

Speels ingedeelde en ruime tussenwoning met een tuingerichte woonkamer, een zonnige achtertuin op het zuiden en een praktische berging aan de voorzijde. De woning beschikt daarnaast over maar liefst vier slaapkamers.



Adres: Dolonstraat 4 • 5631 KH • Eindhoven
Vraagprijs: € 375.000,- kosten koper
Bouwjaar: 1962
Aanvaarding: in overleg

OMSCHRIJVING

Speels ingedeelde en ruime tussenwoning met een tuingerichte woonkamer, een zonnige achtertuin op het zuiden en een praktische berging aan de voorzijde. De woning beschikt daarnaast over maar liefst vier slaapkamers.

De woning biedt een uitstekende basis, maar dient gemoderniseerd te worden. Hierdoor krijgen kopers volop de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen af te werken.

Gelegen in de gewilde, rustige en groene woonwijk "Oude Gracht", met een bijzonder gunstige ligging ten opzichte van diverse voorzieningen, groengebieden en het Dommeldal. Scholen, Fontys en de TU/e bevinden zich in de directe omgeving en ook het stadscentrum is binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar. Daarnaast zijn de noordelijke uitvalswegen snel en eenvoudig te bereiken.

STERKE PUNTEN

- Ruime tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers;
- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval;
- Veel privacy biedende achtertuin op het zonnige zuiden;
- Geen directe achterburen;
- Vrije achterom aanwezig;
- Praktische berging met elektra en verwarming;
- Uitstekende mogelijkheid om de woning naar eigen smaak te moderniseren;
- Gelegen in de gewilde, rustige en groene woonwijk "Oude Gracht";
- Nabij het Dommeldal en diverse groengebieden;
- Scholen, Fontys en TU/e in de directe omgeving;
- Centrum binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar;
- Goede en snelle verbinding naar uitvalswegen.

DE CIJFERS

Bouwjaar:	1962
Perceeloppervlakte:	132 m ²
Inhoud:	372 m ³
Woonoppervlakte:	103 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Energielabel:	C

INTERESSE IN DEZE WONING?

Voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van deze woning, kunt u contact opnemen met ons kantoor: tel. **040 - 23 51 807**.

INDELING BEGANE GROND

Entree via de voortuin met toegang tot de praktische berging aan de voorzijde. De berging is voorzien van elektra, verwarming en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en is bovendien zowel van buitenaf als rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar.



Ruime hal voorzien van een stenen vloer, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping, met toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.



Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met toiletblok en fonteintje.

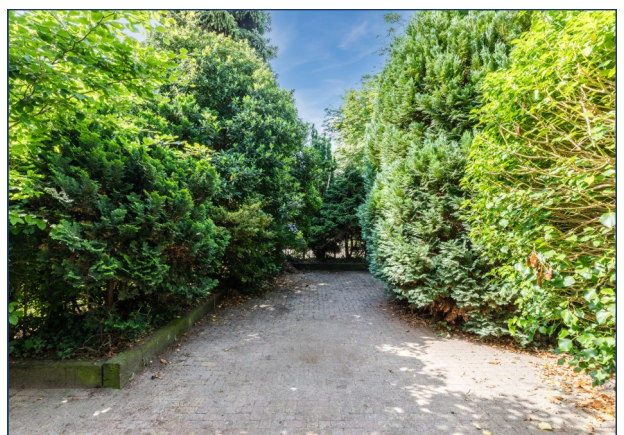
Tuingerichte woonkamer met veel natuurlijke lichtinval dankzij het grote kunststof raamkozijn en de kunststof schuifpui aan de achterzijde van de woning. De woonkamer beschikt daarnaast over een fraaie open haardpartij, wat zorgt voor extra sfeer en warmte.



VERVOLG INDELING BEGANE GROND

Separate keuken aan de voorzijde van de woning, bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer. De keuken is voorzien van een eenvoudige keukeninrichting met een dubbele spoelbak met mengkraan, gasfornuis met oven, afzuigkap en koelkast. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de Intergas cv-combiketel (huurtoestel).

Privacy biedende achtertuin op het zonnige zuiden, met vrije achterom en zonder directe achterburen. De tuin is grotendeels voorzien van bestrating en beschikt over een handmatig bedienbare zonneluifel en een buitenkraan.



INDELING EERSTE VERDIEPING

Royale overloop voorzien van vloerbedekking, met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I is een ruime ouderslaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van behangen wanden en met toegang tot het overdekte balkon.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van behangen wanden, een vaste wastafel en een kunststof raamkozijn met dubbele beglazing.



VERVOLG INDELING EERSTE

VERDIEPING

Slaapkamer III en IV zijn beiden gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van behangen wanden en houten raamkozijnen met enkele beglazing. Op één van de slaapkamers bevindt zich tevens een extra wasmachineaansluiting.

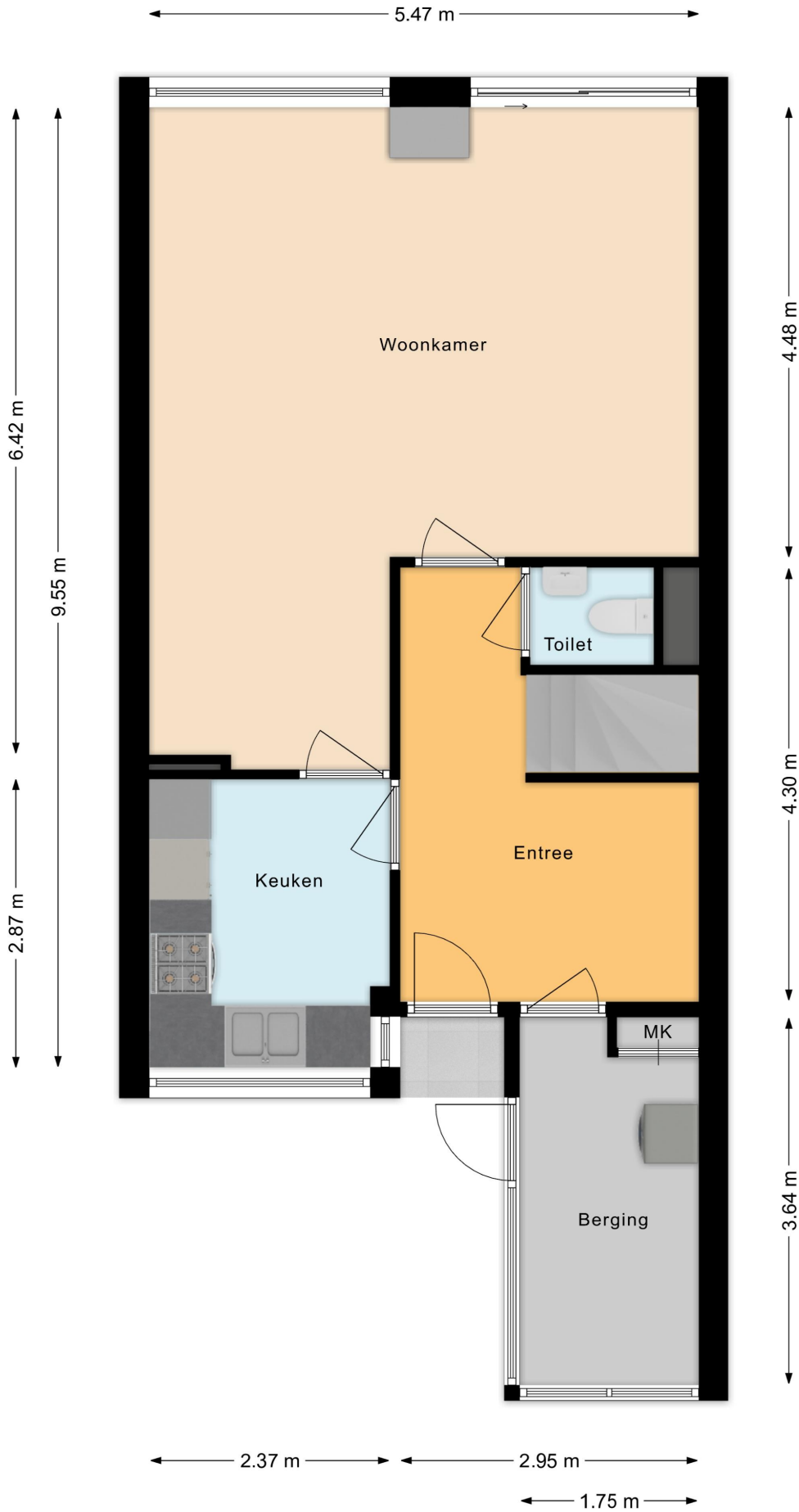
Deels betegelde badkamer voorzien van een ligbad met mengkraan en handdouche, wastafel, toilet en spiegelkast.



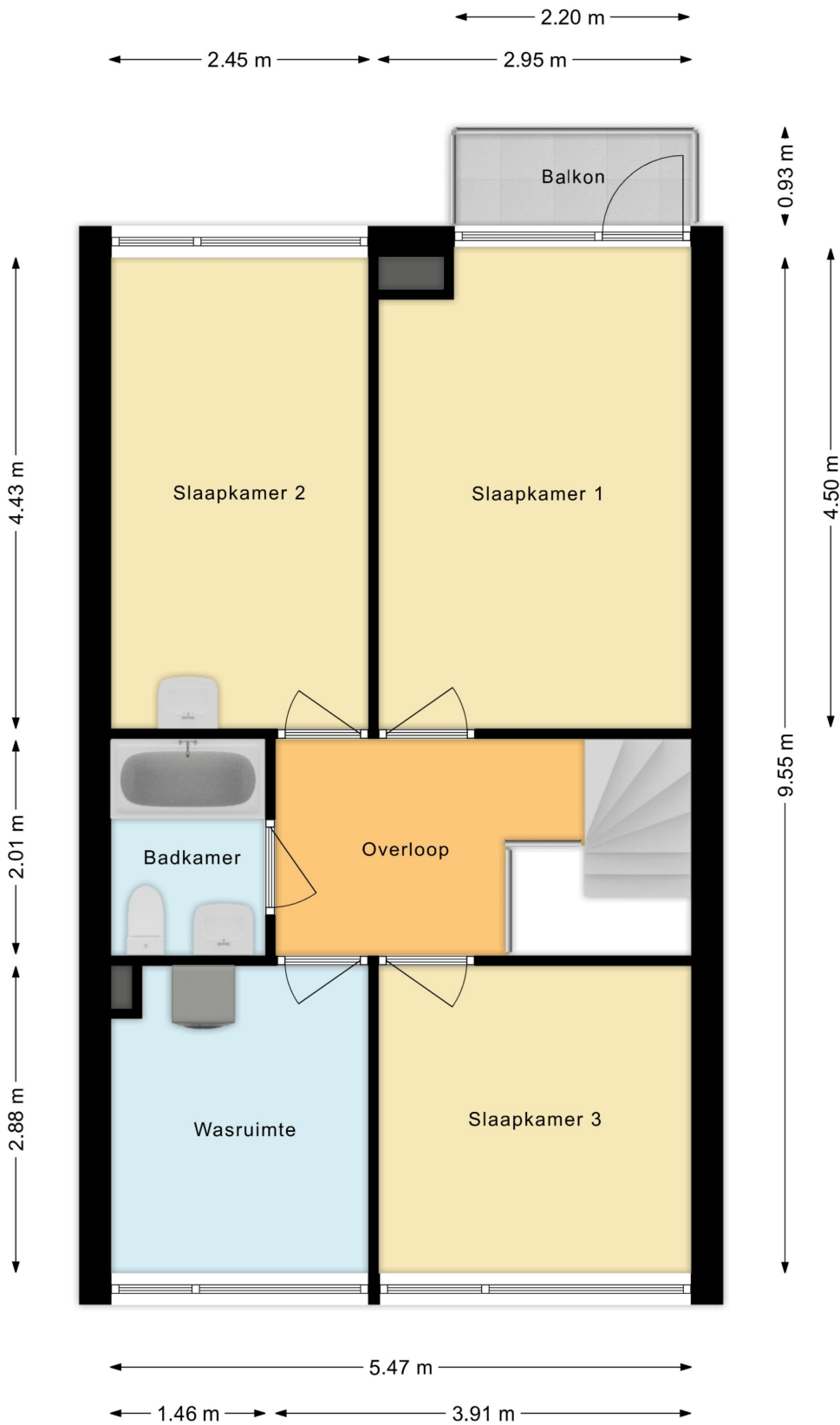
FOTOPAGINA



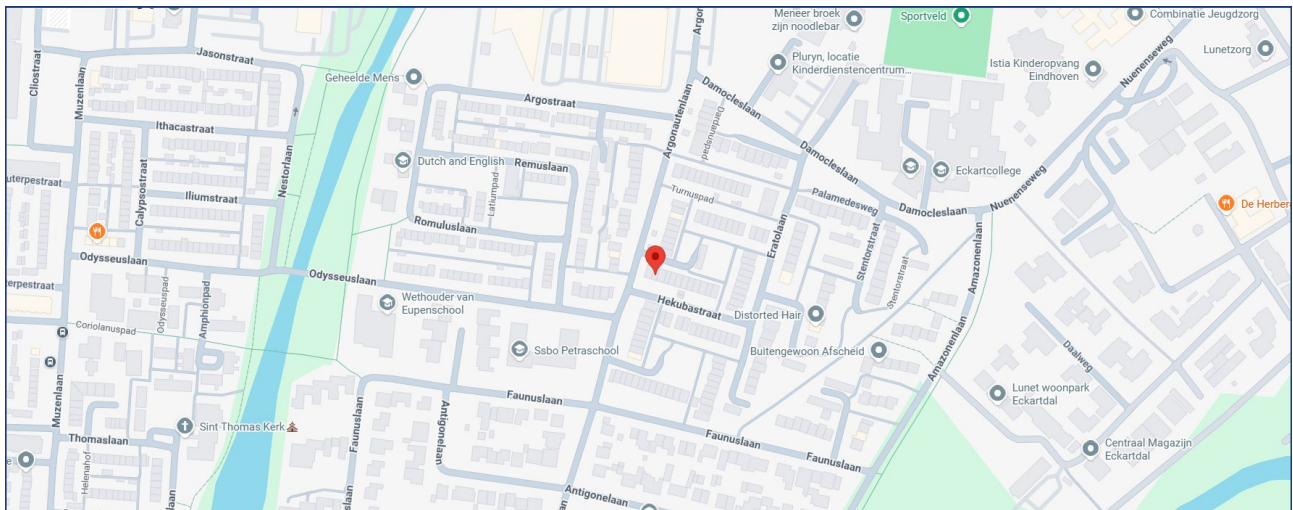
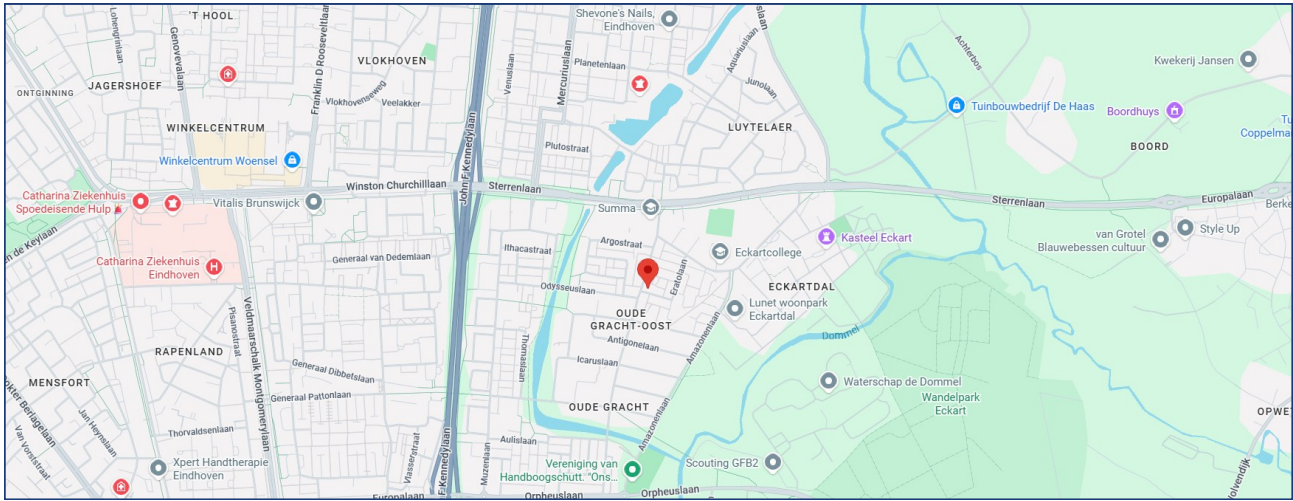
PLATTEGROND: BEGANE GROND



PLATTEGROND: EERSTE VERDIEPING



LIGGING:




KADASTER:



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woensel
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	513
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 databankenrecht.



VAN DE SCHANS MAKELAARDIJ



In het centrum van Zeelst, aan de Blaarthemseweg 2, in een karakteristiek pand is momenteel Van de Schans

Makelaardij gevestigd. Met een NVM-makelaar is het in één oogopslag duidelijk dat de bemiddeling van verkoop van uw woonhuis in vertrouwde handen is.

De makelaar voldoet aan de vakbekwaamheidseisen en daarop wordt toezicht gehouden door het instituut NVM. Een waarborg voor wie op zoek is naar een betrouwbare partner in onroerend goed. Van de Schans Makelaardij is een zelfstandige onderneming actief op

het gebied van verkoop, aankoop en het taxeren van woonhuizen.

Met een ervaring van meer dan 25 jaar kan Van de Schans Makelaardij u op deskundige wijze adviseren. Bij Van de Schans Makelaardij heeft u uitsluitend te maken met vakbekwame mensen. Uw belangen worden met volle overtuiging behartigd. Geen 9 tot 5 mentaliteit, geen kapsones en no-nonsens zijn begrippen die bij Van de Schans Makelaardij centraal staan. Wij zullen u op-en-top van dienst zijn. Bij ons is de klant koning en blijft de klant, het hele traject door vanaf het moment dat uw woning in de verkoop is genomen tot en met het moment van overdracht bij de notaris, koning! Met persoonlijke aandacht en altijd uitgaande van de belangen van de opdrachtgever wordt uw woonhuis op actieve wijze verkocht.

EERST KOPEN OF VERKOPEN?

Een belangrijke afweging die moet worden gemaakt door veel huiseigenaren die op zoek zijn naar een andere koopwoning. Beide alternatieven hebben daarbij hun eigen specifieke voor- en nadelen.

Uiteraard bepaalt u zelf welke aspecten daarbij voor u de doorslag geven. Wel kunnen wij u helpen om al deze aspecten overzichtelijk voor u op een rijtje te zetten. Voor een vrijblijvend gesprek komen wij graag bij u thuis om een en ander nader te bespreken.

CONTACT

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in.

Een lokale aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Voor een bezichtiging ter plaatse, kunt u contact opnemen met Van de Schans Makelaardij: **040 - 23 51 807**.

ALGEMEEN

Ter zekerheidstelling tot nakoming van de verplichtingen, wordt een bankgarantie verlangd van 10% van de hoogte van de koopsom.

DISCLAIMER

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor onjuistheid van deze gegevens aanvaarden.

Ten aanzien van de juistheid kan door Van de Schans Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Van de Schans Makelaardij
Blaarthemseweg 2
5502 JV Veldhoven

T: 040 - 235 1807
E: info@vandeschans.nl
W: www.vandeschans.nl

Openingstijden kantoor:
Van maandag t/m vrijdag
Van 9.00 tot 17.30 uur