

Zeer ruime goed onderhouden luxueuze bungalow met levensloopbestendig woonkarakter in nette rustige woonwijk 'Ooievaarsnest'.



Ligging : Warmelo 39, Eindhoven.

Aanvaarding : in overleg

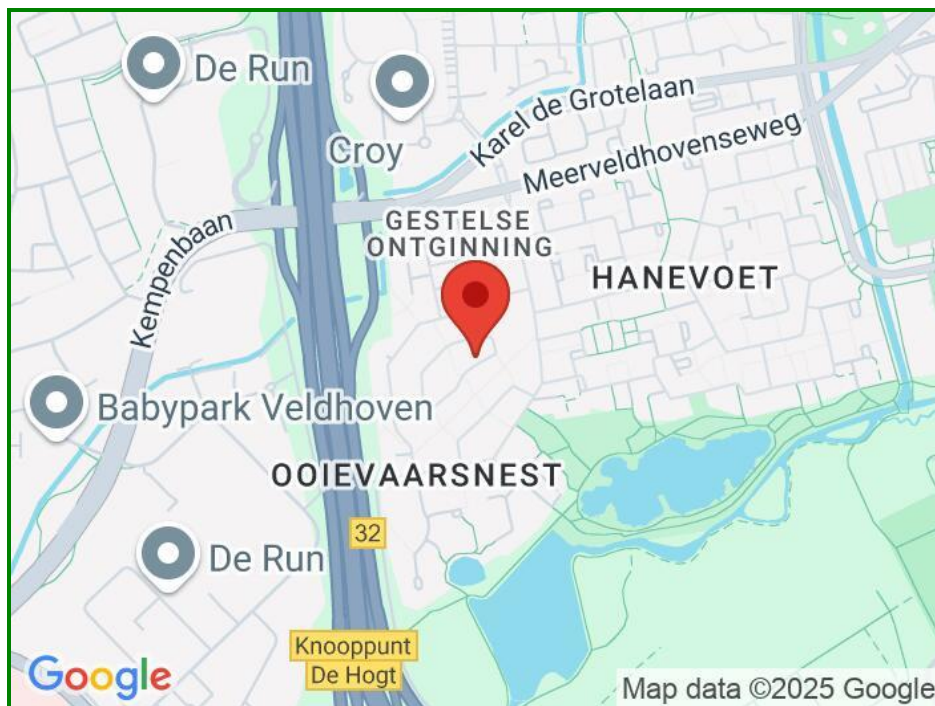
**Perceel : 482 m² groot.
(kad. Gem. Gestel, sectie B, nr. 2827). (kad.
Gem. Gestel, sectie B, nr. 2698).**

Vraagprijs : € 725.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 725.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 505 m ³
Perceel oppervlakte	: 482 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 145 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, patio/atrium, zonneterras 315 m ² (1.500 bij 2.100)
Garage	: Aangebouwd steen, Parkeerplaats 26 m ² (753 bij 344 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

LOCATIE



Globale Toelichting

Zeer ruime goed onderhouden luxueuze bungalow met levensloopbestendig woonkarakter in nette rustige woonwijk 'Ooievaarsnest'. De aantrekkelijke directe woonomgeving kenmerkt zich door veel groen en op loopafstand een mooi wandelgebied rondom vijvers. De woning heeft volop ruimte en mogelijkheden en heeft daarnaast voor de tuinliefhebber een prachtige omsloten binnentuin. De woning is zeer geschikt voor senioren, maar biedt eveneens voldoende ruimte aan andere vormen van gezinssamenstelling.

Globale Indeling:

BEGANE GROND LEEFGEDEELTE

De overdekte entree biedt toegang tot de royale hal met geheel vernieuwde meterkast. Via de hal bereikt u de zeer royale U-vormige living. Deze heeft een mooie houten parketvloer, de wanden en plafonds zijn van glad stucwerk en bij het zitgedeelte is er extra sfeervolle lichtinval door het schuin oplopende plafond met zes bovenlichten. Daarbij is een aanwezige gashaard een waardevolle toevoeging voor zowel warmtebron als sfeerelement. Aan de tuinzijde twee zeer grote schuifpuien die in directe verbinding staan met het overdekte zonneterras. De gehele living kan behalve op basis van de luchtverwarming ook snel op temperatuur worden gebracht via de aanwezige airco-unit die geschikt is zowel voor koelen als verwarmen. De keuken welke grenst aan de living staat gedeeltelijk in open verbinding met het gedeelte van de eetkamer. De keuken is opgesteld in U-opstelling en beschikt over diverse apparatuur w.o. koelkast met vriezer, oven, magnetron, inductieplaat, aparte wok brander, afzuigkap en vaatwasser. Het aanrechtblad is van zwart graniet met RVS spoelbak. Veel opbergruimte via onder- en bovenkasten. Via de voorzijde een raam met aangename lichtinval.

BEGANE GROND SLAAPVLEUGEL

Aan de rechterzijde van de woning is de toegang tot de slaapvleugel. Een gang verbindt hierbij de slaapkamers, de badkamer, de ruimte voor de Cv-installatie, een garderobe-nis, het toilet en een opbergruimte. Het betegelde en gemoderniseerde toilet bevat behalve een wandcloset tevens een apart urinoir en een fonteintje. De ruimte voor de verwarmingsunit alsmede wasruimte is zodanig ruim bemeten dat hier ook voldoende ruimte resteert voor aanvullende opslag. Als warmtebron voor de gehele woning fungeert een heteluchtverwarming die bij oplevering geheel is vervangen door een nieuwe installatie. Het grote voordeel van deze vorm van verwarmen is de snelheid waarmee de woning is opgewarmd en het feit dat er bij de distributie van warmte geen zichtbare aanwezigheid (zoals bij radiatoren) is. Aangrenzend aan de master bedroom is de moderne en royale badkamer. Deze is uitgerust met een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met badmeubel, een wandcloset (Japans toilet) en lichtinval via koepel. De master bedroom is zeer ruim van opzet en staat in open verbinding met slaapkamer 2 die hierdoor als walk-in-closet fungeert. Deze 'doorsteek' is eenvoudig in de oude toestand te herstellen via de nog steeds aanwezige toegangsdeur in de

gang. Beide ruimtes grenzen aan de achtertuin waardoor een prettige lichtinval en mooi uitzicht gegarandeerd zijn. Ook de master bedroom is voorzien van een airco-unit welke geschikt is voor zowel koelen als verwarmen. Slaapkamer 3 grenst aan de terraszijde van de tuin en staat via een tuindeur tevens daarmee in directe verbinding. Deze slaapkamer is eveneens prima aanwendbaar als kantoorruimte en beschikt over een inbouwkast.

BUITEN:

De straat waaraan de voortuin grenst is zeer rustig en wordt in feite enkel benut voor bestemmingsverkeer. De voortuin zelf heeft diverse vaste volwassen beplanting. Ruime oprit naar de garage met royale parkeergelegenheid. De achtertuin is smaakvol aangelegd met mooi sierstraatwerk, borders, gazon en sproei installatie. De tuin biedt veel privacy, bevat leuke intieme hoekjes en ligt op het Noordwesten. Door de lage bouw van de woning en de ruime opzet van de tuin is er volop zon aanwezig. Een schaduwrijk verblijf is evenwel gegarandeerd door de aangebrachte terrasoverkapping, waarbij voldoende lichtinval wél aanwezig blijft. Aan de achterzijde van de tuin zijn er nog 2 extra opbergmogelijkheden in de vorm van een open opslag met dakje en een bergschuurtje. Deze laatste grenst tevens aan de achteringang van de tuin en heeft een royale 'achterom' voor fietsen e.d. De garage aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur met afstandsbediening (bijvoorbeeld vanuit de auto). De garageruimte is zodanig ruim waardoor behalve voor een auto ook voldoende additionele ruimte overblijft voor fietsen, gereedschap etc.

BIJZONDERHEDEN:

- * Er is veel aandacht geschonken aan verduurzaming van de woning in de vorm van muur- en dakisolatie en isolatieglas (HR++).
- * Daarnaast maar liefst 20 zonnepanelen waardoor een groot opwekkingsvermogen en ideale aanwending voor bijvoorbeeld een elektrische auto.
- * Het energielabel is recent geactualiseerd; label C.
- * Onderhoudsarm karakter; alle kozijnen aan de buitenzijde van de woning zijn in kunststof uitgevoerd.
- * Aanvaarding indien gewenst op korte termijn, maar verder in onderling overleg;
- * Gelegen nabij winkels, scholen en overige voorzieningen. Op korte afstand van Eindhoven (centrum), High Tech Campus, ASML en Maxima Medisch Centrum;
- * Goede ontsluiting naar A2 en overige ontsluitingswegen.

ALGEMEEN:

- * Woonoppervlak: 145 m2
- * Inhoud: 505 m3
- * Bouwjaar: 1977
- * Randon aangebrachte rolluiken

* 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



MAKELAARS

040-222 37 77

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

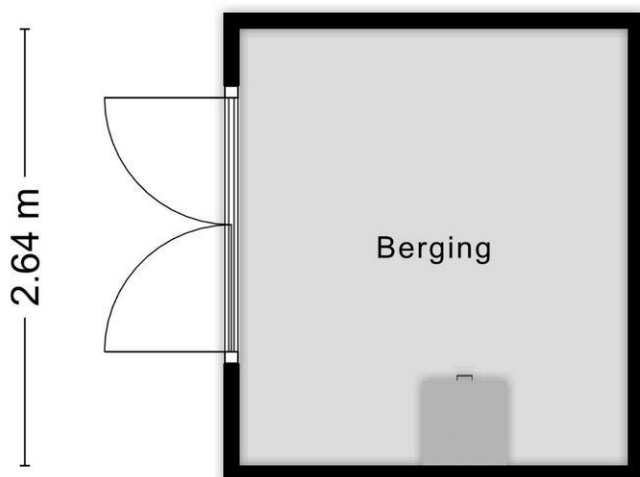
aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





Aan de afbeelding worden kamers geen rechten toegekend
© 2009 van Engelen & Wilde

2.35 m



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





