



GESTELSESTRAAT 193

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS: € 535.000 K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Deze volledig instapklare woning combineert een sfeervolle afwerking met een royale leefkeuken, veel licht en een fijne indeling. Gelegen in de wijk Rapenburg, met het centrum, Gennepark en diverse sportfaciliteiten op korte loop en of fietsafstand. De woning is volledig gerenoveerd door de jaren heen en beschikt over een lichte woonkamer met een moderne keuken en een zonnige tuin op het zuidoosten met berging.

BOUWJAAR	1928
WOONOPPERVLAKTE	CA. 94 M ²
PERCELOPPERVLAKE	152 M ²
INHOUD	CA. 353 M ³
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	B
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 6 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 1 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 12 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	56 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

LIGGING



Gestelsestraat 193 ligt in de wijk Rapelenburg, stadsdeel Gestel. Voorzieningen als de Genneper Parken, het Franz Leharplein voor dagelijkse boodschappen en het centrum van Eindhoven zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u bovendien zwembad De Tongelreep en diverse sportfaciliteiten. Ook ASML en de High Tech Campus liggen op korte afstand. Dankzij de ligging nabij de Rondweg en de Karel de Grotelaan zijn uitvalswegen snel bereikbaar. In de straat is ruime openbare parkeergelegenheid aanwezig.

INDELING

Begane grond

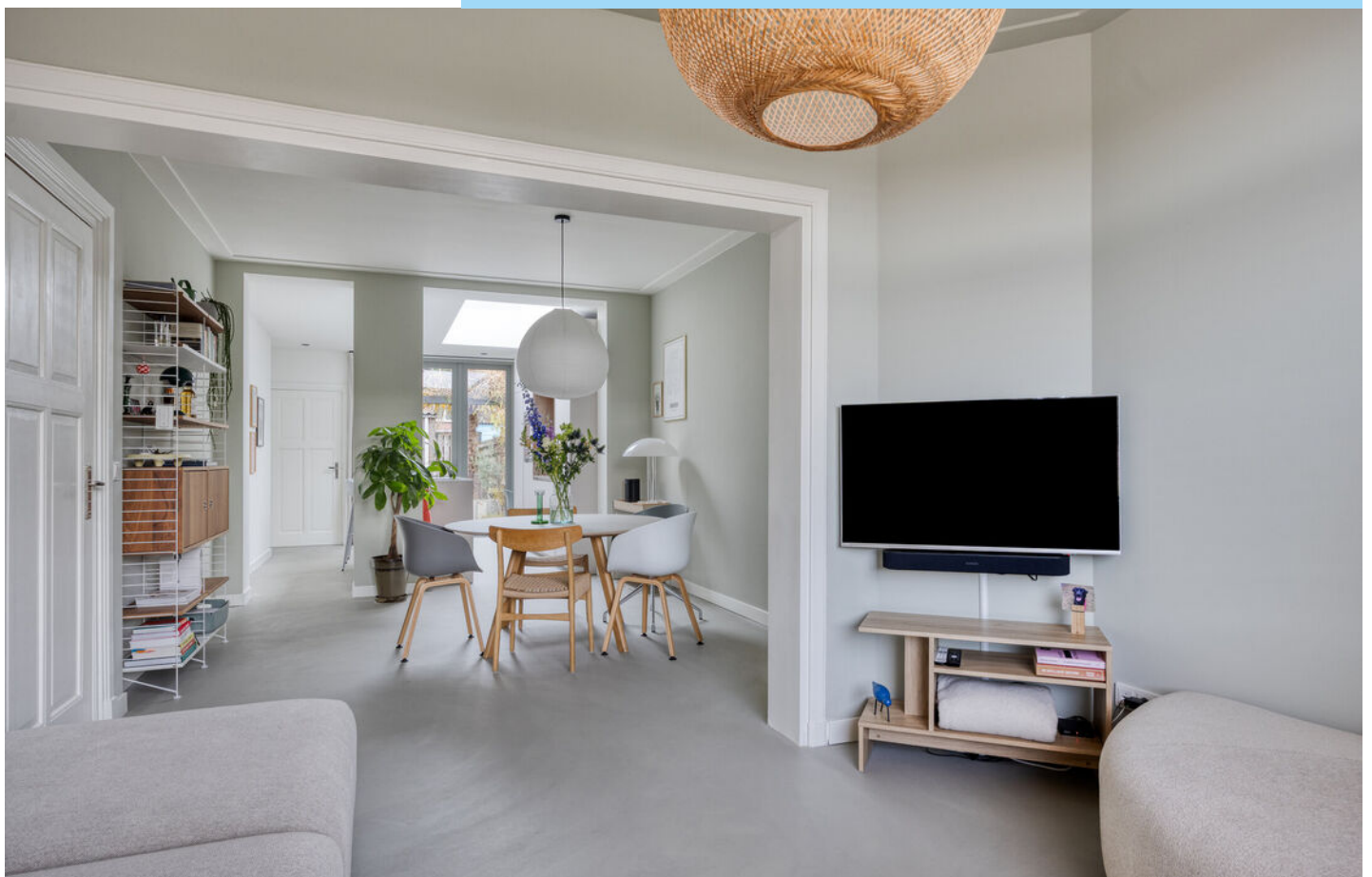


Via de verzorgde voortuin bereik je de lange hal, waar zich de meterkast en trapopgang bevinden. Vanuit hier stap je door naar de woonkamer, die direct een gevoel van ruimte en licht geeft.



Woonkamer

De woonkamer straalt rust en ruimte uit door de strakke gietvloer die over de gehele verdieping ligt. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijk licht. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, waar vroeger een open haard zat; het rookkanaal is nog aanwezig.





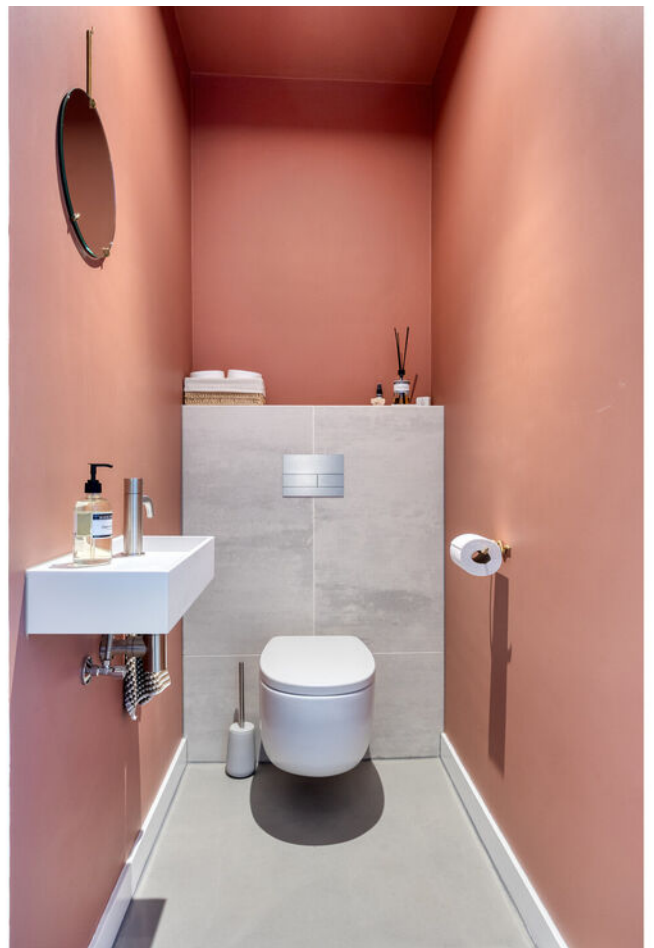
Open keuken

De leefkeuken in de uitbouw vormt het hart van de woning. Dankzij het daklicht, de openslaande deuren en de lichte materialen ontstaat er een moderne en serene leefruimte. Het kook- en spoeleiland met bar, de maatwerk kasten en de hoogwaardige apparaten, waaronder een Quooker, Siemens vaatwasser, koelkast, vriezer, ruime combi-oven en Bora kookplaat maken de keuken volledig af. In een nis naast de keuken is een praktische werkplek gecreëerd. Vanuit deze ruimte is toegang tot een gang met modern toilet, voorzien van hangcloset en fontein.





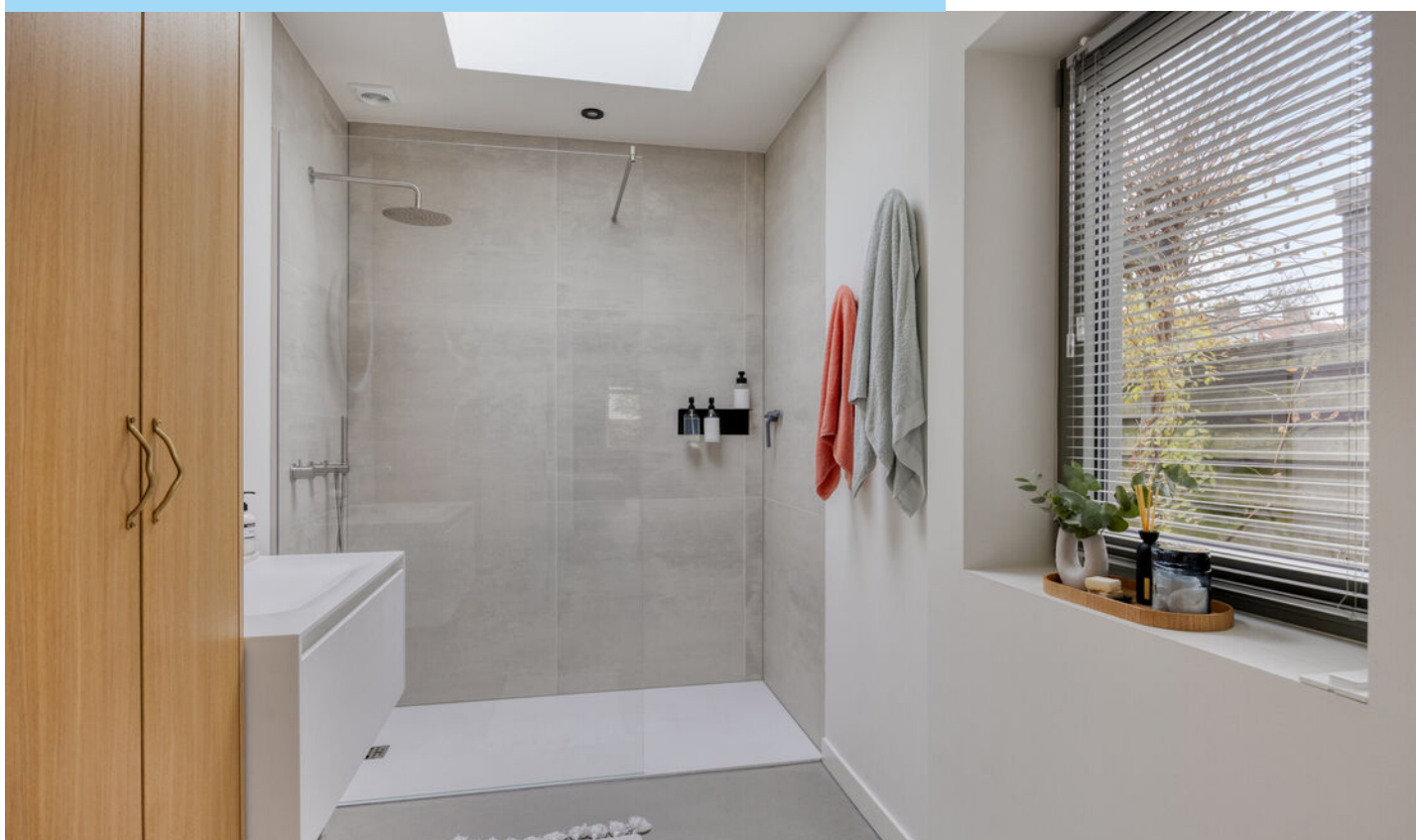






Badkamer – begane grond

De badkamer, direct naast de keuken, is uitgevoerd in hoogwaardige badkamermeubels en RVS kranen van B Dutch. Een lichtkoepel zorgt voor prettige lichtinval, terwijl de inloopdouche, het moderne wastafelmeubel en de aansluitingen voor wasmachine en droger zorgen voor optimaal comfort. Mechanische ventilatie draagt bij aan een aangenaam klimaat.



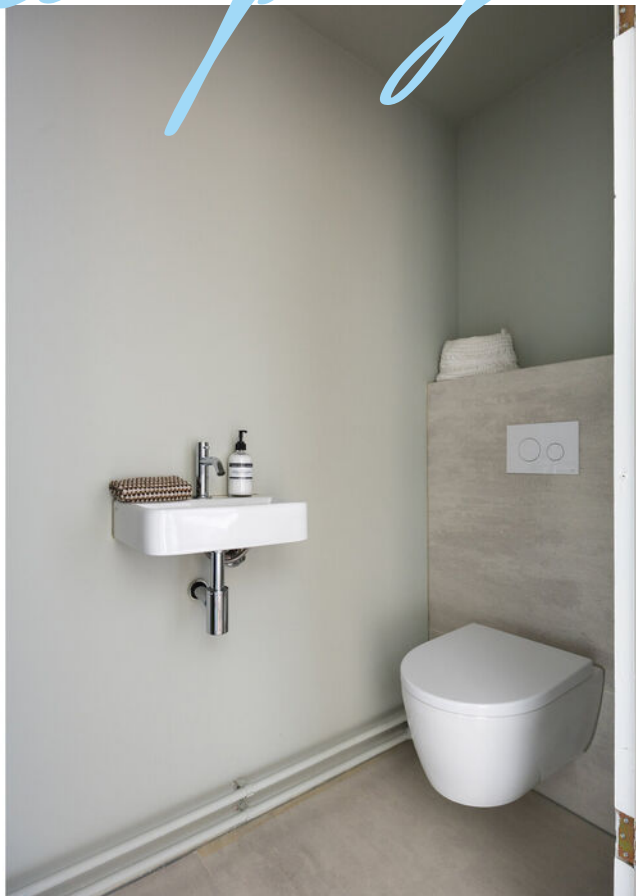
Tuin



De achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren en biedt een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en beschikt over een achterom, een afgesproken erfgrens en achterin een ruime schuur. Een rustige buitenruimte midden in Gestel.



Eerste verdieping



De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de trap naar de tweede verdieping en een toilet.

Toilet

Het toilet op deze verdieping is modern uitgevoerd met een hangcloset, fontein en een rustige, deels betegelde afwerking.

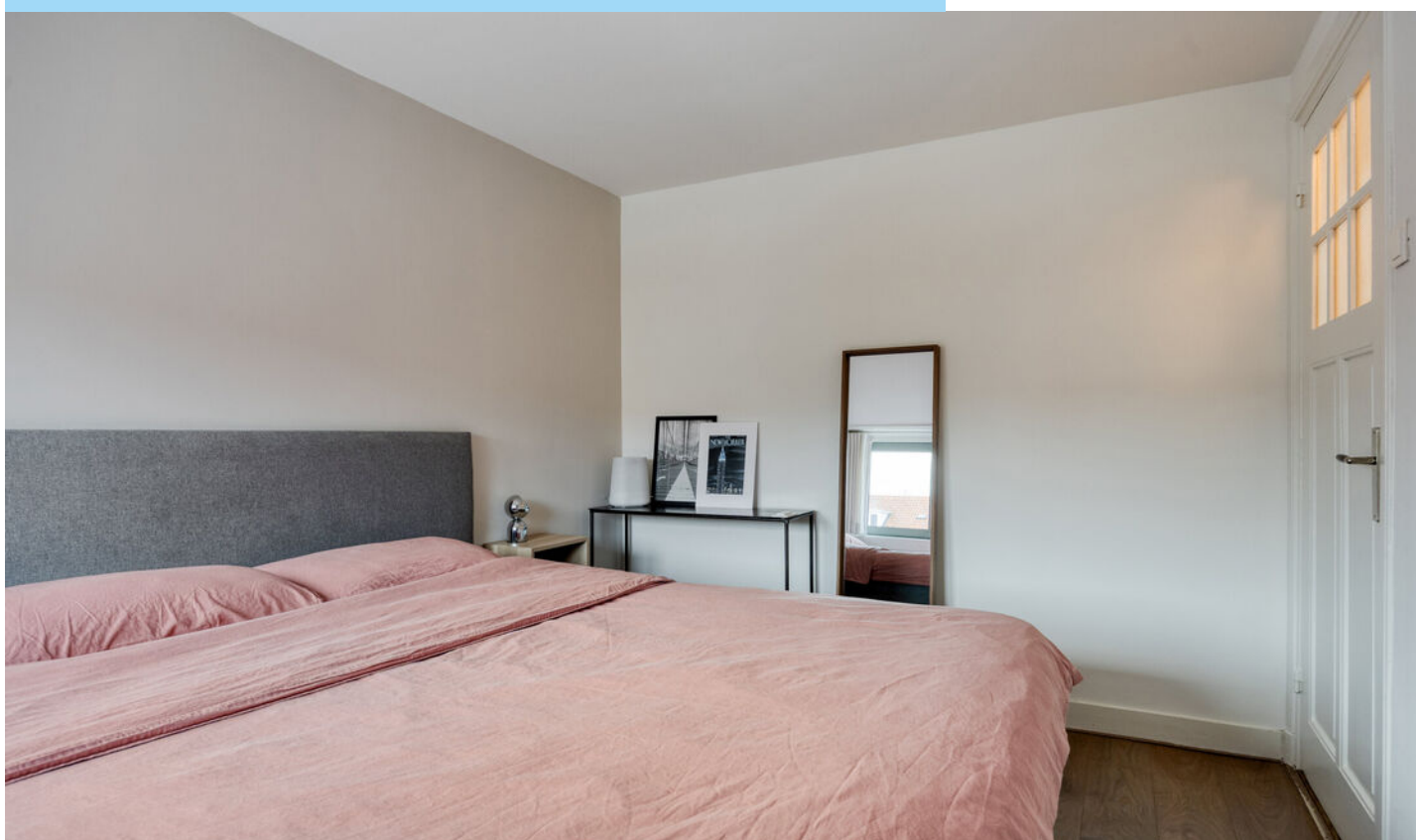
Tweede verdieping

De zolderverdieping is een ruime bergzolder over de volledige breedte van het huis met geïsoleerde vloer (2022) en biedt volop mogelijkheden voor opslag.



Slaapkamer 1 – achterzijde

Ruime slaapkamer op het zuidoosten met airco en een dubbel draai-kiepraam. Een lichte, comfortabele ruimte met een prettige indeling.





Slaapkamer 2 – achterzijde

Momenteel in gebruik als werkkamer. Voorzien van een draai-kiepraam en een nette, lichte afwerking.



Slaapkamer 3 – voorzijde

Een ruime kamer met twee draai-kiepramen die zorgen voor veel natuurlijk licht.



Bijzonderheden



Volledig verbouwd, instapklare woning:

2021:

- 8 zonnepanelen
- Stucwerk boven
- Dakbeschot
- Aluminium kozijnen achtergevel

2023:

- Uitbouw + isolatie
- Vloerverwarming en vloerisolatie op de begane grond
- Nieuwe luxe open keuken met hoogwaardige apparatuur
- Nieuwe moderne badkamer uitgevoerd in hoogwaardige B Dutch kwaliteit
- Nieuw plat dak + isolatie
- Nieuwe elektra en meterkast
- Houten kozijnen voorgevel, nieuwe voordeur
- Stucwerk beneden
- Nieuwe toilet bovenverdieping

2025:

- Moderne gietvloer op de begane grond
- Maatwerk kasten en koffiehoekje/werkplek gerealiseerd
- Schilderwerk houten kozijnen binnen en buiten

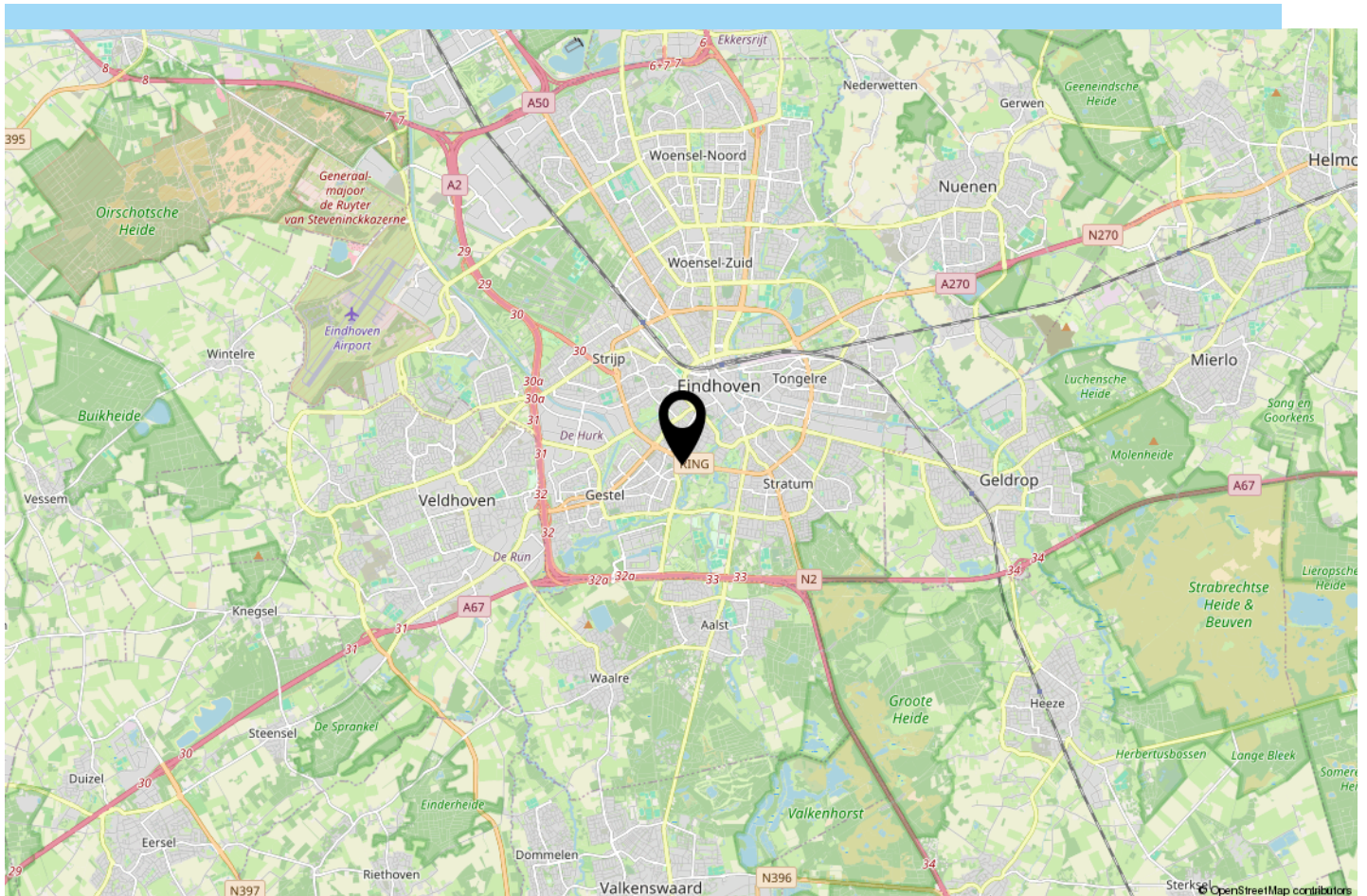
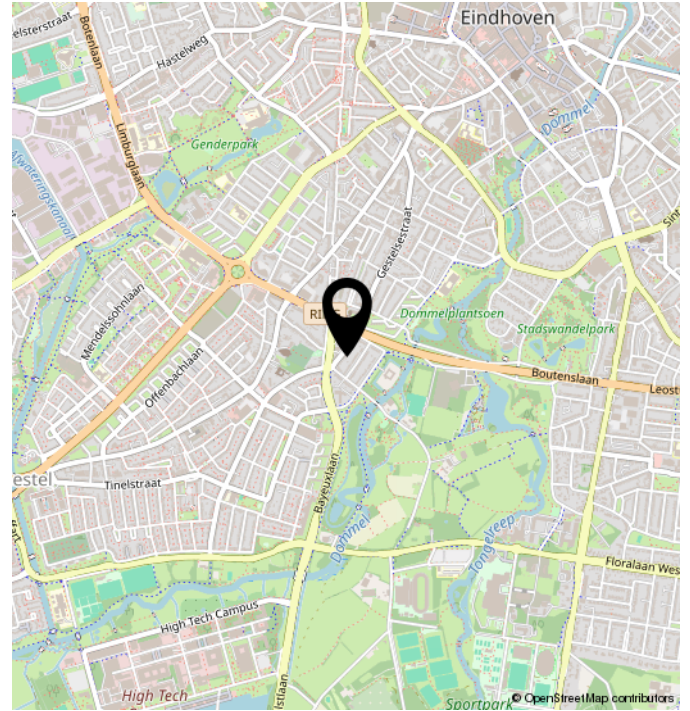
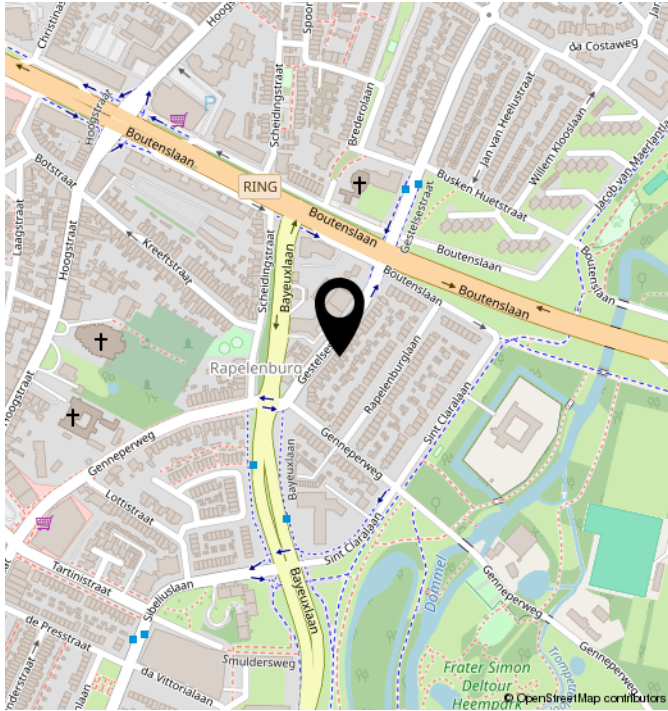
Bijzonderheden



Overige bijzonderheden:

- HR++ glas
- Airco in de hoofdslaapkamer
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime bergzolder over de gehele breedte van het huis
- Achterom en grote schuur
- Toplocatie in Gestel, nabij centrum en Gennepers Parken
- 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.

LOCATIE OP DE KAART



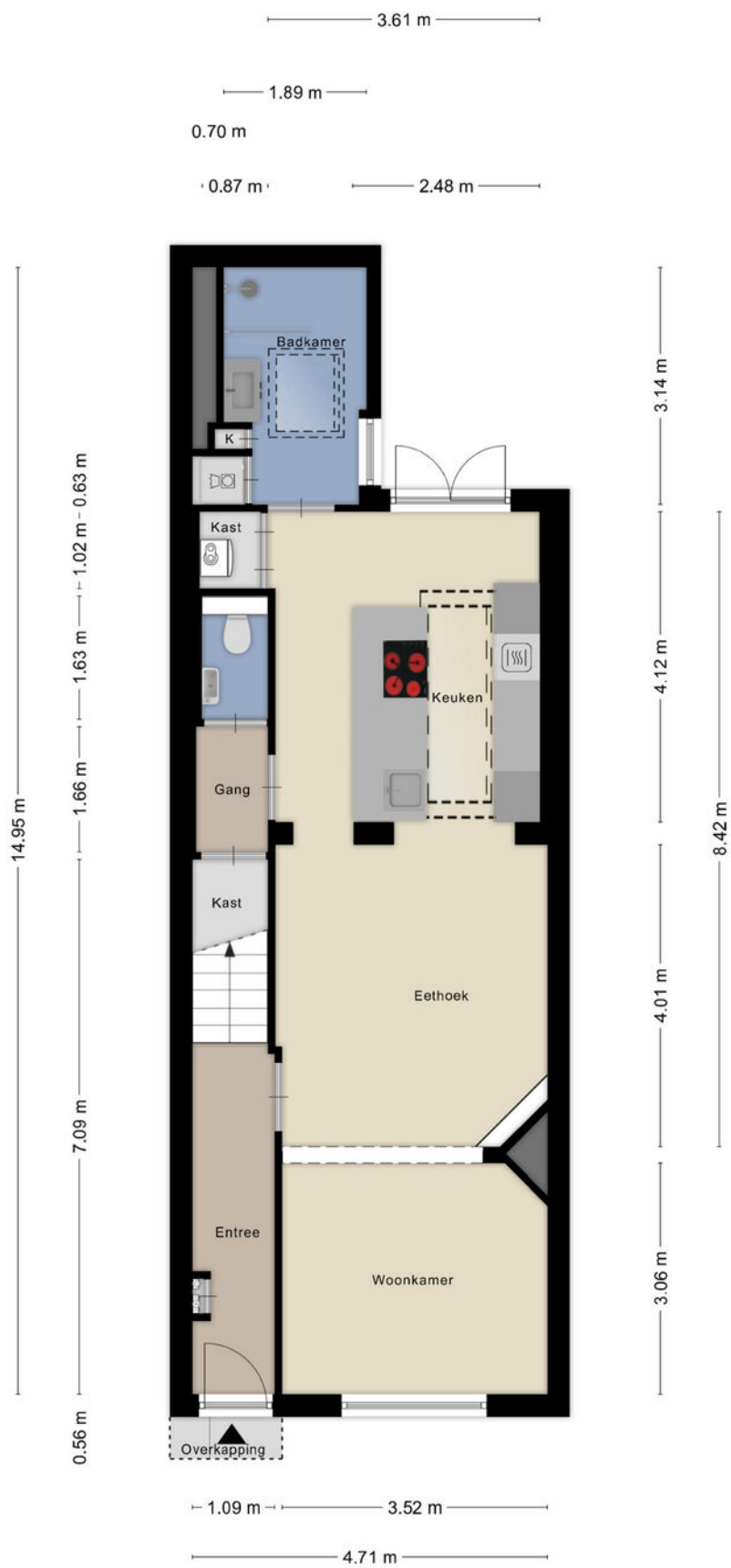
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5654 AK
KADASTRALE GEGEVENS	GESTEL C 3861
ONDERHOUD BINNEN	UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, VOLLEDIG GEISOLEERD
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, AIRCONDITIONING, ZONNEPANELEN

PLATTEGROND



PLATTEGROND

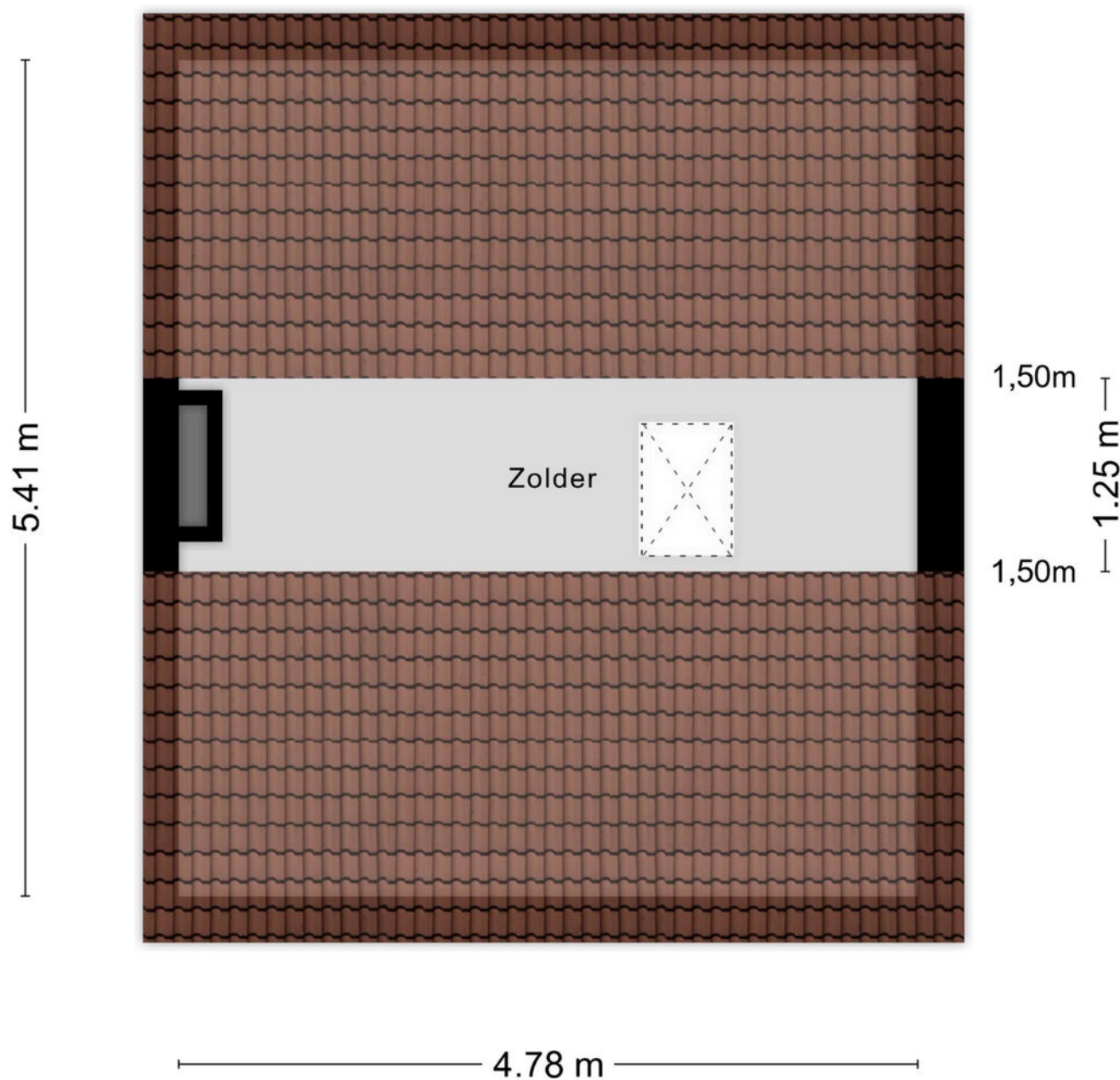


PLATTEGROND



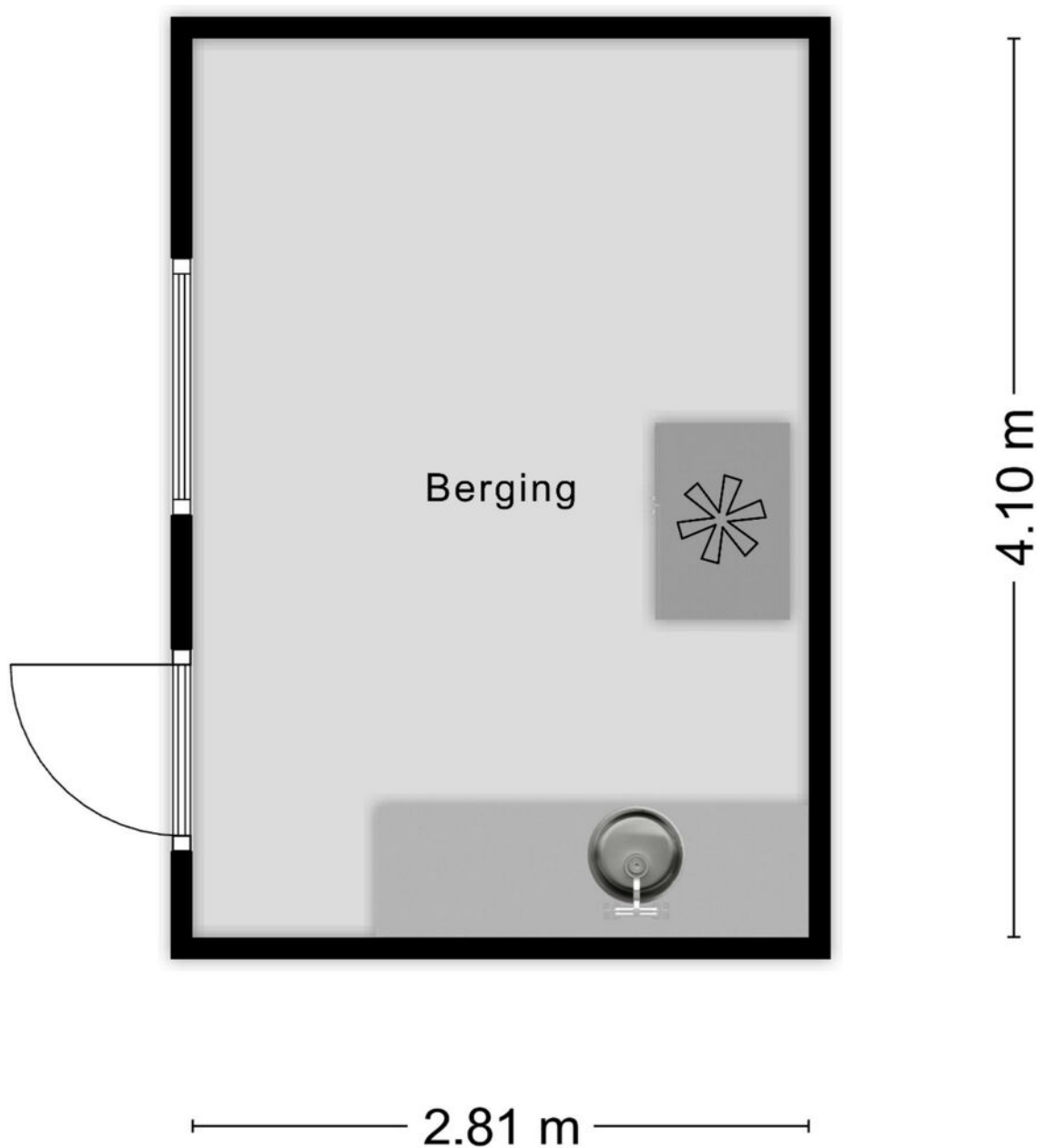
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 12132



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Gestel

C

3861

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontlenen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 – 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

