



CASELLASTRAAT 1C  
EINDHOVEN

# CASELLASTRAAT 1C EINDHOVEN

---

TOP-WONING MET KEURIG INTERIEUR EN UITSTEKEND ONDERHOUDEN, 'WOONKLAAR' MET VOOR DE HAND LIGGENDE UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN, MET (IN LENGTE) DUBBELE GARAGE. ONGETWIJFELD ZIJN ER NOG MEER BELANGRIJKE ZAKEN DIE MET SUPERLATIEVEN BENOEMD KUNNEN WORDEN, MAAR ALS U ZELF DOOR DE FOTO'S GESCRULD BENT OF DE BROCHURE HEBT GESCAND DAN WEET U EIGENLIJK AL DAT DIT ALLES OOK KLOPT. TOCH GAAN WE U IN DEZE TEKST NOG VERDER INFORMEREN OM DEZE FRAAIE TUSSENWONING ZO GOED MOGELIJK AAN U VOOR TE STELLEN.

DE WONING IS OP EEN UITGEKIENDE PLEK IN EINDHOVEN GELEGEN, WANT EIGENLIJK ZIJN ALLE VOORZIENINGEN EN STADSDELEN VANAF DE CASELLASTRAAT VLOT TE BEREIKEN, ZOALS HET CENTRUM OF WERKLOCATIES (ASML/BIC/HTC/...), SCHOLEN EN/OF UITVALSWEGEN. DAARBIJ LIGT DEZE WONING RUSTIG ZODAT U VAN OPTIMAAL WOONGENOT KUNT GENIETEN. EN OOK DE INDELING VAN DE WONING SPEELT HIER EEN ROL IN, WANT DE LIVING IS NAAR EIGEN WENS IN TE DELEN: BANK EN TV OF TAFEL EN STOEL, HET KAN BEIDEN AAN DE VOOR- OF DE ACHTERKANT. OORSPRONKELIJK IS DE WONING GEBOUWD IN 1958, MAAR O.A. KOZIJNEN EN INTERIEUR ZIJN VAN LATERE/ RECENTERE DATUM.

HET TOTALE VLOEROPPERVLAK VAN DE WONING IS 186,40M<sup>2</sup>, HET WOONOPPERVLAK OP DE BEGANE GROND EN 1<sup>E</sup> VERDIEPING SAMEN MEET 103,00M<sup>2</sup>, DAARNAAST IS ER NU 19,30M<sup>2</sup> OVERIGE INPANDIGE RUIMTE OP DE 2<sup>E</sup> VERDIEPING EN DIT KAN WOONOPPERVLAK WORDEN WANNEER U ZORGT VOOR EEN VASTE TRAP. VOOR DE LIVING IS IN TOTAAL CA.46M<sup>2</sup> BESCHIKBAAR, DE WOONKAMER VERBRUIKT HIERVAN CA. 38,6M<sup>2</sup> EN DE AAN DE ACHTERZIJDE GELEGEN UITBOUW MET DE KEUKENINRICHTING IS CA.7,3M<sup>2</sup> GROOT. OP DE 1<sup>E</sup> VERDIEPING ZIJN DE SLAAPKAMERS CA.15,4M<sup>2</sup>, 11,3M<sup>2</sup> EN 9,2M<sup>2</sup> GROOT, DE BADKAMER IS CA.4,2M<sup>2</sup>. DAARNAAST HEEFT DE BEGANE GROND EEN GROOT OVERDEKT TERRAS VAN 13,2M<sup>2</sup> EN ACHTER IN DE TUIN STAAT DE IN LENGTE DUBBELE GARAGE VAN CA.37,60M<sup>2</sup>.



## ALGEMENE INFORMATIE

Soort woning:	tussenwoning met dubbele garage
Bouwjaar:	ca. 1958
Perceel:	177m <sup>2</sup>
Kadastrale aanduiding:	GESTEL D 3157
Gebruiksoppervlakte WONEN:	103,00m <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE:	19,30m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden BUITENRUIMTE:	14,20m <sup>2</sup>
Externe BERGRUIMTE:	37,60m <sup>2</sup>
Bruto VLOEROPPERVLAK woning:	186,40m <sup>2</sup>
Bruto INHOUD woning:	433,15m <sup>3</sup>

## BIJZONDERHEDEN

- Royale tussenwoning met (in lengte) dubbele garage
- Living van 46m<sup>2</sup>, 3 slaapkamers, grote zolderruimte (via vlizotrap)
- Tuin op het zuidwesten, groot overdekt terras
- Keurige inrichting, uitstekend onderhouden
- Energielabel D (o.a. met zonnepanelen eenvoudig te verbeteren)
- Zeer centrale locatie tussen bijvoorbeeld centrum / ASML / BIC / HTC etc.



## BEGANE GROND

---

### ENTREE/HAL

Binnenkomen doet u uiteraard in de hal (ca.8m<sup>2</sup>), met meter/groepenkast, gastentoilet, trapopgang, trapkast en garderobe.

De hal heeft een houtlook laminaatvloer, zowel gestuukte als behangen wanden en een stucwerk plafond. Onder de trap treft u praktische bergruimte maar ook is er plek gemaakt voor de garderobe. De trap zelf heeft een beige vloerbedekking en ook hier zijn de wanden voorzien van stucwerk. De voordeur is vernieuwd en van kunststof, met een creatief gevormd raam dat voor daglicht in de entree-ruimte zorgt.

Het toilet heeft wit sanitair (een 'hangende' pot en fonteintje), standaard betegeling van vloer en wanden maar ook gedeeltelijk wanden met stucwerk, terwijl het plafond voorzien is van MDF-delen. Fijn is het kleine raampje met het stalen kozijn en enkel gefigureerd glas.





## BEGANE GROND

---

### LIVING

De openheid van de begane grond krijgt verder vorm door de tussendeur met glas die hal en living van elkaar scheidt. Vervolgens ziet u een forse ruimte: woonkamer en keuken hebben samen ca. 46m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Het woongedeelte van de living heeft doordat de keuken verplaatst is naar de uitbouw nu een L-vorm, waardoor u diverse indelingsmogelijkheden heeft.



## BEGANE GROND

---

### WOONKAMER

De L-vorm woonkamer heeft nu een woonoppervlak van ca. 38,6m<sup>2</sup>. En dat is echt royaal. Daardoor ontstaan er eigenlijk 3 afzonderlijke 'hoeken' die u naar wens aan elkaar kunt koppelen. U kunt het indelen zoals een 'originele' doorzonwoning, maar ook zitten en verblijven aan de tuinzijde behoort tot de mogelijkheden. En de tuin bereikt u dan via een kunststof schuifpui (met rolluik). Ook het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht. Ook dit kozijn is vernieuwd, nu van kunststof, uit 2006, en voorzien van HR++ glas.







## BEGANE GROND

---

### KEUKEN

Met de uitbouw is er een open doorgang van woonkamer naar de keuken van 7,3m<sup>2</sup> gekomen. En ook hier is de vloer voorzien van laminaat en de wanden van stuc/spuitwerk. Het plafond heeft lameldelen met inbouwspots. En het raamkozijn is ook hier uit 2006, van kunststof, met HR++ glas en rolluik. Met de deur (ook met rolluik) bereikt u het overdekte terras.

De keukeninrichting is geplaatst in een L-vorm en bestaat uit 6 onderkasten, 7 bovenkasten waarvan 1 'hoek'kast, 5 laden en 1 klepkast. Voor de kleur van de keuken verwijzen we graag naar de foto's, de video en de live bezichtiging. Aan apparatuur kunt u gebruik maken van een koelkast, een combi oven/magnetron, een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. In het duropal aanrechtblad is 1 1/2 spoelbak met mengkraan geplaatst. En de achterwand heeft dezelfde 'look' als het aanrechtblad.



## 1<sup>E</sup> VERDIEPING

---

### OVERLOOP

Zoals eerder gemeld ligt er vloerbedekking op de trap, op de overloop is deze doorgelegd. Trapopgang en overloop hebben stucwerk wanden, het plafond is voorzien van spuitwerk. En van een luik met vlizotrap, de manier om op dit moment de 2e verdieping te bereiken.

Daarnaast geeft de overloop toegang tot 3 royale slaapkamers en de badkamer.

### SLAAPKAMER 1

We beginnen aan de voorzijde, niet de grootste slaapkamer maar wel al met ca. 11,3m<sup>2</sup> woonoppervlak. Er ligt laminaat op de vloer, de wanden zijn gestuukt en het plafond heeft spuitwerk. Het kozijn uit 2006, van kunststof, met HR++ glas. En als extra treffen we op deze slaapkamer een inbouwkast en een vaste wastafel.



## 1<sup>E</sup> VERDIEPING

---

### SLAAPKAMER 2

De grootste (ca.15,4m<sup>2</sup>) en aan de achterzijde gelegen. Het kozijn is zoals aan de voorzijde, alleen zijn hier ook raamhorren en een rolluik geplaatst. Verder: laminaat op de vloer, stucwerk en behang tegen de wand, en een spuitwerk plafond.

### SLAAPKAMER 3

De kleinste maar zeker niet klein met ca.9,2m<sup>2</sup>. Ook met laminaatvloer, ook met stucwerk wanden, maar hier is het kozijn nog van hout en is er enkel glas. Dit in combinatie met een deur waarmee u op het platte dak van de keukenuitbouw kunt komen.

En als u met een vaste trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping zou willen, dan zou u die vanaf deze kamer kunnen creëren.

### BADKAMER

Voor een juiste indruk van afwerking, kleur en stijl verwijzen we u graag naar de foto's, de brochure of de live bezichtiging. Ca. 4,2m<sup>2</sup> groot, aan de voorzijde gelegen, en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid/douchewand, een hangend toilet en een vaste wastafel met mengkraan en de gebruikelijke accessoires zoals planchet en spiegel. Ook is er een radiator en ventilatie-unit, en natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie via het kunststof raamkozijn.







## 2<sup>E</sup> VERDIEPING

---

### BERGZOLDER

Nu dus bereikbaar met een vlizotrap, maar royaal genoeg om hier een voorzolder en 4e slaapkamer te maken. De stahoogte is namelijk ca. 2,20 meter, de vloer is van beton. Momenteel hangt hier de CV-ketel (Intergas) en er is een groot dakraam dat voor licht en lucht zorgt.



FLORISTIJN



MAKELAARDIJ



## TUIN

---

### TUIN

De achtertuin is op het zuidoosten gelegen en volledig aangelegd. Uiteraard, de 1e blikvanger is het royale overdekt terras dat werkelijk als een verlengstuk van de woonkamer te gebruiken is. Met een tegelvloer met grote tegels, en een overkapping met inbouwspots in het plafond. Maar daarna is met zorg gezorgd voor een fraaie tuin, met een looppad van terrastegels omringd door grind, met aan beide zijden stenen gemetselde borders met een houten schutting tussen stenen pilasters. En een 2e terras dat tegen de garage/berging gelegen is.

Daarna bereikt u de extra troef van deze woning: een garage/berging met een lengte van ca.12,7m<sup>2</sup>! Deze in lengte dus dubbele garage is bereikbaar via de zijstraat (Frescobaldistraat) en daar afgesloten met een sectionaaldeur. Een deel van de garage is nu afgesplitst als separate berging, met gaskachel, een aansluiting voor de wasmachine, een raam en een lichtkoepel.

Het zou natuurlijk kunnen dat een aantal voor u vermeldenswaardige zaken vergeten is, maar daarvoor is er natuurlijk: de bezichtiging!!

**BEL FLORISTIJN MAKELAARDIJ VOOR HET MAKEN VAN EEN AFSPRAAK:  
040 - 248 08 02**

**Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, doch slechts bedoeld om u een indicatie te geven van maten, indeling en afwerking van het pand. Rechten aan deze informatie kunnen dan ook niet ontleend worden. Een bezichtiging kan u het inzicht geven of deze brochure met de werkelijkheid overeenstemt.**













# PLATTEGROND BEGANE GROND



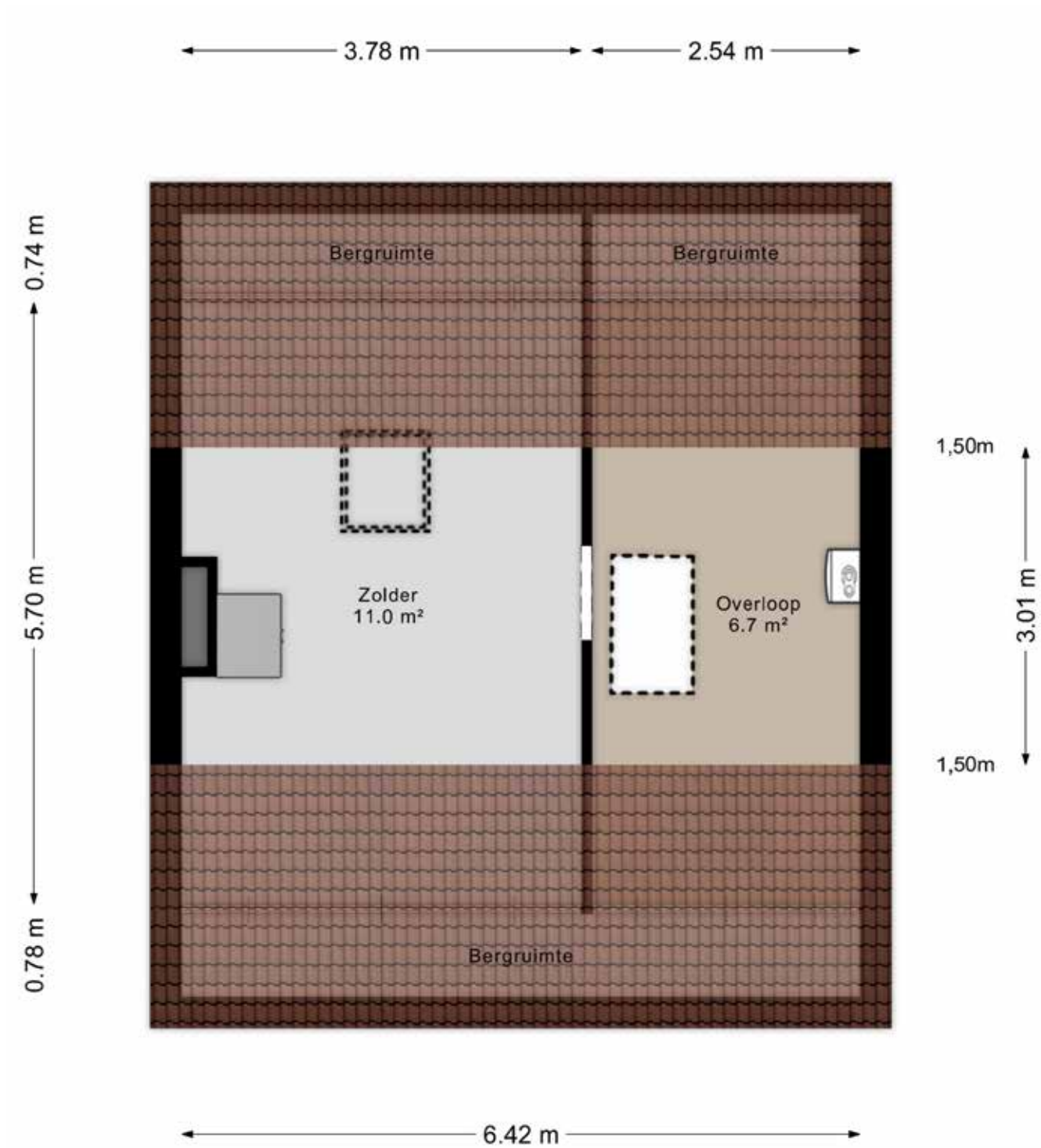
# PLATTEGROND BEGANE GROND



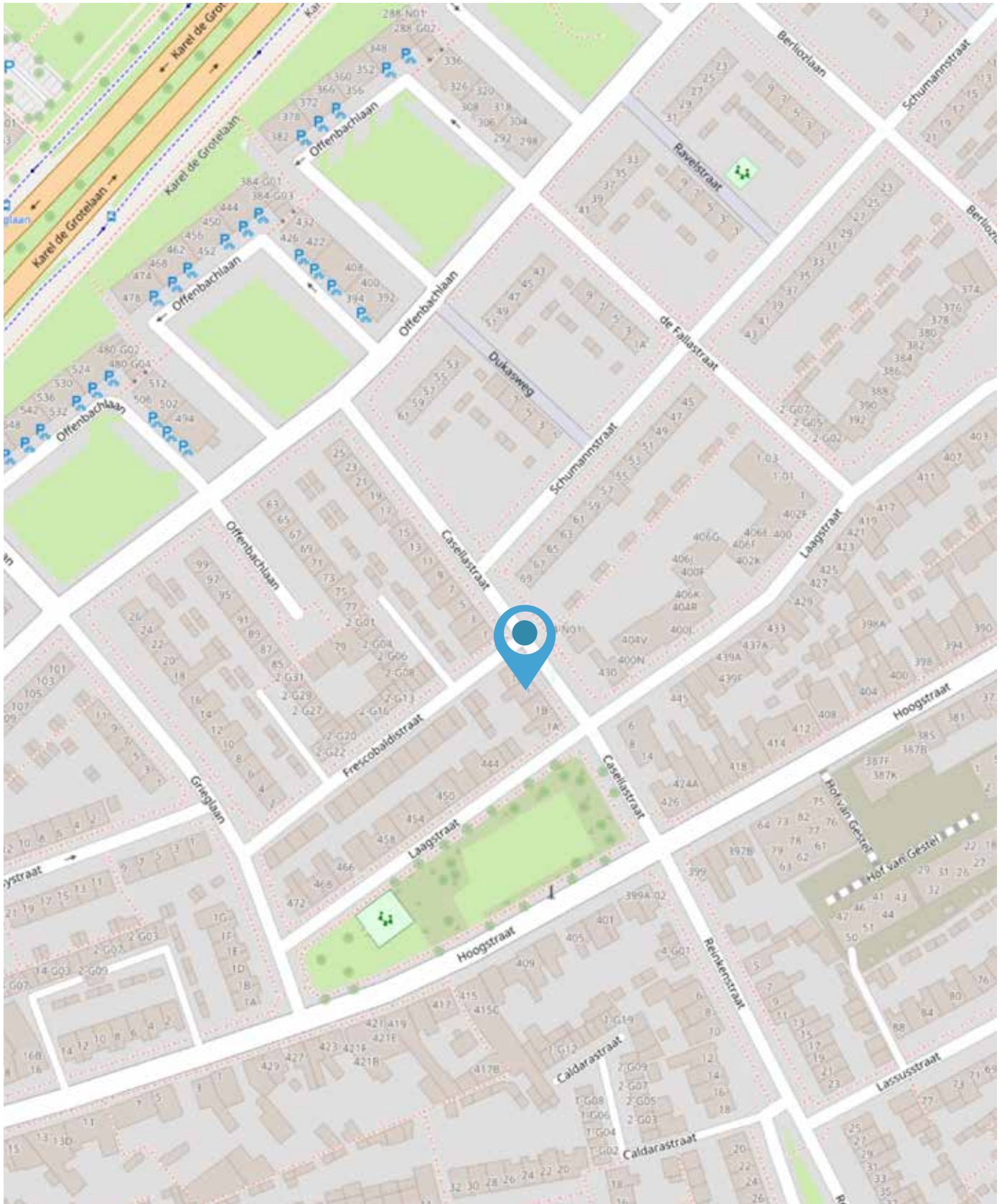
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



# LOCATIEKAART



# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Casella



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gestel Sectie D Perceel 3157</p> <p>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.</p>
---	--

# FLORISTIJN MAKELAARDIJ, UW EIGEN MAKELAAR

Voor professionele verkoopbemiddeling, aankoopbegeleiding en al uw taxaties van woningen en appartementen is FLORISTIJN makelaardij uw juiste NVM-partner. Met een uitgebreide dienstverlening en een persoonlijke benadering vervult makelaar Frans-Paul Koenen uw opdrachten.

Het kantoor-aan-huis van FLORISTIJN makelaardij is een bewuste keuze. In dit digitale tijdperk is alle informatie 24/7 op het internet beschikbaar, en voor persoonlijke afspraken kan de makelaar uitermate flexibel zijn. Geen 9-5 mentaliteit, maar ook op andere dagen en tijden kunnen afspraken gemaakt worden en is FLORISTIJN makelaardij via mail of telefonisch bereikbaar.

FLORISTIJN makelaardij is actief in de regio Zuidoost-Brabant in een straal van ca. 20 km rond Eindhoven, dus ook in de regio Helmond tot aan de Limburgse grens, in de Kempen tot aan de Belgische grens en tot aan Tilburg, in Uden en Veghel en in de omgeving van Boxtel en Vught tot 's-Hertogenbosch.

Kennismaken? graag! Bel of mail voor het maken van een afspraak op een moment dat het u uit komt.

Frans-Paul Koenen  
(makelaar/taxateur, lid NVM)

## VERKOOPBEMIDDELING

De verkoop van uw woning is in goede handen bij FLORISTIJN makelaardij.

- Duidelijke taal, een reële opbrengst-verwachting, en een optimaal verkoopresultaat.
- Uitgebreide service en een persoonlijke aanpak: FLORISTIJN is graag bereid méér voor u te doen.
- Een informatieve, professionele brochure met uitgebreide reportage in woord en beeld.
- Uitgebreide bezichtiging zodat de kijker de gelegenheid heeft uw huis op de juiste waarde te schatten.
- Een uitgekiende presentatie op internet, op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en op [www.floristijn.nl](http://www.floristijn.nl).

## AANKOOPBEGELEIDING

Aankoop-begeleiding door FLORISTIJN makelaardij, uw eigen makelaar.

Er zijn variaties mogelijk:

- Van “zoeken” tot en met “notaris”, gedurende het hele aankooptraject wordt u bij alles bijgestaan door FLORISTIJN als uw EIGEN makelaar.
- Heeft u hét huis al gevonden? FLORISTIJN verzorgt de onderhandelingen en de juridische afwikkeling, uiteraard pas na een gezamenlijke bezichtiging van hét huis.
- En als u de aankoop-begeleiding nog op een andere manier wenst, dan is dat altijd bespreekbaar.

## TAXATIES

FLORISTIJN kan de taxatie verzorgen voor verschillende doeleinden, o.a.:

- In verband met de aanvraag van een hypotheek bij de aankoop van een nieuwe woning.
- In verband met aanpassing van de huidige hypotheek, ook in verband met een voorgenomen verbouwing.
- Vaststellen van de waarde bij aankoop, verkoop, overlijden, scheiding, etc.

Uiteraard kan FLORISTIJN makelaardij zorgen voor een gevalideerd (o.a. NWWI) taxatierapport.



# VOORWAARDEN

## KOOPAKTE:

Conform model NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## FINANCIERING:

Voordat koper tot onderhandeling-overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen

## BEDENKTIJD:

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

## NOTARIS:

Door koper te bepalen.

## WAARBORG SOM:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

## OPLEVERING:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## ALGEMEEN:

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. De bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. De indeling op tekening kan enigszins afwijken van de werkelijkheid.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





FLORISTIJN MAKELAARDIJ  
POSTBUS 1179  
5602 BD EINDHOVEN  
T 040 -2480802  
E [INFO@FLORISTIJN.NL](mailto:INFO@FLORISTIJN.NL)  
W [WWW.FLORISTIJN.NL](http://WWW.FLORISTIJN.NL)



VERKOOPBEMIDDELING · AANKOOPBEGELEIDING · TAXATIES