

Violierstraat 25 Eindhoven



KENMERKEN EN GEGEVENS		
Bouw		Bijzonderheden: • Woonomgeving gekenmerkt door rust; • Bouwjaar 2010 & ca. 143 m² woonoppervlakte; • Perceeloppervlakte ca. 159 m²; • Ruimtelijkheid, comfort en multifunctioneel; • Tuin met oriëntatie op het oosten (grenzend aan afgesloten achterterrein uitsluitend toegankelijk voor bewoners); • Energielabel A.
Soort woonhuis	Tussenwoning	
Soort bouw	Eengezinswoning	
Bouwjaar	2010	
Soort dak	Zadeldak	
Oppervlakten en inhoud		
Wonen	143 m²	
Overige inpandige ruimte	0 m²	
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m²	
Externe bergruimte	9 m²	
Perceel	159 m²	
Inhoud	504 m³	
Indeling		
Aantal kamers	7	
Aantal woonlagen	3	
Energie		
Energielabel	A	
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr-glas	
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	
Buitenruimte		
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk	
Ligging achtertuin	Zuidoost	

Algemeen

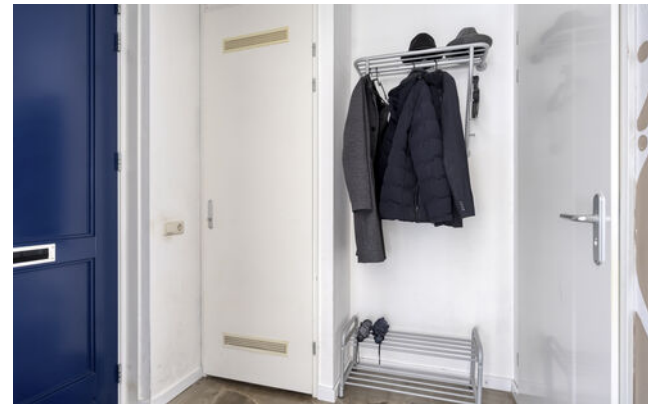
Aan de rand van de rondweg, op loopafstand van de binnenstad, het Stadswandelpark en diverse basisvoorzieningen. Midden in de stad kom je hier op een fijne plek in Stratum te wonen. Door de gunstige ligging aan de rondweg ben je net zo snel Eindhoven uit als in.

Welkom aan de Violierstraat 25! Ruimtelijk, comfortabel en rustig wonen op een veilige woonlocatie. Een genot voor natuurliefhebbers én actieve bewoners.

Een ruimtelijk ontwerp met oog voor detail en een doordacht design, waar alles draait om leefcomfort en lichtinval. De bouw van de woning dateert uit 2010 en wordt gekenmerkt door een energiezuinig karakter. De sfeervolle woning met een prettige balans tussen industriële elementen en warme materialen maakt deze woning bijzonder. De grote raampartijen in de achtergevel, het design van de eerste verdieping met vide én de stadstuin met terras zijn absolute pluspunten.



Begane grond - Entree



Een overdekte entree. Bij binnenkomst stap je de ontvangsthal binnen, die toegang biedt tot het gastentoilet, de meterkast en het woongedeelte.



Woon- en eetkamer



Het ontwerp van de begane grond draait volledig om de woonkeuken, versterkt door de lichtinval en het directe tuincontact. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde, zorgt voor ontspanning in de avond en is voorzien van een erker. Het open karakter van deze verdieping spreekt zeker aan en de woning biedt een fijne combinatie van ruimte en rust, bovendien voorzien van vloerverwarming.



Keuken

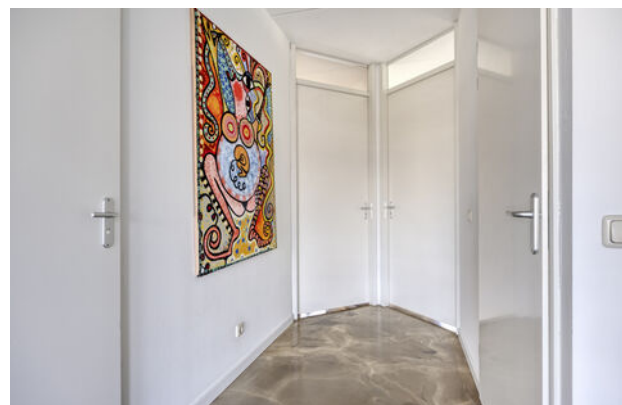
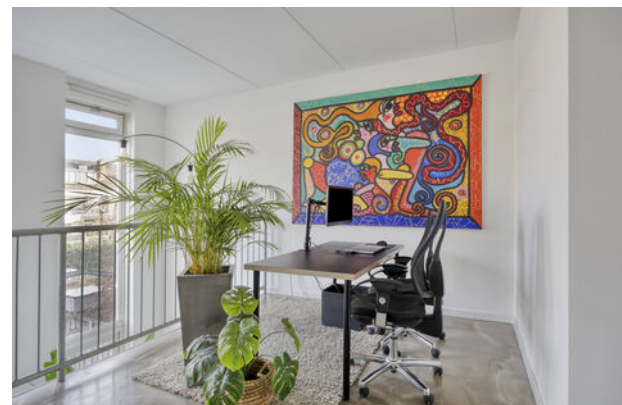


In de keuken draait het niet alleen om koken, maar ook om gezellig samen zijn; een prettig trefpunt waar je optimaal kunt genieten van de tuin. De woonkeuken van ca. 43 m² in rechte opstelling is voorzien van apparatuur, te noemen: 6-pits gaskookplaat en oven.

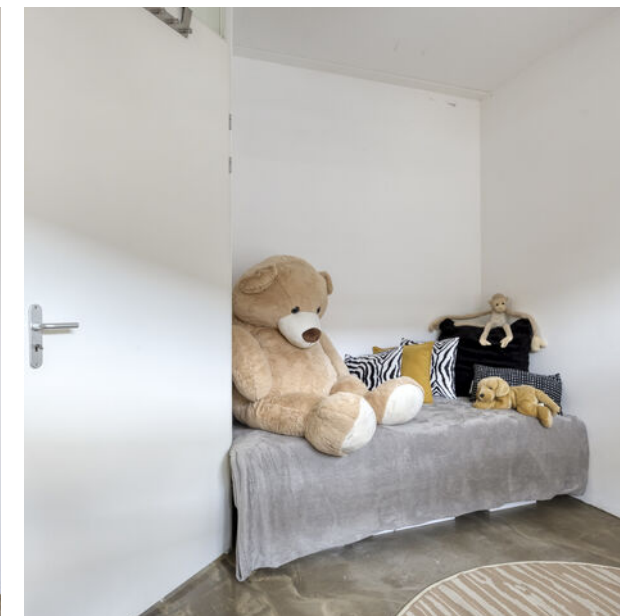


Eerste verdieping - Overloop

Een ruime overloop die overgaat in een multifunctionele ruimte, welke uitstekend te benutten is als werk- of kantoorruimte. Wat deze verdieping extra bijzonder maakt is de vide, die zorgt voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel en een mooie verbinding met de begane grond. De vide wordt versterkt door de grote raampartijen aan de achterzijde, wat zorgt voor veel licht en een open sfeer.



Slaapkamers & wasruimte



Verder bevinden zich op deze verdieping twee slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. Deze wasruimte kan tevens uitstekend worden gebruikt als praktische inloopkast.

Badkamer



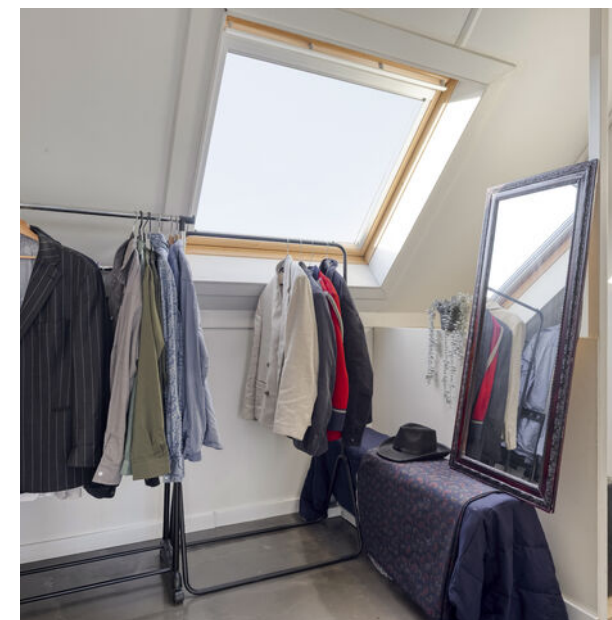
De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.



Tweede verdieping - Slaapkamers & technische ruimte



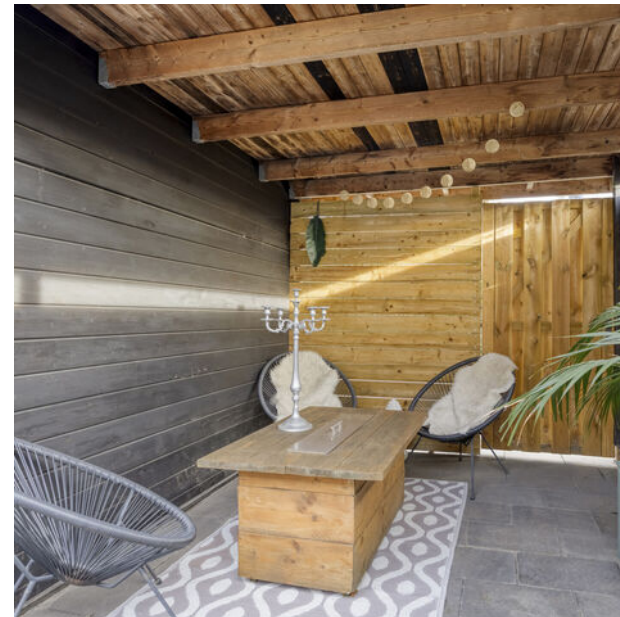
De overloop op de tweede verdieping loopt over in een slaapkamer met toegang tot een dakterras (oosten). Verder biedt deze verdieping nog toegang tot twee (kleine) slaapkamers en de technische ruimte, voorzien van de cv-ketel (2010, eigendom).



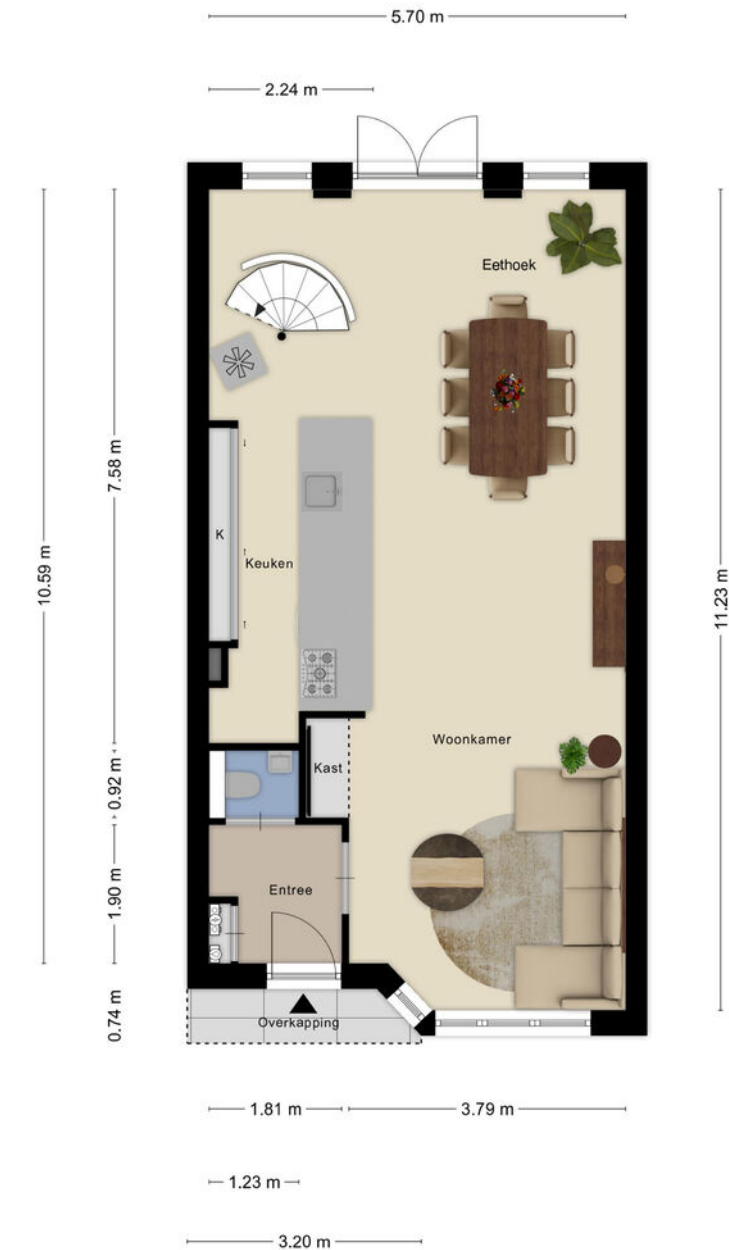
Achtertuintuin



De achtertuin is gesitueerd op het oosten. Een goed onderhouden en verzorgde tuin, voorzien van verschillende zitmogelijkheden, plantenborders en een achteromgang. De tuin grenst aan een afgesloten achterterrein dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Achter in de tuin bevindt zich een berging met overkapping. Kortom, een tuin die je laat ontsnappen aan de drukte van de stad en laat genieten van het groen.



Plattegrond

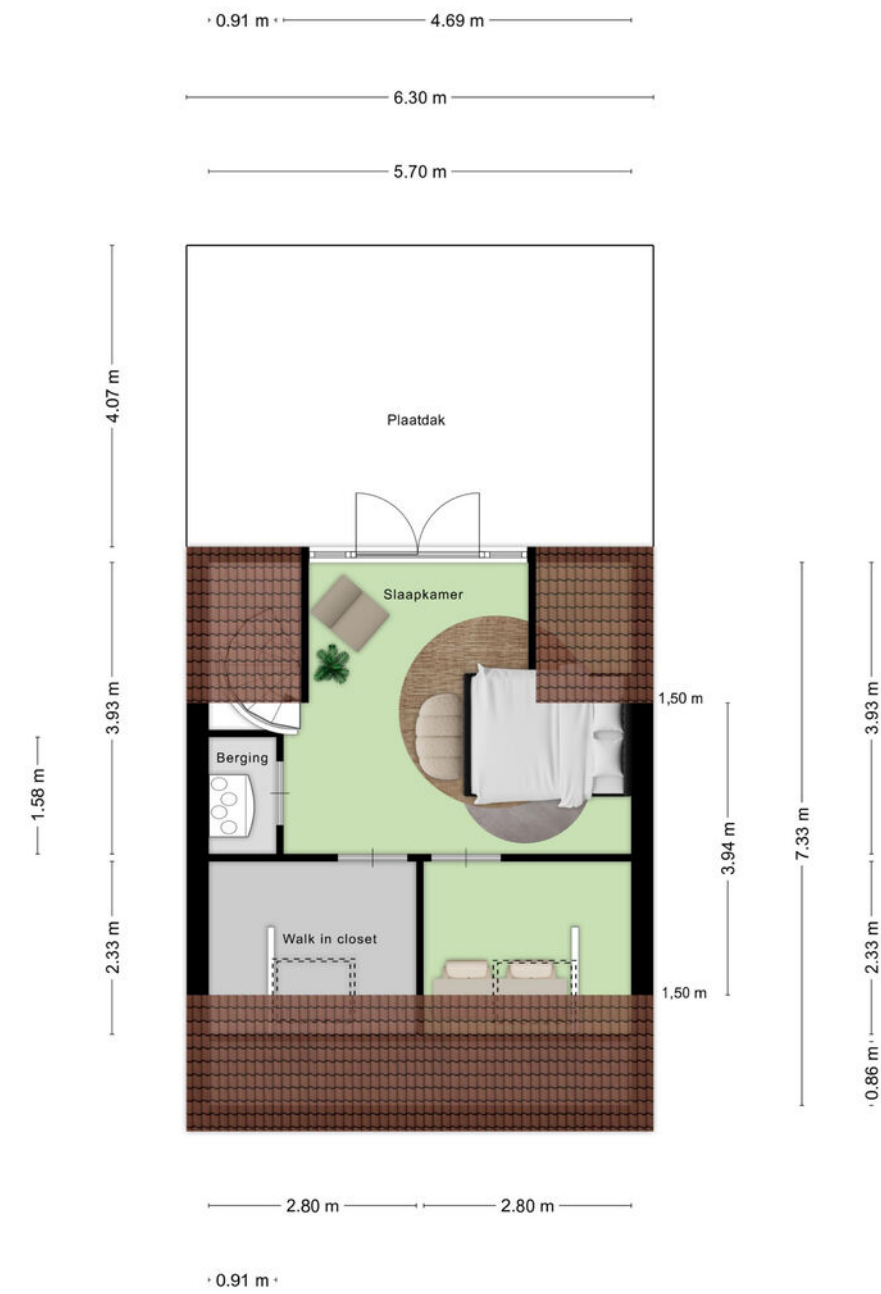


Plattegrond



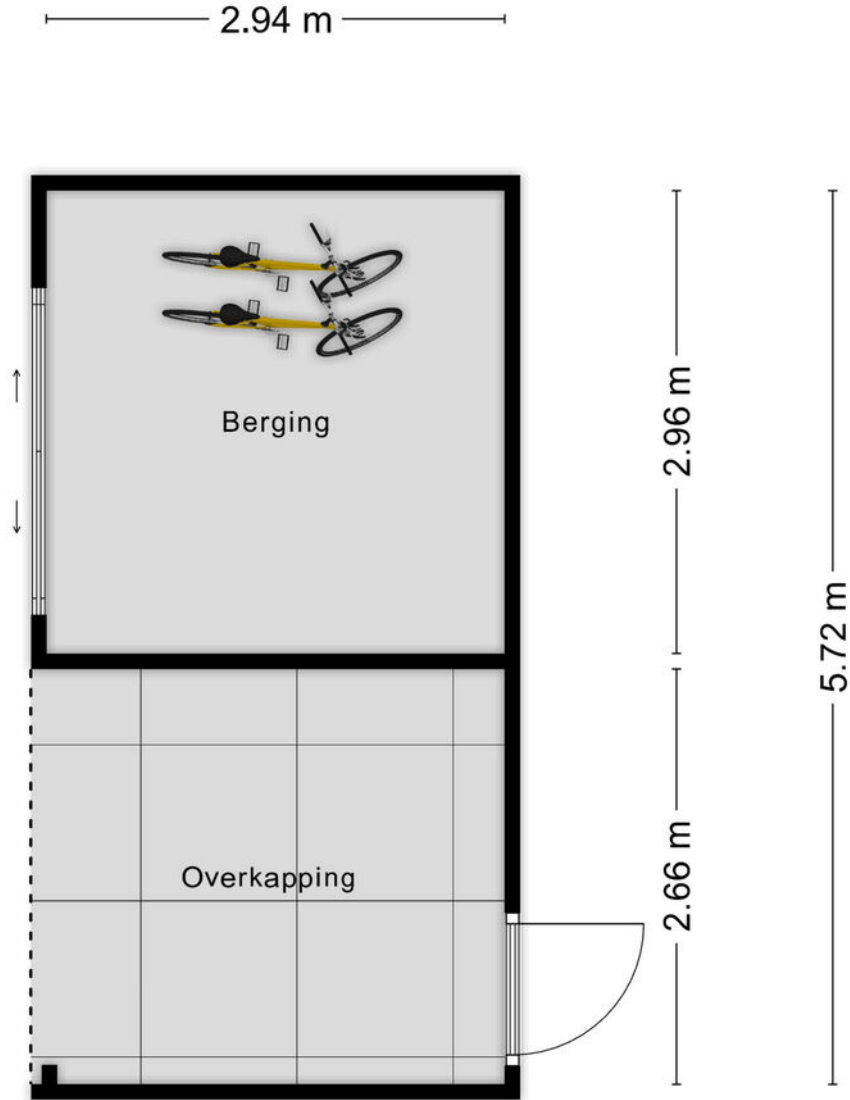
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
Verlichting, te weten:		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- losse (hang)lampen	X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:		
-		X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:		
- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X	
- rolgordijnen		X
- (losse) horren/rolhorren		X
Vloerdecoratie, te weten:		
- vloerbedekking/parketvloer		X
- laminaat/tegels/houten vloer		X
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel		X
Radiatorafwerking		X
Overig, te weten:		
- spiegelwanden		X
- schilderij ophangstelsysteem		X
Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)		X

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:		
- oven	X	
-		X
Toilet met de volgende toebehoren:		
- toiletrolhouder/toiletborstel		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- wastafelmeubel	X	
- planchet		X
- toiletrolhouder/toiletborstel		X
- Sauna met toebehoren		X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
Schotel/antenne		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
Screens/rolluiken		X
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	
Warmwatervoorziening, te weten:		
- boiler/close-in boiler/geiser		X
Airconditioning met toebehoren		X
Isolatievoorzieningen, te weten:		

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating		X		
Verlichting/installaties				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vlaggemast				X
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas		X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
Overig tuin				
-				X
Overig				
-				X
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)				
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.



Maarten Schloen
06-57097862
maarten@vbtmakelaars.nl

Violierstraat 25

Eindhoven

BELANGRIJK:

• Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.

• Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.

• Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

• Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

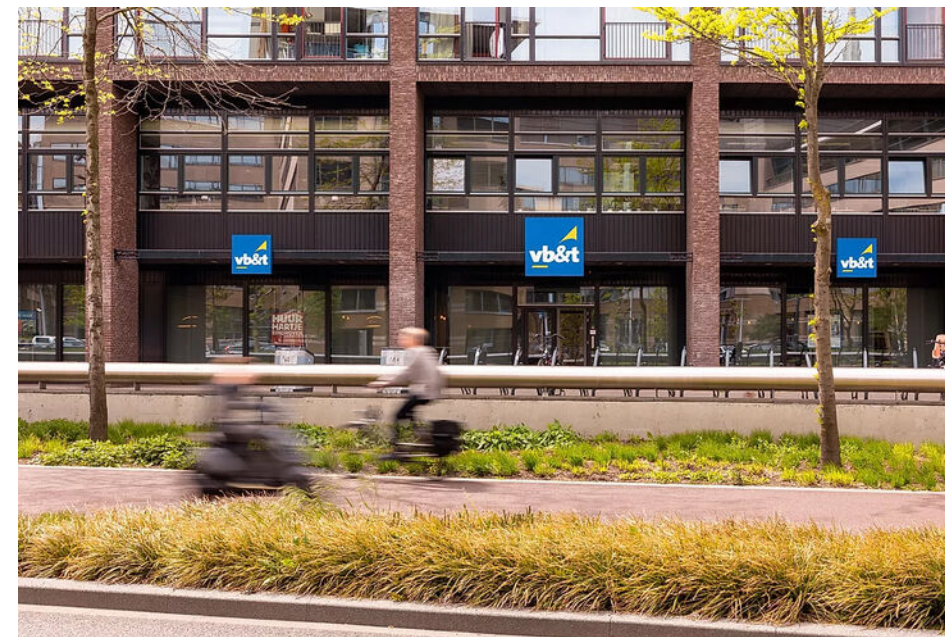
• De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Sonniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.



Deze brochure 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, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Eindhoven
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven
T 040-2696949
E eindhoven@vbtmakelaars.nl
W www.vbtmakelaars.nl

