



SEINEHOF 21, VELDHOVEN

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Bouwjaar: 1963 (later ver- en uitgebouwd)

Inhoud: ca. 392 m³

Woonoppervlakte: ca. 111 m²

Perceeloppervlakte: 348 m²

Aanvaarding: in overleg

Makelaar: Eric van Woerkum

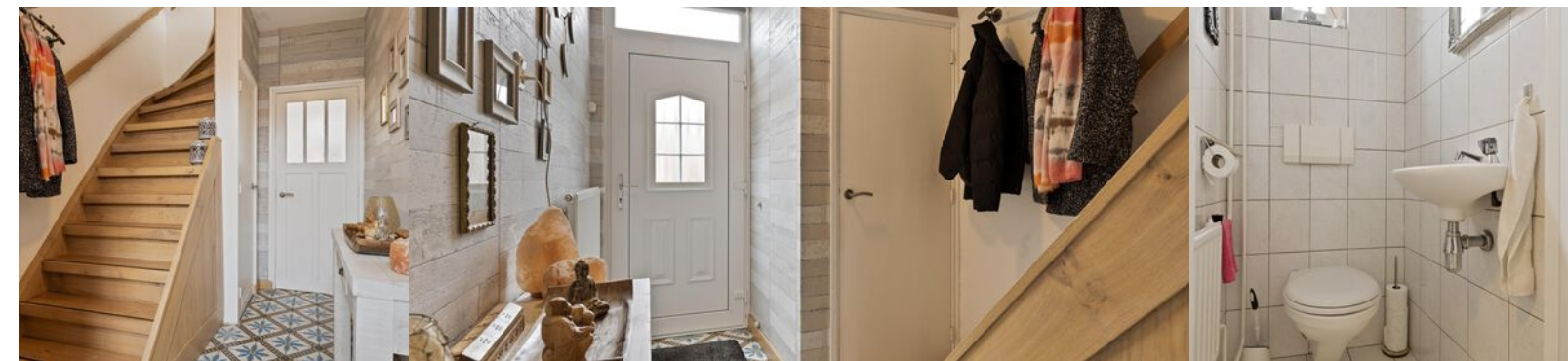


LEUKE, UITGEBOUWDE HOEKWONING

Op een aantrekkelijke woonlocatie, in één van de rustige en kindvriendelijke hofjes aan de Europalaan in Oud-Veldhoven, bevindt zich deze sfeervolle, over de volle breedte aan de achterzijde uitgebouwde hoekwoning met een royale, vrijstaande en volledig geïsoleerde garage/werkruimte met vloering en een flink houten tuinhuis in de ruim 26 meter diepe, veel privacy biedende achtertuin.

Deze woning is in de loop der jaren verbouwd, uitgebouwd en grotendeels nageïsoleerd en (m.u.v. het toilet) geheel voorzien van kunststof buitenkozijnen met HR++ isolerende beglazing (energielabel C) en airco in het woongedeelte en de hoofdslaapkamer.

Daarnaast kunnen er van de grote slaapkamer op de 1e verdieping eenvoudig weer 2 slaapkamers gemaakt worden en vanwege de dakkapel op de 2e verdieping bevindt zich daar ook nog een extra (slaap)kamer.



INDELING BEGANE GROND:

Via de kunststof voordeur met een buiten lichtpunt betreedt u de verwarmde hal van deze woning, welke is voorzien van een fraaie 'Marokkaanse' tegelvloer (welke is doorgelegd in de keuken) met de meterput, behangen wanden en een stucwerk plafond. In deze hal bevindt zich garderoberuimte, de toiletruimte en de met eiken delen gerenoveerde trapopgang met daaronder een praktische kelderkast.

De verwarmde toiletruimte, met een verlaagd MDF plafond en houten valraampje met gefigureerd enkel glas in de voorgevel, is volledig licht betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De verdiepte kelderkast onder de trap is voorzien van een laminaatvloertje, legplanken en de 'slimme' gas- en elektrameter (met 6 groepen en 3 aardlekschakelaars). Vanuit de hal heeft u vervolgens toegang tot het woongedeelte met de keuken, woonkamer en de aangebouwde eet-/tuinkamer.

In de sfeervolle open keuken, met de voornoemde tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een verlaagd balkenplafond, bevindt zich een in 2006 geplaatst keukenblok in hoekopstelling, welke is voorzien van onder- en bovenkasten en laden met MDF paneelfronten en een inbouwspot in het bovenkastje met glasdeurtje, een houten aanrechtblad met een ronde RVS spoelbak met mengkraan en een ingebouwde close-in boiler, een RVS gaskookplaat met 4 pitten en een wokbrander, een vlakschermafzuigkap (uit 2022), een heteluchtoven en een ingebouwde koel-/vriescombinatie (uit 2014) en vaatwasser.



INDELING BEGANE GROND (vervolg):

De gezellige woonkamer is voorzien van een lichte laminaatvloer (welke is doorgelegd in de aanbouw), een sierbalkenplafond en deels getexte schoonmetselwerk- en deels granolwanden. In het zitgedeelte aan de voorzijde bevindt zich een schouw met een sfeervolle stalen inzethaard met ventilator, de glasvezelaansluiting en een grote raampartij met een brede vensterbank en een elektrische zonneluifel, welke zorgt voor veel daglicht en een vrij uitzicht op het hofje.

De over de volle breedte aan de achterzijde aangebouwde eet-/tuinkamer is, naast de voornoemde laminaatvloer, afgewerkt met een behangen en een getexte schoonmetselwerkwand, een met 'Agnes platen' afgewerkt plafond met 2 dubbelwandige kunststof lichtkoepels en een kunststof pui met een loopdeur en schuifpui naar de achtertuin, welke eveneens zorgt voor veel daglichttoetreding en ook voorzien is van een elektrisch bedienbare zonneluifel.

In deze aanbouw bevindt zich een op afstand bedienbare airco-installatie, welke naast koelen eveneens kan verwarmen.



INDELING 1e VERDIEPING:

Via de overloop, welke is voorzien van een laminaatvloer, behangen wanden (vanuit de trapopgang) en een stucwerkplafond, heeft u toegang tot de slaapkamers en de badkamer op deze verdieping. Hier bevindt zich eveneens de vaste trap naar de 2e verdieping.

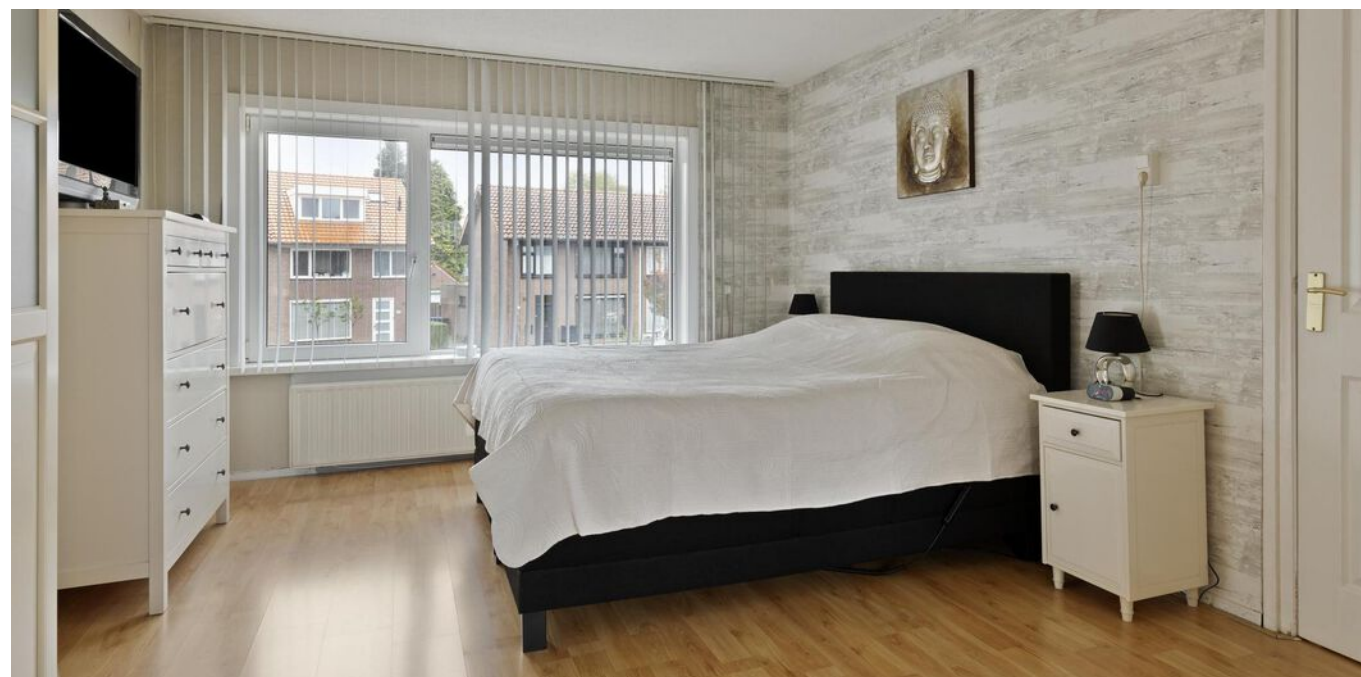
De badkamer aan de voorzijde, met eveneens een 'Marokkaanse' tegelvloer, rondom volledig licht betegelde wanden en een verlaagd kunststof plafond met ventilator, alsmede een kunststof kozijn met draai-/kiepraam en een ventilatierooster, is ingericht met een kunststof ligbad met handdouche en mengkraan, een separate aluminium douchecabine met een hardglazen wand en deur en een ondiepe kunststof douchebak, een wandcloset, een wastafelmeubel met een dubbel onderkastje, spiegel en lichtpunt en een designradiator.

De slaapkamers zijn beiden voorzien van de vanuit de overloop doorgelegde laminaatvloeren, met spuitpleister afgewerkte plafonds en elektrisch bedienbare rolluiken voor de kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en ventilatieroosters.

De 2e slaapkamer is daarnaast voorzien van granolwanden.

De hoofdslaapkamer, over de volle diepte van de woning, is grotendeels behangen (behalve achter de kledingkast) en eveneens voorzien van een op afstand bedienbare airco-installatie, welke ook kan koelen én verwarmen.

Deze slaapkamer kan desgewenst op redelijk eenvoudige wijze weer omgebouwd worden tot de oorspronkelijke 2 slaapkamers.





INDELING 2e VERDIEPING:

Deze oorspronkelijke zolderverdieping is voorzien van een houten vloer met laminaat en een met (asbesthoudende) eternitplaten beschoten kap, welke aan de binnenzijde is nageïsoleerd en afgetimmerd.

De voorzolder is afgewerkt met granolwanden en voorzien van de aansluitmogelijkheden voor de wasapparatuur, bergruimte onder de kaphelling en de opstelling van de H.R.-combiketel (Vaillant 'ecoTEC plus'; geïnstalleerd in april 2020).

De zolderkamer annex slaapkamer 3 is voorzien van een grote dakkapel met een kunststof kozijn en 2 draai-/kiepramen aan de voorzijde, met daaronder keurig afgewerkte kast-/bergruimte.





TUINEN, GARAGE/WERKRUIJTE & TUINHUIS:

De voortuin van deze woning is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met grindborders en sier-/klinkerbestrating.

Naast de woning bevindt zich een gezamenlijke klinkerbestrating oprit met de burenen, welke leidt naar de dubbele houten poort naar de achtertuin.

De ruim 26 meter diepe, veel privacy biedende achtertuin is volledig omsloten, met aan één kant een geïmpregneerd houten schutting en is gesitueerd op het oosten; maar met zo'n flinke tuin heeft u altijd zon- en schaduwplekken. Deze achtertuin is volledig betegeld en bestraat en vandaar onderhoudsvriendelijk en is voorzien van enkele buitenlichtpunten en -stopcontacten.

In het midden van de tuin bevindt zich de zeer praktische en volledig geïsoleerde, in 2009 gebouwde garage/werkruimte (van ca. 3.41 x 6.42 m.). Deze multifunctionele ruimte, met een geïsoleerde betonvloer, een elektrische en op afstand bedienbare sectionaldeur en 2 kunststof kozijnen en een loopdeur met HR++ glas in de zijgevel, is voorzien van een uitstortgootsteen met koudwaterkraan, een vaste kastenwand, elektra en een lichtpunt met schemersensor tegen de voor- en zijgevel, alsmede een plafondluis met een houten harmonicatrap naar de vliering met een beplaatte vloer en verlichting onder het geïsoleerde zadeldak met pannen.

Achter in de tuin bevindt zich een extra terras/plaats met klinkerbestrating, houten schuttingen, een houtopslag voor het haardhout tegen de achtergevel van de garage en een flink, houten tuinhuis (van ca. 3.57 x 3.59 m.) met een betontegelvloer, elektra en een zadeldak met dakleer en een overstek aan de voorzijde.





ERA GARANTIE: EXTRA ZEKERHEID VOOR U ALS KOPER.

Bij aankoop van deze woning heeft u gedurende het eerste jaar van bewoning garantie op de werking van de goedgekeurde mechanische installaties:

- Zichtbaar loodgieterswerk binnenshuis, waaronder gas-, afvoer- en waterleidingen.
- Inpandige sanitaire voorzieningen, zoals toiletten, wastafels, doucheaansluitingen en stortbakken.
- Zichtbare elektriciteitsvoorzieningen, zoals de complete goedgekeurde bedrading, wand-contactdozen en lichtsakelaars.
- De keukeninbouwapparatuur, mits niet ouder dan 10 jaar.

De ERA Garantie dekt de kosten van reparatie als de inboedel- of opstalverzekering dit niet doet. Eigen risico € 180,- bij elke reparatie. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw ERA makelaar.

ALGEMEEN & LIGGING:

Deze woning is in de loop der jaren grotendeels verbouwd en gemoderniseerd, waarbij o.a. :

- midden jaren '70 de voormalige keuken en doucheruimte tot open keuken zijn gemaakt en op de 1e verdieping van 2 slaapkamers 1 grote kamer is gemaakt en van één slaapkamer een badkamer;
- in 1998 de dakkapel met kunststof kozijnen en een geïsoleerd plat dak is geplaatst;
- in 2001 alle buitenkozijnen, -(draai/kiep)ramen en -deuren (m.u.v. het toilet) zijn vervangen door kunststof met HR++ isolerende beglazing;
- de woonkamer en uitbouw zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonneluifels en de slaapkamers op de 1e verdieping van elektrische rolluiken.
- in juli 2004 de dakpannen van de woning zijn vervangen;
- omstreeks 2010 is de voormalige serre tot de huidige uitbouw is verbouwd;
- omstreeks 2021 de riolering van de woning is vervangen;
- in februari 2022 de gevels van de woning volledig zijn nageïsoleerd (met 15 jaar garantie);
- het dak van de woning eveneens is nageïsoleerd;
- in resp. juli 2023 en april 2024 er op afstand bedienbare airco's zijn geplaatst in de aanbouw en hoofdslaapkamer t.b.v. koelen én verwarmen.

LIGGING:

Deze woning is gelegen op loopafstand van de MFA-Zuid (met basisschool en kinderopvang), een supermarkt en de diverse winkel- en horecagelegenheden in de gezellige dorpskern van Oud-Veldhoven.

Daarnaast zijn de middelbare school ('Sondervick College'), diverse sportgelegenheden, bushaltes, andere supermarkten, winkelvoorzieningen en het City Centrum met al haar voorzieningen eveneens op korte (fiets)afstand gelegen, evenals bedrijventerrein 'De Run' met o.a. het Maxima Medisch Centrum en ASML.

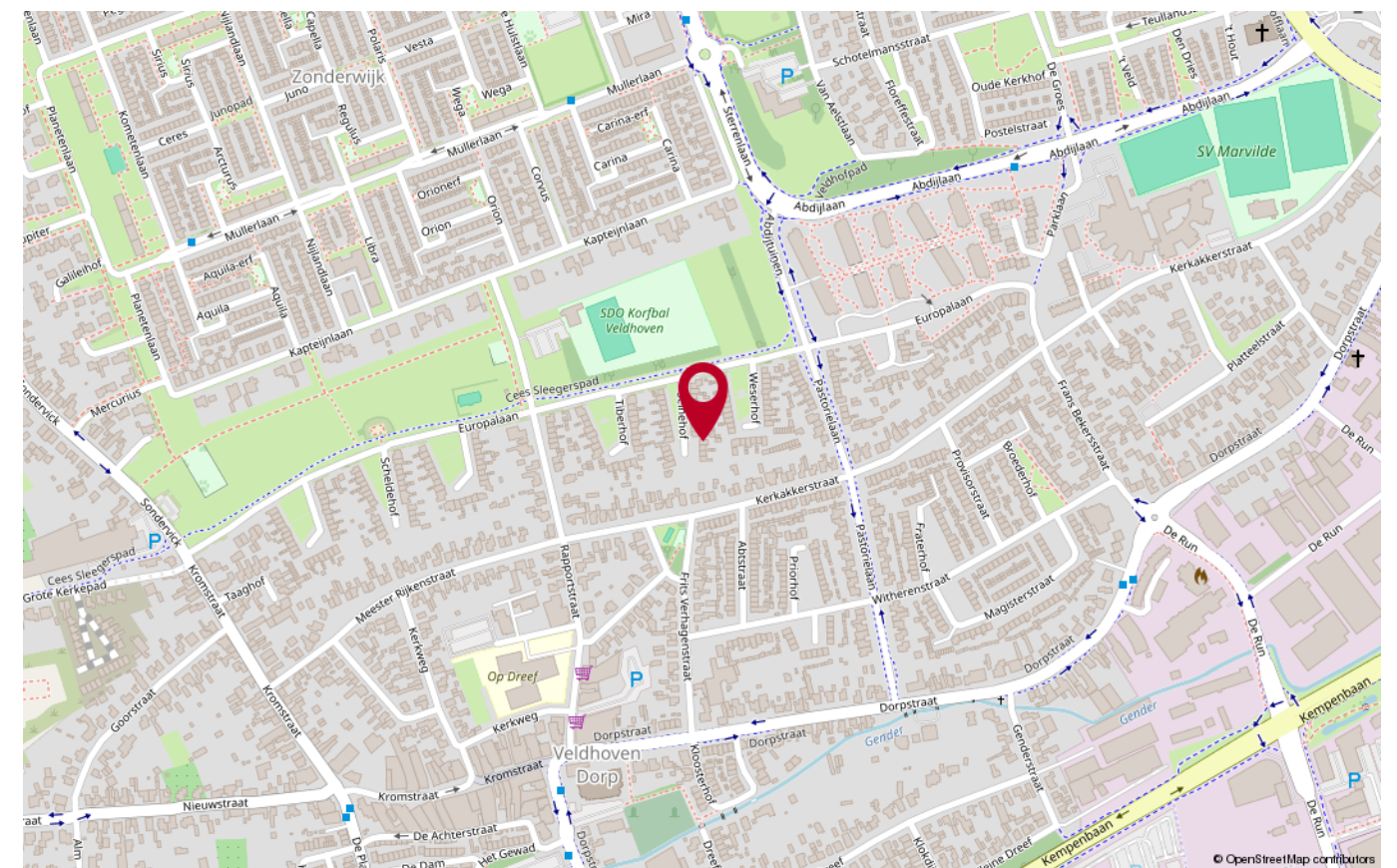
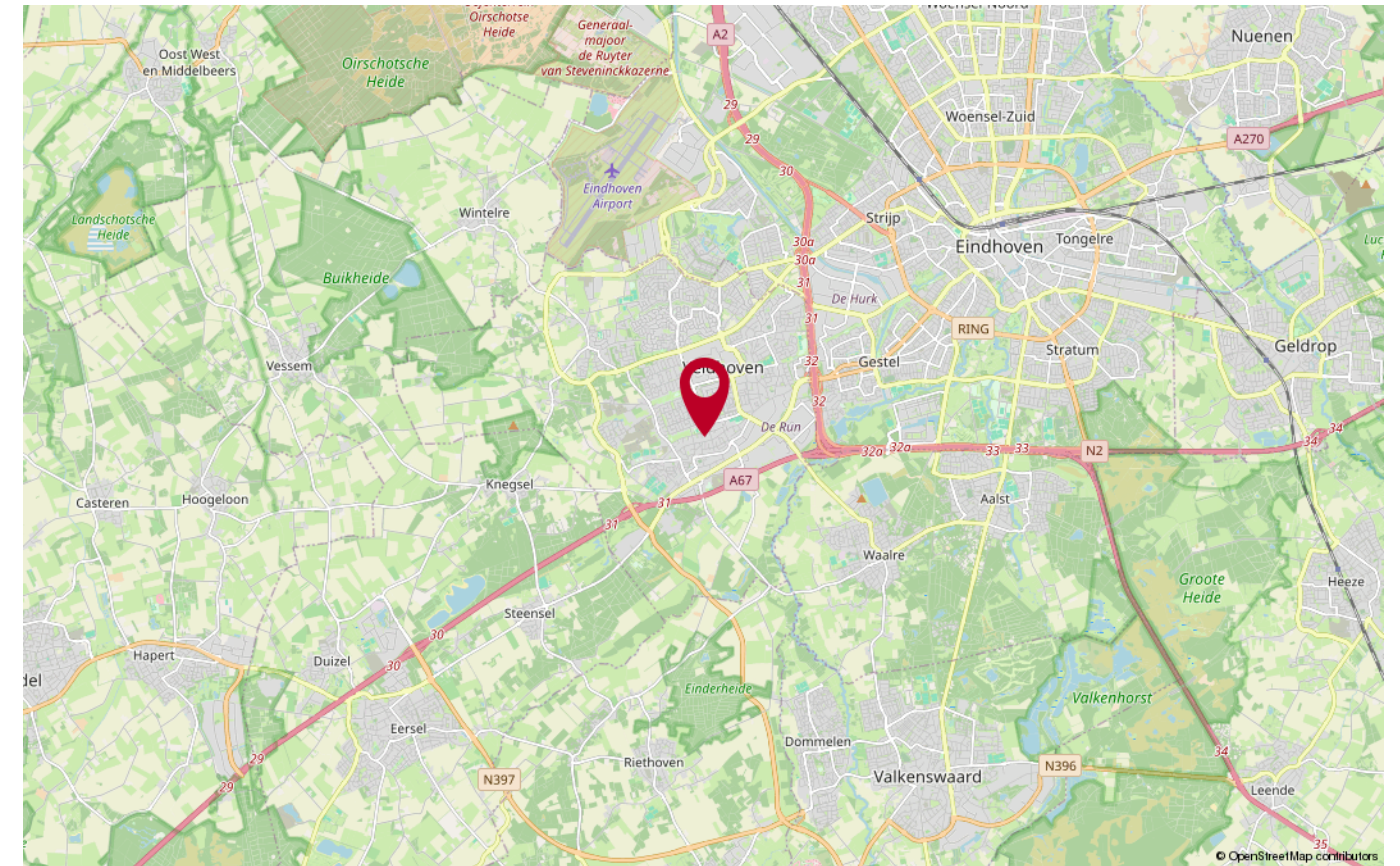
En binnen enkele autominuten bevindt u zich op de belangrijke uitvalswegen naar en rondom

KADASTRALE KAART



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3322</p> <p>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.</p>	
--	---	--

LOCATIE OP DE KAART

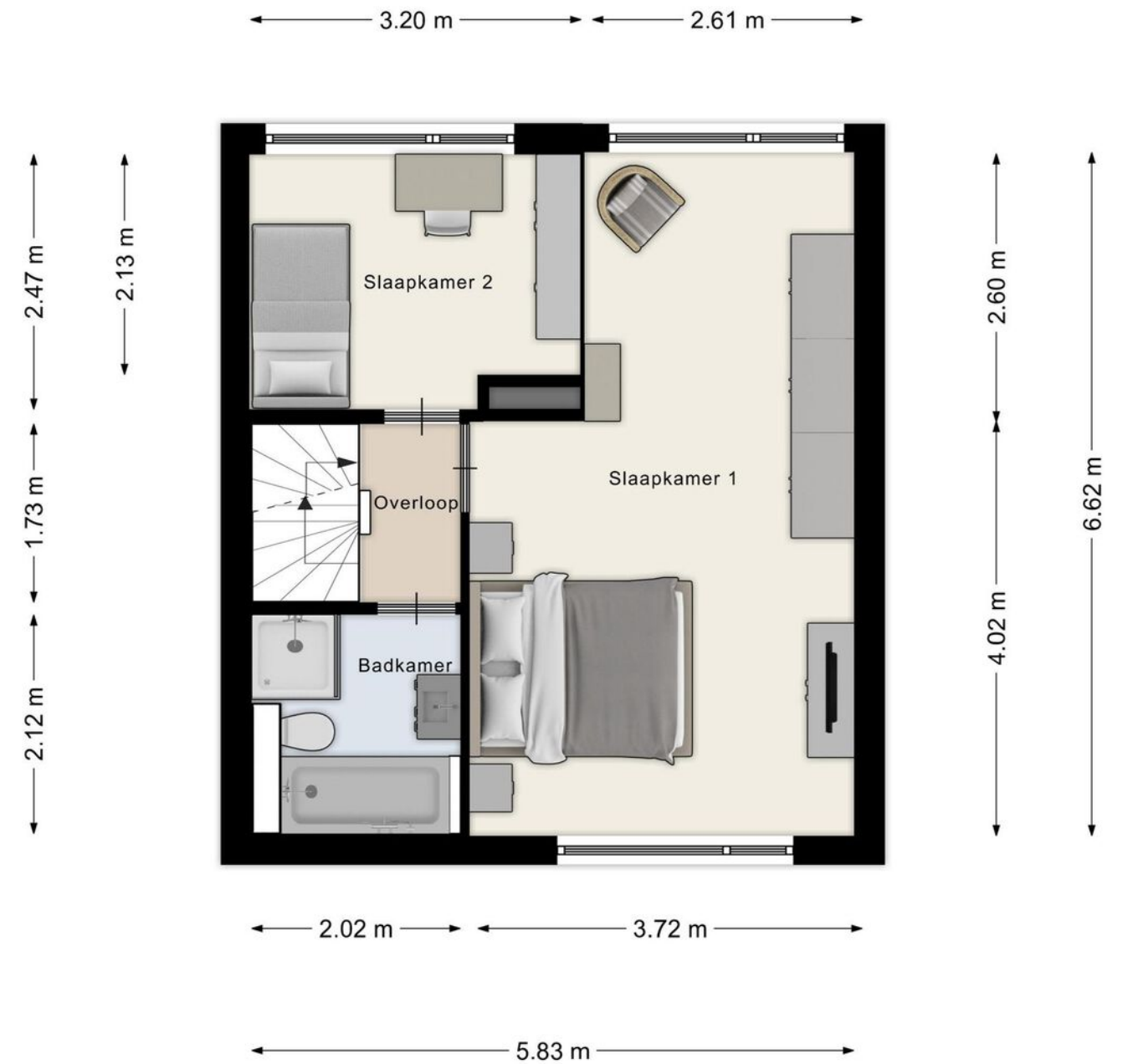


PLATTEGROND BEGANE GROND



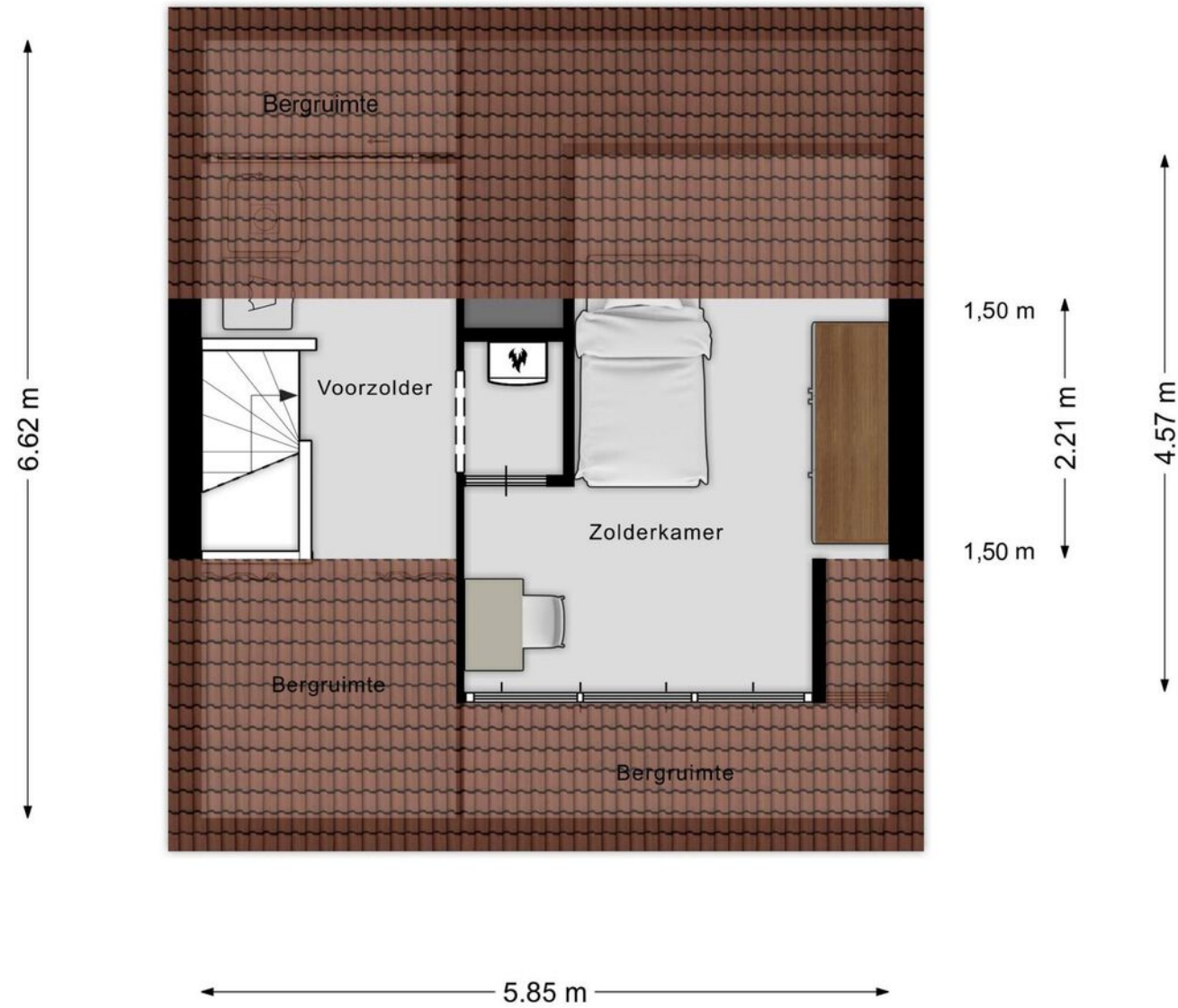
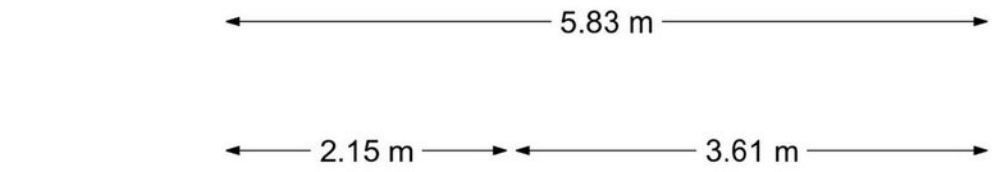
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



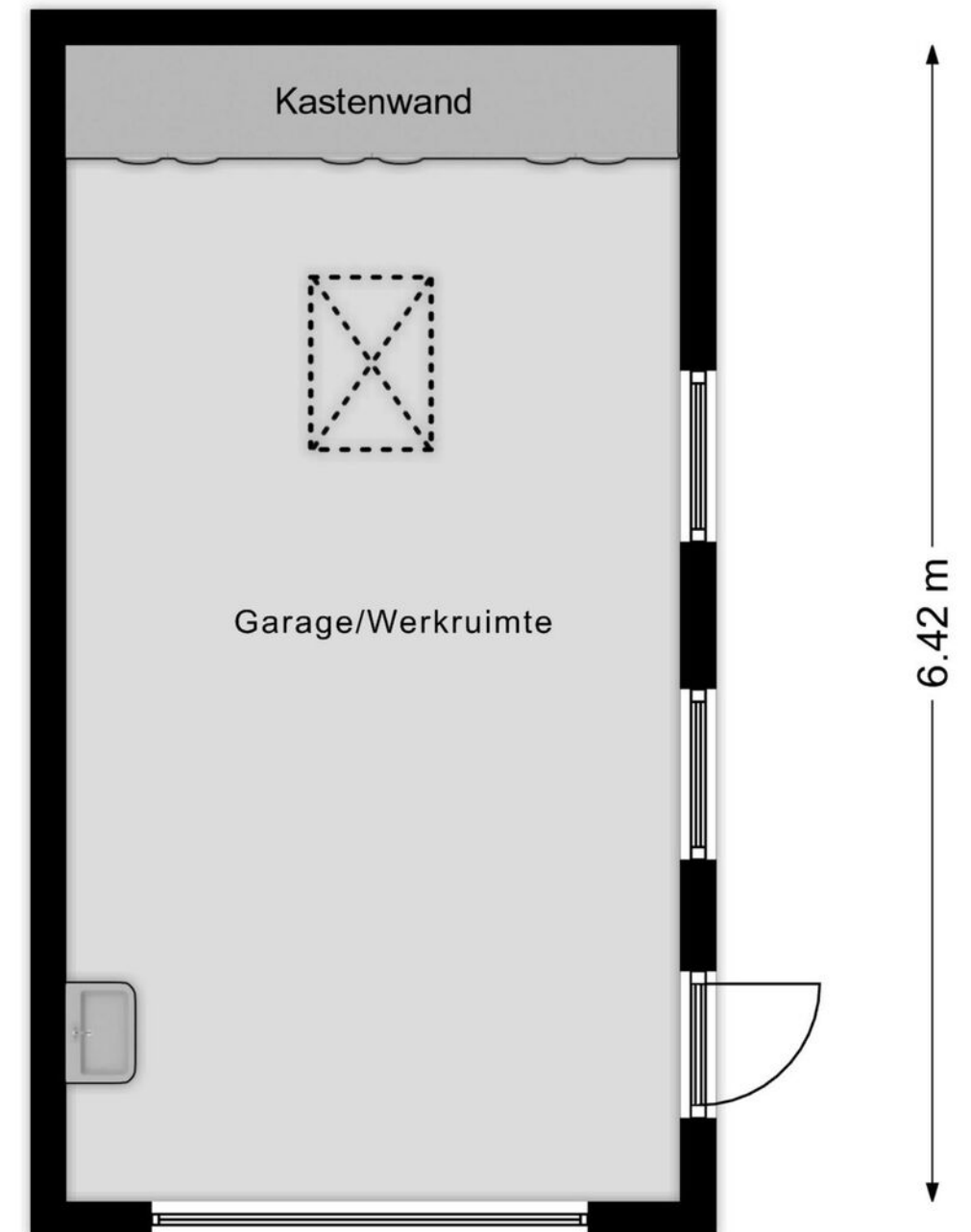
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2e VERDIEPING:



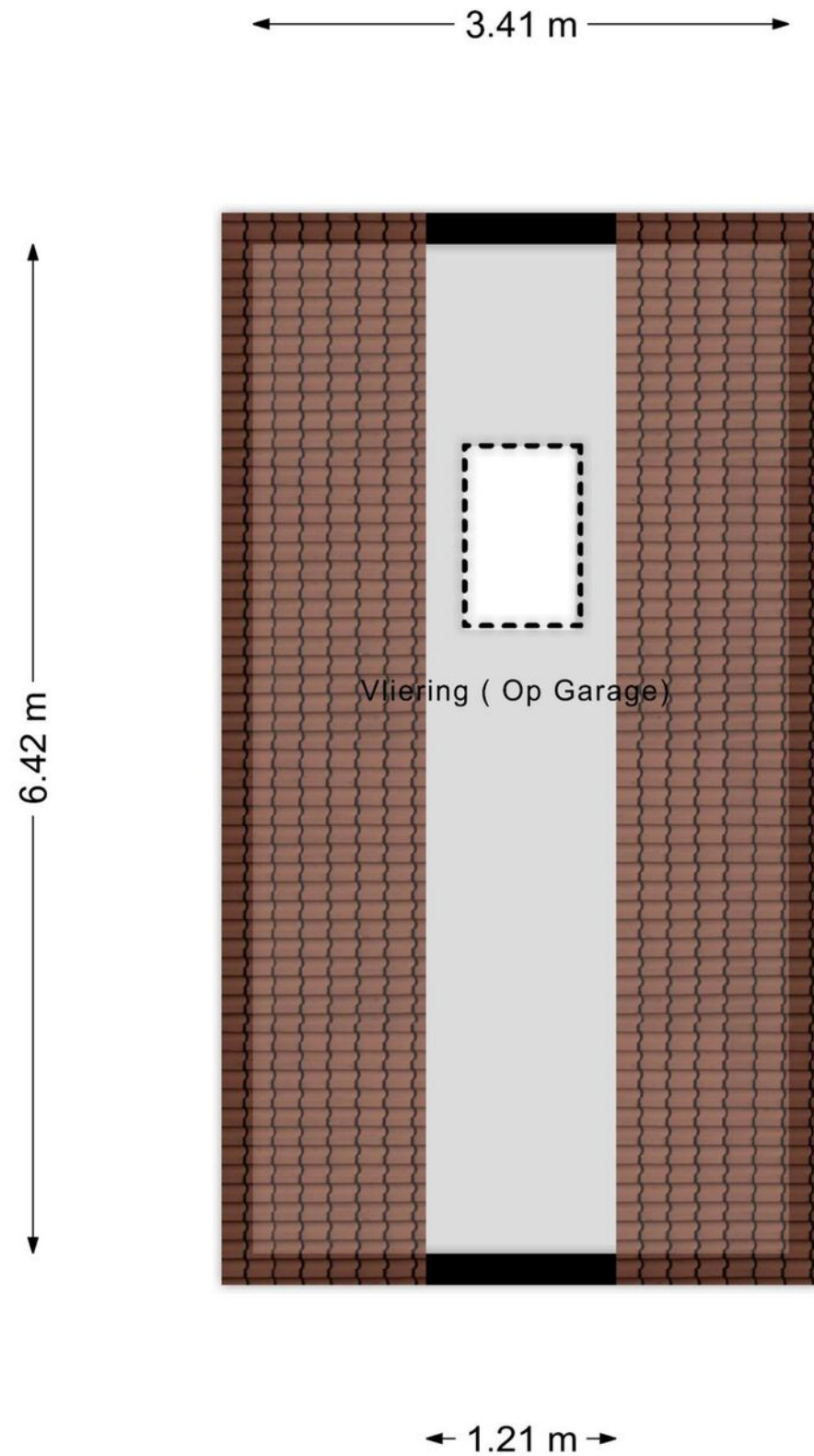
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE/WERKRUIMTE

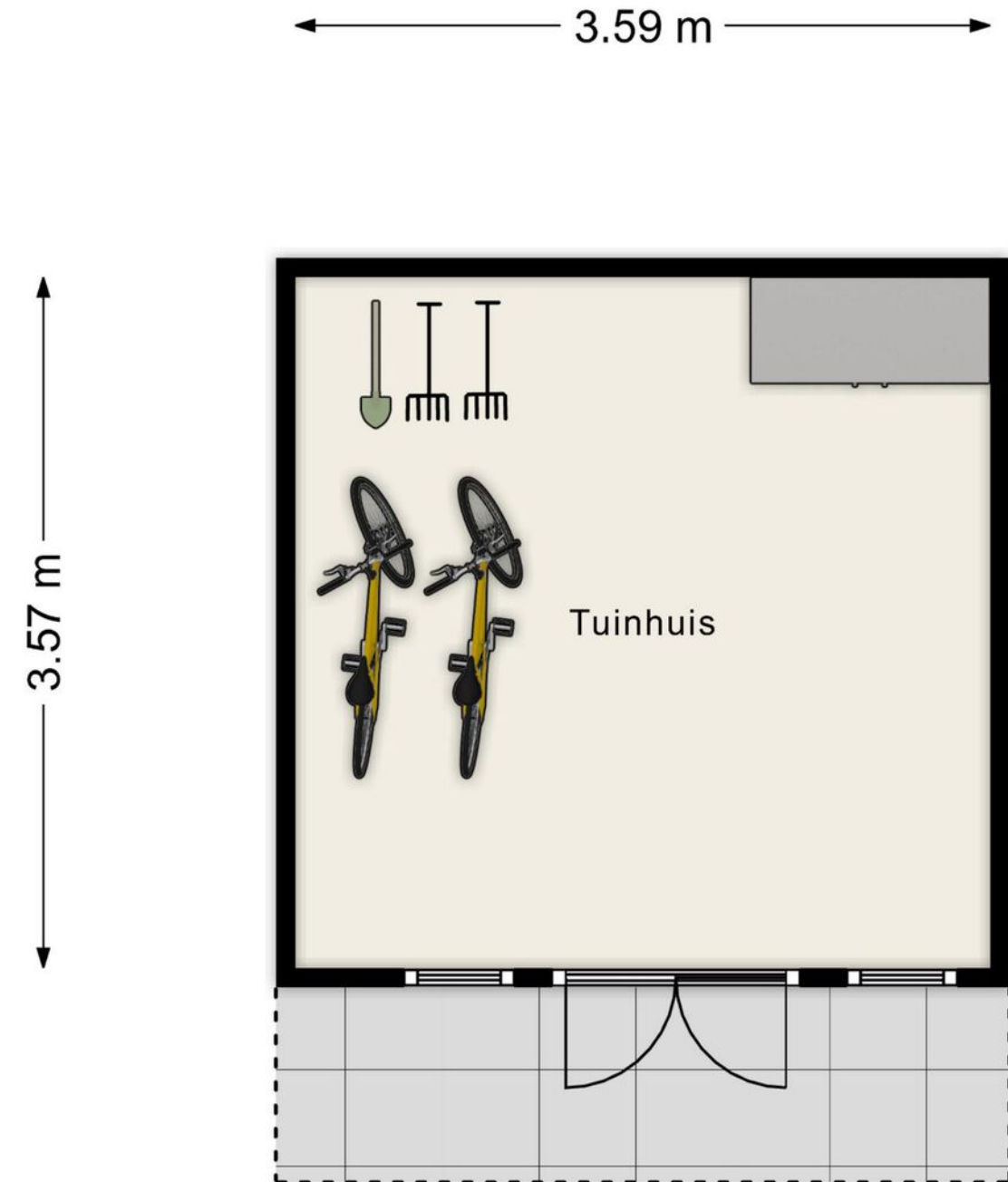


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND VLIERING VAN GARAGE/WERKRUIMTE



PLATTEGROND TUINHUIS





Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
wieisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars B.V.

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T: 040-2180078
E: info@erafocus.nl
I: www.erafocus.nl