

Uitgebouwde woning op een fijne plek in De Kelen! Deze tussenwoning beschikt over drie slaapkamers, een lichte woonkamer met schuifpui en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Rustig gelegen, met alle dagelijkse voorzieningen en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik.



Adres:	Hermelijn 32 • 5508 MH • Veldhoven
Vraagprijs:	€ 450.000,- kosten koper
Bouwjaar:	1991
Aanvaarding:	in overleg

OMSCHRIJVING

Uitgebouwde woning op een fijne plek in De Kelen! Deze uitgebouwde tussenwoning beschikt over een lichte woonkamer met schuifpui, een nette semi-open keuken, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een complete badkamer. De zonnige achtertuin op het zuidwesten met berging en eigen achterom maakt het geheel compleet.

De woning ligt aan een rustige straat in de kindvriendelijke woonwijk "De Kelen", met diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook het Citycentrum van Veldhoven, ASML, het Máxima MC en de uitvalswegen richting Eindhoven en de A2/A67 bevinden zich op korte afstand.

STERKE PUNTEN

- Uitgebouwde tussenwoning;
- Drie slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Eigen achterom en praktische berging met elektra;
- Gehele woning voorzien van dubbele beglazing;
- Nagenoeg gehele woning voorzien van rolluiken, grotendeels elektrisch bedienbaar;
- Begane grond grotendeels voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming;
- Dakbedekking van de aanbouw vernieuwd in 2018;
- Loodwerk van het dak van de woning vernieuwd in 2018;
- Intergas cv-combiketel uit 2022 op huurbasis (€ 34,05 per maand);
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Rustige ligging in de kindvriendelijke woonwijk "De Kelen";
- Diverse speelvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving;
- Goede bereikbaarheid van onder andere het Citycentrum, ASML, Máxima MC en diverse uitvalswegen.

DE CIJFERS

Bouwjaar:	1991
Perceeloppervlakte:	153 m ²
Inhoud:	321 m ³
Woonoppervlakte:	95 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergingruimte:	6 m ²
Energie label:	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**.

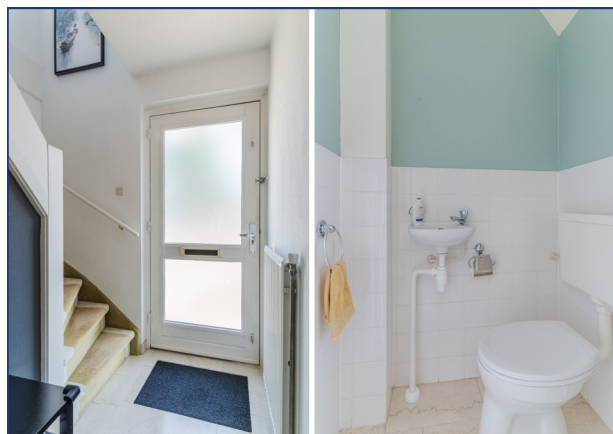
INDELING BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de hal, die is afgewerkt met een marmeren vloer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de bijkeuken, de woonkamer, de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De meterkast beschikt over een vernieuwde groepenkast met zes groepen en twee aardlekschakelaars.

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een toilet en fonteintje.

De uitgebouwde woonkamer is ruim van opzet en geniet dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde van een prettige hoeveelheid daglicht en een fijne verbinding met de achtertuin. De ruimte is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte en grotendeels afgewerkt met een marmeren vloer voorzien van vloerverwarming. Het zitgedeelte is voorzien van vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met getext glasweefselbehang en het plafond is voorzien van stucwerk.



VERVOLG INDELING BEGANE GROND

De semi-open keuken staat in een praktische hoekopstelling en is uitgevoerd met MDF fronten. De keuken beschikt over voldoende werk- en bergruimte en is uitgerust met een 1½ spoelbak met mengkraan, gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine en combi-oven. Ook de keuken is afgewerkt met een marmeren tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is afgewerkt met een vinylvloer en beschikt over een keukenblok met kunststof aanrechtblad, spoelbak en mengkraan. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Intergas cv-combiketel uit 2022. Een loopdeur biedt rechtstreeks toegang tot de voortuin.

Via de schuifpui in de woonkamer bereikt u de volledig omsloten achtertuin. Dankzij de ligging op het zuidwesten kunt u hier volop van de middag- en avondzon genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en een terras en beschikt over een praktische berging met verlichting en elektra. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een eigen achterom.

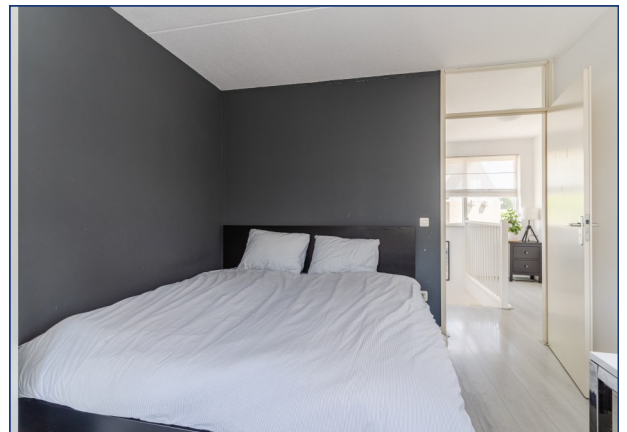


INDELING EERSTE VERDIEPING

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De drie slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, getext glasweefselbehang en spuitwerk plafonds. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en alle slaapkamers beschikken over rolluiken.

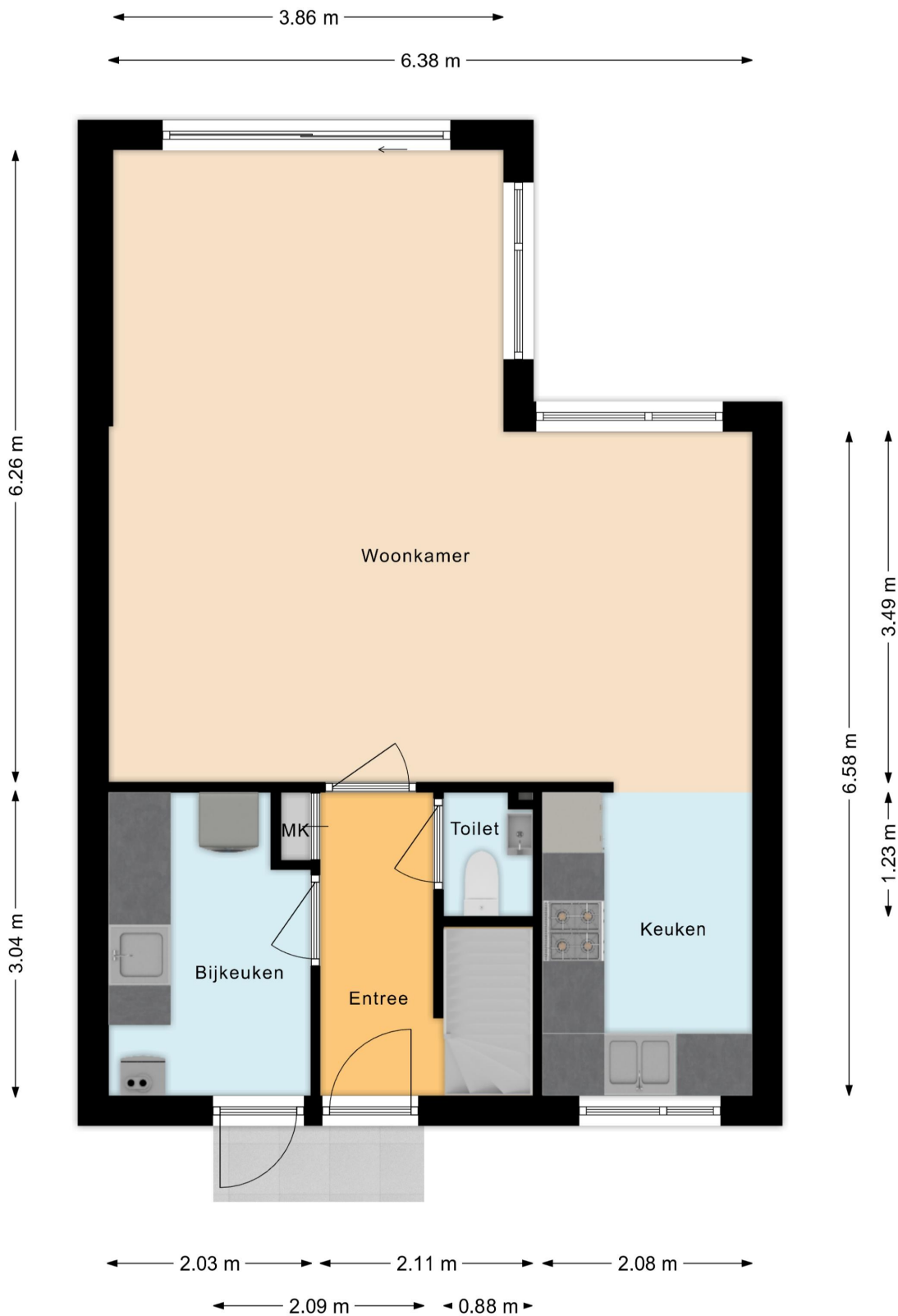
De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een separate inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafel met mengkraan, een wandcloset en mechanische ventilatie.



FOTOPAGINA



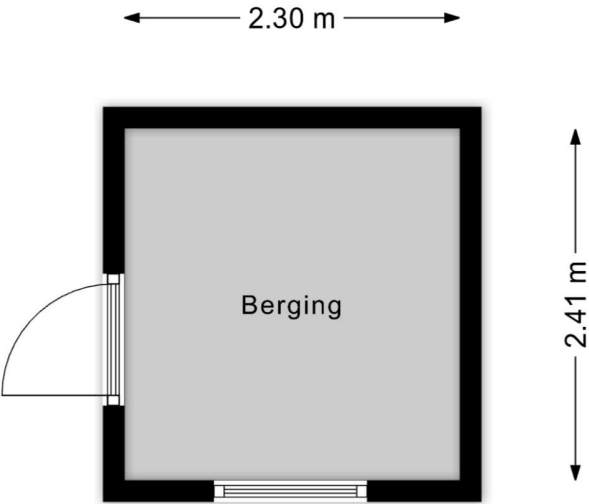
PLATTEGROND: BEGANE GROND



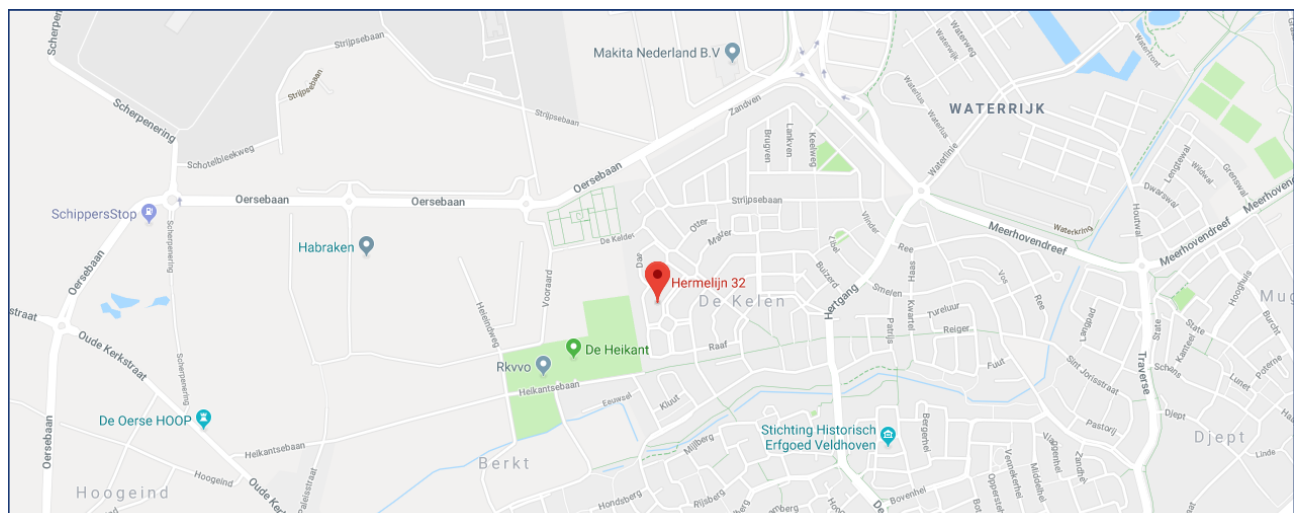
PLATTEGROND: EERSTE VERDIEPING



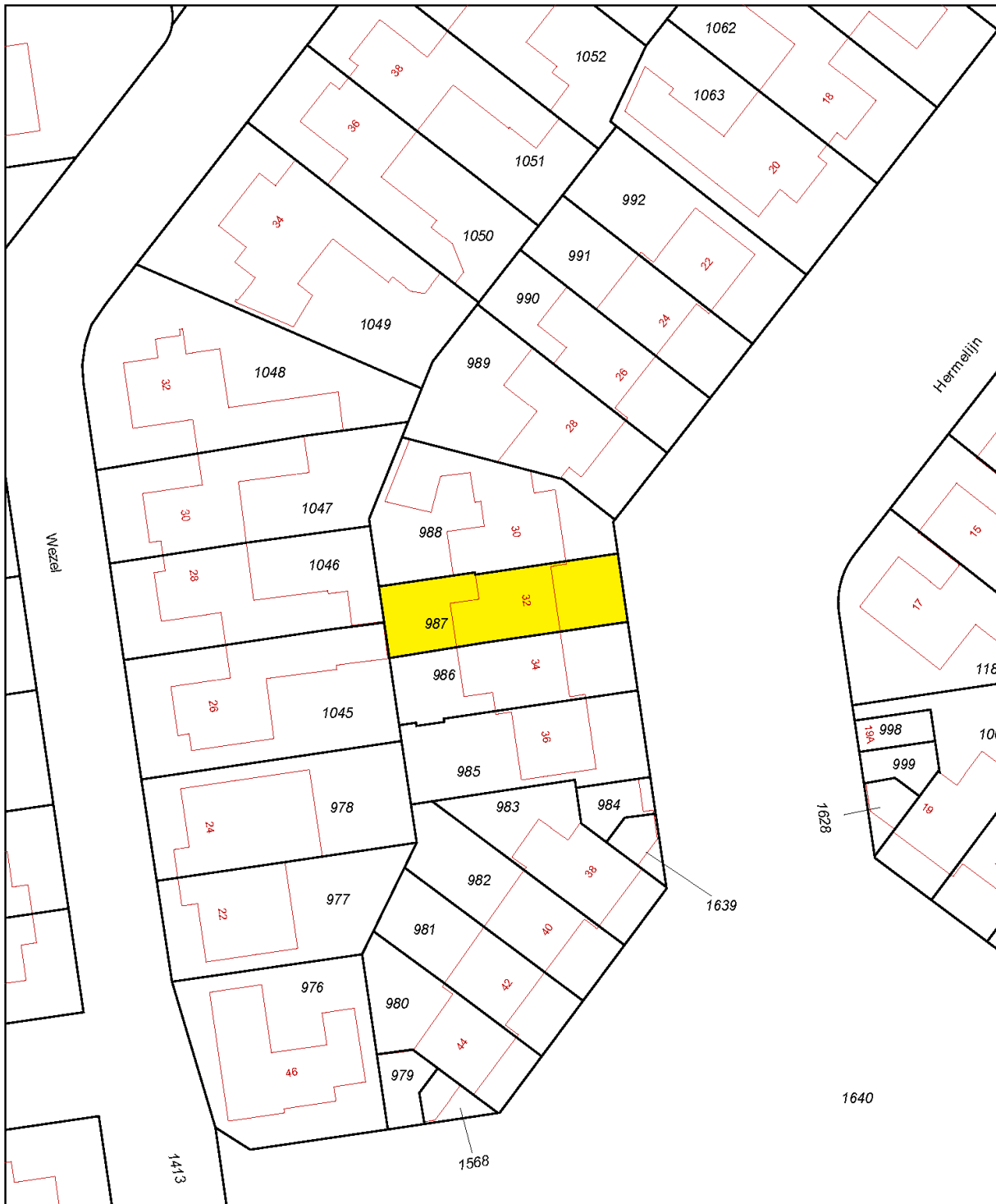
PLATTEGROND: BERGING



A detailed map of the area around Hermelijn 32 in Breda. The map shows a network of streets including Oersebaan, Vooraard, Heideboeg, Heikantsebaan, Euweel, Kout, Plezier, Kieft, Roek, Gatto, Kempthorn, Patrijs, Houtan, Reiger, Tureluur, Kwastel, Smelen, Hertog, Regeer, Eekhoorn, Meerhovendree, Vlutterven, Boornven, Turven, Hoefven, Zandven, Strijpsbaan, Marter, Mink, Loo, Bulzerd, Bouall, Havik, Torenvalk, Arend, OBS Dick Bruna Locatie Roek, Raaf, Kieft, Roek, Kout, Plezier, Euweel, Heikantsebaan, Rkvvo, De Heikant, Vooraard, Heideboeg, Habraken, Oersebaan, and Keelpark. A red pin marks the location of Hermelijn 32. Other landmarks include the Fietscross Vereniging Veldhoven, De Kelder, and the IJssalon San Marco.



KADASTER:



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Sch aal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

VELDHoven
F
987

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