FLORISTIJN

MAKELAARDIJ



# DRIJFFHOUTSTRAAT 8
# EINDHOVEN

VERKOOPBEMIDDELING · AANKOOPBEGELEIDING · TAXATIES

# DRIJFFHOUTSTRAAT 8
# EINDHOVEN

Een fijne woning, een eengezinswoning met keurig interieur, meer dan goed onderhouden, met vaste trap naar 2e verdieping en zolderkamer met dakkapel, met achtertuin op het zuidoosten met berging, en met de mogelijkheid van een extra aankoop van een royale garage die op het achter-terrein gelegen is.

Een tussenwoning die zowel gebruikt wordt als start van een 'huizen-carrière' maar waar ook een leven lang gewoond kan worden, kinderen geboren worden en na 20-25 jaar uit huis gaan, en de ouders van hun oudere dag genieten.

Gebouwd in een periode dat men nog grote ramen in de gevels had wat een heerlijke hoeveelheid daglicht opleverde, waar een tuin meer was dan alleen maar een terras om te zitten, en waar er nog rekening gehouden werd met de auto van de eigenaren en waar die geparkeerd kon worden. Dat alles op een uitgekiende plek in Eindhoven, want eigenlijk zijn alle voorzieningen en stadsdelen vanaf de Drijffhoutstraat vlot te bereiken.

En om enige verwarring over de (schrijfwijze van de) straatnaam te voorkomen: de straat is vernoemd naar de 17e-eeuwse Nederlandse architect Bartholomeus Drijffhout, ((ook) met dubbele f), hij was een bouwmeester en steenhouwer.

Het totale vloeroppervlak van de woning is 142,70m², het woonoppervlak meet 101,10m². Voor de living is in totaal ruim 32m² beschikbaar, verdeeld over de 'doorzon'-woonkamer (ca.24,4m²), en de aan de achterzijde gelegen keuken van ca.7,9m². Voor hal/gastentoilet/trapopgang is nog ca.8m² gebruikt.

Op de 1e verdieping zijn de slaapkamers ca.11m², ca.10m² en 4m² groot, de badkamer is ruim 7m² en de separate wasruimte is bijna 2m². De slaapkamer op de 2e verdieping heeft een woonoppervlak (stahoogte > 1,50m) van 11,4m² + vele m² 's aan bergruimte. En die kun je ook op de voorzolder vinden.

FLORISTIJN
MAKELAARDIJ

## ALGEMENE INFORMATIE

| | |
|---|---|
| Soort woning: | tussenwoning<br>met berging,<br>optioneel met garage |
| Bouwjaar: | ca. 1960 |
| Perceel: | 137m² |
| *optioneel* | *garage 55m²* |
| Kadastrale aanduiding: | WOENSEL L 838<br>(garage Woensel L 3254) |
| Gebruiksoppervlakte WONEN: | 101,10m² |
| Externe BERGRUIMTE berging: | 9,10m² |
| Externe BERGRUIMTE garage: | 17,60m² |
| Bruto VLOEROPPERVLAK woning: | 142,70m² |
| Bruto INHOUD woning: | 358,07m³ |

## BIJZONDERHEDEN

- Degelijke eengezinswoning, tussenwoning met berging en evt. garage
- Ruim 100m² aan woonoppervlak, 3/4 slaapkamers, separate wasruimte
- Nu prima up-to-date interieur, vernieuwingen? Naar wens mogelijk
- Energielabel C (o.a. met zonnepanelen eenvoudig te verbeteren)
- Centrale locatie in stadsdeel Woensel, goed gelegen ten opzichte van het centrum en vele voorzieningen (scholen, winkels, sport, bedrijven etc.)



# BEGANE GROND

## ENTREE/HAL

Binnenkomen doet u uiteraard in de hal (ca.8m2), met het gastentoilet, de trapopgang, en de trapkast met o.a. de meter/groepenkast.

De hal heeft een tegelvoer, de wanden stucwerk en lambrisering en het plafond is eveneens met stucwerk afgewerkt. De voordeur is van hout en heeft gefigureerd glas, in de deur is dit enkel glas, het bovenraam is isolatieglas. In het 2 treden hoger gelegen gastentoilet zijn zowel de vloer als de wanden betegeld, het plafond is voorzien van een kunststof afwerking, en het raampje (prettig dat het er is) heeft enkel glas. De toiletpot is van het vaste/staande type. Op dit iets hoger gelegen niveau is ook plek voor de garderobe, en de echte trapopgang start hier. Onder de trap is nog een royale bergruimte, de 3 treden verdiepte trapkast, met tegelwerk, plankjes, en de meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een 'slimme meter'.

FLORISTIJN
MAKELAARDIJ

# BEGANE GROND

## LIVING

Het woongedeelte van de living bestaat uit 2 delen: de woonkamer van het type 'doorzon' - met grote ramen aan voor- en achterzijde – en de open keuken met keukeninrichting in L-vorm en een deur naar de achtertuin.

## WOONKAMER

Voor de woonkamer is 24,4m² beschikbaar, met tegelvloer, wanden met wit geschilderde steenstrips en stucwerk (krabwerk), en een plafond voorzien van glad stucwerk. De grote ramen hebben isolatieglas en - zowel aan voor- als achterzijde - een rolluik. Dit geldt ook voor de tuindeur.





# BEGANE GROND

## KEUKEN

De keuken heeft een royale inrichting met crème-witte keukenkastjes en een duropal aanrechtblad (met spoelbak). De inrichting heeft een L-vorm waarvan het deel tegen de woningscheidende wand bestaat uit 5 bovenkasten, 2 onderkasten,1 lade en aan apparatuur een combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasmachine terwijl het 2e deel bestaat uit 3 bovenkasten, 2 onderkasten en 4 laden en aan apparatuur een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Ook zijn er nog wat open plankjes aan de zijde van de woonkamer.





# 1E VERDIEPING

## OVERLOOP

De trapopgang naar de 1e verdieping heeft wanden met stucwerk (granol) en lambrisering, en vloerbedekking op de treden. Hiermee bereikt u de overloop waar de wanden een vergelijkbare afwerking hebben, maar er laminaat ligt op de vloer en het plafond gestuukt is. Heel fijn en een flinke vooruitgang met zoals het ooit was is de vaste trap naar de 2e verdieping.

Daarnaast geeft de overloop u toegang tot 2 royale slaapkamers, 1 kleine kamer, de nieuwe badkamer en de separate wasruimte (oorspronkelijk de doucheruimte).

## SLAAPKAMER 1

Deze slaapkamer (ca.9,7m2) is aan de achterzijde gelegen. Lichtinval? Natuurlijk! In deze bouwperiode waren grote ramen ook op de 1e verdieping bijna standaard, hier uitgevoerd als houten kozijn met isolatieglas en een rolluik. De verdere afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden, en houten afwerking van het plafond.



# 1E VERDIEPING

## SLAAPKAMER 2

De grootste slaapkamer op de 1e verdieping heeft een oppervlak van ca.10,8m2 en is aan de voorzijde gelegen. Ook hier heel veel lichtinval door het grote raam, hier uitgevoerd als houten kozijn met isolatieglas en een elektrisch bedienbaar rolluik. Op de vloer: laminaat, tegen de wand: stucwerk en behang, en houten schroten tegen het plafond. De aanwezige kledingkast blijft achter.

## SLAAPKAMER 3

De kleinste (slaap)kamer op de 1e verdieping heeft een oppervlak van ca.4,0m2 en ook hier weer meer van hetzelfde: laminaatvloer, stucwerk wanden, houtwerk plafondafwerking, houten raamkozijn met isolatieglas en rolluik. En ook de kast die hier staat blijft achter.

Misschien ook goed om te weten dat de eigenaar in principe alle raambekleding en verlichting in de woning zal achterlaten.





# 1E VERDIEPING

## BADKAMER

Voorheen een royale slaapkamer van ca.7,2m² groot, nu een badkamer met up-to-date inrichting, bestaande uit een inloopdouche met thermo-mengkraan, een 'hangend' toilet en een wastafelmeubel met laden, mengkraan, spiegel met verlichting, extra hoge kast en een handdoekradiator. De foto's geven u het beste beeld hoe de afwerking is, maar in woorden is de beschrijving: tegelvloer in antraciet-kleur, hoofdzakelijk witte wandtegels en gedeeltelijk antraciet, en een stucwerk plafond met inbouwspots. Het zal u dus niet verbazen: de inrichting voldoet volledig aan hedendaagse maatstaven en interieurstijl.

## WASRUIMTE

De voormalige doucheruimte heeft een redelijk historisch interieur, met oude betegeling in de stijl van 'toen'. Maar, de ruimte wordt nu gebruikt als wasruimte, dus met aansluiting voor de wasmachine en droger, waarbij de wastafel handig kan zijn als u een condensdroger gebruikt.

FLORISTIJN
MAKELAARDIJ







# 2E VERDIEPING

## VOORZOLDER

Een vaste trap, dat is hier het grote pluspunt. De open trap heeft 'halve maantjes' en de wand is voorzien van stucwerk. Ook de wanden op de voorzolder zijn afgewerkt met stucwerk en er ligt een laminaatvloer op de grond. Aan beide zijden is er royaal bergruimte onder de schuine kap, en er is een klein dakraam. En belangrijk: het dak is geïsoleerd.

## SLAAPKAMER 4

De grote 4e slaapkamer is een fraaie kamer, de grootste van het huis: ca.11,4m², en dat is dan gemeten waarbij er een minimale hoogte is van > 1,50m (en kan daarom officieel ook tot het woonoppervlak gerekend worden). Het heerlijke ruimtelijk gevoel komt ook zeker van de brede dakkapel die aan de achterzijde geplaatst is. Deze is van hout, heeft isolatieglas, maar kan aan de buitenzijde zeker een schilderbeurt gebruiken. De ruimte zelf heeft een laminaatvloer, er is bergruimte, en de cv-ketel is hier geplaatst (Vaillant eco tec classic 2020).

FLORISTIJN
MAKELAARDIJ





# TUIN

## VOORTUIN

De voortuin is ca.25m², op het noordwesten gelegen, ingericht met diverse struiken en een looppad naar de voordeur en naar het raam van de woonkamer. Handig zijn de waterkraan en buitenlamp.

## ACHTERTUIN

De achtertuin is ca.60m², op het zuidoosten gelegen en ingericht met bestrating in patroonvorm en kleine borders aan de zijkanten. Aan beide zijden is er een houten tuinafscheiding waarvan 1 compleet begroeid met klimop. Ook in de achtertuin kunt u gebruik maken van een water-kraan en buitenlamp, en daarnaast is er een royale zonwering over de volledige breedte van de woning. De tuinset die u op de foto's ziet? Die laat de eigenaar gewoon staan.

## BERGING

Aan de achterzijde van het perceel is de ruim 9m² royale stenen berging neergezet. De berging is voorzien van een werkbank, kast en verlichting, en ook deze zaken blijven in de berging staan.

Met de poort kunt u 'achterom', en dus ook het achtergelegen terrein bereiken waar u als koper van de woning de optie krijgt om 1 van de garageboxen te kopen waar de eigenaar al vele jaren met veel plezier gebruik van maakt. Opvallend is dat het voor de garage gelegen bestrate terrein ook bij het eigen perceel hoort.

## GARAGE

De garage is ca.17,6m² groot, en vooral hoger dan gebruikelijk. Dat biedt extra mogelijkheden! Toegang krijgt u door gebruik te maken van de vernieuwde dubbele deuren met extra bescherming aan de onderzijde. Goed om te weten: u zou vanaf uw eigen perceel elektriciteit kunnen aanleggen naar de garage, dat biedt dan nog meer extra mogelijkheden!

Het zou natuurlijk kunnen dat een aantal voor u vermeldenswaardige zaken vergeten is, maar daarvoor is er natuurlijk: de bezichtiging!!

BEL FLORISTIJN MAKELAARDIJ VOOR HET MAKEN VAN EEN AFSPRAAK:
040 - 248 08 02

**Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, doch slechts bedoeld om u een indicatie te geven van maten, indeling en afwerking van het pand. Rechten aan deze informatie kunnen dan ook niet ontleend worden. Een bezichtiging kan u het inzicht geven of deze brochure met de werkelijkheid overeenstemt.**

FLORISTIJN
MAKELAARDIJ



# PLATTEGROND BEGANE GROND



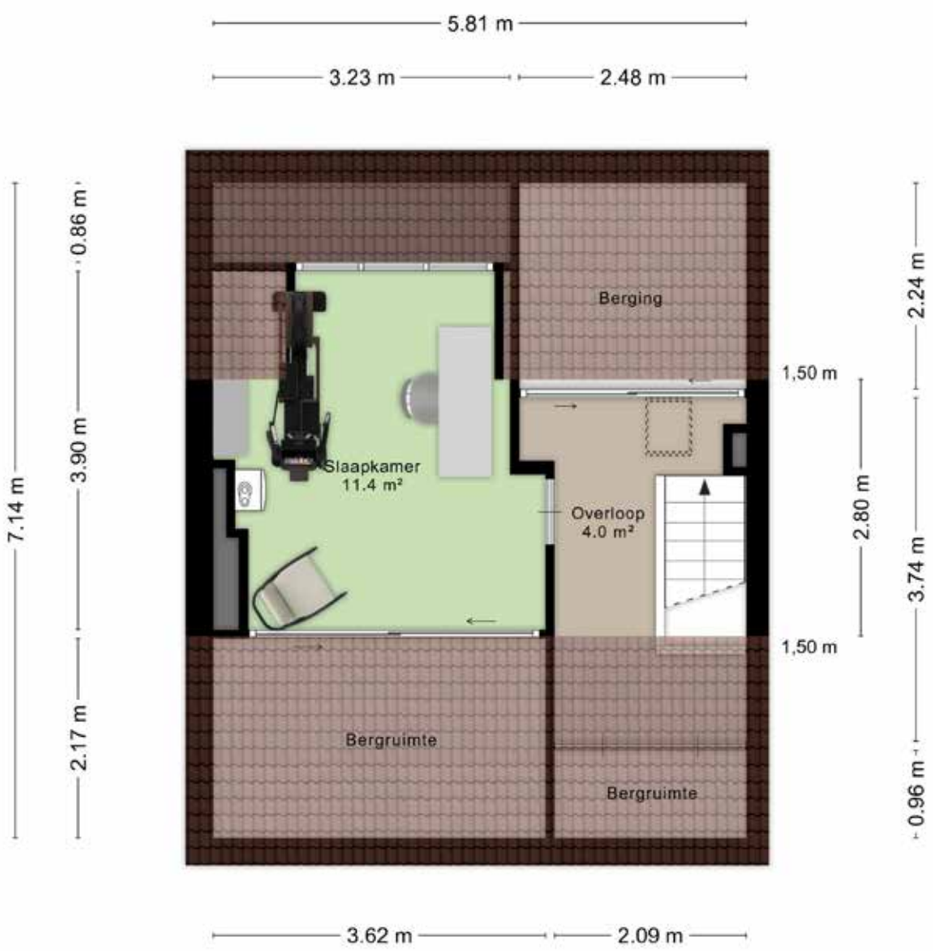

PLATTEGROND BEGANE GROND



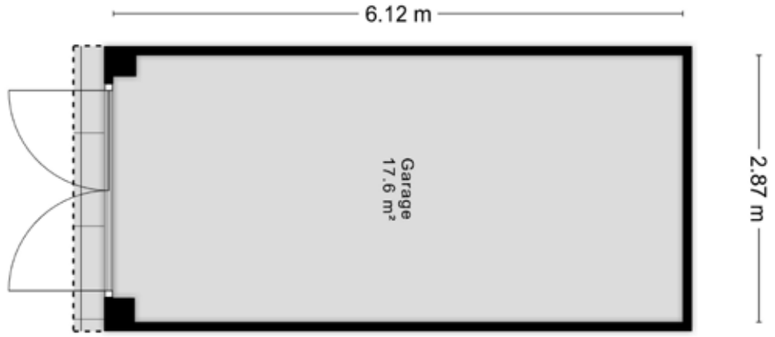
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



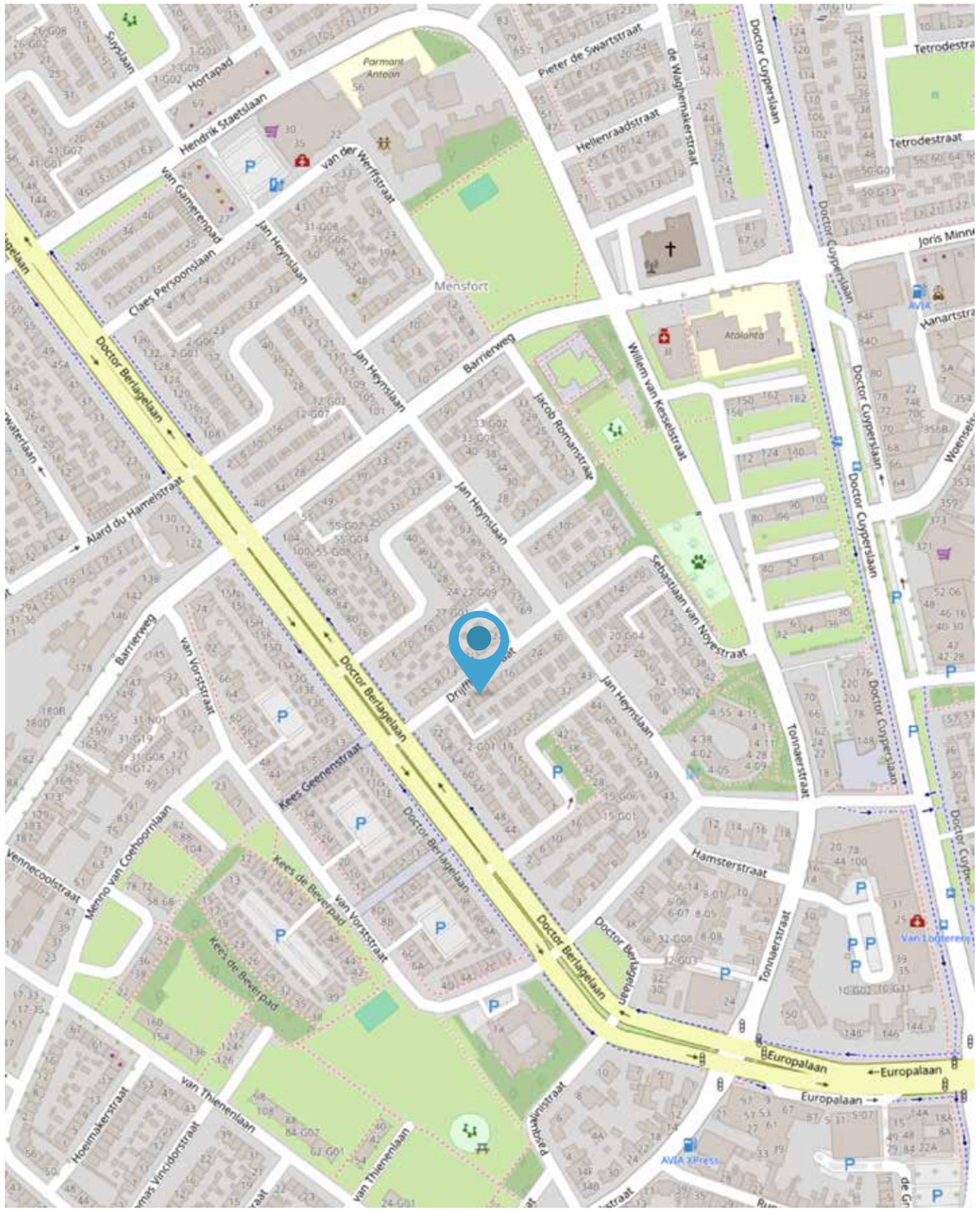

# PLATTEGROND 2E VERDIEPING




# GARAGE (OPTIONEEL)

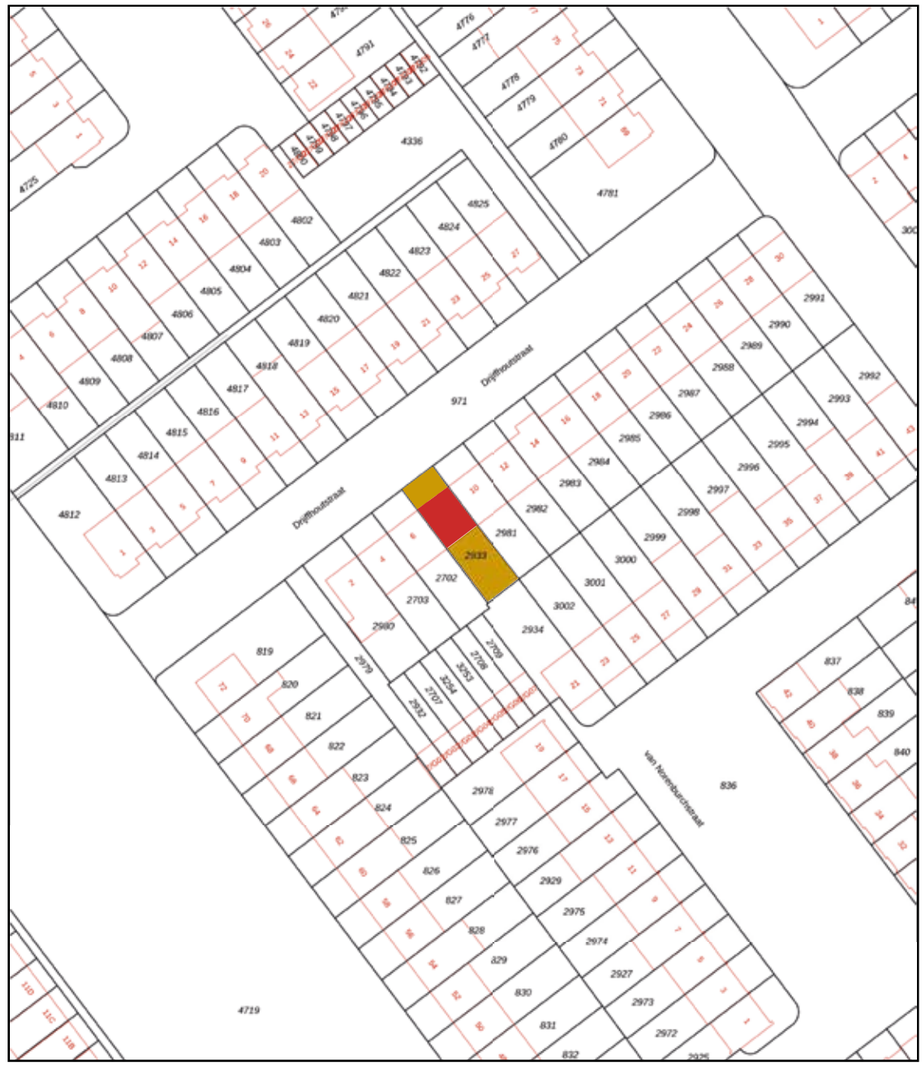


# LOCATIEKAART




# KADASTER

Kadastrale kaart van Drijffhoutstraat 8, 5622KR Eindhoven Referentie: 68c80527c1a6a383f9019b05




| | | | |
|---|---|---|---|
| 2933 | Perceelnummer | Kadstrale gemeente: | Woensel |
| 8 | Huisnummer | Gemeentecode: | WSL01 |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Sectie: | L |
| | Voorlopige kadastrale grens | Perceelnummer: | 2933 |
| | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 137 |
| | Bebouwing | | |

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de “Geo Gedeeld licentie”. De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# FLORISTIJN MAKELAARDIJ, UW EIGEN MAKELAAR

Voor professionele verkoopbemiddeling, aankoopbegeleiding en al uw taxaties van woningen en appartementen is FLORISTIJN makelaardij uw juiste NVM-partner. Met een uitgebreide dienstverlening en een persoonlijke benadering vervult makelaar Frans-Paul Koenen uw opdrachten.

Het kantoor-aan-huis van FLORISTIJN makelaardij is een bewuste keuze. In dit digitale tijdperk is alle informatie 24/7 op het internet beschikbaar, en voor persoonlijke afspraken kan de makelaar uitermate flexibel zijn. Geen 9-5 mentaliteit, maar ook op andere dagen en tijden kunnen afspraken gemaakt worden en is FLORISTIJN makelaardij via mail of telefonisch bereikbaar.

FLORISTIJN makelaardij is actief in de regio Zuidoost-Brabant in een straal van ca. 20 km rond Eindhoven, dus ook in de regio Helmond tot aan de Limburgse grens, in de Kempen tot aan de Belgische grens en tot aan Tilburg, in Uden en Veghel en in de omgeving van Boxtel en Vught tot 's-Hertogenbosch.

Kennismaken? graag! Bel of mail voor het maken van een afspraak op een moment dat het u uit komt.

Frans-Paul Koenen
(makelaar/taxateur, lid NVM)

## VERKOOPBEMIDDELING

De verkoop van uw woning is in goede handen bij FLORISTIJN makelaardij.

- Duidelijke taal, een reële opbrengst-verwachting, en een optimaal verkoopresultaat.
- Uitgebreide service en een persoonlijke aanpak: FLORISTIJN is graag bereid méér voor u te doen.
- Een informatieve, professionele brochure met uitgebreide reportage in woord en beeld.
- Uitgebreide bezichtiging zodat de kijker de gelegenheid heeft uw huis op de juiste waarde te schatten.
- Een uitgekiende presentatie op internet, op www.funda.nl en op www.floristijn.nl.

## AANKOOPBEGELEIDING

Aankoop-begeleiding door FLORISTIJN makelaardij, uw eigen makelaar.
Er zijn variaties mogelijk:

- Van "zoeken" tot en met "notaris", gedurende het hele aankooptraject wordt u bij alles bijgestaan door FLORISTIJN als uw EIGEN makelaar.
- Heeft u hét huis al gevonden? FLORISTIJN verzorgt de onderhandelingen en de juridische afwikkeling, uiteraard pas na een gezamenlijke bezichtiging van hét huis.
- En als u de aankoop-begeleiding nog op een andere manier wenst, dan is dat altijd bespreekbaar.

## TAXATIES

FLORISTIJN kan de taxatie verzorgen voor verschillende doeleinden, o.a.:

- In verband met de aanvraag van een hypotheek bij de aankoop van een nieuwe woning.
- In verband met aanpassing van de huidige hypotheek, ook in verband met een voorgenomen verbouwing.
- Vaststellen van de waarde bij aankoop, verkoop, overlijden, scheiding, etc.

Uiteraard kan FLORISTIJN makelaardij zorgen voor een gevalideerd (o.a. NWWI) taxatierapport.

FLORISTIJN
MAKELAARDIJ



# VOORWAARDEN

### KOOPAKTE:
Conform model NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### FINANCIERING:
Voordat koper tot onderhandeling-overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen

### BEDENKTIJD:
De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

### NOTARIS:
Door koper te bepalen.

### WAARBORGSOM:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

### OPLEVERING:
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### ALGEMEEN:
Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. De bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. De indeling op tekening kan enigszins afwijken van de werkelijkheid.

### TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580:
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.







FLORISTIJN
MAKELAARDIJ

FLORISTIJN

MAKELAARDIJ

FLORISTIJN MAKELAARDIJ
POSTBUS 1179
5602 BD EINDHOVEN
T 040 -2480802
E INFO@FLORISTIJN.NL
W WWW.FLORISTIJN.NL

VERKOOPBEMIDDELING · AANKOOPBEGELEIDING · TAXATIES