



GREVENMACHERHOF 19, EINDHOVEN

Vraagprijs € 575.000k.k. met garage

Bouwjaar 1970

Inhoud 526 m³

Woonoppervlakte 149 m² (€ 3.859,-/m²)

Perceeloppervlakte 243 m²

Aanvaarding in overleg

Makelaar Bas Simons



Nieuw in de verkoop bij ERA Focus makelaars, sfeervolle en ruime bungalow met grote garage gelegen op loopafstand van Winkelcentrum Woensel, Catharina Ziekenhuis , Henri Dunantpark met de Speelpark de Splinter. Deze prachtige bungalow aan een verkeersvrij hofje 'de Grevenmacherhof' in de wijk 't Hool' biedt alles wat u zoekt: gelijkvloers wonen, ruimte, rust en comfort! Gebouwd in 1970 en met een woonoppervlak van maar liefst 149 m², is deze gelijkvloerse woning ideaal voor elke doelgroep (ook toegankelijk voor minder validen)! De woning beschikt over een ruime garage, twee badkamers, eetkamer, zitkamer, tuinwoonkamer (serre), keuken, grote hal, twee slaapkamers, waarbij de oorspronkelijke indeling vier slaapkamers omvatte (dit maakt het eenvoudig om de woning naar wens aan te passen als u meer kamers moet hebben). De privacy biedende tuin op het zuiden en in Oosterse sfeer vooral zowel in de lente, zomer en herfst prachtig in bloei staat met sierplanten en vijver, is een heerlijke plek om in te ontspannen.



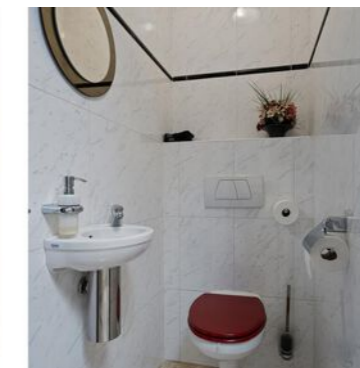
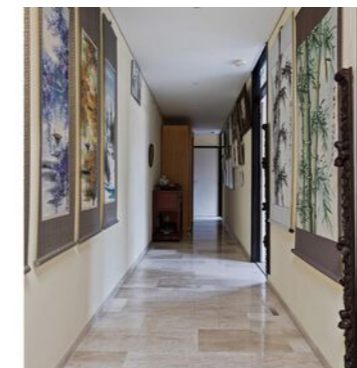
LIGGING EN OMGEVING

Deze woning ligt op een rustige hoek in de Grevenmacherhof : een prettige, sociale wijk zonder hinderlijk verkeer of geparkeerde auto's in het uitzicht. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd voor wie daar behoefte aan heeft.

Het winkelcentrum Woensel, met een breed scala aan winkels en horecagelegenheden, bevindt zich op loopafstand. Er zijn plannen voor doorontwikkeling met meer groen. Ook het stadscentrum van Eindhoven is gemakkelijk per fiets bereikbaar, met een ruim aanbod aan winkels, restaurants en culturele bezienswaardigheden.

Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en bushaltes en snelbus naar vliegveld zijn binnen handbereik. Het dichtstbijzijnde treinstation is in 10-15 minuten fietsen te bereiken en biedt uitstekende verbindingen naar andere delen van Nederland. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde uitvalsweg op slechts 4 minuten rijden, wat de bereikbaarheid van deze woning optimaal maakt.





INDELING

Bij binnenkomst via de voordeur betreedt u de verzorgde entree met meterkast (vernieuwd) en toegang tot de woonkamer en keuken.

De keuken die in 2000 is geplaatst is voorzien van houtlook keukenkasten met stijlvolle donkere accenten en beschikt over diverse inbouwapparatuur: een vaatwasser Amerikaanse koelkast met vriezer, inductiekookplaat die in 2019 is vervangen, afzuigkap is vernieuwd in 2016, vaatwasser uit 2016 op inruimhoogte, wat zorgt voor extra gemak en er zijn nog diverse boven en onderkasten voor extra opslagruimte. Vanuit de keuken heeft u uitzicht op het voetpad en openbaar groen.

Naast de keuken ligt de eetkamer, die momenteel door middel van een roomdivider (dubbele kasten) afgescheiden is met de zitkamer. Mocht u een grotere eetkamer willen dan is de roomdivider (dubbele kasten) gemakkelijk weg te halen. Vanuit de eetkamer heeft u ook prachtig zicht op de ruime serre tuinwoonkamer.

De ruime aangebouwde gefundeerde, geïsoleerde en verwarmde serre tuinkamer die als woonkamer dient, (gebouwd in 2001) straalt sfeer, licht en comfort uit. Mede dankzij de prachtige houten vloer met plintverwarming en netjes afgewerkte wanden en het glazen dak zorgt er voor dat dit een heerlijke woonkamer wordt. Deze serre biedt extra woonoppervlakte en kan het hele jaar door worden gebruikt.

In de zitkamer, bevindt zich nog de oude aansluiting van de haard, die hergebruikt kan worden als u bijvoorbeeld een houtkachel wil. Deze ruimte nu ingericht als een bibliotheek waar u rustig een boek kunt lezen.

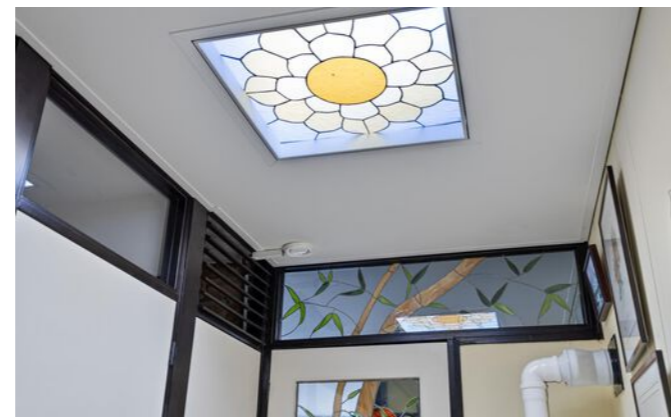
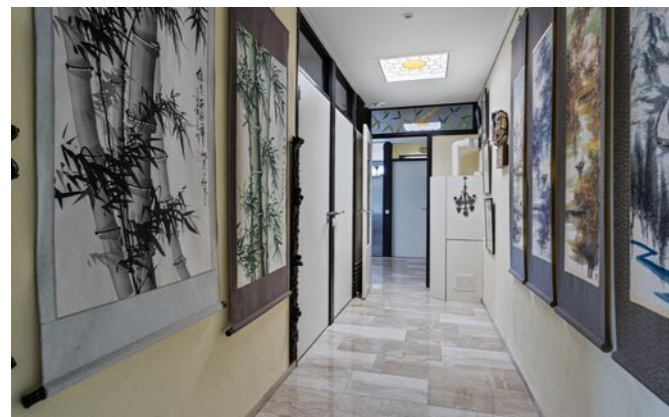
De lange hal van de woning is voorzien van een prachtige Travertin vloer, lichtstraat met glas in lood en aan deze hal bevinden zich nu een 2 tal slaapkamers, 2 tal badkamers, toiletruimte, stookruimte en wasruimte.

Stookruimte voorzien van een cv ketel uit 2016 en met boiler van het bouwjaar 2008.

Wasruimte voorzien van aansluitingen wasmachine en droger.

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van een hangcloset, afzuiging en fonteintje.





Slaapkamer 1 met afmetingen van 5,51m*3,97m (voorheen 2 slaapkamers) is voorzien van fraaie vloerbedekking, nieuwe aluminium kozijnen met HR++ beglazing, plintverwarming, groot raam voor extra lichtinval en een badkamer (uit 2000) en-suite die uitgerust is met een ligbad, wastafel en inlopdouche.

Slaapkamer 2 met afmetingen van 4,00m*5,49m (voorheen 2 slaapkamers) is voorzien van een fraaie laminaatvloer, nieuwe aluminium kozijnen met HR++ beglazing, loopdeur naar de tuin en badkamer (uit 2000) en-suite met hangcloset, wastafel en inlopdouche.

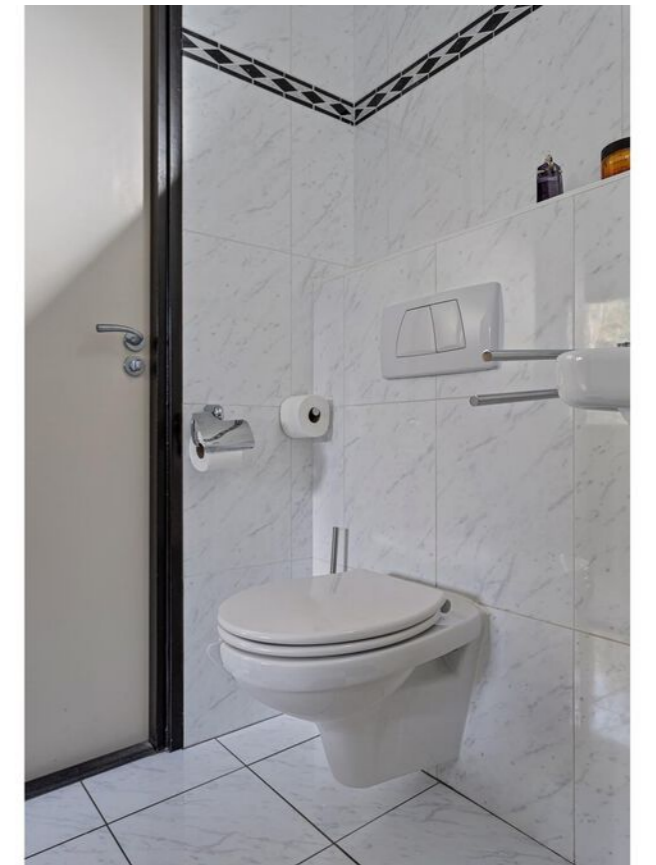
Omdat alles zich op de begane grond bevindt, is de woning zeer rolstoelvriendelijk. Daarnaast is de gehele woning voorzien van vloerisolatie (PUR- Spray met een dikte van 6 cm RD- waarde 2,5 m K/W, aan de onderkant van de vloer geplaatst) en een muur luchtpouw. In 2019 zijn de voegen vernieuwd en in 2021 is het dak (ca. 100 m²) volledig vernieuwd, inclusief bitumen en een groendak (Sedumdak= plant vegetatie) en het dak is geïsoleerd (jaartal onbekend). De woning is voorzien van aluminium kozijnen (serre), houten kozijnen (voorzijde) en kunststof kozijnen (slaapvertrekken) met geïsoleerd en HR++ glas en heeft plintverwarming door de gehele woning.

TUIN EN GARAGE:

De ruime zonnige achtertuin is een combinatie van groen en bestrating, waardoor er verschillende zithoeken gecreëerd kunnen worden. Hier kunt u optimaal genieten van de buitenruimte, of u nu kiest voor een loungeset of een gezellige tuinset. De tuin biedt volop privacy en beschikt over een houten overkapping. Vanuit de tuin bereikt u de garage.

De garage is voorzien van elektra en beschikt over een elektrische garagedeur (2000), ideaal voor het opladen van een elektrische auto.

Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning en natuurlijk in uw eigen garage.





KENMERKEN VAN DE WONING:

- Ruime woning met een woonoppervlak van 149 m² en royale achtertuin en een garage.
- Comfortabele woonkamer, twee ruime slaapkamers en een nette keuken (2000).
- Twee badkamers (2000).
- Alles gelijkvloers en rolstoelvriendelijk.
- Volledig geïsoleerde en verwarmde serre (2001) voor extra woonoppervlakte.
- Gehele woning voorzien van vloerisolatie en op het dak liggen 16 zonnepanelen.
- Voorzijde houten kozijnen met geïsoleerd glas, achterzijde woning kunststof kozijnen met HR++ glas, serre voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing (1 raam is lek).
- Gehele woning voorzien van plintverwarming
- Open haard en een oude aansluiting in de zitkamer, geschikt voor bijvoorbeeld een houtkachel
- Keuken voorzien van een separate Amerikaanse koelkast en extra vaatwasser
- Garage met elektrische garagedeur (2000) en voorzien van elektra voor het opladen van een elektrische auto.
- Keuken: vernieuwde apparaten; inductiekookplaat (2019 vervangen) vaatwasser en afzuigkap (2016 vervangen)
- Cv-ketel uit 2016, met boiler uit 2008
- Dak (ca. 100 m²) in 2021 volledig vernieuwd (bitumen + groendak/sedumdak). Dit groene dak met vegetatie zorgt voor reductie van 70-90% in warmtewinst in de zomer te kunnen bewerkstelligen in vergelijking met traditionele daken. Dak is geïsoleerd, jaartal onbekend.
- Plameco plafond, met uitzondering de 2 slaapkamers en 2 badkamers.
- 2 rolluiken met tijd klok, Alarm systeem, Vernieuwde meterkast
- Gelegen in een rustige, sociale wijk zonder druk verkeer of storende geparkeerde auto's
- Op loopafstand van winkelcentrum Woensel, ov, kindersopvang, diverse winkels, restaurants en cafés
- Fietsafstand van het bruisende centrum van Eindhoven
- Uitstekende bereikbaarheid met het OV en nabijgelegen uitvalswegen
- Energielabel: C (recent opgemaakt).



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- diverse glas in lood objecten			X
- glas in lood naar deur slaapdeel.		X	
- schilderijrails in plameco plafond, met uitzondering serre, slaapkamers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
horren: slaapkamers, serre	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

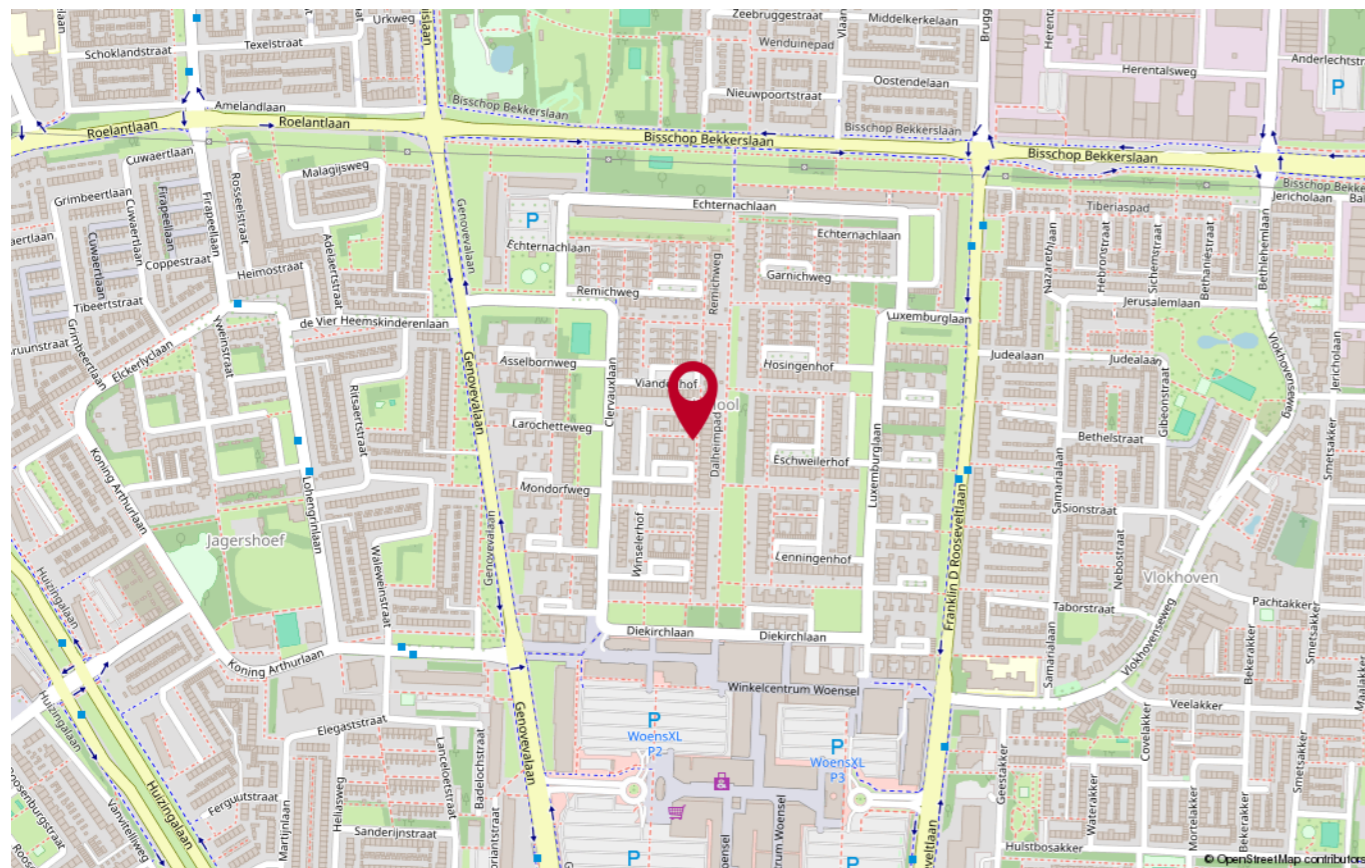
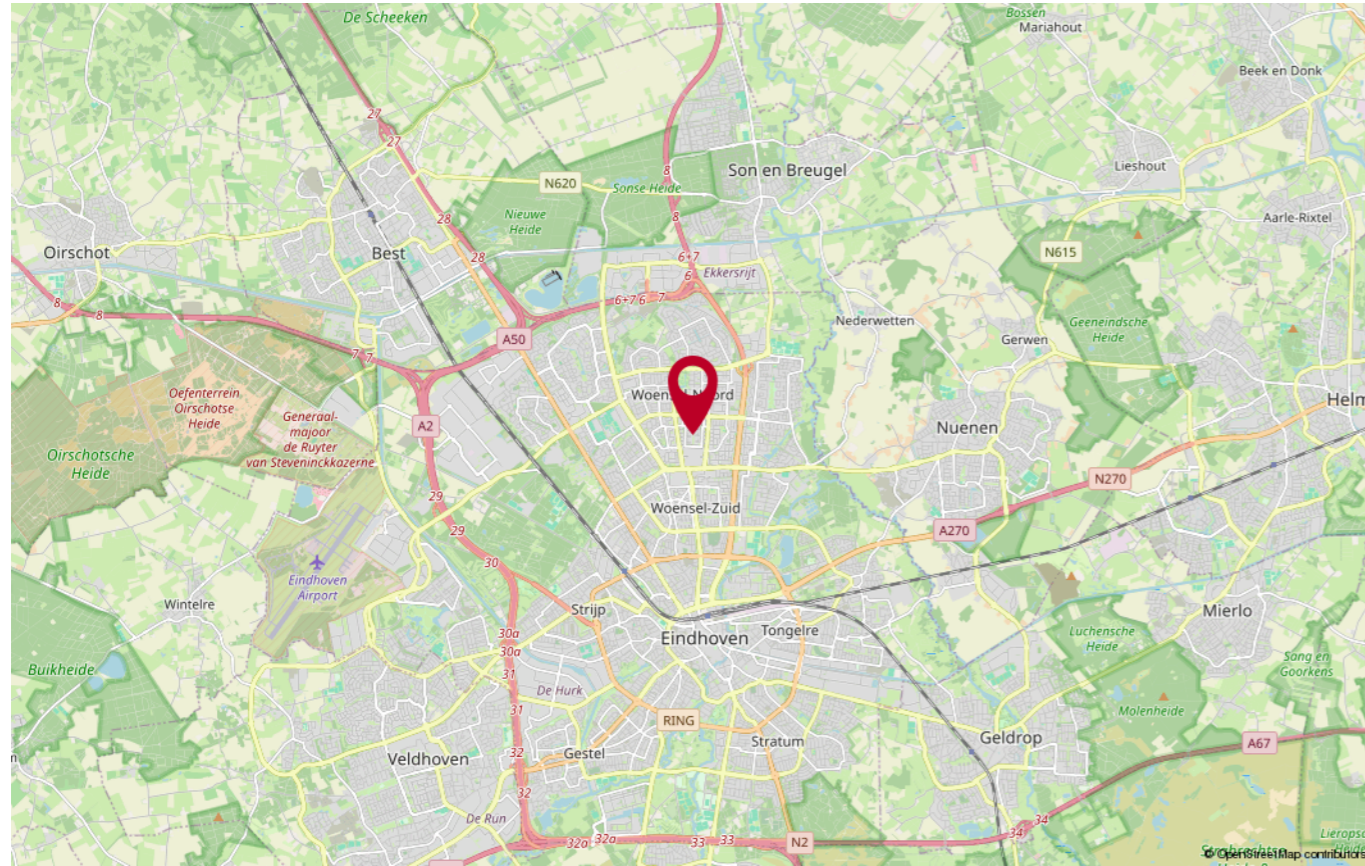
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping zitgedeelte tuin	X		
vogelhuisjes	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- vijver+ vijverpomp	X		

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND





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



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

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