



GRASDREEF 25, EINDHOVEN

Vraagprijs € 659.500 k.k. **A++ label!**

Bouwjaar 2009

Inhoud 534 m³

Woonoppervlakte 136 m² (148m² incl vide)

Perceeloppervlakte 177 m²

Aanvaarding in overleg

Makelaar Bas Simons



Deze moderne, energiezuinige (A++ label!!!) en instapklare vrijstaand geschakelde woning, gebouwd onder eigentijdse architectuur in 2009, biedt volop wooncomfort. De woning beschikt over een indrukwekkend ruime, tuingerichte woonkamer, een open keuken met moderne apparatuur, drie royale slaapkamers, een aparte wasruimte, en een stijlvolle badkamer en toiletruimte. Extra prettig is het aparte kantoor aan de woonkamer die ideaal als werk- of hobbyruimte dient. De onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is voorzien van een berging waar de warmtepomp met boiler staat gepositioneerd. Daarnaast beschikt de woning over een grote oprit met carport van 5,42 x 3,45 meter die directe toegang biedt tot de berging en tot slot nog een tweede berging aan de voorzijde van de woning. Deze berging ligt aan het trottoir en is ideaal om fietsen in te stallen.



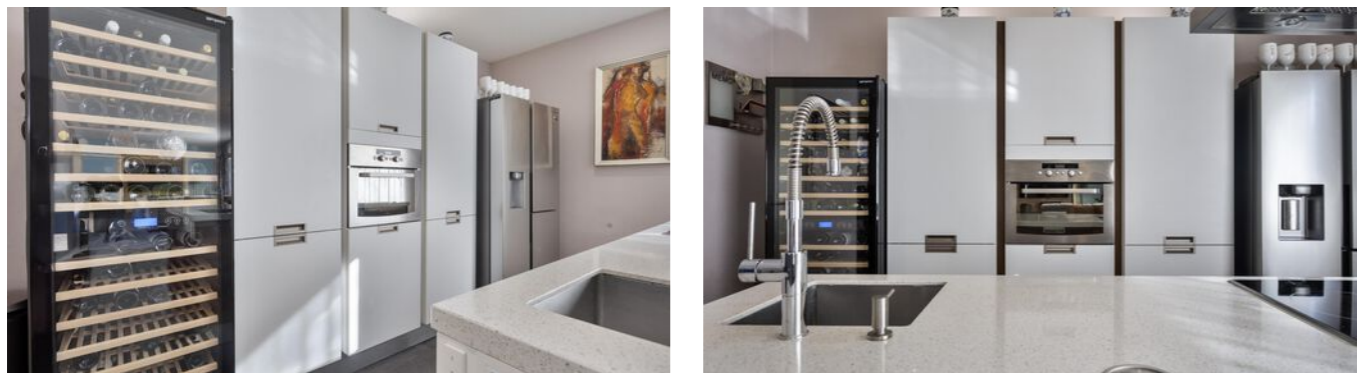
Wat er opvalt aan de woning:

- LET OP: Oppervlakte woning: 146 m² (volgens de meetnorm en meetrapport bedraagt het woonoppervlakte 136 m², dit komt i.v.m. de vide (trappenhuis), die is namelijk groter dan 4 m²).
- Bouwjaar 2009.
- Volledig geïsoleerd, hardhouten kozijnen met HR++ glas.
- Energielabel A++ dankzij recent geïnstalleerde warmtepomp (niet meer aangesloten op stadsverwarming).
- 22 zonnepanelen (2023) met een jaaropbrengst van circa 6000 kWh.
- Deze woning combineert ruimte, duurzaamheid en uitbreidingsmogelijkheden — ideaal voor gezinnen en werkenden die op zoek zijn naar een zorgeloze, energiezuinige leefomgeving met groeipotentieel.
- De buitenzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken die op afstand te besturen zijn.
- Mogelijkheid tot het opbouwen van bijvoorbeeld een extra slaapkamer met badkamer. Zie voorbeelden in de straat of om de hoek. Let op; is vergunningplichtig en aan te vragen bij de gemeente Eindhoven.

LIGGING:

De ligging aan de rand van de wijk Grasrijk in Meerhoven is ideaal: dichtbij de Hovenring, landschapspark Meerland en winkelcentrum Meerhoven. In de buurt zijn diverse basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten aanwezig. De verbinding met ASML, Philips, High Tech Campus, Eindhoven Airport en centrum van Eindhoven en Veldhoven is uitstekend, zowel per auto als met het openbaar vervoer — de bushalte ligt voor de deur. Ook de snelwegen zijn snel bereikbaar.





INDELING

Begane grond:

Via de eigen oprit en carport betreedt u de woning. De hal, met antraciet tegelvloer en vloerverwarming, biedt toegang tot de meterkast en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje (uit 2009). Een lichte bordestrap met prachtig glas in lood leidt naar de eerste verdieping.

De kantoorruimte grenst aan de woonkamer en kijkt uit over de tuin. Dit kantoorje van 3,13 x 2,21 meter is een perfecte thuiswerkplek of speelhoek voor de kinderen.

De royale woonkamer van maar liefst 12,56 meter diep en 4,16 meter breed is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming over de gehele begane grond én 1 extra radiator als eventuele bijverwarming. De grote raampartij en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval en een naadloze verbinding met buiten.

De open keuken aan de voorzijde is voorzien van een spoel en kookeiland met vaatwasser, composiet aanrechtblad, inductiekookplaat en afzuigkap, en een wandopstelling met combi-magnetron, Amerikaanse koelkast met vriezer (uit 2019) en een wijnklimaatkast (uit 2022). De antraciet tegelvloer en ruime opbergmogelijkheden maken de keuken compleet.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee zeer ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1: 3,59 x 4,12 meter, voorzien van laminaatvloer, behangen en gestucte wanden, houten kozijnen met HR++ beglazing en rolluik.

Slaapkamer 2: 3,61 x 3,77 meter, met laminaatvloer, gestucte wanden, houten kozijnen met HR++ beglazing en rolluik.

Badkamer: 2,21 x 2,68 meter, uit 2009, compleet uitgerust met ligbad, inloopdouche, wandcloset, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en designradiator. Daarnaast is in 2022 een verlaagd plafond geplaatst met afzuigstelsysteem en ingebouwde spotjes.





Slaapkamer 3: 3,61 x 3,70 meter, met laminaatvloer, gestucte wanden, houten kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken.

Berging/wasruimte: 2,26 x 2,76 meter, momenteel in gebruik als opslagruimte, maar eenvoudig om te bouwen tot extra slaapkamer door plaatsing van een raam. Hier bevinden zich ook de wasmachine en droger.

Vanuit de overloop kunt u zelfs overwegen een doorgang te maken voor een eventuele dakopbouw, waarmee u extra woonruimte creëert — bijvoorbeeld een vierde slaapkamer met eigen badkamer. In de straat en om de hoek hebben meerdere woningen al zo'n opbouw gerealiseerd. Let op; is vergunningplichtig en aan te vragen bij de gemeente Eindhoven.

*Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel deze informatie met grote zorg is samengesteld, kunnen wij niet instaan voor de juistheid en volledigheid ervan. De opgegeven informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Wij adviseren kopers om zelf onderzoek te doen naar de staat van de woning en eventuele vergunningen of bouwkundige aspecten. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolledigheden in deze documentatie.



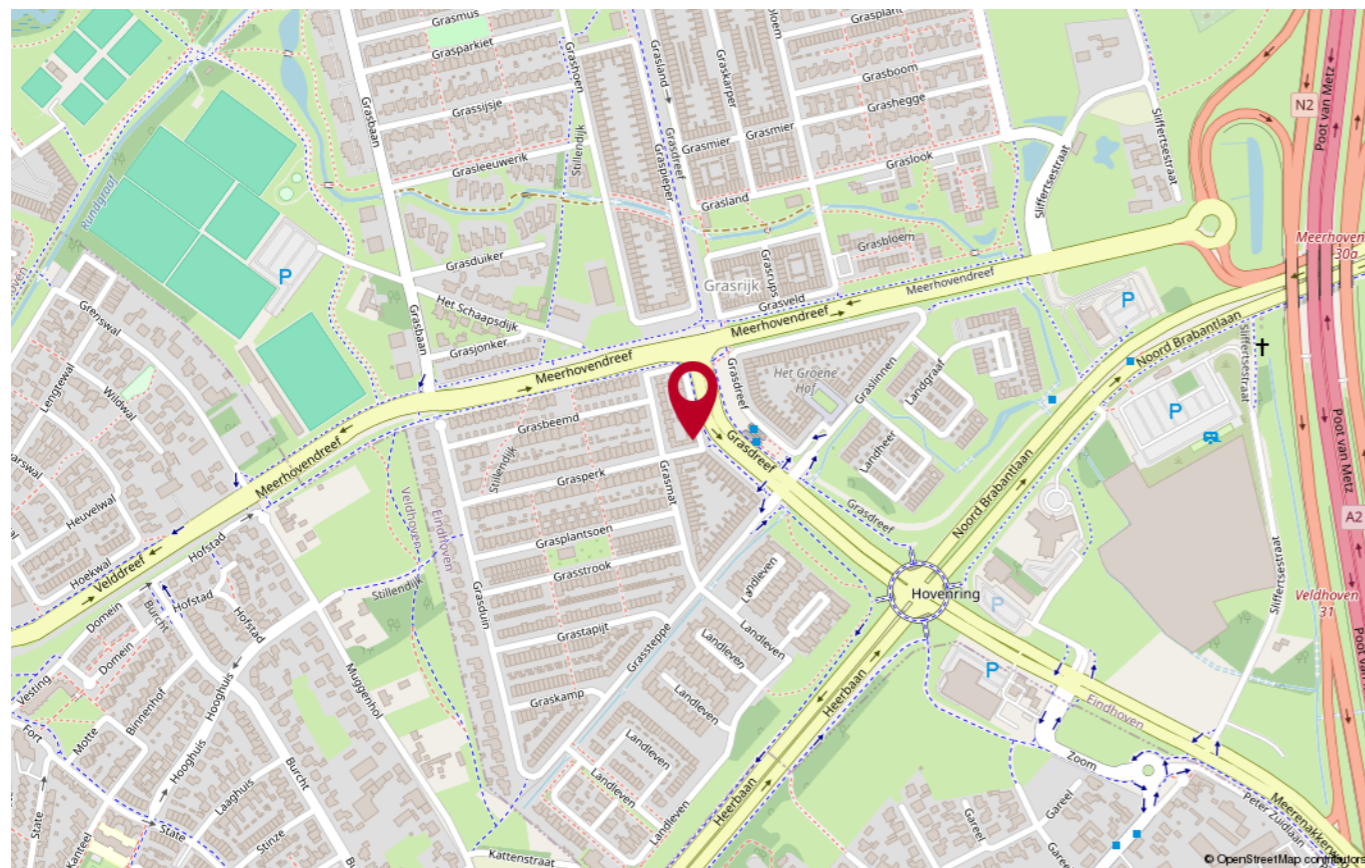
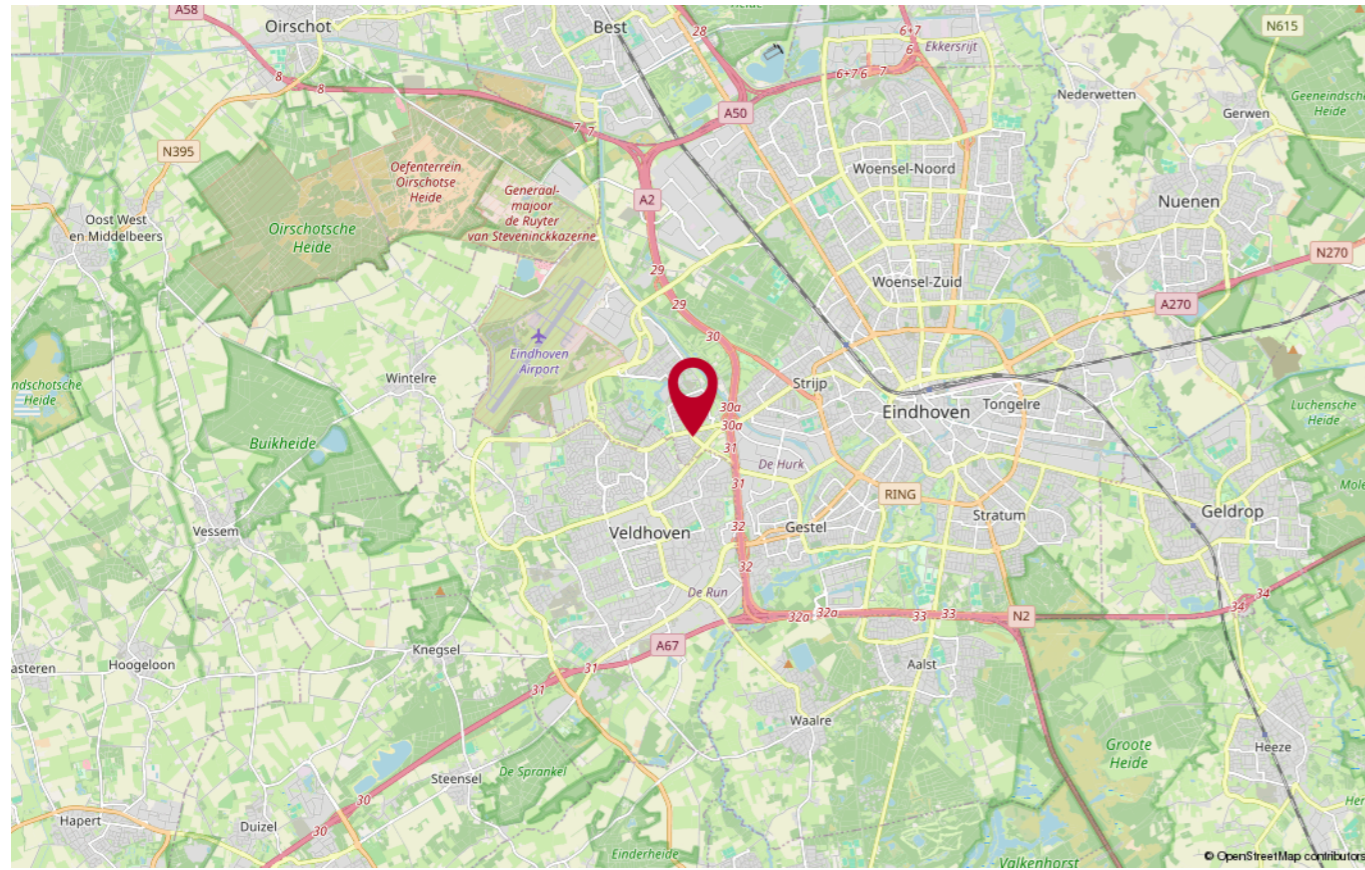
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- TV schot (incl Hue indoor light strips)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Tegelvloer met vloerverwarming	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vaatwasser	X		
- Wijn klimaat kast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel (niet verlicht) wel verwarmd	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Camera systeem (4 camera's + monitor)			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Hue outdoor lightstrip (onder vlonders)			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LOCATIE OP DE KAART

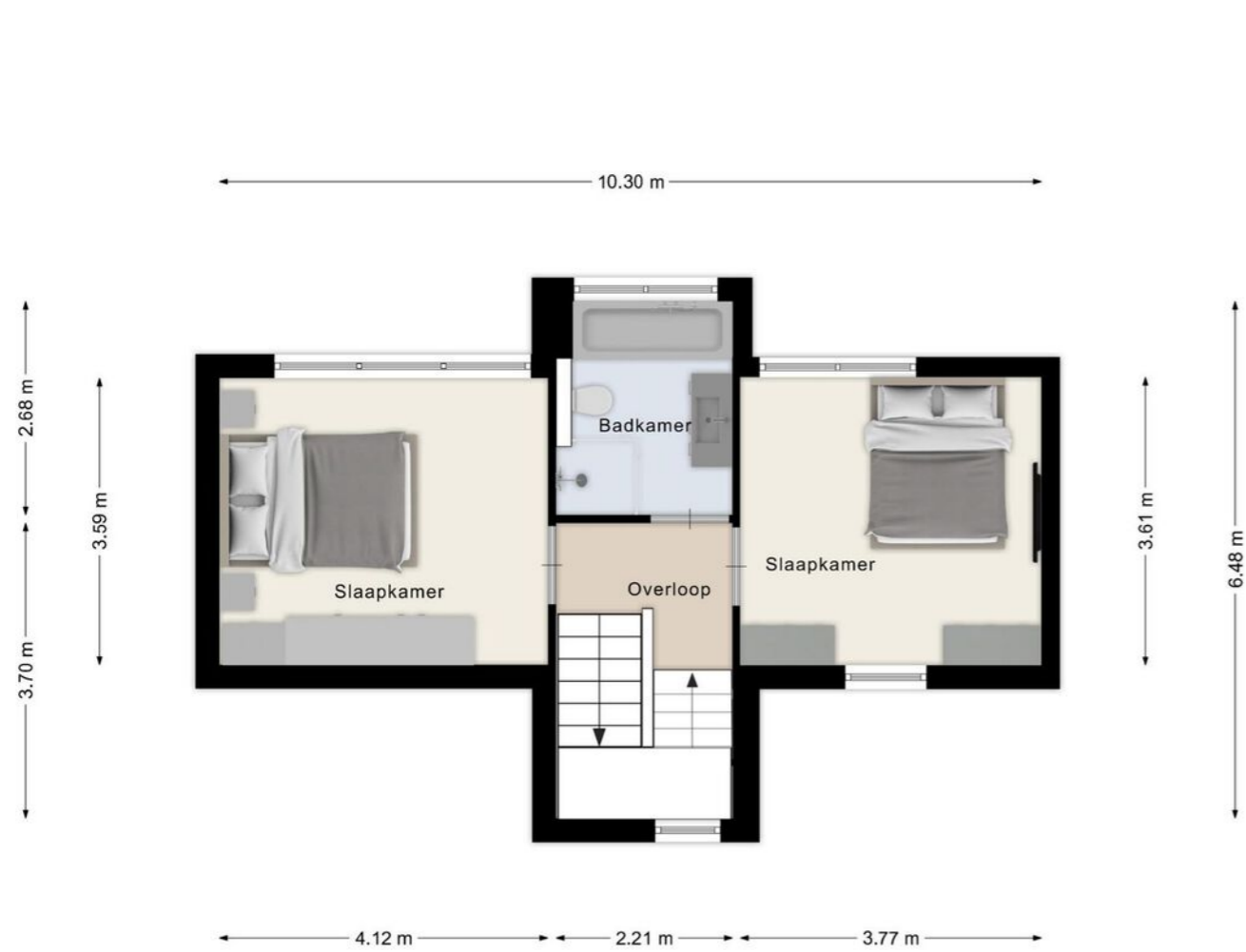


PLATTEGROND



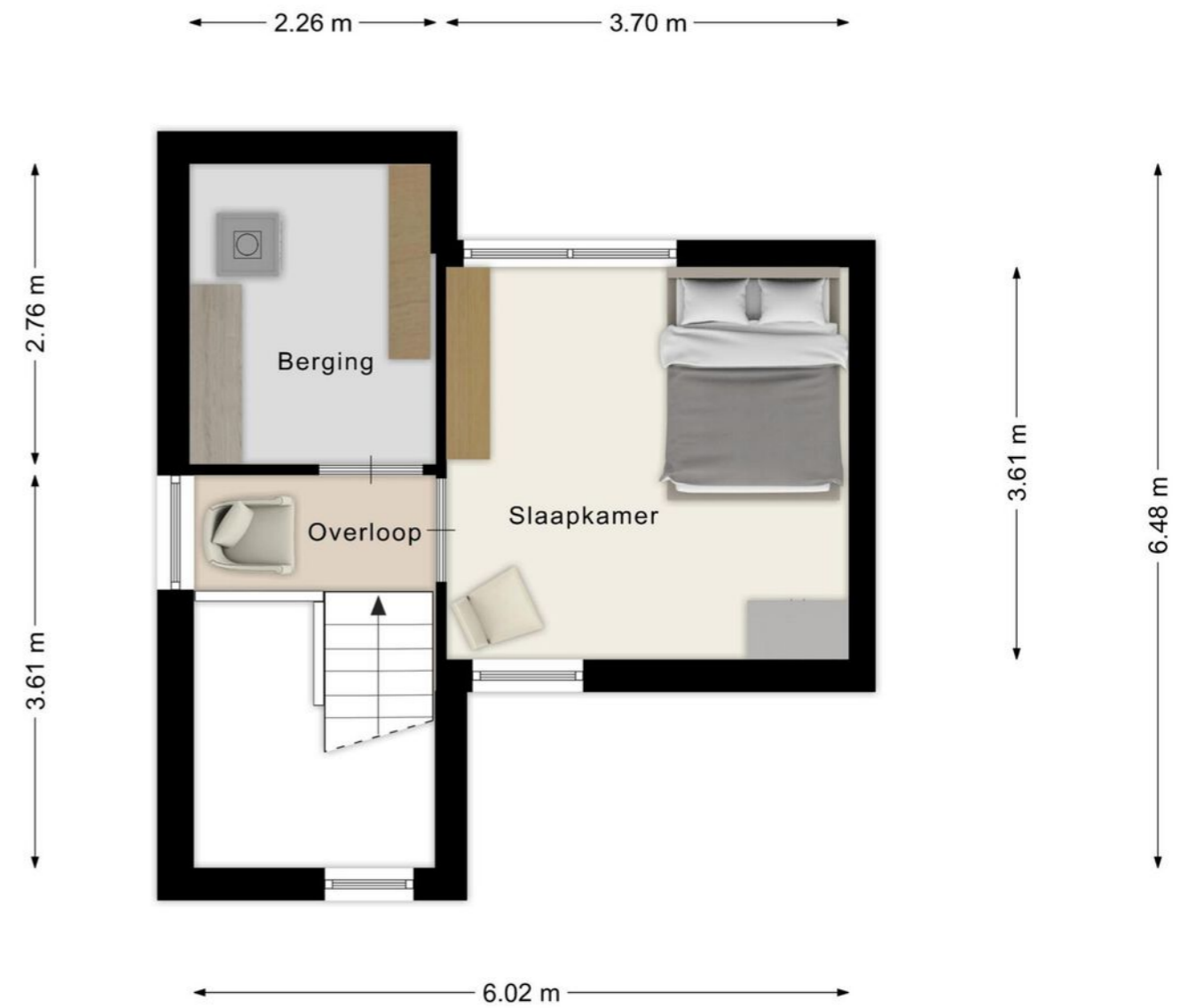
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



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 Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl
I www.erafocus.nl