



FLORALAAN OOST 48
EINDHOVEN
VRAAGPRIJS € 565.000 K.K.



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



Sfeervolle jaren '30 woning met moderne afwerking, energiezuinig en zonnige tuin

BOUWJAAR	1938
WOONOPPERVLAKTE	CA. 117 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	117 M ²
INHOUD	CA. 413 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	A
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 1 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 10 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	33 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN



Deze charmante jaren '30 woning combineert karakter met modern wooncomfort en is gelegen op een rustige locatie zonder directe overburen, wat zorgt voor een prettig gevoel van privacy. De woning is duurzaam en toekomstbestendig met 16 zonnepanelen, een slimme boiler op zonnestroom, goede isolatie (spouw, dak en muren) en HR+ beglazing, wat zorgt voor comfort en lagere energiekosten. De woning beschikt over een zonnige tuin op zowel het oosten als westen, waardoor u de hele dag kunt genieten van zonlicht. Een heerlijke gezinswoning op loopafstand van de Stratumse Heide, scholen en winkels.

LIGGING



De woning is gelegen in de populaire en karakteristieke Kruidenbuurt in stadsdeel Stratum, vlak bij een speeltuintje en op loopafstand van de Stratumse Heide. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer. Dankzij de ligging nabij het Floraplein is er een uitstekende ontsluiting richting zowel het stadscentrum als de snelwegen (A2 en A67). Een ideale woonlocatie voor gezinnen die rust en bereikbaarheid willen combineren.

INDELING

Begane grond



Entree

U komt binnen in een ruime, lichte hal met een authentieke terrazzo vloer en fraaie glas-in-lood elementen die direct de jaren '30 charme benadrukken. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, 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.



Toilet

Het toilet is voorzien van een hangend closet en fonteintje. Een verzorgde en moderne ruimte.



Woonkamer (voorzijde)

De woonkamer aan de voorzijde is een lichte en uitnodigende ruimte dankzij de grote raampartijen en de prettige lichtinval.

Opbergruimte / Kelder

Aangrenzend bevindt zich een handige opbergruimte met een diepe kelder en ensuite kastruimte, ideaal voor het netjes opbergen van voorraden en huishoudelijke spullen.







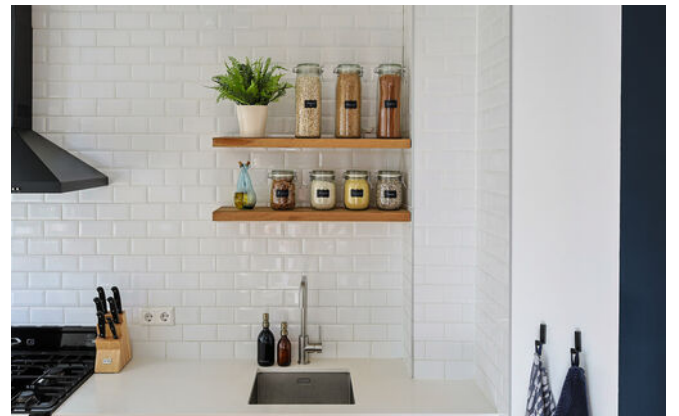
Keuken

De open keuken is het centrale hart van de woning en beschikt over een gezellig barretje en een ruim eetgedeelte. Dankzij de openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de tuin. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een vierpits gasfornuis met wokbrander, een grote oven, vaatwasser, koelkast, diepvries en een combi oven-magnetron. De oven, afzuigkap en gasfornuis zijn SMEG apparatuur.











Tuin



De tuin biedt een fijne buitenruimte met een gezellig zitje waar u heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast beschikt de tuin over een schuur voor extra opbergruimte en is deze voorzien van verlichting en elektra. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar vanaf de straat.

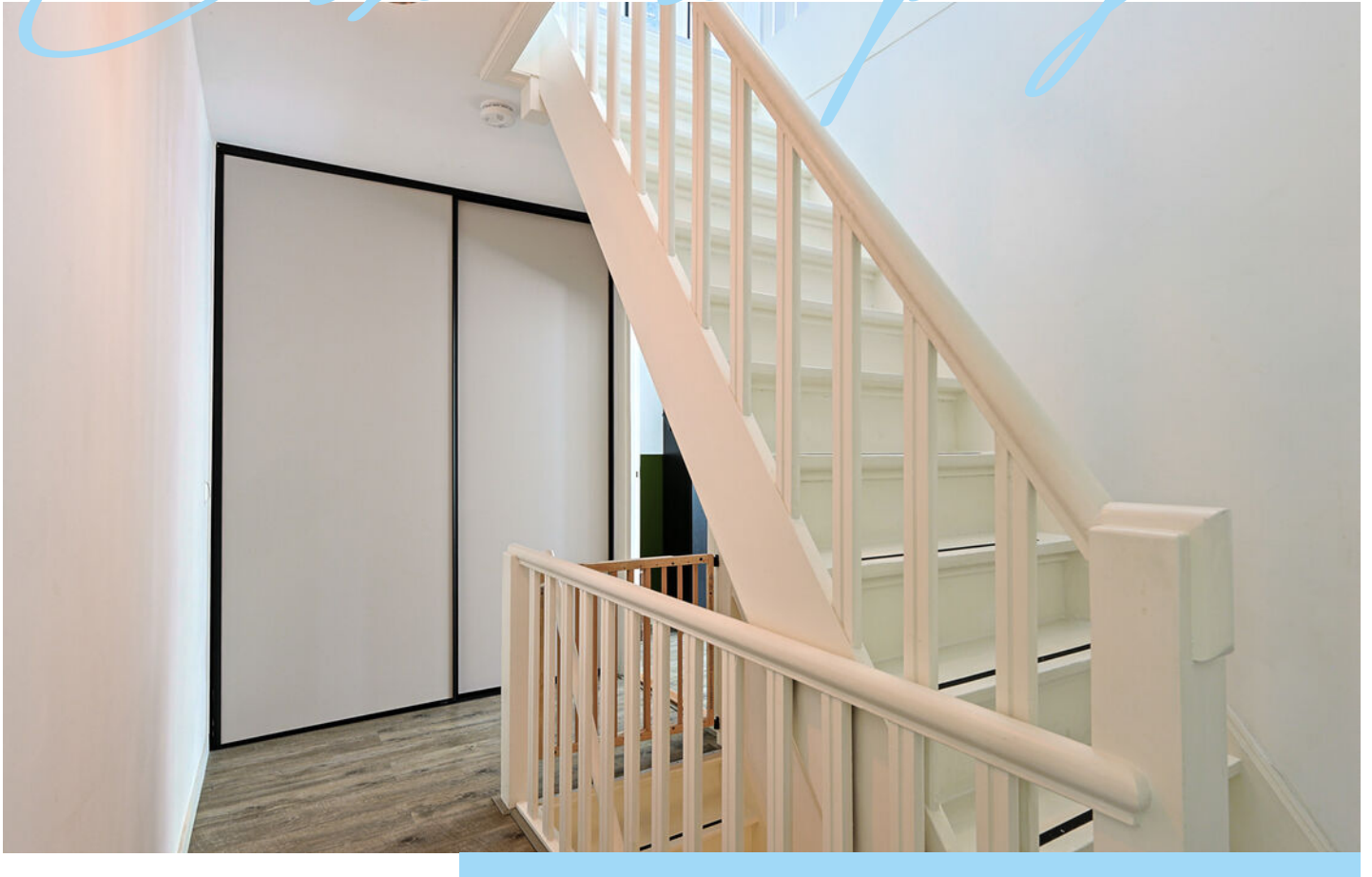








Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapvertrekken en de badkamer, allen bereikbaar via de overloop.

Overloop

De overloop is ruim opgezet en beschikt over een handige opbergkast.



Slaapkamer 1 (voorzijde)

De slaapkamer aan de voorzijde is de royale master bedroom en beschikt over drie ramen, wat zorgt voor een open en lichte sfeer.

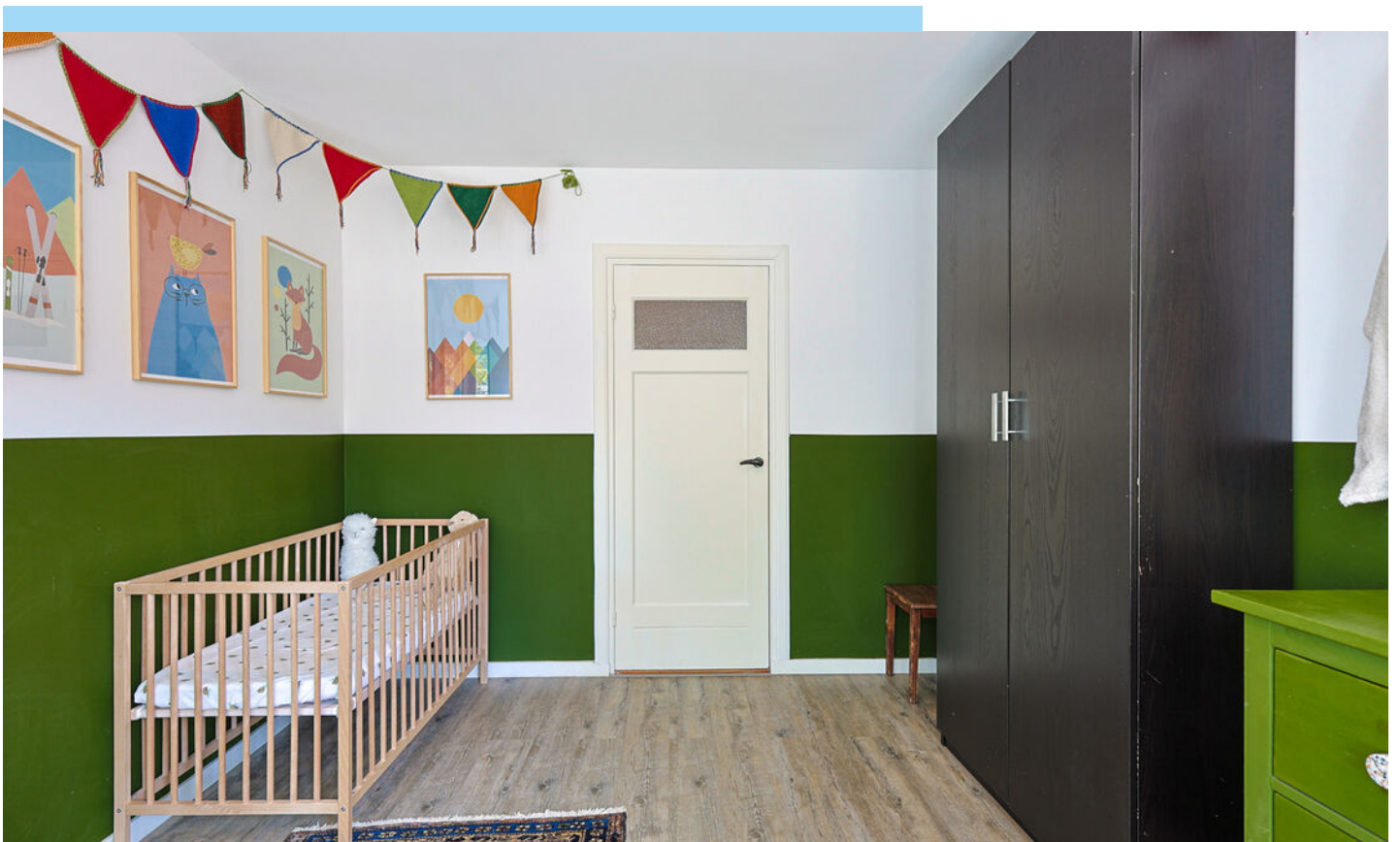






Slaapkamer 2 (achterzijde)

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime en lichte kinderkamer met een dubbel raam dat zorgt voor een prettige lichtinval.







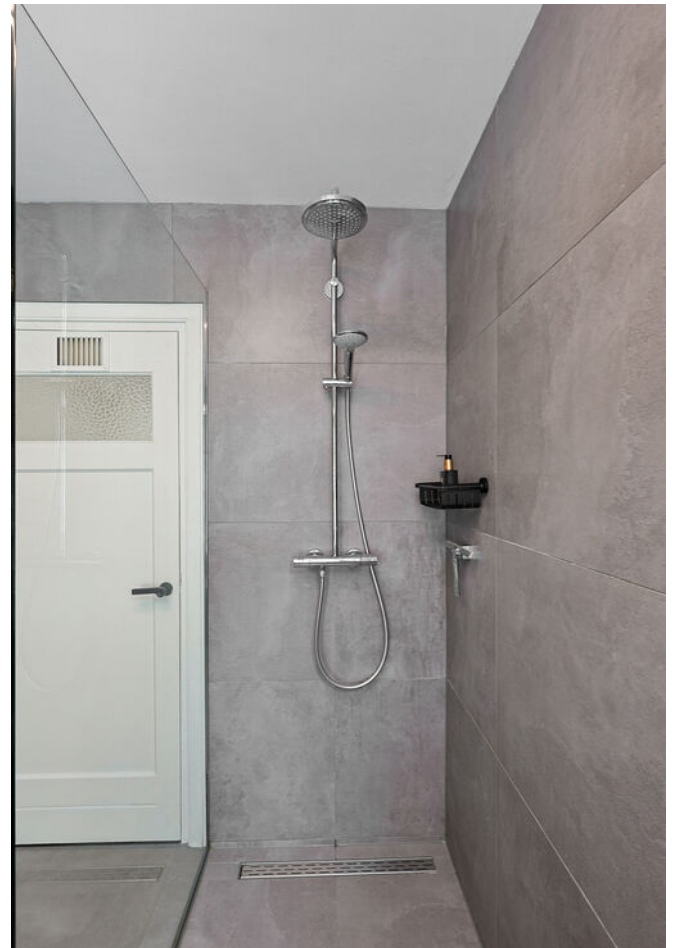


Badkamer

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel, ligbad en hangcloset. Daarnaast is de ruimte voorzien van een designradiator en comfortabele verwarming en verlichting via een infrarood paneel.







Tweede verdieping



De tweede verdieping biedt extra ruimte en veelzijdigheid, ideaal voor werken en slapen.

Kantoorruimte / Overloop

De kantoorruimte is multifunctioneel en voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger. Tevens bevinden zich hier de cv-ketel (Remeha Calenta uit 2018), de omvormer en de boiler. De brede dakkapel met glas-in-lood elementen zorgt voor extra ruimte en licht.





Slaapkamer 3 (voorzijde)

De derde slaapkamer aan de voorzijde is ingericht als kinderkamer en beschikt over een brede dakkapel met glas-in-lood elementen. Daarnaast is er een grote vide aanwezig die uitstekend geschikt is als opbergzolder.





Bijzonderheden



- Jaren '30 woning
- Op zeer gewilde en kindvriendelijke locatie gelegen, nabij alle gewenste voorzieningen
- Verrassend ruim, sfeervol en karakteristiek woonhuis met leuke stadstuin
- Tuin op het oosten en westen
- Geen directe overburen (veel privacy)
- Grote slaapkamer
- Stroom, water en verlichting aanwezig in de voortuin
- Veel parkeergelegenheid in de omgeving
- Keuken voorzien van SMEG-apparatuur (oven, afzuigkap en gasfornuis)
- 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.

Bijzonderheden



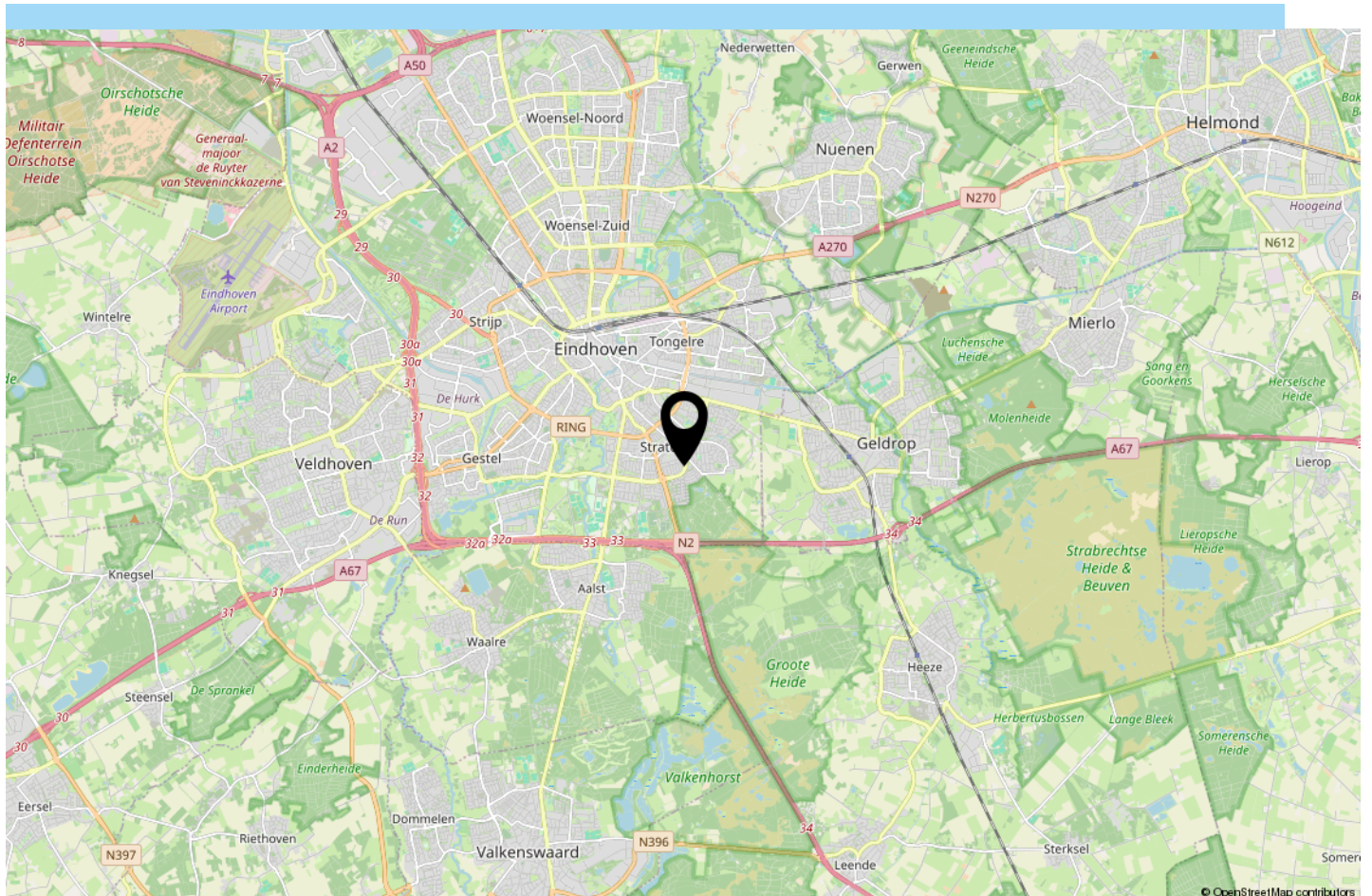
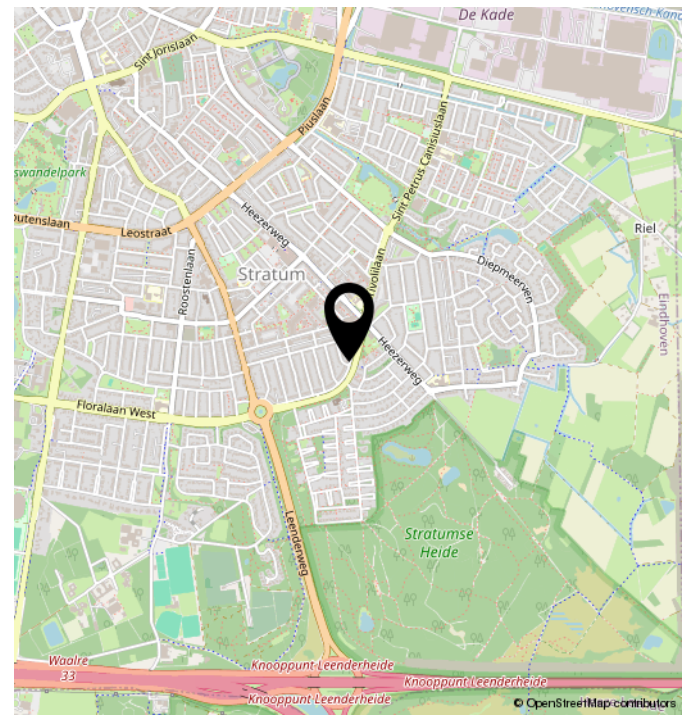
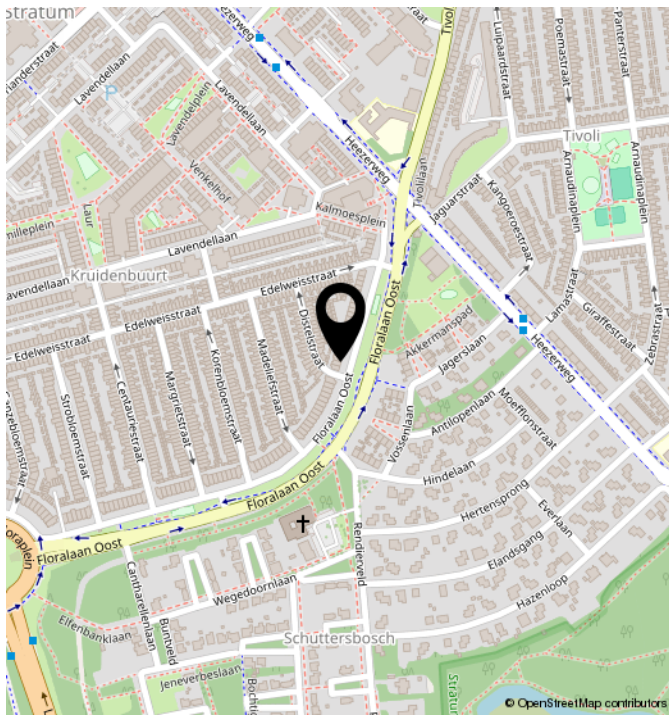
Verduurzaming & techniek

- 16 zonnepanelen (gespreide afgifte)
- Boiler met slimme vermogensregeling (verwarmt water op zonnestroom)
- Spouwmuurisolatie
- Dak- en muurisolatie
- HR+ glas in de gehele woning

Onderhoud & renovaties:

- Renovatie van plat dak, schuur en keuken
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025
- Schoorsteen: voegwerk en loodslabben vernieuwd
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2018 (± 8 jaar oud)

LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5643 JA
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 8301
ONDERHOUD BINNEN	GOED TOT UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL, ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, GROTENDEELS DUBBELGLAS
VOORZIENINGEN	ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



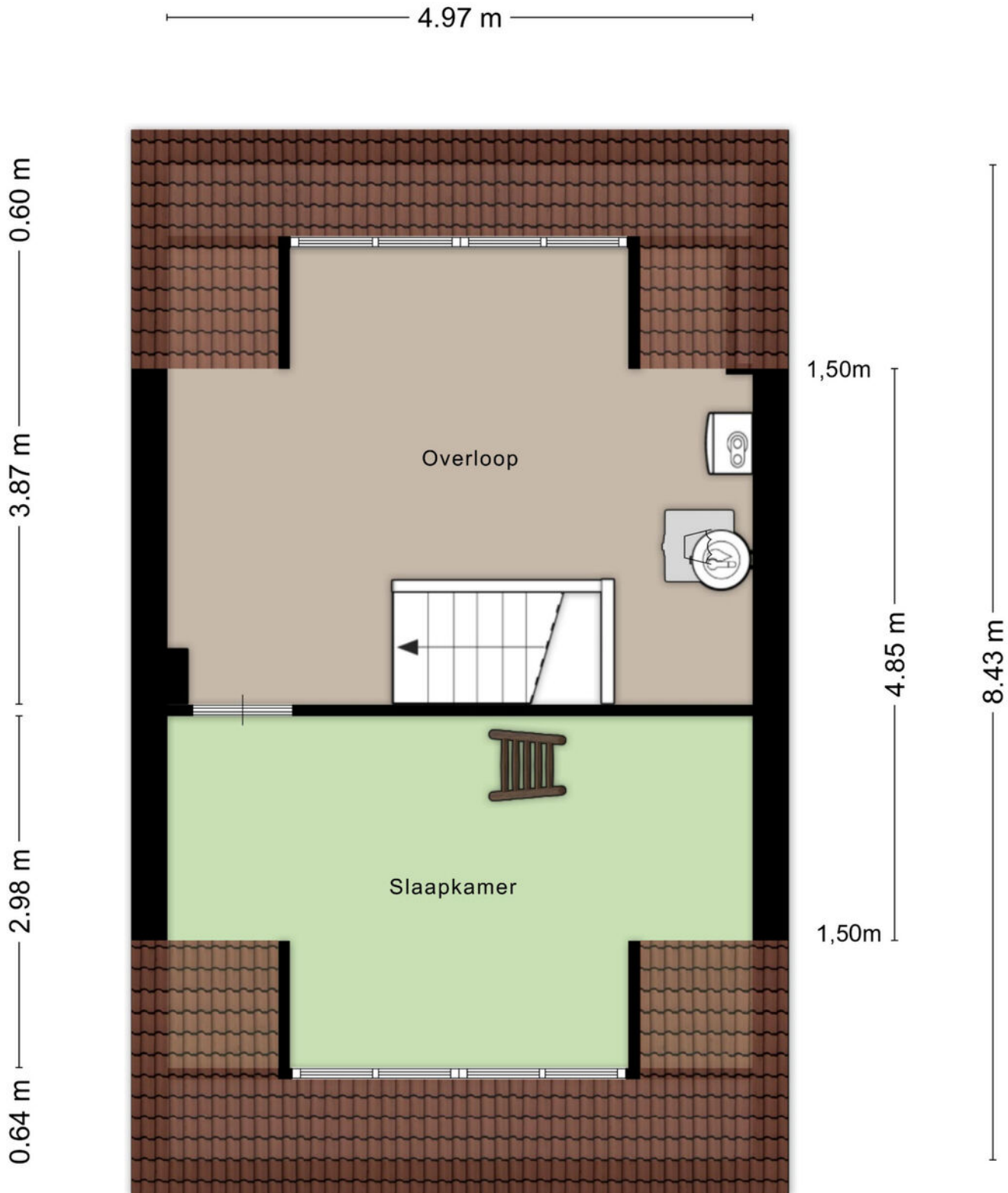
PLATTEGROND



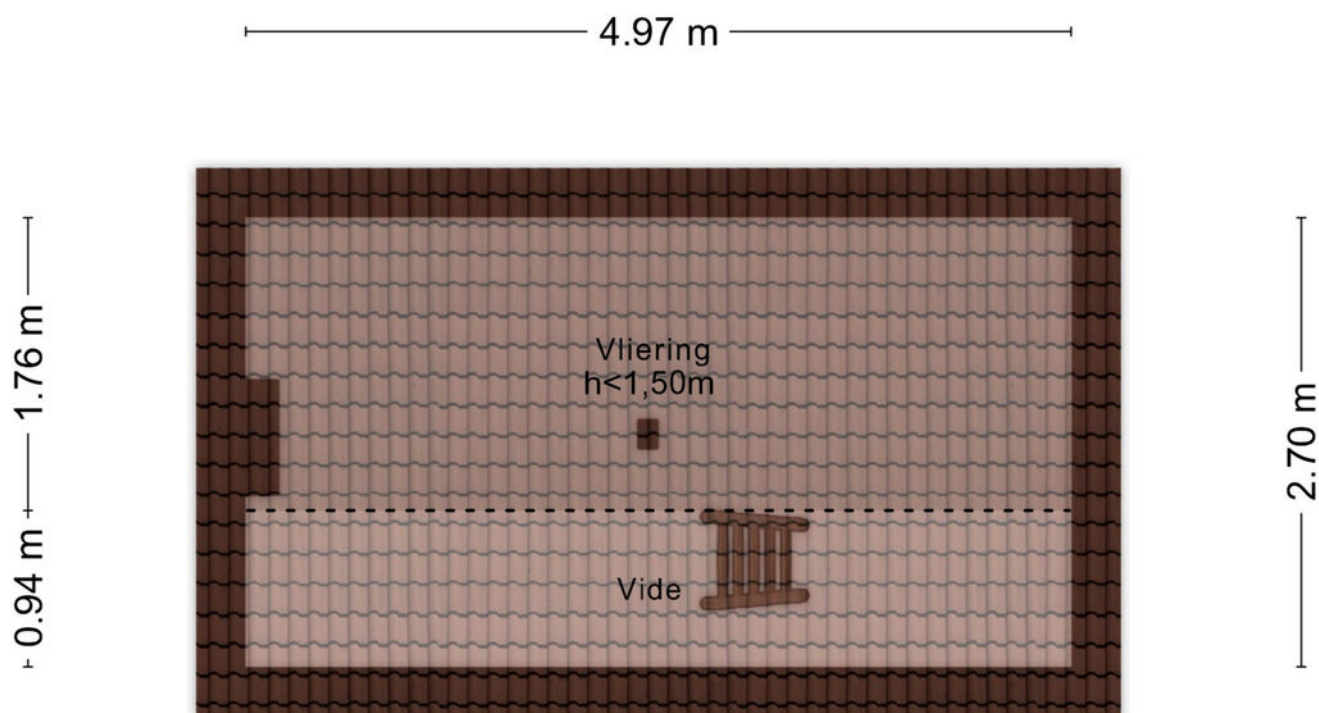
PLATTEGROND



PLATTEGROND

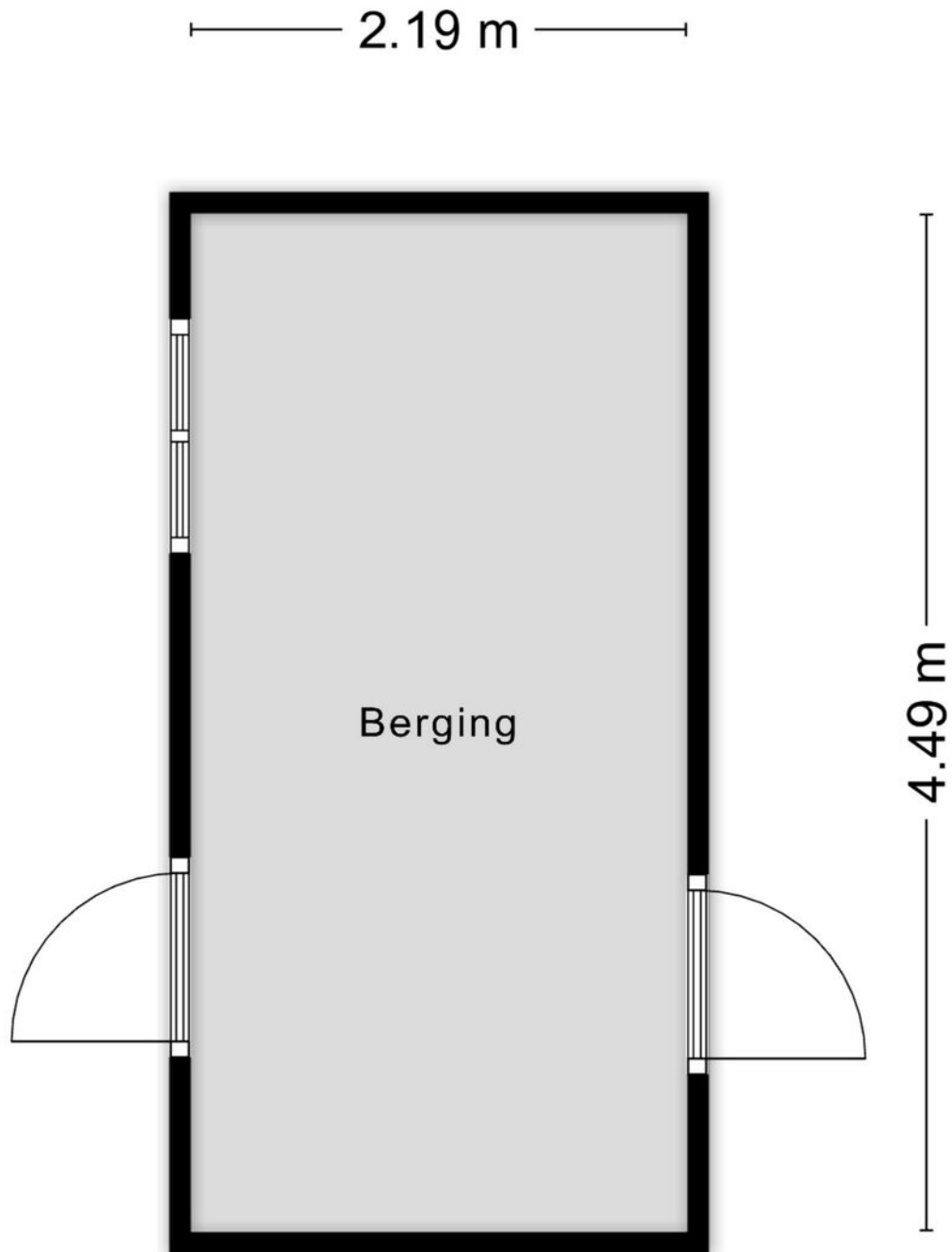


PLATTEGROND



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

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

