

HYACINTHSTRAAT 11
EINDHOVEN
VRAAGPRIJS: € 499.000 K.K.

LIGTVOET MAKELAARDIJ

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



Sfeervolle en uitgebouwde woning met een lichte woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers en een ruime zolderkamer met dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. De woning beschikt over een verzorgde badkamer, zes zonnepanelen, airconditioning en een achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

BOUWJAAR	**1957**
WOONOPPERVLAKTE	**CA. 104 M²**
PERCEELOPPERVLAKTE	**135 M²**
INHOUD	**CA. 368 M³**
AANTAL KAMERS	**5**
AANTAL SLAAPKAMERS	**4**
SOORT WONING	**EENGEZINSWONING**
ENERGIELABEL	**B**
EXTERNE BERGRUIMTE	**CA. 9 M²**
TUIN OPPERVLAKTE	**60 M²**
TYPE TUIN	**ACHTERTUIN, VOORTUIN**

LIGGING



De woning is gelegen aan de Hyacinthstraat in de Bloemenbuurt, in stadsdeel Stratum, op korte afstand van het stadscentrum van Eindhoven. Diverse voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en horecagelegenheden, bevinden zich op loop- en fietsafstand. Ook het Stadswandelpark biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

Dankzij de centrale ligging zijn de uitvalswegen N2, A2, A50, A58 en A67 goed bereikbaar. Daarnaast biedt de regio volop werkgelegenheid dankzij de aanwezigheid van grote werkgevers en bedrijvencampussen zoals ASML, Philips, DAF en de High Tech Campus.

Een aantrekkelijke woonlocatie waar stedelijke voorzieningen, groen en een goede bereikbaarheid samenkomen.

INDELING

Begane grond



Entree

Via de verzorgde, groen aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte en de aansluitende gang met trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast met meterkast en toegang tot de keuken. De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer.



Toilet

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fonteintje, radiator en inbouwspots. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht.



Woonkamer

De ruime, uitgebouwde woonkamer geniet van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, waar de werkende gelhaard voor extra sfeer zorgt, terwijl de achterzijde zich uitstekend leent voor een royale eethoek met uitzicht op de tuin.

De uitbouw over de volle breedte van de woning zorgt voor extra leefruimte en een open verbinding tussen de woonkamer en de keuken. Daarnaast beschikt de woonkamer over airconditioning.















Keuken

De moderne keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met lichtblauwe kastfronten, zwarte handgrepen en een licht werkblad. De keuken is voorzien van een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en spoelbak. De diverse boven- en onderkasten en brede lades bieden voldoende werk- en bergruimte.

Vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.




beko




SMEG
SMEG
Hotpoint
ARISTON


beko

Tuin



De circa 10 meter diepe achtertuin is pal op het zuiden gelegen en verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders met diverse beplanting en vaste tuinverlichting. De sierbestrating is in 2021 aangelegd aan de hand van een architectonisch ontwerp, waarbij tevens de afvoerputten zijn vernieuwd en opnieuw zijn opgemetseld. In 2022 zijn de schutting en achterpoort in samenwerking met de buren vernieuwd.

Dankzij de gunstige ligging profiteert de tuin van veel zonlicht en is deze bijzonder geschikt voor mediterrane beplanting. De in 2025 geplaatste elektrisch bedienbare zonwering, welke werkt op zonne-energie, is ter overname beschikbaar.

De tuin biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en is bereikbaar vanuit de keuken en via een achterom. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 9 m^2, geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en overige spullen. De berging is voorzien van elektra en is in 2026 aan de binnenzijde opnieuw gevoegd.





Eerste verdieping



Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.



Slaapkamer 1

De ruime hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een grote raampartij met uitzicht op de achtertuin. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte en is voorzien van airconditioning.





Slaapkamer 2

Deze eveneens ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de brede raampartij met vrij uitzicht de straat in geniet de kamer zowel in de ochtend als in de avond van een prettige natuurlijke lichtinval. De ruimte is momenteel ingericht als werkkamer, maar is ook uitstekend geschikt als slaapkamer.





Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een raam met uitzicht op de achtertuin. Deze kamer is geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.







Badkamer

De in 2021 vernieuwde badkamer is volledig betegeld en afgewerkt met witte wandtegels en een karakteristieke zwart-witte tegelvloer. De badkamer beschikt over een ruime douche met glazen douchewanden, regendouche en handdouche, een wastafel, spiegelkast en wandcloset.

Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming, mechanische ventilatie en inbouwspots. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijk daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping



Via een vaste trap bereikt u de ruime, open zolderverdieping, welke in 2023 opnieuw is afgetimmerd. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde beschikt deze verdieping over veel natuurlijk daglicht en extra gebruiksruimte. Beide dakkapellen zijn in 2021 geplaatst, waarbij tevens de nok van het dak is vernieuwd.

De zolderkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt diverse mogelijkheden voor het inrichten van een extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Onder de schuine dakdelen is ruimte aanwezig voor het opbergen van spullen.

Tevens bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Vaillant cv-ketel.





Bijzonderheden



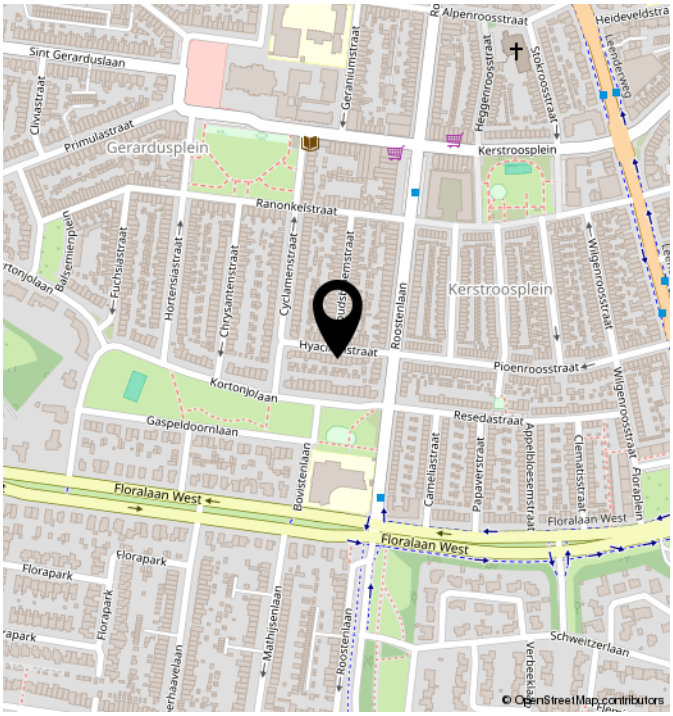
- Sfeervolle, uitgebouwde tussenwoning;
- Uitbouw over de volle breedte van de woning;
- Lichte woonkamer met werkende gelhaard en moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Keuken voorzien van een smart-inductiekookplaat;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime zolderkamer met twee dakkapellen, opnieuw afgetimmerd in 2023;
- Dakkapellen aan de voor- en achterzijde geplaatst in 2021, waarbij tevens de nok is vernieuwd;
- Badkamer vernieuwd in 2021, voorzien van elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie;
- Zes zonnepanelen;
- Daikin airconditioning met een 3-way split-buitenunit en twee binnenunits in de woonkamer en hoofdslaapkamer;

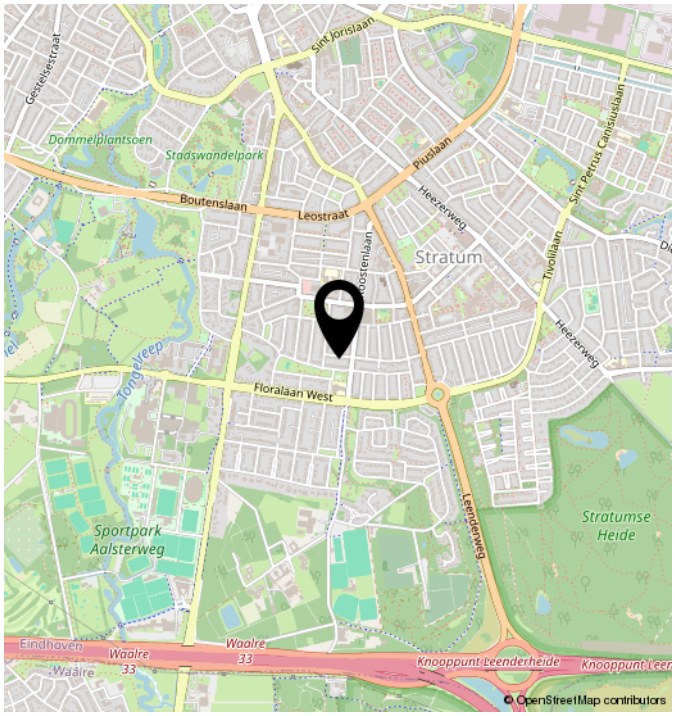
Bijzonderheden

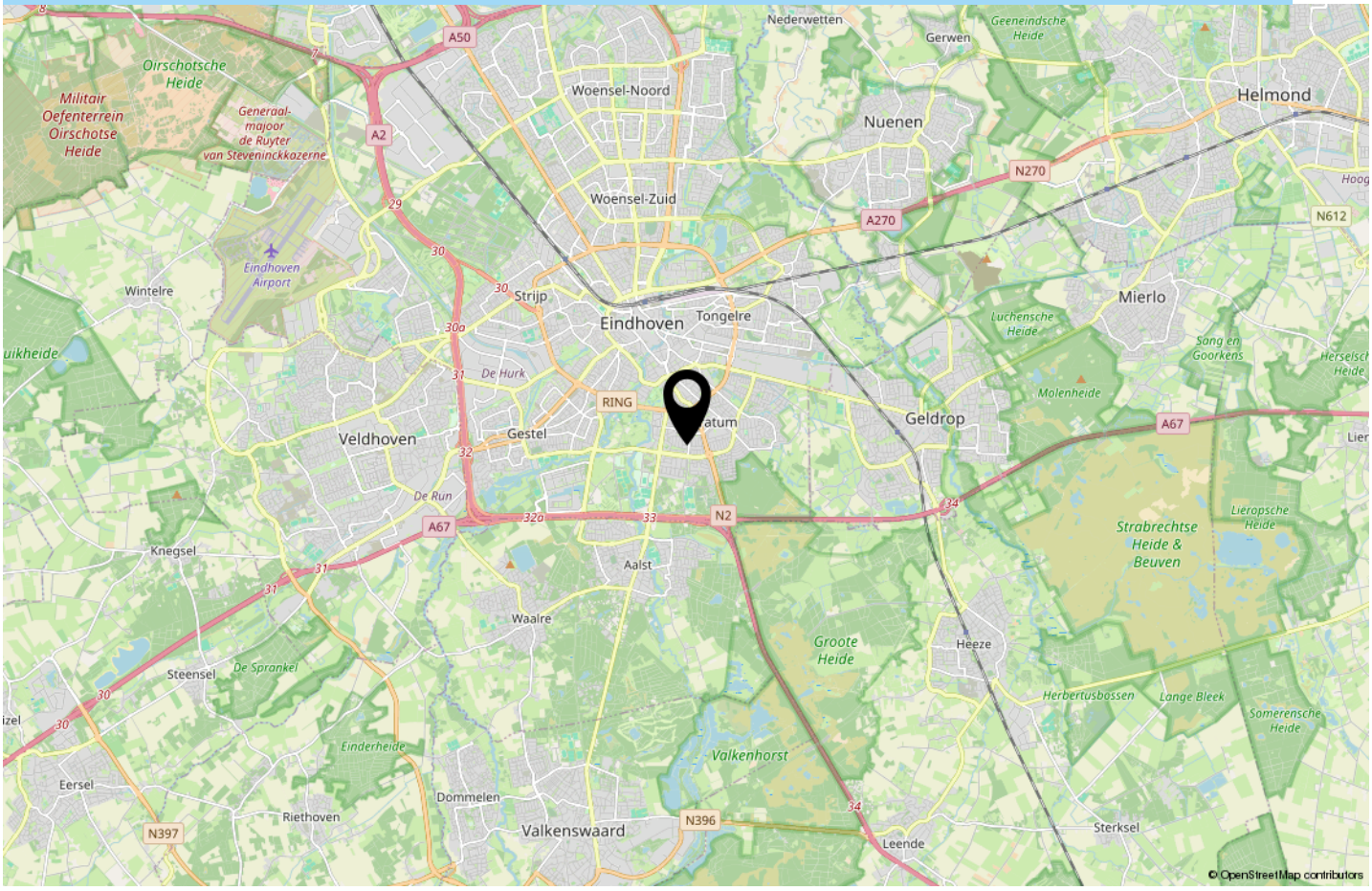


- Vaillant cv-ketel in eigendom;
- Meterkast volledig gemoderniseerd, inclusief kookgroep;
- Elektra op de begane grond, zolder, in de badkamer, hal en overloop vernieuwd in de periode van 2021 tot en met 2025;
- Achtertuin pal op het zuiden, voorzien van vaste tuinverlichting;
- Sierbestrating in de achtertuin in 2021 aangelegd aan de hand van een architectonisch ontwerp;
- Afvoerputten in de achtertuin vernieuwd in 2021;
- Schutting en achterpoort vernieuwd in 2022;
- Elektrisch bedienbare zonwering op zonne-energie uit 2025, ter overname beschikbaar;
- Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra, in 2026 aan de binnenzijde opnieuw gevoegd;
- Dakgoten aan de voor- en achterzijde in 2023 volledig vervangen door nieuwe zinken goten;
- Schoorstenen in 2023 en 2024 opnieuw opgemetseld, waarbij tevens het lood is vervangen. De schoorstenen zijn tevens geïmpregneerd;
- Overstekken en houtwerk in 2026 volledig geschilderd door een erkend bedrijf;
- Facturen, onderhoudsboekjes en instructies van uitgevoerde werkzaamheden en apparatuur aanwezig;
- Centrale ligging in de Bloemenbuurt in stadsdeel Stratum.

LOCATIE OP DE KAART



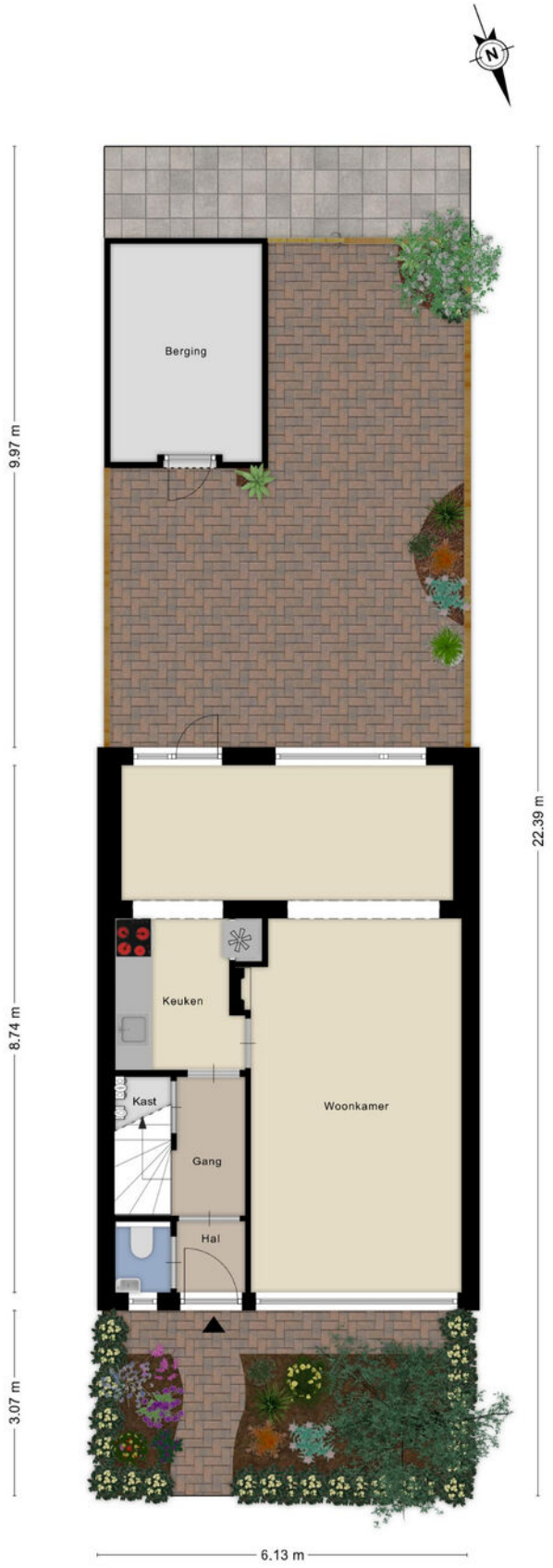




TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	**5644 KC**
KADASTRALE GEGEVENS	**EINDHOVEN D 3712**
ONDERHOUD BINNEN	**GOED**
ONDERHOUD BUITEN	**GOED**
BERGING/GARAGE	**BERGING**
SOORT DAK	**ZADELDAK**
VERWARMING	**CV KETEL**
WARM WATER	**CV KETEL**
ENERGIELABEL	**B**
ISOLATIE	**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE**
VOORZIENINGEN	**MECHANISCHE VENTILATIE, AIRCONDITIONING, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

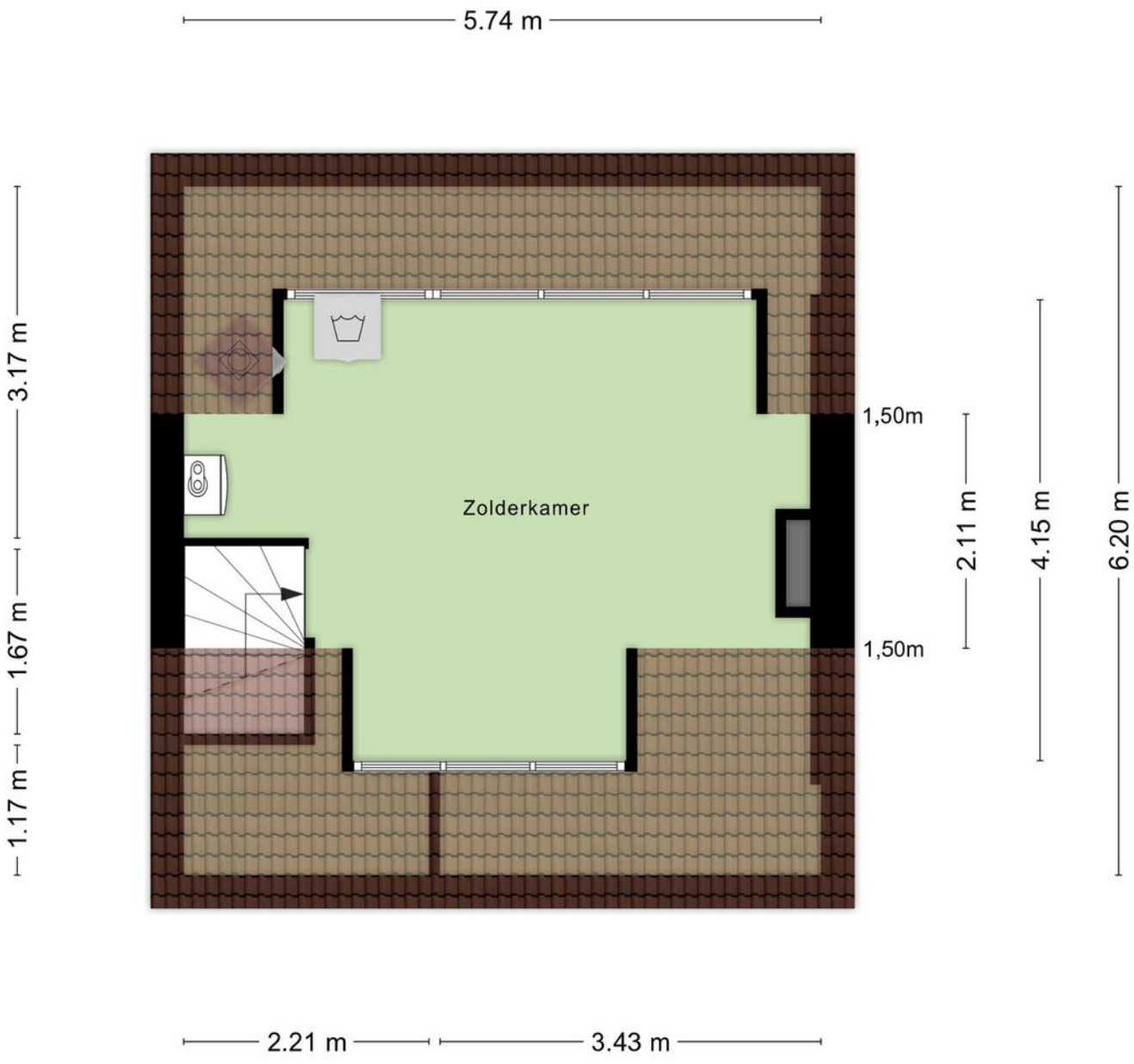
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



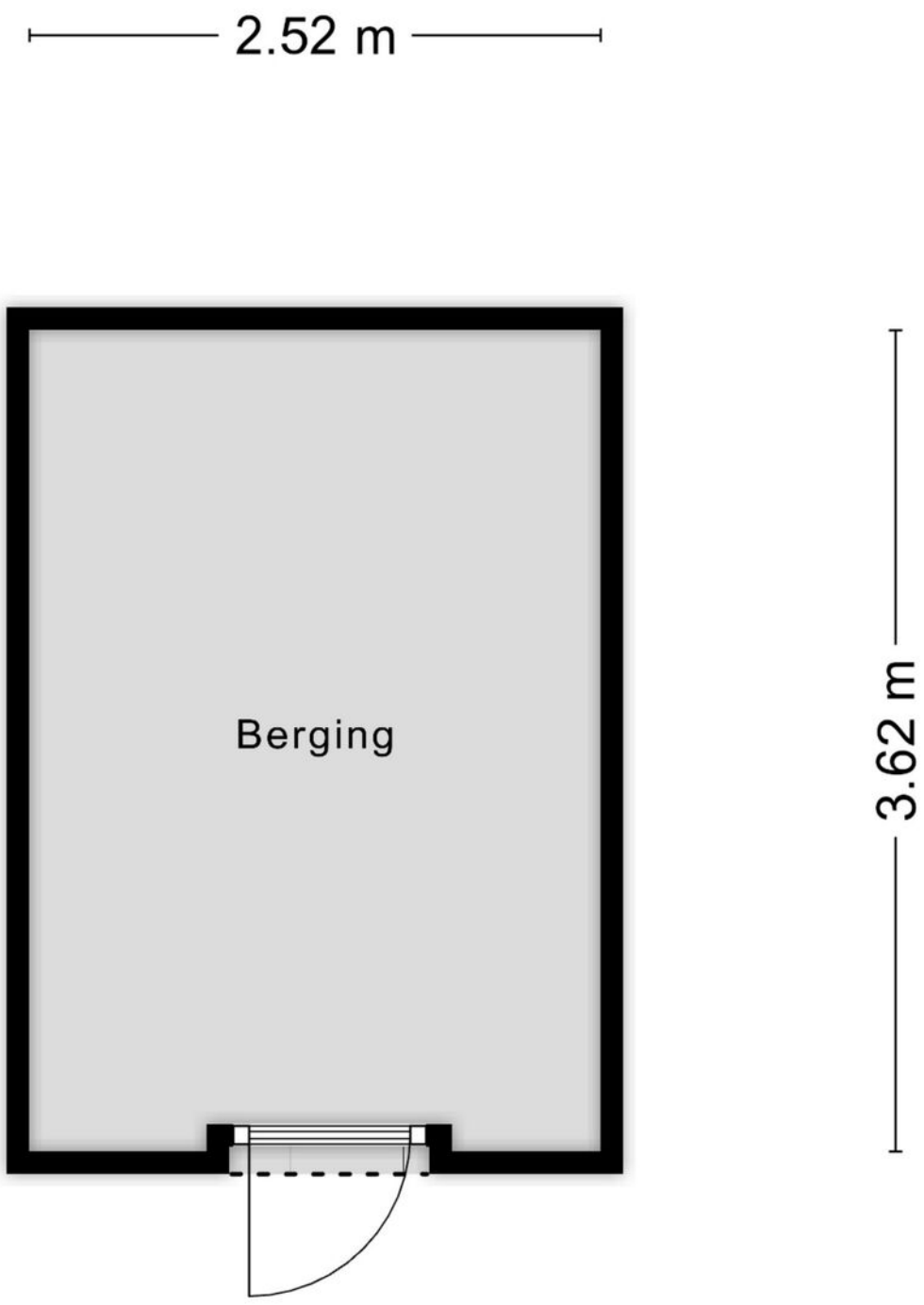
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



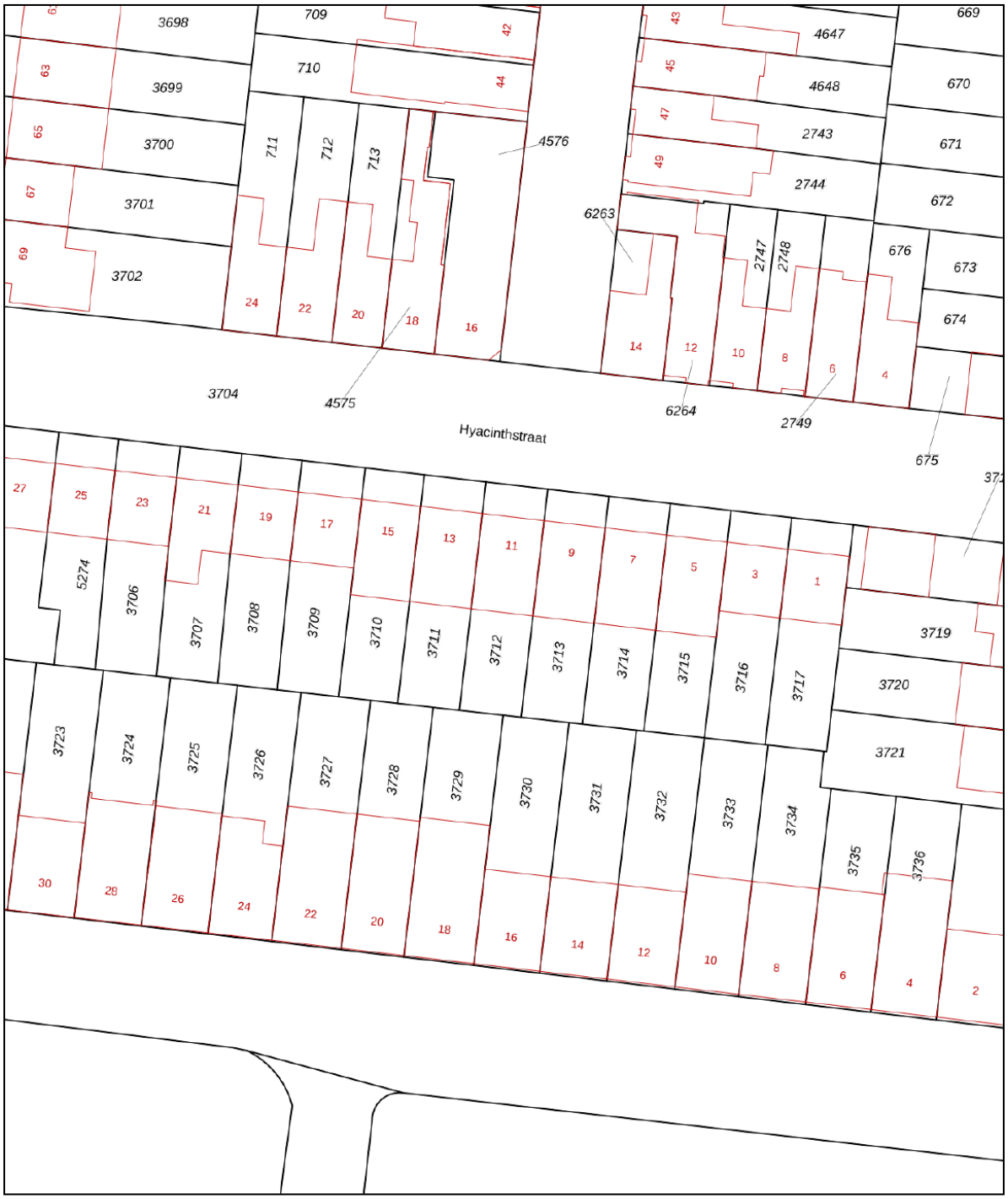
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hyacinthstraat 11



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stratum
Sectie	D
Perceel	3712

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

kadaster

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 bezichtiging 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 ontlenen, 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

