



STERRENLAAN 146, VELDHOVEN

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Bouwjaar: 1971; later gemoderniseerd en verduurzaamd

Inhoud: ca. 580 m³

Woonoppervlakte: ca. 151 m²

Perceeloppervlakte 258 m²

Aanvaarding: in overleg

Makelaar: Eric van Woerkum



EEN SUBLIEM AFGEWERKTE TWEEKAPPER

Op een aantrekkelijke en centrale woonlocatie gelegen, ruime en compleet gemoderniseerde, tot in de puntjes afgewerkte en keurig verzorgde, sfeervolle twee-onder-één-kapwoning met een aangebouwde serre en vrijstaande garage met een flinke inrit en een zonnige, keurig opnieuw aangelegde achtertuin op West/Zuid-West, met een vrije achterom.

Deze energiezuinige woning (energielabel B) is nagenoeg volledig (na)geïsoleerd en voorzien van een 10-tal zonnepanelen t.b.v. de elektriciteitsopwekking. Daarnaast is de woning zeer functioneel ingedeeld, met een ruime woonkamer, een moderne keuken, de aangebouwde serre, 5 slaapkamers en een kleedruimte en een separaat toilet en een luxe badkamer met een dakterras op de 1e verdieping.



INDELING BEGANE GROND

Via de entree met een kunststof voordeur en een buitenlamp met schemersensor betreedt u de ruime hal van deze woning, welke is voorzien van een fraaie 'houtlook' tegelvloer (welke incl. vloerverwarming is doorgelegd in toilet en woonkamer) en glad gestuukte wanden en plafond.

In deze hal bevinden zich de put met de watermeter, een garderobeboek, de toiletruimte, de deuren naar de woonkamer en keuken en de gerenoveerde trapopgang naar de verdieping met stalen leuningen, met daaronder een praktische, verdiepte kelderkast welke volledig is betegeld en is voorzien van een lichtpunt, legplanken, de in 2021 nieuw geplaatste groepenkast en de 'slimme' gas- en elektrameters.

De keurige toiletruimte, met een verlaagd plafond en een raampje in de zijgevel, is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een design fonteintje.

De royale en sfeervolle, L-vormige woonkamer (van ± 39 m²) heeft veel daglichttoetreding en uitzicht vanwege de grote raampartijen met brede vensterbanken en radiatorafwerkingen in de voor- en zijgevel.

Deze woonkamer is naast de voormelde 'houtlook' tegelvloer met vloerverwarming eveneens afgewerkt met gestuukte wanden en een stucwerk plafond met gestuukte lijsten en voorzien van een fraaie marmeren schouw met een inzet houtkachel (met mogelijkheid voor een gashaard).

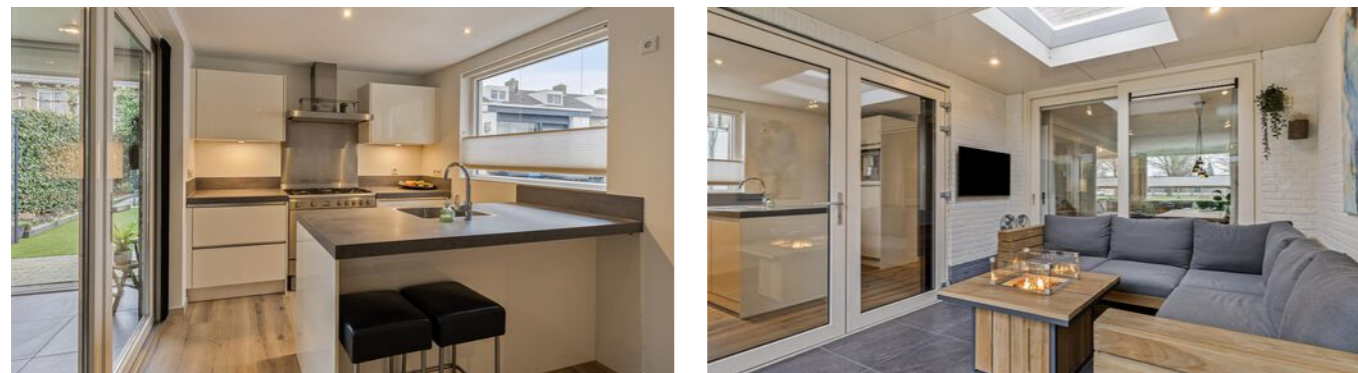
Aan de achterzijde bevindt zich een kunststof schuifpui, welke toegang geeft tot de aangebouwde serre.



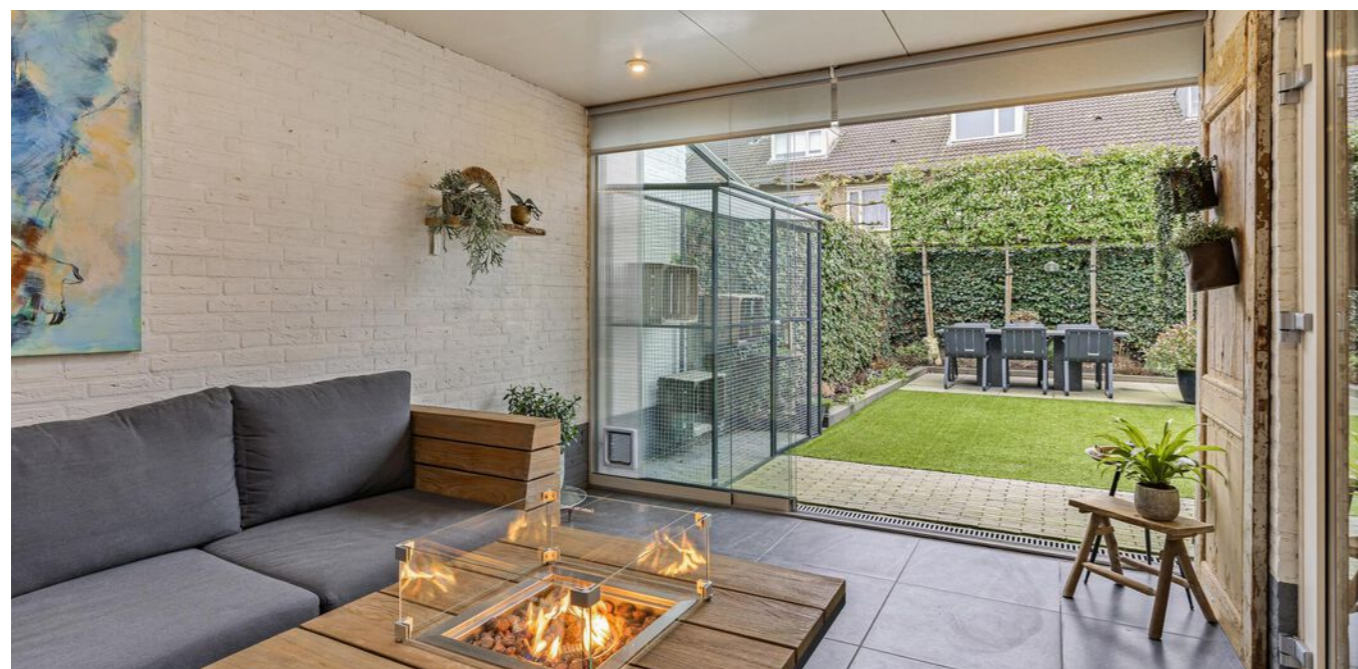


INDELING BEGANE GROND (vervolg)

De ruime, uitgebouwde keuken aan de achterzijde is voorzien van een 'houtlook' PVC-vloer met vloerverwarming, ook afgewerkt met gestuukte wanden en voorzien van een eveneens gestuukt, verlaagd plafond met halogeen inbouwspots en een kunststof zijgevelraam.



In deze keuken bevindt zich een moderne inrichting in 3 delen, bestaande uit een recht keukenblok met 4 laden (met een binnenlade voor bestek), 2 bovenkasten en een 'SMEG' fornuis met een 5-pits gaskookplaat, een oven, een RVS achterwand en een brede RVS afzuigkap, in het midden een spoeiland met barretje, welke is voorzien van 2 onderkasten, een brede RVS spoelbak met éénhendelmengkraan en een in 2022 nieuw ingebouwde vaatwasser en een apparatenwand met een ingebouwde koelkast, vriezer, koffiemachine en combimagnetron/oven. Het keukenblok en het spoeiland zijn recentelijk voorzien van nieuwe 'betonlook' werkbladen en in deze keuken bevinden zich tevens een designradiator en een 2-delige kunststof pui met deur naar de aangebouwde serre.



De gezellige serre annex loungeruimte (van 13 m²), welke zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken toegankelijk is, is voorzien van elektra, een plafond met inbouwspots en een lichtkoepel, wit getexte schoon metselwerk wanden en een tegelvloer, alsmede een 3-delige hardglazen schuifwand naar de achtertuin, met een elektrisch, op afstand bedienbaar rolluik.



INDELING 1e VERDIEPING

Via de lichte overloop, vanwege het grote kunststof zijgevelraam, met de gerenoveerde open vaste trap met stalen leuningen naar de 2e verdieping, heeft u toegang tot de toiletruimte, de 3 slaapkamers en de badkamer op deze verdieping. Deze overloop is afgewerkt met een keurige laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond.

De separate toiletruimte, met eveneens een raampje in de zijgevel, een betegelde vloer en deels betegelde en deels met glasvliesbehang afgewerkte wanden, is voorzien van een wandcloset.

De 3 slaapkamers (van resp. ± 7 , 14 en 16 m²) zijn allen voorzien van kunststof kozijnen met inzethorren en elektrische, op afstand bedienbare rolluiken, laminaatvloeren en met glasvliesbehang afgewerkte wanden.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot de ('en suite') badkamer en slaapkamer 3 is voorzien van een klein balkon met een ijzeren hekwerk aan de voorzijde. Daarnaast bevinden er zich aansluitmogelijkheden voor een wastafel in slaapkamer 2 en 3 en in slaapkamer 3 (die nu in gebruik is als praktijkruimte) is één wand afgewerkt met een houten paneel.

De luxe, volledig betegelde badkamer is ingericht met een kunststof whirlpool met een design-handdouches met thermostaatkraan, een inloopdouches met hardglazen wanden, een hand- en regendouches met thermostaatkraan en een RVS douchegootje, een wastafelmeubel met dubbele wastafel met éénehdelmengkranen en een dubbele onderkast en een bovenkast met 3 spiegeldeuren, stopcontacten en verlichting, alsmede een designradiator en een ingebouwde badkamerventilator.

Vanuit deze badkamer is het dakterras (van ± 11 m²) aan de achterzijde te bereiken, welke is voorzien van composiet vlinderplanken en een stalen hekwerk met bamboematten voor de privacy rondom.



INDELING 2e VERDIEPING

Via de gerenoveerde open vaste trap, met een kunststof kozijn in de zijgevel, bereikt u de royale voorzolder op deze verdieping, welke toegang biedt tot de kleedruimte en de 2 extra slaapkamers op deze verdieping.

Deze voorzolder is afgewerkt met een PVC vloer en gestuukte wanden en plafond en is voorzien van een werkblok met een wastafel met een ééndelingskraan in een houten blad, een gedeeltelijk betegelde achterwand met een spiegel en lichtpunt, een onderkast en opstelplaats met aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Hier is tevens de H.R. combiketel ('Remeha Avanta' uit november 2020) en een 'Daikin' airco-unit (van oktober 2021) gesitueerd en aan de achterzijde bevindt zich bergruimte met een schuifwand onder de kaphelling.

De praktische inloopkleedruimte aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer, kledingrekken en enkele wandplanken. Onder de kaphelling bevindt zich ook hier een bergruimte met 2 schuifpanelen.

De 2 ruime, extra slaapkamers op deze verdieping zijn middels een houten loftdeur met elkaar verbonden en beide voorzien van een dakkapel met brede vensterbanken en kunststof kozijnen met inzethorren en handmatig bedienbare rolluiken. Daarnaast zijn beide kamers afgewerkt met laminaatvloeren en gestuukte wanden en plafonds.





TUINEN & GARAGE

De voortuin is verzorgd aangelegd met taxushaagjes, diverse plantenborders, klinker-/sierbestrating en betontegels en naast de woning bevindt zich een lange (gezamenlijk met de burens) bestratte oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst 4 auto's op eigen terrein, welke toegang geeft tot de garage en de achtertuin.

De ruime en vrijstaande, halfsteens garage (van $\pm 3.00 \times 6.50$ m.) is voorzien van een plat dak met een brede kunststof lichtkoepel, een dubbele kunststof/aluminium deur aan de voorzijde, een betonvloer met tapijttegels en een houten loopdeur in de zijgevel naar/vanaf de achtertuin.

In deze garage, welke eveneens is voorzien van elektra en TL verlichting, bevinden zich enkele legplanken en een werkbank.

De achtertuin is gelegen op het zonnige westen/zuidwesten, geheel omsloten middels grotendeels houten schuttingen met klimop en voorzien van een eigen, vrije achterom middels een afsluitbare poort tussen de keuken en garage.

Deze verzorgde en sfeervolle tuin is in 2021 opnieuw aangelegd, met klinker-/sierbestrating en kustgras, plantenborders, tuinverlichting, een betegeld terras achterin en bladhoudende leibomen aan de achterzijde t.b.v. de privacy.

Tegen de achtergevel van de woning bevindt zich een elektrische, op afstand bedienbare zonneluifel en tegen de zijgevel van de garage bevinden zich naast een lichtpunt een bankje met plantenbakken, een containerkast en een houtopslaghek t.b.v. het openhaardhout.



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, wandcontactdozen 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.

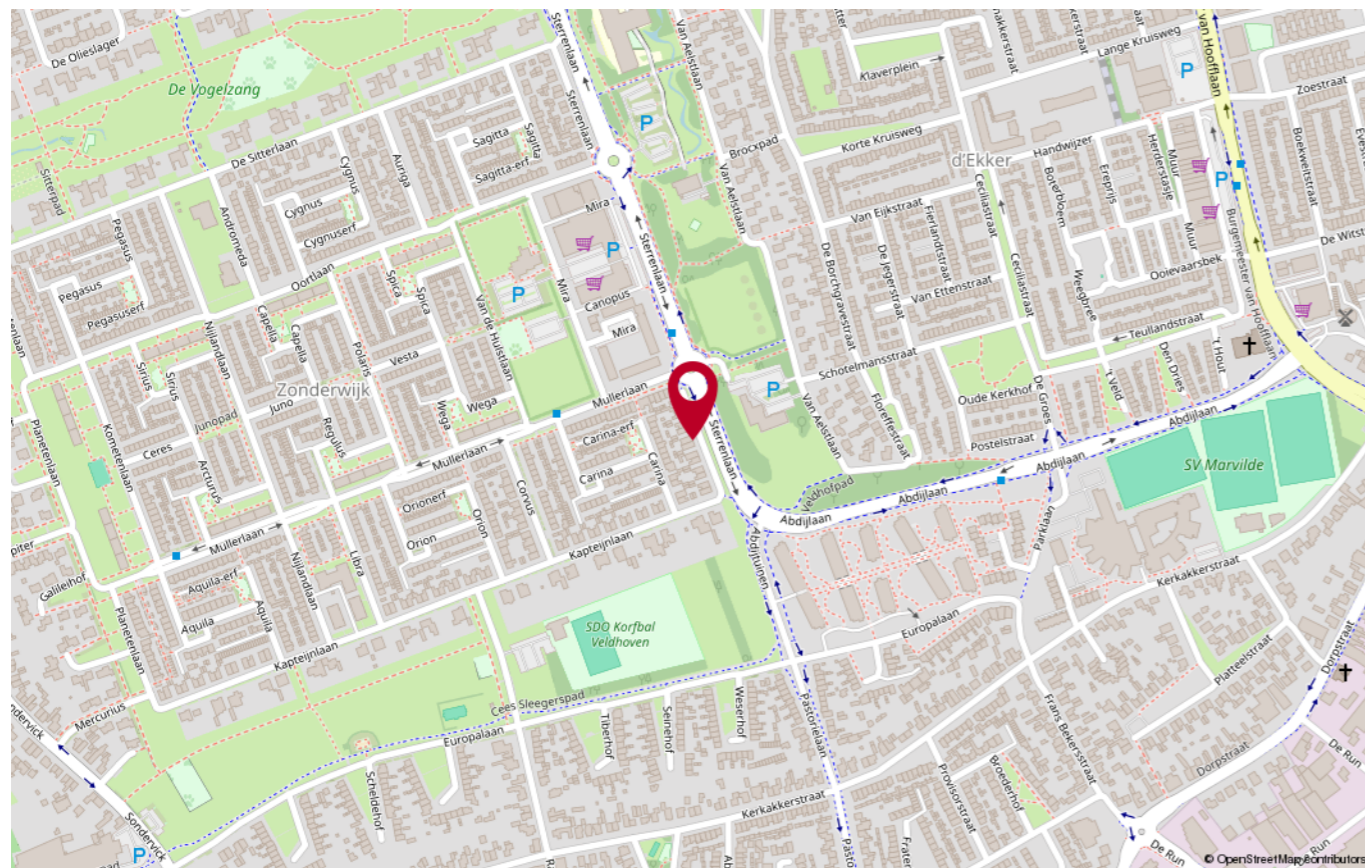
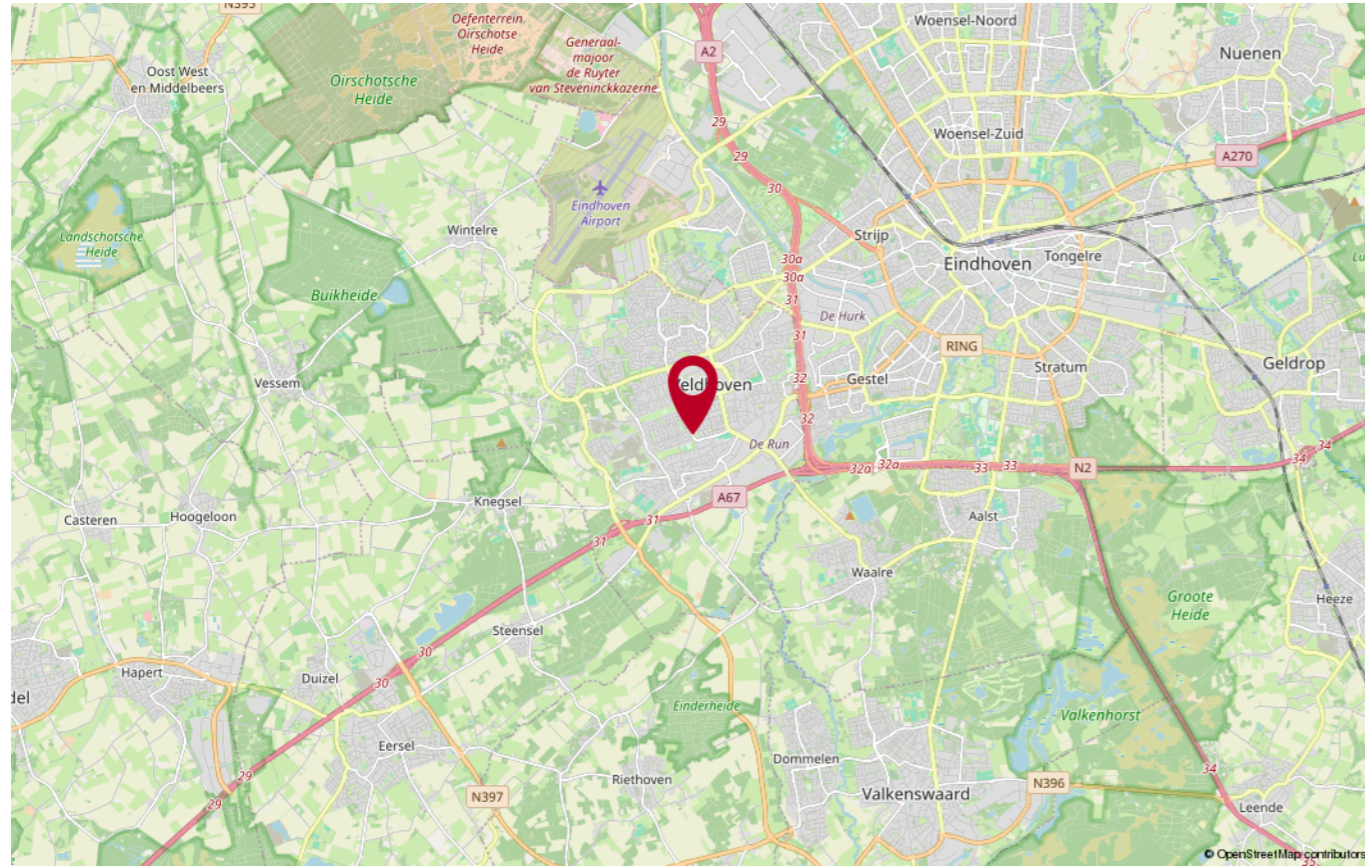


ALGEMEEN & LIGGING

- Deze woning is voorzien van dak- en vloerisolatie, alsmede in november 2021 nageïsoleerde gevels.
- De buitenkozijnen, -(draai-/kiep)ramen en -deuren zijn uitgevoerd in kunststof (m.u.v. de houten ramen in de toiletten en voorgevel woonkamer) en m.u.v. de toiletruimtes geheel voorzien van HR++ isolerende beglazing.
- Alle ramen en deuren in de slaapkamers en badkamer, alsmede de serre zijn voorzien van in 2021 geplaatste rolluiken, waarvan die op de 1e verdieping en van de serre elektrisch en op afstand bedienbaar.
- In 2021 is de dakbedekking van de keuken vervangen en opnieuw geïsoleerd en is het dak van de garage eveneens opnieuw gedekt en voorzien van een nieuwe lichtkoepel.
- De 10 zonnepanelen met hun eigen micro-omvormers zijn in 2021 geïnstalleerd.
- In 2021 is tevens een nieuwe groepenkast met een 3-fase-aansluiting geplaatst.
- De houthaard in de woonkamer is in 2022 professioneel geplaatst en voorzien van het EcoDesign keurmerk.
- Op de gevelisolatie, zonnepanelen, de in 2021 geplaatste kunststof kozijnen en de airco zit nog garantie. Daarnaast wordt deze woning aangeboden met ERA Garantie (zie hiernaast).

E.e.a. is gelegen aan een rustige, doodlopende en dus verkeersarme ventweg met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en voor de deur, aan de rand van de wijk 'Zonderwijk', met een vrij uitzicht aan de voorzijde en op korte afstand van o.a. supermarkten, scholen, kinderopvang, diverse sportvoorzieningen en de dorpskern van Oud-Veldhoven en het City Centrum met al hun voorzieningen. Daarnaast bevindt er zich een bushalte op loopafstand en zijn het bedrijventerrein 'De Run' (met o.a. ASML en het MMC) en de belangrijke uitvalswegen (A2/A67/N2) binnen enkele autominuten te bereiken.

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



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars B.V.

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