

Zeer luxe en hoogwaardig onder architectuur gerenoveerde vrijstaande woning op toplocatie aan de bosrand in de gewilde wijk "De Roosten".



Ligging : Treublaan 27, Eindhoven.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 556 m² groot.
(kad. Gem. Stratum, sectie D, nr. 5517).**

Vraagprijs : € 1.675.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.675.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 844 m ³
Perceel oppervlakte	: 556 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 198 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras 216 m ² (1.200 bij 1.800)
Garage	: Carport, Geen garage

LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

Globale Toelichting

Zeer luxe en hoogwaardig onder architectuur gerenoveerde vrijstaande woning op toplocatie aan de bosrand in de gewilde wijk "De Roosten". Ideale ligging in kindvriendelijke woonomgeving nabij alle voorzieningen in Eindhoven-Zuid (Stratum).

Indeling:

Begane Grond:

Voortuin met oprit voor meerdere auto's.

Overdekte entree, royale hal met trapopgang met nieuwe eikenhouten maatwerk trappen, prachtige hoge vide, nieuwe meterkast (16+4 groepen) en luxe toilet met fonteintje.

Werkkamer/kantoor met vaste kast.

Zeer royale en lichte woonkamer o.a. door de vele raampartijen en de grote lichtstraat. Af te sluiten zitkamer met prachtige hoge Tunnel gashaard waardoor er een mooie doorkijk ontstaat.

In de zitkamer en werkkamer zijn elektrisch bedienbare jaloezieën middels afstandsbediening aanwezig.

Zeer luxe maatwerk woonkeuken met Dekton keukenblad op het kookeiland (4 meter lang), voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, te weten: "Miele" stoomoven (tevens magnetronfunctie), "Miele" oven, "Miele" vaatwasser, "Bora" kookplaat met afzuiging, 2 "AEG" koelkasten, "Bodega43" wijnklimaatkast en een Quooker-kraan met kokend-, en bruiswater.

Toegang naar bijkeuken voorzien van kastenwand.

Eerste Verdieping:

Overloop. 3 royale slaapkamers waarvan 1 Master bedroom voorzien van maatwerk inloopkasten en directe toegang naar luxe badkamer, voorzien van ligbad, zeer ruime inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel in maatwerk meubel en toilet. De 2e slaapkamer is voorzien van maatwerk kledingkasten en elektrische zonwering. De 3e slaapkamer is voorzien van maatwerk kasten waaronder de opstelling van de was-apparatuur. De 2e luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, wastafel in maatwerk meubel en toilet.

De beide badkamers zijn voorzien van keramisch tegelwerk, messing kranen, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Tweede Verdieping:

Overloop met directe toegang tot de 4e slaapkamer. Bergruimte met opstelling CV-ketel (2021).

Er is een nieuwe dakkapel geplaatst over de gehele breedte van de woning in 2021, voorzien van zinken gepatineerde Graphite bekleding.

Buiten:

Onder architectuur aangelegde tuin rondom onder andere voorzien van 5 prachtige

Steeneiken, diverse vaste beplanting en grote keramische tegels. Overdekte terrasoverkapping aan huis voorzien van 2 warmtelampen. Er is zowel in de voor- als in de achtertuin een beregeningsinstallatie aanwezig (Rainbird, automatische besturing middels app). Ook is er een voorbereiding aanwezig voor de installatie van een buitenzwembad, alsmede voorbereiding elektra voor plaatsen van een jacuzzi aan de zijkant van de woning.

Aansluiting voor elektrisch laden van een auto is ook reeds aanwezig.

Prachtig volledig geïsoleerd luxe buitenverblijf (met wifi-punt) van ca. 40m2 met openhaard en ruime, gezellige bar, tevens is het buitenverblijf af te sluiten middels glazen schuifwanden. De keuken en bar zijn voorzien van hardhout en softclose lades, daarnaast is het buitenverblijf voorzien van warmtelampen en er is een extra luxe toilet aanwezig.

ALGEMEEN:

- * Complete elektra en leidingwerk is vernieuwd in 2021
- * Alle hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR+ glas, complete achterzijde voorzien van aluminium kozijnen met Triple glas
- * Al het schakelmateriaal is van Gira, alle buitendeuren voorzien van driepunts sloten met certificaat, al het buitenwerk is voorzien van zinkwerk
- * De totale woning is met Keim behandeld/geschilderd in april 2022, de gevelbekleding (ca. 100 m2) is Frake Noir hardhout, alles is in april 2022 3x met olie behandeld
- * De woning is voorzien van uitgebreide camera-beveiliging (5 stuks), bewegingsmelders (9 stuks), 3 bedieningspanelen en alarminstallatie
- * De woning heeft veel maatwerk vaste kasten (door professionele interieurbouwer)
- * Zeer energiezuinige woning, voorzien van 14 zonnepanelen, energielabel A!
- * De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming (ook in de garage)
- * Gehele woning zowel binnen als buiten voorzien van LED verlichting, alle inbouwverlichting is dimbaar
- * Gehele woning is voorzien van maatwerk raambekleding (overgordijnen achterzijde, elektrisch bedienbare jaloezieën, bottom up top down gordijnen, elektrische rolgordijnen op zonne energie)
- * De woning is in de woonkamer, ouderslaapkamer, 2e slaapkamer en zolder voorzien van kwalitatieve airconditioning van Mitsubishi (zowel verwarmen als koelen)

- * 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



MAKELAARS

040-222 37 77

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.

* 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



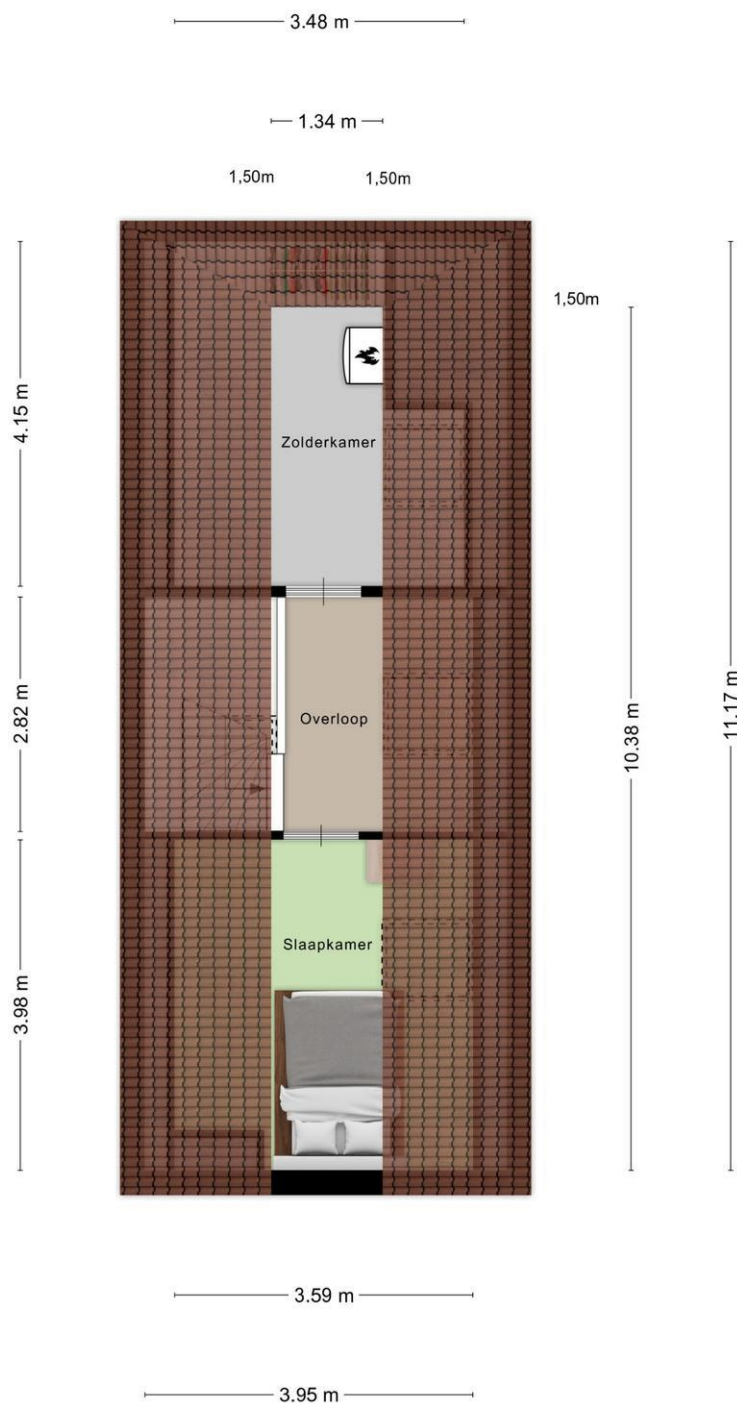
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

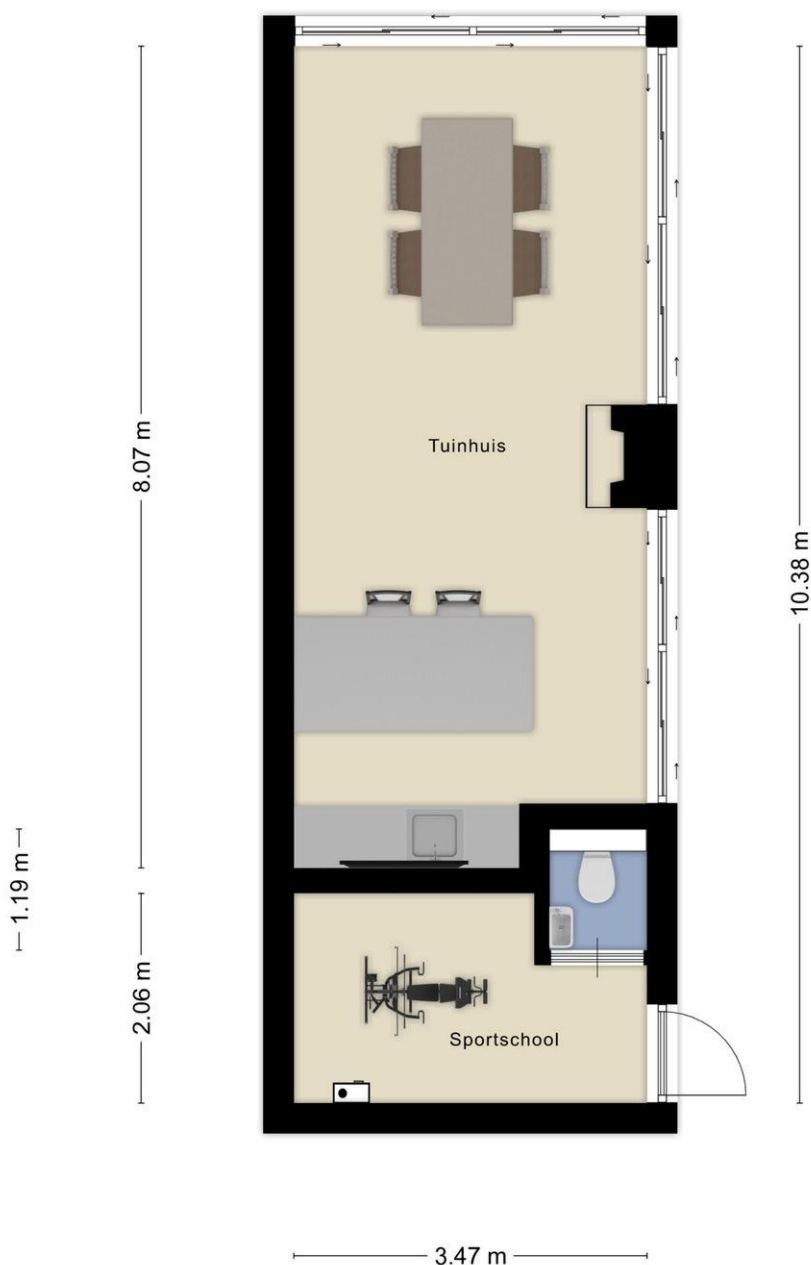
MAKELAARS

040-222 37 77



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

± 0.96 m ±



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.zoeter.nl

