



KOOLZAADPAD EINDHOVEN

HYPODOMUS 
Dé Makelaar

Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodomus.nl - hypodomus-eindhoven.nl



Veel wooncomfort bij deze uitgebouwde gezinswoning!

Deze riante twee-onder-een kapwoning is op de begane grond uitgebouwd waardoor er een royale woonkamer is ontstaan met veel lichtinval en een houtkachel. Daarnaast is de woning voorzien van een halfopen keuken, vier ruime slaapkamers, volledig betegelde badkamer, twee toiletruimtes en een grote berging. Door de gemakkelijke ontsluiting aan de achterzijde van de brede achtertuin kan er zonder moeite een motor of aanhanger gestald worden. Tevens zijn er een carport en een fijne terrasoverkapping aanwezig.

De woning is gelegen aan een rustige doodlopende straat in de wijk Vaartbroek (Woensel), tegenover een groen plantsoen en naast een speeltuintje. Om de hoek liggen winkelcentrum Vaartbroek, een basisschool, het Amandelpark en een bushalte. Op loopafstand bevindt zich natuurgebied Dommelvallei met haar wandel- en fietsmogelijkheden. Ook Winkelcentrum Woensel is vlot te bereiken en via de John F. Kennedylaan zijn diverse uitvalswegen goed bereikbaar.

INDELING:

BEGANE GROND:

Via de aangelegde voortuin is de overdekte entree te bereiken. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is hier de moderne toiletruimte met een wandcloset en fonteintje gelegen.

De royale en uitgebouwde woonkamer heeft een oppervlakte van circa 46 m² en is een zeer comfortabele leefruimte. Op de vloer ligt een lichte tegelvloer, welke doorloopt op de rest van de begane grond. De woonkamer geniet veel prettige lichtinval, o.a. door de lichtkoepels in de uitbouw, en er is een sfeervolle houtkachel aanwezig. Via een schuifpui is de achtertuin te bereiken en aansluitend is er toegang tot de inpanidige berging.

De keuken is voorzien van een lichte keukeninrichting in twee rechte opstellingen met een donker stenen aanrechtblad, spoelbak, inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruimte.

De berging is inpandig te bereiken maar ook via buiten vanuit de voorzijde én vanuit de achtertuin. Deze grote berging biedt zeer veel opbergruimte en ook zijn hier een wasmachineaansluiting en uitstortgootsteen aanwezig. Op de vloer ligt een tegelvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer 1 (circa 13,5 m²) is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een grote raampartij met een rolluik.

Slaapkamer 2 heeft een oppervlakte van circa 12 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een grote raampartij met een rolluik.

Slaapkamer 3 (circa 9 m²) is tevens aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een raampartij met een rolluik.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche met een thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een designradiator. Ook hier is de raampartij voorzien van een rolluik.

De separate toiletruimte is eveneens volledig betegeld en is uitgerust met een wandcloset.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken met op de voorzolder de opstelling van de c.v.-ketel en een wasmachineaansluiting. Tevens is hier bergruimte aanwezig.

Slaapkamer 4 heeft een oppervlakte van circa 13,5 m² en is voorzien van een laminaatvloer, een wastafel, een dakraam en bergruimte onder de kapschuinten.

TUIN:

De brede en groene achtertuin, gelegen op het noorden, is aangelegd met sierbestrating, een fijne terrasoverkapping met een harmonicadoek, diverse plantenborders, elektrapunten, buitenverlichting, een buitenkraan en een praktisch tuinhuis. Ook zijn er diverse houthokken voor houtopslag aanwezig. Achterin de tuin is een grote dubbele poort aanwezig, waardoor er gemakkelijk een motor of aanhanger achterom gereden kan worden. Het achterterrein aan de Boekweitstraat is eigendom van de gemeente en hier mag niet geparkeerd worden. Naast de woning is ook een poort gelegen, welke aan de voorzijde uitkomt. Aan de voorzijde zijn de carport en de aangelegde voortuin gelegen.

ALGEMEEN:

- De woning is voorzien van muurisolatie (m.u.v. de aanbouw) en HR++ beglazing (m.u.v. het raam van de toiletruimte).
- Energielabel C.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen, geplaatst in 2019.
- De Remeha c.v.-ketel is in 2013 geplaatst.
- Op 1 juli 2026 zal er een warmtepomp door de verkopers geplaatst worden.

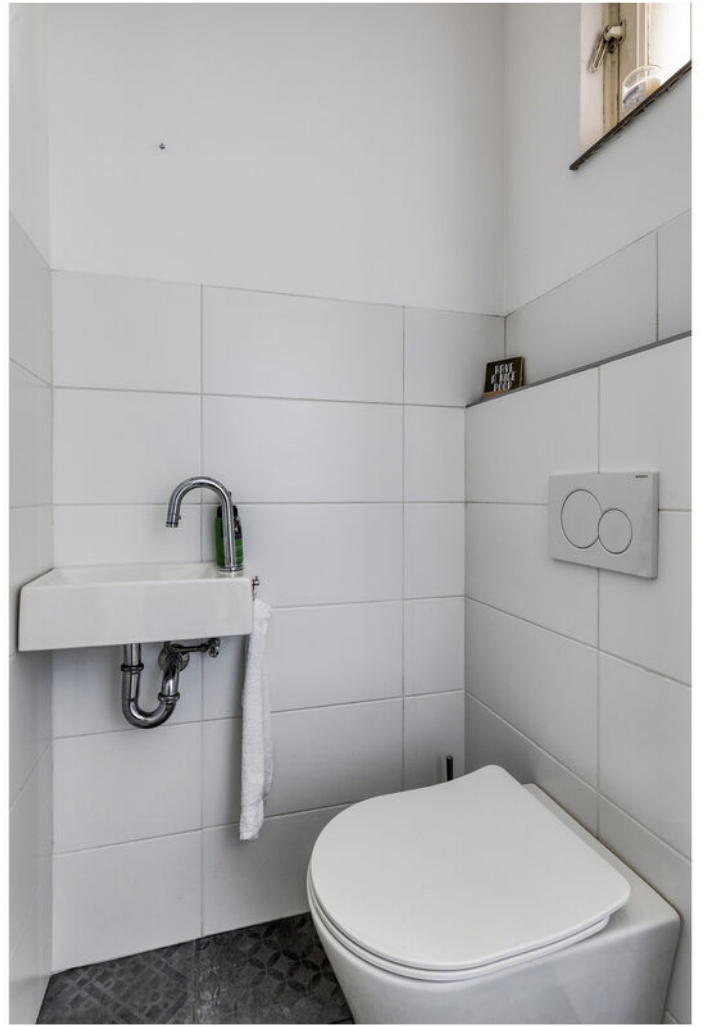
OMSCHRIJVING



KENMERKEN

<i>Woonoppervlakte</i>	154 m²
<i>Perceeloppervlakte</i>	290 m²
<i>Inhoud</i>	544 m³
<i>Aantal slaapkamers</i>	4
<i>Bouwjaar</i>	1972
<i>Energie­label</i>	C















































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

PLATTEGROND

· 0.91 m · ← 1.15 m →

← 3.09 m → ← 2.74 m →

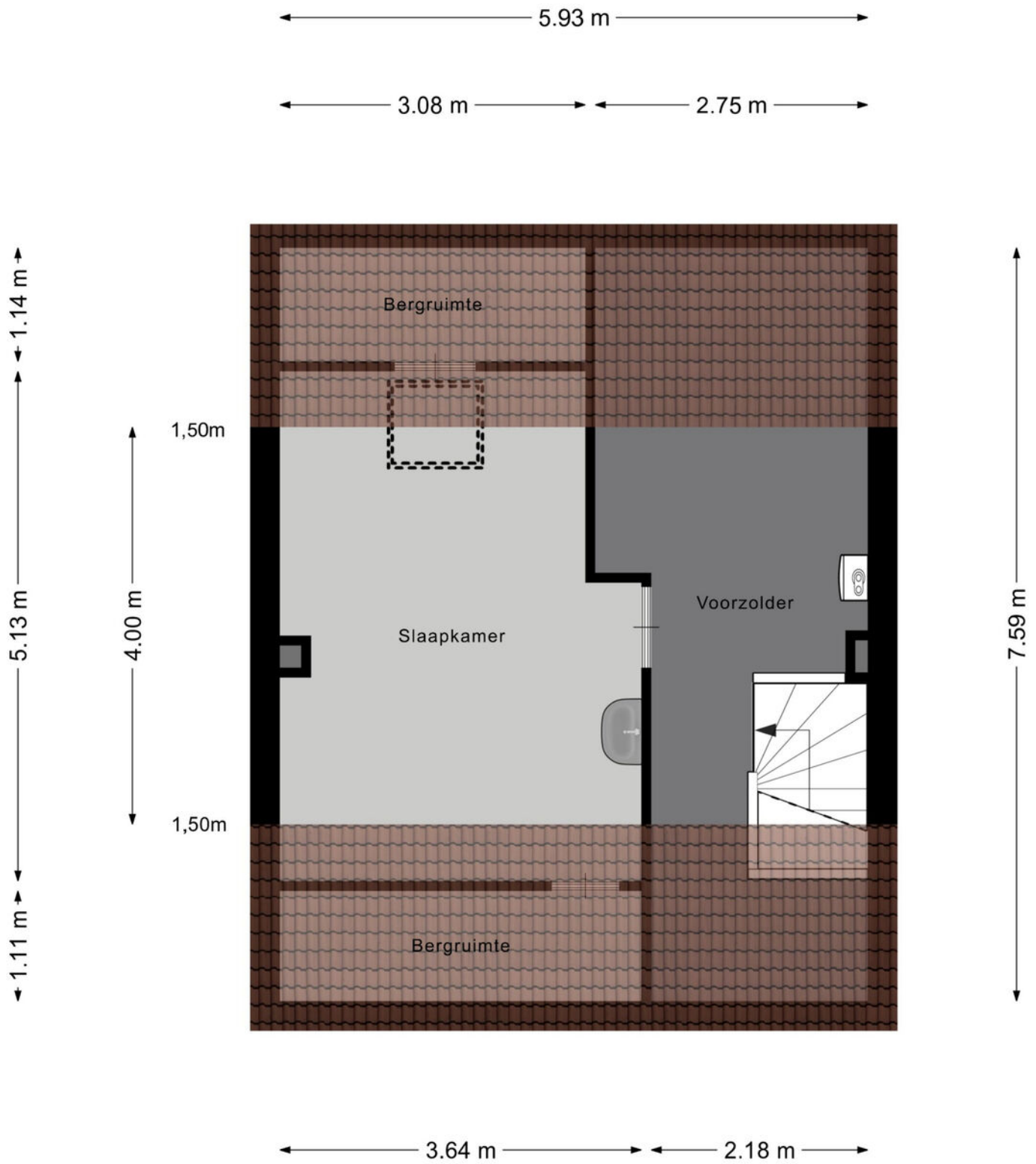


← 3.66 m → ← 2.16 m →

← 5.93 m →

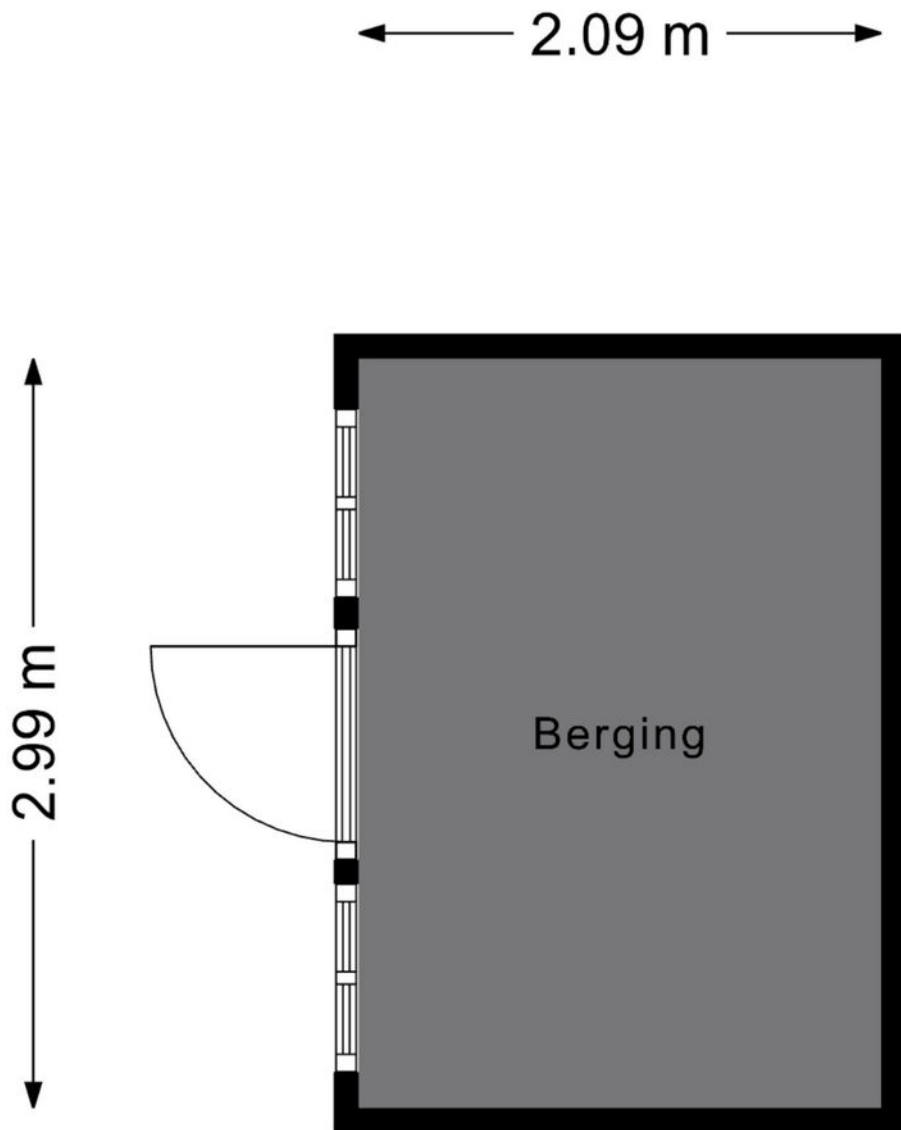
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



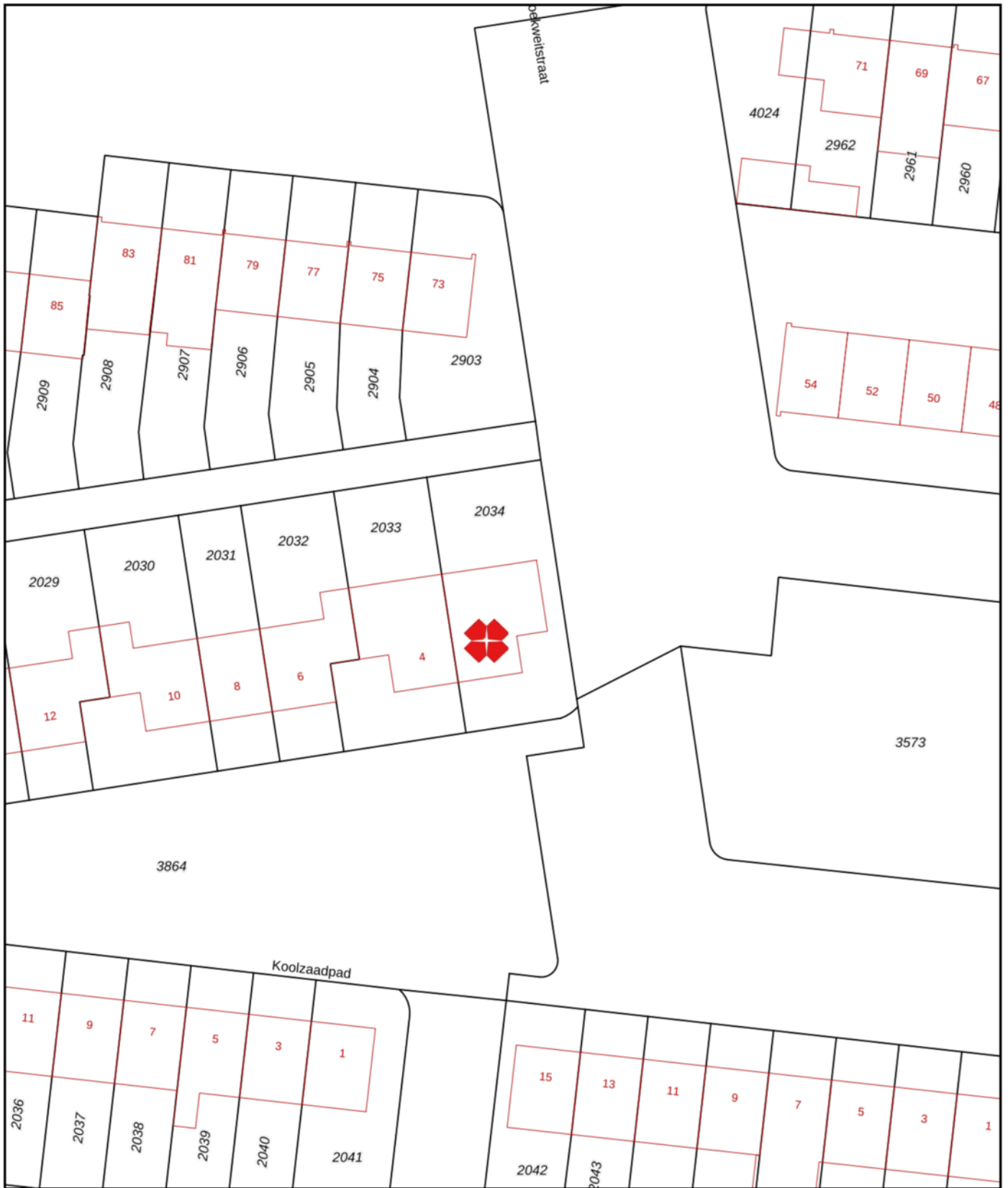
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte vaste kast bijkeuken	X		
- Al het interieur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Vriezer bijkeuken		X	
- Koelkast bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Wasmachine		X	
Droger		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinstoelen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zandbak			X

LIJST VAN ZAKEN



Welkom in Eindhoven!

De leukste winkels ontdek je in Eindhoven. Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design, lokale marktjes of vintage stores, Eindhoven is met afstand de winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn 7 dagen per week open. Eindhoven heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een broedplaats voor urban culture. Op verschillende locaties in de stad komen het hele jaar door elementen van moderne straatcultuur aan bod.

Eindhoven is de stad van Technologie, Design en Kennis, maar is vooral de stad van de combinatie daarvan. Ingenieurs en creatieven werken hier intensief samen aan baanbrekende projecten. Het zijn de crossovers die Eindhoven haar energieke dynamiek geven en internationale positie als innovatie stad geven. Eindhoven barst van het toptalent. Jaarlijks trekken Design Academy Eindhoven en de Technische Universiteit honderden nieuwe studenten uit binnen- en buitenland, die hier aan de slag gaan om hun dromen te verwezenlijken.

Dit zorgt voor een internationale energie in de stad, 365 dagen per jaar. Design van wereldniveau op de Dutch Design Week, kennis maken met urban culture op EMOVES, lichtkunstwerken bekijken op GLOW, struinen over de FeelGood Market, dansen op de STRP Biënnale of socializen met kunstliefhebbers op de Young Art Nights. Eindhoven is een echte stad van evenementen. Een fijne manier om op te laden, inspiratie op te doen en nieuwe mensen te ontmoeten.

Wil je meer weten over Eindhoven en omgeving? De makelaars en het hele team van Hypodomus neemt je graag mee op ontdekkingsreis door deze heerlijke stad!

Wil je meer weten neem dan contact met ons op via:

Telefoon: 040-8200020

E-mail: eindhoven@hypodomus.nl

WONEN IN BRUISEND EINDHOVEN



JOUW PERSOONLIJKE MAKELAAR

Dé Makelaar

Ons doel is om jouw woondromen werkelijkheid te laten worden. Met passie, expertise en een vleugje humor helpen we je bij het vinden van jouw ideale thuis, ondersteunen we je tijdens de verkoop van je woning en helpen we je bij alle andere vraagstukken die om de hoek komen kijken gedurende jouw avontuur. Bij Hypodomus Makelaars zijn we meer dan alleen een makelaar; wij zijn de partner in elke stap in jouw reis. Bij hypodomus helpen we je met het kopen, verkopen en taxeren van je woning en je kunt via onze hypotheekpartner de beste hypotheek vinden.

Ons bevoegen en enthousiaste team zit vol met ervaring en expertise. Wij kunnen niet wachten om voor je aan de slag te gaan en een positief resultaat te realiseren. Maak kennis met de mensen achter Hypodomus Makelaars!

Dé taxateur

Hypodomus Taxaties Eindhoven is de NWWI taxateur voor woningen in en rondom Eindhoven. Met onze jarenlange ervaring als makelaar in de regio Eindhoven zijn wij de beste keus om jouw woning zo reëel mogelijk te laten taxeren.

Dé Hypotheekadviseur

Wij werken intensief samen met Zelfverzekerd. Zij vergelijken alle denkbare hypotheekaanbieders, zorgen ervoor dat je altijd meer keuze hebt dan bij je eigen bank en geven je op deze manier altijd een eerlijk advies.

HYPODOMUS 
Dé Makelaar

OVER ONS



KOOLZAADPAD 2 EINDHOVEN

Neem vrijblijvend contact met ons op

Hypodamus makelaar Eindhoven - Aalsterweg 134 B, 5615 CJ Eindhoven
Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodamus.nl - hypodamus-eindhoven.nl

HYPODOMUS 
Dé Makelaar