



KEMPHAAN 45, **VELDHOVEN**

Vraagprijs

€ 489.000 k.k.

Bouwjaar

1995

Inhoud

380 m³

Woonoppervlakte

107 m²

Perceeloppervlakte

135 m²

Aanvaarding

in overleg (kan snel)

Makelaar

Bas Simons



Nieuw in de verkoop bij ERA Focus makelaars, deze energiezuinige, fraaie gezinswoning met 4 slaapkamers, nette badkamer en recent vernieuwde toilet, fijne tuin, energielabel A en dat allemaal gelegen in de zeer populaire en kindervriendelijke wijk "De Kelen" is nu beschikbaar om te komen bezichtigen.

Voor de deur vind je een gezellig speeltuintje en op slechts 5 autominuten zit de Plus supermarkt. Binnen 10 autominuten sta je in het bruisende stadscentrum. Ook voor gezinnen is dit een perfecte plek: MFA-school ligt op loopafstand en de internationale school is binnen 19 minuten fietsen bereikbaar. Werk je bij ASML? Dan ben je er in slechts 17 fietsminuten.

Kortom: een toplocatie waar wonen, werken en ontspannen perfect samenkomen!



INDELING

Begane grond:

Entree met hal en met parketvloer en meterkast. Betegelde toiletruimte uit 2018 met closet en fonteintje in het tussenportaal bij trapopgang.

Speelse woonkamer in L vorm met aan de voorzijde van de woning de zithoek en aan de achterzijde het eetgedeelte met keuken. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing en de vloer is een houten vloer, wanden voorzien van stucwerk.

Separate keuken in hoekopstelling met vaatwasser, spoelbak, gaskookplaat, oven, afzuigkap, close-in boiler en recent vernieuwde koel-/vriescombinatie (2020).

Zonnige, besloten achtertuin met sierbestrating, volledig omheind, voorzien van achterom en berging.



INDELING

EERSTE VERDIEPING:

Overloop voorzien van laminaatvloer en geeft toegang tot de drietal slaapkamers, badkamer en trapopgang naar zolder.

Slaapkamer 1: voorzijde; ouderslaapkamer; is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en heeft een afmeting van 4,97 diep en 2,79 breed.

Slaapkamer 2: voorzijde; kleine kamer/kastenkamer; is voorzien een laminaatvloer, houten kozijnen met dubbele beglazing en heeft een afmeting van 3,39 diep en 2,26 breed.

Slaapkamer 3: achterzijde; kleine slaapkamer/kantoor; is voorzien een laminaatvloer, houten kozijnen met dubbele beglazing en heeft een afmeting van 2,90 diep en 2,79 breed.

Alle kamers zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is uitgerust met een douche-badcombinatie, thermostaatkraan, designradiator, wandcloset en wastafelmeubel. vaste wastafel

ZOLDERVERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich de 4e slaapkamer, voorzien van een groot dakraam voor daglicht en een separate wasruimte met aansluiting voor wasapparatuur en HR-combiketel (2020)

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WONING:

* Volledig geïsoleerd: vloer-, spouw- en dakisolatie en vrijwel overal dubbel glas waardoor deze woning een A label heeft gekregen.

* A label.

* Rolluiken op de gehele eerste verdieping én op de begane grond aan de achterzijde.

* HR-combiketel uit 2018.

* Gelegen in kindvriendelijke woonwijk *De Kelen*, tegenover een grote groen-/speelvoorziening.







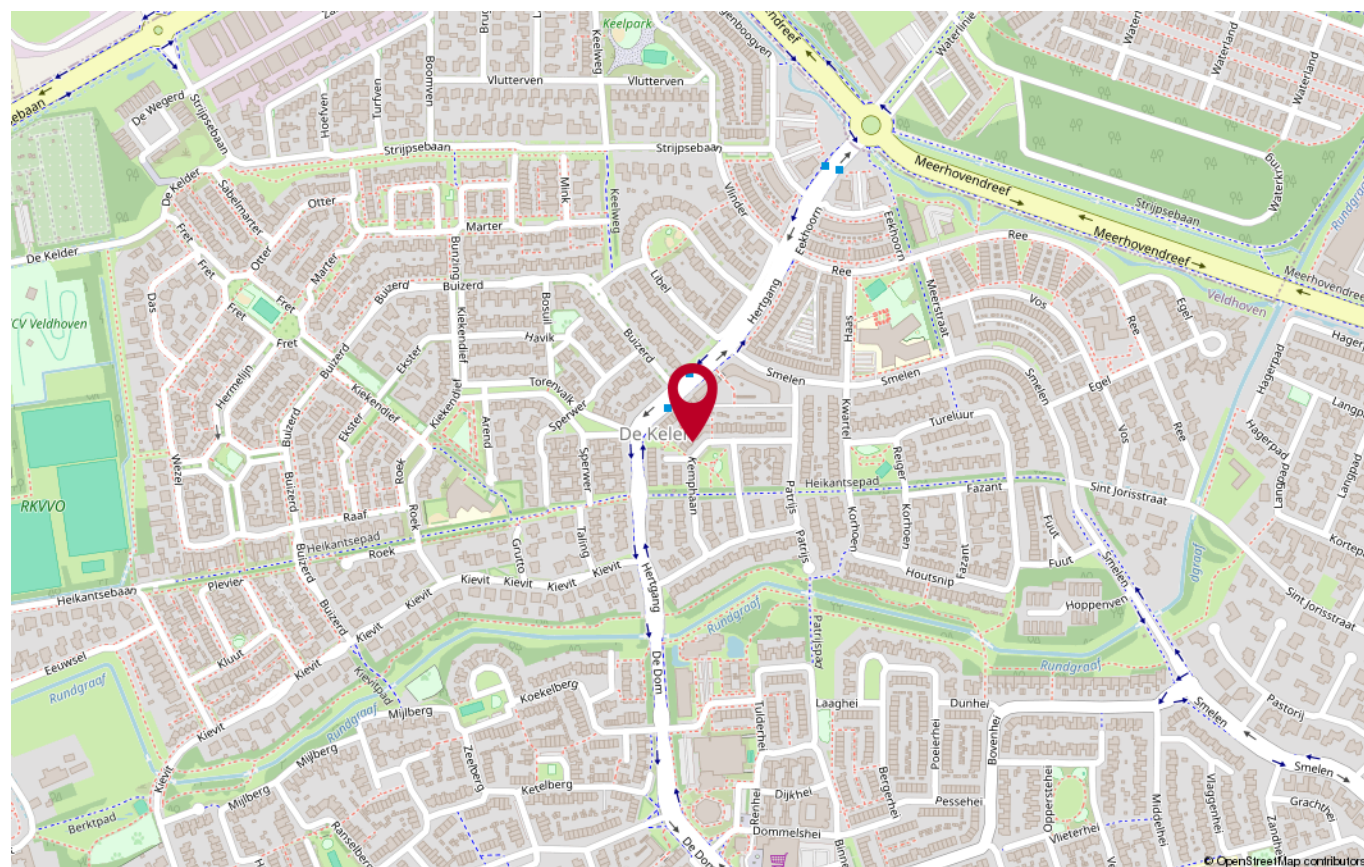
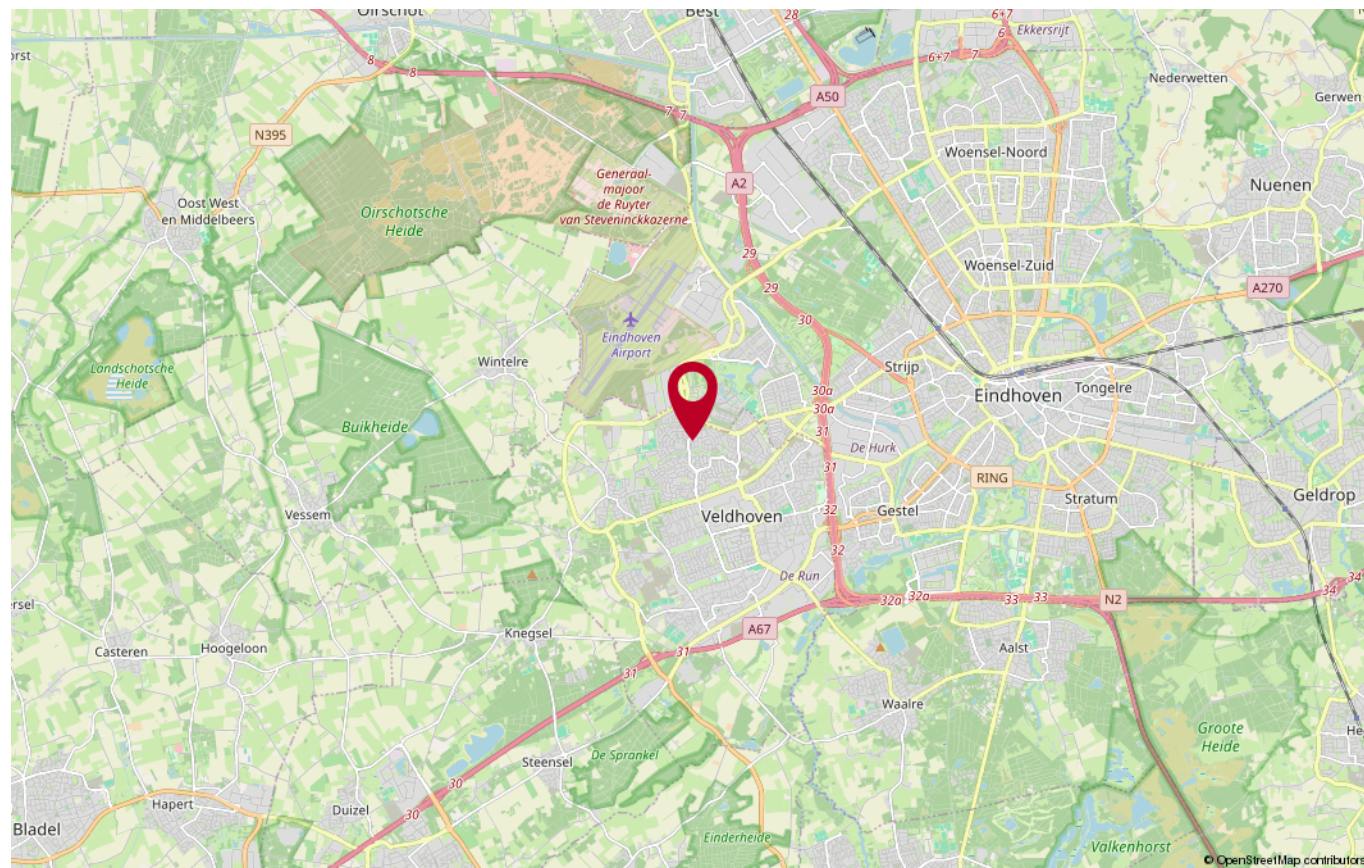
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Griuze kastenwand/ladekast/schoenenkasten slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- magnetron			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

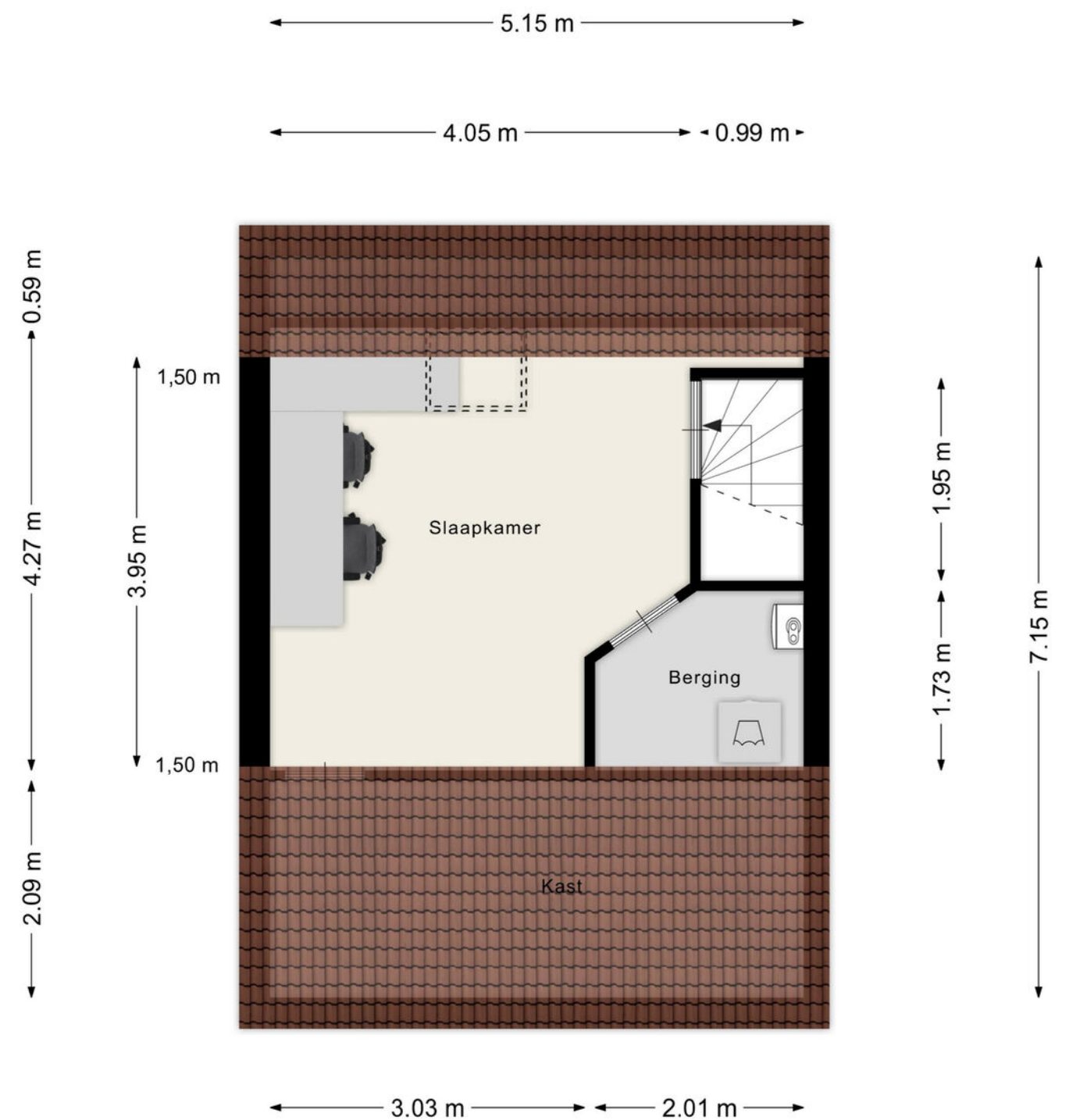


PLATTEGROND



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

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.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
[wieisdebestemakelaar.nl](https://www.wieisdebestemakelaar.nl)



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl

I www.erafocus.nl