



## LANDGRAAF 42, EINDHOVEN

### Vraagprijs:

**Op aanvraag**

Bouwjaar:

2017

Woonoppervlakte:

ca. 99 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:

118 m<sup>2</sup>

Aanvaarding:

in overleg

Makelaar:

Eric van Woerkum



### EEN JONGE, EIGENTIJDSE TUSSENWONING

Een jonge en eigentijdse, 2-laags tussenwoning, met een kleine voortuin en een ca. 8.50 m. diepe, omsloten achtertuin op Noord-Oost, met een vrije achterom en een houten berging, gelegen op een aantrekkelijke en zeer kindvriendelijke woonlocatie aan een rustige straat aan de rand van de wijk "Meerhoven".

Deze woning met energielabel A, is volledig geïsoleerd en gasvrij (stadsverwarming). Daarnaast heeft deze woning o.a. een open keuken aan de voorzijde, een over de volle breedte aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer (van ca. 35 m<sup>2</sup>), 3 slaapkamers en een badkamer.

**Omdat deze woning (vooral nog) niet van binnen geïnspecteerd kan/kon worden, is de hierna volgende indeling en omschrijving slechts indicatief, gebaseerd op de bekende gegevens ten tijde van de eerdere verkoop!**



### INDICATIEVE INDELING:

#### BEGANE GROND:

Via de hardhouten voordeur heeft u toegang tot de hal van deze woning, welke is/was voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming, die is/was doorgelegd over de gehele begane grond.

In deze hal bevinden zich een luik naar de kruipruimte, de meterkast (met daarin eveneens de stadsverwarmingsunit), een gangkast met daarin de aansluiting(en) t.b.v. de wasapparatuur, de toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en de deur naar de woonkamer.

De toiletruimte is/was volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

De over de volle breedte aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer (van ca. 35 m<sup>2</sup>) is voorzien van een grote hardhouten schuifpui naar de achtertuin.

In deze woonkamer bevindt zich een praktische trapkast annex bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, met een vrij uitzicht op de voorgelegen groenstrook. Deze keuken is/was modern ingericht met een hoekopgestelde installatie met diverse inbouwapparatuur, alsmede een nis met een separaat wandmeubel met inbouwapparatuur.

#### VERDIEPING:

Via de overloop met een praktische, ruime gangkast met daarin de unit t.b.v. de mechanische ventilatie, heeft u toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers op deze verdieping.

De badkamer is/was volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming, alsmede een inloopdouche, een ligbad, een 2e wandcloset en een badmeubel met dubbele wastafel.

De 3 slaapkamers zijn alle voorzien van draai-/kiepramen.



## ALGEMEEN & LIGGING

### ALGEMEEN:

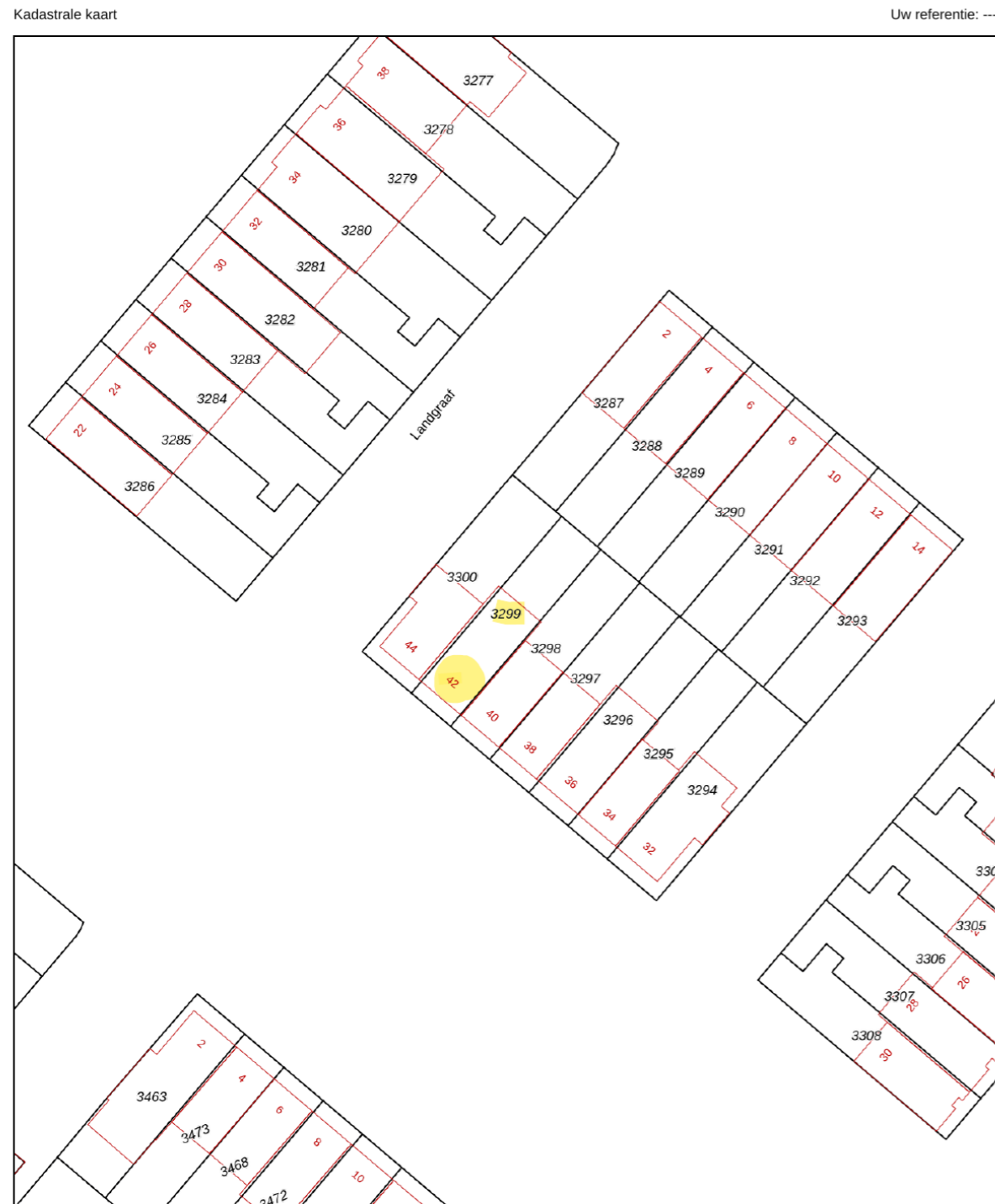
- De woning is volledig geïsoleerd.
- HR++ isolerende beglazing in de hardhouten buitenkozijnen, -(draai-/kiep)ramen en -deuren.
- Energielabel A.
- Aangesloten op de stadsverwarming en geen gasaansluiting aanwezig.
- Het platte dak is uitermate geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen.
- Vooralnog is een bezichtiging van deze woning niet mogelijk!
- De vermelde afmetingen en omschrijving van deze woning zijn gebaseerd op aannames o.b.v. de beschikbare informatie omtrent de eerdere verkoop van deze woning en vergelijkbare woningen in de omgeving.

### LIGGING:

De woning is vrij gelegen aan een gemeentelijke groenvoorziening aan de voorzijde, heeft voldoende openbare parkeergelegenheid aan de zijkant en is gunstig gesitueerd t.o.v. alle voorzieningen. Zo ligt de bushalte naar het centrum van Eindhoven en Eindhoven Airport om de hoek en bevinden zich het winkelcentrum en landschapspark Meerhoven, het gezondheidscentrum, de basisschool en kinderopvang, alsmede diverse sportvoorzieningen eveneens op korte afstand. Daarnaast zit u binnen 1 minuut op de oprit naar de belangrijke uitvalswegen (A2, A50, A58, A67 en A270) en zijn het City Centrum in Veldhoven, Strijp-S, het centrum van Eindhoven en de N.S.-Stations allen op fietsafstand gelegen.



# KADASTRALE KAART

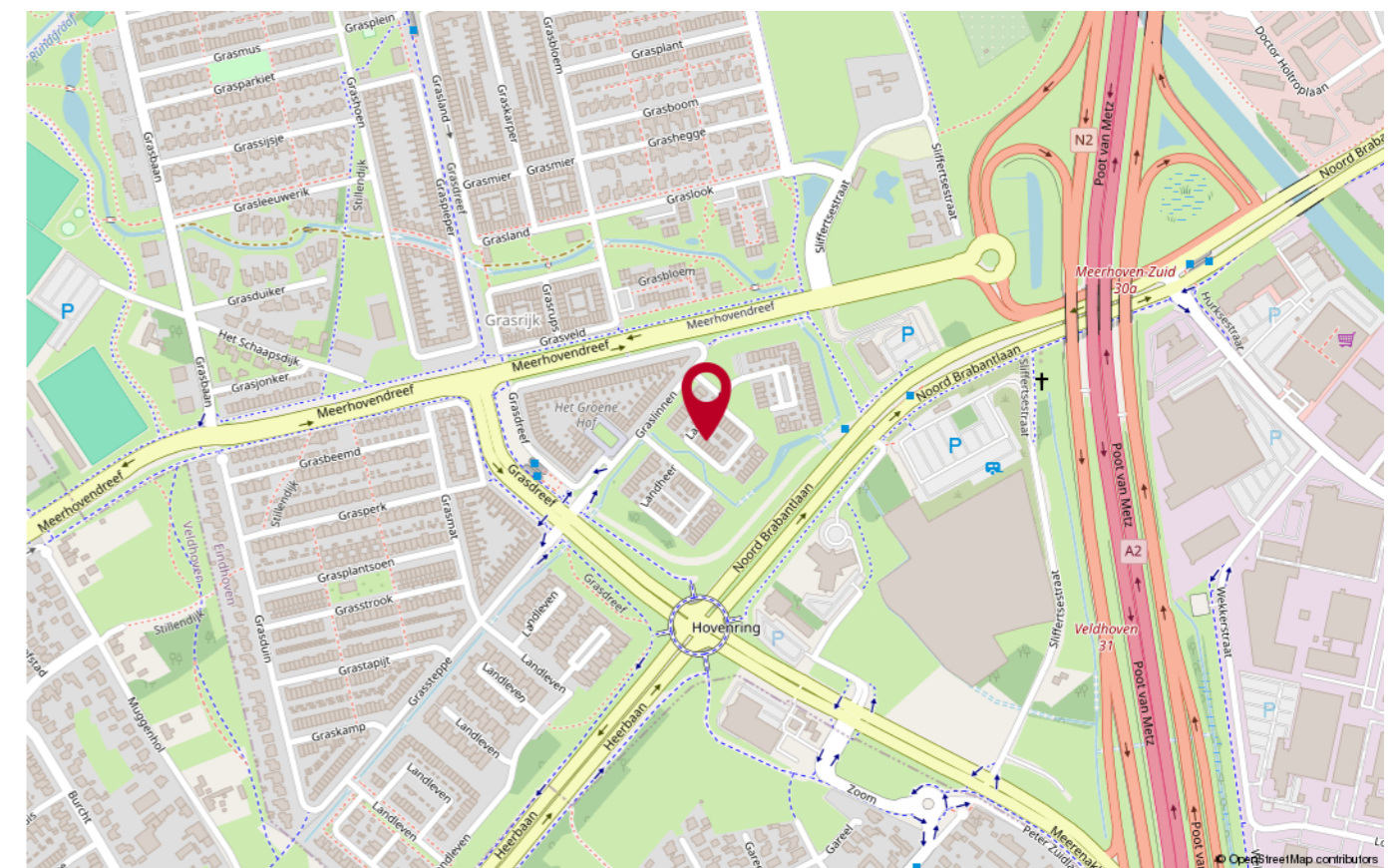
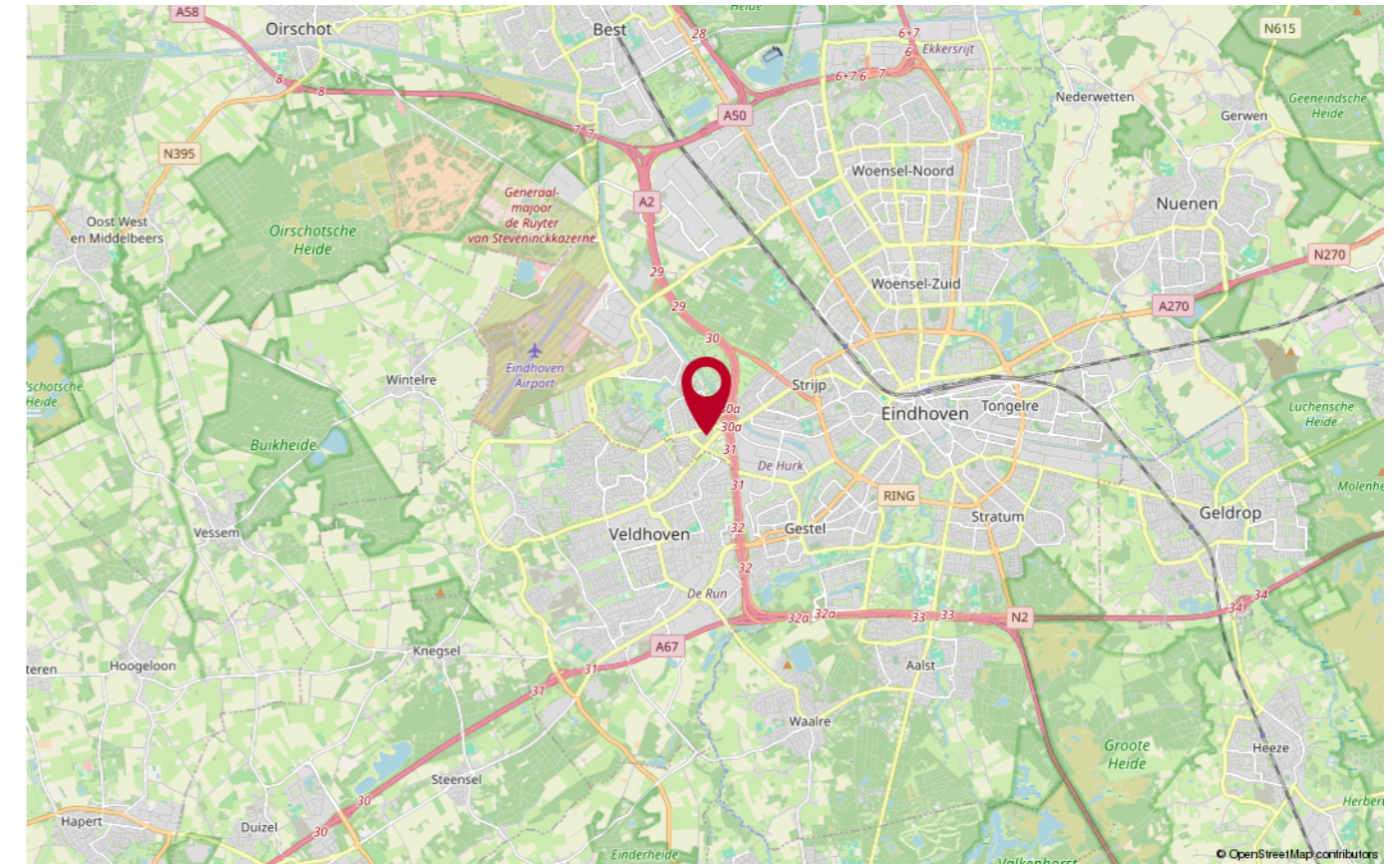


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Strijp</p> <p>Sectie: G</p> <p>Perceel: 3299</p>	
---	--	---	--

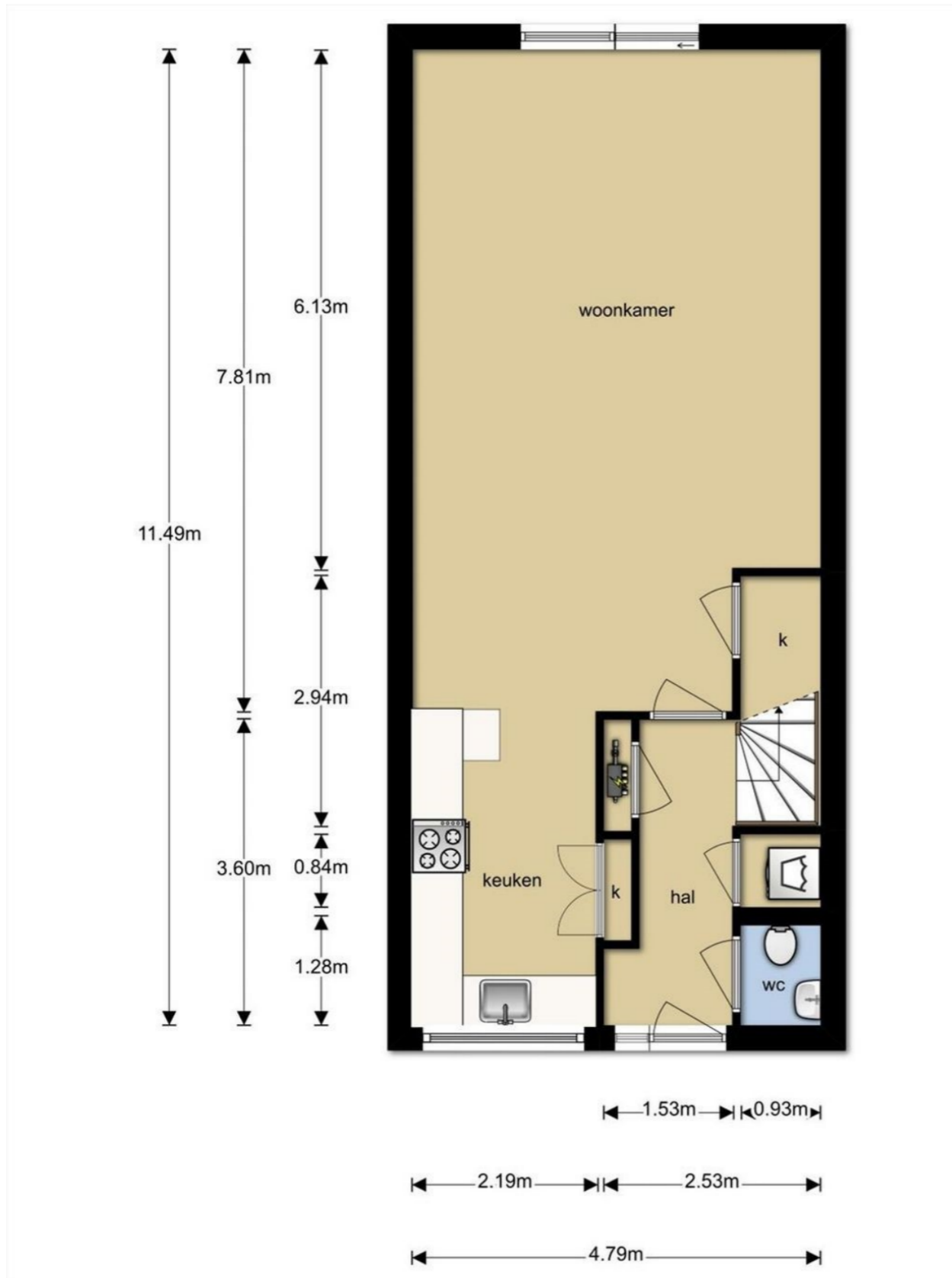
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

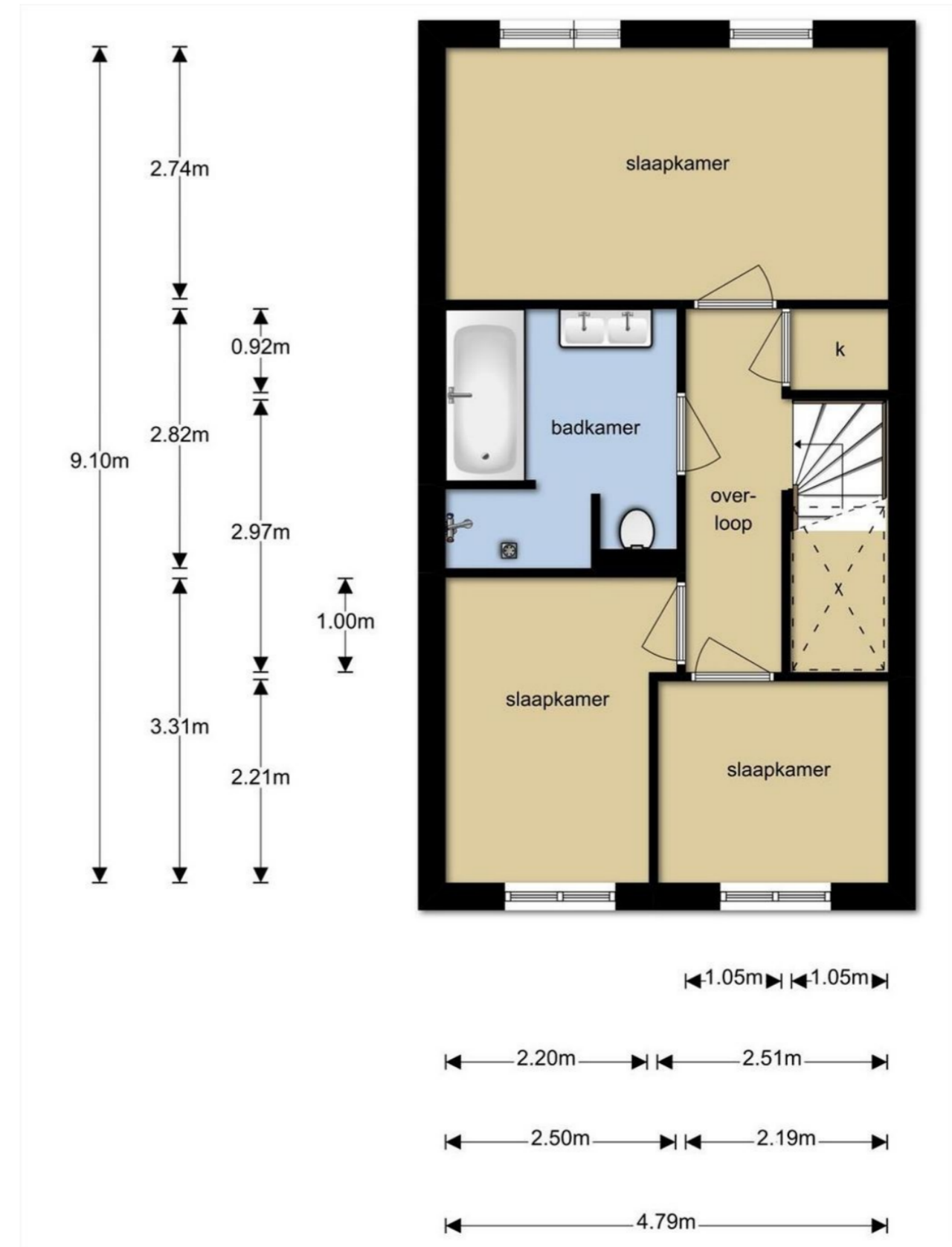
# LOCATIE OP DE KAART



### INDICATIEVE PLATTEGROND BEGANE GROND



### INDICATIEVE PLATTEGROND VERDIEPING





### 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  
[weisdebestemakelaar.nl](http://weisdebestemakelaar.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)