

Op de mooiste locatie van de wijk "Prinsejagt" gelegen vrijstaande uitgebouwde gemoderniseerde en instapklare villa met dubbele garage.



Ligging : Isidorusweg 47, Eindhoven.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 1.039 m² groot.
(kad. Gem. Woensel, sectie P, nr. 553).**

Vraagprijs : € 1.185.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.185.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.155 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.039 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 268 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom, zonneterras
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

LOCATIE



Globale Toelichting

Op de mooiste locatie van de wijk "Prinsejagt" gelegen vrijstaande uitgebouwde gemoderniseerde en instapklare villa met dubbele garage omgeven door een fraai aangelegde verzorgde tuin.

Globale Toelichting:

Indeling

BEGANE GROND:

Representatieve entree welke is voorzien van een exclusieve marmeren vloer en prettige natuurlijke lichtinval.

Trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een praktische verdiepte kelderkast.

Luxe separate toiletruimte met fonteintje en ingebouwde indirecte verlichting.

Zeer ruime uitgebouwde woonkamer met een zit- en eetgedeelte. Ook deze ruimte is voorzien van een exclusieve naadloos gelegde marmeren vloer en in de woonkamer en keuken is deze vloer voorzien van vloerverwarming.

De muren en plafonds zijn eigentijds afgewerkt met glad stucwerk, inbouwspots en de ramen zijn voorzien van getint zonwerend glas.

Ruim zitgedeelte met draaibare design houtkachel (Harry Leenders).

Eetgedeelte aan de achterzijde met fraaie raampartij over de gehele breedte van de woonkamer met schuifpui naar de tuin. Vanuit alle gedeeltes van de woonkamer en keuken prachtig uitzicht op de fraaie tuin, deze is volledig om de woning heen gelegen.

Het eetgedeelte staat in open verbinding met de ruim opgezette woonkeuken.

Luxueuze keuken met separate koffiebar, hout gestookte gemetselde kookhaard en twee wandopstellingen welke zijn afgewerkt met composiet lion stone werkbladen.

De keukeninrichting bestaat uit hoogwaardige apparatuur te weten: "Boretti" 6 pits kookplaat waarvan 2 wok branders, een teppanyaki plaat en 2 professionele ovens, extra brede "Novi" afzuigkap, "Bosch" vaatwasser, Quooker, spoelbak en wandopstelling met recent vernieuwde hoge koelkast en 2 ovens met stoomoven functie en combi-oven magnetron (beiden met fulltouch display)

Vanuit de keuken toegang tot grote dubbele garage met op afstand bedienbare elektrische geïsoleerde roldeuren.

Meterkast met 19 groepen en krachtstroom, stortbak met mengkraan en opstelling CV-combiketel (Nefit 2018).

Via vlizotrap te bereiken praktische bergzolder boven de garage.

EERSTE VERDIEPING:

Via gemoderniseerde trapopgang toegang tot overloop voorzien van fraaie pvc vloer.



MAKELAARS

040-222 37 77

Slaapkamer 1: gelegen aan de achterzijde met ingebouwde kast en deur naar het balkon welke zich uitstrekt over de gehele breedte van de woning.

Slaapkamer 2: gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inbouwkast.

Separate toiletruimte met luxe douchetoilet en ingebouwde indirecte verlichting. Betegelde badkamer met ligbad, wastafel, spiegel met ingebouwde verlichting, mechanische afzuiging en raam.

Slaapkamer 3: exclusieve masterbedroom gelegen aan de achterzijde met toegang tot hetzelfde balkon slaapkamer 1. Tevens is deze slaapkamer voorzien van een airco (2019).

Vanuit deze kamer toegang tot eigen kastenkamer/inloopkast en indrukwekkende badkamer.

Deze tweede luxe badkamer is voorzien van een "Geberit" douchetoilet met droogfunctie, fraaie rookglas douchewand, stortdouche en handdouche, design radiator, dubbele spoelbak op authentiek steenschot gesitueerd, bijpassende verwarmde en verlichte spiegel, en moderne "Grohe" kranen die in de muur zijn verwerkt.

De badkamer is ook voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met inbouwspots.

Slaapkamer 4 welke momenteel in gebruik is als kantoorruimte. Gelegen aan de achterzijde met eveneens toegang tot het balkon, ook is deze kamer voorzien van een ingebouwde kastenwand.

TWEDE VERDIEPING:

Via vaste trap te bereiken ruime overloop met mooie doorkijk naar de eerste verdieping en begane grond.

Derde eigentijdse badkamer, betegeld met fraaie 3d tegel en voorzien van sanibroyeur wandcloset, inlooptdouche met regendouche en handdouche, wastafel met waskom en bijpassende spiegel, design radiator, mechanische afzuiging en inbouwspots.

Slaapkamer 5 met veel natuurlijke lichtinval en handige opbergruimte onder kapschuimte.

Slaapkamer 6 gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 7: grote kamer welke momenteel in gebruik is als werkkamer met opbergruimte onder de kapschuimte, ook bevinden zich hier de aansluitingen voor wasapparatuur.

BUITEN:

Deze villa is omgeven door een parkachtige tuin en garandeert optimale privacy.. Verschillende zitgelegenheden en zonneterrassen evenals een heerlijk overdekt terras met klimplanten voor een plekje in de schaduw. Houten vlinder met ingebouwde parasol, tuinverlichting en berging voor fietsen zijn aanwezig.

Prachtige vijverpartij en diverse volwassen planten en bomen welke zo zijn aangelegd dat men het hele jaar door kan genieten van een bloeiende tuin. Eigen oprit voor het parkeren van 3 auto's voor de ingang van de dubbele garage

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar 1964;
- * Woonoppervlak: 268 m²;
- * Inhoud: 1155 m³;
- * Perceel: 1039 m²;
- * Energielabel C ;
- * Gemoderniseerde, instapklare en goed onderhouden villa;
- * Maar liefst 7 slaapkamers;
- * 3 badkamers;
- * Dak is in zijn geheel vernieuwd (2019) en geïsoleerd met 10cm isolatie platen;
- * Tevens zijn de dakgoten en afvoeren vernieuwd;
- * Voorzien van vloerverwarming in het woon- en keuken gedeelte;
- * Woning voorzien van gespiegeld glas met zonwerend effect;
- * Hoogwaardig afwerkingsniveau met luxe materialen zoals de begane grondvloer van Spaans gezoet marmer;
- * Dubbele garage met elektrisch bedienbare roldeuren;
- * Goede woonlocatie nabij diverse voorzieningen, zoals Winkelcentrum Woensel, Catharina Ziekenhuis, sportvelden, internationale school en diverse uitvalswegen;

- * 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;

- * De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

- * Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend. In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.



MAKELAARS

040-222 37 77

* 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.

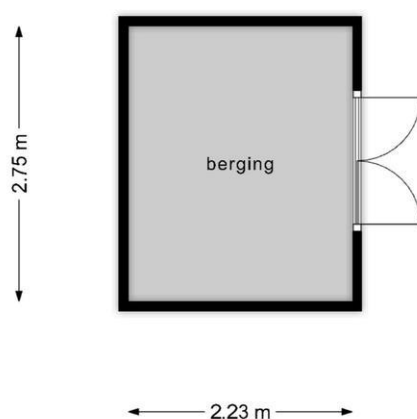


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



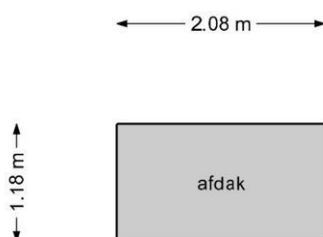


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



MAKELAARS

040-222 37 77



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

