



WARANDE 46

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS: € 425.000 K.K.



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



Deze ruime eengezinswoning beschikt over vier slaapkamers, een aparte werkruimte en een groene achtertuin. De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt en biedt een goede basis voor kopers die de woning naar eigen wens willen moderniseren.

BOUWJAAR	1974
WOONOPPERVLAKTE	CA. 122 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	191 M ²
INHOUD	CA. 431 M ³
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	C
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 9 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	96 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

LIGGING



De woning is gelegen aan de Warande in Eindhoven, in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving waar geen doorgaand autoverkeer is. Op korte afstand bevindt zich het Eckart, met volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreatie. Daarnaast ligt op loopafstand het prachtige natuurgebied De Zegge, waar de Dommel doorheen stroomt en de karakteristieke Collse Watermolen te vinden is, een bijzonder mooi gebied om te wandelen en te genieten van de natuur. In de directe omgeving bevinden zich diverse sportfaciliteiten, waaronder een sportschool, golfclub, boogschietclub, tennisvereniging en voetbalclub.

Het centrum van Eindhoven is in ongeveer vijftien minuten per fiets bereikbaar en biedt een breed aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen. Supermarkt, kinderopvang en basisschool liggen op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs op korte fietsafstand te bereiken is. Daarnaast zijn er goede openbaarvervoersverbindingen met een bushalte op loopafstand en een treinstation op fietsafstand. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A2, A67 en A270.

INDELING

Begane grond



Entree

De woning is bereikbaar via de voortuin. In de voortuin bevindt zich tevens een berging. De hal biedt toegang tot de kruipruimte, meterkast en ruimte voor een kapstok. Vanuit de hal zijn de keuken en de eethoek aan de voorzijde van de woning bereikbaar.



Keuken

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is netjes uitgevoerd en beschikt over een koelkast met diepvriesvak, een 4-pits inductiekookplaat en een afzuigvoorziening. De spatwand is afgewerkt met vintage tegels. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek met een groot raam en zicht op de voortuin.







Woonkamer

De woonkamer is ruim en voorzien van vloerbedekking. Vanuit de woonkamer is er vrij uitzicht op de tuin. De ruimte beschikt over een schuifpui, inbouwspots en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Extra kamer

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een aparte kamer, momenteel in gebruik als werkruimte. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking en een groot raam.









Toilet

Vanuit de woonkamer is een hal bereikbaar met toegang tot het toilet. Het toilet is betegeld en voorzien van een hangcloset en fonteintje.

Tuin



De achtertuin is ruim en groen aangelegd met volwassen beplanting. De tuin is bereikbaar via de schuifpui vanuit de woonkamer en beschikt over een betegeld terras.



Erste vierdieping



De overloop is voorzien van vloerbedekking en geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, een wasruimte/berging en een ingebouwde kast. De overloop is verdeeld in twee delen en wordt gescheiden door een deur met ramen.

Wasruimte

In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-ketel (Intergas).





Slaapkamer 1 – voorzijde

Ruime slaapkamer aan de voorzijde met groot raam en vloerbedekking.





Slaapkamer 2 – achterzijde

Slaapkamer aan de achterzijde met groot raam en vloerbedekking.

Slaapkamer 3 – achterzijde

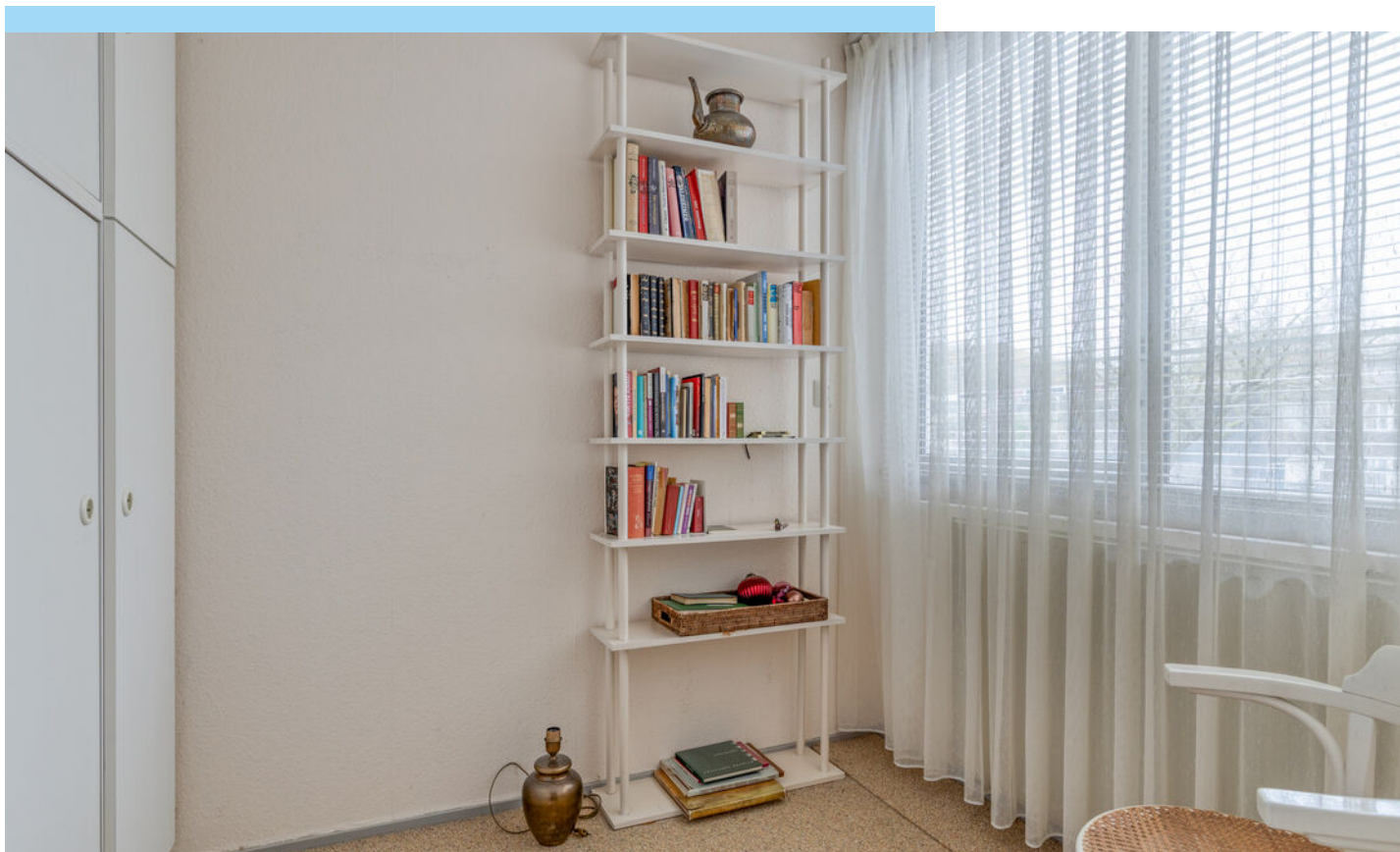
Eveneens een slaapkamer aan de achterzijde met groot raam en vloerbedekking.





Slaapkamer 4

Deze kamer is voorzien van een op maat gemaakte kast en vloerbedekking en is geschikt als werkkamer of inloopkast.





Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche met zitje, wastafel met meubel, hangcloset en designradiator.



Bijzonderheden



- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Autoluwe straat
- Vier slaapkamers
- Aparte werkruimte op de begane grond
- Groene achtertuin met volwassen beplanting
- Schuur in de voortuin
- De woning wordt verkocht door de erfgenamen, die de woning niet zelf hebben bewoond. De woning wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5641 PJ
KADASTRALE GEGEVENS	TONGELRE C 2880
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	PLAT DAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
VOORZIENINGEN	BUITENZONWERING, SCHUIFPUI, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



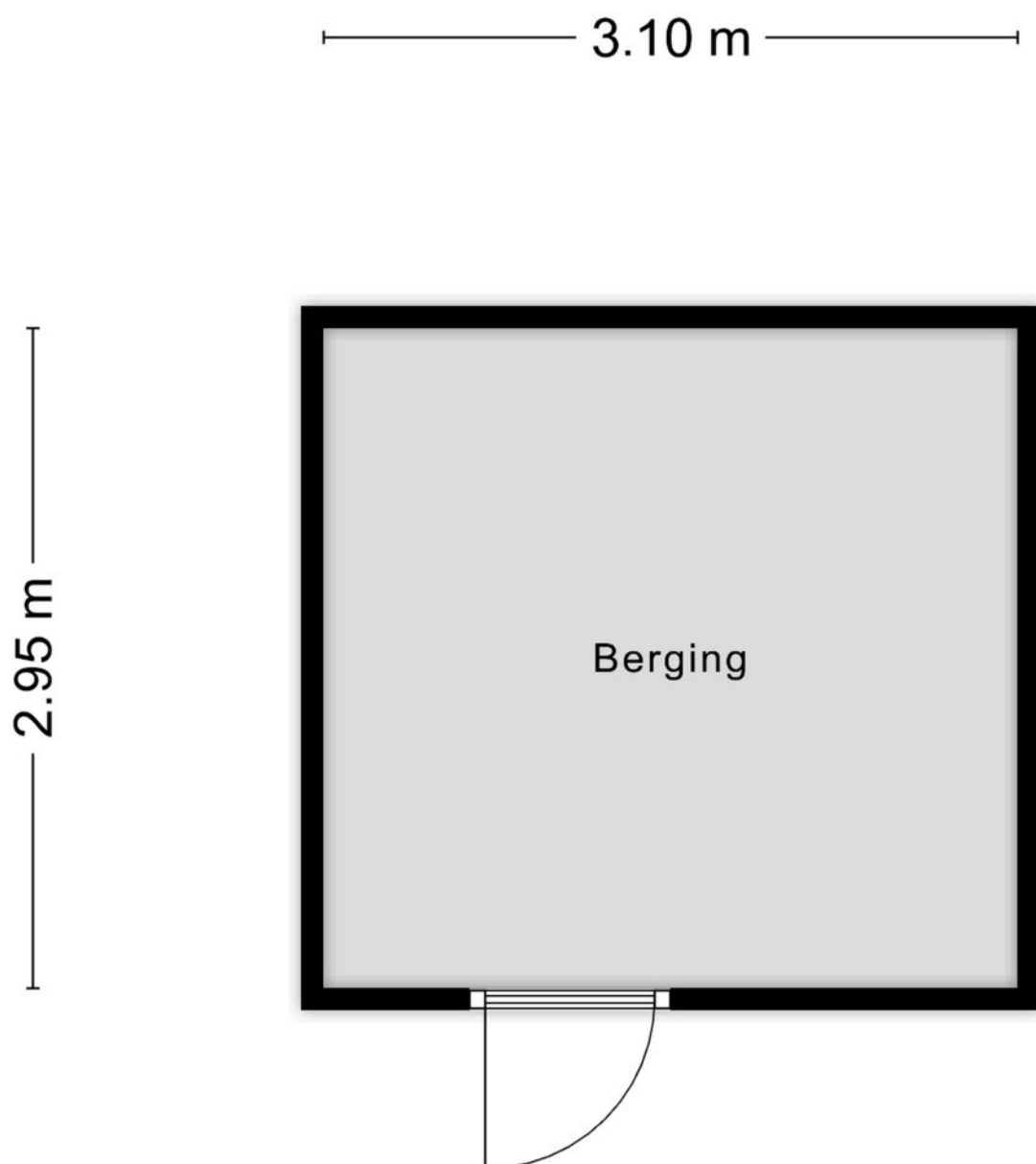
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

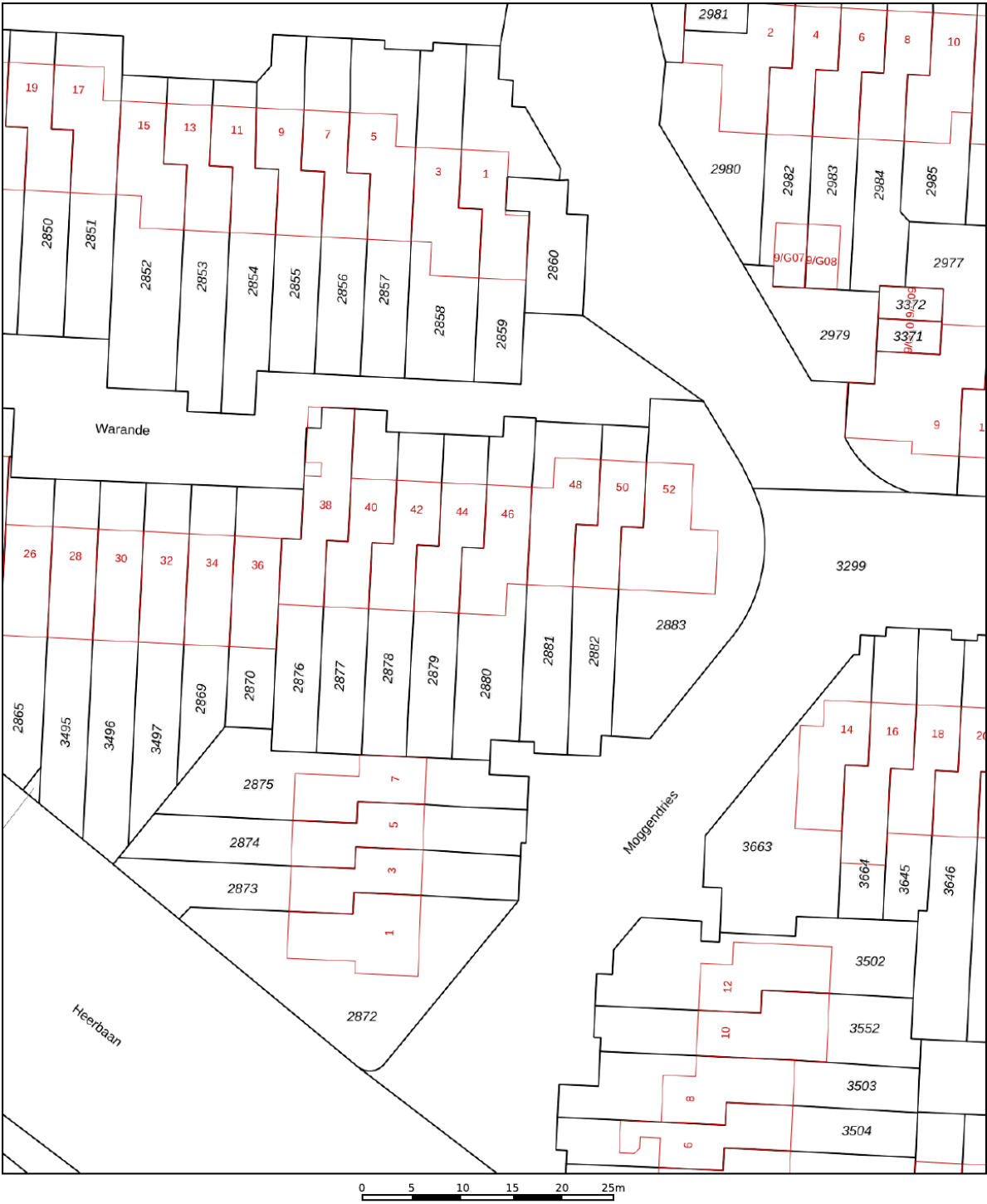


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: warande



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tongelre

C

2880

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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 bezichting 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 ontleen, 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

