

te koop



't Hofke 91

Eindhoven

Vraagprijs € 795.000 k.k.


PRADIUM
VASTGOED

\\ Lichttoren 32, 5611 BJ Eindhoven \\ 0403039112 \\ info@pradium.nl \\ www.pradium.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
174 m²

PERCEELOPPERVLAKE
228 m²

INHOUD
783 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1931

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Aan 't Hofke in het geliefde Oud-Tongelre komt deze royale vrijstaande woning uit 1931 beschikbaar. Een woning met karakter, ruimte en comfort, waar authentieke details prachtig samengaan met een hoogwaardige, eigentijdse afwerking. Dankzij de complete renovatie, uitstekende staat van onderhoud en moderne voorzieningen is dit een huis waar je direct van kunt genieten.

De woning ademt sfeer. Denk aan prachtige ensuite-deuren in de woonkamer, glas-in-loodramen op diverse plekken en een charmante erker op de eerste verdieping. Tegelijkertijd profiteer je van hedendaags wooncomfort, waaronder HR++ beglazing, rolluiken, maar liefst 29 zonnepanelen, vier vaste airco-units, vloerverwarming op de begane grond én een recent vernieuwd dak met optimale isolatie. Ook de luxe keuken, moderne badkamer, vijf separate kamers en de zonnige tuin op het zuiden maken dit tot een bijzonder compleet familiehuis.

Ligging

't Hofke ligt in het karaktervolle Oud-Tongelre, een geliefde Eindhovense wijk met een ruime opzet, veel groen en een prettige woonomgeving. Hier woon je prettig en centraal, met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels en scholen liggen op korte wandel- of fietsafstand. Het bruisende centrum van Eindhoven en het centraal station bereik je in iets meer dan tien minuten fietsen.

Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend. Via de ringweg rijd je snel richting de A270, A2, A50 en A67. Bushaltes bevinden zich bovendien op korte afstand van de woning.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met fraaie terrazzo vloer. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast met uitgebreide groepenkast, de moderne toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje, en de keldertrap. De praktische kelder met koekoek biedt ruim zeven vierkante meter extra bergruimte.

De sfeervolle woonkamer is royaal van formaat en dankzij de prachtige ensuite-deuren op een natuurlijke manier te verdelen in een zit- en eetgedeelte. De visgraat parketvloer geeft de ruimte een warme, stijlvolle uitstraling en loopt door in de keuken, bijkeuken en tuinkamer. In deze ruimtes geniet je bovendien van comfortabele vloerverwarming.

De eetkamer staat in open verbinding met de luxe halfopen keuken. De keukenopstelling aan beide zijden biedt veel kastruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigvoorziening, combioven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en Quooker.

Omschrijving

Achter de keuken bevindt zich een hal met toegang tot de praktische technische ruimte. Hier vind je onder meer de Remeha HR-cv-installatie uit 2021, de omvormer van de zonnepanelen en aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit deze hal bereik je ook de multifunctionele tuinkamer. Deze ruimte is ideaal als thuishkantoor, speelkamer, studio, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Eerste verdieping

De trap in de entreehal leidt naar de overloop van de eerste verdieping. Hier ligt een fraaie eikenhouten vloer, die doorloopt in de drie slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste airco-unit. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een op maat gemaakte inbouwkast, terwijl de kamer aan de voorzijde extra sfeer krijgt door de charmante erker.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche en handdouche, een dubbele wastafel in meubel met lades, een vrijhangend closet, designradiator en spiegel met verlichting.

Tweede verdieping

Bij de trapopgang naar de tweede verdieping valt direct het prachtige zijraam met glas-in-lood op. Op deze verdieping kom je uit op een overloop met toegang tot een praktische inbouwkast en de royale master bedroom.

Deze slaapkamer is riant van formaat en biedt optimaal comfort dankzij de houten strokenvloer, vaste airco-unit en zeer ruime inloopkast. Daarnaast beschikt de kamer over eigen sanitaire voorzieningen, bestaande uit een elegant ligbad en een dubbele wastafel in meubel met spiegelverlichting. Onder de kapschuimte is volop bergruimte aanwezig, netjes weggewerkt achter schuifdeuren.

Tuin

De tuin ligt naast en achter de woning en is gunstig gelegen op het zonnige zuiden. Hier geniet je volop van rust, privacy en buitenleven. De tuin is verzorgd aangelegd met een kunstgrasgazon, gevarieerde beplanting, een royaal terras met sierbestrating en een vlonderterras.

Aansluitend aan de woning bevindt zich een fraaie overkapping met glazen schuifdeuren. Hierdoor ontstaat een beschutte plek die vrijwel het hele jaar door te gebruiken is als gezellige lounge of serre. In de zijtuin staat daarnaast een houten berging, ideaal voor fietsen, motoren en tuinspullen.





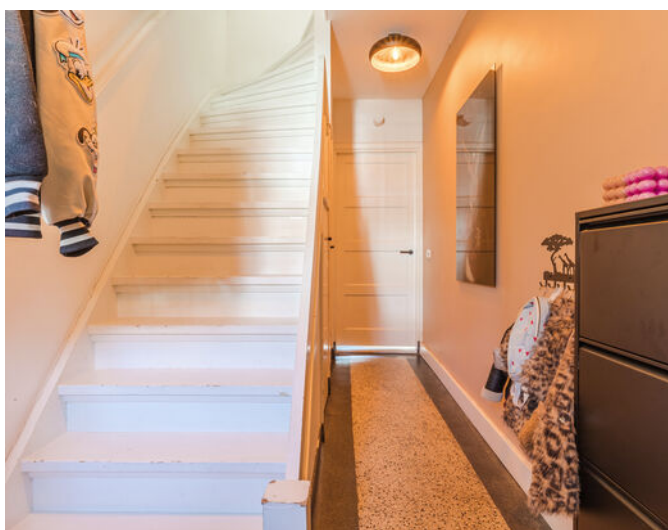
















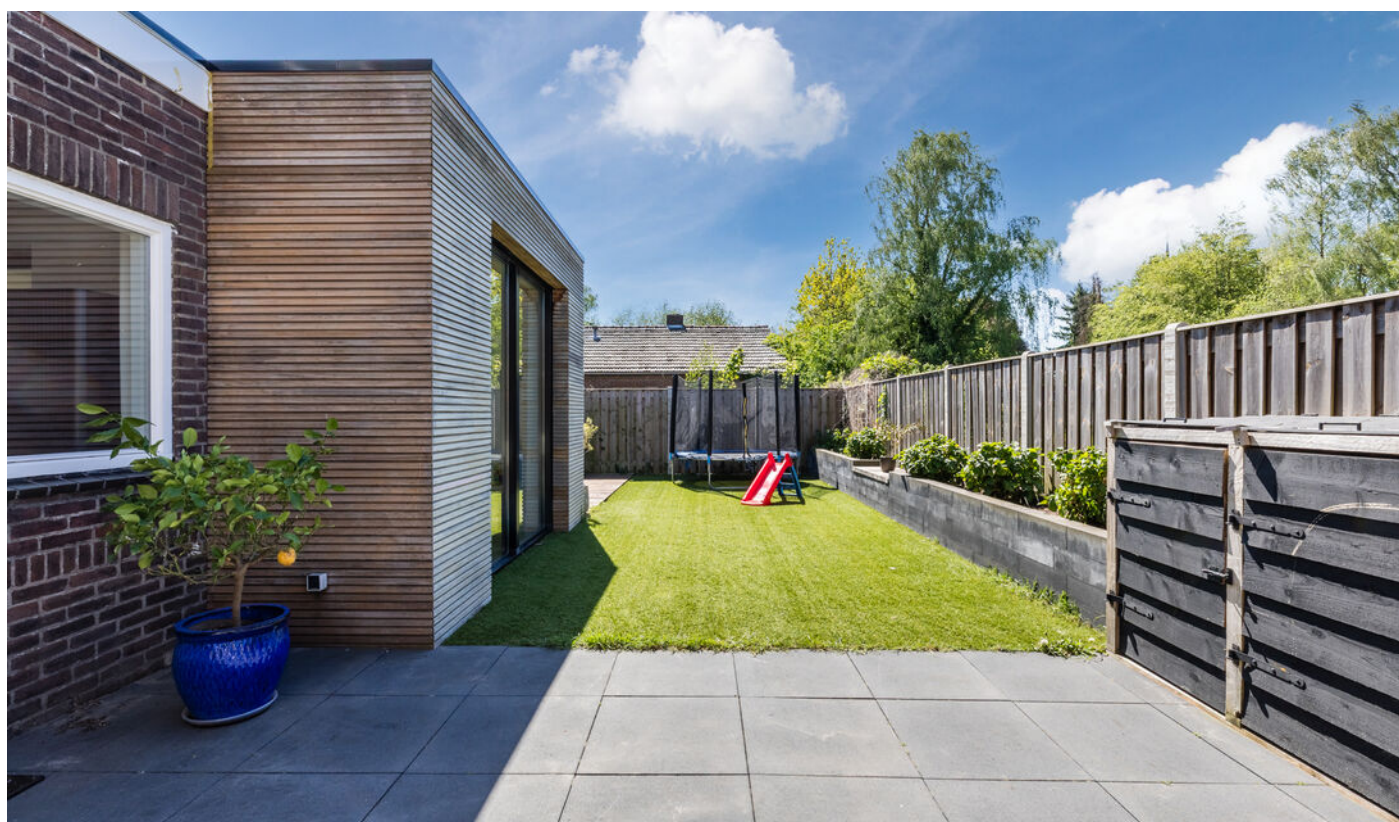














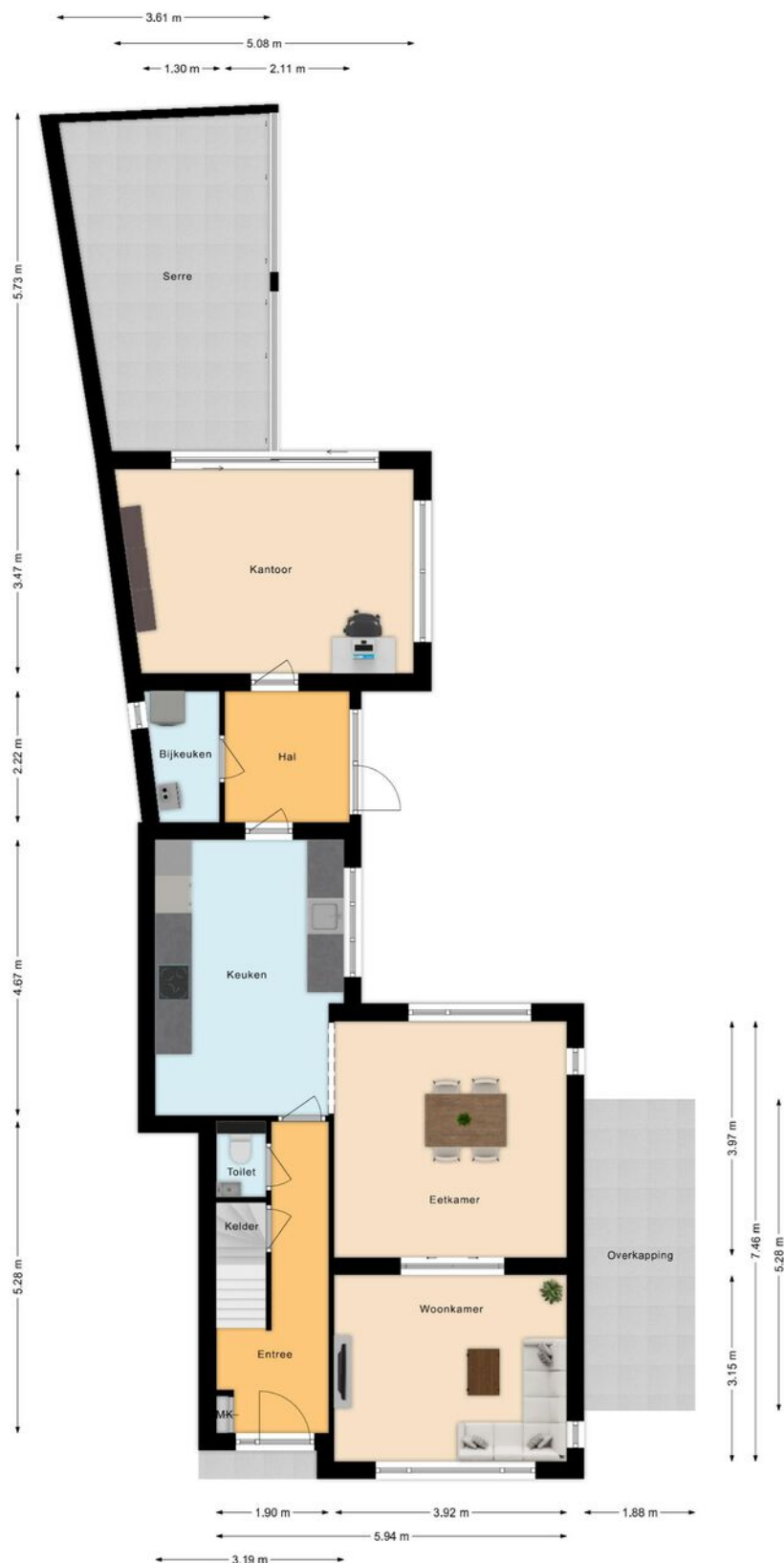




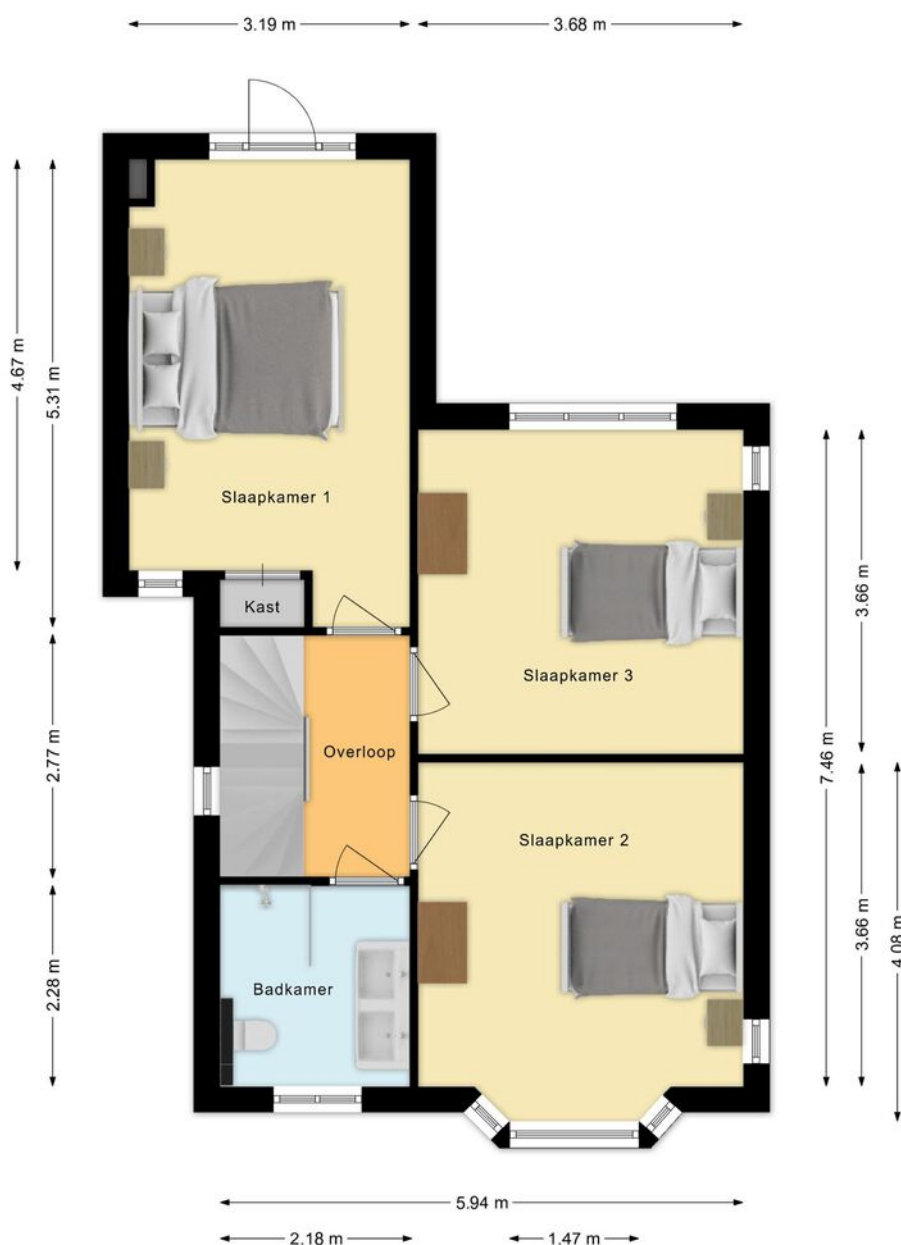




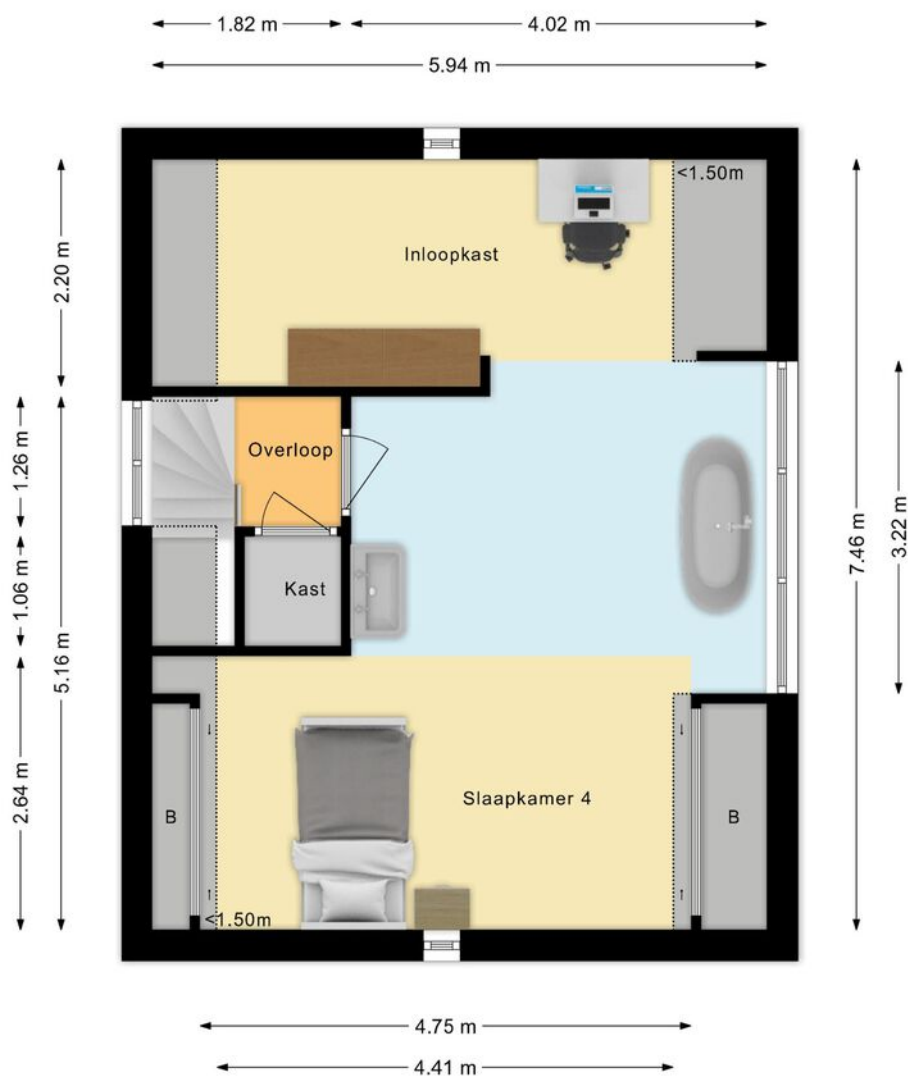
Plattegrond Begane Grond



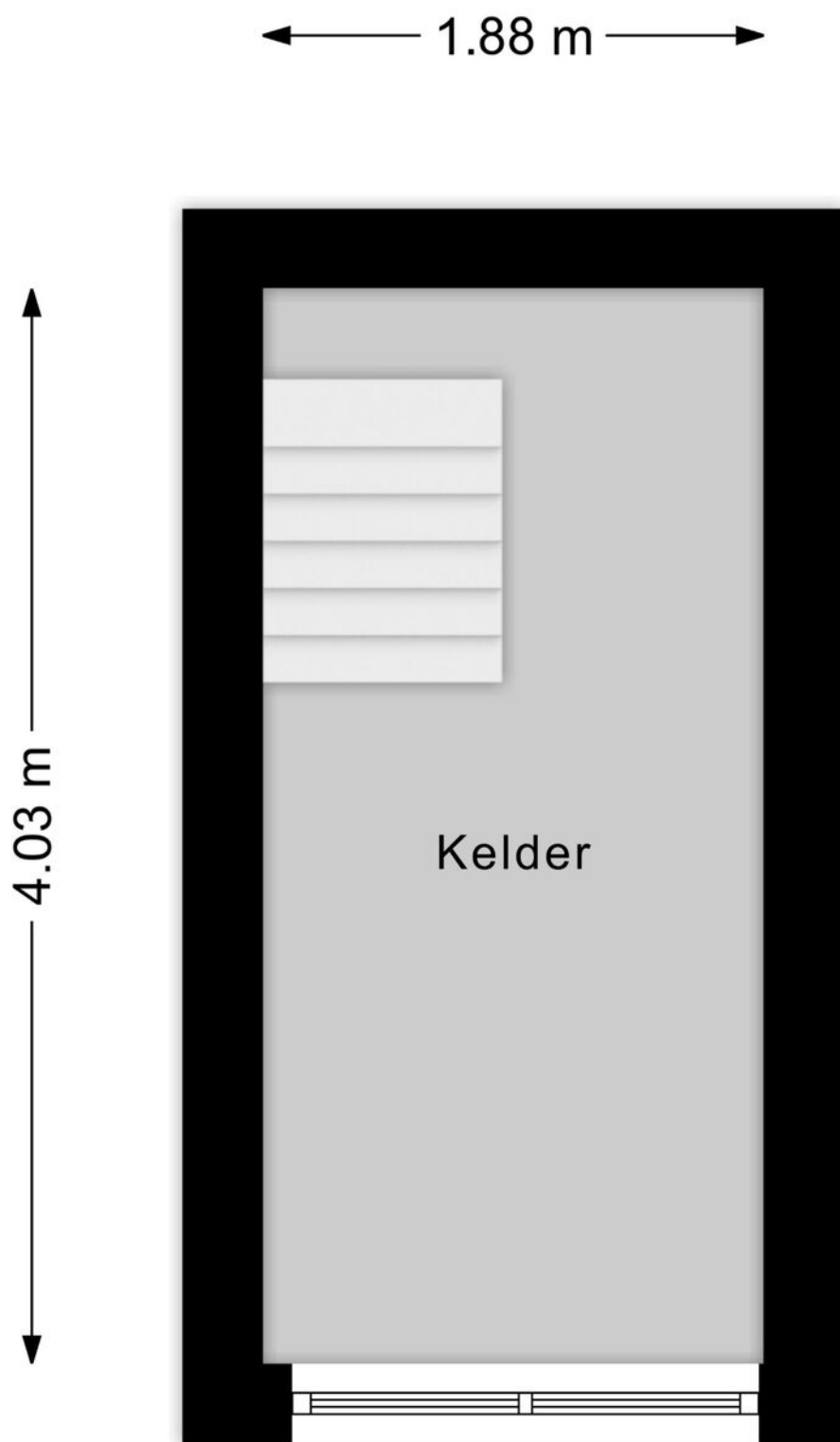
Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Tweede Verdieping



Plattegrond Kelder



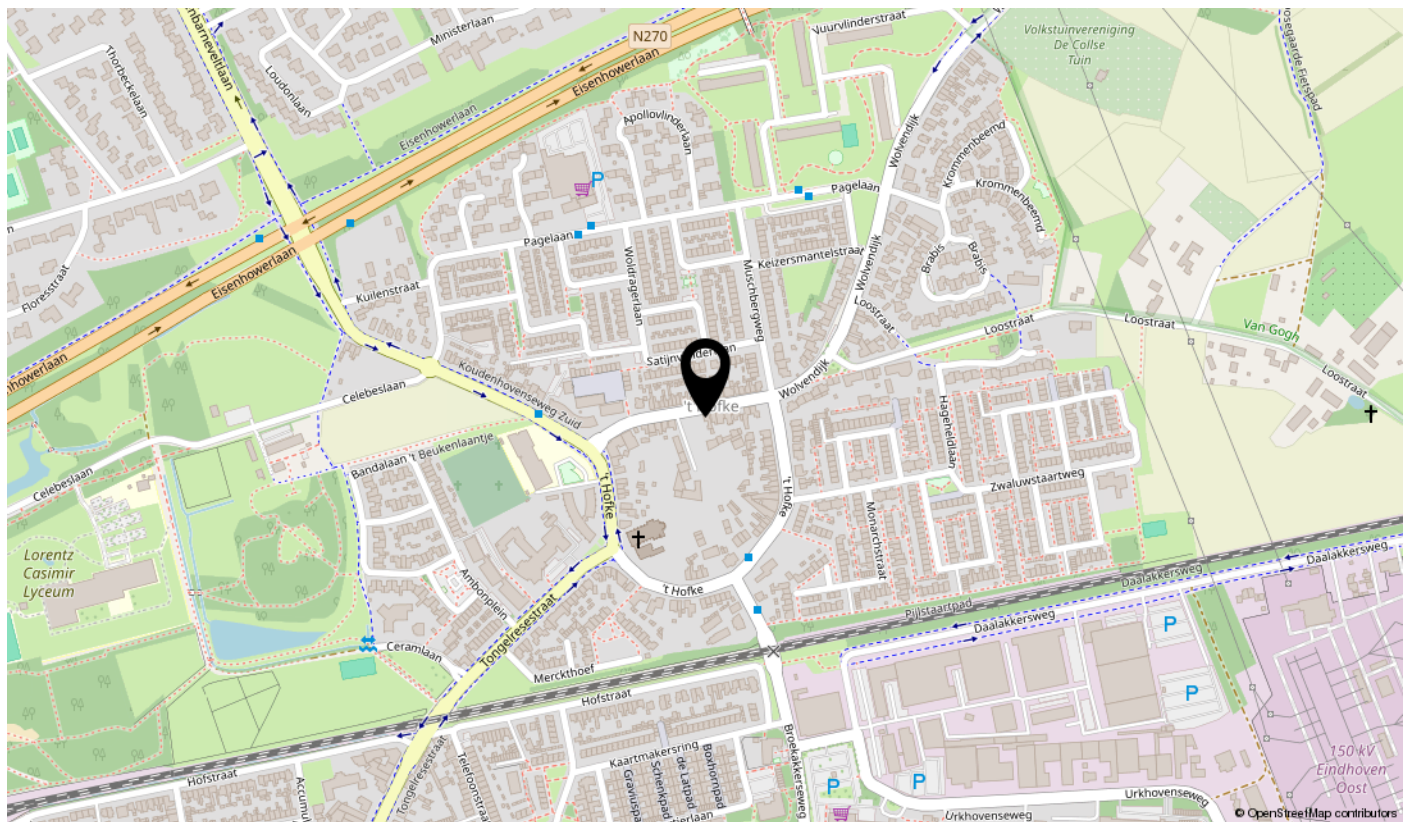
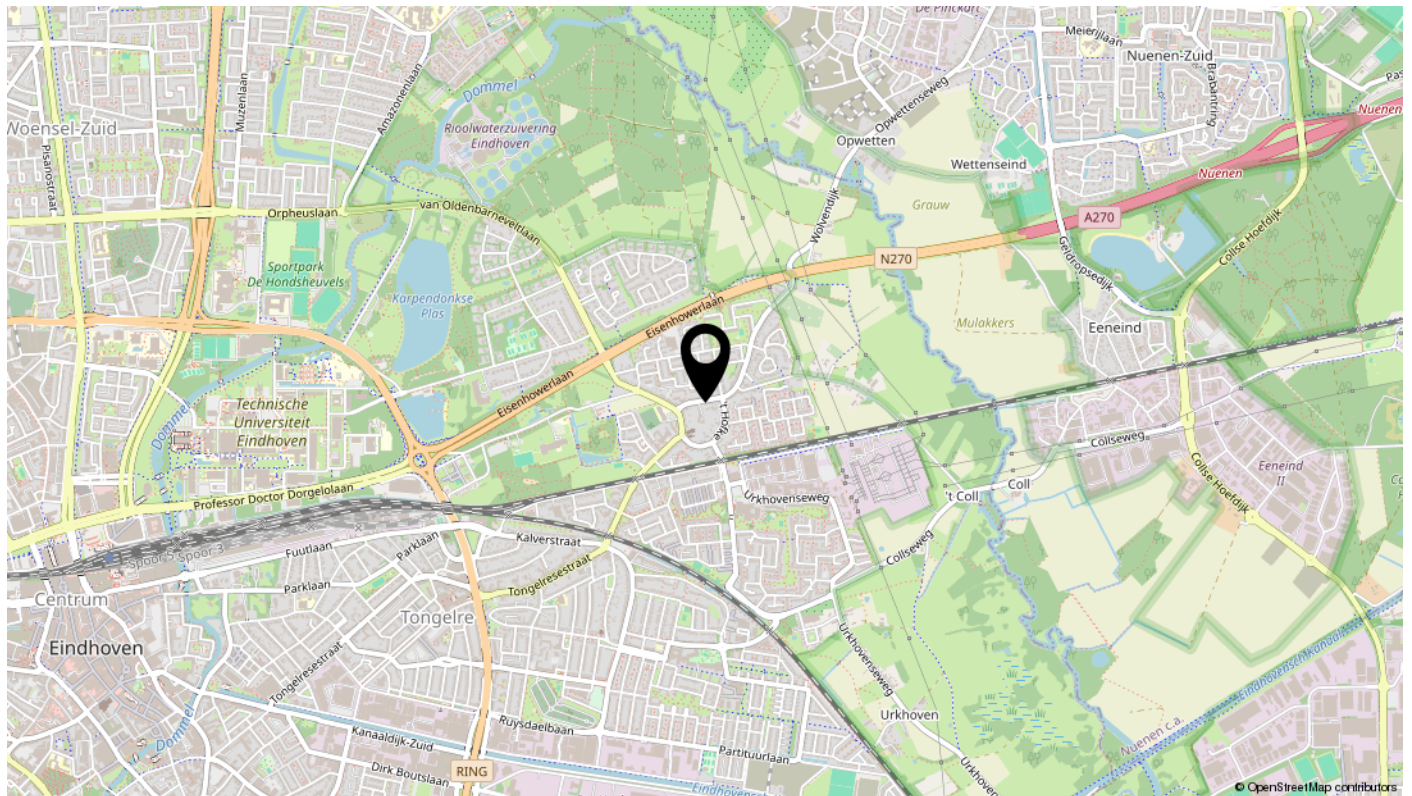
Situatie



Kadastrale Kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Koelkast bijkamer		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze royale, karakteristieke woning?




PRADIUM
VASTGOED