



CHOPINLAAN 76

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



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



Aan de Chopinlaan 76 woon je in het populaire en groene stadsdeel Gestel, met winkels, scholen en parken op korte afstand. Deze instapklare gezinswoning beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een ruime tuin.

BOUWJAAR	1959
WOONOPPERVLAKTE	CA. 103 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	140 M ²
INHOUD	CA. 361 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	A
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 9 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	64 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

LIGGING



Chopinlaan 76 is gelegen in de wijk Gestel, een gewilde en groene woonomgeving aan de zuidwestkant van Eindhoven. De ligging is bijzonder gunstig: op loopafstand vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en gezellige eetgelegenheden. De nabijheid van de Franz Leharplein met winkels voor de dagelijkse boodschappen maakt het extra praktisch wonen. Daarnaast liggen er parken op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen (o.a. de Rondweg en A2/A67) ben je snel onderweg richting het centrum of andere steden. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes in de directe omgeving. Kortom: een rustige, kindvriendelijke buurt met volop voorzieningen én een uitstekende bereikbaarheid.

INDELING

Begane grond



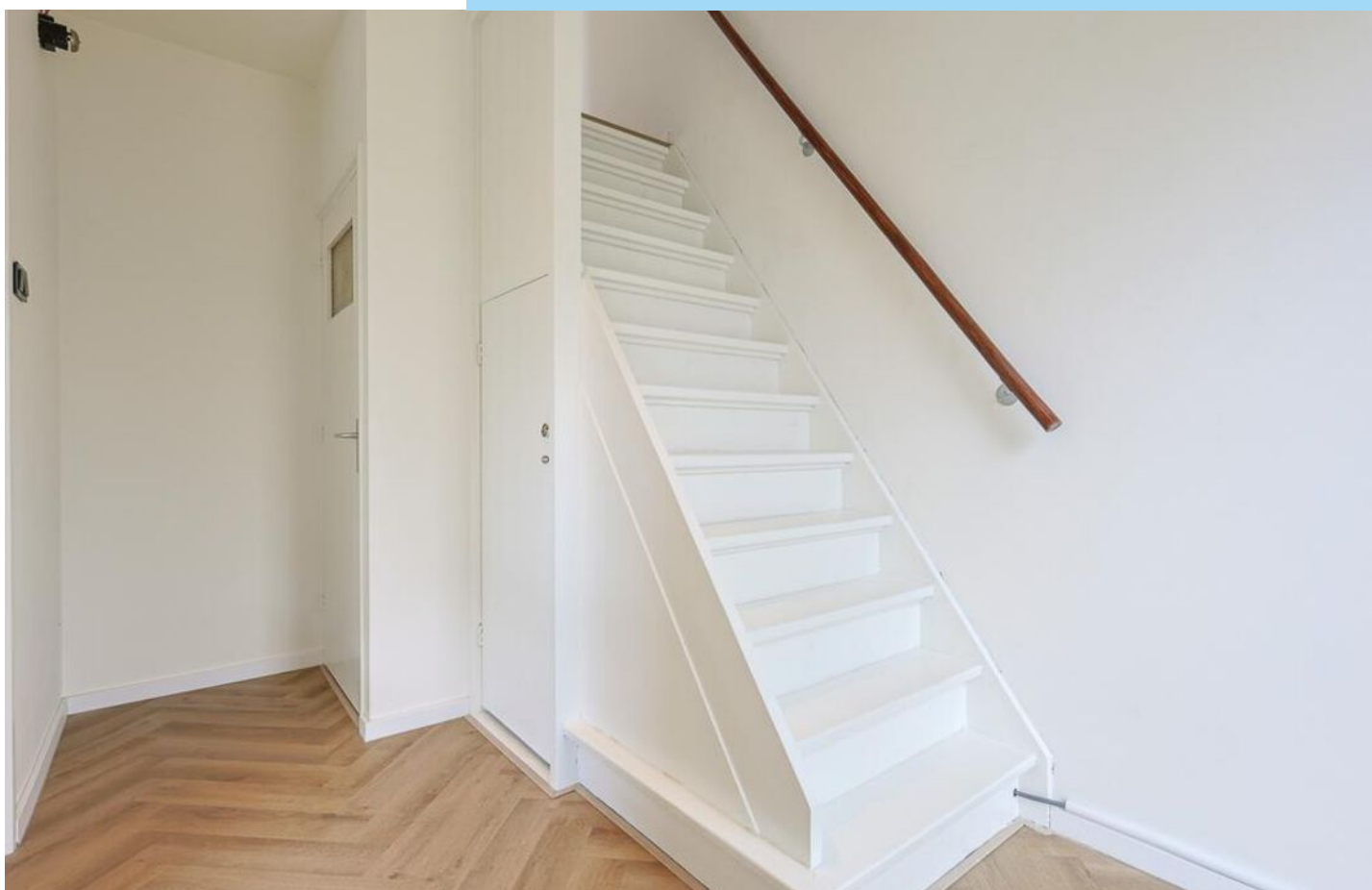
Entree

U komt binnen in een ruime, lichte hal met een visgraat pvc vloer. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de kelder, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. Door de grote raampartij is er direct zicht op de woonkamer en komt er veel licht binnen. In de kelder bevindt zich de meterkast, gas en wateraansluiting en is er ruimte voor extra berging.



Toilet

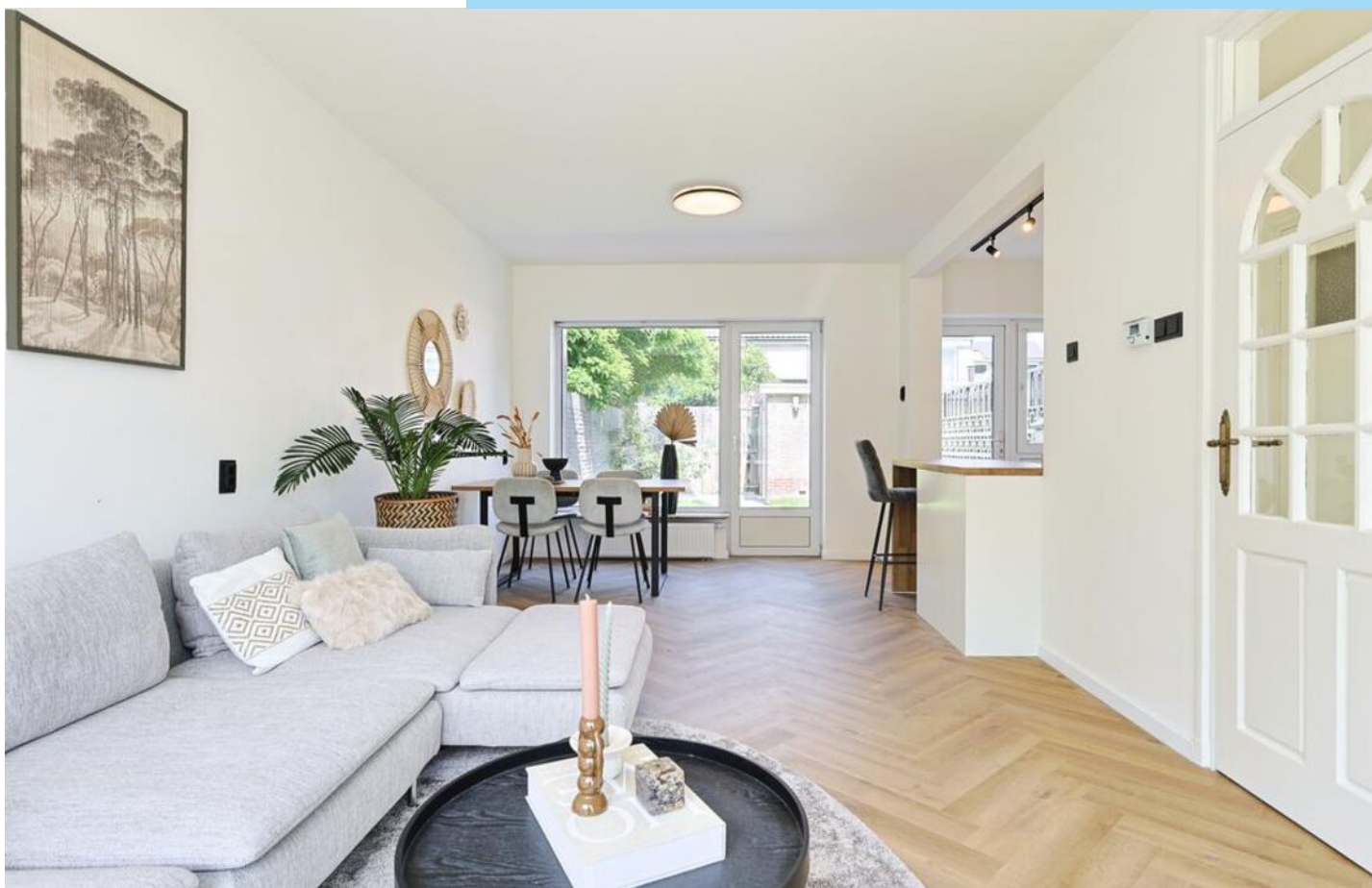
Het toilet is vernieuwd in 2024 en volledig betegeld. Voorzien van een hangend closet, fonteintje en mechanische ventilatie. Een verzorgde en moderne ruimte.





Woonkamer

Lichte en ruime woonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Er is een open verbinding met de eethoek en keuken, wat zorgt voor een prettige indeling. Aan de achterzijde bieden twee losse deuren toegang tot de tuin. De zonluifel aan de voorzijde zorgt voor extra comfort op zonnige dagen.







Keuken

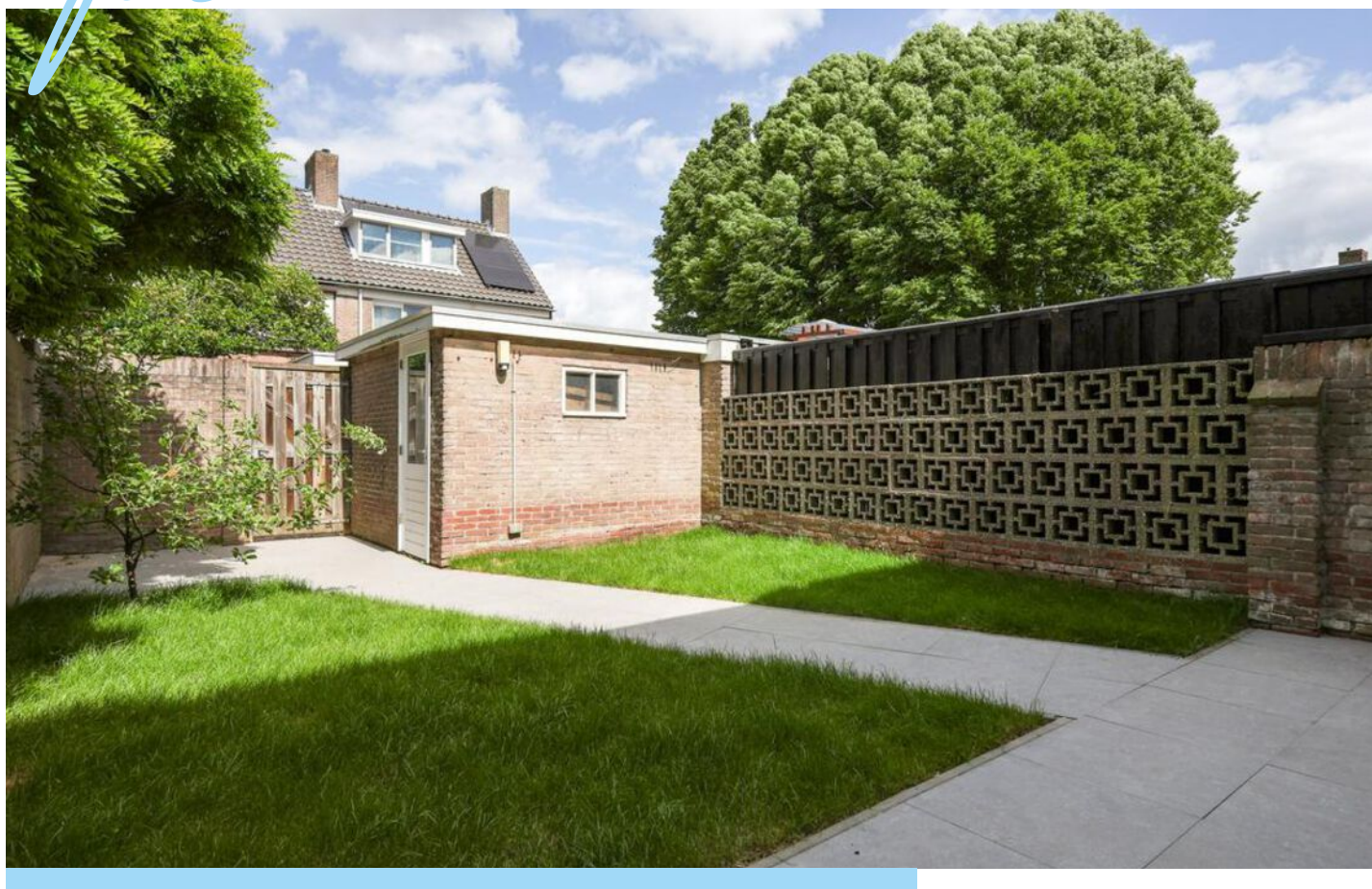
De keuken is in 2025 vernieuwd en modern uitgevoerd. Centraal staat een schiereiland met barfunctie, voorzien van een kookplaat en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een ingebouwde koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin via een deur, en het extra raam zorgt voor aangename lichtinval.







Tuin

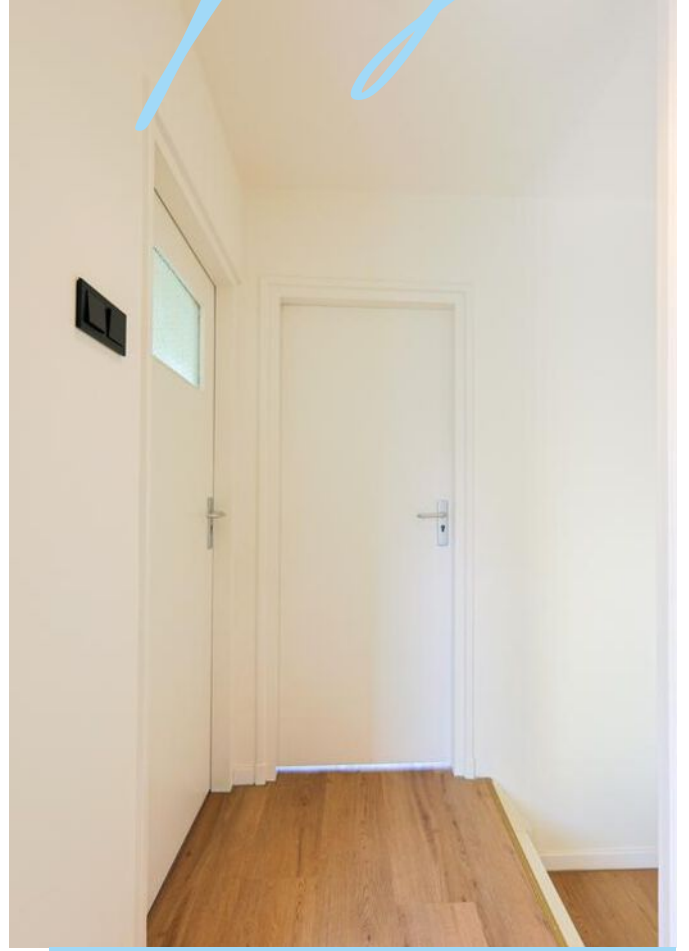


De achtertuin is deels betegeld en deels voorzien van gras, en bereikbaar via twee losse deuren. De tuin is ruim opgezet en beschikt over een praktische berging met raam en elektra. Er is een achterom aanwezig, evenals een buitenkraan met afvoerputje.





Erste verdieping

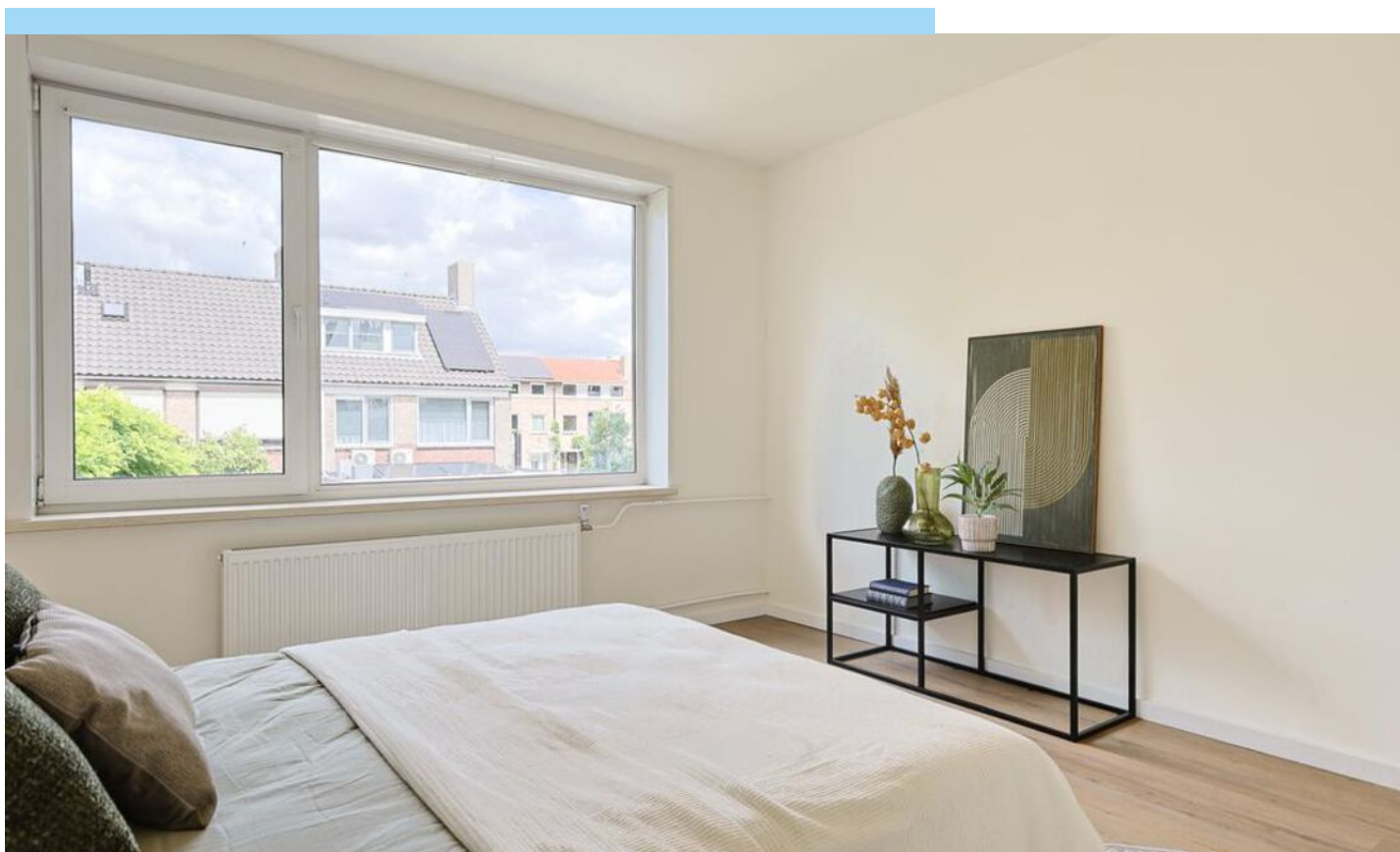


De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping. Alle ruimtes zijn voorzien van een nette pvc vloer.



Slaapkamer 1

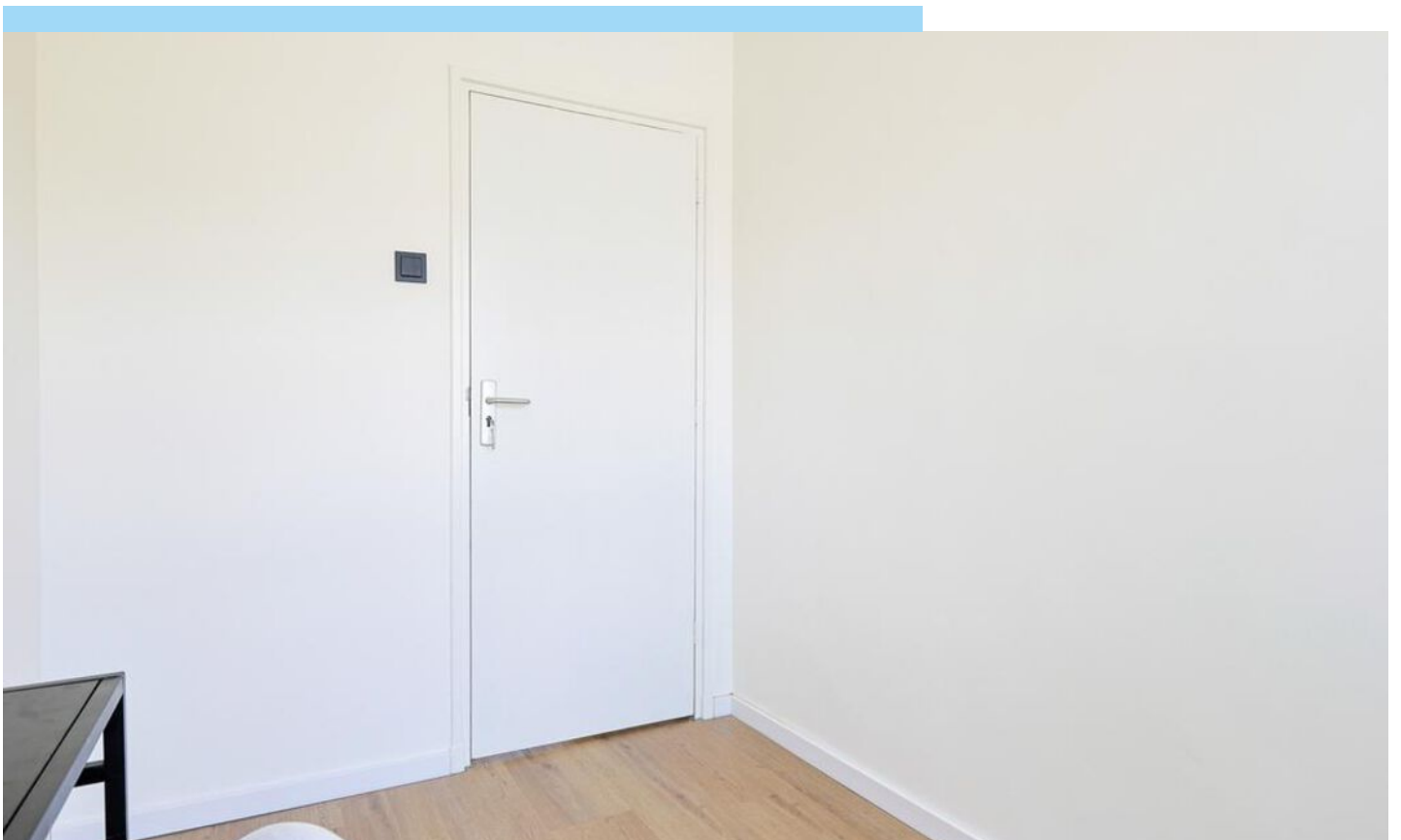
Deze royale slaapkamer is gelegen aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over een grote raampartij dat zorgt voor veel lichtinval en een fijn uitzicht op de tuin.





Slaapkamer 2

Aan de achterzijde vindt zich de tweede slaapkamer, nu ingericht als kantoor. Ook deze kamer beschikt over een grote raampartij waardoor veel licht binnen komt.





Slaapkamer 3

Deze ruime en lichte slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is eveneens voorzien van een grote raampartij.





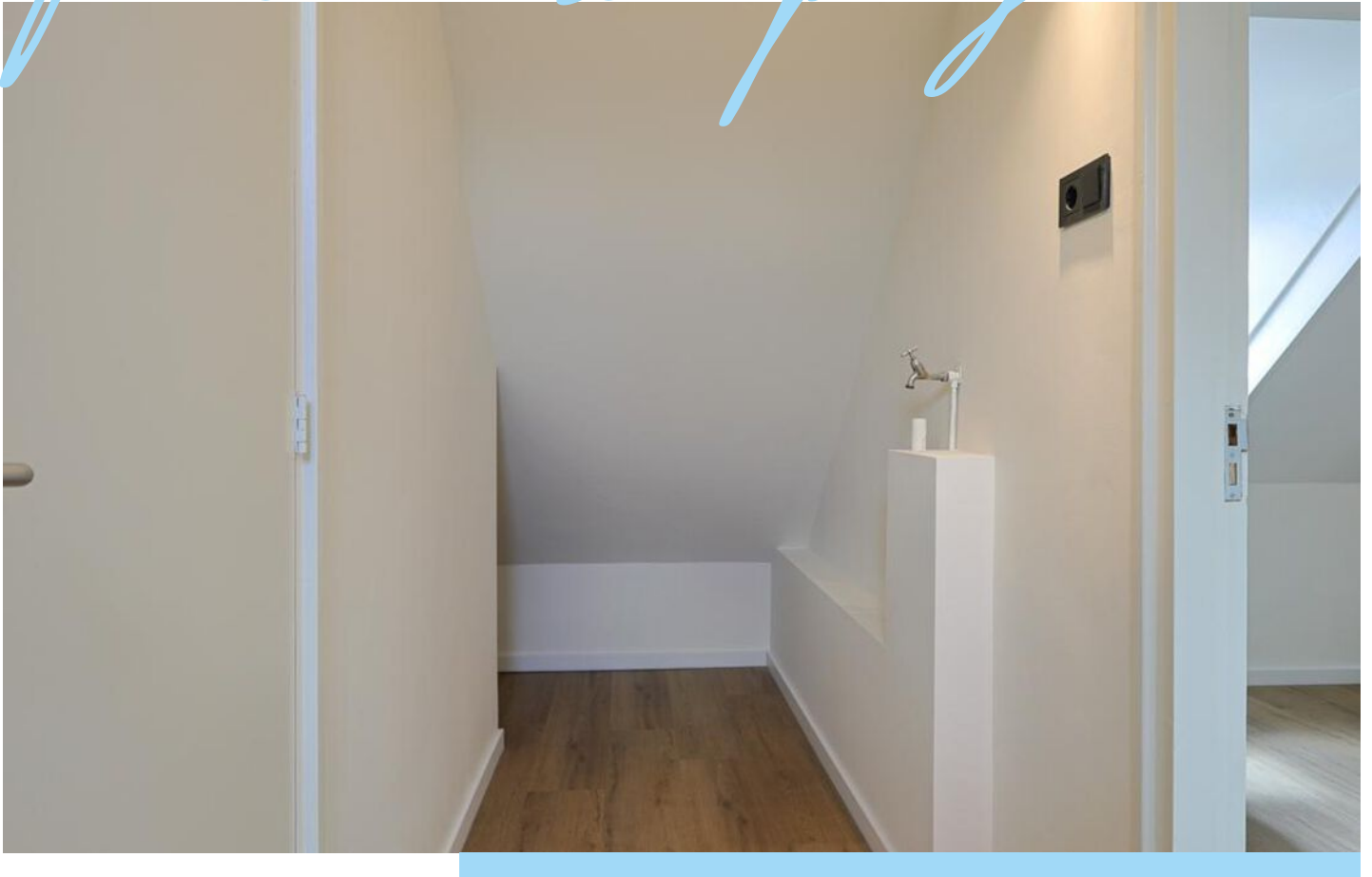
Badkamer

Geheel betegeld en vernieuwde moderne badkamer in 2024. Voorzien van een inloopdouche, een wastafel met meubel, ventilatie en grote ramen die zorgen voor veel daglicht.

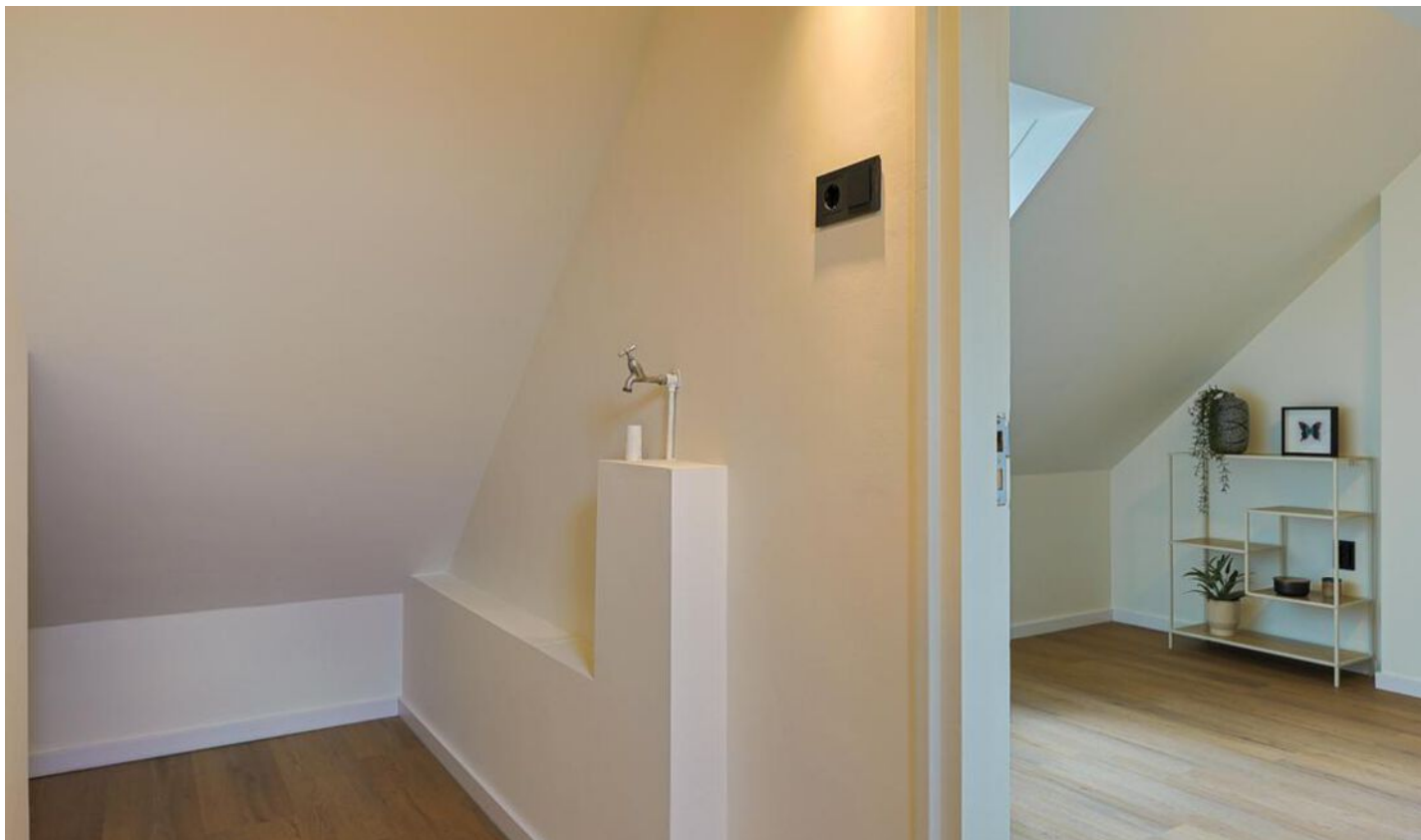




Tweede verdieping

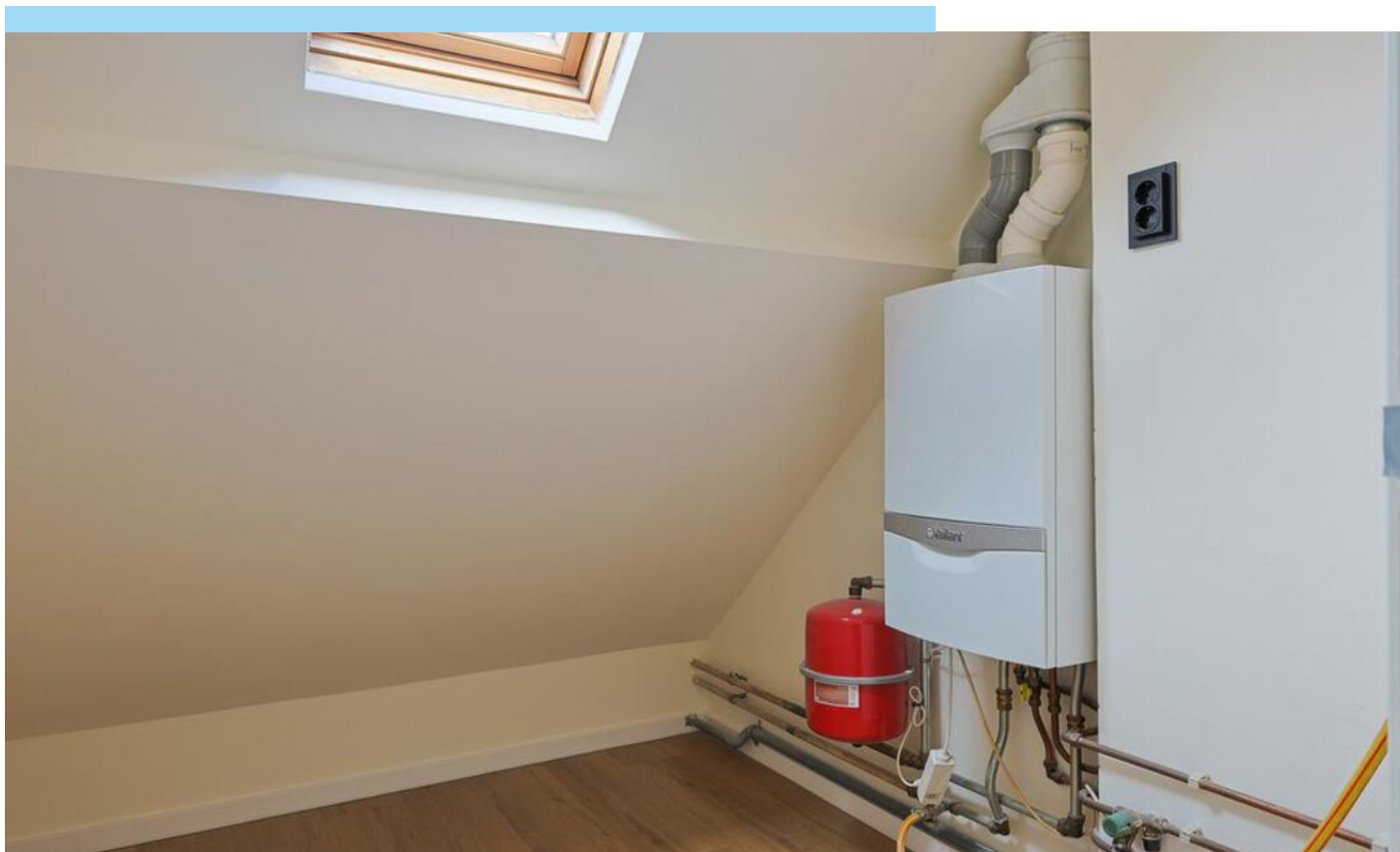


Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, over de gehele verdieping ligt een lichte pvc vloer. Vanuit hier heeft u toegang tot de vierde slaapkamer en de stookruimte.



Stookruimte

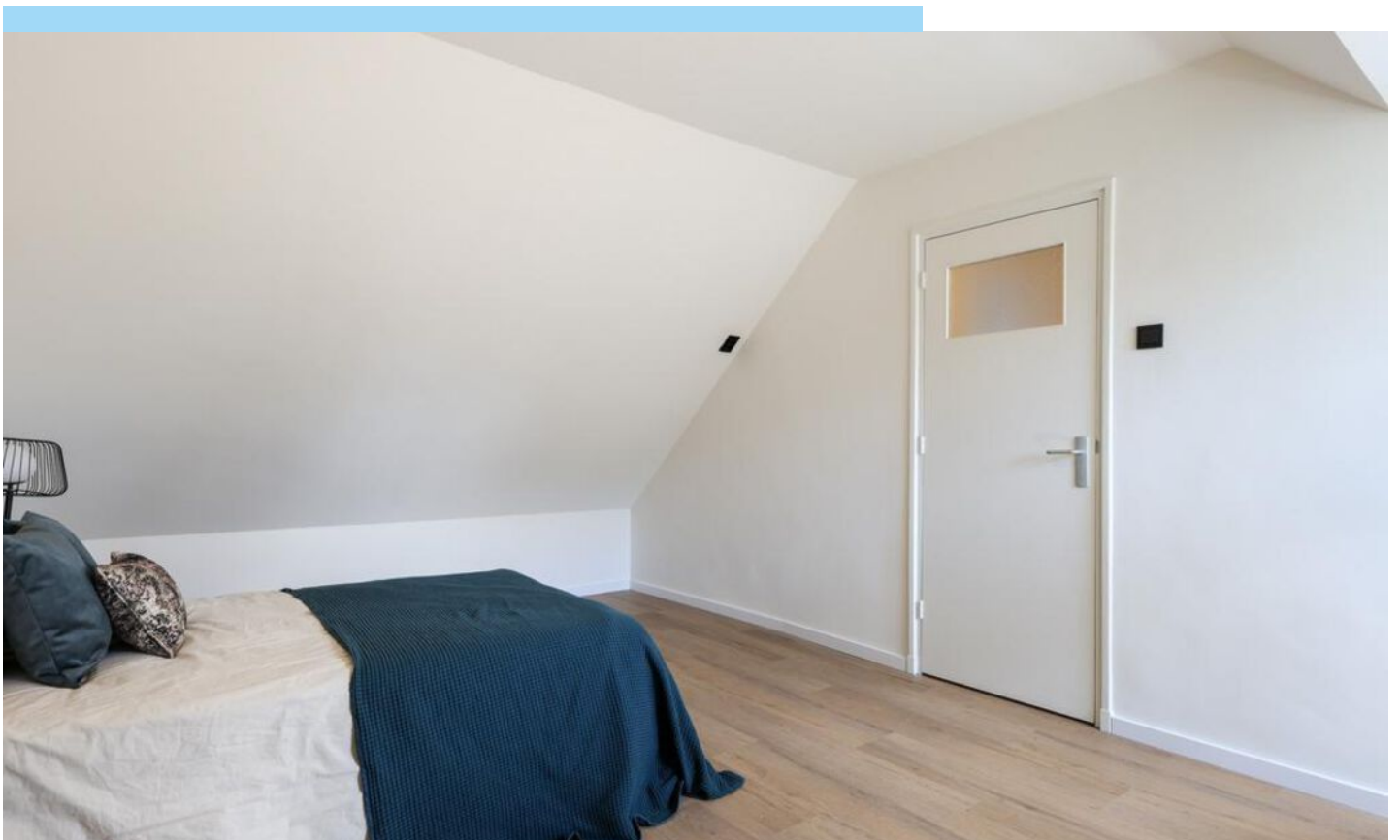
Deze ruimte is voorzien van een dakraam, herbergt de cv-installatie en biedt daarnaast veel opbergruimte onder het schuine dak.





Slaapkamer 4

Ruime slaapkamer met dakkapel, veel daglicht en diverse indelingsmogelijkheden.

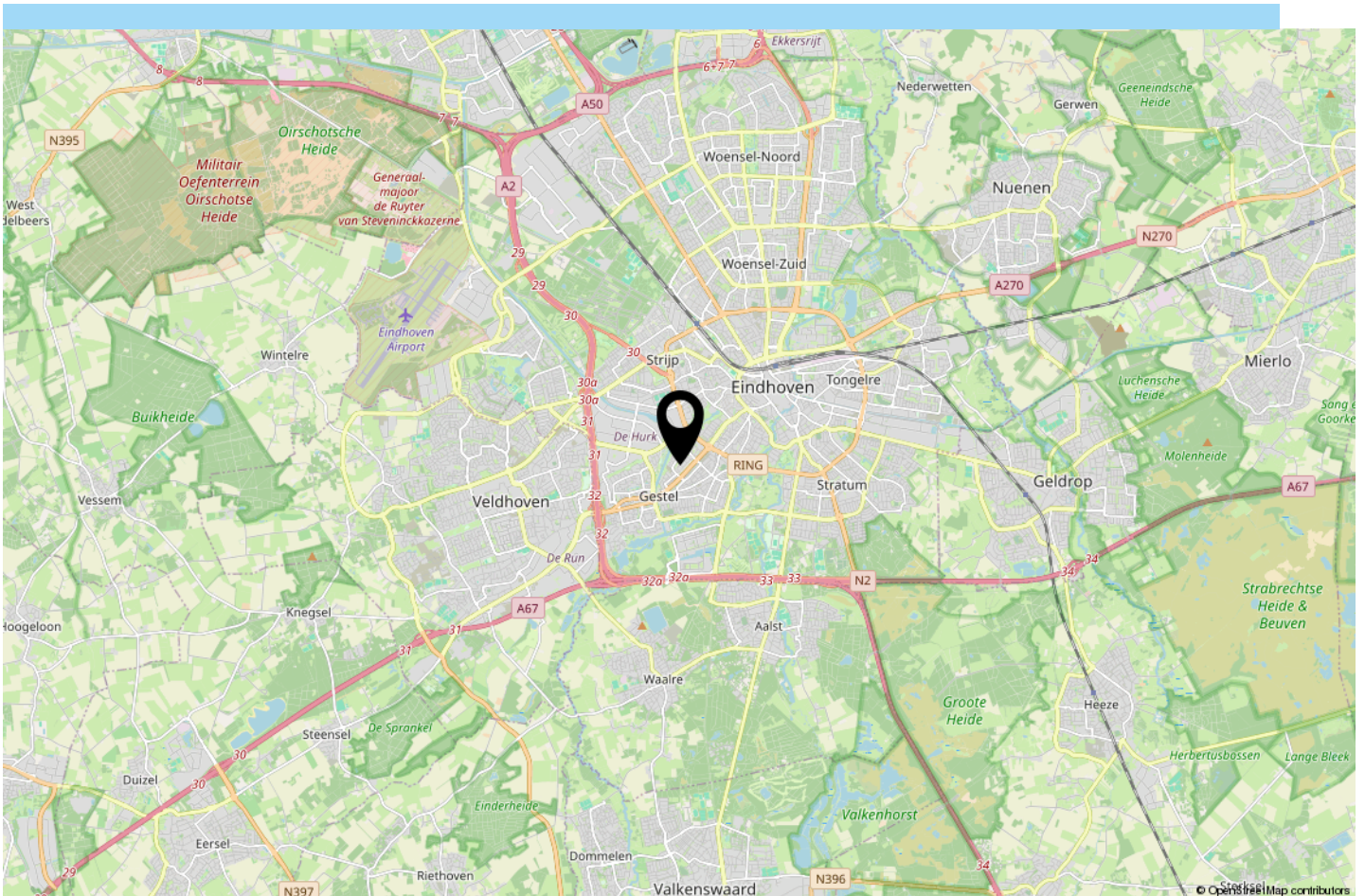
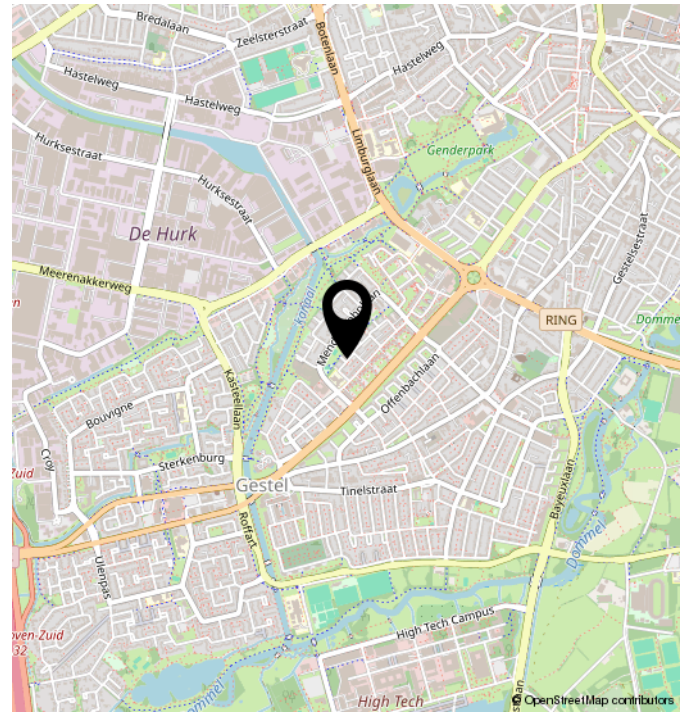
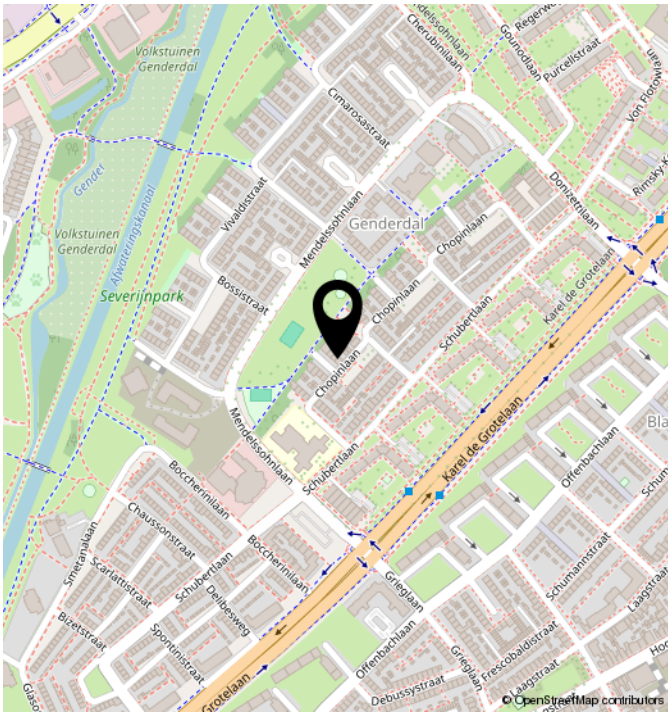


Bijzonderheden



- Nieuwe keuken (2025) met schiereiland en moderne inbouwapparatuur
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2024
- 13 zonnepanelen met micro-omvormers
- Instapklare woning met nette afwerking
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime voor- en achtertuin met achterom, buitenkraan en berging met elektra
- Volledig geïsoleerd
- Gelegen in het rustige en groene stadsdeel Gestel, nabij winkels, scholen en uitvalswegen
- Veel natuurlijk lichtinval door grote raampartijen
- 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.

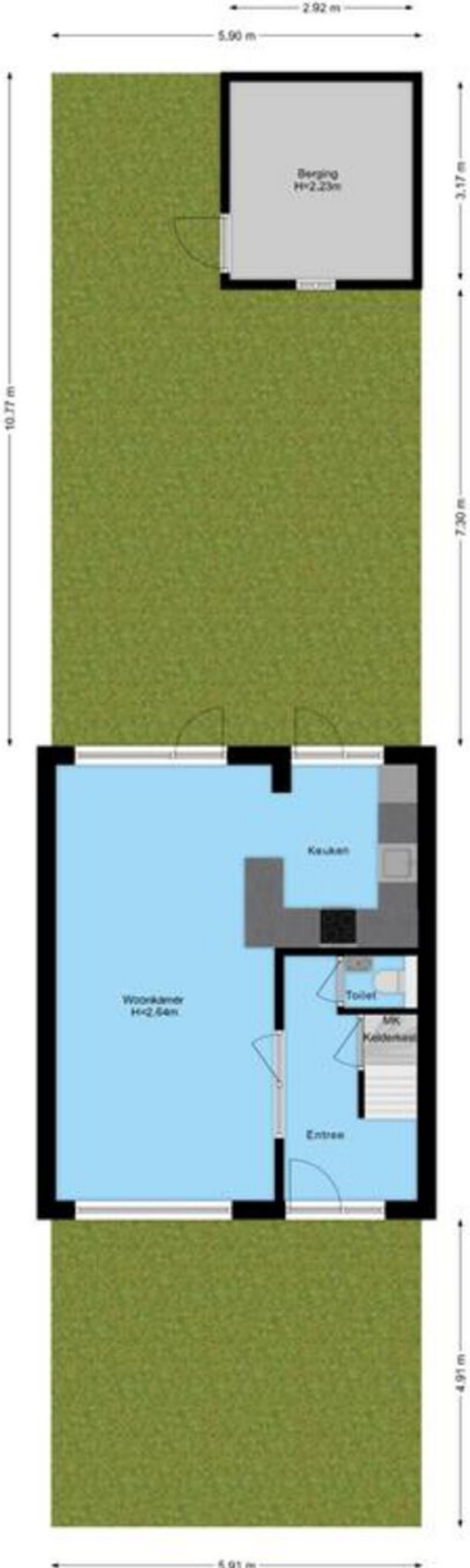
LOCATIE OP DE KAART



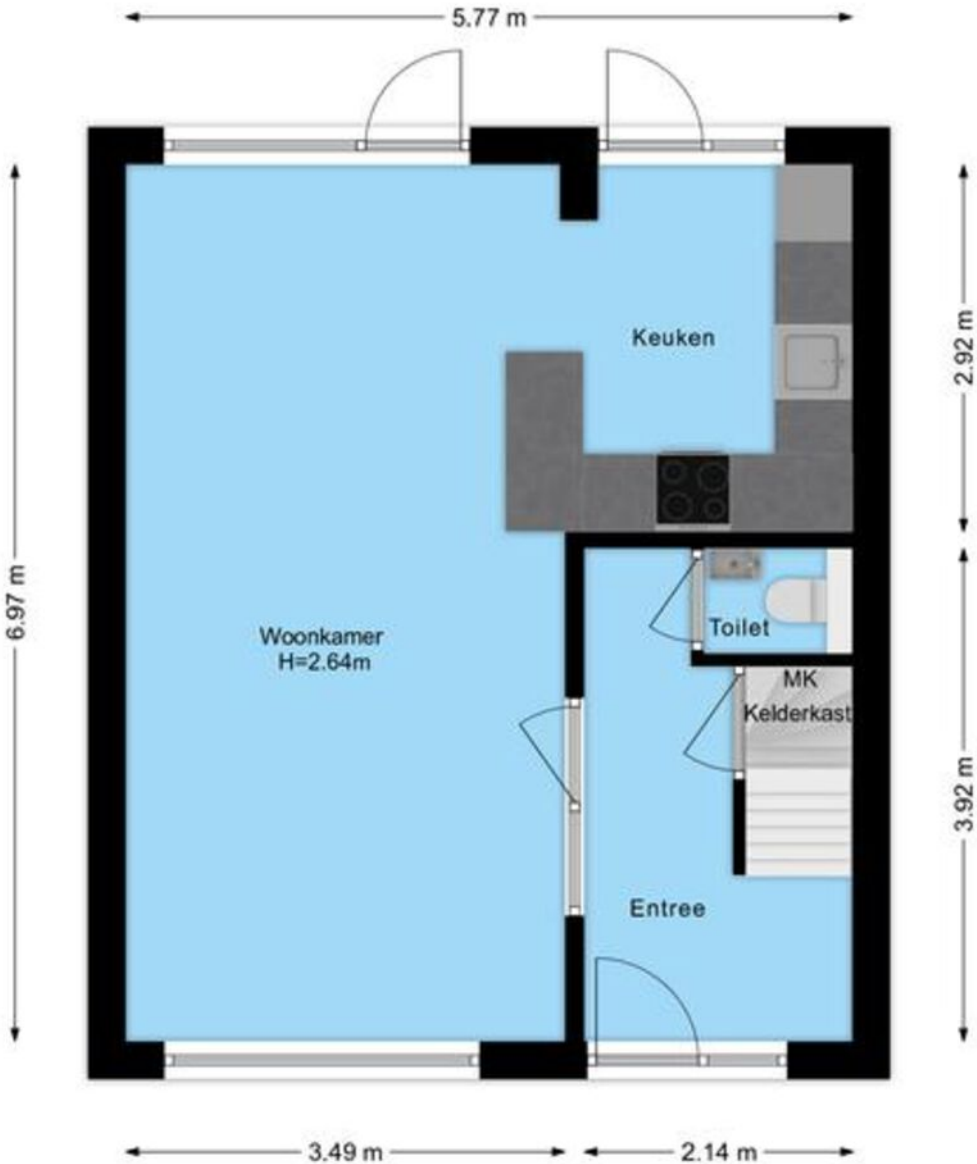
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5653 EX
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 2275
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	DAKISOLATIE, HR GLAS
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, ROLLUIKEN, DAKRAAM, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE

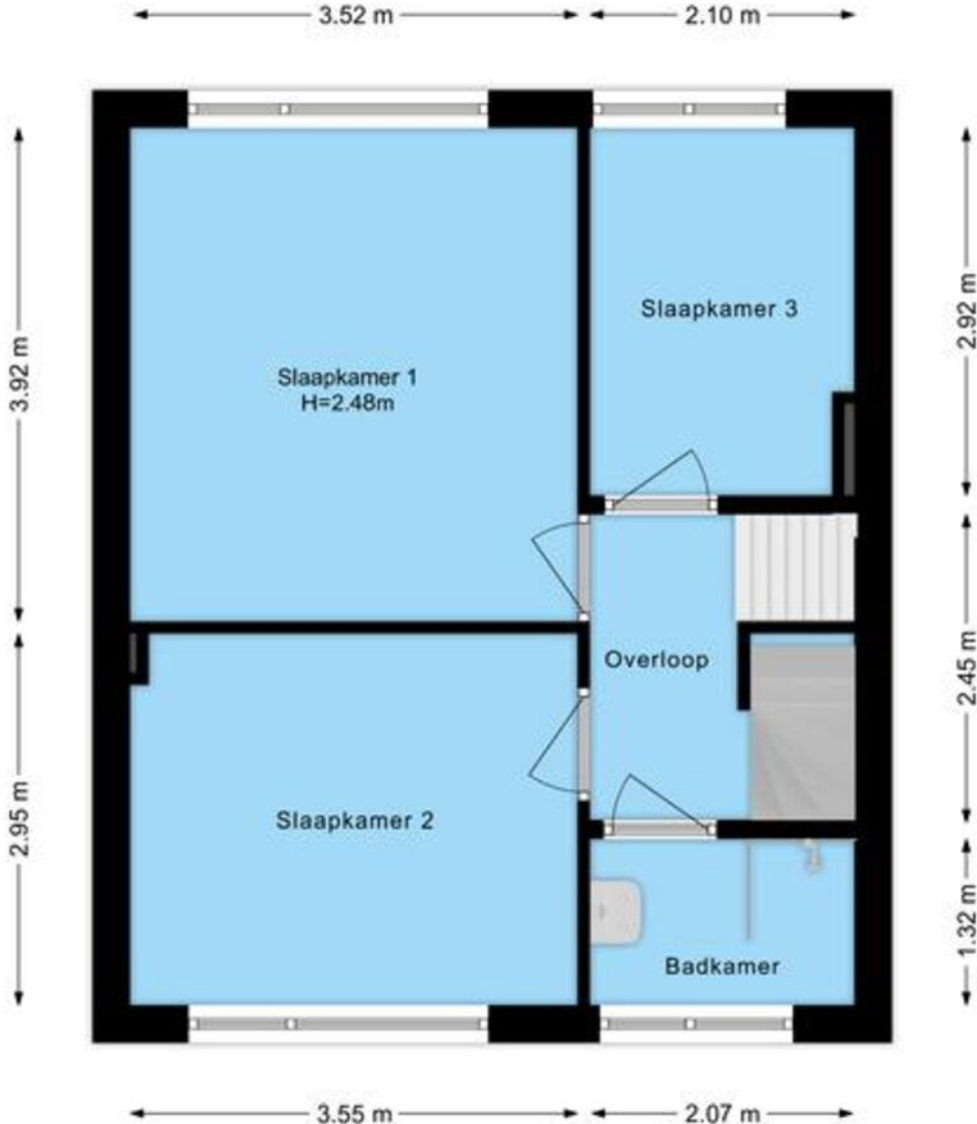
PLATTEGROND



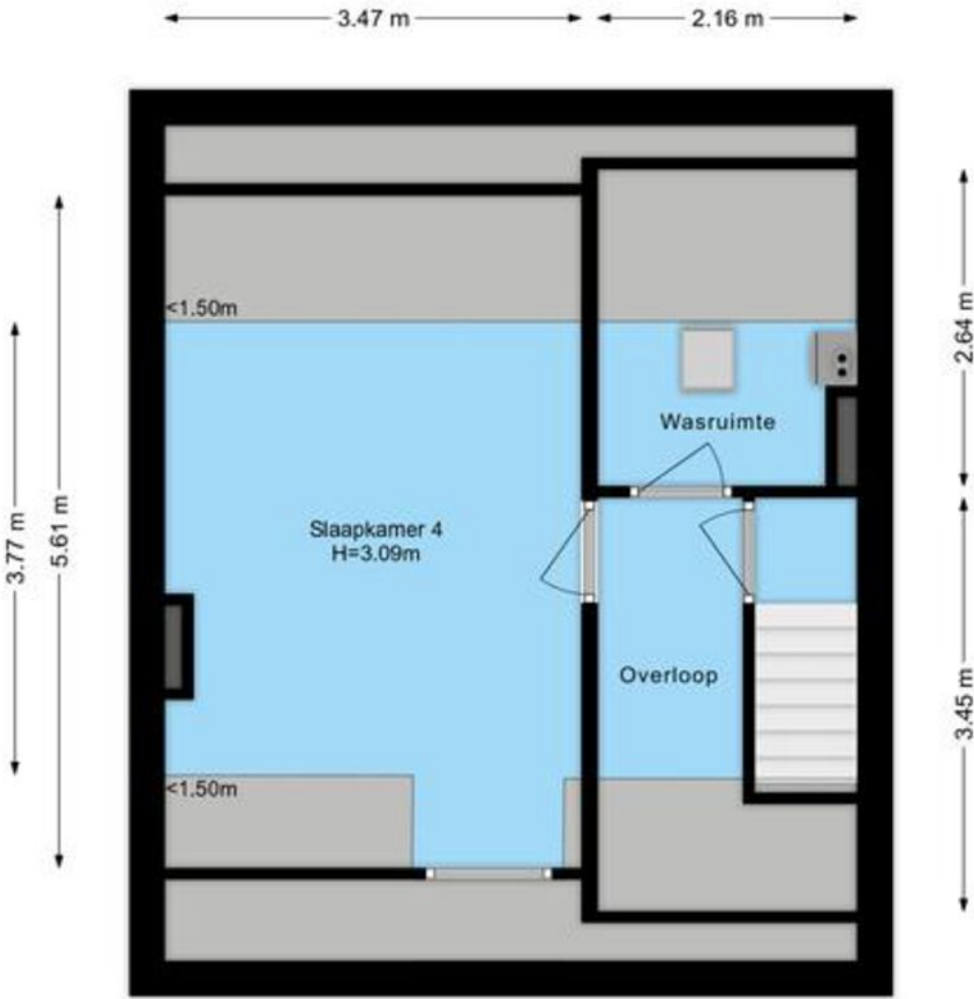
PLATTEGROND



PLATTEGROND



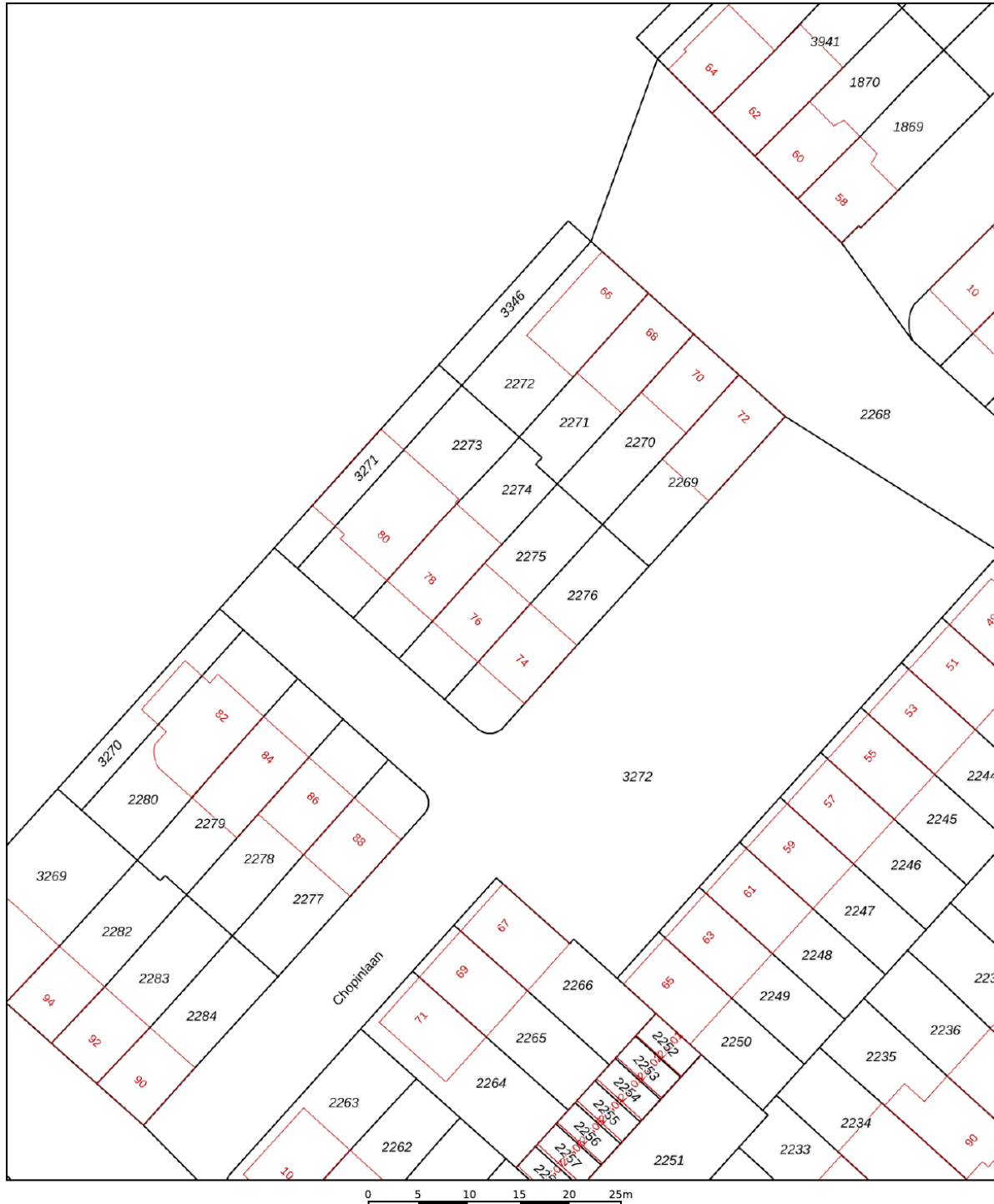
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ligtvoet Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Gestel
—	Huisnummer	Sectie		D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2275	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025
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.

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 waardebeoordeling 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

