



ST GERTRUDISLAAN 4, EINDHOVEN

Vraagprijs

€ 539.000 k.k.

Bouwjaar

1954

Inhoud

390 m³

Woonoppervlakte

101 m² (incl zolder: 112m²)

Perceeloppervlakte

151 m²

Aanvaarding

in overleg

Makelaar

B. Simons



Nieuw in de verkoop bij ERA Focus makelaars. Deze sfeervolle en instapklare tussenwoning aan de St. Gertrudislaan 4 tilt comfortabel wonen naar een hoger niveau. Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Sintenbuurt, geniet je hier van rust, ruimte én gezelligheid. De fraaie en zonnige achtertuin met terras en berging maakt het plaatje compleet. Ook het gezellige garagepleintje aan de achterzijde biedt volop speelruimte voor kinderen. Een ideale woning voor (jonge) stellen en gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, sfeer en een goede locatie.

Ligging:

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Sintenbuurt, net buiten de ring van Eindhoven. Alle gewenste voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving: scholen, winkels, Sint Bonifaciuspark en uitvalswegen. Ook het bruisende centrum van Eindhoven is in ca 12 minuten bereikbaar per fiets.



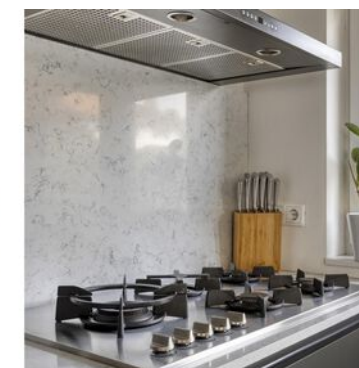


Duurzaamheid & Installaties:

- CV-ketel uit 2024: Intergas HRE 28/24 (Hybride Ready, geschikt voor aansluiting op hybride warmtepomp)
- Zonnepanelen: 7 panelen (2020), gemiddeld 320-370 Wp per paneel
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Isolatiemaatregelen (ca. 2018): dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met HR++ beglazing (voorzijde en 1e verdieping achterzijde), houten kozijnen met HR++ op begane grond, dubbele beglazing op zolder achterzijde

Onderhoud & Renovaties:

- Schoorsteen linkerzijde gerenoveerd in 2024 (vervanging lood, voegen en impregneren).
- Gehele begane grond gemoderniseerd in 2018 en voorzien van vloerverwarming (keuken, toilet, vloer en wandafwerking).
- Dakkapel rechterzijde (2023): vervanging lood en zijwangen
- Plat dak vernieuwd in 2023 (nieuwe dakbedekking)
- Pannendak: inspectie en enkele dakpannen vervangen (2023)
- Schilderwerk: houten kozijnen achterzijde begane grond (2018), voordeur, bergingsdeur en dakkapel professioneel geschilderd in 2023 door erkend schildersbedrijf (Cliteur)



INDELING

Begane grond

Via een klein trapje bereikt u de overdekte houten voordeur. De ruime hal is voorzien van veel natuurlijk licht en afgewerkt met een fraaie houten vloer. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De moderne toiletruimte is afgewerkt met fraaie wand- en vloertegels, fonteintje en hangcloset.

De nette keuken is van alle gemakken voorzien: het eiland is voorzien van rvs spoelbak met éénhendelmengkraan met Quooker en zeepdispenser, vaatwasser, composiet aanrechtblad en diverse opbergladen. Aan de andere kant van de keuken bevindt zich een rechte kastopstelling voorzien van een, koel-/vriescombinatie, combi-oven, 5-pits gasfornuis, afzuigkap en veel kastruimte. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor extra opbergruimte.

De ruime woon-/eetkamer is licht en sfeervol dankzij grote raampartijen en een nette afwerking met een houten parketvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek en eettafel voor fijne familiemomenten. Het eetgedeelte biedt genoeg ruimte voor een eettafel met zes zitplaatsen en staat in open verbinding met de keuken, ideaal voor gezellige diners en contact tijdens het koken.

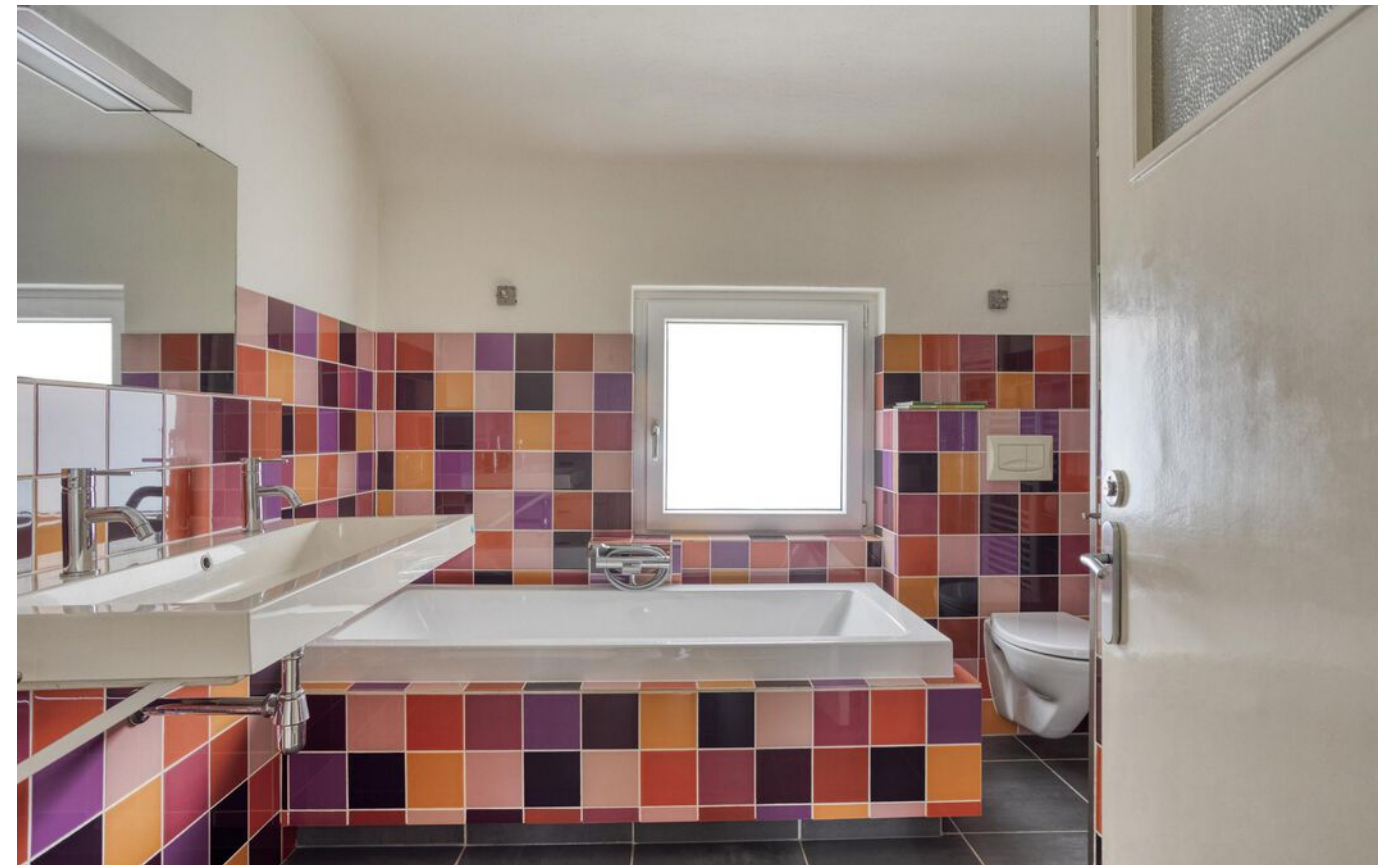
Vanuit de keuken of via de openslaande tuindeuren bij het eetgedeelte bereikt u de tuin. De nette tuin ligt op het zuidwesten en biedt een perfecte mix van zon en schaduw. Met meerdere terrassen, sfeervolle verlichting en een stenen berging is dit een heerlijke plek om te ontspannen met vrienden en familie. Het terras aan de woning is voorzien van een zonnescherm. Achter de tuin ligt een garagepleintje waar de kinderen uit de buurt geregeld spelen.



Zolderverdieping:

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Door het dakkapel en de vaste trap is hier een extra slaapkamer aanwezig. Deze slaapkamer heeft een vloeroppervlakte van circa 11 m², maar vanwege een hoogte van 1,98 meter (lager dan 2.00 meter) wordt deze volgens de NVM-meetinstructie niet meegerekend als woonoppervlakte. Let op: het totale bruikbare vloeroppervlak bedraagt ca. 112 m², maar het officiële woonoppervlak is 101 m² volgens de meetinstructie. Naast deze kamer bevindt zich de stook-/ bergruimte waar de Cv ketel hangt (Intergas HRE ketel uit 2024, geschikt voor het aansluiten van een hybride warmtepomp).

*Aan de inhoud van deze aanmelding kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel deze informatie met grote zorg is samengesteld, kunnen wij niet instaan voor de juistheid en volledigheid ervan. De opgegeven informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Wij adviseren kopers om zelf onderzoek te doen naar de staat van de woning en eventuele vergunningen of bouwkundige aspecten. Verkoper en makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolledigheden in deze documentatie.



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, wasruimte en een vaste trap naar zolderverdieping.

Slaapkamer 1 (voorzijde): $3,75 \times 2,89 = \text{ca. } 11\text{m}^2$, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, laminaat vloer en gestucte wanden en plafond.

Slaapkamer 2 (achterzijde): $3,74 \times 3,34 = \text{ca. } 13\text{m}^2$, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, rolluik, airco, inbouwkast, laminaat vloer en gestucte wanden en plafond.

Slaapkamer 3 (achterzijde): $2,70 \times 2,86 = \text{ca. } 8\text{m}^2$, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, rolluik, airco, inbouwkast, laminaat vloer en gestucte wanden en plafond.

De eigentijdse badkamer die ruim is opgezet waardoor er een inloofdouche, dubbele wastafel, hangcloset en ligbad in past is een fijne plek om tot rust te komen. De vloer is afgewerkt met elektrische vloerverwarming. Mocht u de badkamer willen moderniseren kan dit gemakkelijk door nieuwe tegels over de oude tegels te plaatsen. Hierdoor kunt u met een relatief lage investering een hele nieuwe "look and feel" aan de badkamer geven.







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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken en inzetkat trapkast	X		
- Kledingkast schuifdeuren wit	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

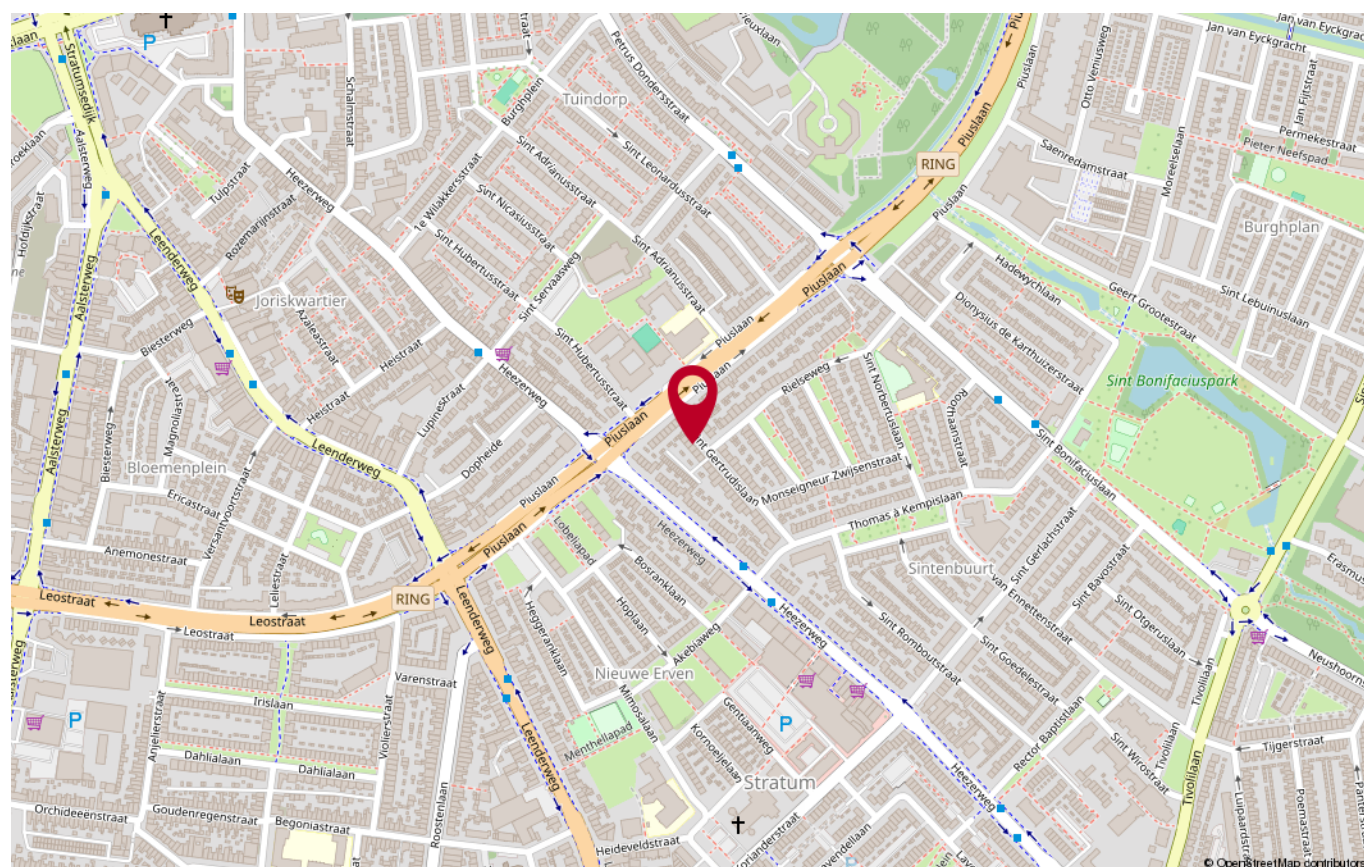
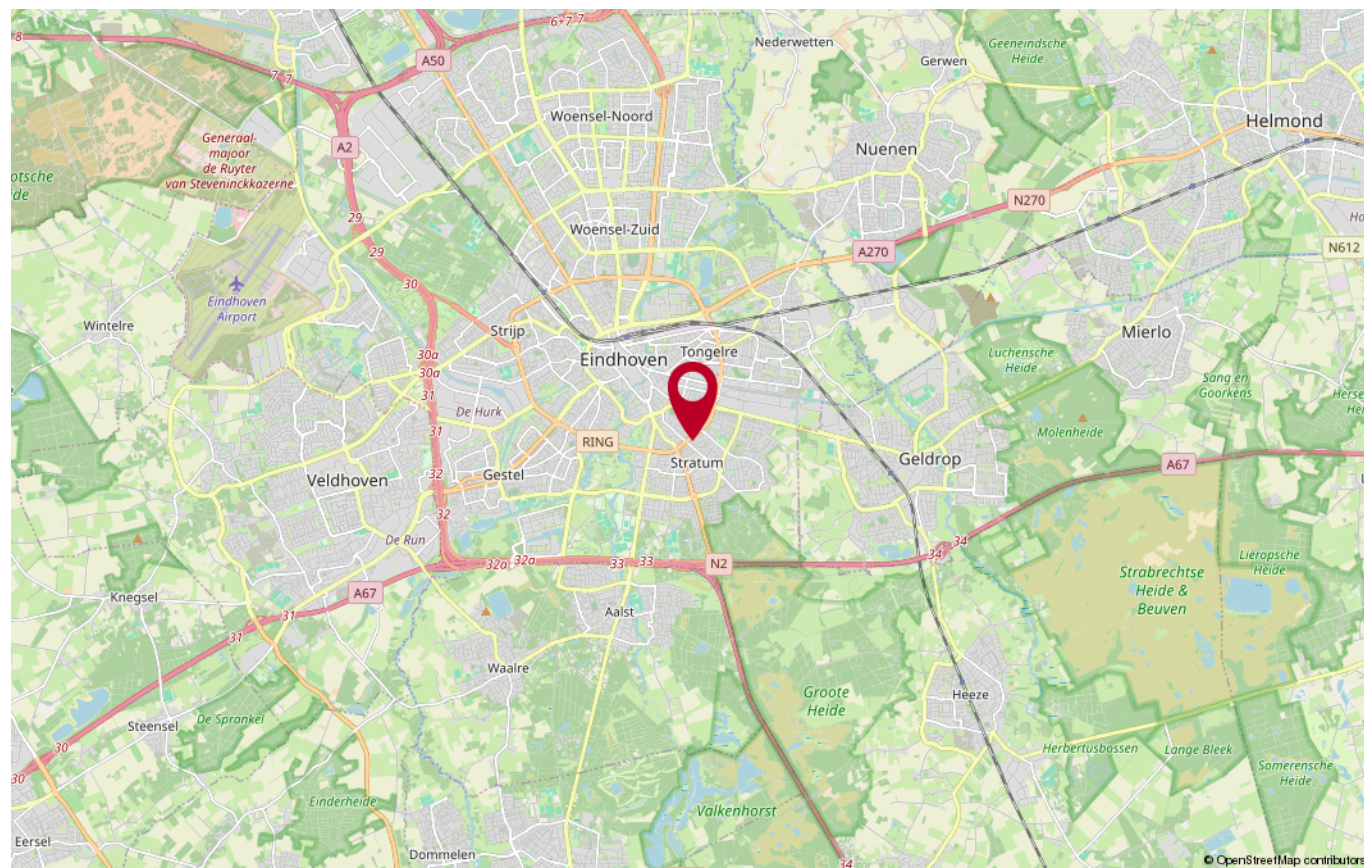
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Honeywell Evohome bedieningsunit	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Heeft u nog vragen?

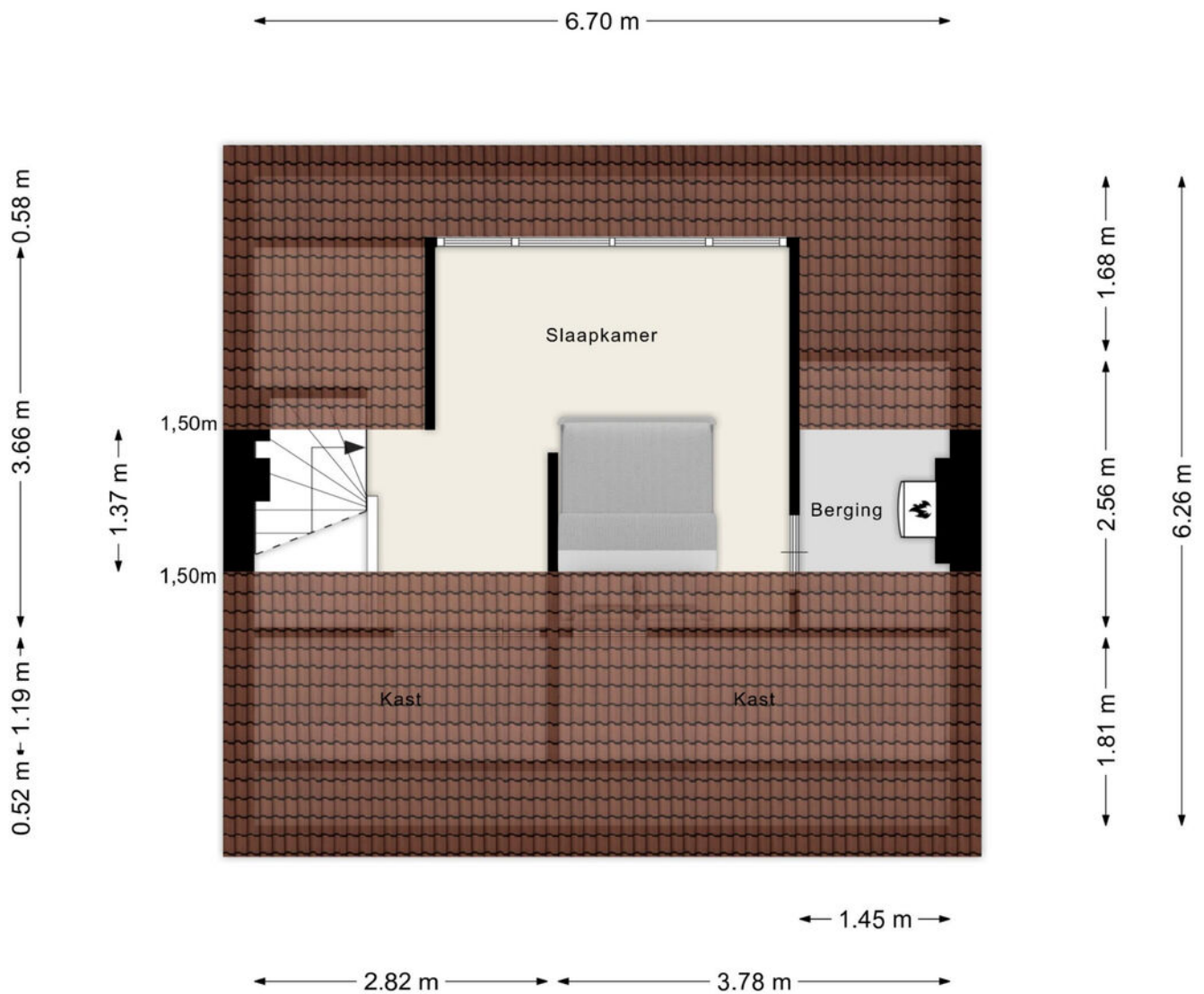
Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl