



LARIKSBEEK 19, VELDHOVEN

Vraagprijs: € 575.000 k.k.

Bouwjaar: 1984; later ver- en uitgebouwd

Inhoud: ca. 552 m³

Woonoppervlakte: ca. 156 m²

Perceeloppervlakte: 238 m²

Aanvaarding: in overleg

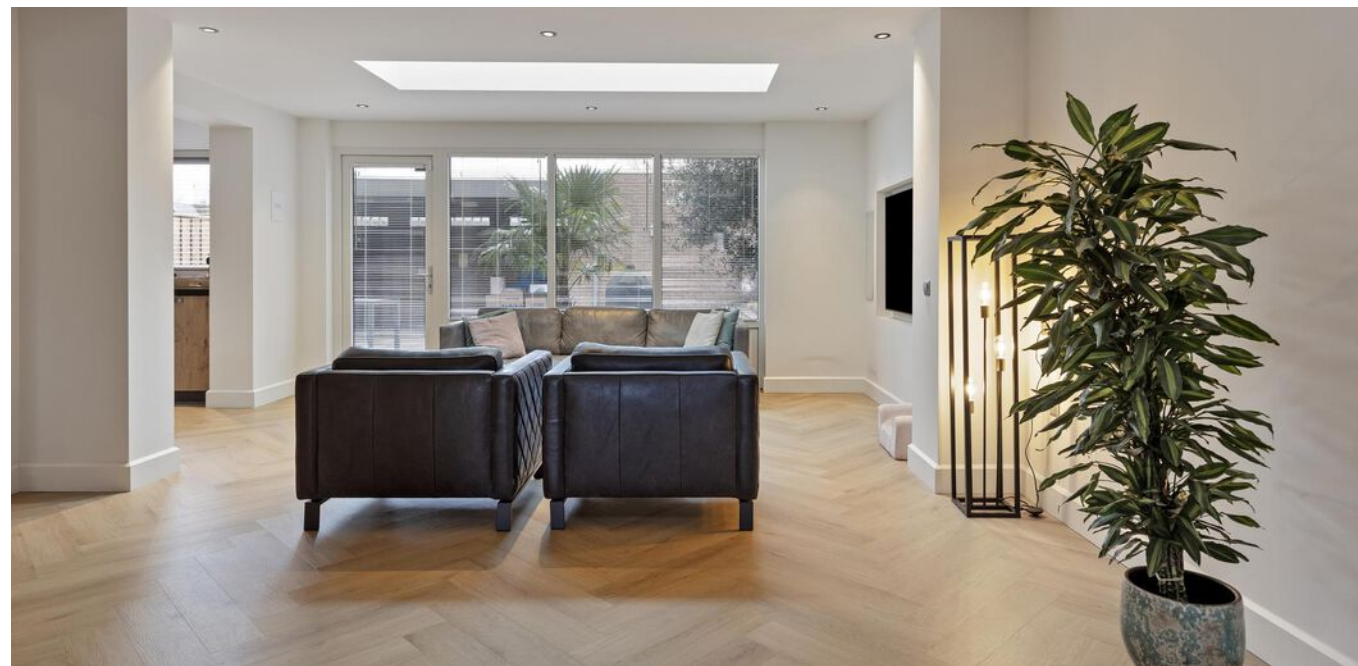
Makelaar: Eric van Woerkum



Een royale en functioneel ingedeelde, onlangs uitgebouwde en grondig gerenoveerde en gemoderniseerde, 'instapklare' hoekwoning met een ruime, geïsoleerde berging annex werkruimte en een afgesloten carport annex overdekt terras in de achtertuin, gelegen op een centrale, maar rustige en kindvriendelijke woonlocatie, gelegen aan verkeersarm woonerf, met een gemeentelijke groenvoorziening, speeltuintje en diverse parkeergelegenheid.

Deze woning heeft o.a. een royaal uitgebouwde woonkamer, een riante aangebouwde keuken met speelhoek o.i.d., een moderne badkamer, 2 of 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een flinke voorzolder en zolderkamer met een grote dakkapel aan de achterzijde.

Daarnaast is deze woning nagenoeg geheel (na)geïsoleerd en o.a. deels voorzien van kunststof buitenkozijnen met HR++ glas, vloerverwarming op de begane grond, een airco op de 2e verdieping en een 14-tal zonnepanelen (energielabel A).



INDELING BEGANE GROND:

Via de uitspringende entree met buitenlichtpunt, buitenkraantje en een voordeur met elektronisch spionooog heeft u toegang tot de hal van deze woning.

Deze hal is afgewerkt met een fraaie, in visgraatmotief gelegde PVC-vloer (welke incl. vloerverwarming is doorgelegd over de gehele begane grond, m.u.v. het toilet) en voorzien van garderoberuimte met een vaste lage kast met daarin de pomp t.b.v. de vloerverwarming, de meterkast (met o.a. een uitgebreide groepenkast en de glasvezelaansluiting) en een luik naar de kruipruimte.

Vanuit de hal betreedt u het royale, uitgebouwde woongedeelte (van ± 60 m²), met een zit- of eetkamer met een t.v.-aansluiting aan de voorzijde en een over de volle breedte aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer met een flinke lichtstraat met 4-laags glas en een kunststof pui met grote ramen en loopdeur naar de achtertuin, welke zorgen voor veel daglichttoetreding en zicht op de tuin. De uitbouw is voorzien van LED inbouwspots in het gestucte plafond en een voorzetwand met daarin de opstelplaats voor een televisie.

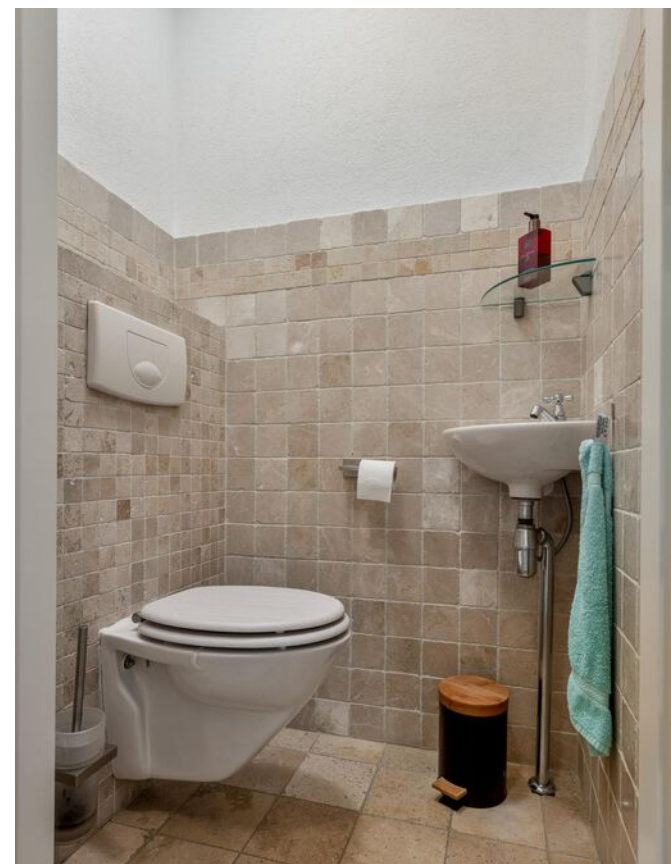
De woonkamer staat in open verbinding met de ruime, aan de zijgevel uitgebouwde (woon)keuken met aan de voorzijde het eetgedeelte, welke momenteel in gebruik is als speelhoek (totaal ± 24 m²). Deze keuken oogt extra ruimtelijk vanwege het oplopende dakbeschot met LED inbouwspots.



INDELING BEGANE GROND (vervolg):

In de keuken bevindt zich een sfeervolle, in 2017 geplaatste keukeninstallatie met onderkasten en laden (incl. een carrouselkast) met houten fronten in een hoekopstelling, welke is voorzien van een granieten aanrechtblad met een RVS spoelbak met spoelkraan en een close-in boiler, een 'Belling Farmhouse' gasfornuis met 5 branders waaronder een wokbrander, 2 heteluchtovens en een grill, een 'Novy' RVS design afzuigkap, een ingebouwde vaatwasser, vriezer en 2 koelkasten. Daarnaast bevindt zich tegen de muur van het tussenportaal in het woongedeelte een separaat wandmeubel met kastuimte en een ingebouwde magnetron.

Vanuit het woongedeelte heeft u toegang tot een tussenportaal met de bekleedde trapopgang naar de verdieping en de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.





INDELING 1e VERDIEPING:

De overloop op deze verdieping, welke toegang geeft tot de slaapkamers en de badkamer, is afgewerkt met vloerbedekking (doorgelegd in de slaapkamers en op trap) en voorzien van de trapopgang naar de 2e verdieping.

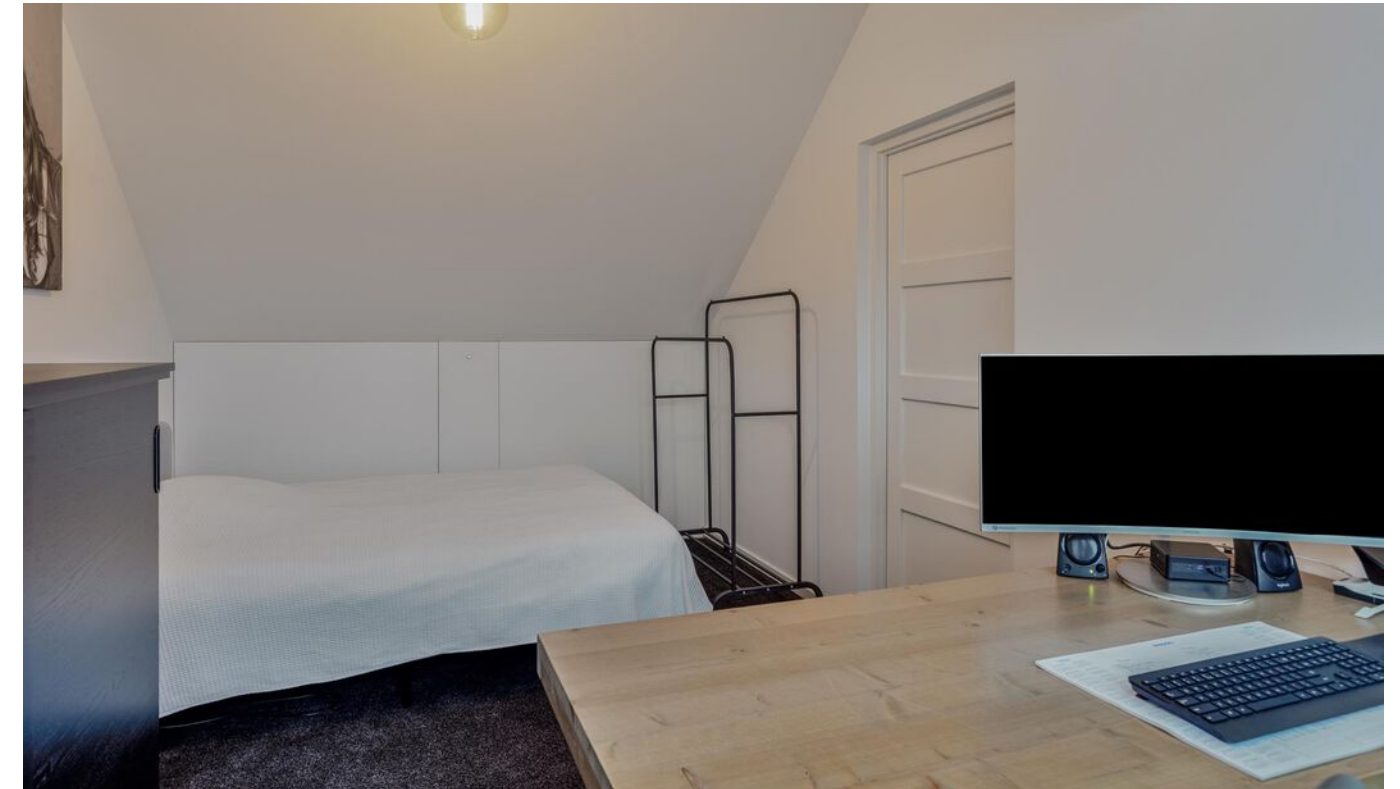
Aan de voorzijde bevinden zich oorspronkelijk 2 slaapkamers, waarvan één slaapkamer momenteel dienst doet als een vanuit de hoofdslaapkamer toegankelijke 'walk-in closet'. Deze kleedruimte is desgewenst weer vrij eenvoudig om te bouwen tot de originele 3e slaapkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een kunststof kozijn met een draai-/kiepraam met inzethor en een rolluik.

Deze (slaap)kamers zijn naast de voormelde vloerbedekking ook voorzien van spachtelputz wanden en nette radiator-ombouwen.

De gemoderniseerde en volledig betegelde badkamer, met een verlaagd plafond met halogeen inbouwspots en een draairaam in achtergevel t.b.v. de daglichttoetreding en ventilatie, is voorzien van een kunststof ligbad met handdouche met thermostaatkraan, een inlopdouche met hardglazen spatwand, RVS douchegootje en een hand- en regendouche met thermostaatkraan, een 2e wandcloset en een wastafelmeubel, alsmede mechanische ventilatie.





INDELING 2e VERDIEPING:

Via de vaste trap bereikt u de voorzolder op deze verdieping, welke is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen over nagenoeg de volledige breedte aan de achterzijde.

Deze voorzolder, met vloerbedekking (welke is doorgelegd in de zolderkamer) en afgeschotte bergruimtes onder de kaphelling aan zowel de voor- als achterzijde, is voorzien van een airco-unit (t.b.v. koelen én verwarmen) in de trapopgang, de opstelling van de HR combiketel (Vaillant 'eco TEC Plus'; bouwjaar: 2015), de unit t.b.v. de mechanische ventilatie en de omvormer t.b.v. de PV-panelen, alsmede de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

De ruime zolderkamer annex extra slaapkamer, met de voormelde dakkapel en vloerbedekking, is eveneens voorzien van afgeschotte bergruimtes onder de kaphelling aan de voor- en achterzijde en van een elektrische radiator.





TUIN, BERGING & CARPORT:

De vrij aan een voetpad en het gemeentegroen grenzende voortuin is nagenoeg geheel verhard aangelegd met sierbestrating en v.v. een houten kliko-ombouw t.b.v. 3 minicontainers.

De vrij gelegen en veel privacy beidende achtertuin (op Noord-West) is volledig omsloten en voorzien van een afsluitbare poort aan de zijkant. Deze achtertuin is nagenoeg geheel verhard met betegels en v.v. plantenbakken, diverse buitenlichtpunten en een buitenkraantje tegen de achtergevel van de keuken.

Achter in de tuin bevindt zich een (grotendeels omsloten) carport (van $\pm 2.77 \times .49$ m.), met een elektrische sectionaldeur, LED-spots, stopcontacten en een RVS afvoergoot. Deze carport kan in de zomerdag ook heerlijk dienst doen als een overdekt terras.

Vanonder de carport heeft u toegang tot de flinke, in spouw opgetrokken, uitgebouwde berging annex werkruimte (van ruim 13 m²), met een betonvloer en een houten plat dak met 2 kunststof lichtkoepels. Deze ruimte is voorzien van elektra en een werkblad met RVS spoelbak met koud water.





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, wand-contactdozen en lichtschakelaars.
- De keukeninbouwapparatuur.

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.

BIJZONDERHEDEN & LIGGING:

Deze woning is de laatste jaren grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd met o.a.:

- een aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer (uit 2022);
- een nieuwe keuken (2017) waar de voormalige inpandig bereikbare berging aan de voorzijde is bijgetrokken;
- een vanuit de hoofdslaapkamer bereikbare inloopkleedkamer t.p.v. de voormalige 3e slaapkamer;
- een aan de achterzijde over nagenoeg de volle breedte geplaatste dakkapel (2015);
- een nieuwe betonnen en geïsoleerde begane grondvloer met vloerverwarming (als hoofdverwarming);
- een extra na-geïsoleerde zijgevel van de keuken;
- deels nieuwe kunststof buitenkozijnen met draai-/kiepramen en HR++ isolerende beglazing,
 - inzethorren en enkele rolluiken;
- een 14-tal PV-/zonnepanelen (juli 2022);
- een airco-installatie t.b.v. koelen én verwarmen op de 2e verdieping (2020);
- grotendeels met glad stucwerk afgewerkte wanden op de begane grond en 2e verdieping en met spachtelputz afgewerkte wanden op de 1e verdieping;
- grotendeels met spuitpleister en deels met stucwerk afgewerkte plafonds;
- aangepaste en uitgebreide elektra met nieuwe kabels, schakelaars en stopcontacten;
- opnieuw aangelegde tuinen met een ver- en uitgebouwde berging en carport (uit 2017).

LIGGING:

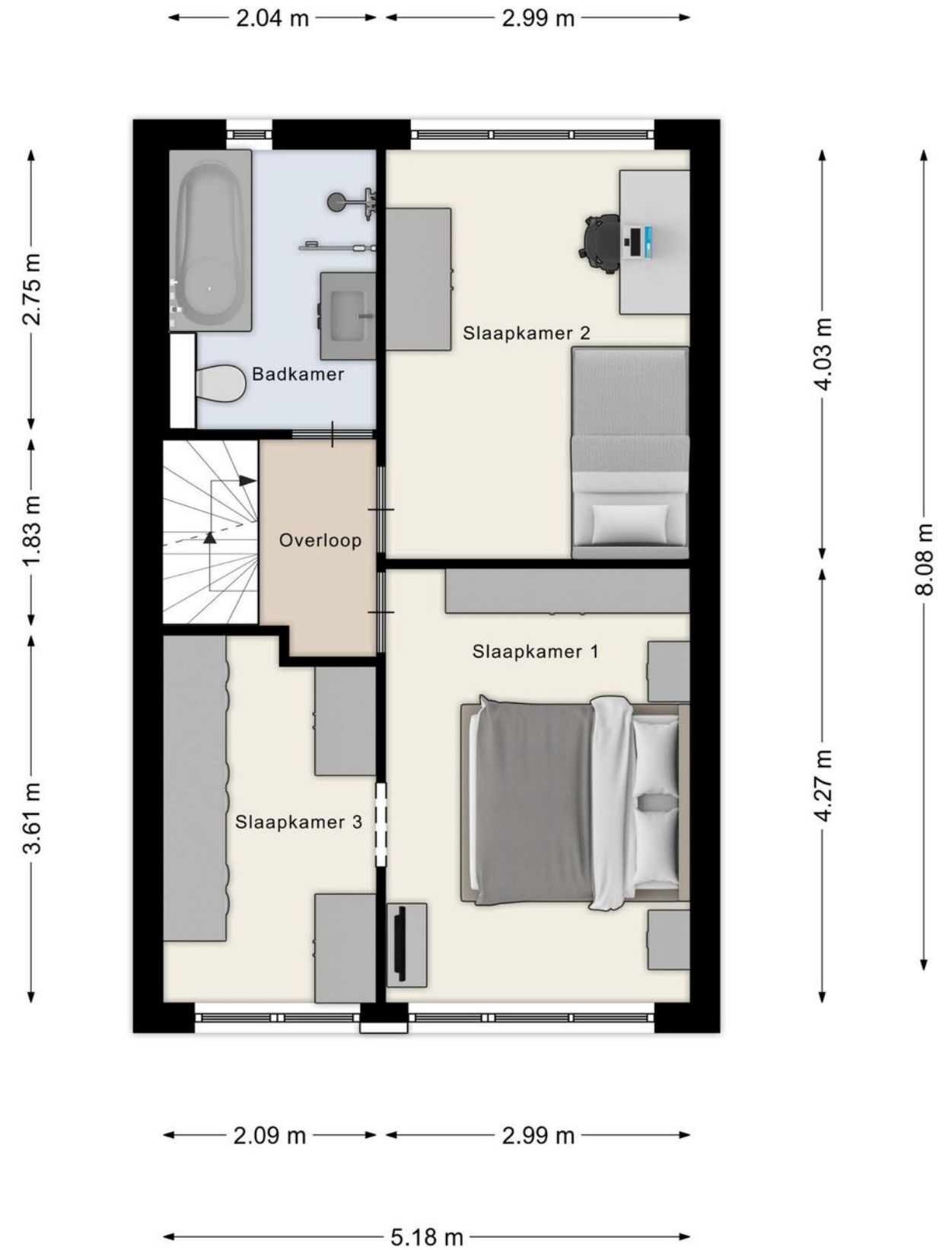
Deze woning is zeer gunstig gelegen op een centrumlocatie, aan een rustig en kindvriendelijk, niet-doorgaand woonerf, met ruime (betaalde) parkeergelegenheid ivoor de deur, aan de rand van de wijk 'Cobbeek', met direct om de hoek het 'City Centrum' met alle voorzieningen zoals supermarkten, een grote diversiteit aan winkels, horecagelegenheden, een bank, het theater, de bioscoop, de bibliotheek, het gemeentehuis, het politiebureau, een tankstation, basisscholen, kinderopvang, een sporthal, het zwembad en een park binnen

PLATTEGROND BEGANE GROND



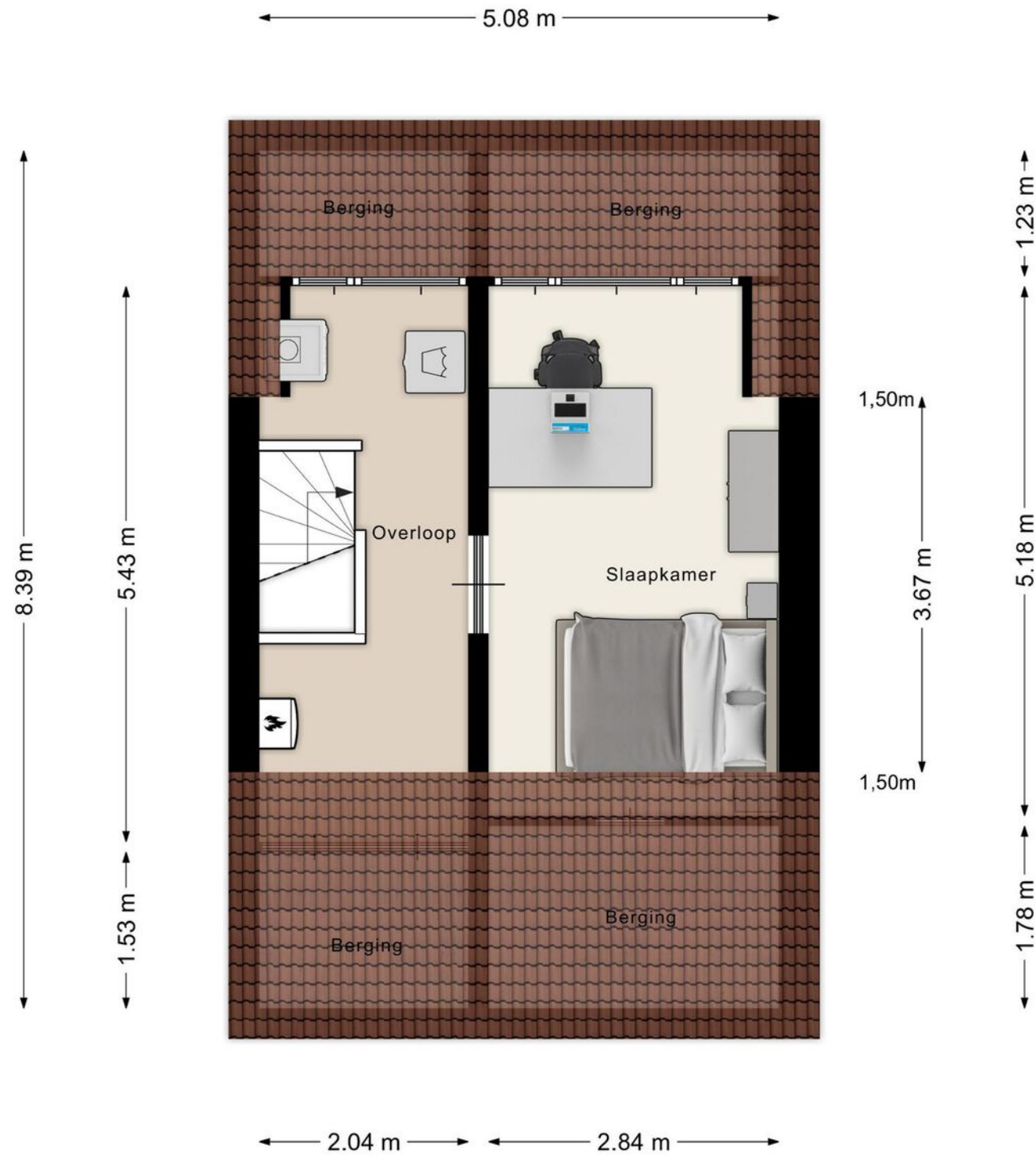
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



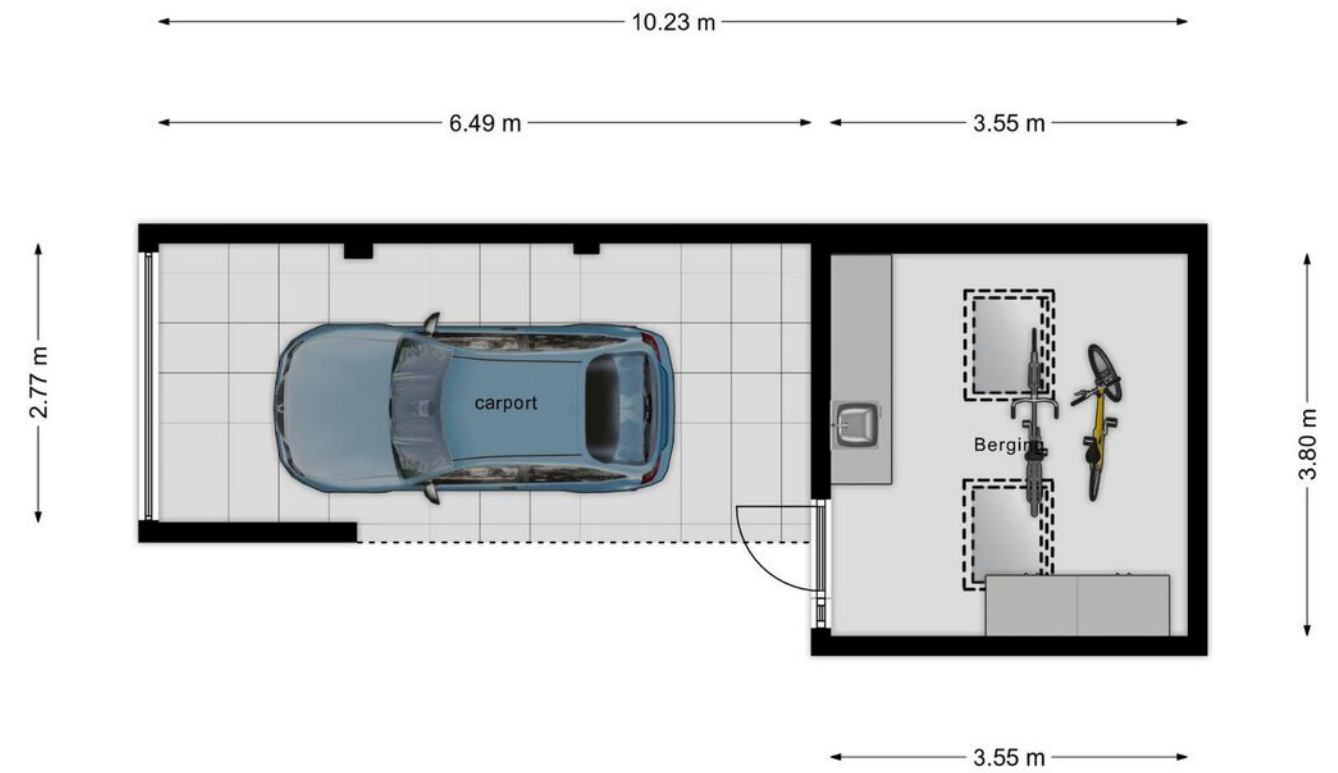
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2e VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING & CARPORT



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: eindhoven@erafocus.nl

I: www.erafocus.nl