

# Violierstraat 25 Eindhoven



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	2010
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	143 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Perceel	159 m <sup>2</sup>
Inhoud	504 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging achtertuin	Zuidoost

### Bijzonderheden

- Woonomgeving gekenmerkt door rust;
- Bouwjaar 2010 & ca. 143 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte ca. 159 m<sup>2</sup>;
- Ruimtelijkheid, comfort en multifunctioneel;
- Tuin met oriëntatie op het oosten (grenzend aan afgesloten achterterrein uitsluitend toegankelijk voor bewoners);
- Energielabel A.



## Algemeen

Een ruimtelijk ontwerp met oog voor detail en een doordacht design, waar alles draait om leefcomfort en lichtinval. De bouw van de woning dateert uit 2010 en wordt gekenmerkt door een energiezuinig karakter. De sfeervolle woning met een prettige balans tussen industriële elementen en warme materialen maakt deze woning bijzonder. De grote raampartijen in de achtergevel, het design van de eerste verdieping met vide én de stadstuin met terras zijn absolute pluspunten.

Wist je dat ruimtelijk wonen en veel natuur om je heen zorgen voor meer geluk en minder stress? Daarbij draagt de verkeersveilige woonbuurt positief bij aan een betere levenskwaliteit. Ben jij op zoek naar zo'n woonomgeving? Aarzel dan niet om contact op te nemen!

# HAL



## WOONKAMER



Het ontwerp van de begane grond draait volledig om de woonkeuken, versterkt door de lichtinval en het directe tuincontact. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde, zorgt voor ontspanning in de avond en is voorzien van een erker. Het open karakter van deze verdieping spreekt zeker aan en de woning biedt een fijne combinatie van ruimte en rust, bovendien voorzien van vloerverwarming.



## KEUKEN



In de keuken draait het niet alleen om koken, maar ook om gezellig samen zijn; een prettig trefpunt waar je optimaal kunt genieten van de tuin. De woonkeuken van ca. 43 m<sup>2</sup> in rechte opstelling is voorzien van apparatuur, te noemen: 6-pits gaskookplaat en oven.



## MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



Een ruime overloop die overgaat in een multifunctionele ruimte, welke uitstekend te benutten is als werk- of kantoorruimte. Wat deze verdieping extra bijzonder maakt is de vide, die zorgt voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel en een mooie verbinding met de begane grond. De vide wordt versterkt door de grote raampartijen aan de achterzijde, wat zorgt voor veel licht en een open sfeer.



## SLAAPKAMERS (1E VERDIEPING)



Verder bevinden zich op deze verdieping twee slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. Deze wasruimte kan tevens uitstekend worden gebruikt als praktische inloopkast.



## BADKAMER



De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.



## SLAAPKAMERS (2E VERDIEPING)

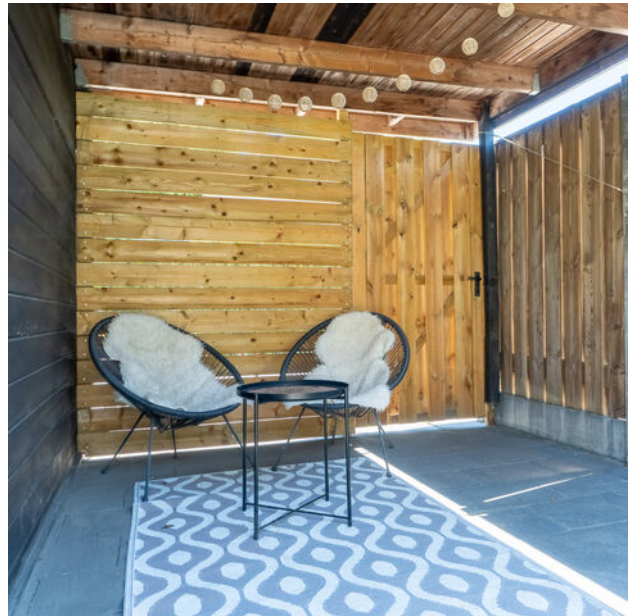
De overloop op de tweede verdieping loopt over in een slaapkamer met toegang tot een dakterras (oosten). Verder biedt deze verdieping nog toegang tot twee (kleine) slaapkamers en de technische ruimte, voorzien van de cv-ketel (2010, eigendom).



## ACHTERTUIN



De achtertuin is gesitueerd op het oosten. Een goed onderhouden en verzorgde tuin, voorzien van verschillende zitmogelijkheden, plantenborders en een achteromgang. De tuin grenst aan een afgesloten achterterrein dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Achter in de tuin bevindt zich een berging met overkapping. Kortom, een tuin die je laat ontsnappen aan de drukte van de stad en laat genieten van het groen.



# Plattegrond



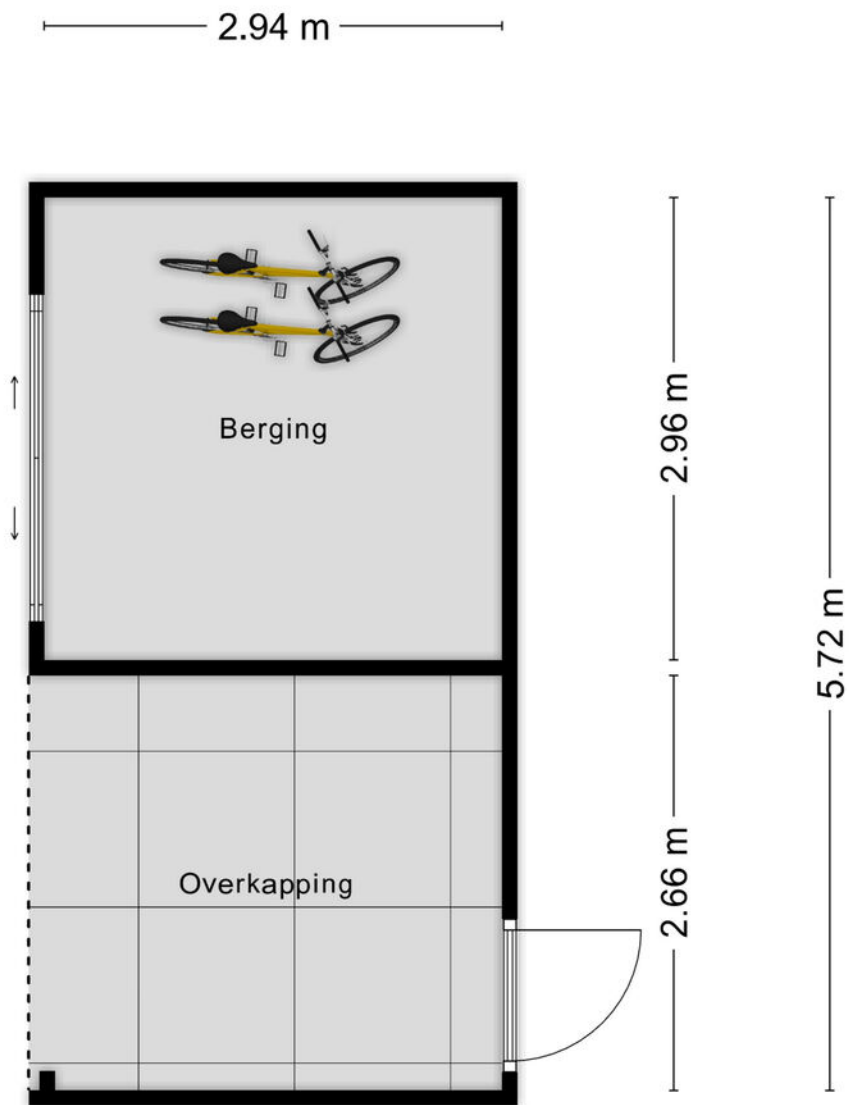
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
-			X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
- gordijnrails		X		
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën		X		
- rolgordijnen			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking/parketvloer			X	
- laminaat/tegels/houten vloer			X	
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel			X	
Radiatorafwerking			X	
<b>Overig, te weten:</b>				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsysteem			X	
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)			X	

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>				
- oven	X			
-			X	
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
- toiletrolhouder/toiletborstel			X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- wastafelmeubel	X			
- planchet			X	
- toiletrolhouder/toiletborstel			X	
- Sauna met toebehoren			X	
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken			X	
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- boiler/close-in boiler/geiser			X	
Airconditioning met toebehoren			X	
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				

# Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vlaggemast				X
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
<b>Overig tuin</b>				
-				X
<b>Overig</b>				
-				X
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>				
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME  
N.V.T.



Maarten Schloen  
06-57097862  
maarten@vbtmakelaars.nl

Violierstraat 25

Eindhoven

**BELANGRIJK:**

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

## Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Sonniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.





Deze brochure 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, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.



vb&t makelaars Eindhoven  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven  
T 040-2696949  
E [eindhoven@vbtmakelaars.nl](mailto:eindhoven@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

