



Mathys de Layenslaan 23

5622 BM Eindhoven

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Omschrijving

Mathys de Layenslaan 23 Eindhoven

De ideale gezinswoning net buiten de ring van Eindhoven, zo laat deze fraaie tussenwoning zich het beste omschrijven. De doorzonwoonkamer met open keuken, drie slaapkamers, complete badkamer en een nog volledig naar wens in te delen open zolderetage en een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, vormen samen alle ingrediënten voor een heerlijke gezinswoning. De praktische houten tuinberging maakt het geheel compleet.

Ook de ligging is ideaal: in de wijk Kronehoef woon je centraal, net buiten de ring, met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, openbaar vervoer en diverse sport- en ontspanningsmogelijkheden liggen allemaal op korte afstand. Station Strijp S bevindt zich op slechts enkele minuten lopen of fietsen. Het bruisende Strijp S zelf, met zijn creatieve hotspots, horeca en cultuur ligt om de hoek. Daarnaast bevindt de gezellige Edisonbuurt met leuke winkeltjes en eettentjes zich op een steenworp afstand. Voor de dagelijkse boodschappen vind je alles wat je nodig hebt en meer op de Woenselse Markt of in Winkelcentrum Woensel.

Ondanks de centrale ligging woon je toch verrassend groen. In de directe omgeving vind je een ruim aanbod aan parken en natuurgebieden. Binnen enkele minuten sta je in de bossen of wandel je langs het water. We noemen enkele fijne plekken in de buurt: Henri Dunantpark, Philips de Jongpark, de Wielewaal, Philips van Lennepark en het Dommeldal. Ook zijn er verschillende speeltuinen in de directe omgeving, zoals Speeltuin Philipsdorp.

De uitvalswegen zijn eveneens uitstekend. Via de Boschdijk of de J.F. Kennedylaan rijd je binnen 5–10 minuten naar knooppunt Ekkersweijer (A50/A58/A2) richting Oss, Nijmegen, Tilburg of 's Hertogenbosch. In zuidelijke richting bereik je knooppunt Batadorp (A2/A67) richting Weert, Maastricht, Venlo, Duitsland of Antwerpen. Over centraal gelegen gesproken.

BOUWJAAR: 1998

PERCEEL: 133 m²

WOONOPPERVLAK: 118 m²

INHOUD: 418 m³

EXTERNE BERGRUIMTE: 9 m²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE: 1 m²

Loopt u het rondje met ons mee?

Begane grond:

Bij aankomst is meteen duidelijk dat de gehele woning keurig onderhouden is door de huidige bewoners. De onderhoudsvriendelijke voortuin biedt een mooie overgang van de openbare stoep naar de woning.

De entree leidt naar de hal met daarin de meterkast (voldoende groepen en aardlek aanwezig) met gas- en watermeter alsmede de glasvezelnet aansluiting. Hier bevindt zich verder het deels betegelde toilet met fonteintje en een praktische garderobehoek. Een deur leidt naar de ruime en sfeervolle, doorzon woonkamer met praktische trapkast en open keuken. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd. De begane grondvloer is voorzien van een parketvloer, pleisterwerk wanden en een stucwerk plafondbewerking.

Aan de achterzijde staat de eetkamertafel met een fijne uitkijk door de openslaande tuindeuren op de onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin die georiënteerd is op het zonnige zuidwesten. Ook staat deze eethoek in directe verbinding met de open keuken die in 2019 volledig is vernieuwd.



De open keuken (Van Diessen keukens, 2019) heeft een moderne, lichtgrijze hoogglans kleur en is voorzien van een hittebestendige achterwand van rood glas. De keuken heeft een hoekopstelling en is voorzien van een granieten aanrechtblad met RVS spoelbak. Ook beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker heetwaterkraan, een vaatwasser (Siemens), een 4-pits gaskookplaat, een combi-oven, een koelkast en een afzuigkap die rechtstreeks naar buiten afvoert. De achtertuin is makkelijk bereikbaar via de loopdeur of via de tuindeuren.

De (houten) tuinberging heeft een prettig formaat en kan ideaal gebruikt worden voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap of een werkbank.

Eerste verdieping:

Via de afgesloten trapopgang in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar. Aansluitend aan de overloop bevinden zich 3 slaapkamers en de compleet ingerichte badkamer. Slaapkamer 1 is de hoofdslaapkamer en is gelegen aan de voorzijde. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Slaapkamer 2 bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is tevens geschikt als thuiswerkplek. Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer, pleisterwerk wanden en een spuitwerk plafondafwerking.

De complete badkamer is neutraal betegeld en uitgerust met een heerlijk, ruime inloofdouche (thermostaatkraan) met glaswand, een vast wastafelmeubel (mengkraan), een radiator en een tweede zwevend toilet. Dankzij het raam is er prettig daglicht en kan er zowel natuurlijk als mechanisch worden geventileerd.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de open zolderverdieping, volledig voorzien van een nette laminaatvloer. Op de voorzolder bevinden zich de c.v.-ketel (Remeha Avanta, bouwjaar circa 2015), de aansluitingen voor wasmachine en droger en de mechanische ventilatie-unit (Itho). Achter de knieschotten (beiderzijds over de volledige breedte van de woning) is veel bergruimte beschikbaar. Twee grote dakramen aan de achterzijde zorgen voor een royale lichtinval, waardoor deze verdieping eenvoudig kan worden ingericht als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Bijzonderheden:

- De aanvaarding van deze fraaie middenwoning is geheel in overleg.
- Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een gezamenlijk (mandelig) binnenterrein. Kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 6190 totaal groot 510 m². Hier wordt u automatisch voor 1/21 aandeel eigenaar van. Er is ook voldoende openbare parkeerruimte.
- De woning beschikt over een energielabel B, geldig tot 27 juli 2030.
- De "Van Diessen" keuken is vernieuwd in 2019 inclusief inbouwapparatuur (merken Quooker, Siemens en Pelgrim).
- Het buitenschilderwerk dateert van 2021.
- De cv-ketel wordt iedere twee jaar onderhouden conform advies onderhoudsbedrijf Kemkens.
- De WOZ-waarde bedraagt op peildatum 01-01-2025 € 423.000,=.
- Aan de achtergevel hangt een elektrisch bedienbare zonneluifel over de gehele breedte van de woning, deze is eventueel ter overname!

Algemene informatie:

- We doen er alles aan u zo goed mogelijk te informeren.
- De verkoopbrochure en plattegronden zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De lijst van zaken in de brochure geeft aan welke zaken bij de woning zijn inbegrepen.
- Als koper heeft u een onderzoek plicht.
- In ons dossier is altijd een door de opdrachtgever ingevulde NVM vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze NVM vragenlijst ter inzage krijgen.
- Partijen zijn pas aan elkaar gebonden, niet eerder dan dat er een schriftelijke overeenkomst is gesloten.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

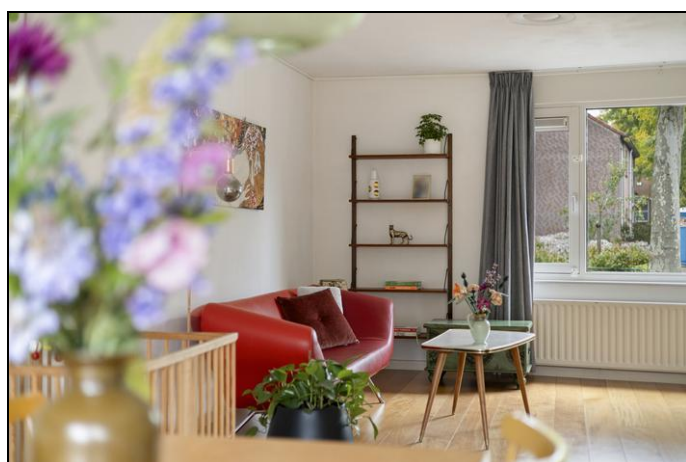
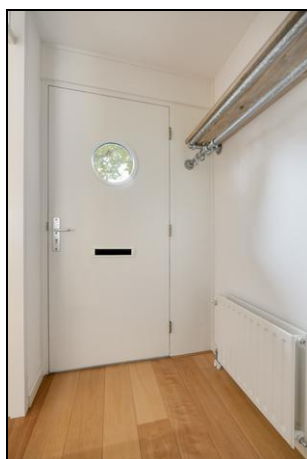
Vraagprijs	€ 478.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	133 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1998
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Berging	Vrijstaande berging
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie en openslaande deuren
C.V.-ketel	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Mathys de Layenslaan 23
5622 BM EINDHOVEN



Foto's



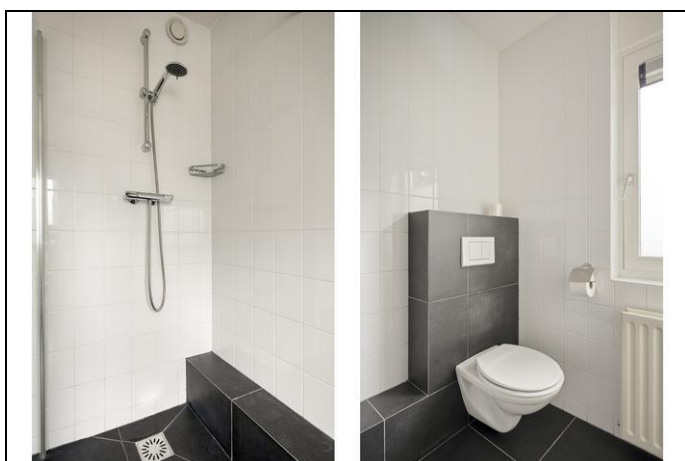
Foto's



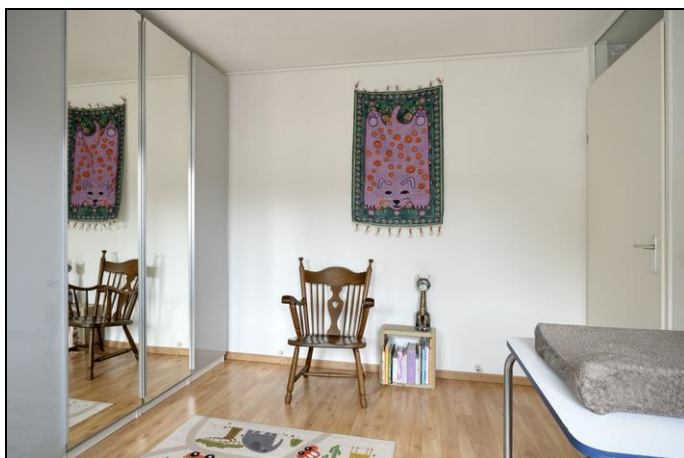
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



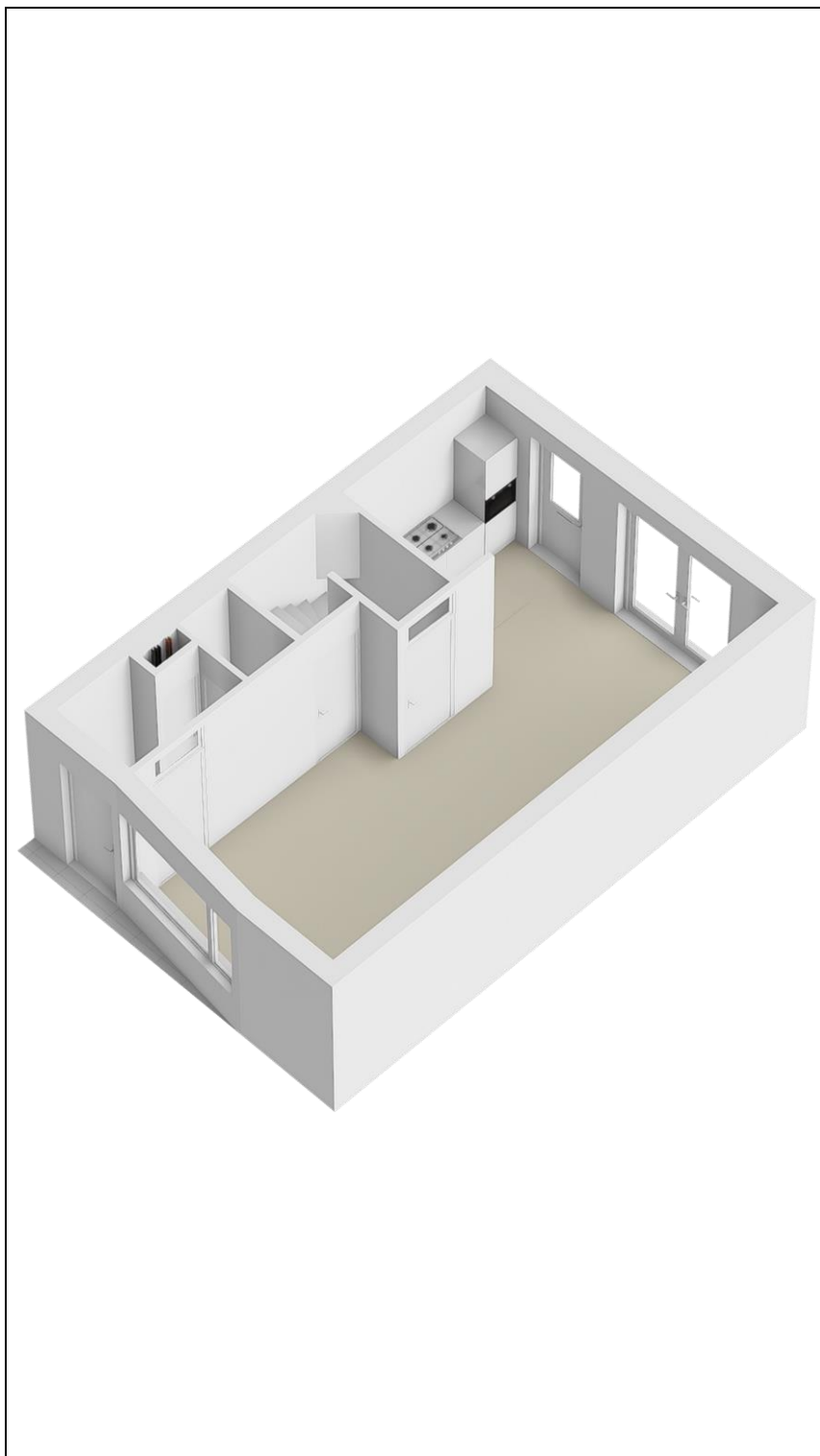
Foto's



Begane grond



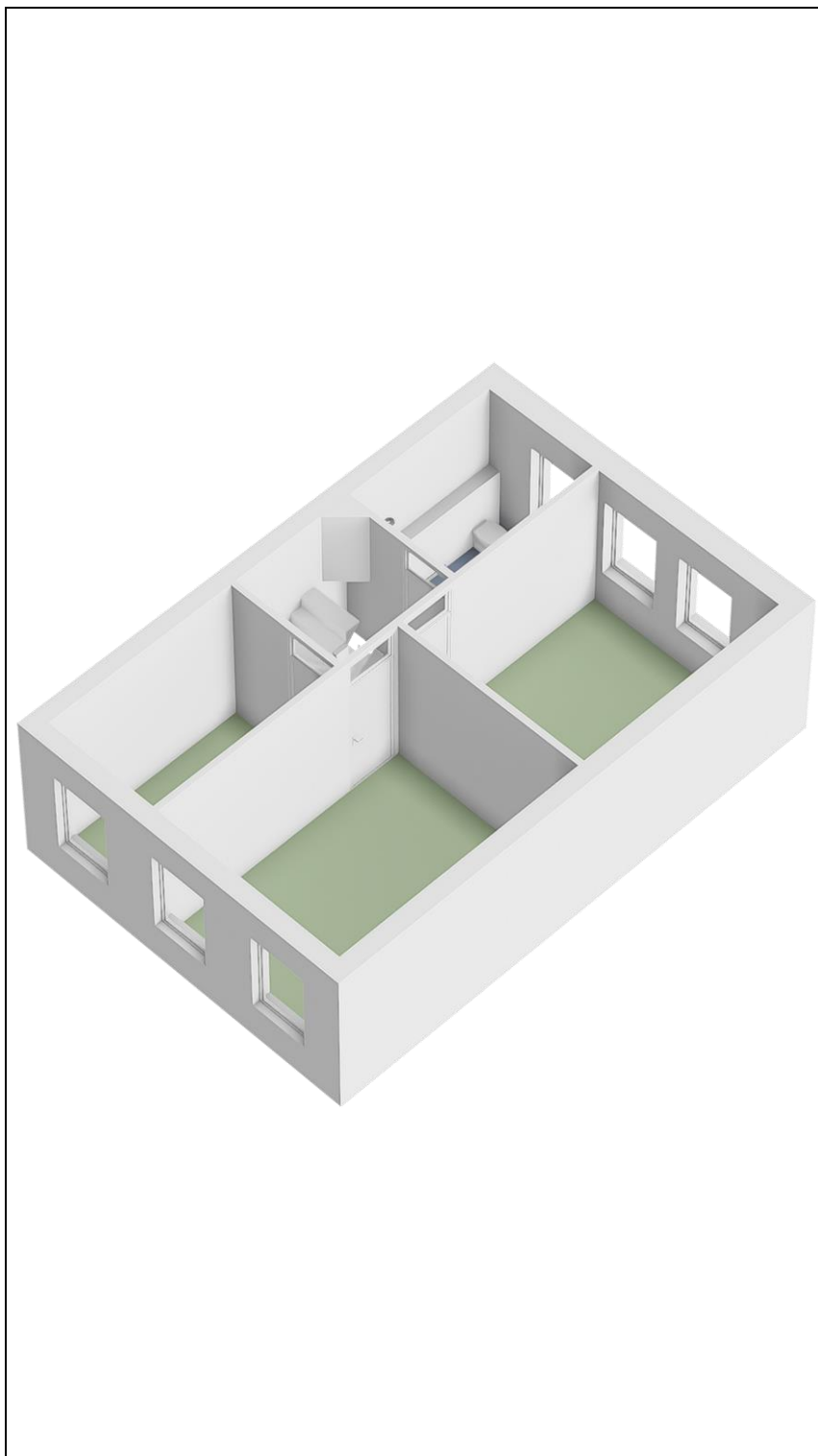
Begane grond 3D



Eerste verdieping



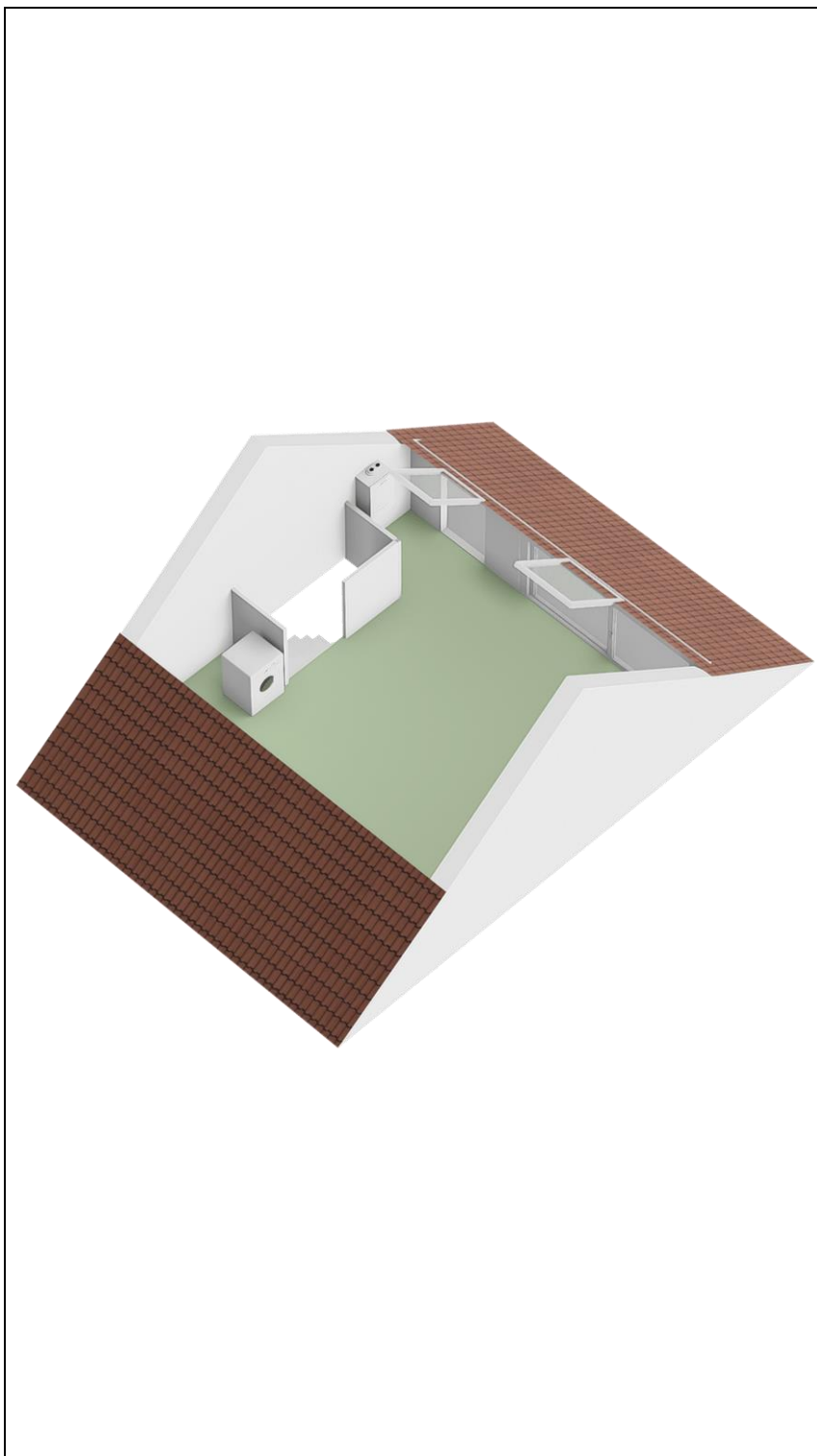
Eerste verdieping 3D



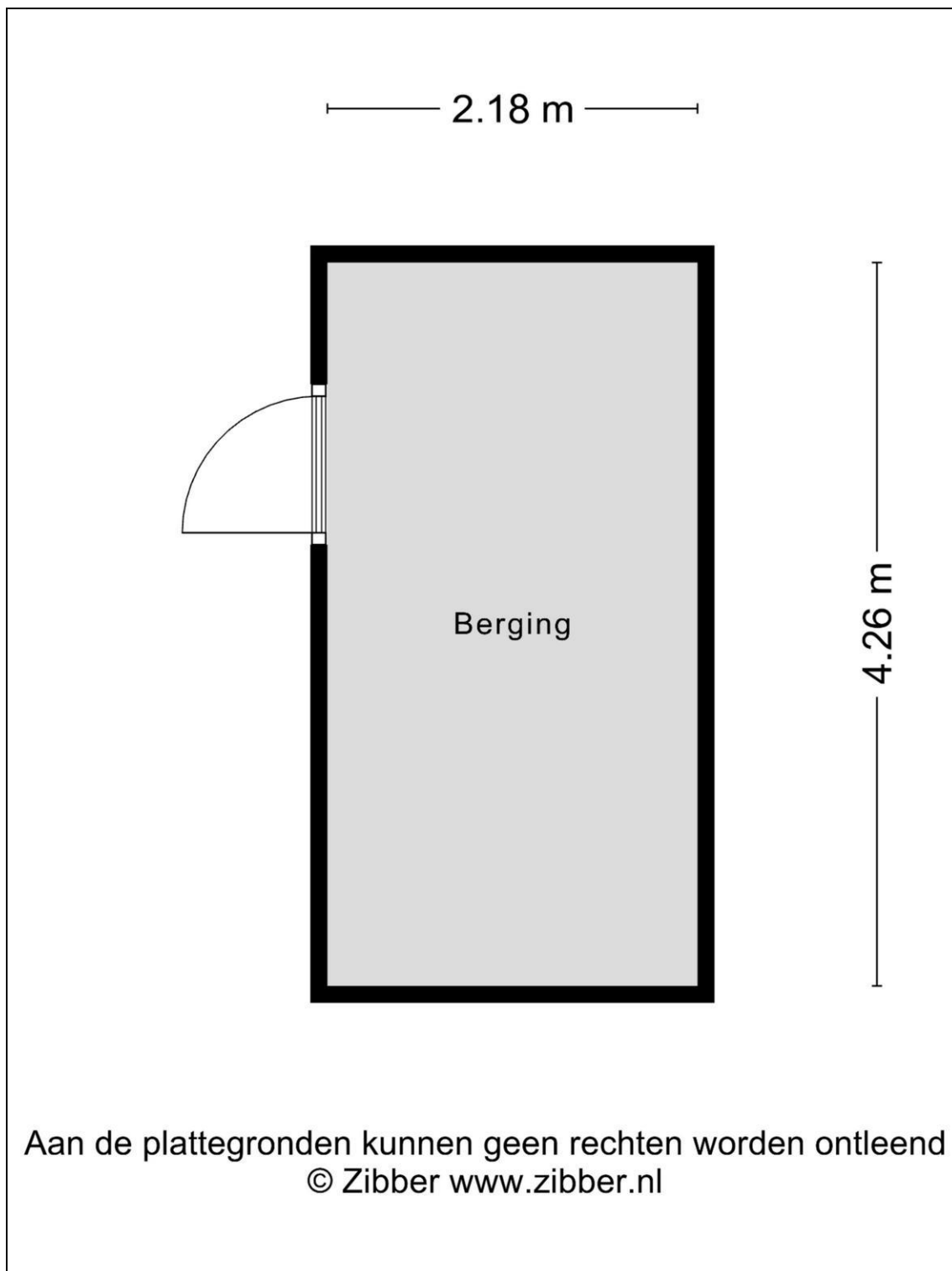
Tweede verdieping



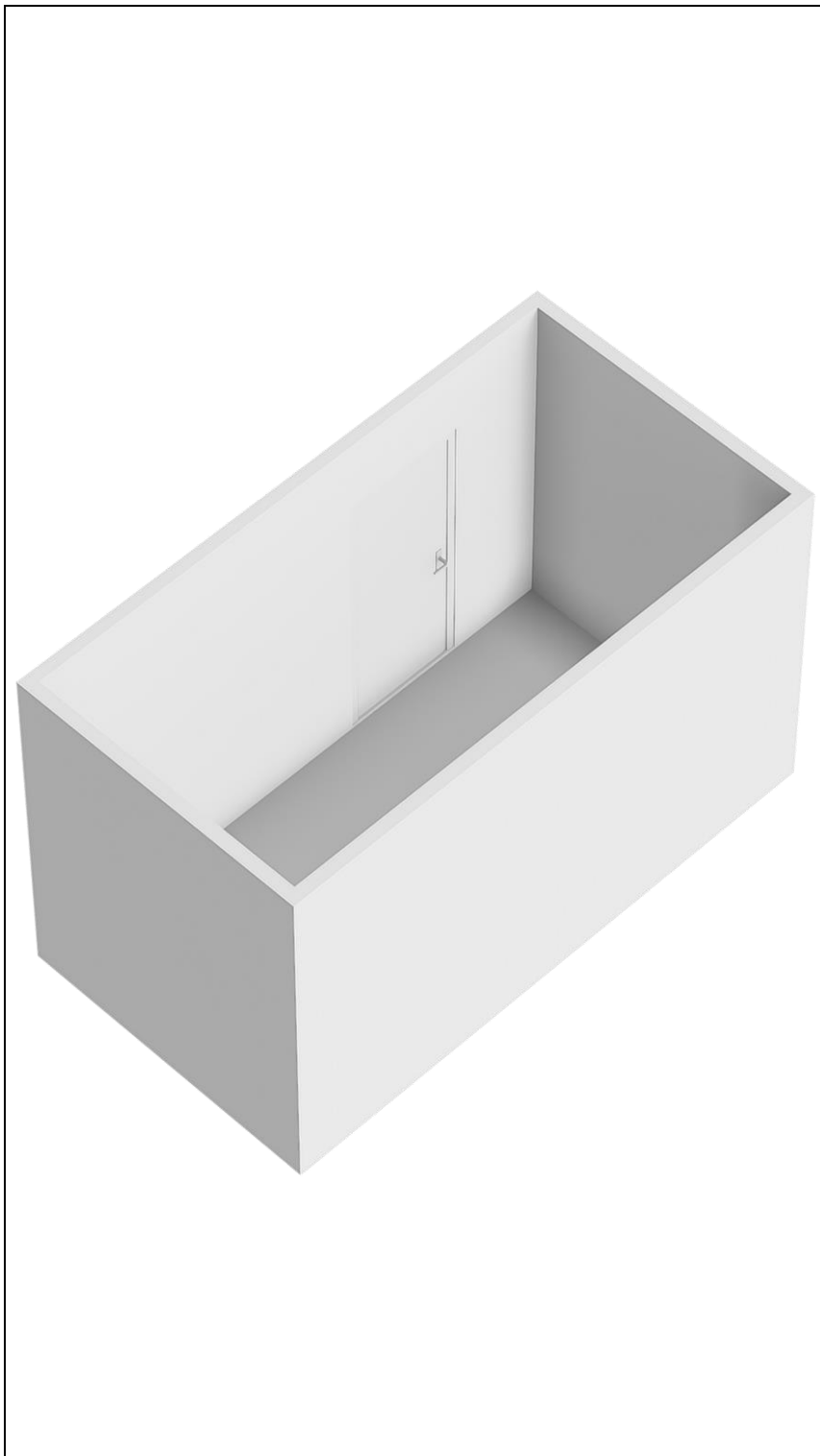
Tweede verdieping 3D



Berging



Berging 3D





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Mathys de Layenslaan 23
Postcode / Plaats	5622 BM EINDHOVEN
Gemeente	WOENSEL
Sectie / Perceel	G / 6181
Oppervlakte	133 m ²
Soort	Volle eigendom