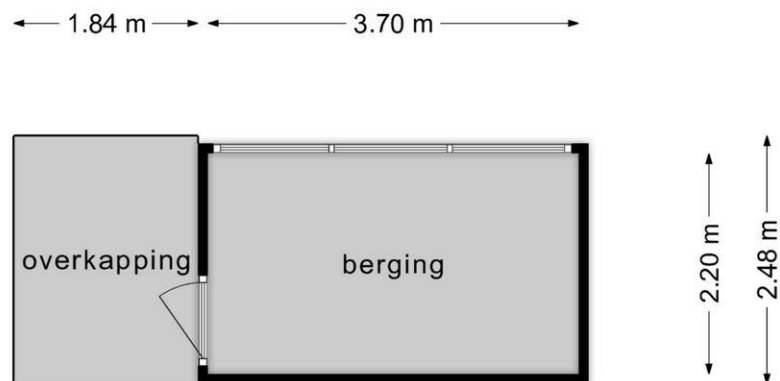
040-222 37 77



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



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



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

