



## NOORD BRABANTLAAN 44 A, EINDHOVEN

### Vraagprijs

**€ 380.000 k.k.**

Bouwjaar

1963

Inhoud

289 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte

87 m<sup>2</sup> (ingemeten door Zibber)

Perceeloppervlakte

niet van toepassing

Aanvaarding

direct (woning staat leeg)

Makelaar

Bas Simons

Garage optueel bij te kopen: prijs op aanvraag!



Nu te koop bij ERA Focus makelaars (Bas Simons). Keurig onderhouden, ruim opgezet appartement met 2 slaapkamers, badkamer, keuken, 2 balkons, ruime woonkamer, berging op begane grond en een garage (apart bij te kopen). De woning heeft uitzicht op het Evoluon en ligt dichtbij Strijp-S en het centrum van Eindhoven.

Wat er opvalt aan de woning:

- Professionele en gezonde VvE, de servicekosten bedragen per maand € 229,-.
- De woning heeft een blokverwarming (recent vernieuwde centrale verwarming in het complex) en de kosten bedragen € 125,- per maand.
- Warm water gaat via een geiser (gehuurd door eigenaar, ca. €15,85 per maand)
- Garage apart te koop, prijs op aanvraag.
- De gehele inboedel is over te nemen, prijs op aanvraag.
- Combi oven/magnetron vernieuwd in 2022.

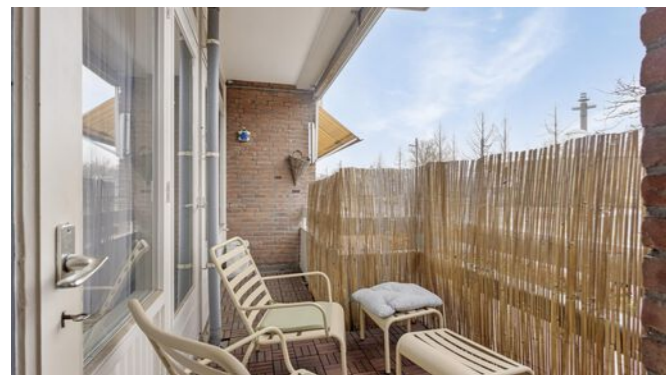


Wat er opvalt aan de woning:

- Professionele en gezonde VvE, de servicekosten bedragen per maand € 229,-.
- De woning heeft een blokverwarming (recent vernieuwde centrale verwarming in het complex) en de kosten bedragen € 125,- per maand.
- Warm water gaat via een geiser (gehuurd door eigenaar, ca. €15,85 per maand)
- Garage apart te koop, prijs op aanvraag.
- De gehele inboedel is over te nemen, prijs op aanvraag.
- Combi oven/magnetron vernieuwd in 2022.

**\*\*WHAT MAKES THIS PROPERTY STAND OUT?\***

- Professional and healthy homeowners' association (VvE), with monthly service charges of €229.
- The property features block heating (recently upgraded central heating system in the complex) at a cost of €125 per month.
- Hot water is provided by a geyser (rented by the owner for approximately €15.85 per month).
- Garage available for separate purchase, price upon request.
- The entire interior is available for purchase, price upon request.
- Combination oven/microwave replaced in 2022.



#### Ligging:

De woning ligt in de wijk "Drents Dorp", stadsdeel Strijp, tegenover het iconische Evoluon. Een gunstige locatie op slechts 10 minuten fietsen van het stadscentrum maar tevens nabij de winkels voor de dagelijkse boodschappen aan het Trudoplein, het gezellige Strijp-S, 2 basisscholen (BS De Schakel en BS Drents Dorp), het Philips van Lennepark (met een leuke kinderboerderij), Jacob Oppenheimpark, speelpark aan het Gelderlandplein, het terrein van Piet Hein Eek (winkels, patisserie en restaurant) en een bushalte (bus gaat iedere paar minuten richting Eindhoven centrum, het vliegveld en Veldhoven). Daarnaast is de woning gelegen nabij directe uitvalswegen (oprit richting A2/N2 en Noord-Brabantlaan) zodat u snel in alle windrichtingen onderweg bent. In de straten rondom en op het achterliggende parkeerterrein is voldoende openbare parkeergelegenheid.

#### INDELING

##### Begane grond:

Centrale entree met ruime hal die toegang biedt tot de trapopgang en de diverse meterkasten. Aansluitend is er een ruime (fietsen-)berging die voorzien is van een waterpunt, boiler en elektra. De berging is desgewenst eveneens toegankelijk middels een eigen deur die aansluit op het achtergelegen parkeerterrein.

##### Eerste verdieping:

Ruime hal met aansluitend een inloop-/bergkast met meterkast.

Ruime doorzonwoonkamer (11,32\*3,86) van maar liefst ca. 44 m2 met aan de voor en achterzijde grote ramen die de kamer heerlijk licht maakt. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond. Voor een zithoek en grote eethoek is ruimschoots plaats en zowel aan de voor- als aan de achterkant bevindt zich een deur naar een balkon.

Het balkon aan de voorzijde is gelegen op de zonzijde en uitkijkt op het Evoluon, achterzijde is een 2e, wat kleiner balkon met uitkijk over de parkeerplaats.







Vanuit de woonkamer is er een doorloop naar de half open keuken. De keuken is net als de rest van het appartement keurig onderhouden, en beschikt over veel kastruimte en v.v. combi-oven (2022), inductiekookplaat met afzuigkap en een koelkast.

Aan de voorzijde van het appartement zijn 2 slaapkamers gesitueerd waarvan er 1 is voorzien van 2 praktische inbouwkasten.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een separate douchecabine. Daarnaast is er een badmeubel met wastafel en spiegel. Tevens zijn hier ook de wasmachine en droger gesitueerd. Mogelijkheid deze te verplaatsen naar de berging naast de badkamer.

Garage (optioneel):

Linksonder het appartement bevindt zich de inpandige garage (28m<sup>2</sup>). De garage is voorzien van een kanteldeur, betonvloer en verlichting. De garage is los te koop, prijs op aanvraag.

Algemene informatie:

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie, waaronder plattegronden en maatvoering, is met zorg samengesteld (maar deze kunnen afwijken van de werkelijkheid) en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

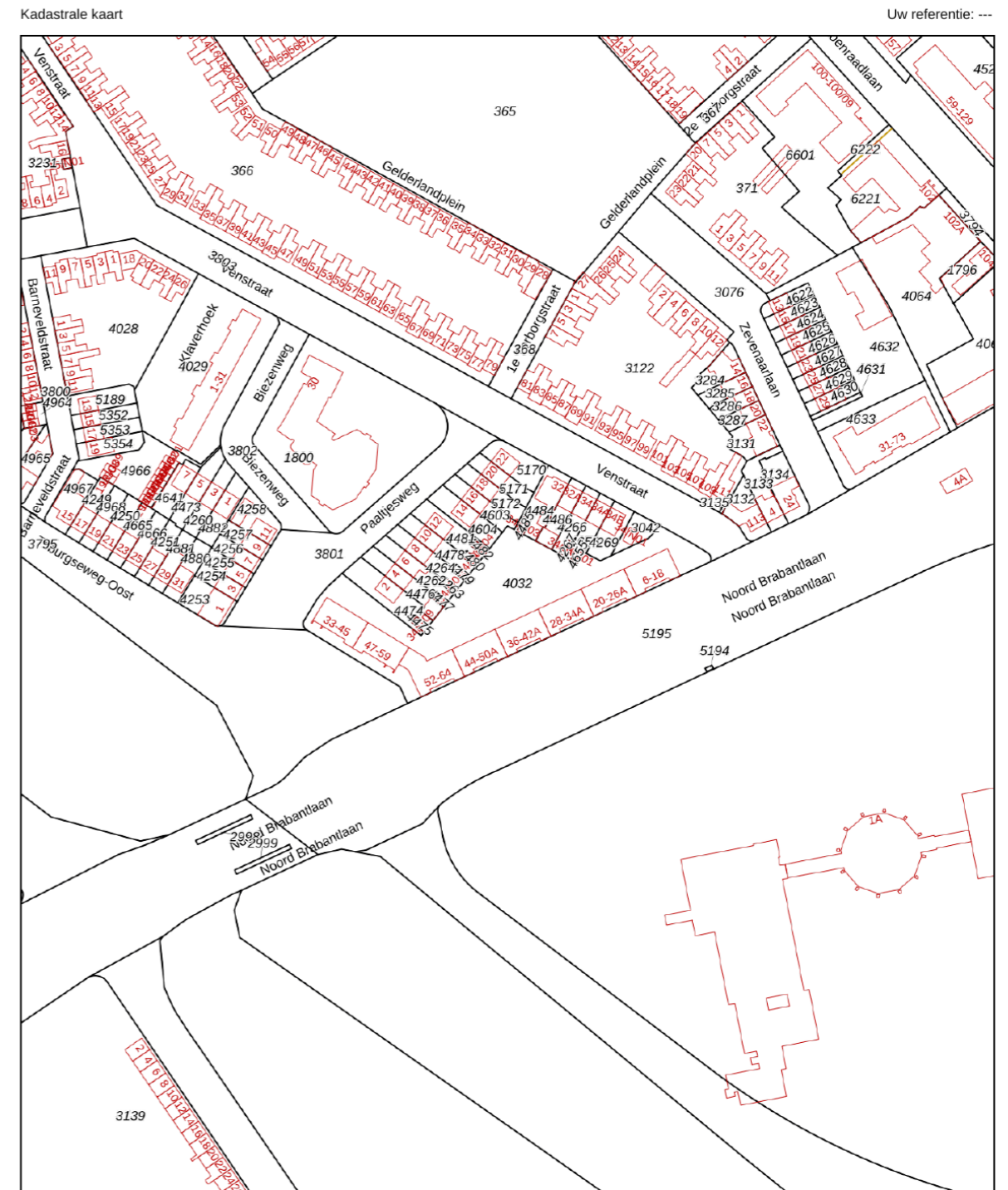
## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			

## KADASTRALE KAART



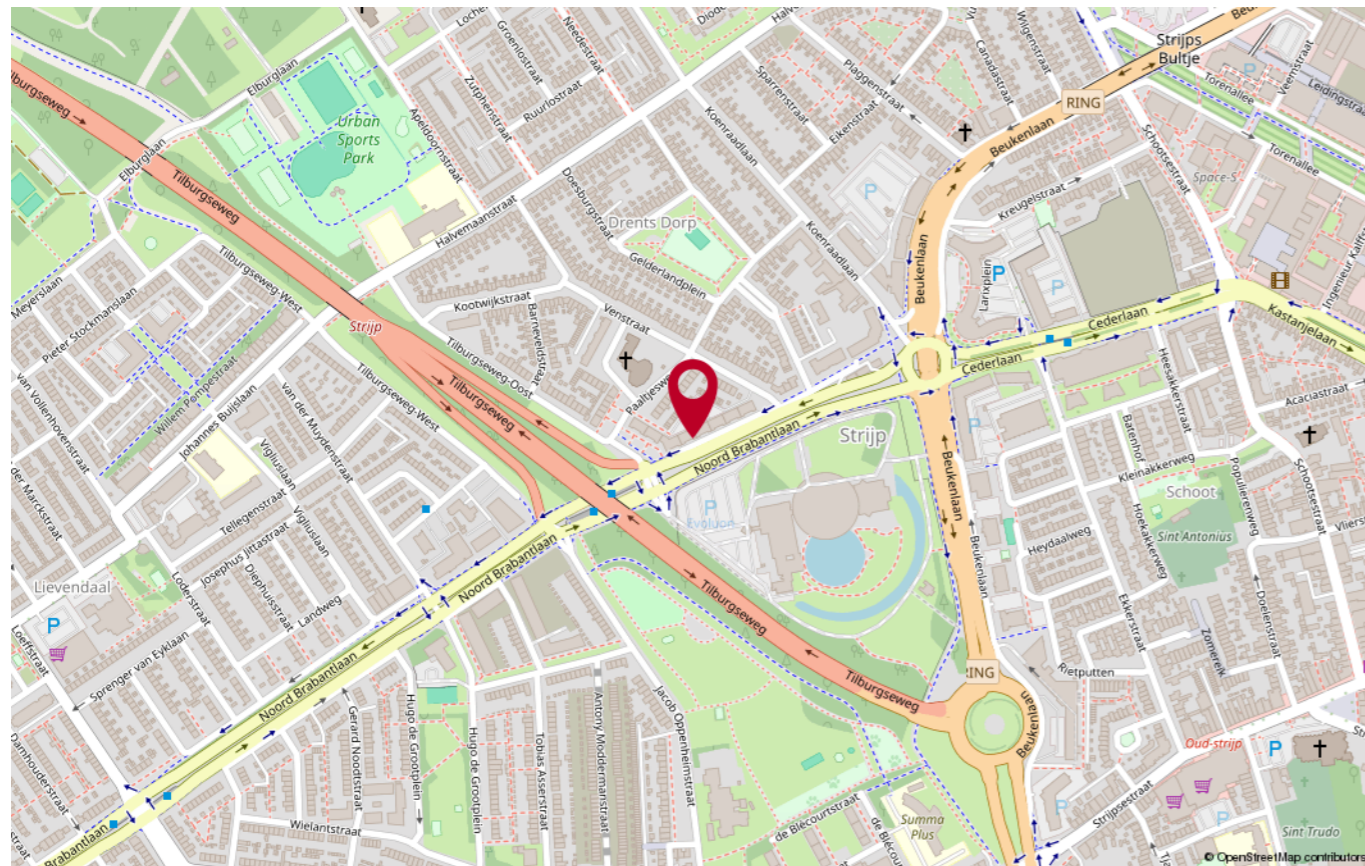
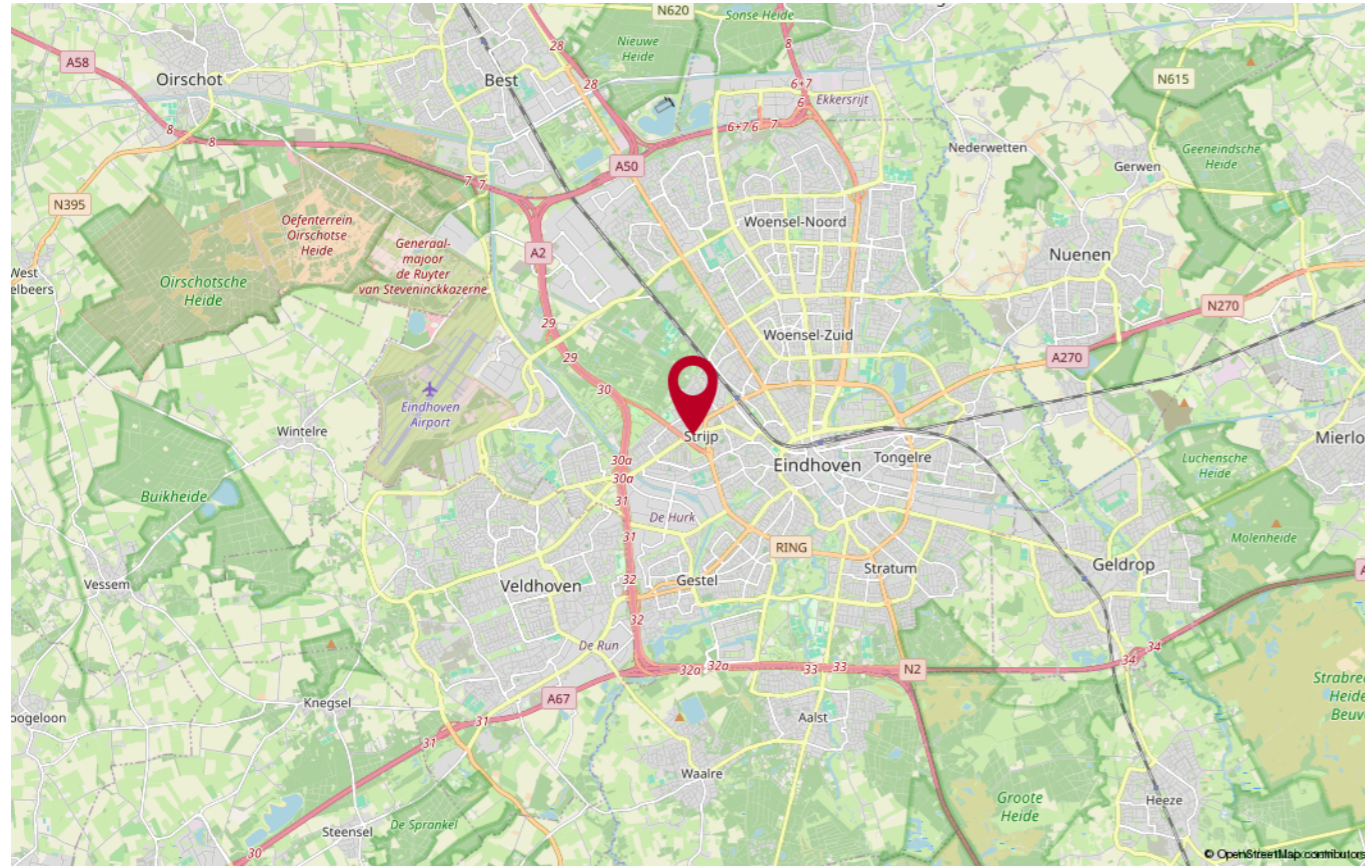
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4032
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

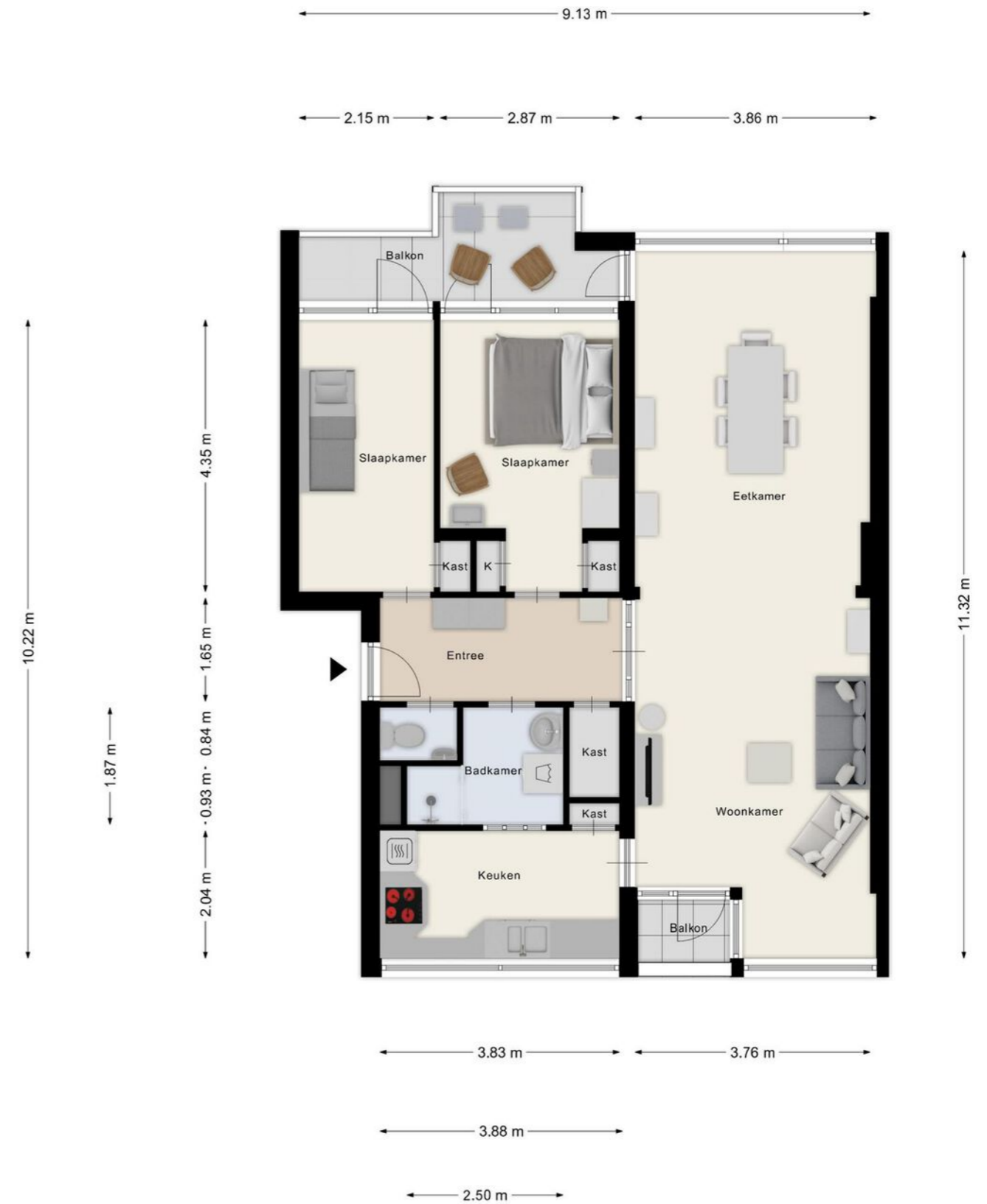
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



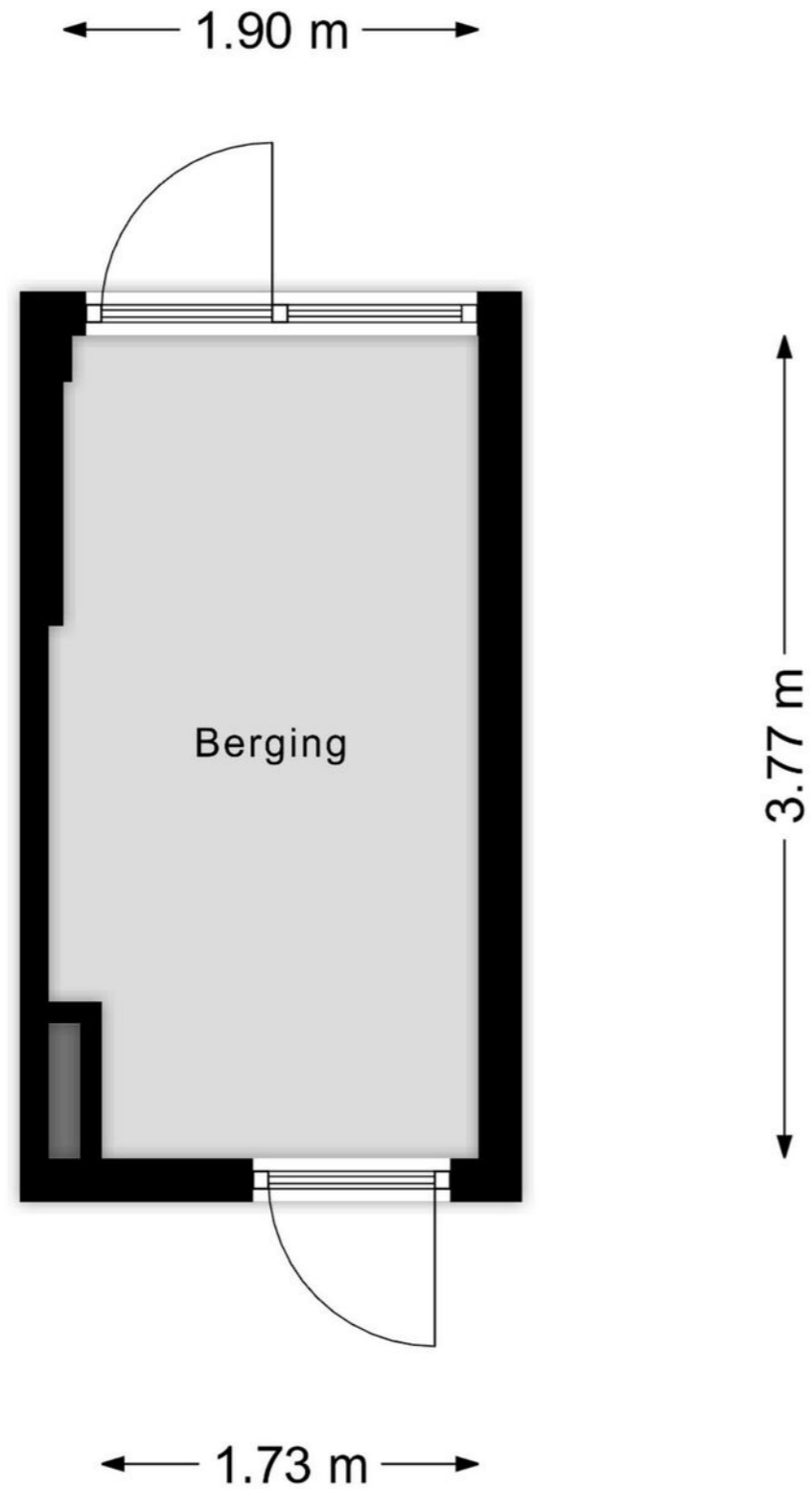
## LOCATIE OP DE KAART



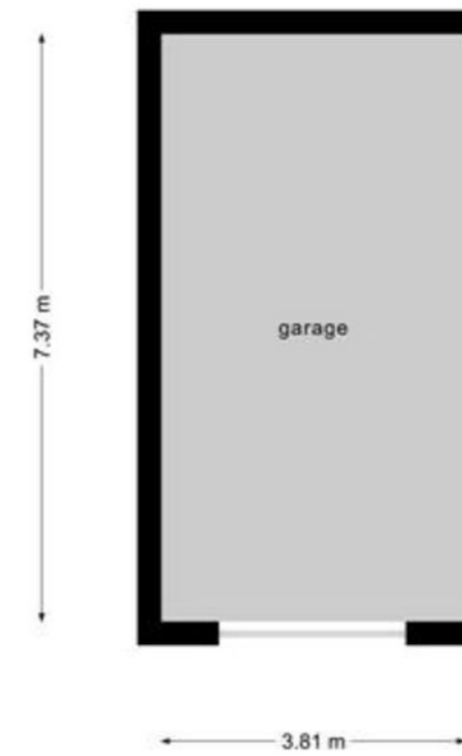
## PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Garage apart te koop, prijs op aanvraag

### 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)