

Bent u op zoek naar een charmante vrijstaande woning, met verrassend veel ruimte, lange oprit en tuin, in een rustige omgeving en goed bereikbare centrale ligging in (Meer)Veldhoven? Dan is deze netjes onderhouden vooroorlogse woning absoluut een bezichtiging waard! Gelegen aan een gewilde straat op een royaal perceel van 470 m². Een karakteristiek sfeervol huis met comfort, veel potentie en op een populaire locatie.



Adres:	Van Vroonhovenlaan 48 • 5503 CR • Veldhoven
Vraagprijs:	€ 699.000,- kosten koper
Bouwjaar:	1929
Aanvaarding:	in overleg

OMSCHRIJVING

Gelegen aan een rustige straat, is dit charmante fijn gelegen verrassend ruime vrijstaande huis met een aantal originele – glas-in-lood – details, eigen oprit (minimaal 2 auto's), caravan parking achter(om) het huis en diepe tuin, het bezoeken waard. De woning biedt een lichte huiskamer met zicht op de voor- en achtertuin, een sfeervolle keuken met uitzicht op de achtertuin, bijkeuken en ruime slaapkamer/multifunctionele lichte ruimte met zicht op de achtertuin met wastafel en separate badkamer, en een apart toegankelijke verwarmde (berg)ruimte op de begane grond. Vanuit de bijkeuken is er via een uitklapbare vlizotrap toegang tot een ruime bergzolder en de opstelruimte voor de CV. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een tweede badkamer (bad/douche/toilet) en een zeer ruime lichte zolderetage met dakkapel en veluxraam. De eigen oprit biedt toegang tot het terras, diepe achtertuin en een caravan opstelplaats.

STERKE PUNTEN

- Vrijstaande vooroorlogse woning met karakter en sfeer;
- Netjes onderhouden en ruimte om naar eigen smaak te moderniseren;
- Riant perceel van 470 m² met ruim terras en diepe, groene achtertuin;
- Sfeervolle L-vormige lichte woonkamer met zithoek bij gashaard (voormalige klassieke open haard) en marmeren vloer met zicht op voor- en achtertuin;
- Separate gezellige lichte eetkeuken met zicht op achtertuin;
- Ruime bijkeuken met toilet, 2e douche en toegang tot tuin en voorzieningen voor wasapparatuur;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond, ideaal als slaapkamer, kantoor, hobbyruimte of als ruimte voor een (zorg)ouder(s) of au-pair;
- Toekomstbestendig door volledig (extra) woonprogramma op de begane grond;
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond;
- Drie volwaardige slaapkamers op de verdieping;
- Zeer ruime, mooie en lichte zolderverdieping met potentie voor extra woonruimte;
- Eigen oprit (minimaal 2 auto's), afsluitbare dubbele poort, achterom naar terras, diepe tuin met diverse zitjes, prieeltje, tuinhuis en caravan parking;
- Drie airco-units voor extra comfort (huiskamer, multifunctionele ruimte beneden, en airco op de verdieping);
- Elektrische rolluiken op de begane grond en verdieping voor zonlichtwering en tegen inbraak;
- Rustig gelegen aan een brede straat met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing en voldoende parkeergelegenheid;
- Centrale ligging in wijk Meerveldhoven - Veldhoven, nabij een aantal eetgelegenheden, winkels, scholen, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen (N2/A2), De Run, ASML, City Centrum en de stad Eindhoven op fietsafstand.

DE CIJFERS

Bouwjaar:	1929
Perceeloppervlakte:	470 m ²
Inhoud:	575 m ³
Woonoppervlakte:	124 m ²
Overige in pandige ruimte:	32 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Energie label:	F

INTERESSE IN DEZE WONING?

Voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van deze woning, kunt u contact opnemen met ons kantoor: tel. **040 - 23 51 807**.

Van de Schans Makelaardij
Blaarthemseweg 2
5502 JV Veldhoven

T: 040 - 235 1807
E: info@vandeschans.nl
W: www.vandeschans.nl

Openingstijden kantoor:
Van maandag t/m vrijdag
Van 9.00 tot 17.30 uur

INDELING BEGANE GROND

Via de oprit en het fraai aangelegde pad door de voortuin bereikt u de overdekte entree.

De voordeur met prachtige glas-in-lood bovenlichten geeft direct karakter aan de woning en biedt een sfeervolle binnenkomst.

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een sfeervolle hal met een tijdloze marmeren vloer. De hal is praktisch ingericht met een garderobe, een meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een veelbelovende start van wat deze woning verder te bieden heeft!



De L-vormige woonkamer heeft een prachtige marmeren vloer als stijlvolle basis. De zithoek aan de voorzijde is gezellig gesitueerd bij de gashaard voor extra sfeer tijdens koudere dagen, terwijl een raamkozijn met een elektrisch bedienbaar rolluik zorgt voor de nodige daglicht. De ruimte is fraai afgewerkt met gestucte wanden en een verlaagd plafond met houten schroten en inbouwspots. Extra daglicht stroomt binnen via twee zijramen met glas-in-lood en handmatig rolluik en het raam aan de achterzijde, waar u de eethoek vindt. Hier is ook een airco-unit geplaatst voor extra comfort en heeft u toegang tot een praktische kelderkast.



VERVOLG INDELING BEGANE GROND

De separate (eet)keuken is een fijne plek voor kookliefhebbers en is uitgevoerd in een praktische wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en een spoelbak met mengkraan. Daarnaast bieden de meerdere opbergkasten en lades volop ruimte voor keukengerei en voorraad. De keuken is royaal genoeg om een eettafel met stoelen te plaatsen, ideaal voor ontbijt. Dankzij het raamkozijn met uitzicht op het terras en de tuin, geniet u van veel natuurlijk licht. Het kozijn is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, wat zorgt voor comfort en privacy.



De royale bijkeuken is een praktische ruimte die is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien is van aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de slaapkamer, badkamer en toiletruimte op de begane grond en tevens naar de achtertuin. Daarnaast bevindt zich in de bijkeuken een luik naar de bergzolder waar de cv-combiketel (Vaillant, 2020) is opgesteld.



De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een wandcloset (Geberit spoeltoilet), fonteintje, ventilatieraampje en mechanische ventilatie.



VERVOLG INDELING BEGANE GROND

De ruime kamer op de begane grond biedt volop mogelijkheden en is ideaal in te zetten als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens is de kamer ideaal geschikt als woon-/slaapruijnte voor een au-pair of (zorg)ouder(s). Dankzij de dubbele openslaande deuren in kunststof uitvoering geniet u hier van een mooie lichtinval én direct contact met de tuin. Kleine te openen raampjes zorgen voor extra ventilatie. De ruimte is verder uitgerust met een vaste wastafel, een comfortabele airco-unit en een onderhoudsvriendelijke laminaatvloer. Een praktische en sfeervolle plek met talloze gebruiksmogelijkheden.

Badkamer I is geheel betegeld en praktisch én functioneel ingericht met een ruime inloopdouche die is voorzien van een moderne thermostaatkraan en een handdouche.



INDELING EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zijn drie fijne slaapkamers en een tweede badkamer bereikbaar en is er bovendien toegang tot de grote zolderruimte via een vlizotrap.

Slaapkamer I is gelegen aan de rustige achterzijde van de woning en biedt volop ruimte. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, behangen wanden en een sfeervol houten schroten plafond. Dankzij de aanwezige airco-unit blijft het hier ook in de zomer aangenaam koel. Het raamkozijn met rolluik zorgt voor prettig daglicht én privacy. Tot slot beschikt de kamer over handige garderobekasten. Een fijne plek om tot rust te komen!

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde van de woning en is een ideale ruimte voor een kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behangen wanden en beschikt over een raamkozijn met rolluik, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat en de nodige privacy. Een lichte en praktische kamer met diverse gebruiksmogelijkheden!



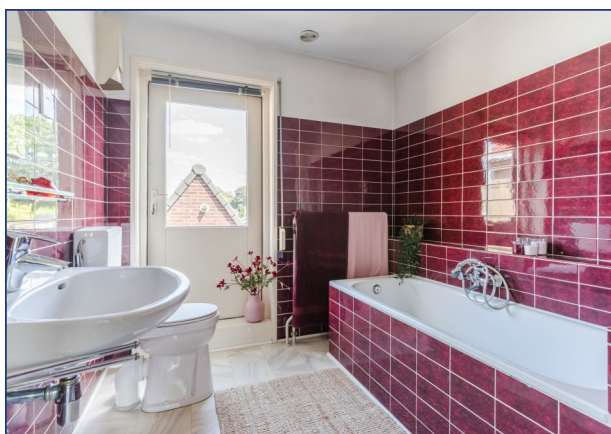
VERVOLG INDELING EERSTE

VERDIEPING

Slaapkamer III is iets compacter van formaat, maar zeker niet minder functioneel. Ook deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een nette laminaatvloer, behangen wanden en een raamkozijn met rolluik.



Badkamer II is compleet en biedt alle gemakken voor dagelijks comfort. U vindt hier een ligbad met mengkraan en handdouche, een aparte douchecabine met eveneens een mengkraan en handdouche, een wastafel met mengkraan en spiegel, en een toilet. De ruimte is gedeeltelijk betegeld en daardoor sfeervol én onderhoudsvriendelijk. Een extra pluspunt is de deur naar het balkon, voorzien van een rolluik – heerlijk om in de ochtend even een frisse neus te halen!



INDELING TWEEDE VERDIEPING

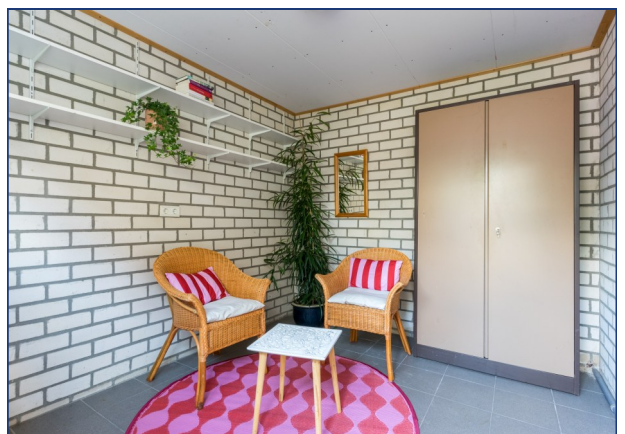
De tweede verdieping biedt een zee aan ruimte en mogelijkheden. Dankzij het Velux dakraam en een dakkapel valt er aangenaam veel daglicht binnen. De ruimte is verwarmd, de wanden en plafond zijn met hout afgewerkt. Deze verdieping leent zich perfect voor het creëren van extra leefruimte, zoals een of twee slaapkamers, werkkamer, speelkamer of hobbyruimte. Met het realiseren van een vaste trap maakt u een waardevolle uitbreiding van de woning!



INDELING EXTERIEUR

Achter de woning ligt een diepe achtertuin die een waar paradijs voor tuinliefhebbers en rustzoekers is. De tuin is aangelegd met meerdere terrassen, een gazon, beplanting en volwassen bomen die voor sfeer en privacy zorgen. Geniet van lange zomeravonden onder het gezellige prieel. Tuinspullen kun je netjes opbergen in het praktische tuinhuis. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan, caravan parking, een handige poort naar de oprit en de voorzijde van de woning. Een heerlijke buitenruimte, waar je elke dag van geniet!

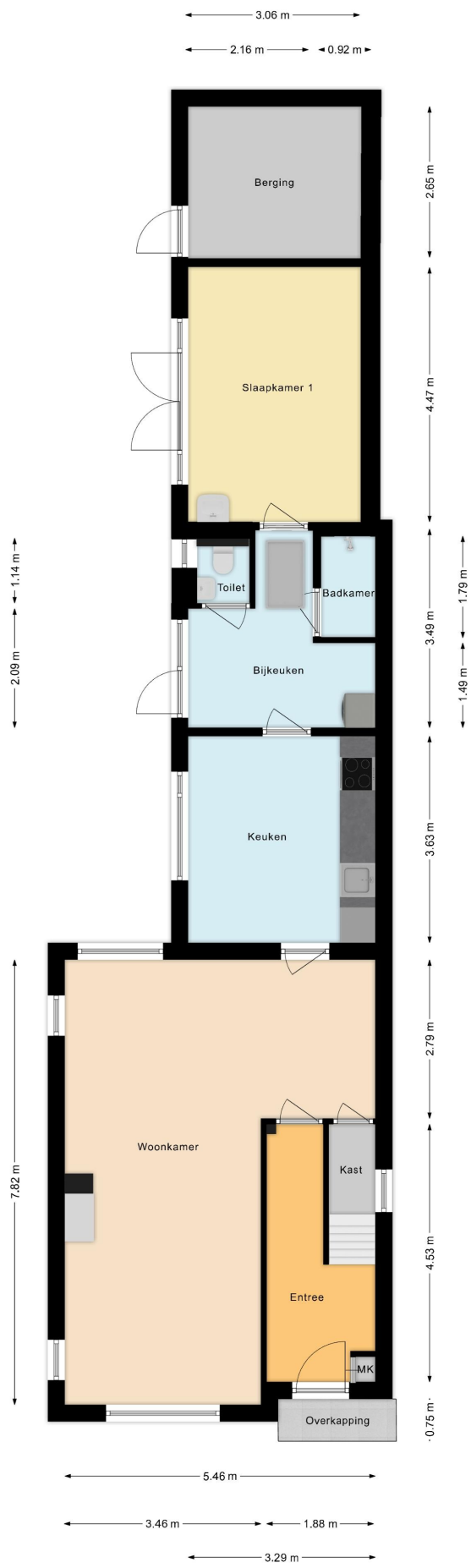
Er is tevens een praktische berging die van buitenaf te bereiken is en voorzien is van een tegelvloer, verwarming, deur en raamkozijn in kunststof met dubbele beglazing. Hierom is de ruimte tevens zeer geschikt als hobby-/kantoor -/praktijkruimte.



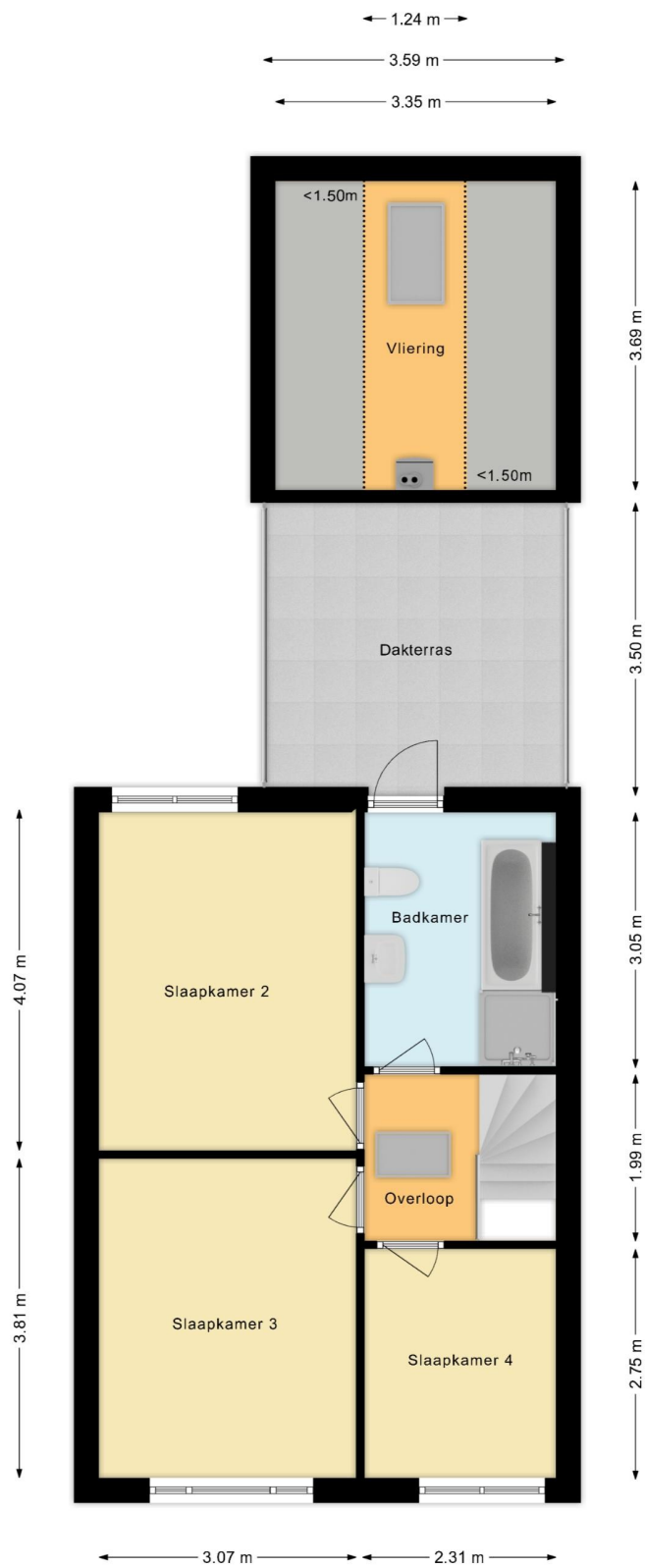
FOTOPAGINA



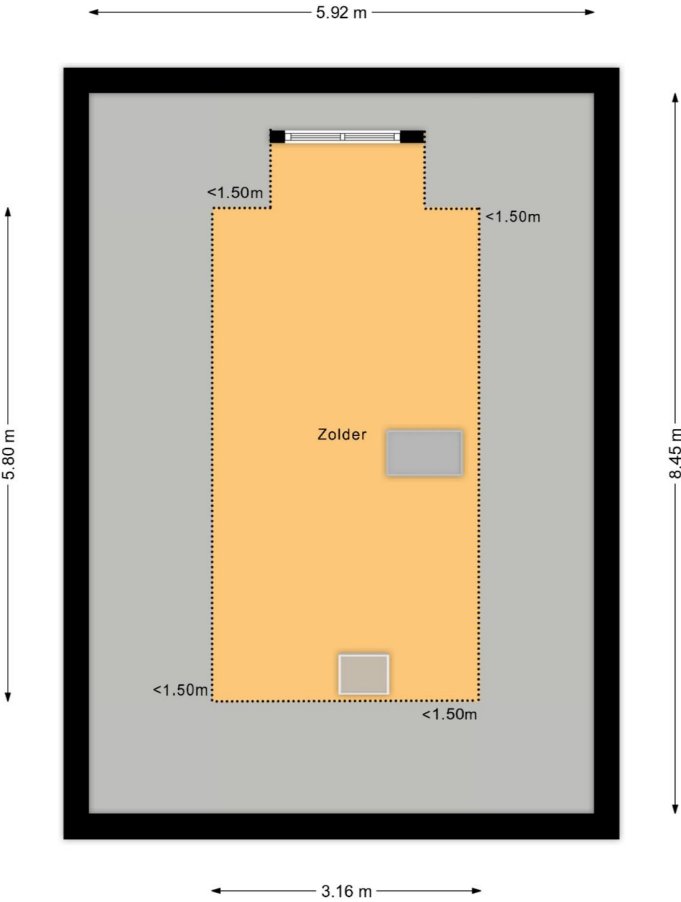
PLATTEGROND: BEGANE GROND



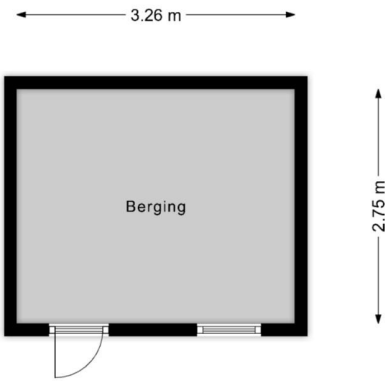
PLATTEGROND: EERSTE VERDIEPING



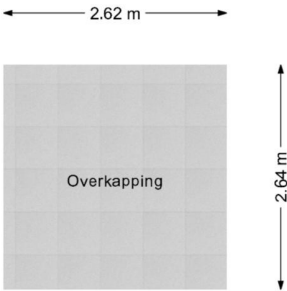
PLATTEGROND: TWEEDE VERDIEPING



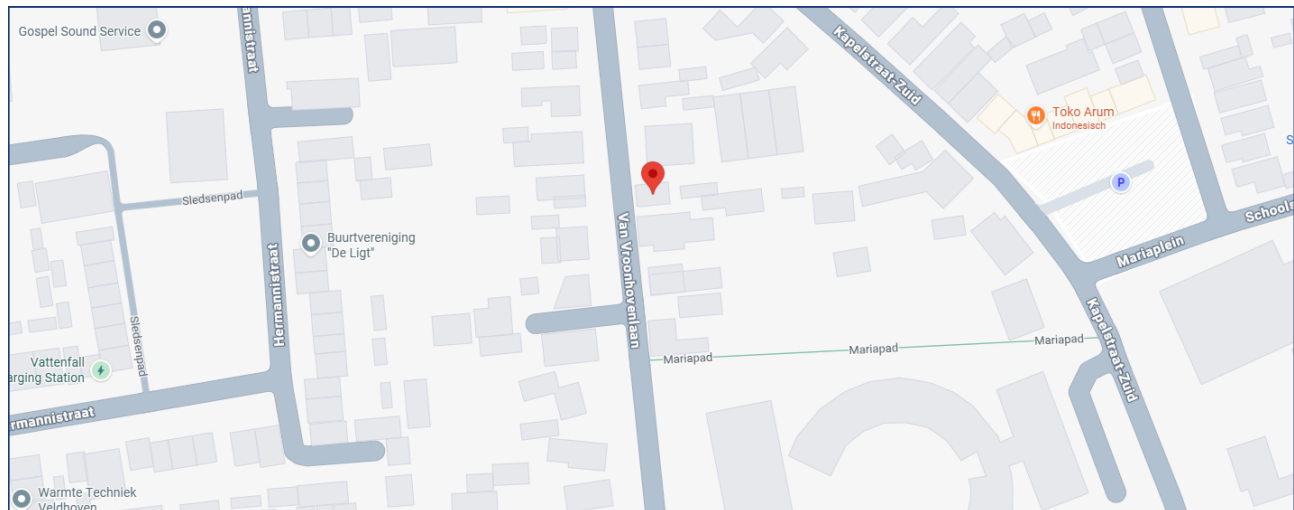
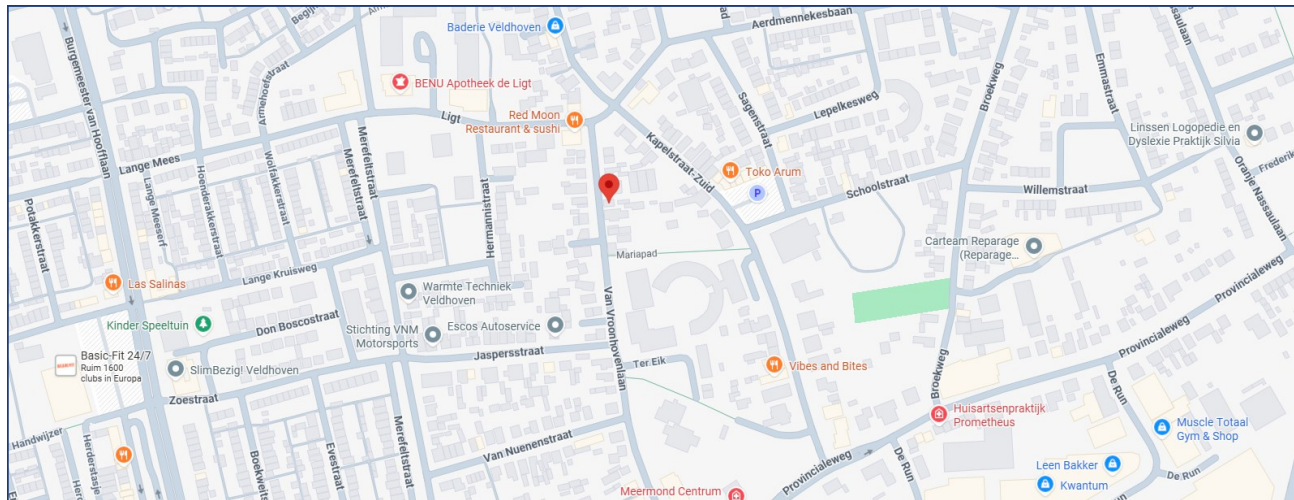
PLATTEGROND: BERGING



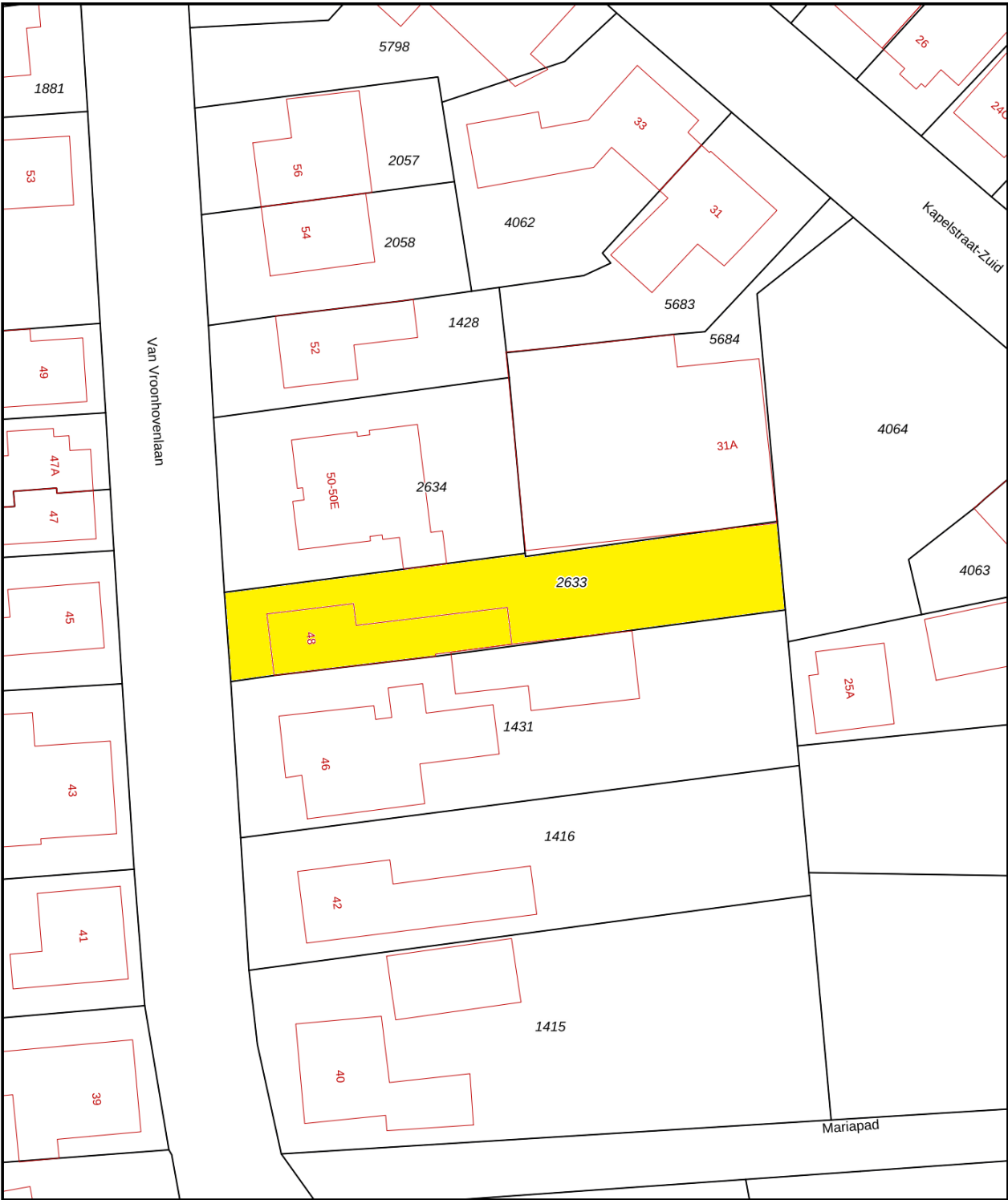
PLATTEGROND: OVERKAPPING



LIGGING:



KADASTER:



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2633	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

VAN DE SCHANS MAKELAARDIJ



In het centrum van Zeelst, aan de Blaarthemseweg 2, in een karakteristiek pand is momenteel Van de Schans

Makelaardij gevestigd. Met een NVM-makelaar is het in één oogopslag duidelijk dat de bemiddeling van verkoop van uw woonhuis in vertrouwde handen is.

De makelaar voldoet aan de vakbekwaamheidseisen en daarop wordt toezicht gehouden door het instituut NVM. Een waarborg voor wie op zoek is naar een betrouwbare partner in onroerend goed. Van de Schans Makelaardij is een zelfstandige onderneming actief op

het gebied van verkoop, aankoop en het taxeren van woonhuizen.



Met een ervaring van meer dan 25 jaar kan Van de Schans Makelaardij u op deskundige wijze adviseren. Bij Van de Schans Makelaardij heeft u uitsluitend te maken met vakbekwame mensen. Uw belangen worden met volle overtuiging behartigd. Geen 9 tot 5 mentaliteit, geen kapsones en no-nonsens zijn begrippen die bij Van de Schans Makelaardij centraal staan. Wij zullen u op-en-top van dienst zijn. Bij ons is de klant koning en blijft de klant, het hele traject door vanaf het moment dat uw woning in de verkoop is genomen tot en met het moment van overdracht bij de notaris, koning! Met persoonlijke aandacht en altijd uitgaande van de belangen van de opdrachtgever wordt uw woonhuis op actieve wijze verkocht.

EERST KOPEN OF VERKOPEN?

Een belangrijke afweging die moet worden gemaakt door veel huiseigenaren die op zoek zijn naar een andere koopwoning. Beide alternatieven hebben daarbij hun eigen specifieke voor- en nadelen.

Uiteraard bepaalt u zelf welke aspecten daarbij voor u de doorslag geven. Wel kunnen wij u helpen om al deze aspecten overzichtelijk voor u op een rijtje te zetten. Voor een vrijblijvend gesprek komen wij graag bij u thuis om een en ander nader te bespreken.

CONTACT

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in.

Een lokale aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Voor een bezichtiging ter plaatse, kunt u contact opnemen met Van de Schans Makelaardij: **040 - 23 51 807**.

ALGEMEEN

Ter zekerheidstelling tot nakoming van de verplichtingen, wordt een bankgarantie verlangd van 10% van de hoogte van de koopsom.

DISCLAIMER

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor onjuistheid van deze gegevens aanvaarden.

Ten aanzien van de juistheid kan door Van de Schans Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Van de Schans Makelaardij
Blaarthemseweg 2
5502 JV Veldhoven

T: 040 - 235 1807
E: info@vandeschans.nl
W: www.vandeschans.nl

Openingstijden kantoor:
Van maandag t/m vrijdag
Van 9.00 tot 17.30 uur