



SPIRAEA STRAAT 1

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS: €695.000,- K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Volledig gemoderniseerde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met luxe leefkeuken, vier slaapkamers, zonnige achtertuin op het zuidwesten en een ruime berging. Gelegen op een fraaie locatie in de geliefde woonwijk Sint Joriskwartier, op korte afstand van het centrum van Eindhoven.

BOUWJAAR	1928
WOONOPPERVLAKTE	CA. 140 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	160 M ²
INHOUD	CA. 495 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	C
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 1 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 18 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	81 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

LIGGING



De woning is gelegen in de gewilde woonwijk Sint Joriskwartier, een rustige en groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Eindhoven bevindt zich op korte afstand, evenals winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Dankzij de gunstige ligging zijn diverse uitvalswegen snel bereikbaar.

INDELING

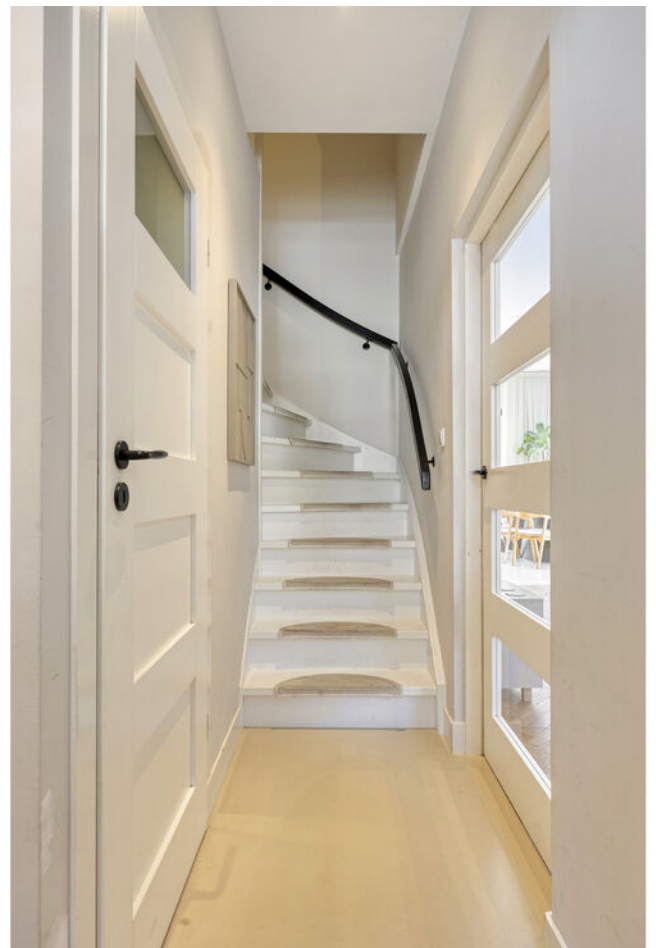
Begane grond



Representatieve entree voorzien van een moderne gietvloer met comfortabele vloerverwarming. De hal biedt toegang tot de meterkast met glasvezelaansluiting, de toiletruimte, woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het plafond is strak afgewerkt en voorzien van inbouwspots.

Toilet

Modern afgewerkte toiletruimte met een vrijhangend closet, fonteintje en strak gestuct plafond met inbouwspot.





Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is afgewerkt met een fraaie houten vloer, strak gestucte wanden en hoge plafonds, waardoor een heerlijk ruimtelijk gevoel ontstaat. Grote raampartijen met isolerende beglazing met glas in loodramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De woonkamer beschikt daarnaast over een stijlvolle bio-ethanol haard, diverse inbouwspots en praktische maatwerkkasten.







Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale eetkamer is gerealiseerd. Deze ruimte vormt een prachtig verlengstuk van de woonkamer en is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming en twee grote lichtkoepels. Dankzij de dubbele schuifpui en separate loopdeur staat de eetkamer in directe verbinding met de achtertuin.





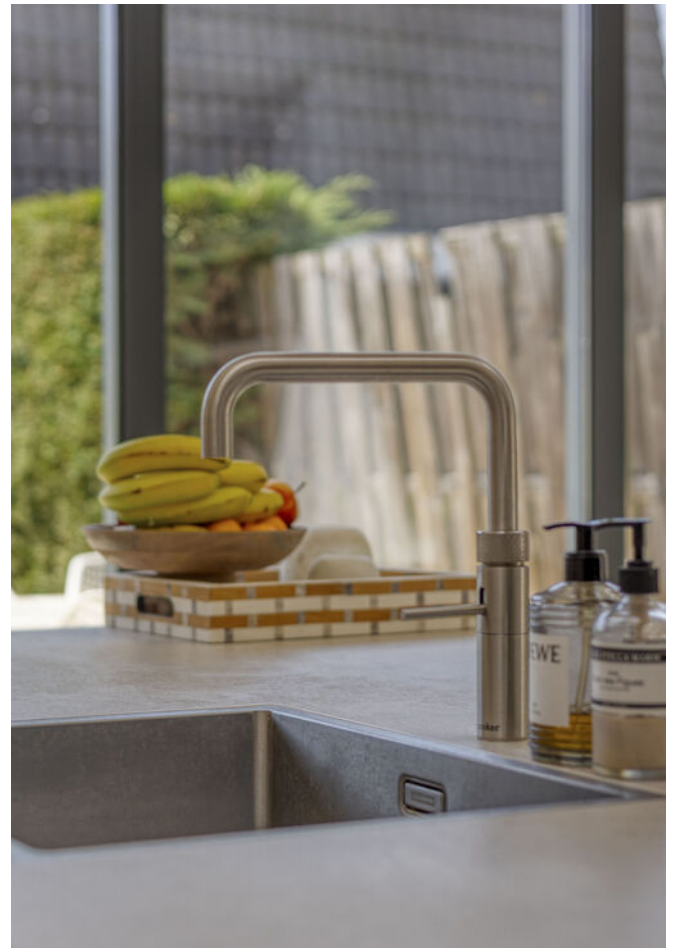
Keuken

De royale leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd in twee praktische opstellingen. De keuken beschikt over een airco en ruim spoeliland met veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, elektrische oven, afzuigkap, vaatwasser en Quooker. Vanuit de keuken is tevens de ruime provisiekast bereikbaar.









Tuin



De fraai aangelegde achtertuin (2023) is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt volop privacy. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een verzorgd gazon, diverse groene borders en een overdekt terras waardoor er altijd een fijne plek is om van de zon of juist de schaduw te genieten. Een elektrisch bedienbare knikarmscherm zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging met elektra en een praktische achterom.

Berging

De vrijstaande stenen berging biedt volop opslagruimte en is voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en tuinmeubilair.





Erste verdieping



De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.



Slaapkamer 1

Royale hoofdslaapkamer met veel daglicht, een grote inloopkast en een hoogwaardige afwerking.

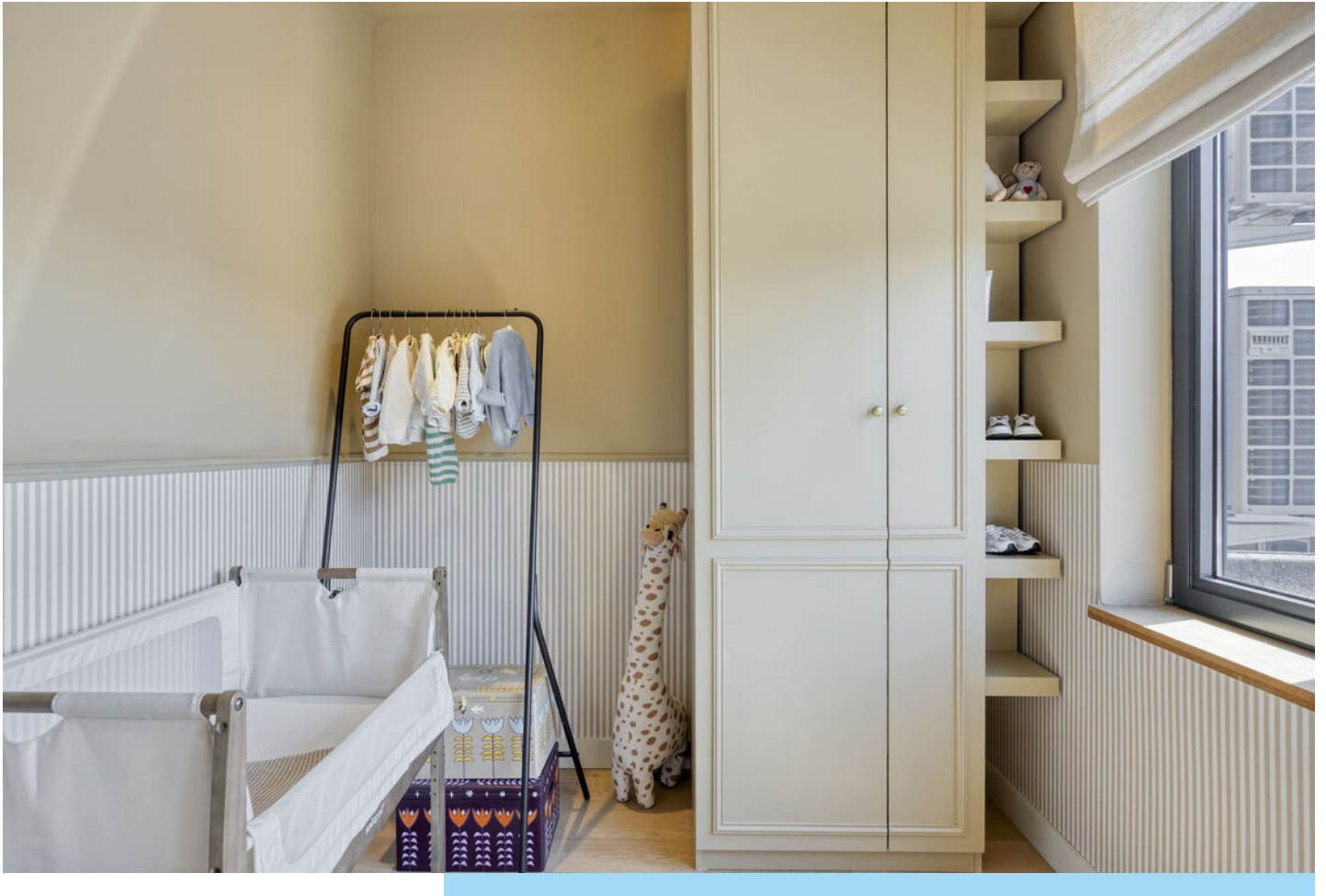




Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een draaikielpraam en een nette afwerking.





Slaapkamer 3

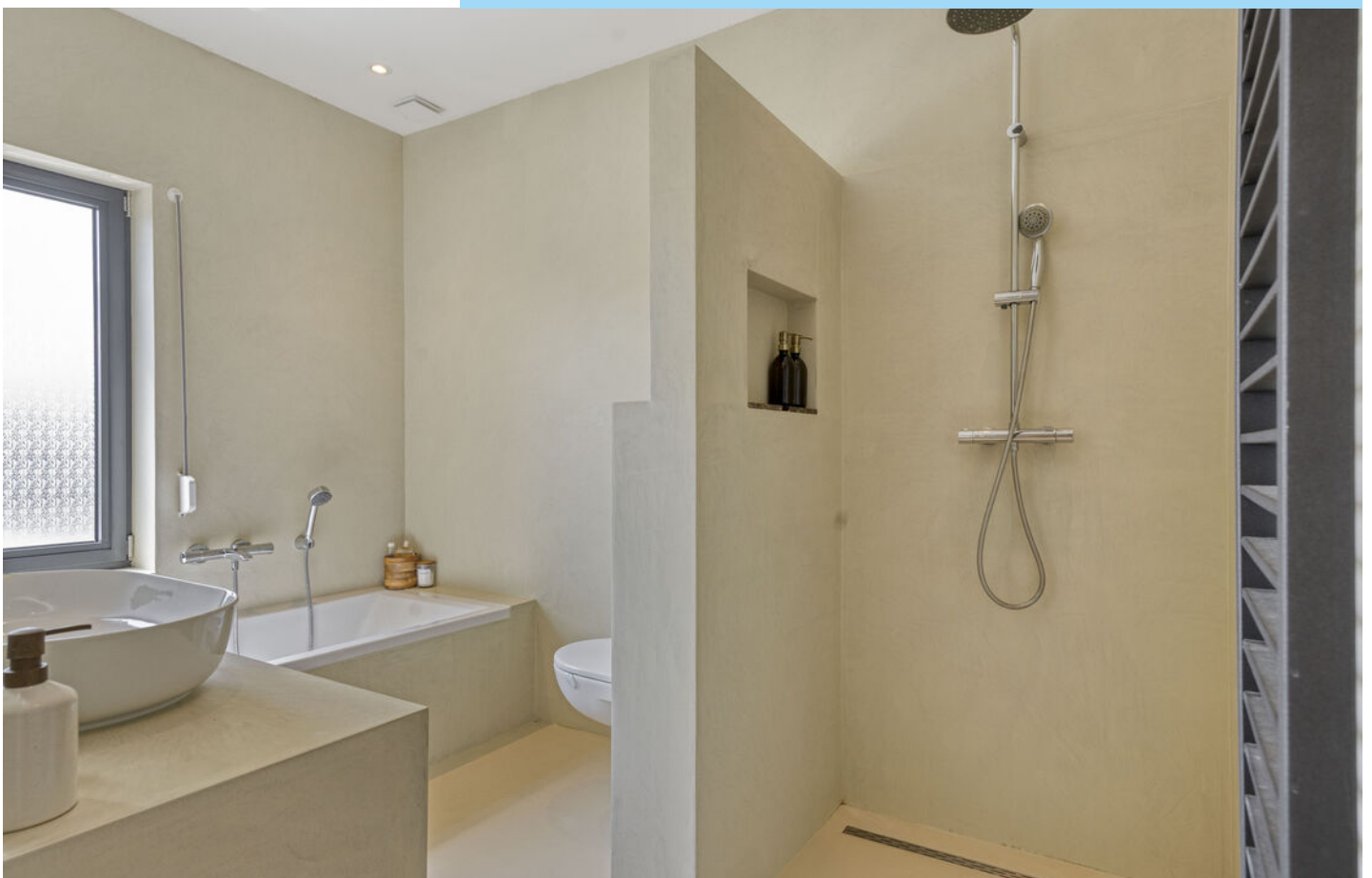
Slaapkamer voorzien van praktische inbouwkasten, draaikiepraam en inbouwspots. Ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.





Badkamer

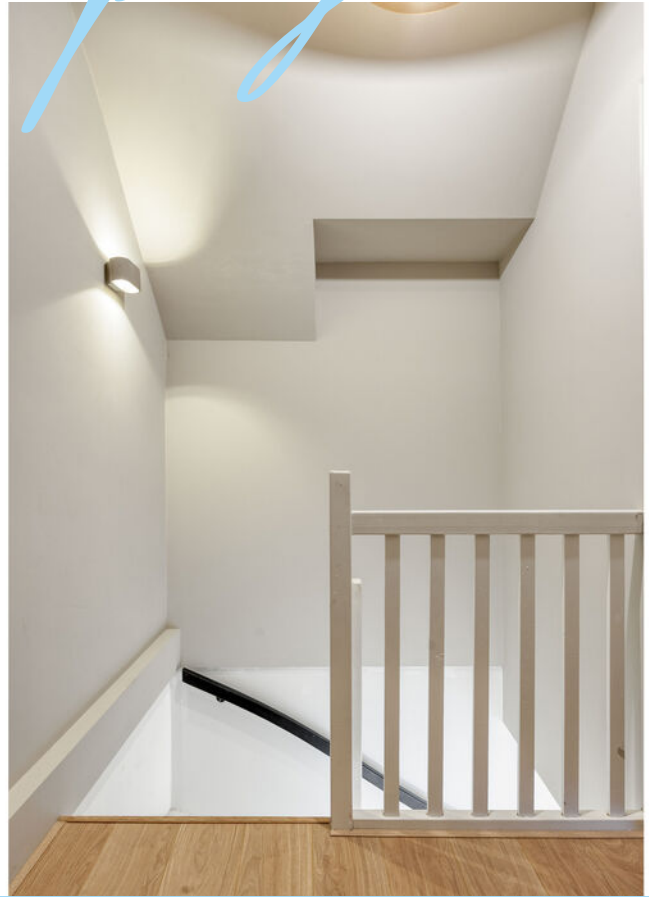
De luxe designbadkamer is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een royaal ligbad, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een vrijhangend toilet, een modern wastafelmeubel met mengkraan, een verwarmde ledspiegel, designradiator en diverse inbouwspots. Dankzij het aanwezige raam is natuurlijke ventilatie mogelijk.







Tweede verdieping



Voorzolder

De praktische voorzolder beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en veel bergruimte achter de knieschotten.



Slaapkamer 4

Royale zolderkamer met een grote dakkapel aan de achterzijde over vrijwel de volledige breedte van de woning en een tweede dakkapel aan de voorzijde. De kamer beschikt over Airco, een wastafel met mengkraan, de opstelling van de cv-ketel (Intergas 2014), inbouwspots en praktische bergruimte achter de knieschotten.





Bijzonderheden



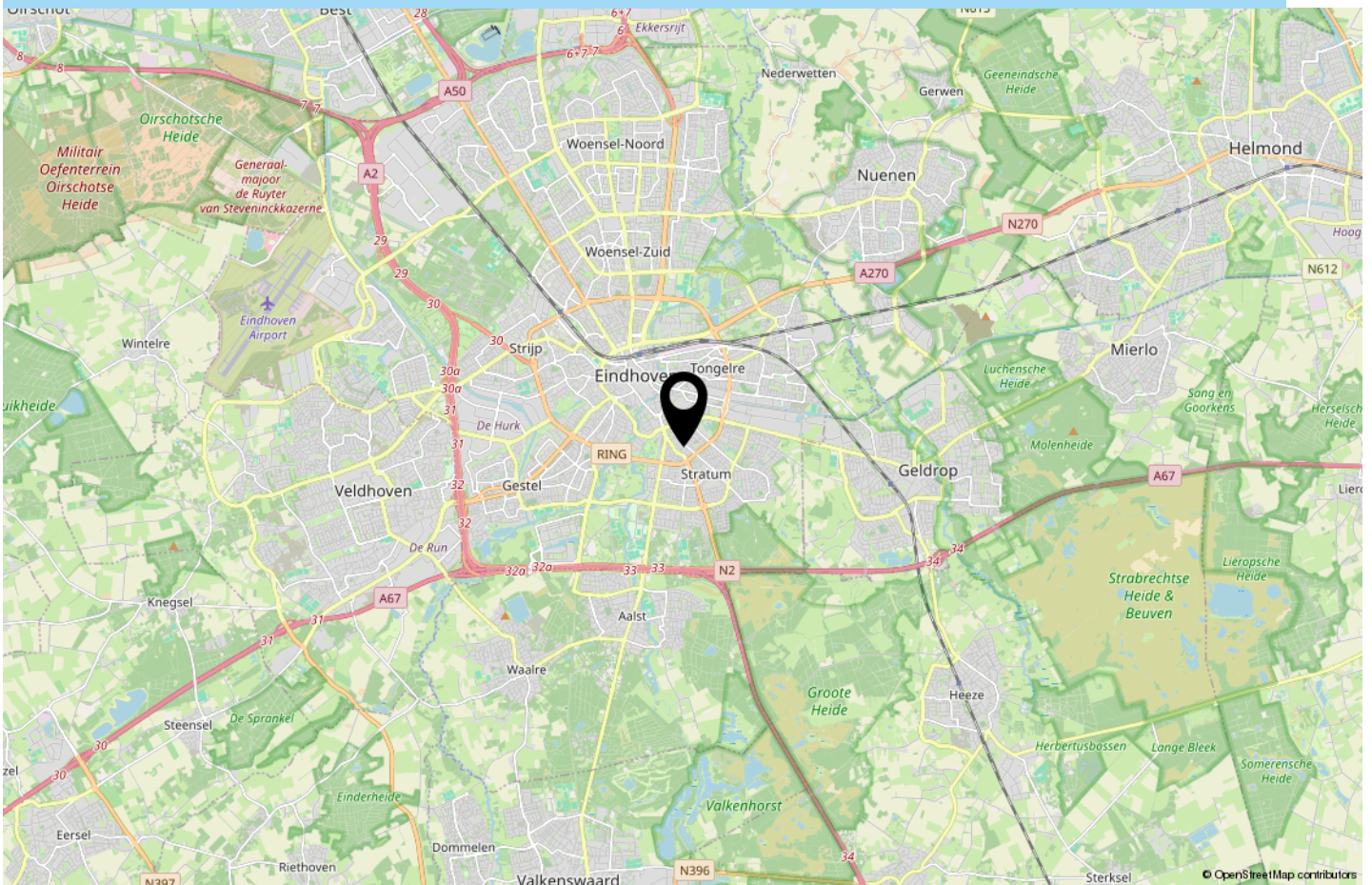
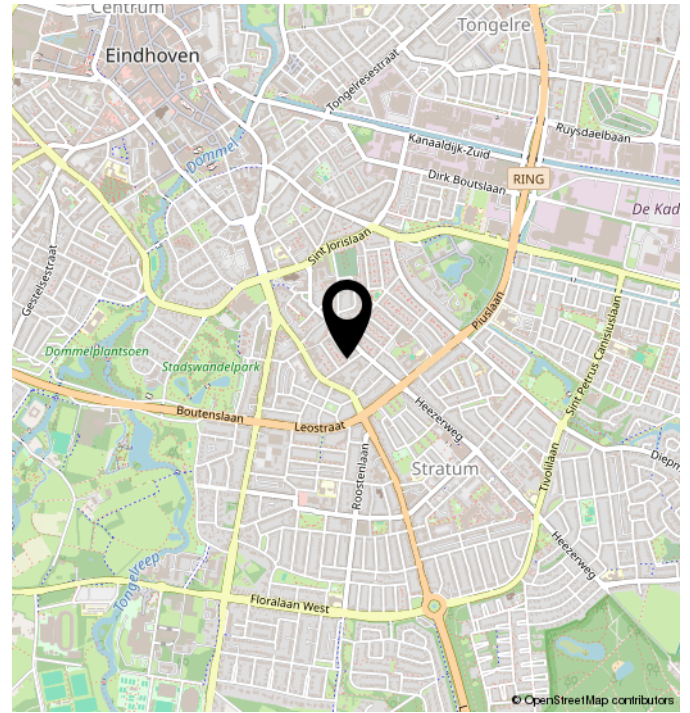
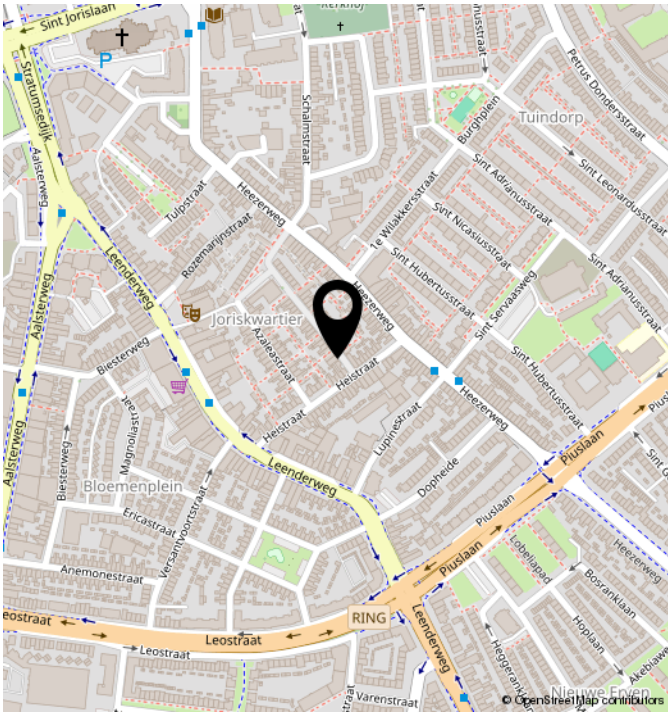
- Volledig gemoderniseerde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen in de geliefde woonwijk Sint Joriskwartier, nabij het centrum van Eindhoven
- Supermarkt (Albert Heijn) op slechts 200 meter van de woning
- Op loopafstand van het geliefde Stadswandelpark
- Royale maatwerk notenhouten leefkeuken (2022) met spoeleiland, Quooker en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Uitbouw aan de achterzijde met twee grote lichtkoepels en directe verbinding met de tuin
- Vier ruime slaapkamers
- Luxe designbadkamer met vloerverwarming, ligbad en royale inloopdouche
- Vloerverwarming in de hal, eetkamer/uitbouw en badkamer
- Airconditioning aanwezig in de leefkeuken en op de tweede verdieping
- Sfeervolle woonkamer met bio-ethanolhaard, hoge plafonds en authentieke glas-inloodramen.
- Zolder in 2023 gerenoveerd en voorzien van dakisolatie en een dakkapel.

Bijzonderheden



- Fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten met veel privacy
- Ruime vrijstaande stenen berging met elektra en praktische achterom
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- CV-ketel Intergas (2014)
- Gelegen nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Goede bereikbaarheid richting ASML, de High Tech Campus, het Máxima MC en het centrum van Eindhoven
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag

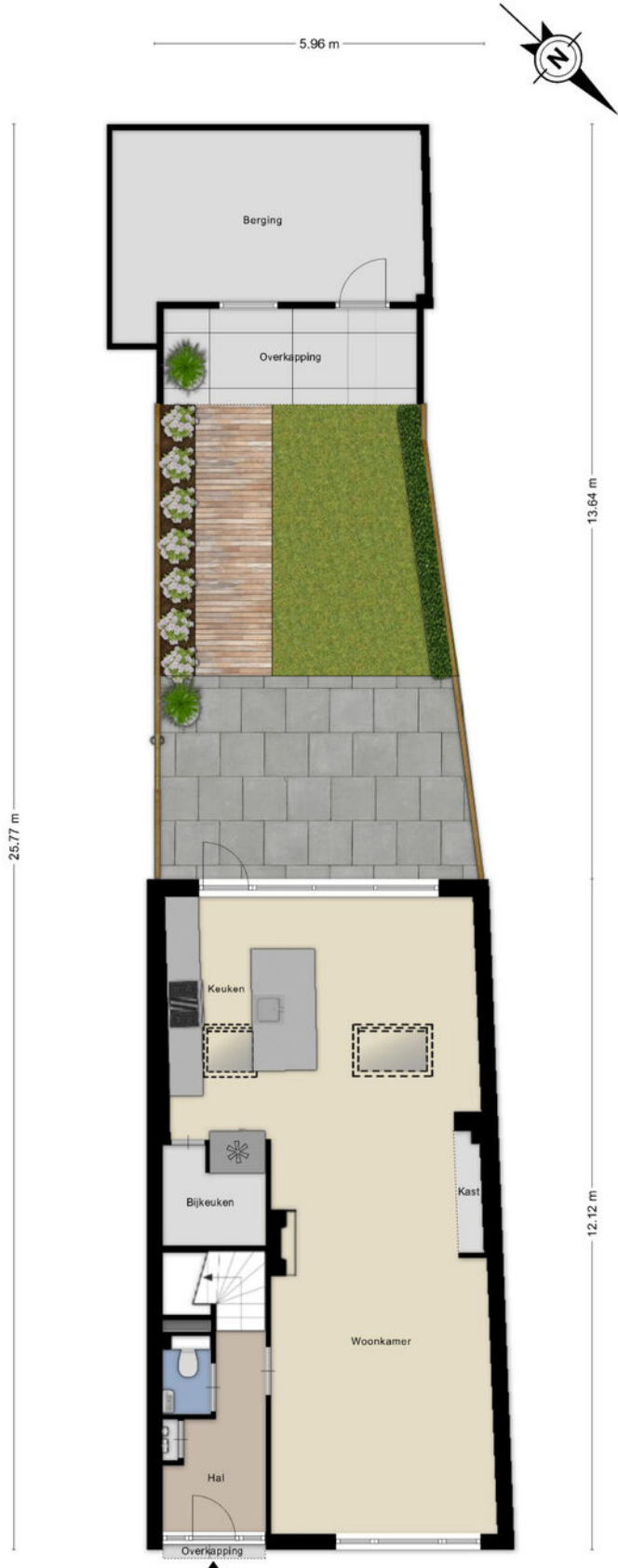
LOCATIE OP DE KAART



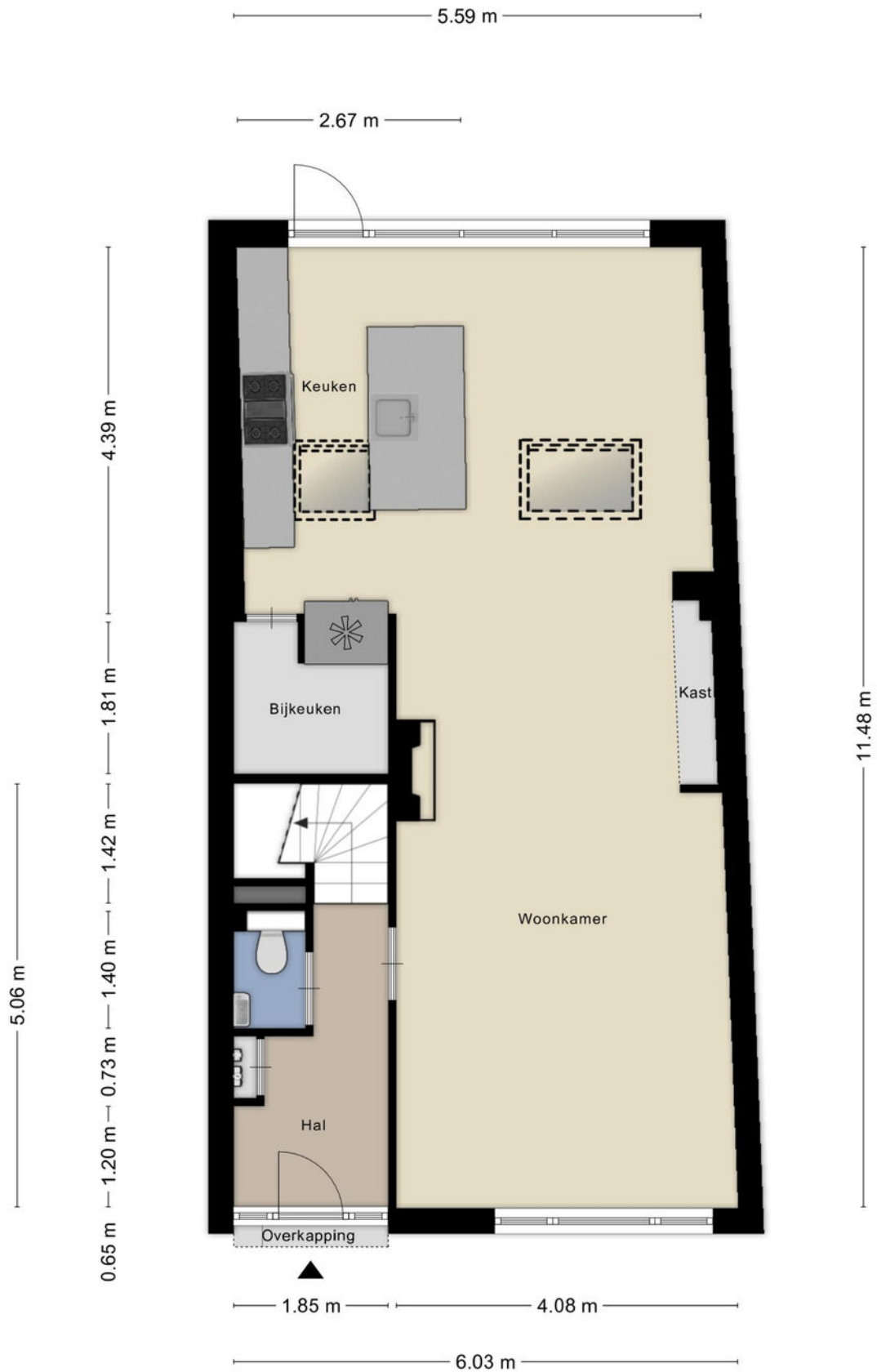
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5614 GG
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 7987, EINDHOVEN D 9015
ONDERHOUD BINNEN	UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, BUITENZONWERING, AIRCONDITIONING, SCHUIFPUI, GLASVEZEL KABEL, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



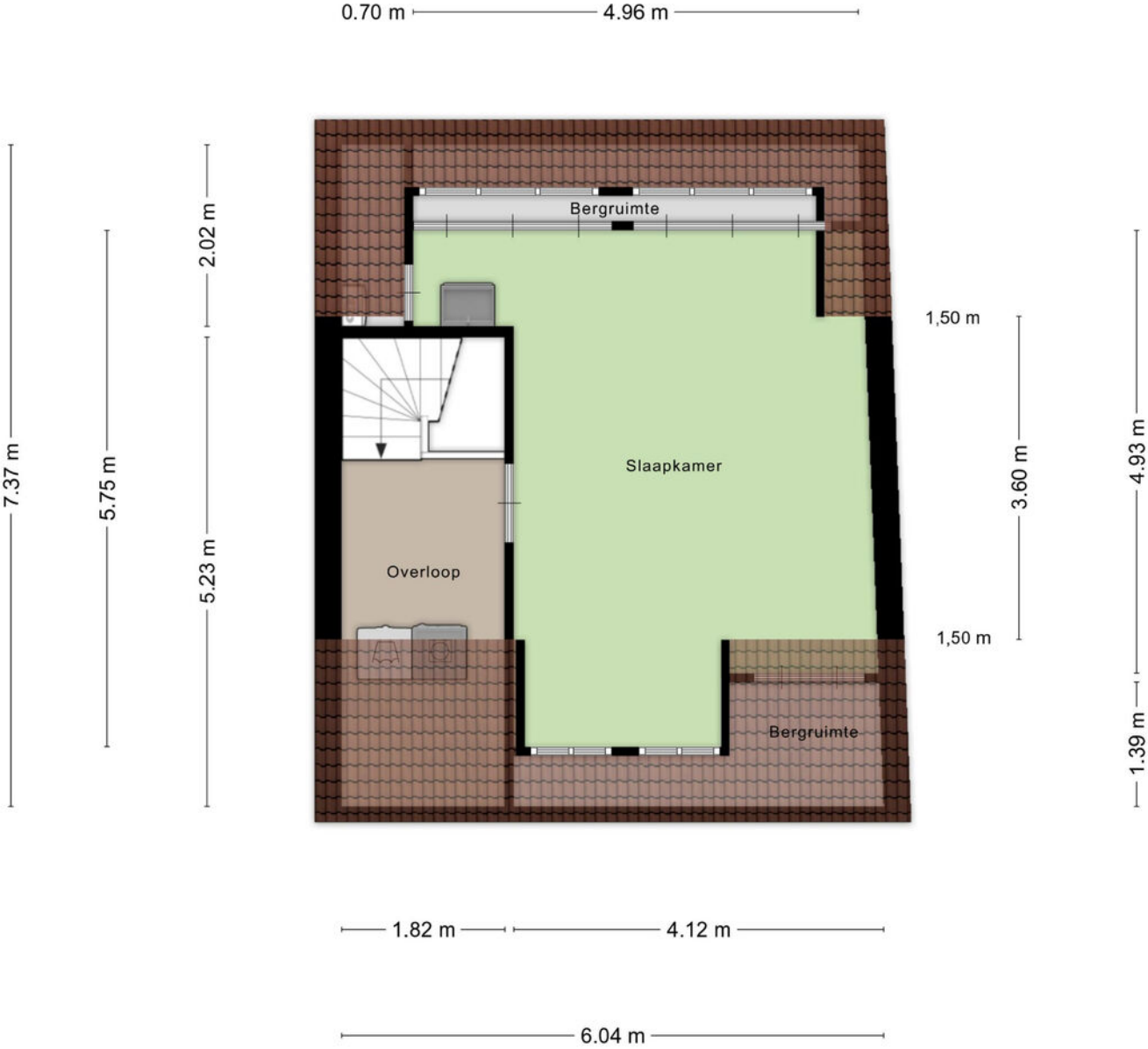
PLATTEGROND



PLATTEGROND

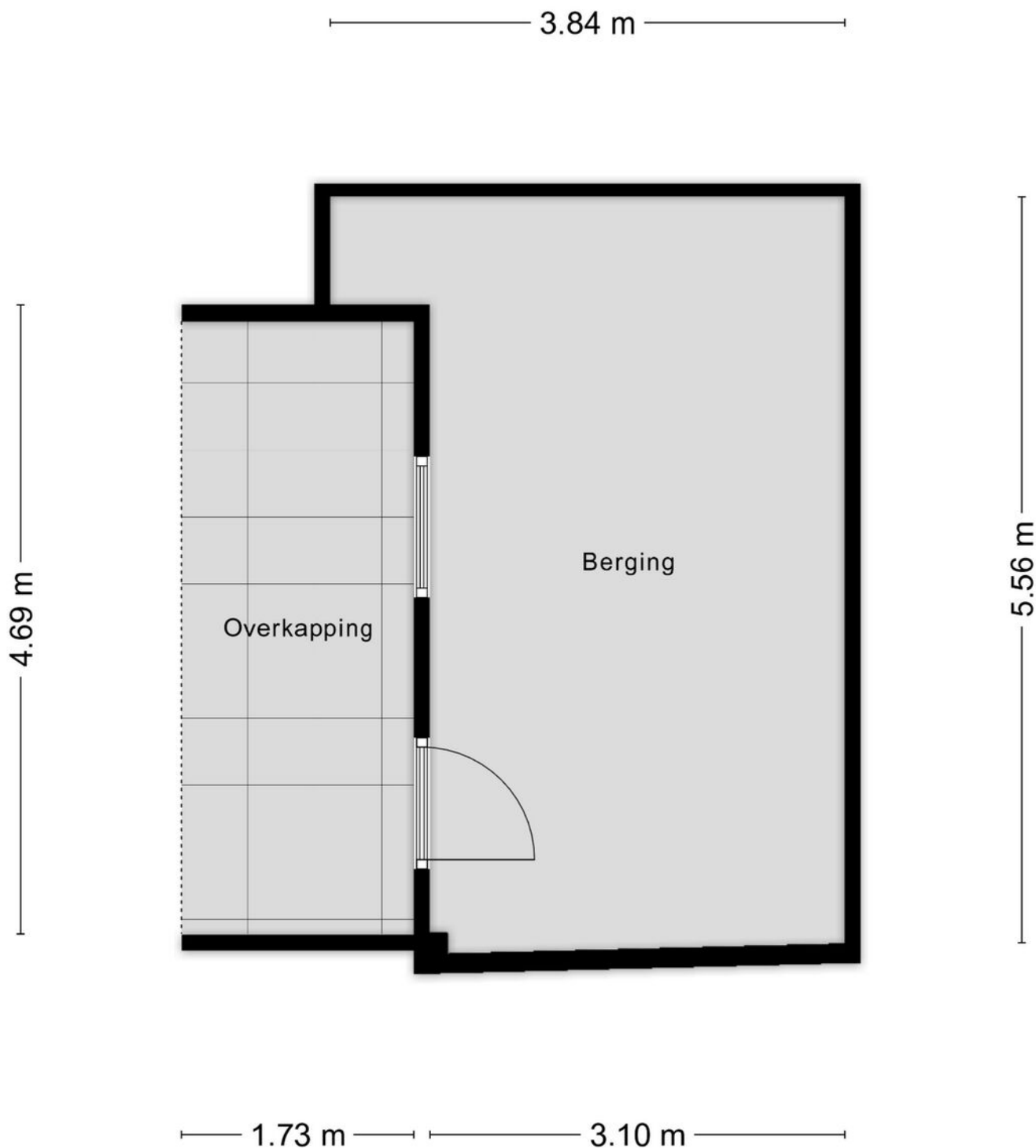


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

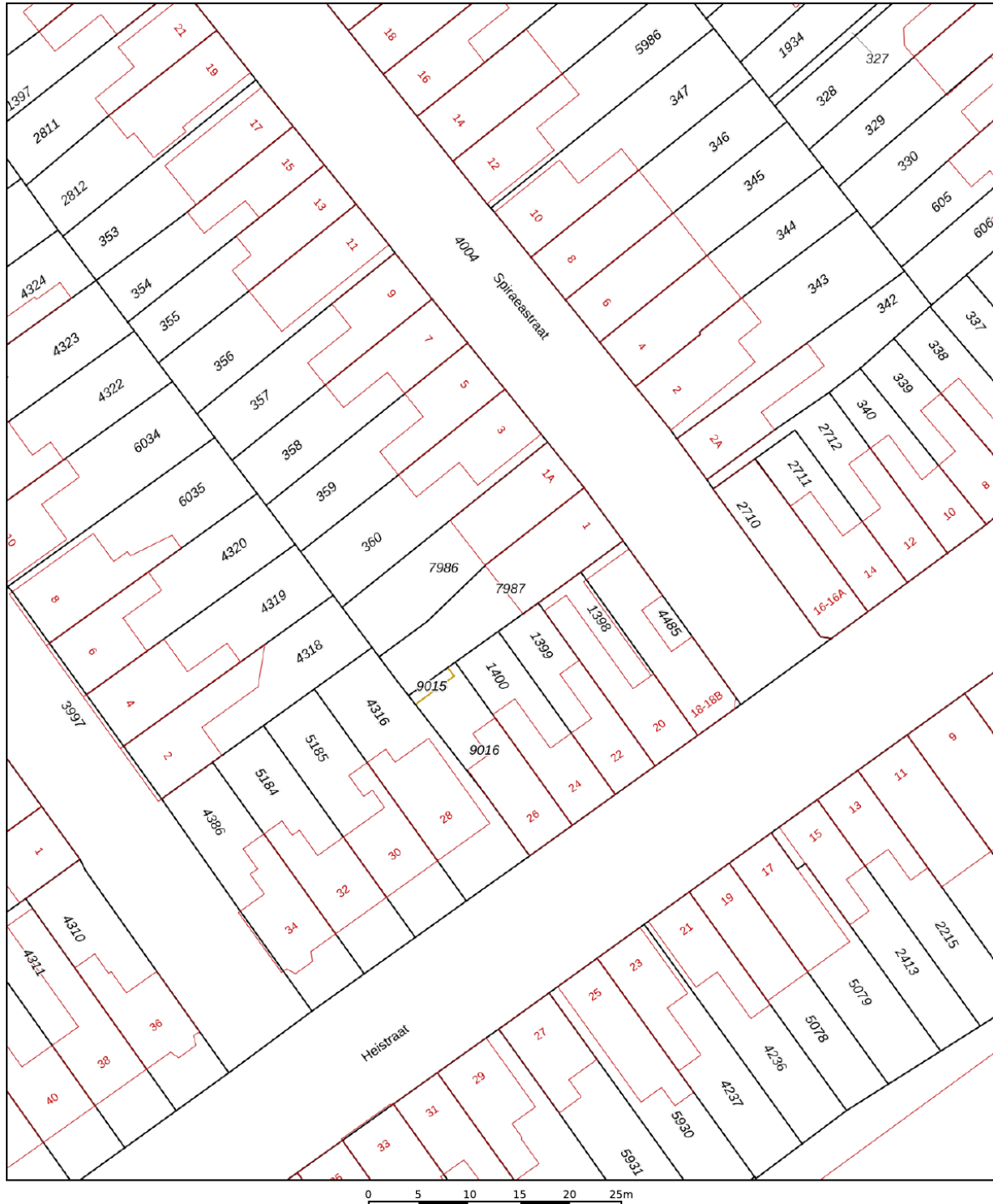


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spiraea



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stratum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7987	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebeoordeling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 - 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

