



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

25

CLERVAUXLAAN

EINDHOVEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1969

WOONOPPERVLAKTE:
139 m²

INHOUD:
466 m³

PERCELOPPERVLAKE:
165 m²



Welkom!

Ruimte, groen en volop mogelijkheden: een heerlijk gezinshuis met vier slaapkamers in de Eindhovense woonwijk 't Hool (beschermde stadsgezicht).

Zoek je een gezinswoning waarin je niet hoeft te woekeren met de beschikbare ruimte? Clervauxlaan 25 biedt 139 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers, een praktische berging op de begane grond en een beschutte achtertuin met een fijne zitplek onder het balkon.

De ligging: rust en bereikbaarheid gecombineerd. Je woont aan een royale groenstrook. Dagelijkse boodschappen, scholen, sport en andere voorzieningen liggen op korte afstand. Winkelcentrum WoensXL, het Catharina Ziekenhuis, uitvalswegen en het centrum van Eindhoven zijn goed bereikbaar met de fiets, auto en het openbaar vervoer. Achter WoensXL bevindt zich bovendien een groot busstation met verbindingen naar verschillende delen van Eindhoven en de omgeving.

De begane grond: leefruimte in de volle breedte. Vanuit de hal, met toilet, stap je de lichte en ruime woonkamer binnen. De grote ramen bieden een mooi uitzicht op de achtertuin. Het eetgedeelte sluit hier naadloos op aan. De keuken is fris en praktisch ingericht en beschikt over veel werk- en bergruimte. De aparte berging op de begane grond biedt praktische extra ruimte voor onder meer wasapparatuur en voorraad. Dankzij de eigen buitendeur is deze ruimte bovendien gemakkelijk van buitenaf bereikbaar.

De tuin: beschut, groen en direct bruikbaar. Via de harmonicadeur stap je vanuit de woning de ruim opgezette achtertuin in. De tuin beschikt over meerdere mogelijkheden om buiten te zitten en over een terras direct aan de woning. De tuin ligt op het westen, waardoor je de hele middag en avond zon hebt. Het balkon op de verdieping steekt uit boven een deel van het terras,

waardoor hier een beschutte zitplek ontstaat. Voor tuingereedschap en andere kleinere spullen is er een praktische tuinkast aanwezig. Via de poort aan de achterzijde is de tuin bovendien rechtstreeks van achteren bereikbaar.

Boven: vier volwaardige slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Deze zijn te gebruiken als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer. Twee kamers aan de achterzijde geven toegang tot het balkon, waar je uitkijkt over de tuin. Een van de slaapkamers is voorzien van airconditioning, een aangename extra tijdens warme zomerdagen. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een toilet.

Energie en onderhoud: een helder verhaal. De woning heeft energielabel C, is grotendeels voorzien van dubbelglas en verkeert zowel binnen als buiten in een goede staat van onderhoud.

Clervauxlaan 25 combineert ruimte, licht en een praktische indeling met een rustige, groene ligging. Met vier slaapkamers, een fijne tuin, een balkon en volop mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen smaak te maken, is dit een huis waarvan je met plezier je eigen thuis maakt.

En verder...

Highlights

- 139 m² woonoppervlakte
- Vier volwaardige slaapkamers
- Badkamer met bad-douchecombinatie
- Achtertuin met terras en beschutte zitplek onder het balkon
- Tuin op het westen, waardoor je de hele middag en avond zon hebt
- Praktische tuinkast voor tuingereedschap en kleinere spullen
- Achterom via een poort
- Balkon aan de achterzijde
- Airconditioning in een van de slaapkamers
- Ligging aan royale groenstrook
- WoensXL, het Catharina Ziekenhuis, het centrum en uitvalswegen goed bereikbaar
- Groot busstation bij WoensXL met goede openbaarvervoerbindingen

Benieuwd of dit jouw volgende thuis kan zijn? Plan een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte, licht en groen deze woning te bieden heeft.

Welcome!

Space, greenery, and plenty of possibilities: a lovely four-bedroom family home in the Eindhoven residential area 't Hool (protected cityscape).

Looking for a family home where you will not have to compromise on space? Clervauxlaan 25 offers 139 m² of living space, four generously sized bedrooms, a practical ground-floor storage room and a private rear garden with a pleasant seating area beneath the balcony.

The location: peace and accessibility combined

The property is situated on a green, low-traffic square, while shops, schools, sports facilities and other everyday amenities are all close at hand. WoensXL shopping centre, Catharina Hospital, major roads and Eindhoven city centre are easily accessible by bicycle, car and public transport. There is also a large bus station behind WoensXL, offering connections to various parts of Eindhoven and the surrounding area.

The ground floor: full-width living space

From the entrance hall, which includes a toilet, you enter the bright and spacious living room. Large windows provide lovely views of the garden. The adjoining dining area flows seamlessly from the living space. The kitchen is fresh and practically designed, offering ample worktop and storage space.

The separate ground-floor storage room provides useful additional space for laundry appliances, provisions and other items. With its own external door, it is also conveniently accessible from outside.

The garden: private, green and ready to enjoy

Folding doors lead directly from the house into the spacious rear garden. The garden offers several places to sit outside, including a terrace adjoining

the property. Its west-facing position means you can enjoy the sun throughout the afternoon and evening.

The balcony above extends over part of the terrace, creating a sheltered seating area. A practical garden cupboard provides storage for gardening equipment and smaller items. The garden can also be accessed directly from the rear through a gate.

Upstairs: four generously sized bedrooms

The first floor comprises four bedrooms, which can be used flexibly as bedrooms, children's rooms, a home office or guest accommodation. Two of the rear bedrooms provide access to the balcony, which overlooks the surrounding greenery. One bedroom is equipped with air conditioning—an especially welcome feature on warm summer days.

The fully equipped bathroom features a bathtub with shower, a washbasin unit and a toilet.

Energy efficiency and maintenance: clear and straightforward

The property has an energy efficiency rating of C, is largely fitted with double glazing and is in good condition both inside and out.

Clervauxlaan 25 combines space, natural light and a practical layout with a peaceful, green setting. With four bedrooms, an attractive garden, a balcony and plenty of opportunities to adapt the property to your own taste, this is a house you will enjoy turning into your home.

And so on...

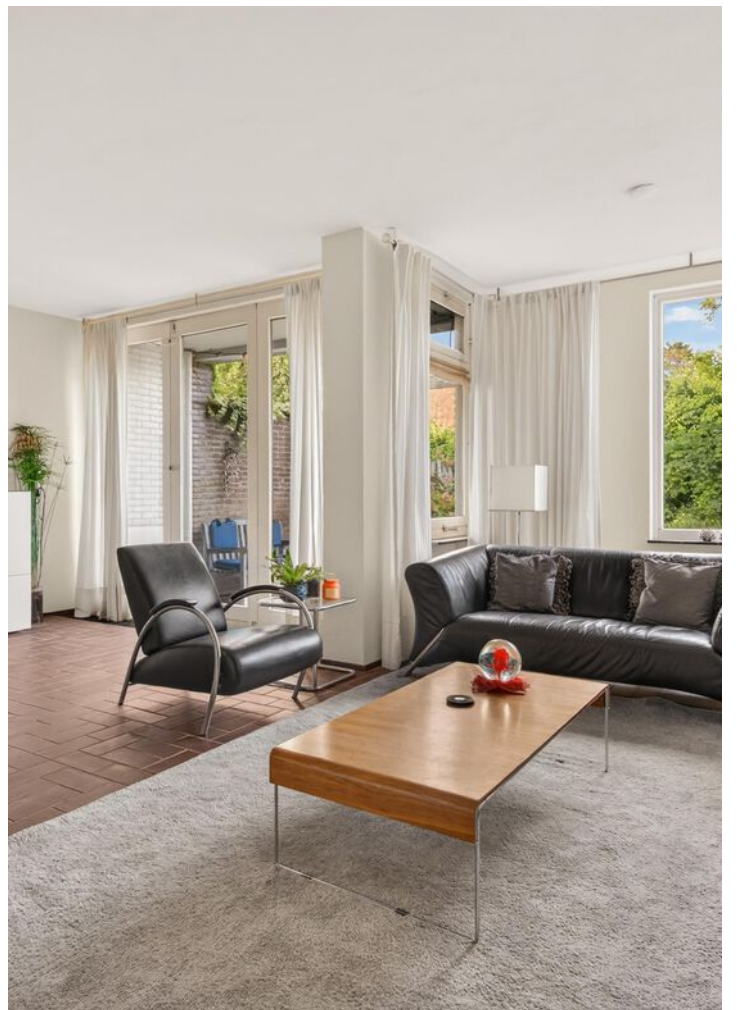
Highlights:

- 139 m² of living space
- Four generously sized bedrooms
- Bathroom with bath-shower combination
- Rear garden with a terrace and sheltered seating area beneath the balcony
- West-facing garden with afternoon and evening sun
- Practical garden cupboard for gardening equipment and smaller items
- Rear access through a gate
- Balcony at the rear
- Air conditioning in one of the bedrooms
- WoensXL, Catharina Hospital, the city centre and major roads are all within easy reach
- Large bus station near WoensXL with excellent public transport connections

Could this be your next home? Schedule a viewing and discover for yourself just how much space, natural light and greenery this property has to offer.



'Jouw nieuwe
hoofdstuk
begint
precies hier'



























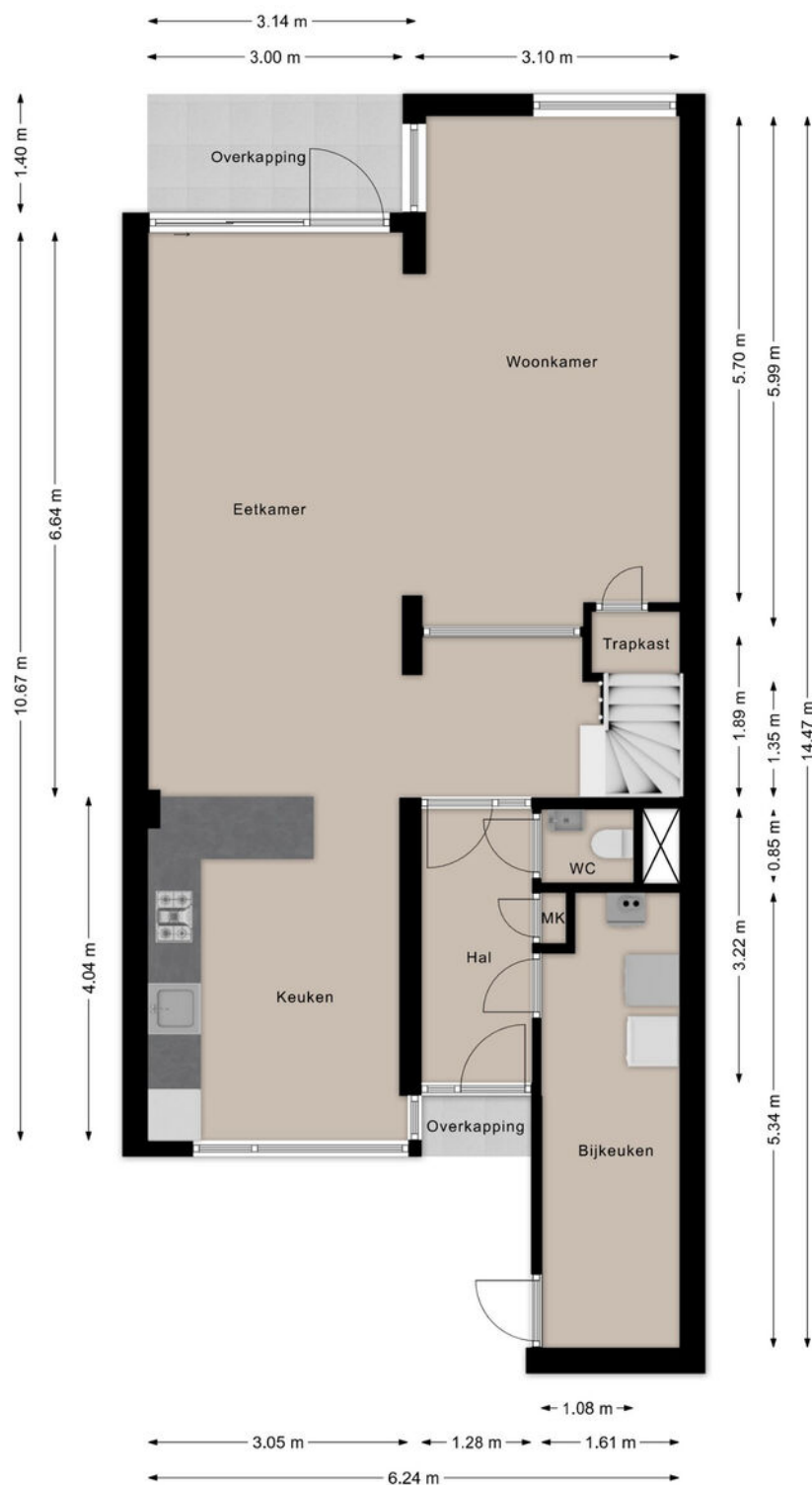






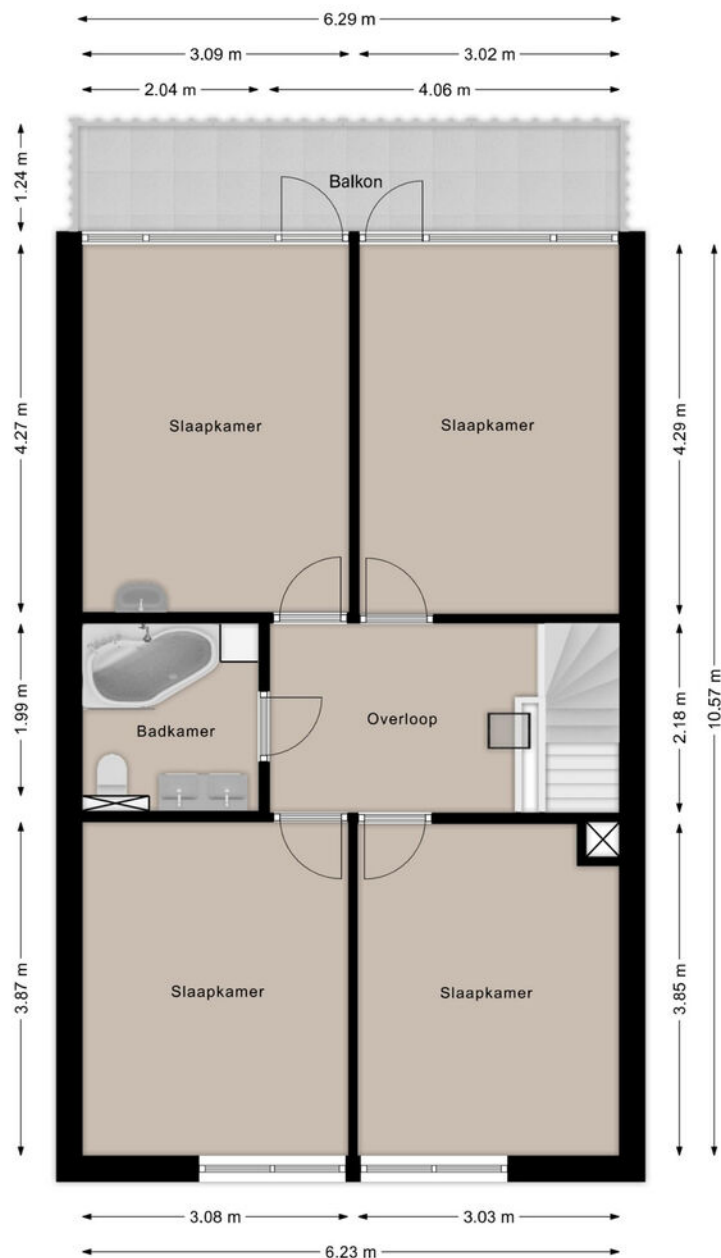


PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

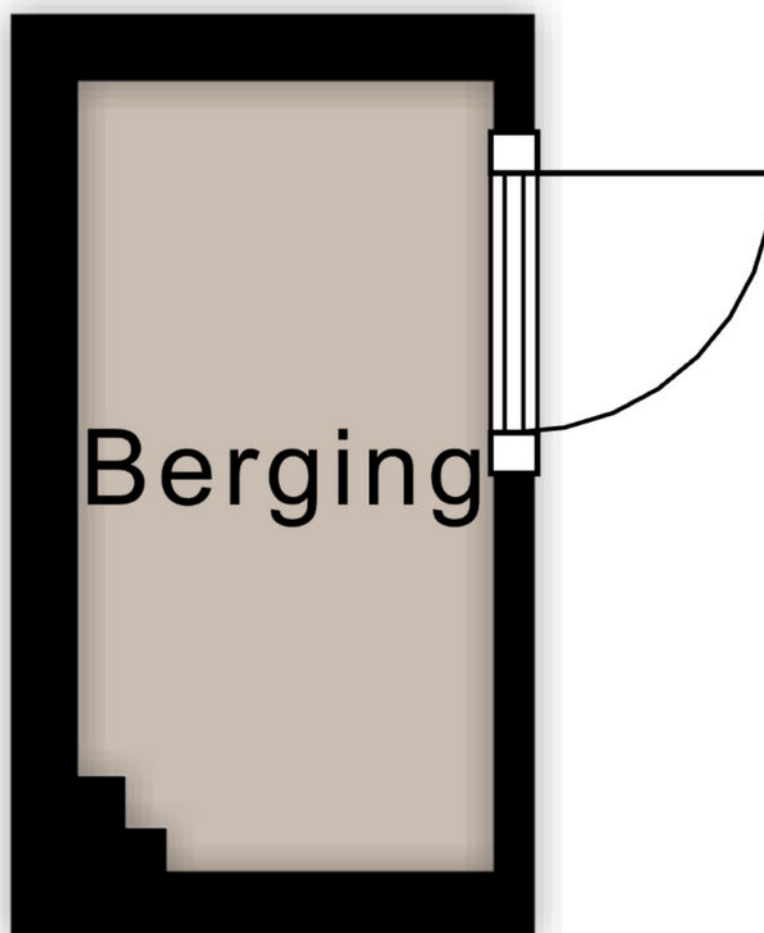
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

1.35 m

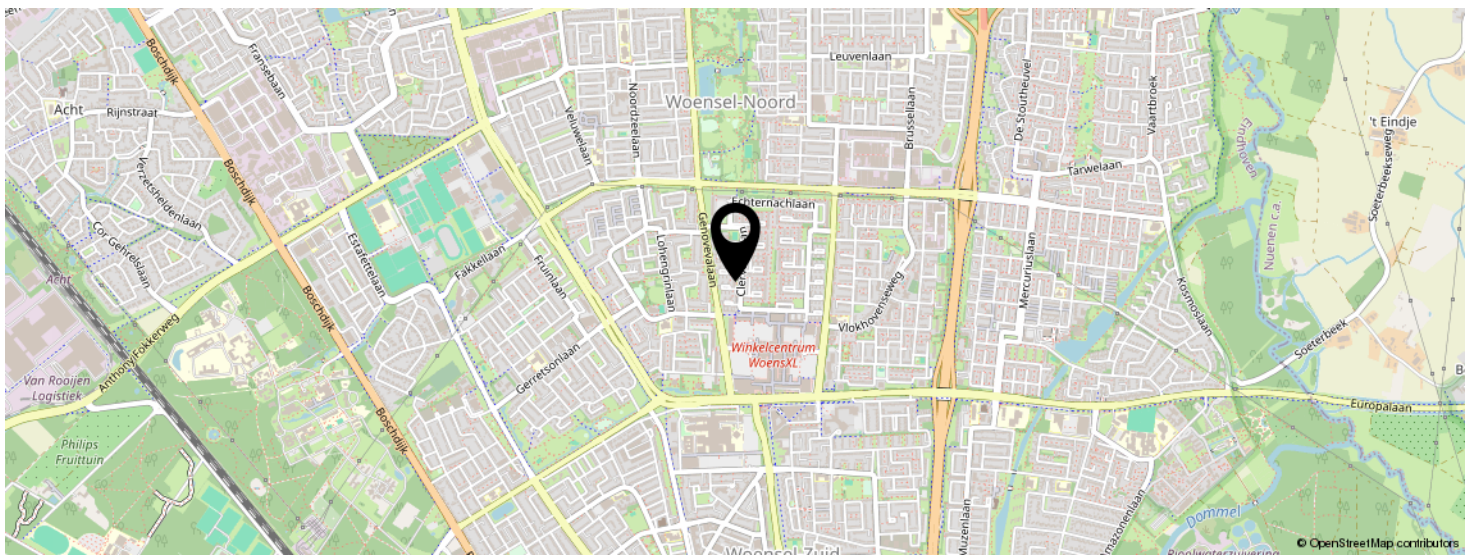
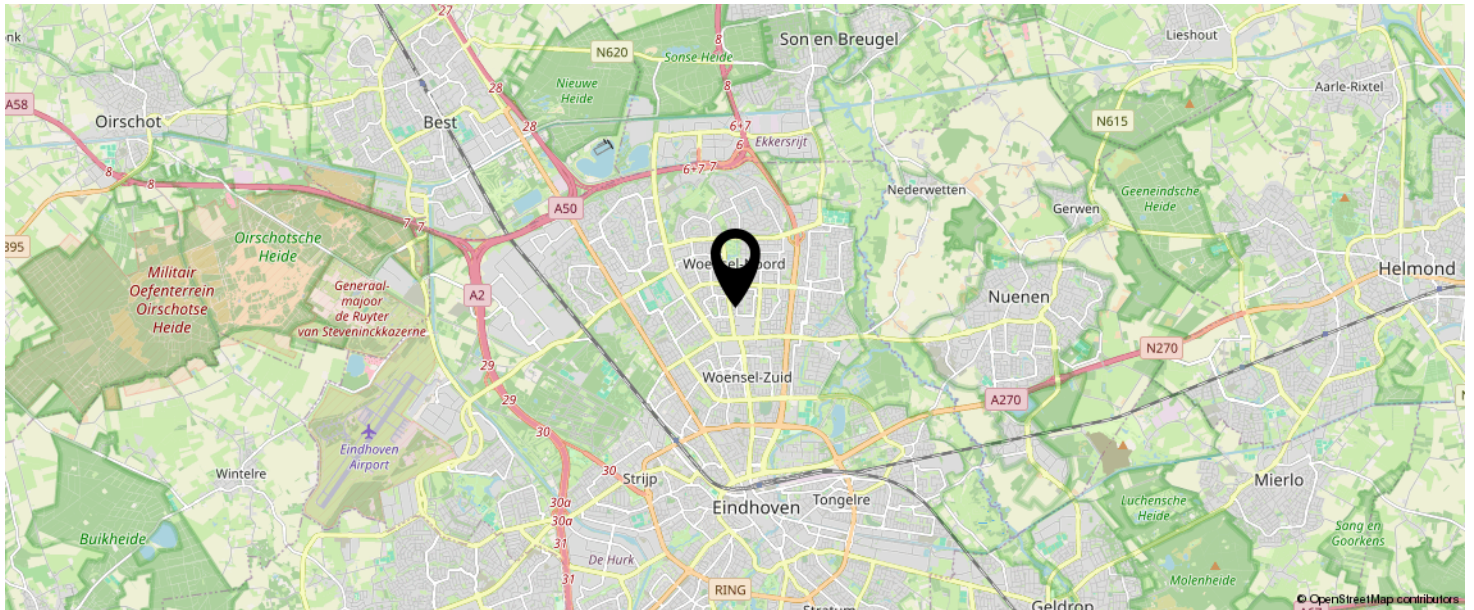


Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

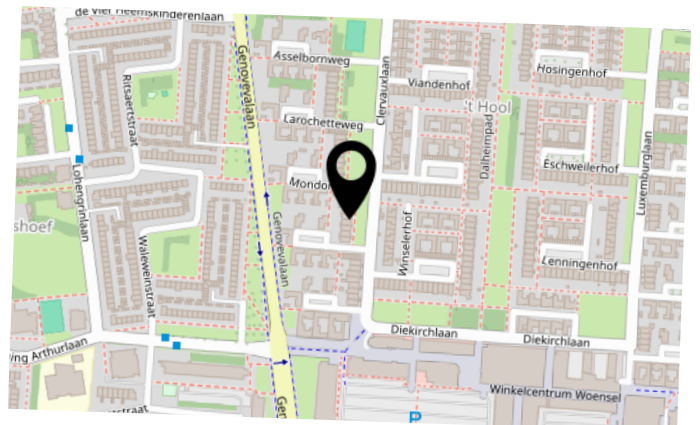
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	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				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- 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
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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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			
				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

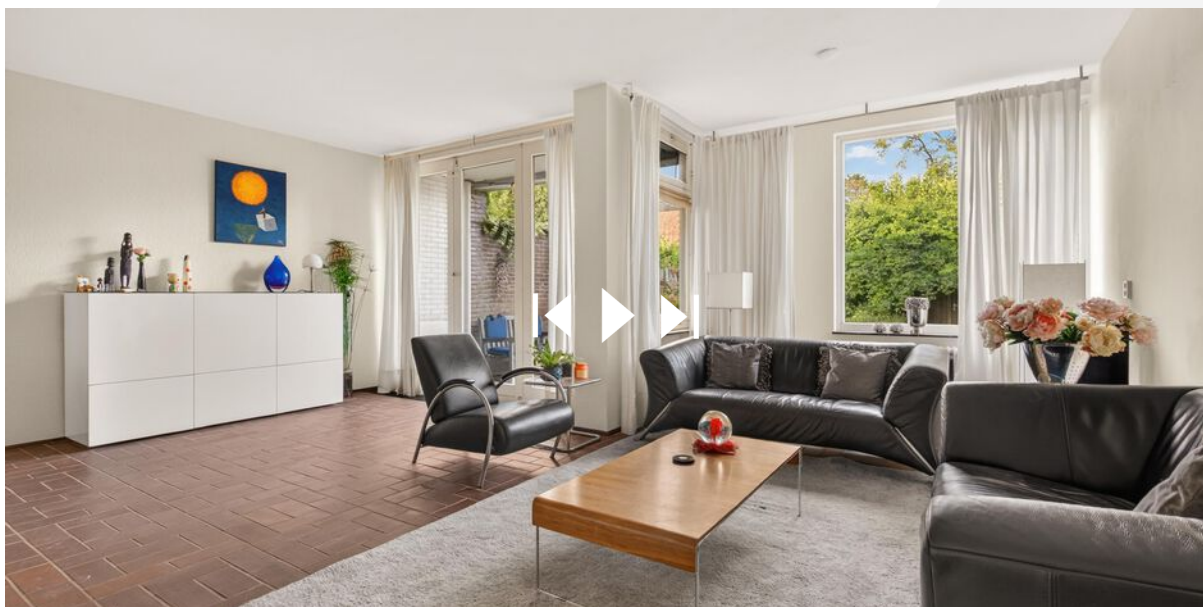
LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Moet worden overgenomen				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

ljl
listed
BY SELL

Clervauxlaan 25, Eindhoven



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Listed

Boutenslaan 195
5654 AN, Eindhoven
040 - 309 63 33
info@listed.nl
www.listed.nl



l|l
listed
WE SELL