



OTTER 16, VELDHOVEN

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

Bouwjaar: 1992; in 2020 uitgebouwd

Inhoud: ca. 421 m³

Woonoppervlakte: ca. 119 m²

Perceeloppervlakte: 146 m²

Aanvaarding: in overleg

Makelaar: Eric van Woerkum



LEUKE INSTAPKLARE TUSSENWONING

Op een aantrekkelijke woonlocatie, in de kindvriendelijke woonwijk 'De Kelen', met diverse speel- en groenvoorzieningen om de hoek, bevindt zich deze sfeervolle en uitgebouwde, nagenoeg geheel gerenoveerde en gemoderniseerde, 'instapklare' tussenwoning met een berging en een gunstig gesitueerde achtertuin op het zuidoosten.

Deze woning met 4 slaapkamers is vanaf 2017 o.a. voorzien van een aangebouwde eet-/tuinkamer, een gerenoveerde toiletruimte, keuken en badkamer, vloerverwarming en airco op de begane grond en 2 flinke dakkapellen op de 1e en 2e verdieping.

Daarnaast is deze woning volledig geïsoleerd (energielabel B), op de verdiepingen voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en uitgerust met 7 zonnepanelen t.b.v. de eigen elektriciteitsopwekking.



INDELING BEGANE GROND:

Via de keurig aangelegde voortuin betreedt u de entreehal van deze woning, welke is voorzien van een fraaie, 'houtlook' PVC-vloer (welke, inclusief vloerverwarming, is doorgelegd over nagenoeg de gehele begane grond). In deze hal bevindt zich de meterkast (met o.a. een uitgebreide groepenkast, 'slimme' meters en de glasvezelaansluiting), garderoberuimte, de pomp en verdeler t.b.v. de vloerverwarming met omkasting en de toegang tot de toiletruimte en het woongedeelte.

De in 2017 gerenoveerde toiletruimte, met een tegelvloer en rondom volledig betegelde wanden, is voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

De sfeervolle woonkamer (van ± 28 m²), met de voornoemde PVC-vloer met vloerverwarming, is aan de voorzijde voorzien van een elektrisch, op afstand bedienbaar rolluik en een airco-installatie (uit 2022) en is in 2020 aan de achterzijde over de volle breedte van de woning uitgebouwd.

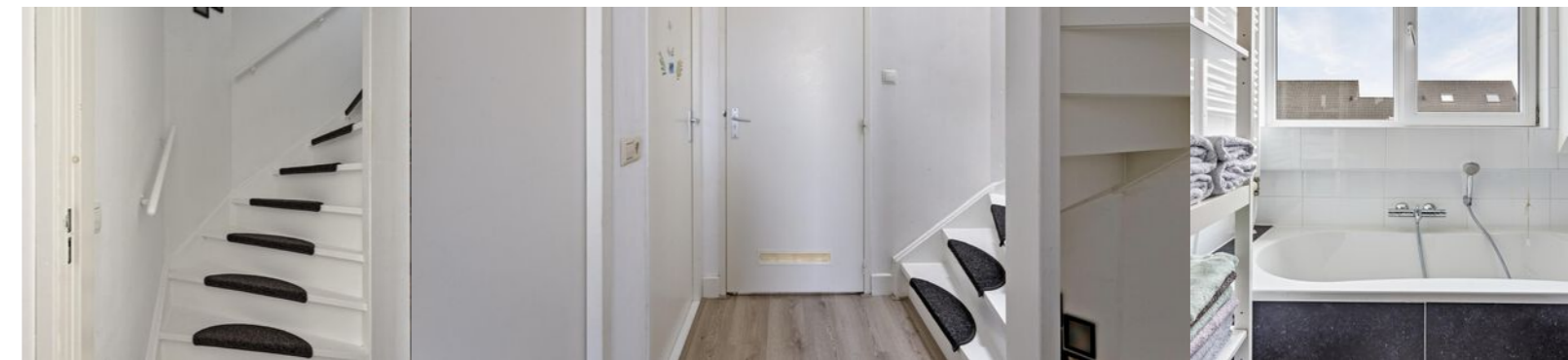
Deze aangebouwde tuin-/eetkamer (van ± 15 m²), met eveneens de voornoemde PVC-vloer met vloerverwarming, is voorzien van een platdak met een hardhouten lichtstraat, ingebouwde LED-spots in het plafond en een hardhouten schuifpui én achterdeur naar de achtertuin.

De open keuken, welke eveneens is voorzien van de voornoemde PVC-vloer met vloerverwarming, is in 2017 opnieuw ingericht met een moderne keukeninstallatie in hoekopstelling, welke is voorzien van een houten aanrechtblad met een RVS spoelbak met éénhendelmengkraan en een 5-pits RVS gaskookplaat, een brede RVS afzuigkap en een geïntegreerde vaatwasser (uit 2022), koelkast en combi-magnetron/oven, alsmede de standenschakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie. Daarnaast bevindt zich in deze keuken een separaat ladenblok met houten (werk)blad aan de woonkamerzijde.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het tussenportaal met aldaar de trapopgang naar de verdieping. Onder deze trapopgang bevindt zich de praktische en ruime, open trap-/provisiekast met legplanken en een lichtpunt.







INDELING 1e VERDIEPING:

Via de overloop, met de vaste trapopgang naar de 2e verdieping, heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer op deze verdieping. Deze overloop is voorzien van een laminaatvloer, welke is doorgelegd in de slaapkamers.

De 2 slaapkamers (van resp. ± 6 en 11 m^2) aan de voorzijde van de woning zijn, naast de voornoemde laminaatvloer, medio 2019 voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen, HR++ isolerende beglazing, inzethorren en elektrische rolluiken.

De 3e slaapkamer aan de achterzijde (van $\pm 12 \text{ m}^2$), met eveneens voornoemde laminaatvloer, is in 2017 over nagenoeg de volle breedte voorzien van een dakkapel met eveneens een kunststof kozijn, draai-/kiepramen met HR++ glas, inzethorren en een elektrisch rolluik.

De in 2017 gerenoveerde badkamer aan de achterzijde van de woning is volledig betegeld en eveneens voorzien van een dakkapel (tezamen met de 3e slaapkamer) met een kunststof kozijn met draai-/kiepraam en HR++ glas, een inzethorren en een elektrisch, op afstand bedienbaar rolluik. In deze badkamer bevinden zich een kunststof duo-/ligbad met een handdouche met thermostaatkraan, een inloopdouche met een hardglazen wand, een RVS douchegootje en een douche met thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafelmeubel met een ééndelmengkraan en 2 laden, alsmede een designradiator en mechanische ventilatie.



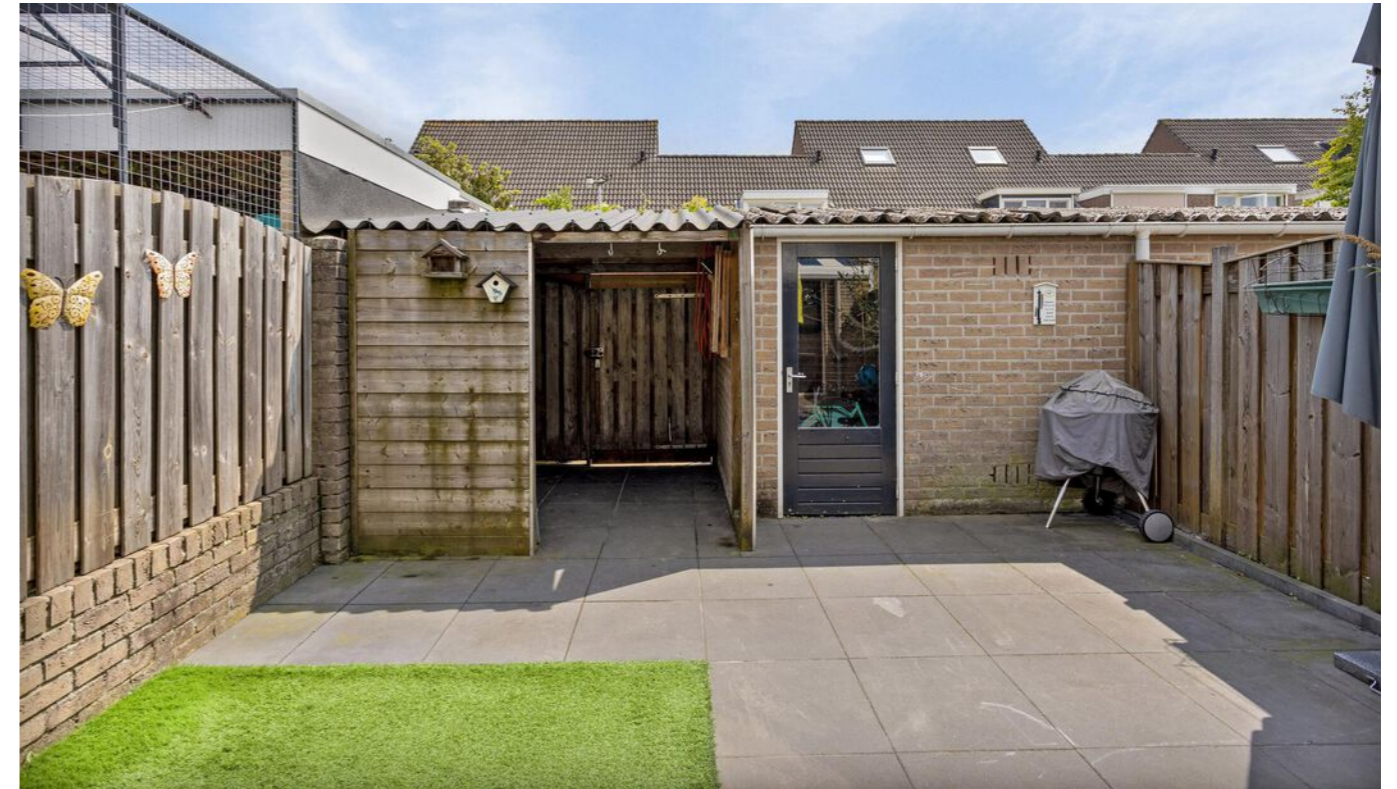
INDELING 2e VERDIEPING:

Via de vaste trapopgang vanaf de overloop op de 1e verdieping, betreedt u de voorzolder op deze etage, met een houten dakraam met een verduisteringsgordijn aan de achterzijde en een laminaatvloer (welke is doorgelegd in de zolderkamer). Op deze voorzolder bevinden zich de mechanische ventilatie-unit, de opstelling van de H.R.-combiketel (AWB; bouwjaar: 2017), de omvormer t.b.v. de PV-panelen en een opstelplaats met aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

De royale zolderkamer annex 4e slaapkamer, met de voornoemde laminaatvloer, is eveneens voorzien van een houten dakraam met een verduisteringsgordijn aan de achterzijde en een (in 2023 geplaatste) dakkapel aan de voorzijde, met een kunststof kozijn met draai-/kiepramen, HR++ glas, een inzethor en een geïntegreerd, elektrisch en op afstand bedienbaar rolluik.

Deze kamer is voorzien van verwarming en afgeschotte bergruimtes onder de kaphelling aan zowel de voor- als achterzijde.





TERREININRICHTING, BERGING & OVERKAPPING:

De voortuin is (in 2021) keurig aangelegd met betontegels, kunstgras en stenen bloembakken, alsmede de omkaste opstelling van de airco-buitenunit.

De knusse, eveneens in 2021 opnieuw aangelegde achtertuin is volledig, grotendeels middels geïmpregneerd houten schuttingen, omsloten en ten opzichte van de zon gunstig gesitueerd op het zuidoosten. Deze achtertuin is aangelegd met betontegels, kunstgras en een stenen plantenbak. Tegen de achtergevel van de woning bevinden zich een buitenkraantje en dubbel buitenstopcontact, een buitenlamp met bewegingsmelder en een (ter overname aangeboden) elektrisch bedienbare zonneluifel.

Achter in de tuin bevindt zich een halfsteens berging (van $\pm 1.80 \times 2.83$ m.), met een betonvloer, een (asbestvrij) golfplaten dak, een hardhouten loopdeur en elektra, alsmede een met (eveneens asbestvrije) golfplaten overdekte achterom c.q. open bergruimte, met een afsluitbare poort en een lichtpunt op bewegingsmelder.



ALGEMEEN EN LIGGING:

ALGEMEEN:

- De woning is volledig geïsoleerd met vloer-, gevel- en dakisolatie, alsmede volledig v.v. isolerende beglazing.
- De buitenkozijnen, -deuren, ramen en schuifpui op de begane grond zijn uitgevoerd in (hard)hout, evenals de dakramen op zolder, met (grotendeels HR++) isolerende beglazing.
- De verdiepingen zijn (m.u.v. de houten dakramen op zolder) voorzien van kunststof kozijnen met (draai-/kiep)ramen met HR++ isolerende beglazing.
- De ramen aan de voorzijde van de woonkamer, de slaapkamers en badkamer en in de dakkapel van de zolderkamer zijn uitgerust met elektrische, deels op afstand bedienbare, rolluiken en met op de verdieping diverse inzethorren.
- De zonnepanelen zijn in september 2021 geïnstalleerd.
- Het energielabel B is afgegeven vóór de plaatsing van de zonnepanelen en de meeste kunststof kozijnen.
- De vloerverwarming op de begane grond is aangelegd als hoofdverwarming (dus geen radiatoren).
- De niet-betegelde wanden en de plafonds zijn grotendeels afgewerkt met glad stucwerk.

LIGGING:

Deze woning is gelegen aan een doorgaande woonstraat in de jonge en kindvriendelijke wijk 'De Kelen', met voldoende parkeergelegenheid voor de deur en nabij de basisscholen, bushalte, sportaccommodaties en het kleinschalige wijkwinkelcentrum. Daarnaast zijn het landschapspark en winkelcentrum Meerhoven en het City Centrum met al haar voorzieningen eveneens op korte afstand gelegen, evenals Eindhoven Airport en de belangrijke uitvals- en snelwegen naar en rondom



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.
- Alle keukeninbouwapparatuur.

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.

PLATTEGROND BEGANE GROND



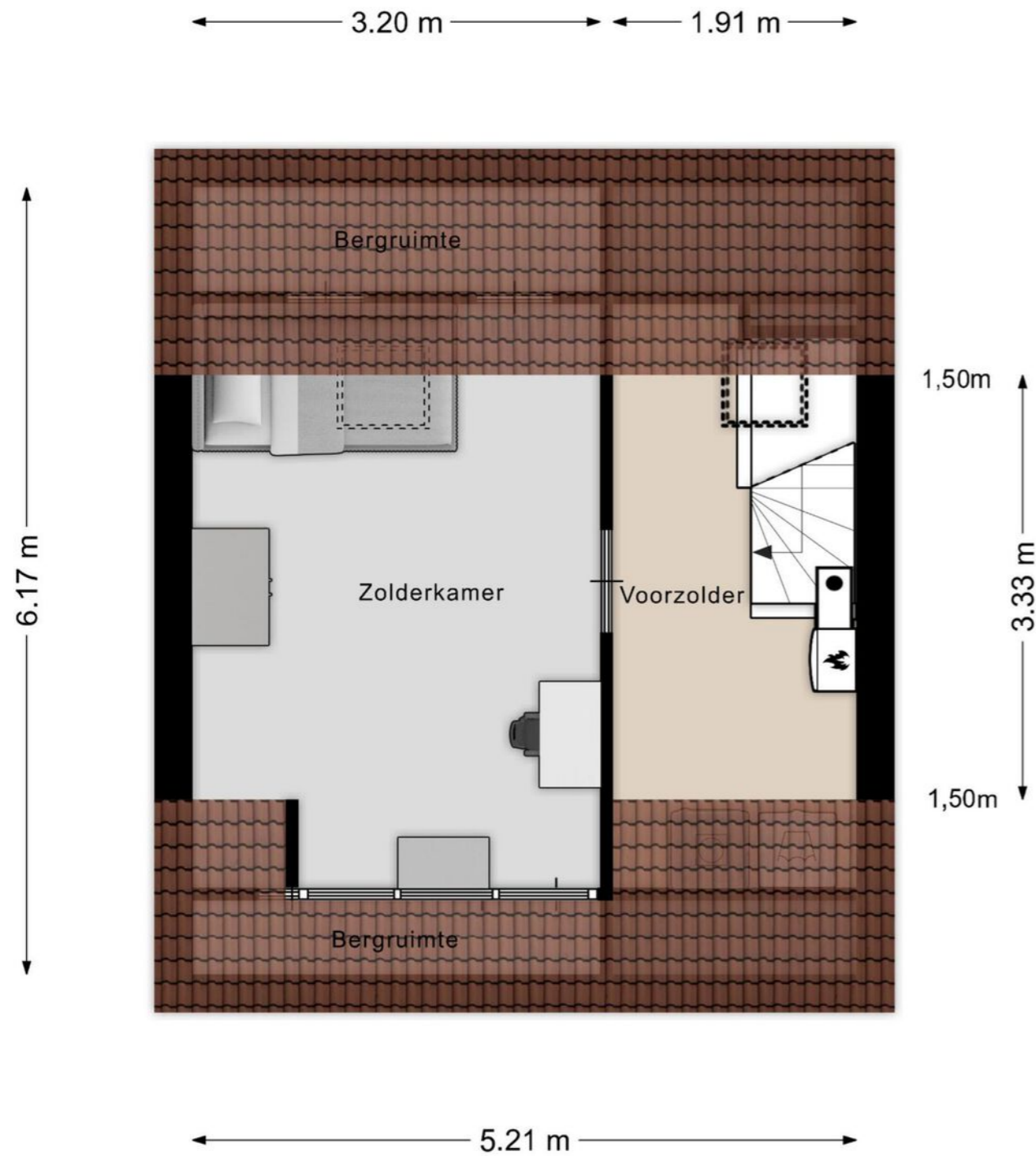
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



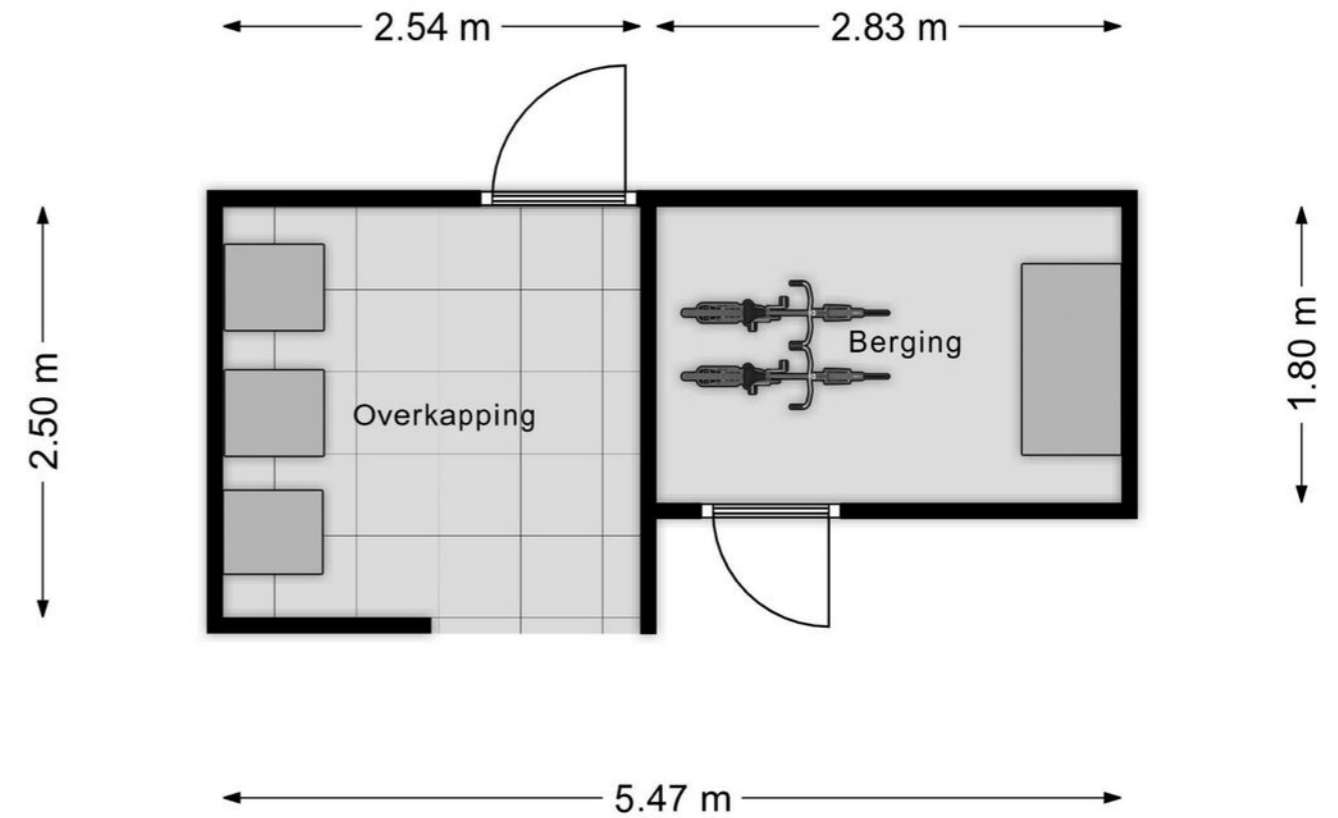
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2e VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING & OVERKAPPING



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 B.V.

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