



## BARRIERWEG 208, EINDHOVEN

**Vraagprijs: € 359.000,- k.k.**

Bouwjaar: 1931

Inhoud: ca. 389 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: ca. 105 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 150 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg

Makelaar: Eric van Woerkum



## **BARRIERWEG 208 EINDHOVEN**

**Een karakteristieke en sfeervolle, monumentale jaren '30-woning met een doorzonkamer, dichte keuken, bijkeuken, inpandig bereikbare berging, 3 slaapkamers, een badkamer en een ruime open zolderetage annex 4e slaapkamer met dakkapel, alsmede een nette, ca. 15 meter diepe achtertuin.**

Het betreft hier een gemeentelijk monument, die nog wel deels gerenoveerd en/of gemoderniseerd dient te worden en waarvan enkel de vanaf de openbare weg zichtbare delen monumentaal beschermd zijn, waarvoor subsidie kan worden aangevraagd bij de gemeente.

E.e.a. is gelegen op een gunstige woonlocatie in stadsdeel Woensel-Zuid (wijk 'Barrier'), op korte afstand van Strijp-S, het centrum, diverse horeca- en winkelvoorzieningen, het openbaar vervoer, kinderopvang en scholen en de belangrijke uitvalswegen.



### INDELING BEGANE GROND:

Via de middels een houten luifelkje overdekte entree betreedt u de hal van deze woning.

In deze verwarmde hal, die is afgewerkt met een parketvloer (over de bestaande tegelvloer) met een droogloopmat, gestucte wanden en een stucwerk plafond, bevindt zich de meterkast (met 4 groepen, een aparte kookgroep en een 'slimme' elektra- en gasmeter met een nieuwe gasleiding), de bekleedde trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte.

Onder de trapopgang bevindt zich een praktische kelderkast met een lichtpunt, legplanken en de watermeter.

De omstreeks 2017 gerenoveerde toiletruimte, met een tegelvloer en rondom gedeeltelijk betegelde wanden, is voorzien van een wandcloset.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de gezellige doorzon-woonkamer (van ± 24 m2) met grote raampartijen (met HR++ glas, uit 2001), welke zorgen voor veel daglichttoetreding en een deur (met eveneens HR++ glas, uit 2009) naar de achtertuin. Deze woonkamer is afgewerkt met een parketvloer (over de bestaande houten vloer), gestucte wanden en een stucwerk plafond met ornamenten en is voorzien van travertin vensterbanken en de glasvezelaansluiting.





### INDELING BEGANE GROND (vervolg):

De dichte keuken (van  $\pm 6$  m<sup>2</sup>) is eveneens vanuit de hal bereikbaar en afgewerkt met een geblokte tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden en een stucwerk plafond.

In deze keuken bevindt zich een (enigszins beschadigde) rechte keukeninstallatie (uit 2005) met onder- en bovenkasten en laden met MDF paneelfronten, RVS halogeen spots, een granieten aanrechtblad met een betegelde spoelbak met mengkraan en een inductiekookplaat, alsmede een schouw met een defecte afzuigkap en een eveneens defecte, ingebouwde combimagnetron/oven.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de halfsteens aangebouwde bijkeuken (van  $\pm 5$  m<sup>2</sup>), welke is voorzien van met hout en gipsplaten afgewerkte wanden, een tegelvloer, een met hout afgewerkt plafond met een kunststof lichtkoepel in het platte dak en een (te renoveren) houten raamkozijn en deur (met enkel glas) naar de achtertuin. In deze bijkeuken bevinden zich de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en een deur naar de aanpandige berging.

De berging (van  $\pm 5$  m<sup>2</sup>) is eveneens halfsteens opgemetseld en voorzien van een houten plat dak, een betonvloer, een stalen kozijntje met 3 raampjes met enkel glas (waarvan er één ontbreekt) en elektra.





### INDELING 1e VERDIEPING:

De overloop op deze verdieping, met zeil op de vloer, gestucte wanden en een eveneens gestuct houten plafond, geeft toegang tot de badkamer en de 3 slaapkamers op deze verdieping, alsmede tot de trapopgang (achter een deur) naar de 2e verdieping.

De badkamer (van  $\pm 3$  m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning, met een hardhouten kozijn met draairaam met dubbel glas (uit 2001), t.b.v. de daglichttoetreding en ventilatie, is volledig betegeld en voorzien van een kunststof ligbad met een handdouche en mengkraan, een vaste wastafel met mengkraan, glazen planchet en een spiegel, alsmede een designradiator. Aan de overloopzijde is deze badkamer voorzien van een raam en deur met gefigureerd glas.

De 3 slaapkamers (van resp.  $\pm 6$ , 8 en 13 m<sup>2</sup>) zijn allen eveneens voorzien van hardhouten buitenkozijnen met ramen met dubbel glas (uit 2001), alsmede van laminaatvloeren, gestucte wanden en gestucte houten plafonds. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is daarnaast voorzien van een inbouwkast, slaapkamer 2 (aan de voorzijde) heeft een ingebouwde kastruimte onder de trapopgang naar de 2e verdieping en slaapkamer 3 een (paneel)schuifdeur met gefigureerd glas vanaf de overloop.



#### INDELING 2e VERDIEPING:

Via de bekleedde trapopgang achter de deur op de overloop van de 1e verdieping bereikt u de sfeervolle, open zolderetage annex 4e slaapkamer van deze woning, welke is voorzien van een (in 2021) na-geïsoleerd dak met een houten Velux dakraam aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde met een kunststof kozijn met 2 draai-/kiepramen en een vast raam met HR++ glas (eveneens uit 2021).

Deze etage is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en gestucte wanden en voorzien van 2 radiatoren, elektra en afgeschotterde bergruimte onder de kaphelling aan de achterzijde.

Daarnaast bevindt zich hier een vaste kast-/bergruimte met daarin de opstelling van de C.V.-combi ketel (Vaillant hrSOLIDE plus VHR; bouwjaar: eind 2011).

#### TUIN:

De voortuin van deze woning is aangelegd met grind en betontegels, een ijzeren hekwerk aan de voorzijde en enerzijds en coniferen haag en anderzijds en beuken haagje tussen deze voortuin en die van de burens.

De nette, opnieuw aangelegde achtertuin is op het diepste punt ruim 15 meter lang en gesitueerd op het noordwesten. Deze tuin is geheel omsloten middels geïmpregneerd houten schuttingen met een afsluitbare poort van en naar het afgesloten achterpad en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grotendeels sierbestrating en kunstgras.

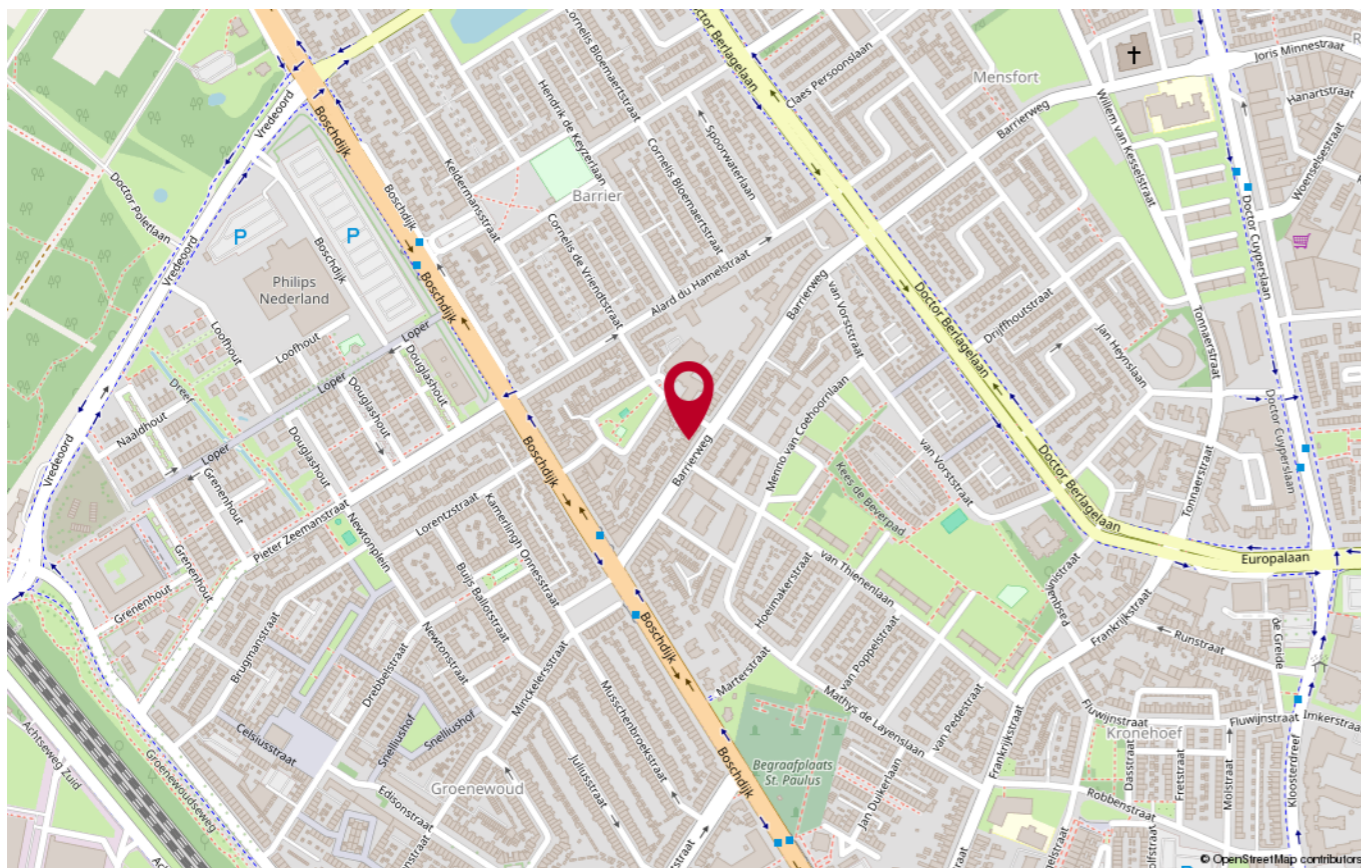
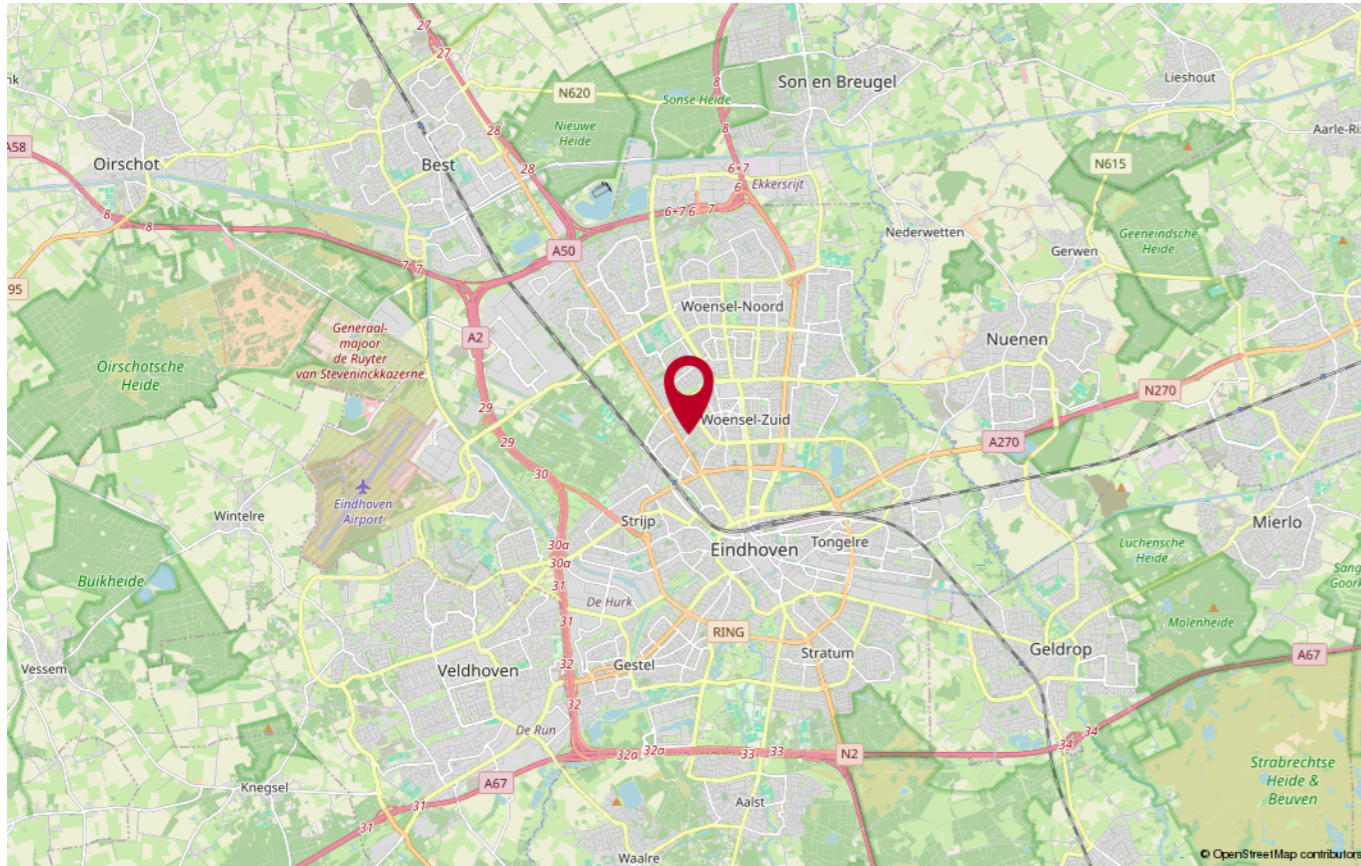




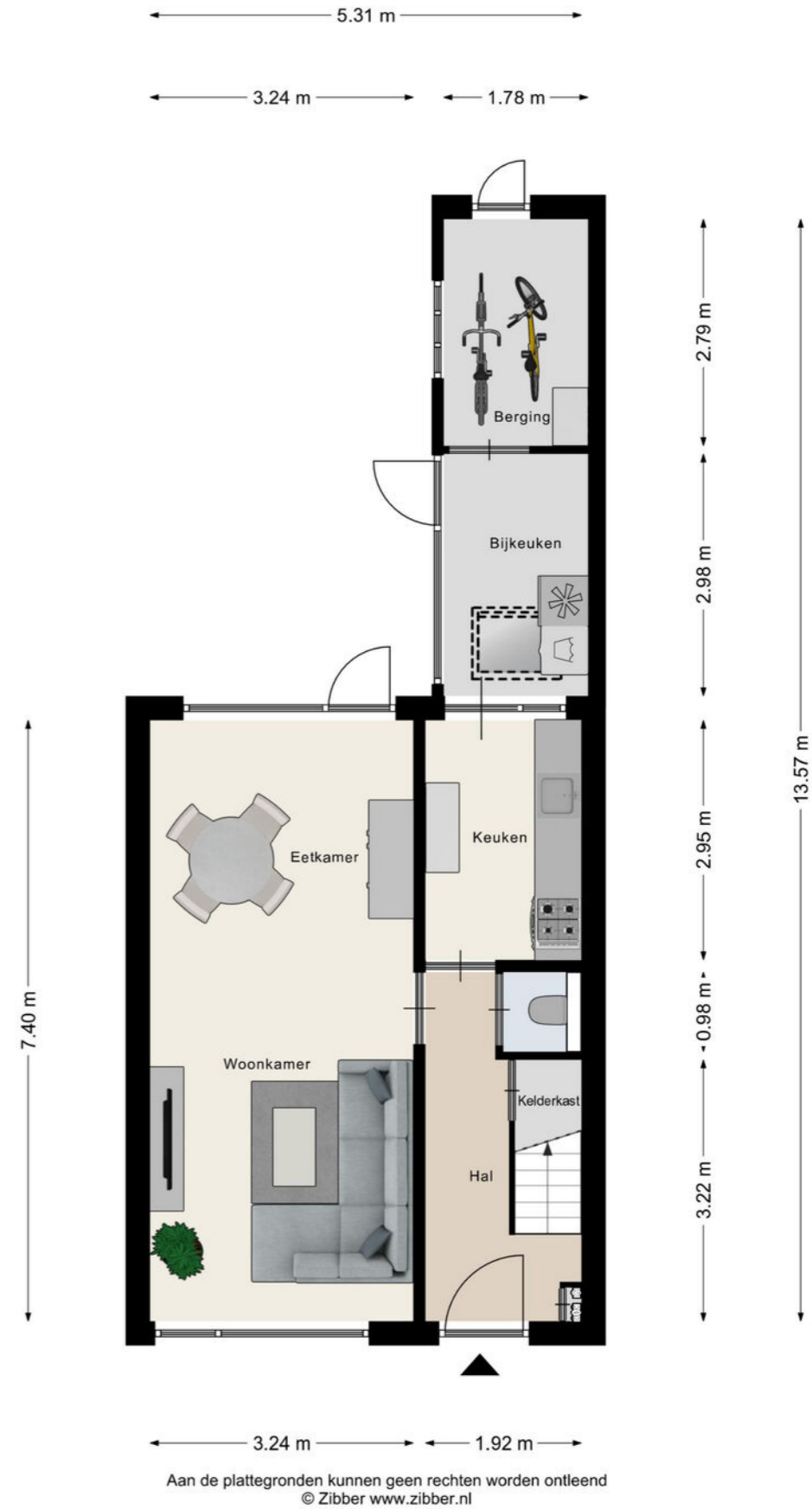
### ALGEMEEN:

- De hoofdwoning is voorzien van een in 2021 na-geïsoleerd dak met een dakkapel met een kunststof kozijn met draai-/kiepramen aan de achterzijde.
- Grotendeels dubbele beglazing (m.u.v. de voordeur, bijkeuken en berging), met HR++ isolerende beglazing in de woonkamer en dakkapel.
- Energielabel D.
- Deze woning is voorzien van een houten woonkamer- en verdiepingsvloeren.
- De woning heeft nog diverse uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde.
- Koper dient wel rekening te houden met nog enige opknap- en moderniseringskosten.
- De voorzijde van de woning is monumentaal beschermd, waarvoor de gemeente een subsidieregeling heeft indien deze wordt opgeknapt.
- Deze woning is gunstig gelegen t.o.v. allerlei belangrijke voorzieningen.
- Strijp-S is op loopafstand gelegen en het centrum en winkelcentrum Woensel bevinden zich op korte fietsafstand.
- Binnen een paar autominuten zit u op het snelwegennet naar alle windstreken.

## LOCATIE OP DE KAART

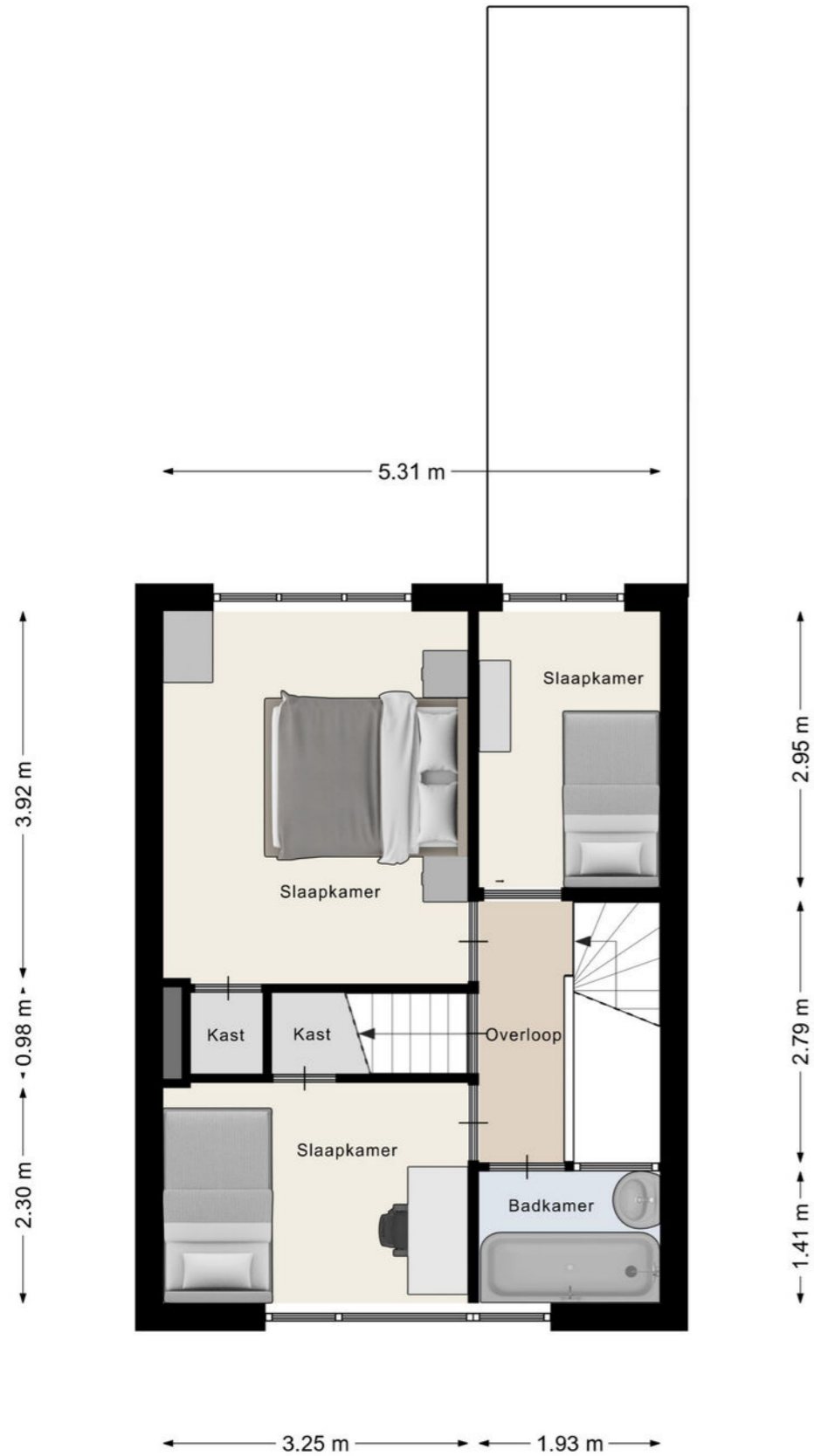


## PLATTEGROND BEGANE GROND



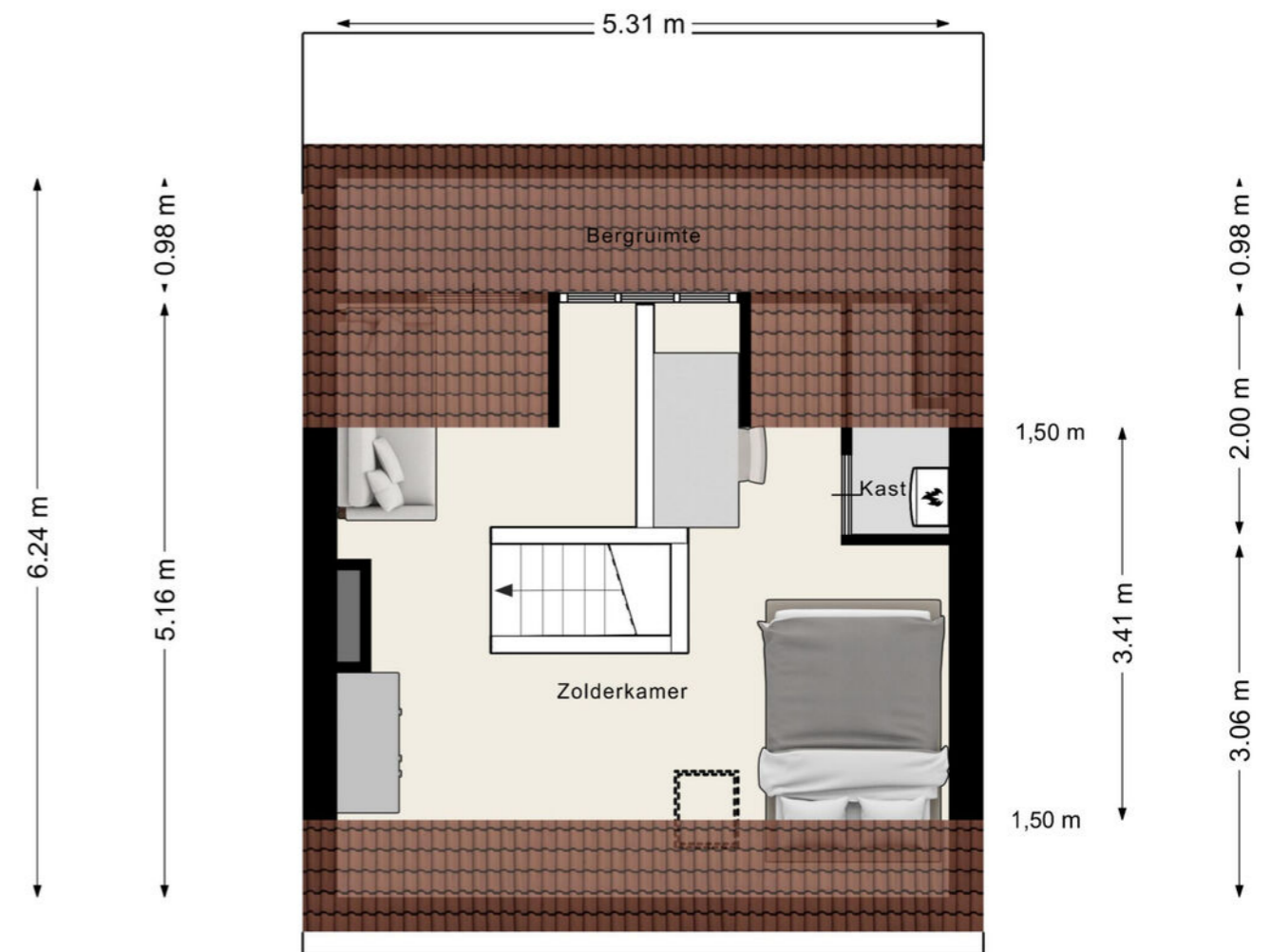


## PLATTEGROND 1e VERDIEPING



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



### 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](http://wieisdebestemakelaar.nl)



**FOCUS**  
makelaars

### ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60  
5652 AL Eindhoven  
T: 040-2180078  
E: [eindhoven@erafocus.nl](mailto:eindhoven@erafocus.nl)  
I: [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)