

TE KOOP



't Hofke 48
Eindhoven

Vraagprijs
€ 550.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van 't Hofke 48 te Eindhoven. Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

- Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1938
- Inhoud woning ca. 487 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 138 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 23 m²
- Perceel ca. 180 m²
- Energielabel C

woonstraat
met voldoende
parkeer-
gelegenheid

Charmante eengezinswoning met karaktervolle details en modern wooncomfort:

Deze keurige tussenwoning uit 1938 biedt een unieke mix van authenticiteit, zoals prachtige glas-in-lood bovenlichten en een originele terrazzovloer, gecombineerd met een frisse, lichte afwerking. De woning is door de jaren heen goed onderhouden, in 1989 aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een royale living, een stijlvolle keuken en drie ruime slaapkamers.

Met een zonnige achtertuin op het oosten die optimale privacy biedt, een groot dakterras en een praktische vrijstaande tuinberging, is dit een ideale plek voor doorstromers of jonge gezinnen.

Gelegen aan een brede woonstraat met voldoende openbare parkeergelegenheid in een kindvriendelijke en gewilde woonomgeving aan de rand van de dynamische 'lichtstad' Eindhoven. Hier geniet u van een gemoedelijke

sfeer op korte afstand van alle denkbare stedelijke voorzieningen als winkels, horeca en cultuur, maar ook van diverse recreatie mogelijkheden als De Karpedonkse Plas, het Van Gogh fietspad en het bos. Daarnaast zijn ook de uitvalswegen naar de omringende steden snel bereikbaar.





Ruime
ontvangsthal met
karaktervolle,
originele details

Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree met glas-in-lood bovenlicht in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door de authentieke sfeer van de jaren '30, benadrukt door de fraaie, zwart wit gemêleerde terrazzovloer met zwarte bies, de houten paneeldeuren (hele woning) met bijpassend hang- en sluitwerk en het stijlvolle, fris witte stucwerk met platte sierlijsten.



De hal is praktisch opgedeeld in een voorportaal en een gangzone, welke toegang biedt tot de meterkast, de trapopgang naar de 1^e verdieping, de keuken, woonkamer en de keurige en deels betegelde toiletruimte in zwart/wit tinten.

Lichte en diepe
woonkamer in
neutrale
kleurtonen



De leefruimte op de begane grond is dankzij de grote raampartijen in de voor- en achtergevel en de gunstige indeling een plek waar licht en ruimte de toon zetten. In 2023 is de woonkamer voorzien van een nieuwe laminaatvloer met een warme houtlook, die perfect harmonieert met het strakke witte stucwerk op de wanden en het plafond met platte sierlijsten.



Ruime zithoek
aan straatzijde

De zithoek aan de straatzijde voelt prettig huiselijk aan en beschikt over enkele inbouwspots voor een fijne lichtverdeling. Er is hier een goede opstellingsmogelijkheid voor een groot bankstel, waarbij u geniet van een mooi zicht op de voortuin en de woonstraat.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Het brede raamkozijn is een echte blikvanger, vanwege de sfeervolle glas-in-lood bovenlichten die het zonlicht prachtig filteren. Een absolute meerwaarde is de robuuste houtkachel, deze zorgt voor een authentieke sfeer en aangename stralingswarmte tijdens koude avonden.

Ruime woonkamer
met sfeervolle
details



Naast de zithoek is er bovendien ook nog voldoende plek voor een praktische werk- of speelhoek.

Lichte eetkamer
met vrijstaande
opstelruimte voor
eettafel



De lichte eetkamer bevindt zich in de uitbouw uit 1989 aan de achterzijde van de woning. Dit gedeelte van de kamer is volledig gericht op de tuin; door de brede, klassieke pui met zijlichten en dubbele openslaande tuindeuren in de achtergevel wordt de buitenruimte optimaal bij het wonen betrokken.



Directe toegang tot
en uitzicht op terras
aan achtergevel

Een extra lichtkoepel in het dak en enkele inbouwspots zorgen voor prettig lichtinval van bovenaf.

In de hoek van de kamer is een fraaie, in stijl van de woning passende inbouwkast verwerkt, voorzien van een deur met glas-in-roedeverdeling. De eethoek biedt plaats voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel en toegang tot de keuken.

BEGANE GROND: WOONKAMER



In de keuken keert de karakteristieke zwart witte gemêleerde terrazzovloer uit de hal terug, wat zorgt voor een stijlvol en eenvormig geheel. De wanden zijn deels gestuukt en deels afgewerkt met klassiek zwart-wit tegelwerk dat naadloos aansluit bij de sfeer van de woning.

Stijlvolle keuken
met recht
keukenblok



De keuken is uitgevoerd in een recht blok met tijdloze, geprofileerde, witte fronten en een hoogwaardig antraciet gemêleerd granieten werkblad.



Keuken in tijdloze
zwart/wit tinten

Aan alle kookgemakken is gedacht: de keuken beschikt over een, rvs gootsteen, 4-pits gaskookplaat van Pelgrim, een Atag combi-oven/magnetron, een Liebherr koelkast en een afzuigkap in een houten sierschouw. Ook hier is de verlichting verzorgd door middel van diverse inbouwspots.



De keuken beschikt verder over een praktische, half verdiepte kelderkast. Deze is voorzien van verlichting en legplanken en ideaal voor het koel houden van voorraden en wijnen.

Vanuit de keuken is ook een bescheiden portaal bereikbaar, gelegen aan de achterzijde van de woning. Dit portaal is voorzien van een loopdeur (met groot glasvlak) met directe toegang naar de achtertuin, een wandkast en biedt plaats aan de CV ketel.



Ruime en keurige
overloop in
neutrale
kleurstelling



De eerste verdieping ademt dezelfde huiselijke en verzorgde sfeer als de begane grond. De overloop is, net als de slaapkamers, in ca. 2023 voorzien van een nette, beige vloerbedekking die de ruimtes visueel met elkaar verbindt.

Alle wanden en plafonds zijn strak gestuukt in een frisse witte tint, wat het lichte karakter van de verdieping versterkt. Ook hier zijn de prachtige, originele houten paneeldeuren behouden gebleven.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 2 ruime, slaapkamers, een wasruimte, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2^e verdieping.

Uitermate lichte
ouderslaapkamer

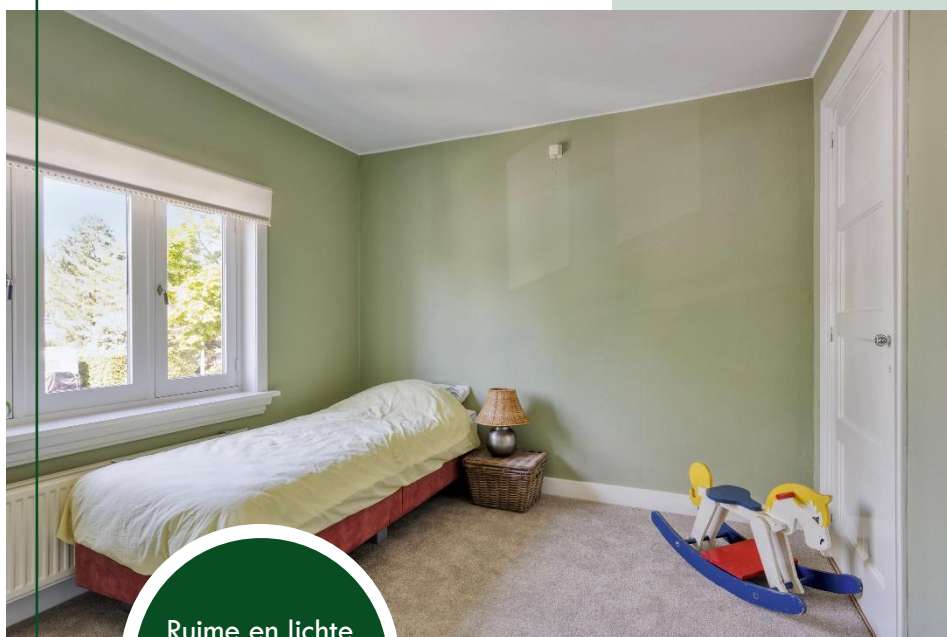


Slaapkamer 1 (ouderslaapkamer): gelegen aan de rustige achterzijde van de woning, is dit een heerlijke plek om tot rust te komen. De kamer is van een goed formaat en keurig afgewerkt. Een grote plus is de inbouw garderobekast met legplanken, waardoor er geen losse kastruimte nodig is en de kamer optimaal benut kan worden.



Slaapkamer 1
met inbouwkast

Het brede raamkozijn brengt hier heel wat prettig daglicht binnen en biedt goed zicht op het dakterras aan de achtergevel.



Ruime en lichte
2^e slaapkamer
aan straatzijde

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dit is een verrassend ruim en aangenaam licht vertrek met wanden in smaakvol lichtgroen glasvezelbehang.



Ook deze kamer is zeer praktisch ingericht met een royale inbouw garderobekast die zowel hang- als leggelegenheden biedt. Het brede raamkozijn voorziet in goed zicht op de openbare buitenruimte.

Praktische
wasruimte



Wasruimte: deze nette kamer aan de achterzijde is momenteel functioneel ingericht als wasruimte, maar kan met een kleine aanpassing weer uitstekend dienst doen als babykamer of compact kantoor. De vloer is afgewerkt met een zwart-witte tegel, gelegd in klassiek ruitmotief.



Wasruimte met
toegang tot
dakterras

De ruimte beschikt over een wastafel met een wit betegelde achterwand, diverse legplanken en een breed werkblad waaronder de wasmachine en droger opgesteld kunnen worden. Verder leidt een loopdeur hier naar het royale dakterras aan de tuinzijde.



Compleet ingerichte badkamer met natuurlijk lichtinval

De badkamer aan de voorzijde van de woning is ruim bemeten en heeft een neutrale, verzorgde uitstraling. De vloer is voorzien van dezelfde zwart-wit geblokte tegels als de wasruimte en de wanden zijn volledig wit betegeld met een zwarte sierband.



De badkamer is compleet uitgerust met een kunststof ligbad voorzien van een thermostaatkraan en handdouche, een separate douchegelegenheid met glazen deuren en thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafel. Een designradiator zorgt voor extra comfort en de inbouwverlichting maakt het geheel af. Het aanwezige raam biedt prettig daglicht en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

Royale
zolderruimte met
vaste trapopgang



Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich nog een royale zolderkamer bevindt. Deze grote 3^e slaapkamer strekt zich uit over de gehele diepte van de woning. Wat direct opvalt is de uitstekende lichtinval door de aanwezigheid van maar liefst vier Velux dakramen (twee aan elke zijde). De kamer is afgewerkt met keurige tapijttegels in twee kleuren en de wanden zijn voorzien van wit schuurwerk.



Kamer met prettig
tweezijdig lichtinval

Dankzij de grote is de ruimte voor velerlei doeleinden inzetbaar: een luxe master-bedroom, een inspirerend atelier of een thuishkantoor. Er is zelfs voldoende ruimte om het vertrek op te delen in twee aparte kamers. Diverse elektrapunten, verwarming en legplanken verhogen het wooncomfort. Voor zaken die u niet dagelijks nodig heeft, is er nog een bergzolder aanwezig (bereikbaar via vlizotrap), ideaal voor koffers, kerstspullen en dergelijke.



Privacy biedende
achtertuint op het
oosten

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle en zonnige achtertuin met oriëntatie op het oosten. De tuin beschikt over heel wat privacy en is tevens een mooie, groen aangelegde buitenruimte waar u in alle rust kan verblijven.

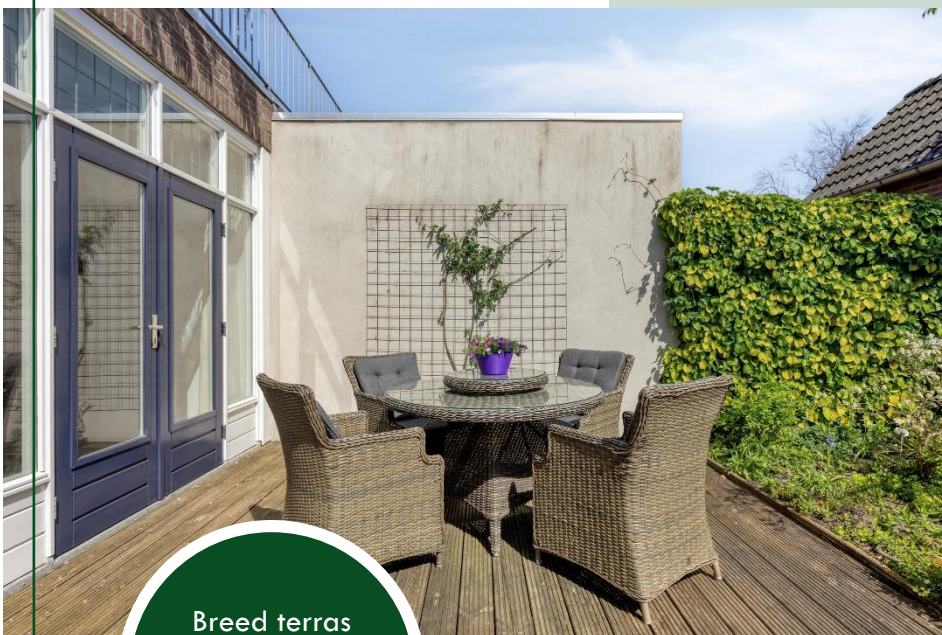


De tuin biedt een fijne balans tussen zon en schaduw en is met zorg ingericht met borders met vaste beplanting, twee appelbomen.

Verzorgde en groen aangelegde achtertuin



De erfafscheidingen bestaan uit een combinatie van hout en steen, welke deels begroeid zijn met klimplanten. Voor het gemak is er gevelverlichting en een buitenkraan aanwezig.



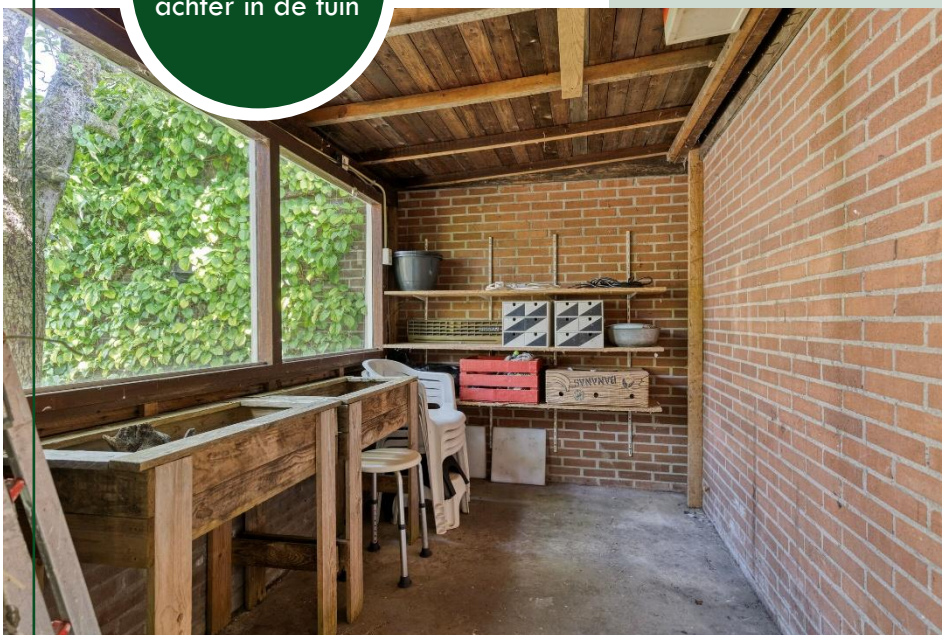
Breed terras met goede opstel mogelijkheden voor tuinmeubilair

Direct aan de achtergevel bevindt zich een kavelbreed houten vlonderterras, dat een goede opstel mogelijkheid biedt voor een grote tuintafel of een comfortabele lounge-set met zicht op de tuin.



Tuinberging
achter in de tuin

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen tuinberging. Deze ruimte is voorzien van daglicht, elektra en verlichting, waardoor het niet alleen een ideale plek is voor het stallen van fietsen of tuingereedschap, maar ook uitermate geschikt is als klusplekje met een fijn uitzicht op de tuin.



Verder beschikt de tuin over een praktische achterom via een houten poort, gelegen onder een overdekte buitenruimte naast de tuinberging.

Groot
dakterras met
blauwe regen



Naast de achtertuin beschikt deze woning over een verrassend ruim en zonnig dakterras op de eerste verdieping. Dit terras, gelegen bovenop de uitbouw is bereikbaar via een loopdeur vanuit de wasruimte op de 1^e verdieping. Het biedt een heerlijke, verhoogde plek om in alle rust van de zon te genieten, terwijl u uitkijkt over de eigen diepe achtertuin.



Dakterras met
uitzicht op de
achtertuin

Het terras is afgezet met een degelijke stalen balustrade die is begroeid met blauwe regen. In de bloeiperiode zorgt dit voor een schitterend kleurrijk accent, een heerlijke geur en ook voor een natuurlijke vorm van extra privacy. Het dakterras vormt een waardevolle verlenging van het wooncomfort op de verdieping.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruime en
groen ingerichte
voortuin



Ook de voortuin is goed bemeten en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van de woning. De tuin is groen ingericht met een grote border met vaste beplanting en draagt bij aan een prettige afstand tot de straatzijde. Een pad van klinkerbestrating leidt u naar de voordeur. De voortuin wordt aan de straatzijde afgerond door een stijlvol stalen sierhekwerk op de erfgrans en is voorzien van een buitenkraan voor het onderhoud van het groen.



Basisschool
Koudenhovenseweg

De woning is gelegen aan een brede woonstraat in de gewilde wijk 't Hofke in Eindhoven (stadsdeel Tongelre). Direct voor de deur is er voldoende parkeergelegenheid in de parkeerstroken. De omgeving kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau met scholen, sportfaciliteiten, winkels en natuurgebieden op korte afstand.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN + WOONWIJK



Markt in
winkelcentrum van
Eindhoven

Het bruisende centrum van Eindhoven is eenvoudig per fiets of openbaar vervoer te bereiken. Bovendien bevindt de woning zich op een gunstige locatie ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen (A2, A50 en A67), waardoor omliggende steden en Eindhoven Airport snel bereikbaar zijn.

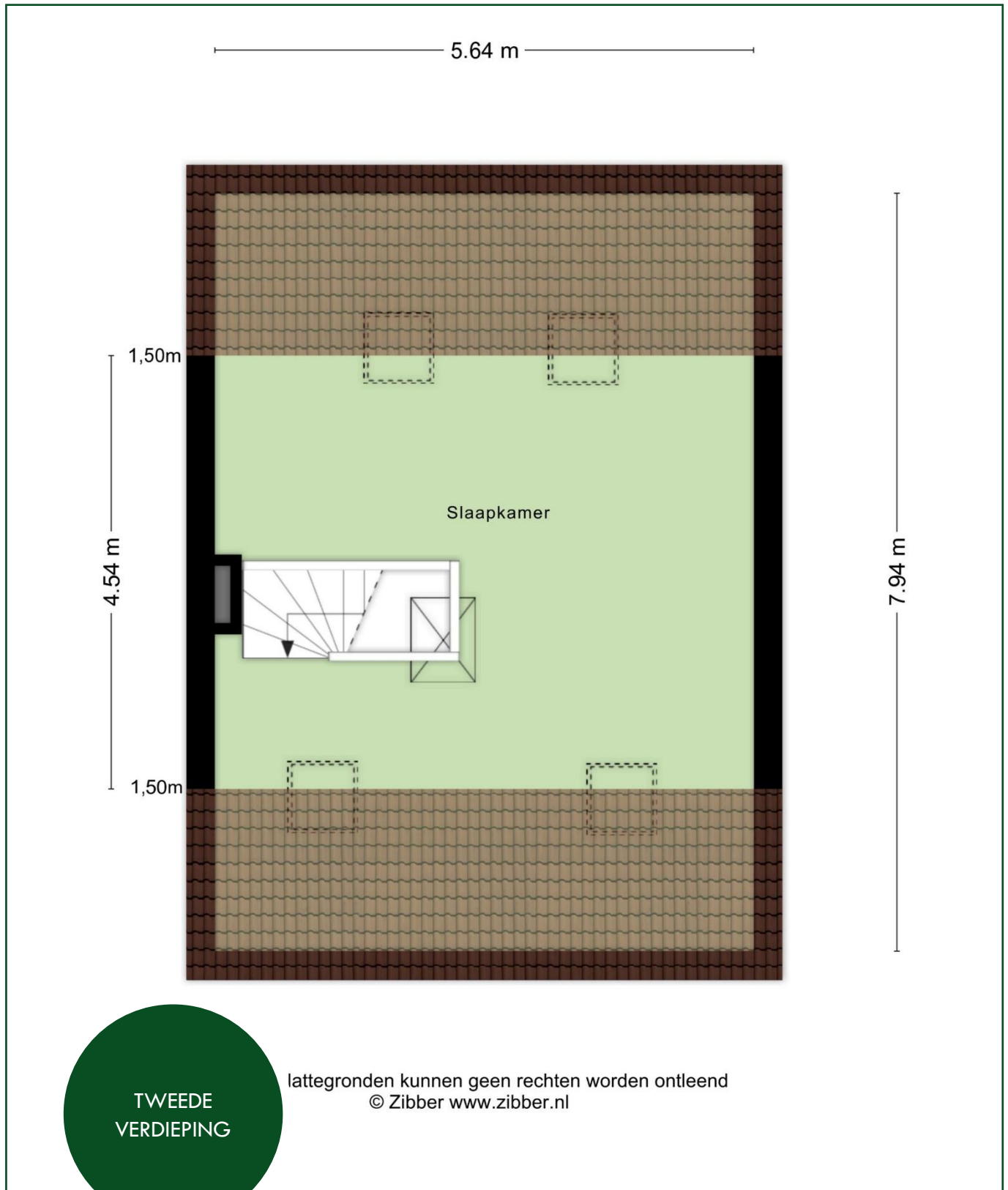
WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** oorspronkelijk bouwjaar ca. 1938, uitbouw achterzijde begane grond uit 1989
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 487 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 138 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 23 m² (dakterras)
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 180 m², G 1938 en 2320
- **Woningtype:** tussenwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** nette ontvangsthall, ruime en lichte, uitgebouwde woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers (waarvan 1 grote op de 2^e verdieping), praktische wasruimte, compleet ingerichte badkamer en nette toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed, afwerking in lichte tijdloze kleurtonen, woning met sfeervolle en karakteristieke architectonische details
- **Achtertuint:** oriëntatie op het oosten, goed bemeten, rustige ligging, verzorgd en groen aangelegd, vrijstaande tuinberging met bescheiden overkapping, achterom (houten poort). Groot dakterras op uitbouw aan achterzijde
- **Parkeren:** voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat (direct voor de deur)
- **Ligging:** ten oosten van het stadscentrum in stadsdeel Tongelre aan een woonstraat met hoog volwassen groen en voldoende parkeergelegenheid (voor de deur)
- **Voorzieningen:** nabij scholen, horeca, winkels, medische en culturele voorzieningen en diverse sportaccommodaties
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven Airport en Tilburg via de A50, A2 en A67
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, merk Intergas, plaatsingsjaar 2022. Houtkachel in woonkamer
- **Warm water:** Hr combiketel
- **Energie label:** C
- **Meterkast:** 3 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met nagenoeg overal dubbele beglazing (m.u.v. voordeur)
- **Isolatie:** dak- en gedeeltelijke vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen en houten begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren
- **Schilderwerk:** buitenzijde in goede staat, binnenzijde in goede staat (in 2023 gedaan)
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd:** laminaat vloer woonkamer in 2023



BEGANE GROND

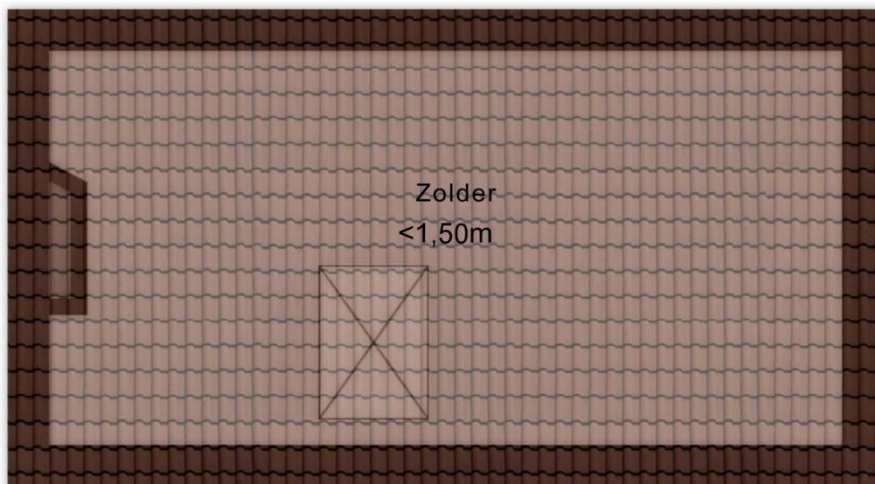




TWEEDE
VERDIEPING

lattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.64 m

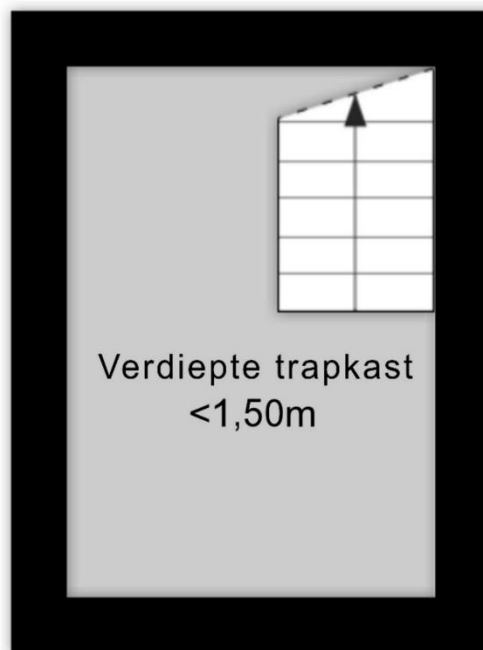


2.80 m

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

DERDE
VERDIEPING

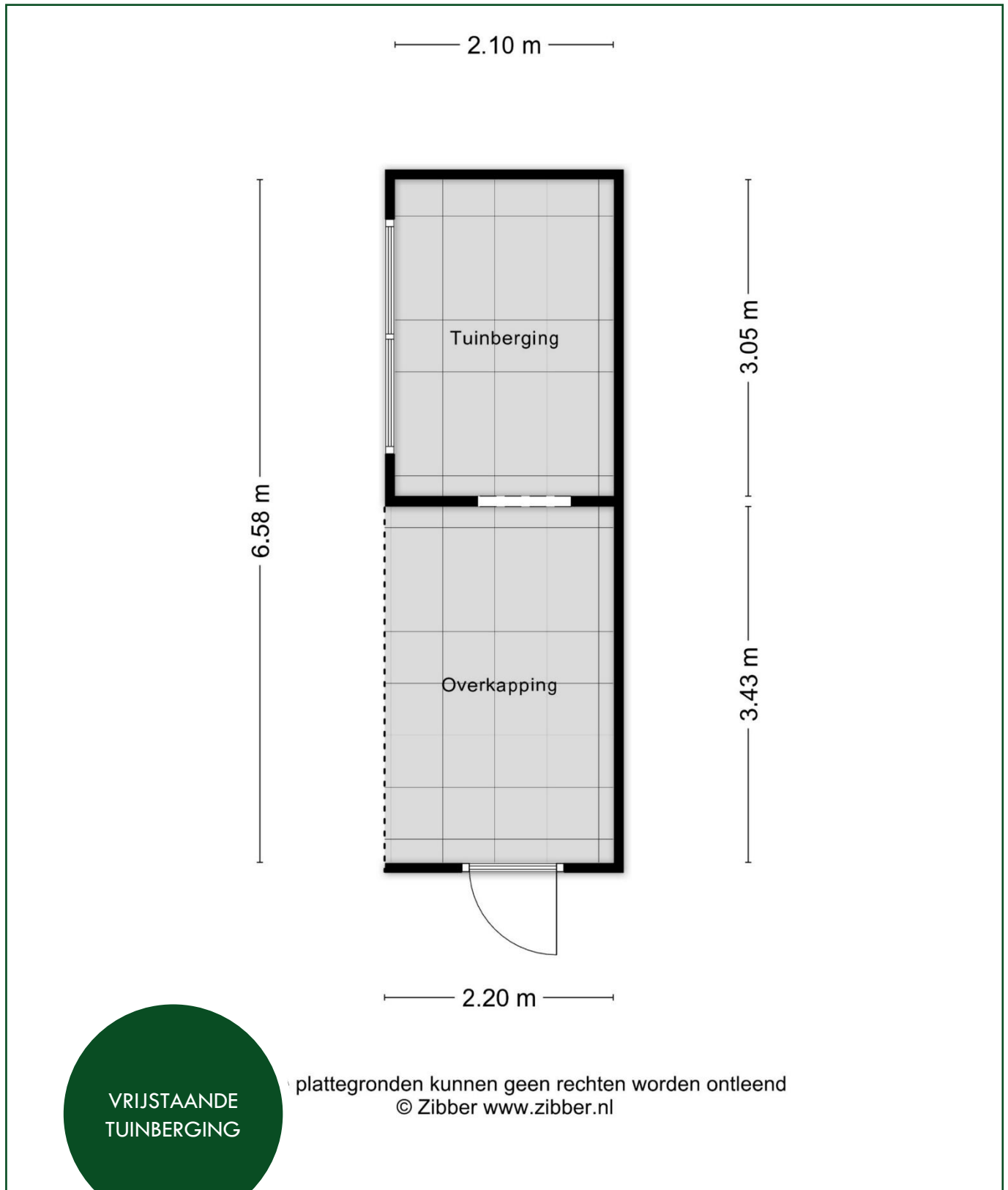
1.94 m



2.81 m

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

VERDIEPTE
TRAPKAST



VRIJSTAANDE
TUIBERGING

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: 't hofke 48



KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 1938, 2320

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tongelre
Sectie G
Perceel 1938

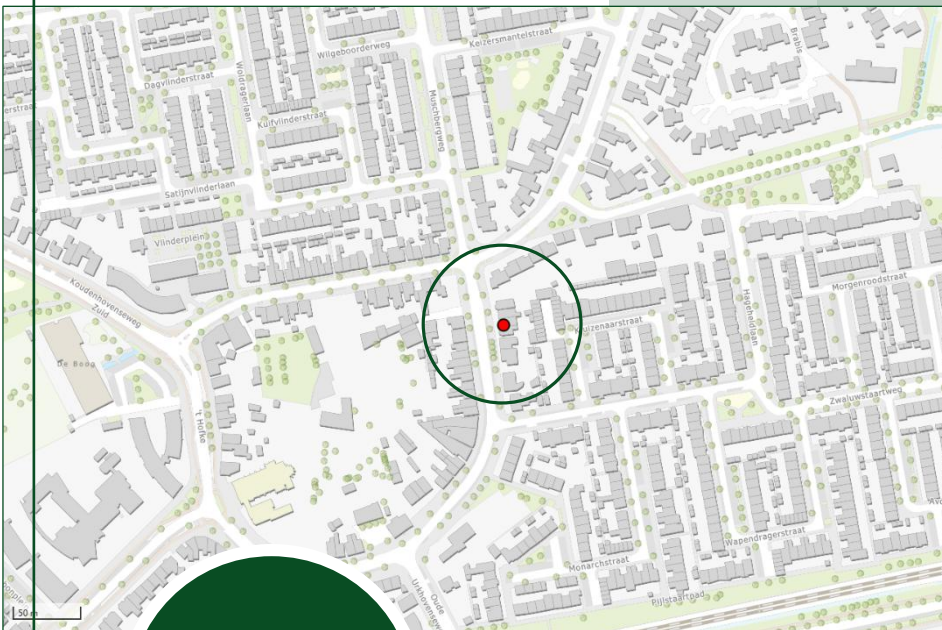
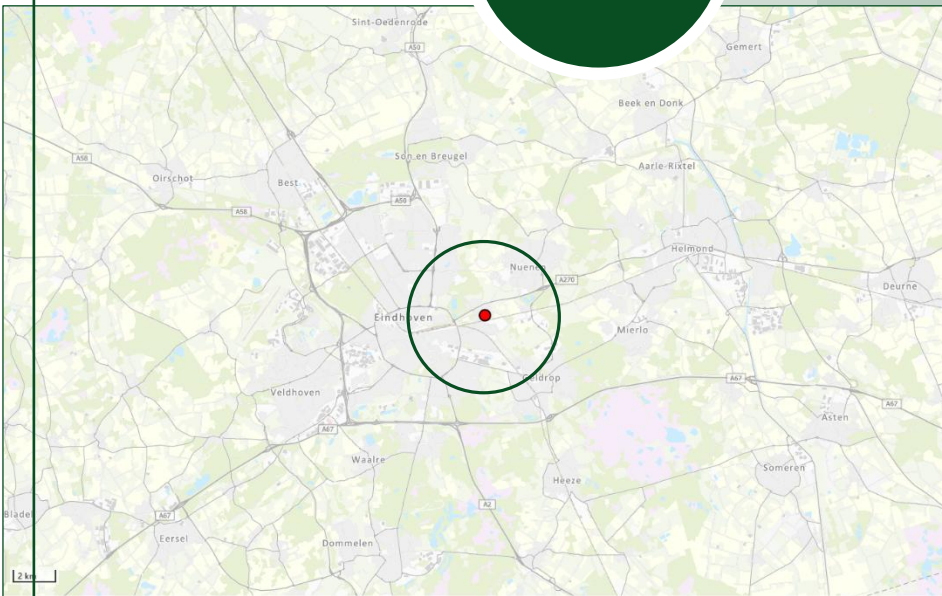
kadaster



15 maart 2025
bare 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 databankrecht.

Gemeente Eindhoven



't Hofke 48

Eindhoven, wereldwijd bekend als de 'Brainport', is een stad die nooit stilstaat. Het is een unieke plek waar het industriële erfgoed van Philips naadloos overgaat in hypermoderne architectuur en een bruisende, internationale sfeer. Maar bovenal is het een stad waar het heerlijk wonen is. Aan de ene kant vind je het rauwe, creatieve Strijp-S, een voormalig fabrieksterrein dat is getransformeerd tot een hippe hotspot vol design, cultuur en horeca. Aan de andere kant geniet je van de rust en de ruimte in de vele stadsparken. Wie in Eindhoven woont, heeft alles binnen handbereik: een compleet stadscentrum, een Airport en een uitstekende NS-netwerk. Tegelijkertijd ben je met de fiets binnen 15 minuten in het omliggende groene buitengebied. Met de aanwezigheid van de TU/e, ASML en de High Tech Campus trekt de stad talent van over de hele wereld. Dit zorgt voor een energieke sfeer waarin innovatie centraal staat. Toch heeft Eindhoven haar Brabantse wortels nooit verloren; de gemoedelijkheid en de menselijke maat vormen nog altijd het fundament van de wijken.

VOORWAARDEN

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

Deze informatie 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 en oppervlakten zijn indicatief.

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afpraak gemaakt
worden via ons
kantoor

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieuheffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.