



EDELWEISSTRAAT 53

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.



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



Karakteristieke woning in de geliefde Kruidenbuurt met een sfeervolle woonkamer, een aanbouw uit 2021, een open keuken met spoeleiland, twee slaapkamers en een royale overloop met mogelijkheden voor het realiseren van een derde slaapkamer. De woning beschikt daarnaast over een complete badkamer met ligbad en separate douche, een bijkeuken, een beschutte achtertuin en een ruime berging met elektra.

BOUWJAAR	1935
WOONOPPERVLAKTE	CA. 84 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	83 M ²
INHOUD	CA. 299 M ³
AANTAL KAMERS	3
AANTAL SLAAPKAMERS	2
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	F
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 12 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	33 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

LIGGING



De woning is gelegen in de geliefde Kruidenbuurt in stadsdeel Stratum, een karakteristieke woonwijk met een prettige combinatie van rust, groen en stedelijke voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen.

Ook voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden. De Genneper Parken en het Schuttersbos liggen op korte afstand en bieden ruimte om te wandelen, fietsen en sporten. Het centrum van Eindhoven is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A2, N2 en A67.

INDELING

Begane grond



Entree

Via de karakteristieke voordeur betreedt u de hal, die is voorzien van een houten vloer. Vanuit de hal zijn de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar. De donkere wandafwerking en de glas-in-looddeur naar de woonkamer zorgen voor een sfeervolle binnenkomst.



Woonkamer

De woonkamer heeft een speelse indeling met een open verbinding tussen het zitgedeelte, de keuken en de eethoek. De doorlopende houten vloer en de karakteristieke details geven de ruimte een warme uitstraling.

Aan de achterzijde is de woning in 2021 uitgebreid. In deze aanbouw bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartij en de openslaande deuren zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. Een bijzonder detail is het grote binnenraam met roedeverdeling, dat zorgt voor een doorkijk naar de aangrenzende ruimte.

Verder beschikt de woonkamer over een designradiator en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek.





Eethoek

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eethoek. Dankzij de brede raampartij is dit een lichte plek met voldoende ruimte voor een grote eettafel. De eethoek staat in open verbinding met de keuken, waardoor een samenhangende leefruimte ontstaat.



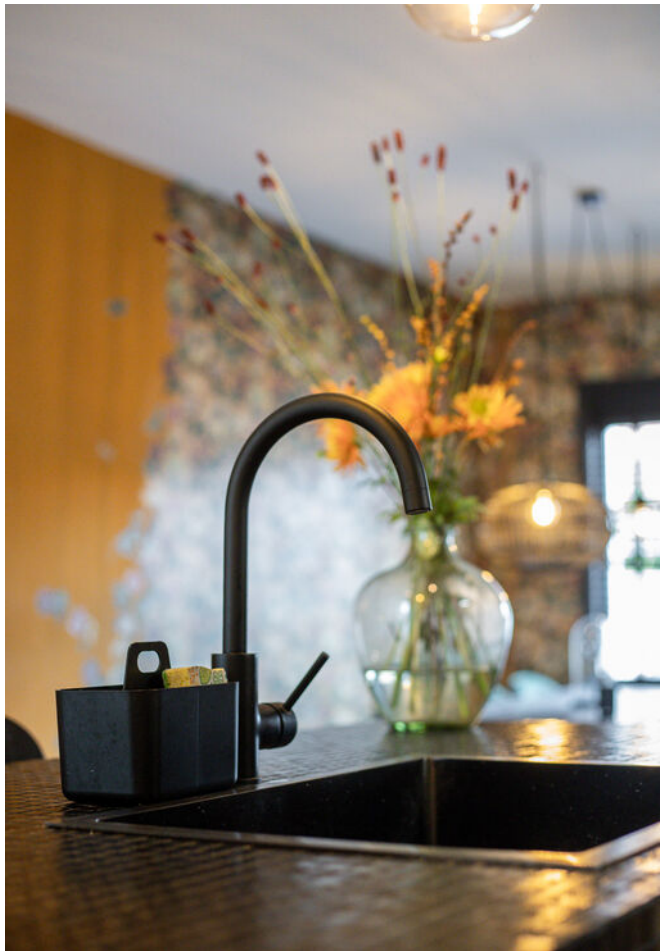


Keuken

De moderne open keuken is in 2021 geplaatst en uitgevoerd in een donkere kleurstelling. De keuken beschikt over een wandopstelling met diverse inbouwapparatuur en een ruim spoieleiland met een donker betegeld werkblad. Aan het eiland bevindt zich een bar met ruimte voor twee zitplekken.

De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Daarnaast bieden de boven- en onderkasten en de open vakken volop opbergruimte.









Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, die beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte is voorzien van een betonvloer en een radiator en biedt aanvullende bergruimte.

Vanuit de bijkeuken zijn het separate toilet en de achtertuin bereikbaar.

Toilet

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie.







De achtertuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. Er is voldoende ruimte voor een zitgedeelte en de aanwezige beplanting zorgt voor een groene aanvulling.

Vanuit de woning is de tuin bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer en via de achterdeur in de bijkeuken.

Achter in de tuin bevindt zich een royale berging. Daarnaast is er een achterom aanwezig.

Voor de achtertuin heeft de verkoper een professioneel tuinontwerp laten maken door een hovenier. Dit ontwerp is nog niet uitgevoerd en wordt bij de verkoop inbegrepen, zodat de nieuwe eigenaar de mogelijkheid heeft om de tuin naar dit ontwerp aan te leggen.

Berging

De ruime berging achter in de tuin biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en overige spullen. De berging is voorzien van elektra, meerdere toegangsdeuren en een raampartij.



Eerste verdieping



Via de trap bereikt u de opvallend ruime overloop op de eerste verdieping. De ruimte beschikt over een OSB-platenvloer, een radiator en een brede raampartij aan de voorzijde, bestaande uit draaiende en vaste ramen met dubbele beglazing. Hierdoor valt veel natuurlijk daglicht binnen.

Door de royale afmetingen biedt de overloop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of een afzonderlijke werkruimte. Momenteel is de ruimte ingericht als werkruimte.

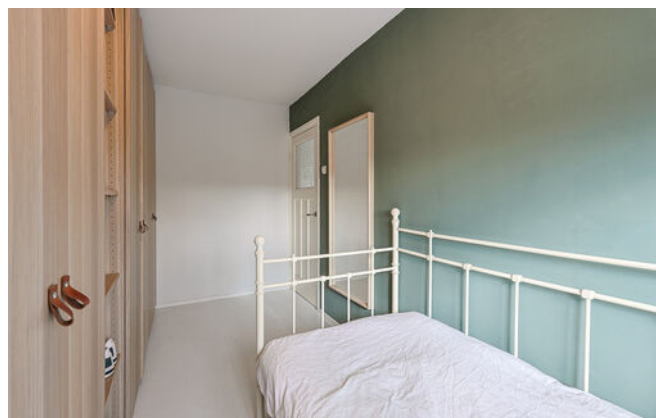
Vanuit de overloop zijn de bestaande slaapkamer, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar. Deze vaste trap is in 2021 gerealiseerd.





Slaapkamer 1

De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet. De twee draaiende ramen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden. De kamer is voorzien van een OSB-platenvloer en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels.





Badkamer

De badkamer is deels betegeld en beschikt over een ligbad, een separate douche, een vrijhangend toilet en een breed wastafelmeubel met bergruimte. Bij het ligbad bevindt zich een ingebouwde nis voor verzorgingsproducten.

Verder is de badkamer voorzien van inbouwspots, een designradiator en twee draaiende ramen, die zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.



Tweede verdieping



Slaapkamer 2

Via de in 2021 gerealiseerde vaste trap bereikt u de tweede verdieping, die is ingericht als ruime slaapkamer. De dakkapel aan de achterzijde is eveneens in 2021 geplaatst en voorzien van twee draai-kiepramen, waardoor veel natuurlijk daglicht binnenvalt.

De kamer beschikt over een OSB-platenvloer en schuine dakvlakken. Dankzij de afmetingen is er voldoende ruimte voor een slaapgedeelte en aanvullende meubels. Daarnaast bevindt zich hier de Vaillant cv-ketel.



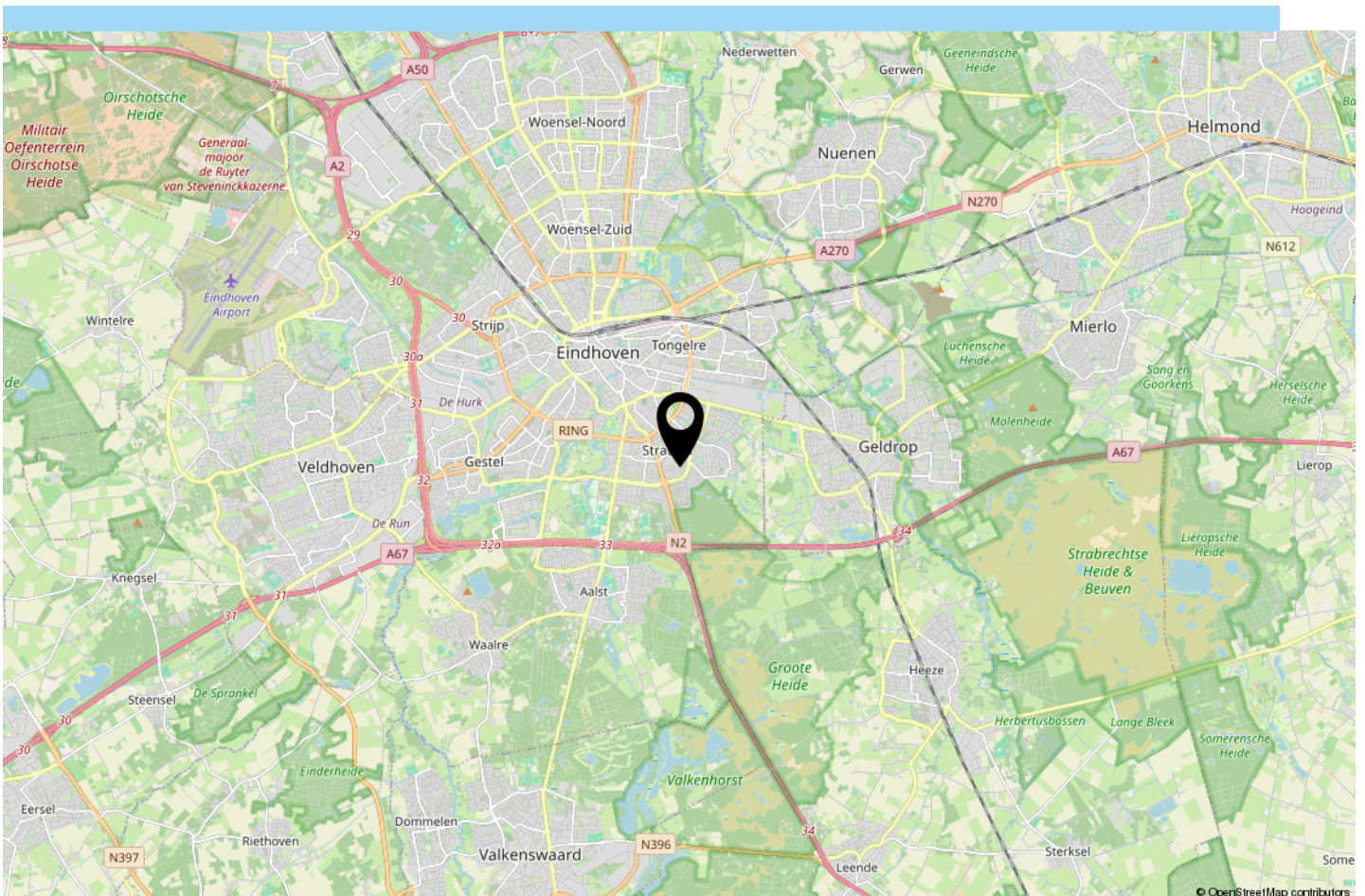
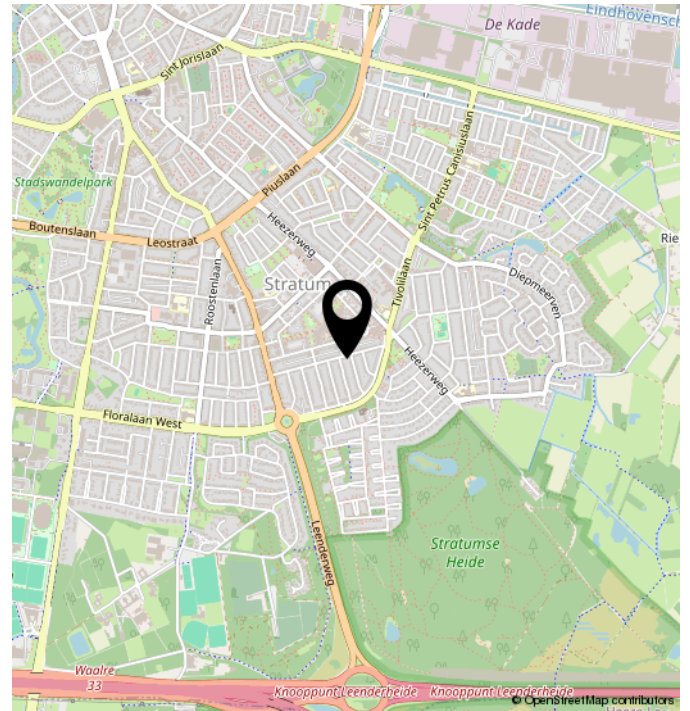
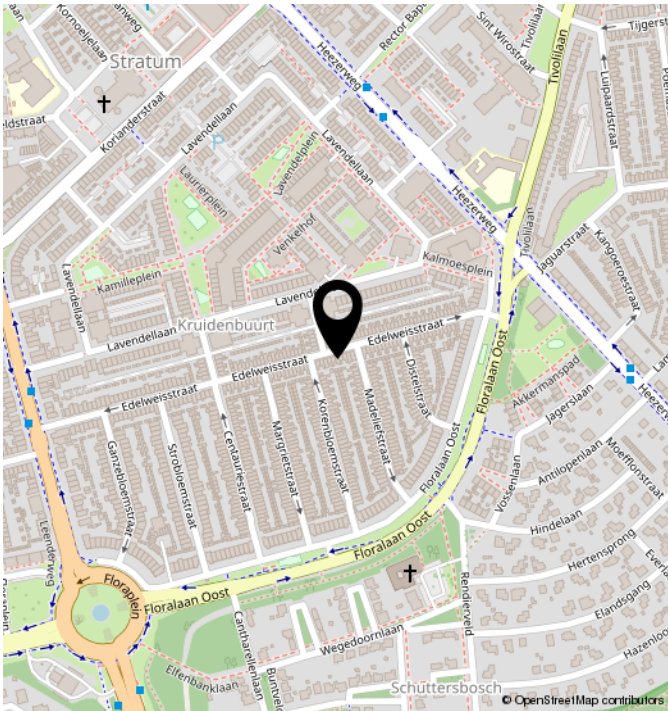


Bijzonderheden



- Karakteristieke tussenwoning in de geliefde Kruidenbuurt;
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer en karakteristieke details;
- Aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd in 2021;
- Openslaande deuren vanuit de woonkamer naar de achtertuin;
- Moderne open keuken uit 2021 met spoeleiland en bar;
- Twee bestaande slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Royale overloop met mogelijkheid voor het realiseren van een derde slaapkamer;
- Vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd in 2021;
- Dakkapel geplaatst in 2021;
- Badkamer met ligbad en separate douche;
- Bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur;
- Onderhoudsvriendelijke en beschutte achtertuin;
- Royale berging met elektra;
- Achterom aanwezig;
- Gunstige ligging nabij de Gennepse Parken, het Schuttersbos en het centrum van Eindhoven.

LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5643 GN
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 6928
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	F
ISOLATIE	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS
VOORZIENINGEN	NATUURLIJKE VENTILATIE

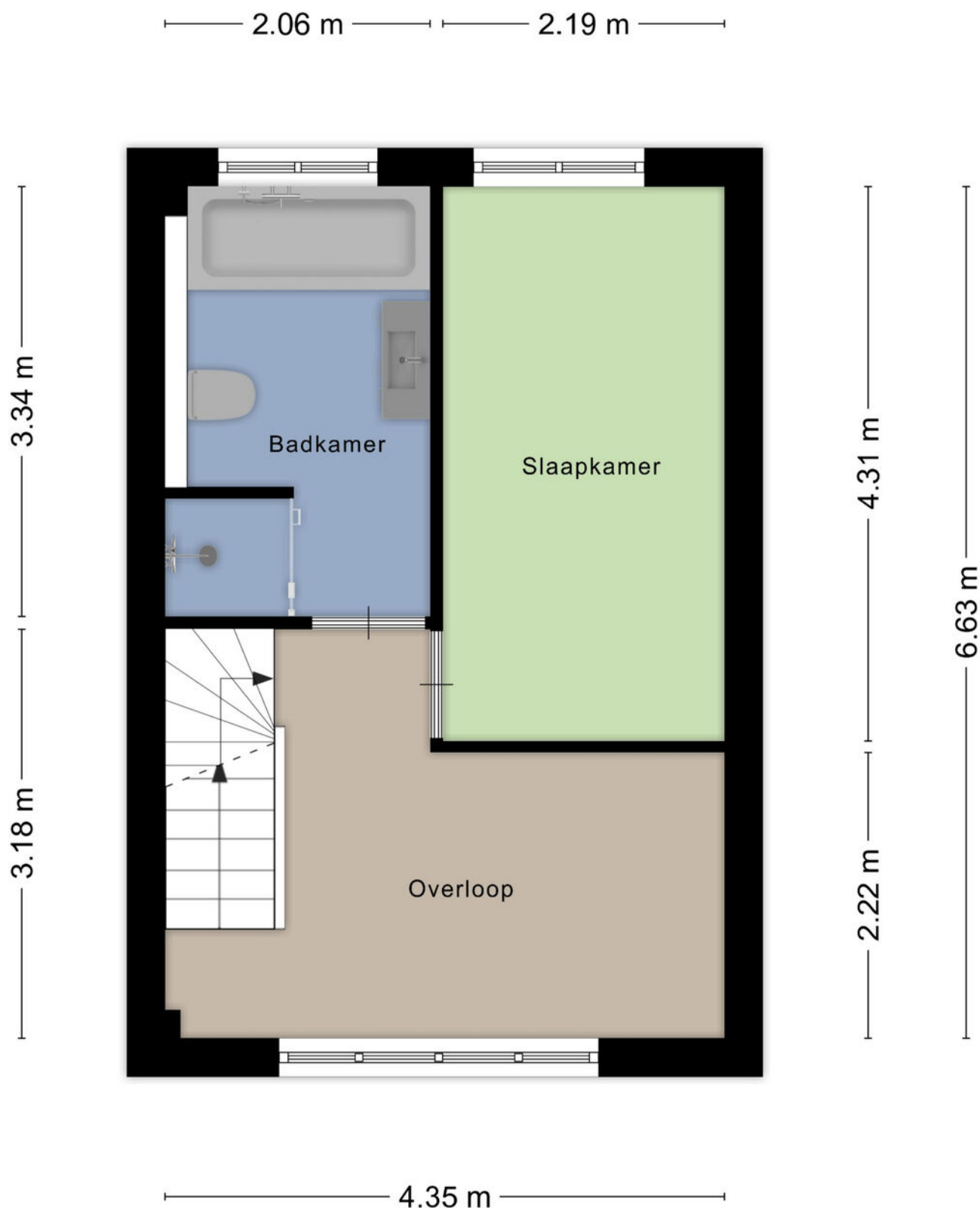
PLATTEGROND



PLATTEGROND

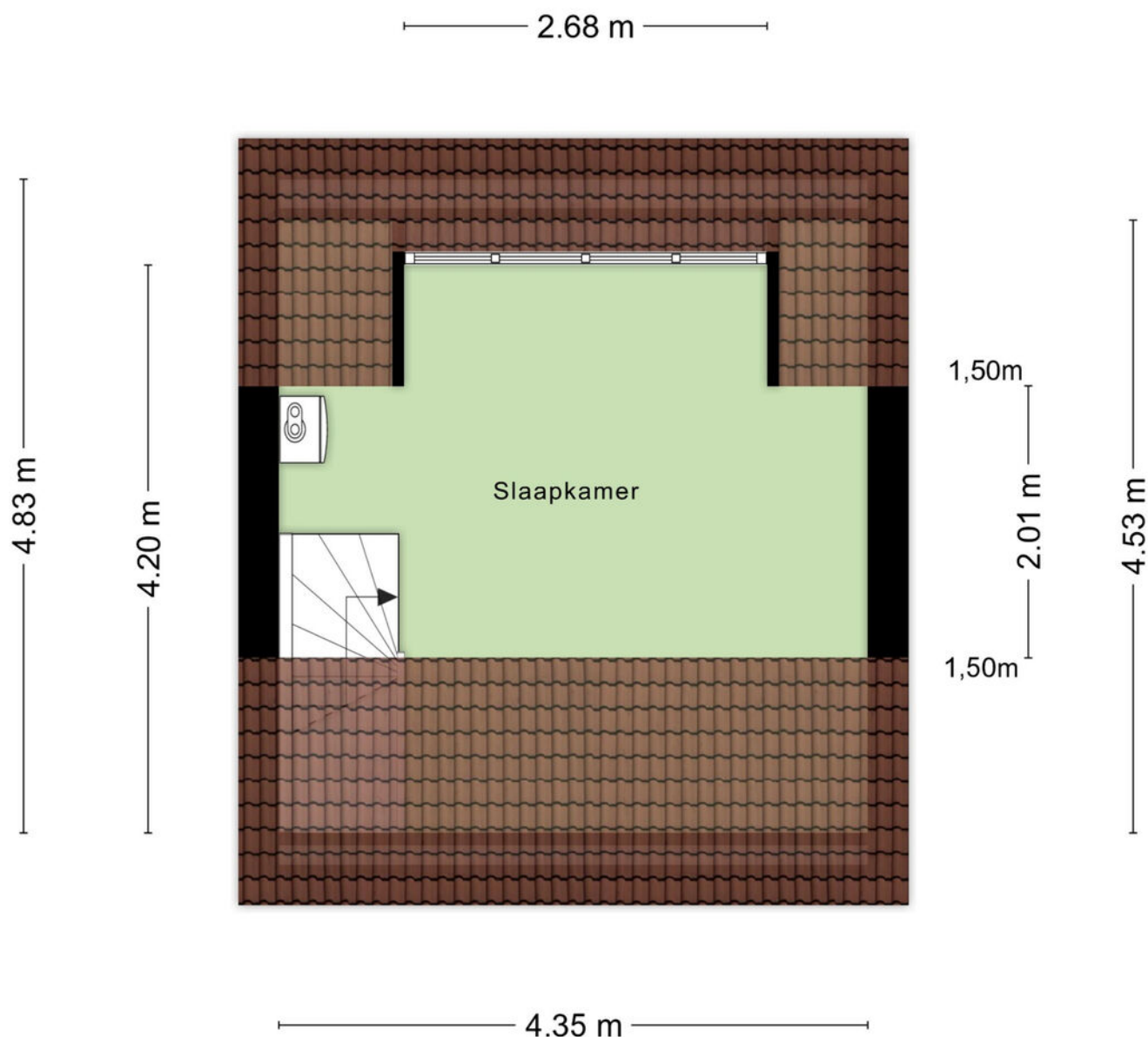


PLATTEGROND



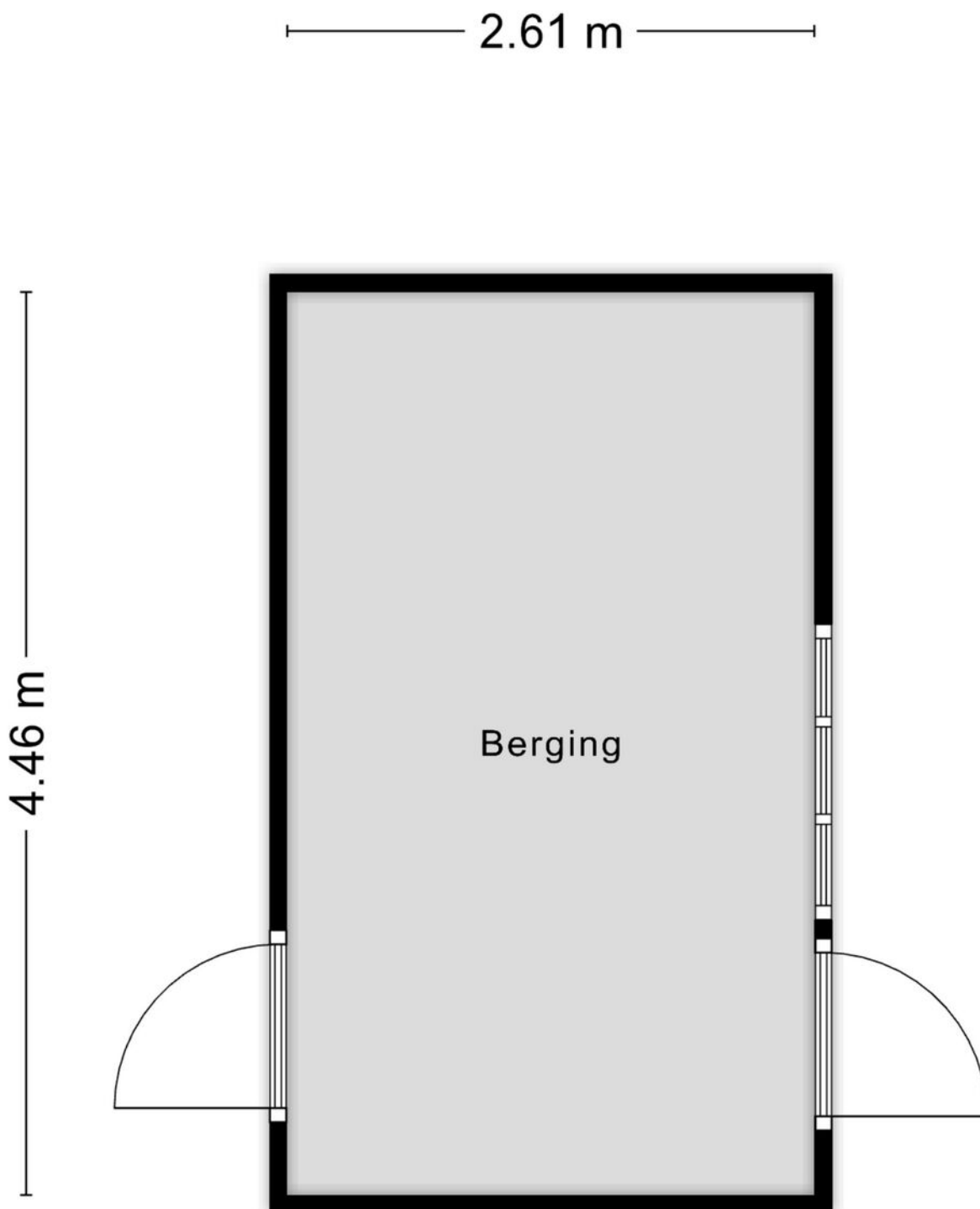
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: edelweisstraat 53



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stratum

Sectie D

Perceel 6928

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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 waardebepaling 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

