

TE KOOP



**Calchaslaan 34
5631 CC Eindhoven**

€ 519.000 k.k.

Interesse in deze woning?

Bel **0492-745555**
of ga naar www.vanderduimmakelaardij.nl



Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

Prijs	€ 519.000 k.k.
Postcode	5631 CC
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Woningtype	Tussenwoning
Tuin	Ja, Achtertuin, Oost, 600×1000cm
Garage	Openbaar parkeren
Woonruimte	107m ²
Perceeloppervlakte	151m ²
Inhoud	380m ³
Kamers	4
Oplevering	In overleg
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Eindhoven
Adres	Calchaslaan 34
Bouwjaar	1963

Deze woning wordt u te koop aangeboden via Van der Duim Makelaardij.

Modern wonen op een toplocatie in de geliefde wijk Oude Gracht

Wij bieden u deze uitstekend onderhouden en instapklare tussenwoning aan, gelegen in de zeer populaire woonwijk Oude Gracht. Een verrassend ruime gezinswoning die zich onderscheidt door haar hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en luxe voorzieningen. Met onder andere een exclusieve serre, drie volwaardige, royale slaapvertrekken, een luxe badkamer, twee moderne toiletten en een zonnige tuin biedt deze woning alles voor comfortabel wonen, nu én in de toekomst.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing met grotendeels onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en beschikt bovendien over 12 zonnepanelen. Dankzij de gunstige ligging nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, een mooi uitzicht vanaf de slaapvertrekken op het naastgelegen groen en de uitstekende verbinding naar de Randweg Eindhoven woont u hier centraal én rustig.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthal geeft toegang tot het moderne gastentoilet, de trapopgang en de sfeervolle woonkamer. Direct valt de hoogwaardige afwerking op: een stijlvolle visgraat PVC-vloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en een eigentijdse uitstraling die door de gehele woning is doorgevoerd.

De royale doorzonwoonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eethoek. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk licht. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken in praktische hoekopstelling. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, design afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Een absolute eyecatcher is de luxe aangebouwde serre. Deze hoogwaardige buitenruimte die de tuin geraffineerd verbindt met de woning, is voorzien van een fraaie lichtstraat, glazen schuifwanden en een sfeervolle houtkachel, waardoor u hier vrijwel het gehele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers (voorheen drie slaapkamers), een separate inloopkast, een modern tweede toilet en een luxe badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, strak stucwerk en onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR-beglazing.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim bemeten en voorzien van een airconditioninginstallatie.

De stijlvolle badkamer vormt een ware wellnessruimte en beschikt over een royaal ligbad, een moderne inloofdouche, een wastafelmeubel, mechanische ventilatie en een designradiator. Het grote raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING



Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de grote dakkapel die de volle breedte van de woning meet, is hier een verrassend ruime voorzolder met ingebouwde kasten. Hier treft u onder meer de aansluitingen voor uw witgoed en de cv installatie. De verrassend ruime ouderslaapkamer is voorzien van kunststof kozijnen en is uitstekend afgewerkt met strak stucwerk, inbouwspots en dezelfde moderne vloerafwerking als de eerste verdieping.

De slaapkamer beschikt over airconditioning en elektrisch bedienbare rolluiken. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor witgoedapparatuur, de cv-installatie en praktische bergruimte achter de getimmerde opbergkastruimte.

Buitenleven

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is verzorgd aangelegd met kunstgras, volwassen beplanting en een zonnig terras. Achter in de tuin bevindt zich een royale stenen berging die zich uitstrekt over de volledige breedte van het perceel. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van elektra, verlichting, een pantry met wateraansluiting en een close-in boiler. De vloer en het dak van deze fijne hobbyruimte zijn geïsoleerd

De luxe serre vormt zonder twijfel het hart van de tuin. Dankzij de glazen schuifwanden, de lichtstraat en de aanwezige voorzieningen voor bijvoorbeeld een televisie of buitenkeuken ontstaat hier een unieke plek om te ontspannen en gasten te ontvangen.

Bijzonderheden

- Instapklare en modern afgewerkte gezinswoning;-
- Gelegen in de geliefde woonwijk Oude Gracht;
- Luxe open keuken met complete inbouwapparatuur;
- Exclusieve serre met glazen schuifwanden en houtkachel;
- Drie ruime slaapkamers;
- Luxe badkamer en twee moderne toiletten;
- Airconditioning aanwezig;
- Grote stenen berging over de volledige perceelbreedte;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing;
- Uitgebreid gerenoveerd en gemoderniseerd tussen 2018 en 2024;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Energielabel B.

Een complete woning waar ruimte, comfort, duurzaamheid en een hoogwaardige afwerking samenkomen. Een ideale gezinswoning op een uitstekende locatie, klaar om direct te betrekken.

Wilt u weten wat de verkoopmogelijkheden van uw eigen woning zijn? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend verkoopadvies.

Kopers opgelet: Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt er standaard een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen!

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Twijfelt u aan de juistheid van de gegevens, vraag dan hoe deze zijn verkregen of kom nog een keer



kijken. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.

ENGLISH VERSION

This property is offered for sale by Van der Duim Makelaardij.

Modern Living in a Prime Location in the Popular Oude Gracht Neighbourhood

We are pleased to offer this exceptionally well-maintained and move-in-ready terraced family home, situated in the highly sought-after residential area of Oude Gracht. This surprisingly spacious property stands out for its high-quality finishes, generous living spaces and luxurious features. With an exclusive conservatory, three spacious bedrooms, a luxury bathroom, two modern toilets and a sunny garden, this home offers everything required for comfortable living, both now and in the future.

The property is fully insulated and fitted with double glazing, predominantly low-maintenance uPVC window frames, and benefits from 12 solar panels. Its convenient location close to shops, schools and sports facilities, combined with pleasant green views from the bedrooms and excellent access to Eindhoven's ring road, ensures a perfect balance between tranquillity and accessibility.

Ground Floor

The well-maintained front garden leads to the entrance of the property. The welcoming hallway provides access to the modern guest toilet, staircase and attractive living room. Immediately noticeable is the high standard of finish, including a stylish herringbone PVC floor with underfloor heating, smooth plastered walls and ceilings, and a contemporary design that continues throughout the home.

The spacious through-living room offers ample space for both a comfortable lounge area and a large dining area. Large windows provide an abundance of natural daylight, while air conditioning ensures year-round comfort.

Adjacent to the living room is the modern open-plan kitchen, arranged in a practical corner layout. The kitchen is fully equipped with a range of built-in appliances, including an induction hob, designer extractor hood, oven, dishwasher, refrigerator and freezer.

A true highlight of the property is the luxurious attached conservatory. This elegant extension seamlessly connects the home with the garden and features a stylish roof lantern, sliding glass walls and a charming wood-burning stove, allowing you to enjoy outdoor living throughout most of the year.

First Floor

The first floor comprises two generously sized bedrooms (formerly three bedrooms), a separate walk-in wardrobe, a modern second toilet and a luxurious bathroom. The entire floor is finished with quality laminate flooring, smooth plastered walls and ceilings, and low-maintenance uPVC window frames fitted with high-efficiency HR glazing.

The spacious front bedroom benefits from electrically operated roller shutters. The rear bedroom is equally generous in size and features air conditioning.

The stylish bathroom offers a true spa-like experience and is equipped with a large bathtub, a modern walk-in shower, a vanity unit, mechanical ventilation and a designer radiator. A large window provides plenty of natural light and ventilation.

Second Floor

A fixed staircase leads to the second floor. Thanks to the large dormer spanning the full width of the house, this level offers a surprisingly spacious landing with built-in storage cupboards. Here you will find the laundry connections and central heating system.

The generously proportioned master bedroom features uPVC window frames and is finished to a high standard with smooth plastered walls, recessed spotlights and the same modern flooring as the first floor.

The bedroom is equipped with air conditioning and electrically operated roller shutters. Additional storage space is available on the landing behind custom-built cupboards.

Outdoor Living

The low-maintenance rear garden provides a wonderful place to relax and unwind. It has been carefully landscaped with artificial grass, mature planting and a sunny terrace.

At the rear of the garden is a substantial brick-built storage room extending across the full width of the plot. This versatile space is equipped with electricity, lighting, a pantry with water connection and a close-in boiler. Both the floor and roof of this practical hobby room have been insulated.

The luxurious conservatory is undoubtedly the centrepiece of the garden. With its sliding glass walls, roof lantern and connections suitable for a television or outdoor kitchen, it creates a unique setting for relaxation and entertaining guests.

Key Features

- Move-in-ready family home with modern finishes;
- Located in the highly desirable Oude Gracht neighbourhood;
- Luxury open-plan kitchen with complete range of built-in appliances;
- Exclusive conservatory with sliding glass walls and wood-burning stove;
- Three spacious bedrooms;
- Luxury bathroom and two modern toilets;
- Air conditioning installed;
- Large brick-built storage room spanning the full width of the plot;
- Predominantly fitted with uPVC window frames and HR double glazing;
- Extensively renovated and modernised between 2018 and 2024;
- Equipped with 12 solar panels;
- Energy Label B.

This is a complete family home where space, comfort, sustainability and quality craftsmanship come together. An ideal property in an excellent location, ready for immediate occupancy.

Would you like to know the sales potential of your own property? Please feel free to contact us for a free, no-obligation valuation and sales consultation.

Attention Buyers: For properties over 40 years old, an age clause will be included as standard in the purchase agreement.

The sellers require a security deposit or bank guarantee equal to 10% of the purchase price.

Our office exercises the utmost care in compiling this sales brochure and ensuring the accuracy and currency of the information provided. Nevertheless, inaccuracies and omissions may occur. No rights can be derived

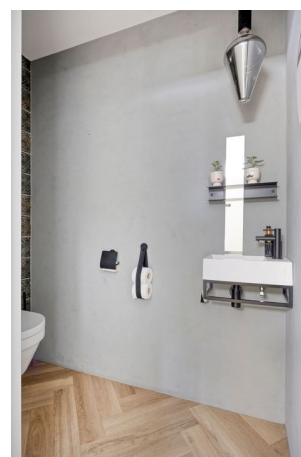
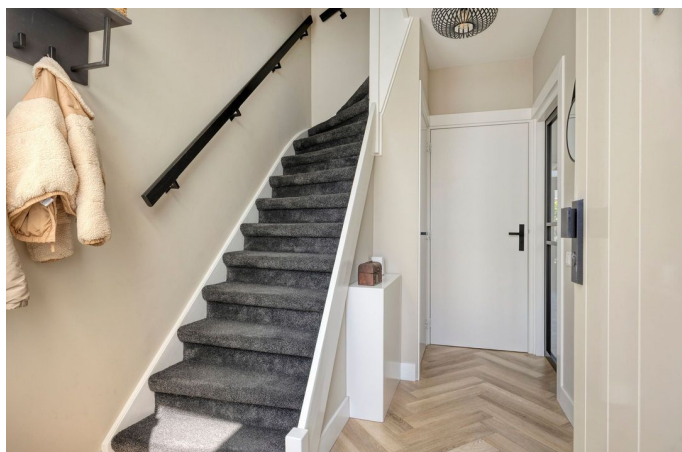


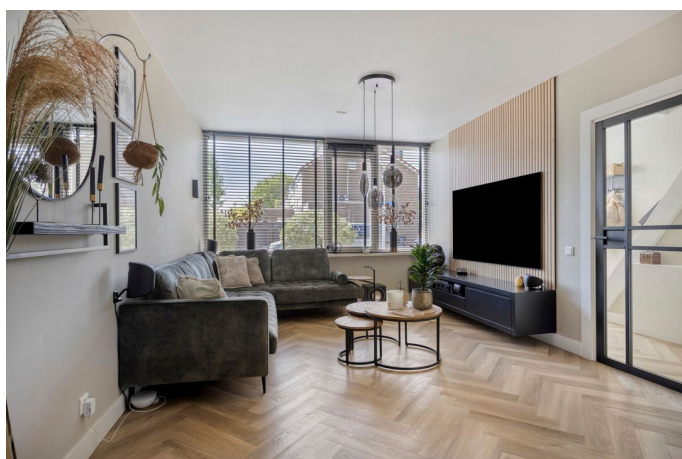
OMSCHRIJVING

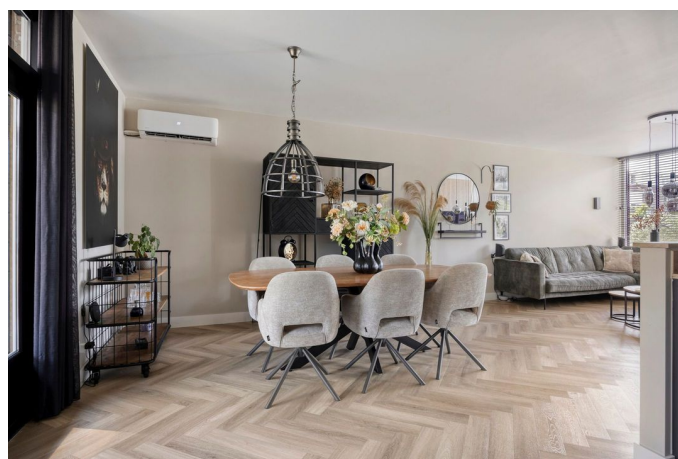


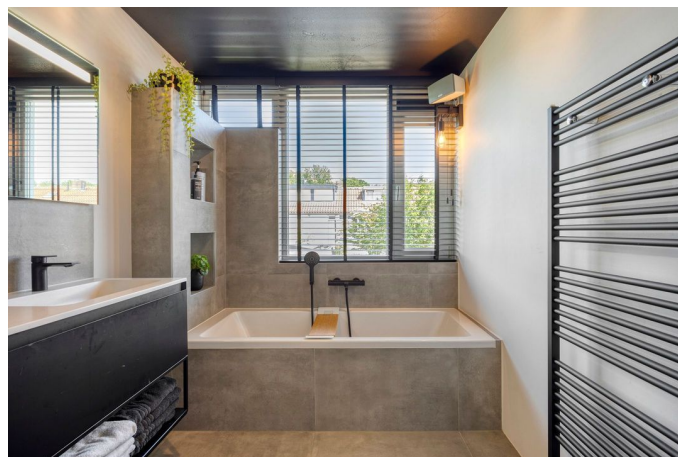
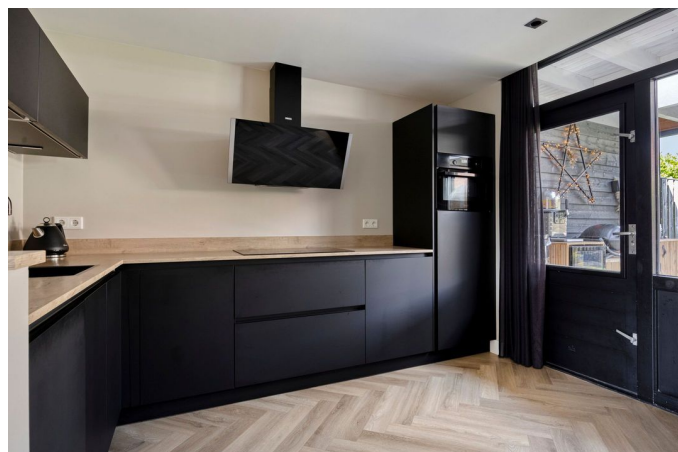
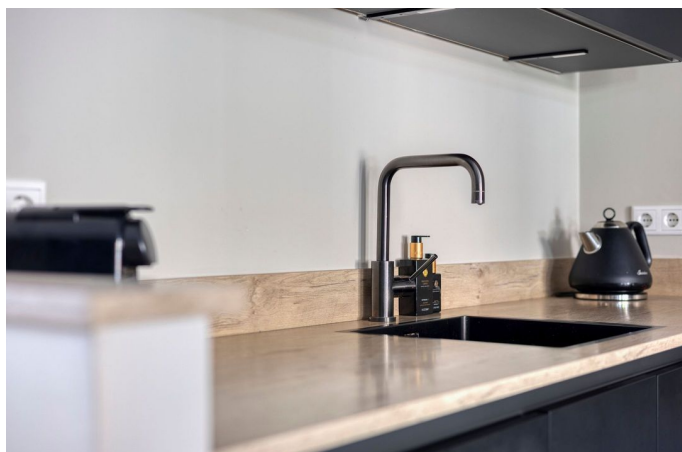
from the information, descriptions or floor plans presented. If you have any doubts regarding the accuracy of the information, please ask how it was obtained or arrange a further viewing. We strongly recommend obtaining all relevant information prior to making a purchase decision.

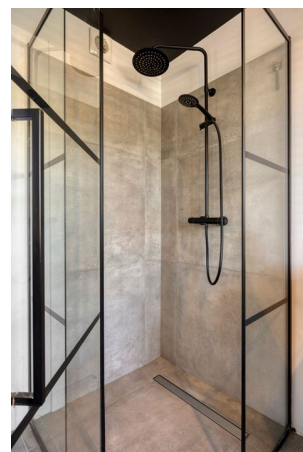


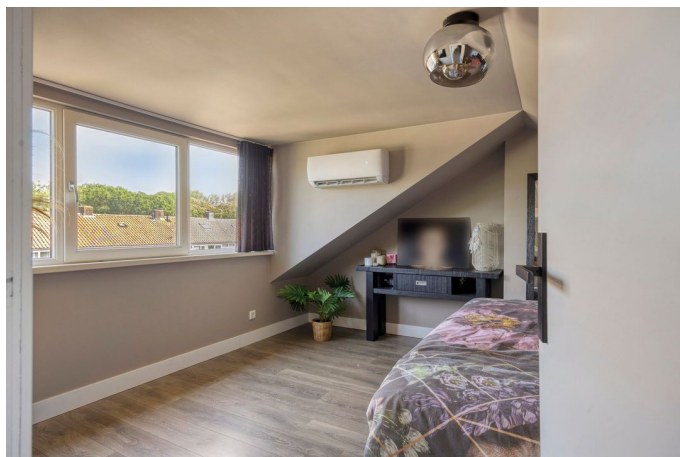
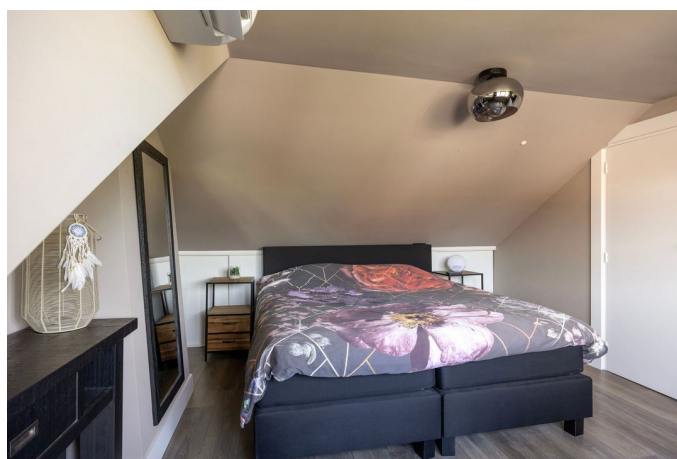
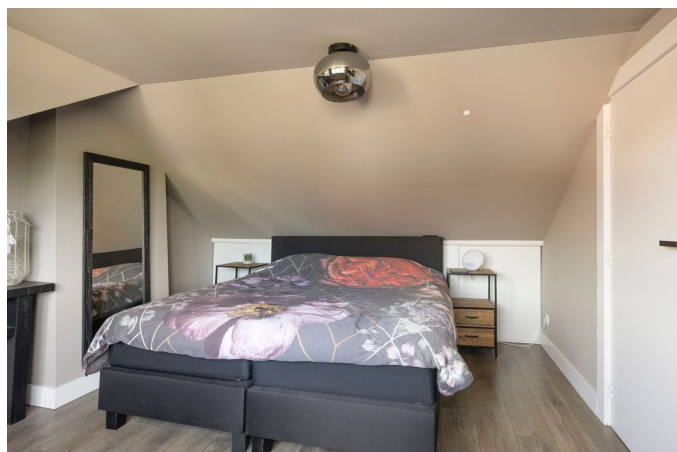




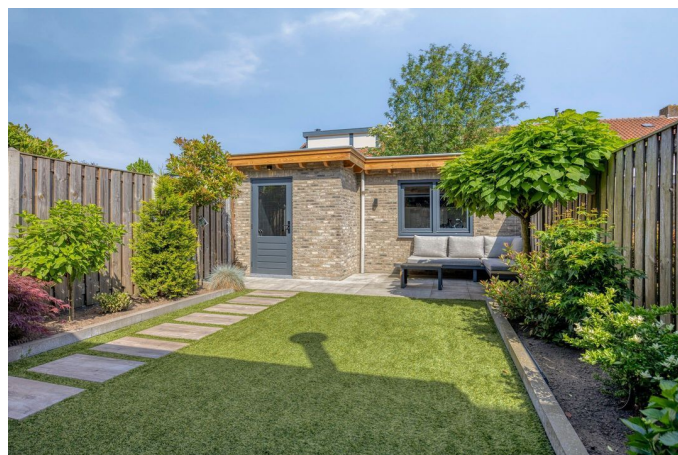


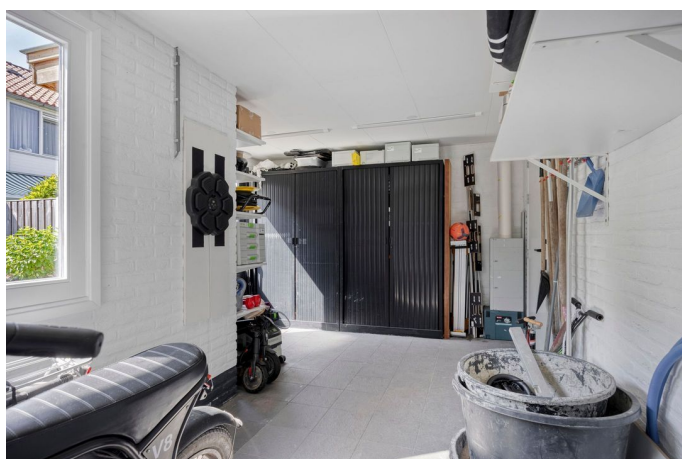
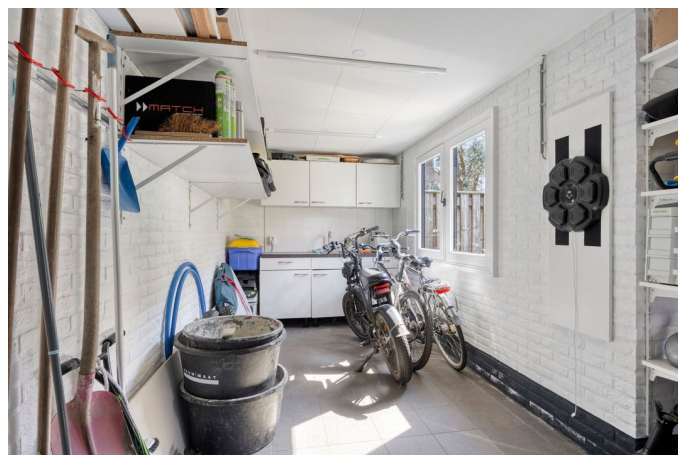
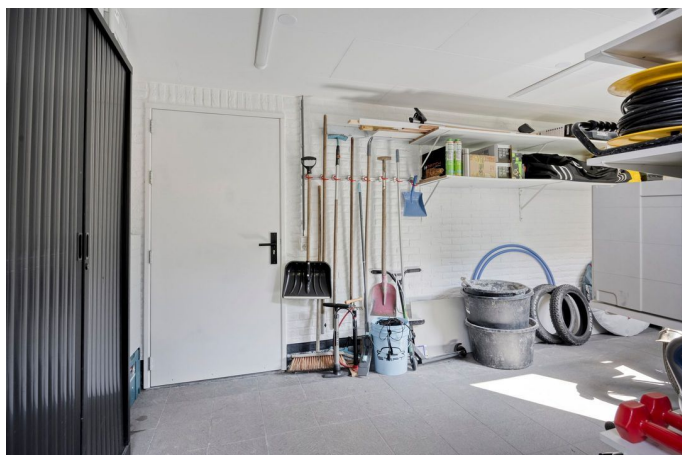














Interesse in dit huis?

Schakel nu een
NVM-aankoopmakelaar in



PLATTEGROND



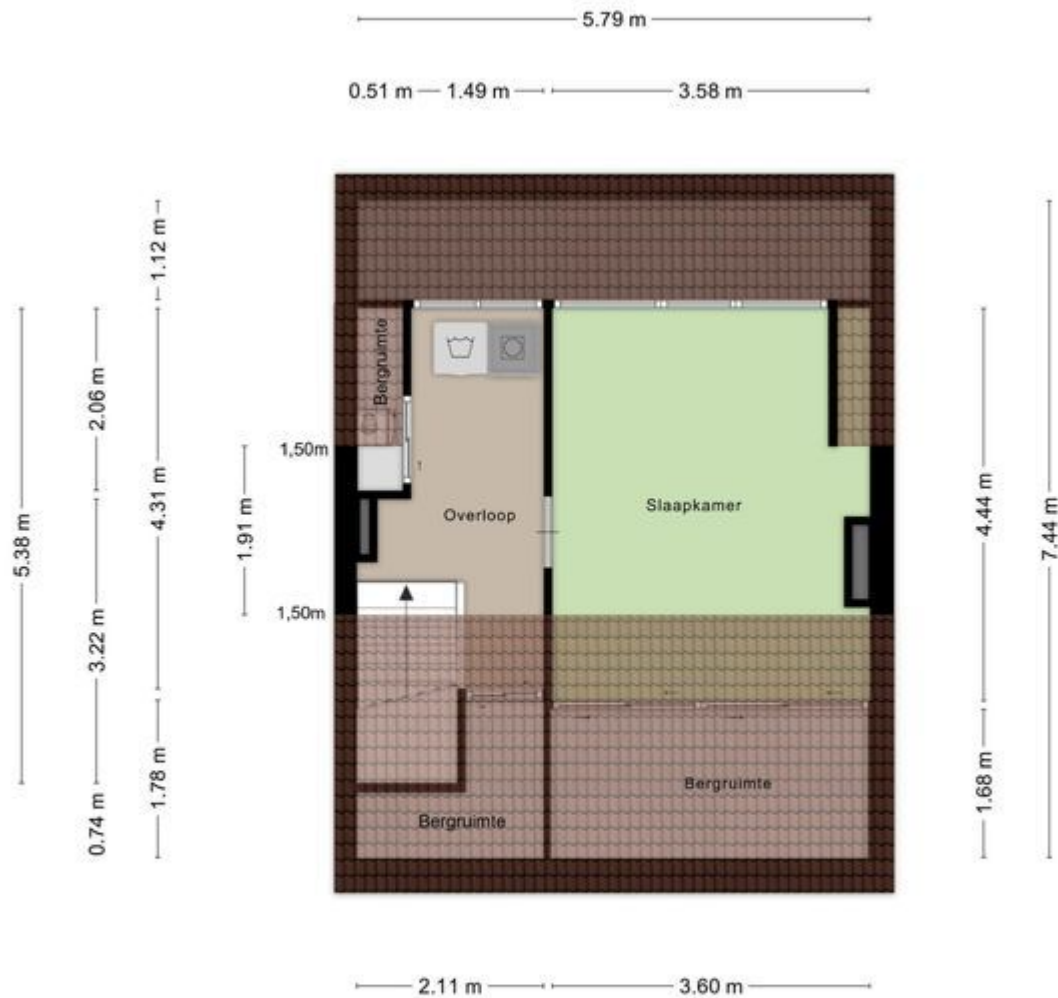
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

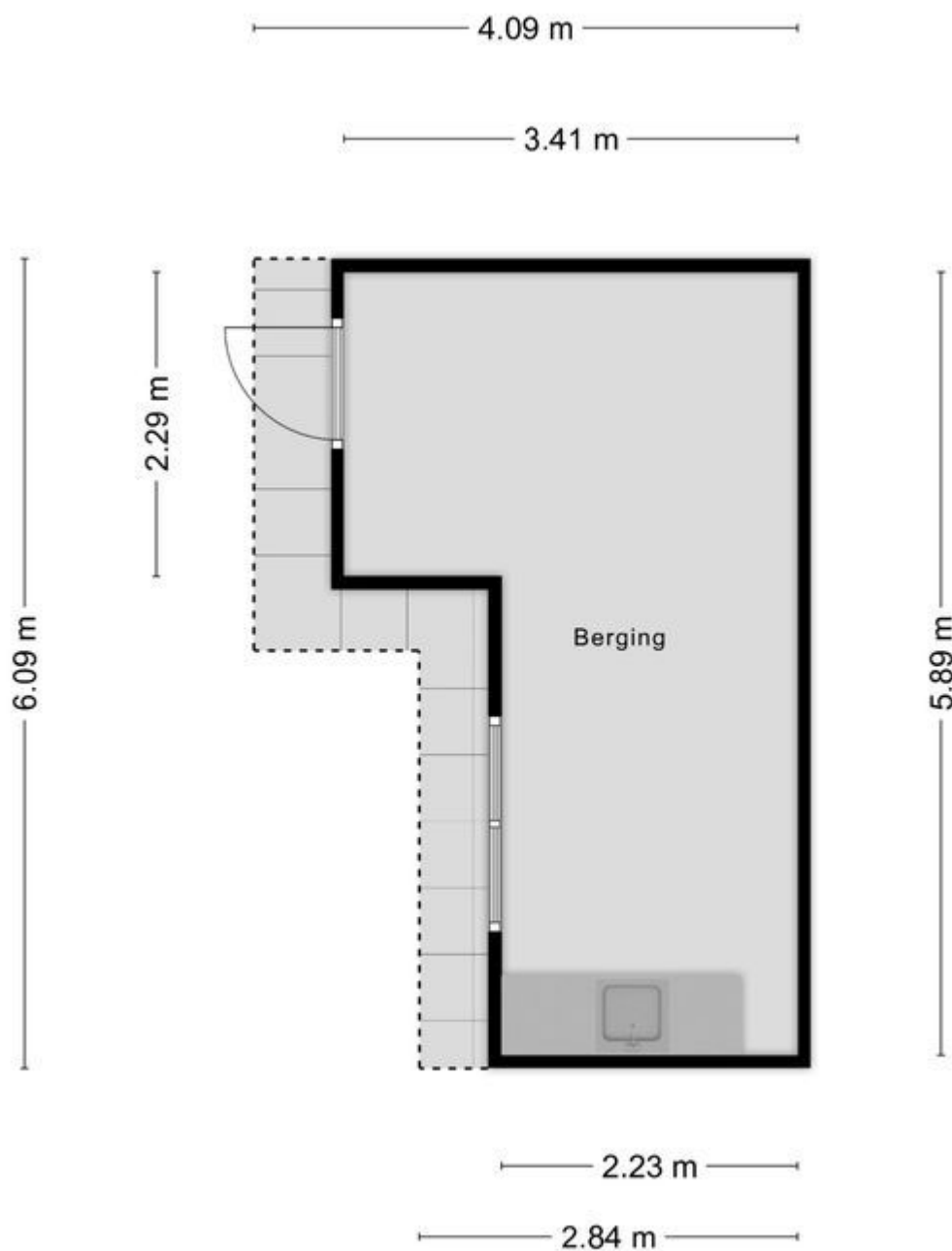


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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



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