



ZANDHEI 13, VELDHOVEN

Vraagprijs: € 789.000 k.k.

Bouwjaar: 1988

Inhoud: ca. 819 m³

Woonoppervlakte: ca. 199 m² (excl. garage)

Perceeloppervlakte: 511 m²

Aanvaarding: in overleg

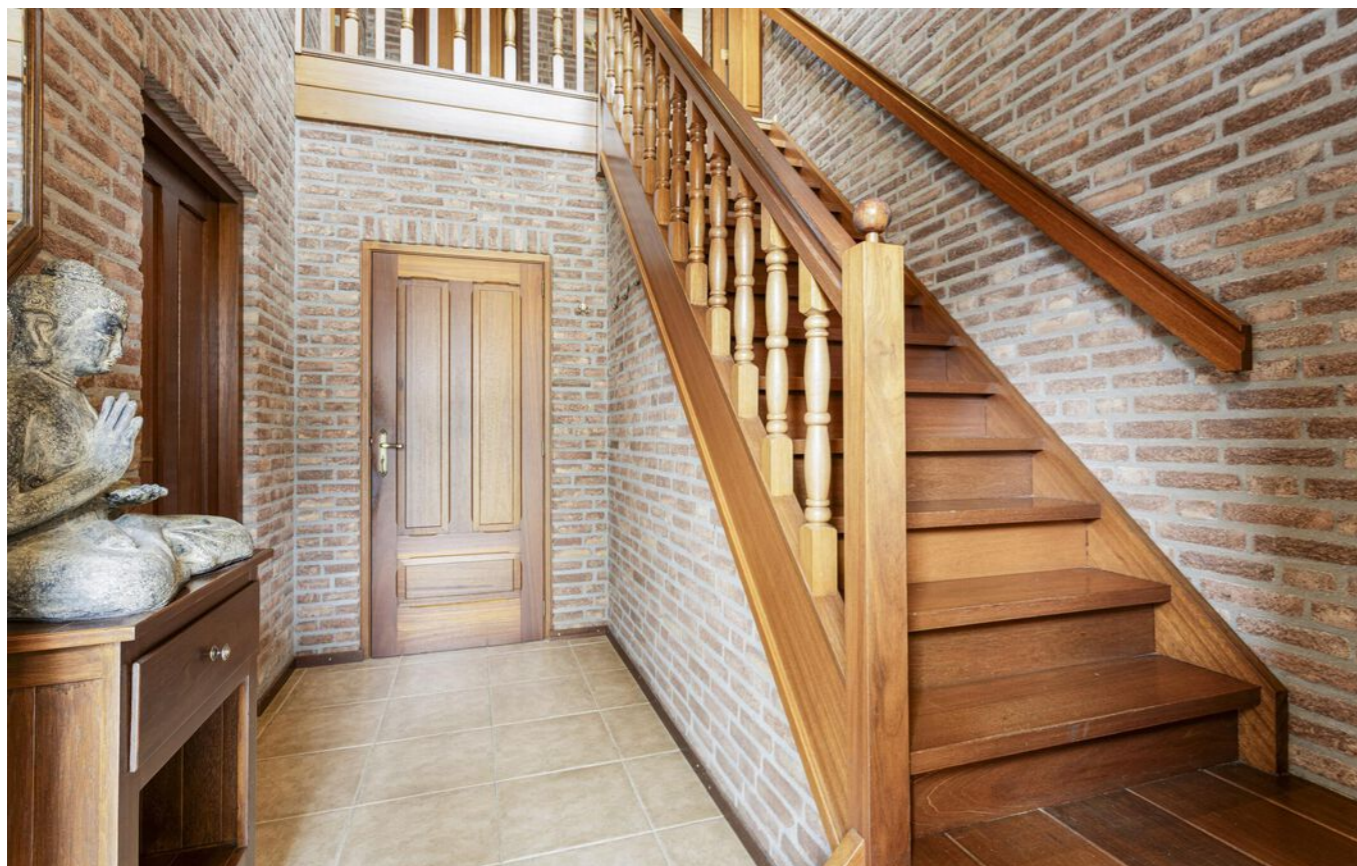
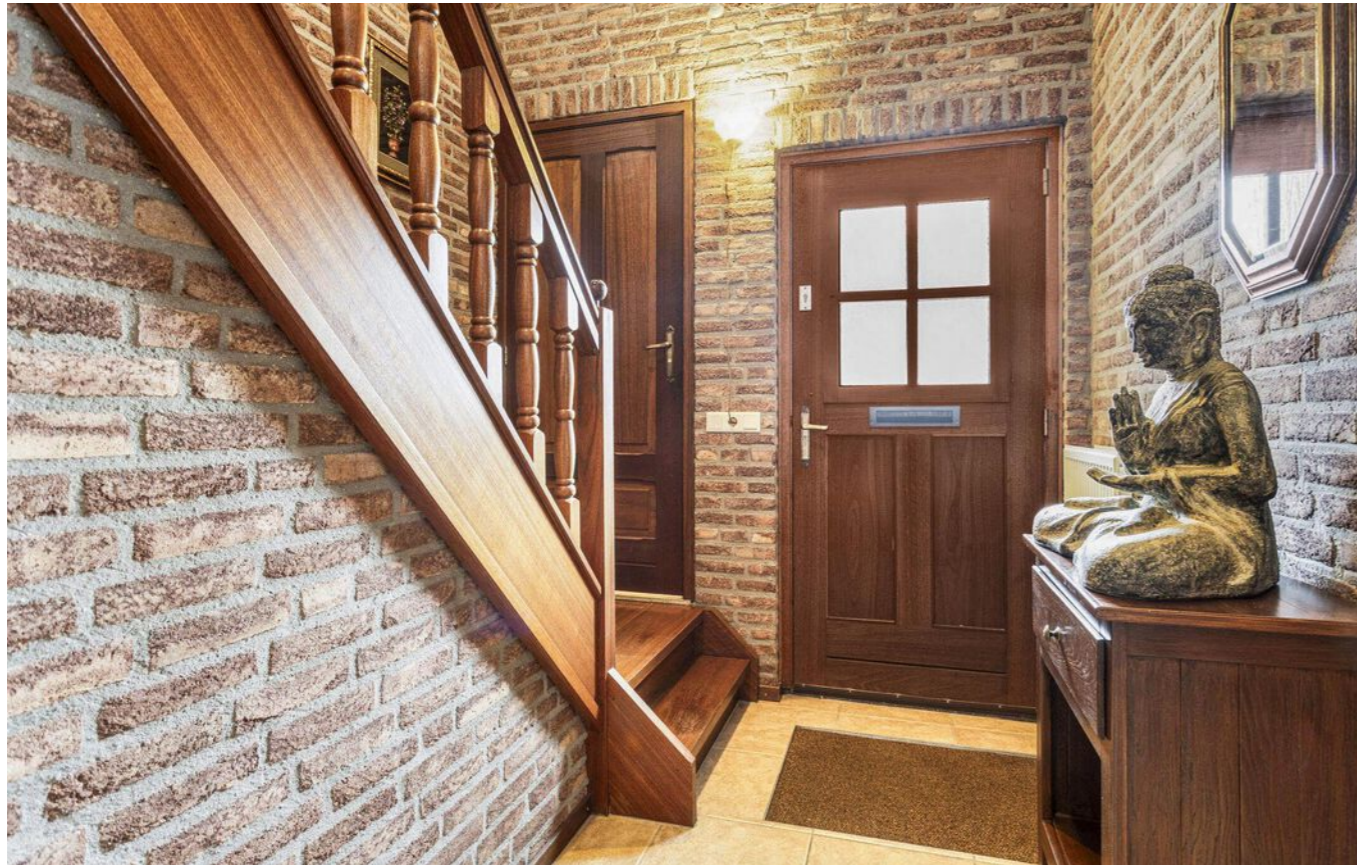
Makelaar: Eric van Woerkum



Op een aantrekkelijke en centrale woonlocatie gesitueerde, robuust en degelijk gebouwde, nagenoeg geheel geïsoleerde, vrijstaande woning met grotendeels kunststof kozijnen, een inpandige garage en een ruime, vrij gelegen achtertuin met o.a. een terrasoverkapping en houten tuinhuis.

Deze woning is functioneel ingedeeld met o.a. een ruime woonkamer, een gemoderniseerde woonkeuken en bijkeuken, 3 ruime slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer met dakkapel op de 1e verdieping én 2 ruime (slaap)kamers op zolder. Daarnaast is het vrij eenvoudig om de inpandige garage om te bouwen tot een kantoor-/praktijkruimte aan huis.

Deze woning is gunstig gelegen, aan een rustige woonstraat aan de rand van de kindvriendelijke wijk 'Heikant-Oost', nabij scholen, speel- en sportvoorzieningen, een bushalte, het wijkwinkelcentrum en het City Centrum, alsmede niet ver van het landschapspark en het winkelcentrum Meerhoven, Eindhoven Airport en de belangrijke uitvalwegen naar en rondom Eindhoven.



INDELING BEGANE GROND:

Via de overdekte entree met lichtpunt betreedt u de ruime hal met vide van deze woning.

In deze verwarmde hal, met schoon metselwerk wanden en een tegelvloer (welke is doorgelegd in de woonkamer en keuken), bevindt zich een fraaie hardhouten trap naar de verdieping met daaronder een praktische, ruime voorraadkast met een tegelvloer en houten schroten plafond, welke is voorzien van elektra, een lichtpunt en losse kasten.

Via het bordesje in de trapopgang bereikt u de volledig betegelde en verwarmde toiletruimte met een aluminium strokenplafond met halogeen inbouwspots en een valraampje in de voorgevel van de woning, welke is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De hal geeft u vervolgens toegang tot de ruime en sfeervolle woonkamer (van ± 37 m²), met de voornoemde tegelvloer, een sierbalken plafond, deels schoon metselwerk en deels krabwerk wanden en travertin vensterbanken. In deze doorzon-woonkamer bevindt zich een betegelde schouw houtkachel, een 'Toshiba' airco-unit en een deur naar het overdekte terras en de tuin.



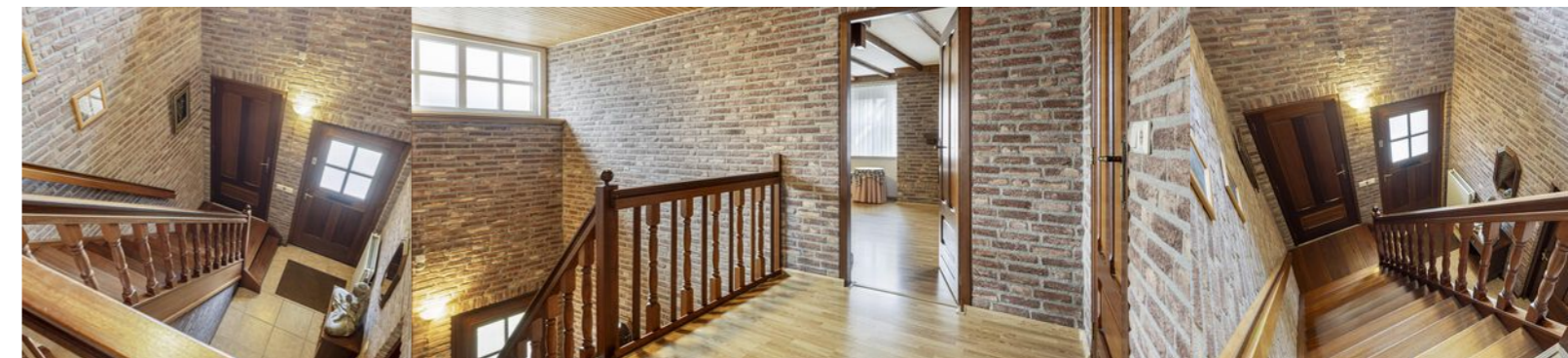


INDELING BEGANE GROND (vervolg):

Vanuit de woonkamer betreedt u de ruime woonkeuken (van ± 13 m) aan de achterzijde van de woning, met de voornoemde tegelvloer, rondom gedeeltelijk betegelde wanden en een sierbalken plafond. Deze keuken is in 2009 opnieuw ingericht met een hoekopgestelde installatie met diverse onder- en bovenkasten en laden (incl. een carrouselkast), halogeen koofverlichting en diverse stopcontacten, een granieten aanrechtblad met RVS spoelbak met een éénhendelmengkraan en een 4-pits RVS gaskookplaat, een houten schouw met 'Itho' afzuigkap, een oven, een vernieuwde ingebouwde vaatwasser, een ingebouwde koelkast en een vernieuwde magnetron, alsmede een separaat wandmeubel met een granieten blad en 3 (servies)kastjes. Vanuit deze keuken heeft u een mooi uitzicht op de achtertuin.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de praktische, verwarmde bijkeuken (van ± 7 m), met een tegelvloer met afvoerputje (welke is doorgelegd in de garage), rondom gedeeltelijk betegelde wanden en een houten schrotenplafond. Hier bevinden zich de opstelling van de C.V.-combiketel (Vaillant HR Solide Plus; bouwjaar: 2010) en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur met daarboven 3 wandkastjes. Vanuit deze bijkeuken heeft u toegang tot de achtertuin en de inpandige garage aan de voorzijde van de woning.

De ruime, inpandige garage (van ca. 3.26 x 6.78 m.), met de voornoemde tegelvloer en een gestuukt plafond, is voorzien van een elektrische, op afstand bedienbare sectionaaldeur aan de voorzijde en twee kunststof kozijnen en houten deur in de zijgevel. In deze garage bevindt zich een keukenblok annex werkbank met 3 onder- en diverse bovenkasten en de meterkast (met 11 groepen met 3 aardlekschakelaars en 'slimme' elektra- en gasmeters). Deze garage is desgewenst eenvoudig om te bouwen tot een kantoor- annex praktijkruimte aan huis.



INDELING 1e VERDIEPING:

De overloop met vide geeft toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers en is voorzien van een kunststof dakkapel over de volle breedte aan de voorzijde, een laminaatvloer (welke is doorgelegd in de slaapkamers), schoonmetselwerk wanden en een houten schroten plafond.

De in 2010 gerenoveerde en volledig betegelde badkamer aan de achterzijde, met een aluminium strokenplafond met halogeen inbouwspots en ventilator, is eveneens voorzien van een kunststof dakkapel met inzethorren over de volle breedte. Deze badkamer is volledig ingericht met een kunststof ligbad met handdouche met een thermostaatkraan, een wandcloset, een wastafelmeubel met een éénehdelmengkraan, onderkasten, een lade en bovenkastjes met 3 spiegeldeurtjes en verlichting, alsmede een separaat 2-deurs wandkastje, een designradiator en een ruime inloopdouche met een hardglazen deur, een (hand)douche met thermostaatkraan en een RVS douchegootje.

De 3 ruime slaapkamers zijn, naast de voornoemde laminaatvloer, allen voorzien van behangen wanden en kunststof kozijnen met draai-/kiepramen met horren en elektrische, op afstand bedienbare rolluiken.

De riante hoofdslaapkamer, over de volle diepte van de woning, heeft daarnaast een balkenplafond, een openhaard met schoonmetselwerk schouw en vaste kastenwanden onder de kaphelling aan zowel de voor- als achterzijde, met legplanken en verlichting en is voorzien van een 'Toshiba' airco-unit en een open vaste trap naar de 2e verdieping.

De 2 slaapkamers aan de andere zijde hebben beide een licht geschilderde houten schroten plafond- en kapafwerking en in de kamer aan de voorzijde bevindt zich een vaste wastafel met een deels betegelde achterwand en een vaste kastruimte onder de kaphelling. In de kamer aan de achterzijde bevindt zich over de volle breedte een vaste kastenwand onder de kaphelling, met eveneens legplanken en verlichting.





INDELING 2e VERDIEPING:

Via de open hardhouten trap in de hoofslaapkamer bereikt u de kleine overloop met vloerbedekking en een houten schroten wand- en plafondafwerking, van waaraf u toegang heeft tot de 1e zolderkamer en de tussen-/bergruimte.

De ruime zolderkamer, met eveneens vloerbedekking en deels gestuukte wanden, is voorzien van een Velux dakraam, elektra en een kleine entresol boven de overloop.

De flinke tussenruimte, met eveneens vloerbedekking en gestuukte wanden, is momenteel in gebruik als bergruimte, maar door het plaatsen van een dakraam zou ook hier een extra werk- of studeerkamer o.i.d. gecreëerd kunnen worden.

Vanuit de tussenruimte heeft u vervolgens toegang tot de eveneens ruime 2e zolderkamer, die ook voorzien is van een Velux dakraam, vloerbedekking en gestuukte wanden.





TIJN MET OPSTALLEN:

De voortuin is aangelegd met een flinke plantenborder met vaste planten en een brede klinkerbestrating oprijt voor de garage, welke parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein biedt. Tegen de voorgevel van de woning bevinden zich een lichtpunt en een buitenkraantje en naast de garage bevindt zich een afsluitbare poort, welke toegang biedt tot de betegelde zijtuin met plantenborder, welke u vervolgens naar de achtertuin leidt.

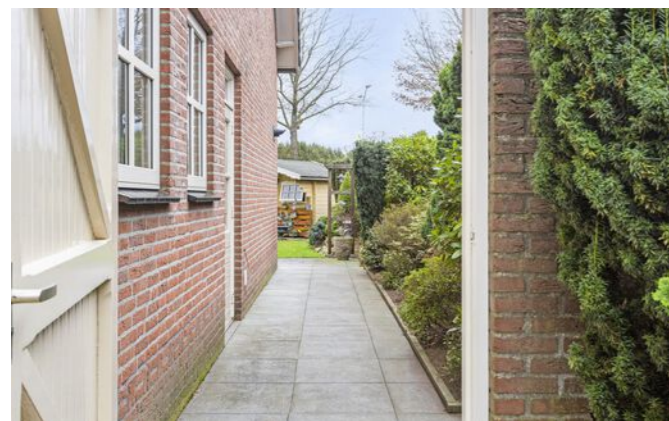
De flinke, aan de achterzijde vrij gelegen achtertuin (van ca. 17 meter breed en 13,5 meter diep) is geheel omsloten en verzorgd aangelegd met o.a. een gazon, plantenborders, 3 vijvers, een betegeld terras met pergola achterin, 2 prieeltjes en tuinverlichting.

Tegen de achtergevel van de woning bevinden zich een buitenkraantje en -lichtpunt en een gezellige terrasoverkapping met een houten kozijn met gefigureerd glas aan één zijkant, 2 lichtkoepels, LED-inbouwspots, een dubbel buitenstopcontact en een vijvertje en tegen de zijgevel van de woning bevindt zich een houten (hout)opslagshok.

Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinhuis (van ± 10 m²) met een grindtegelvloer, elektra, verlichting en enkele werkbanken.

Achter dit tuinhuis staat nog een extra, open (hout)opslagshok met een golfplaten dak.





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, wandcontactdozen en lichtsakelaars.
- De keukeninbouwapparatuur, mits niet ouder dan 10 jaar.

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.



ALGEMEEN:

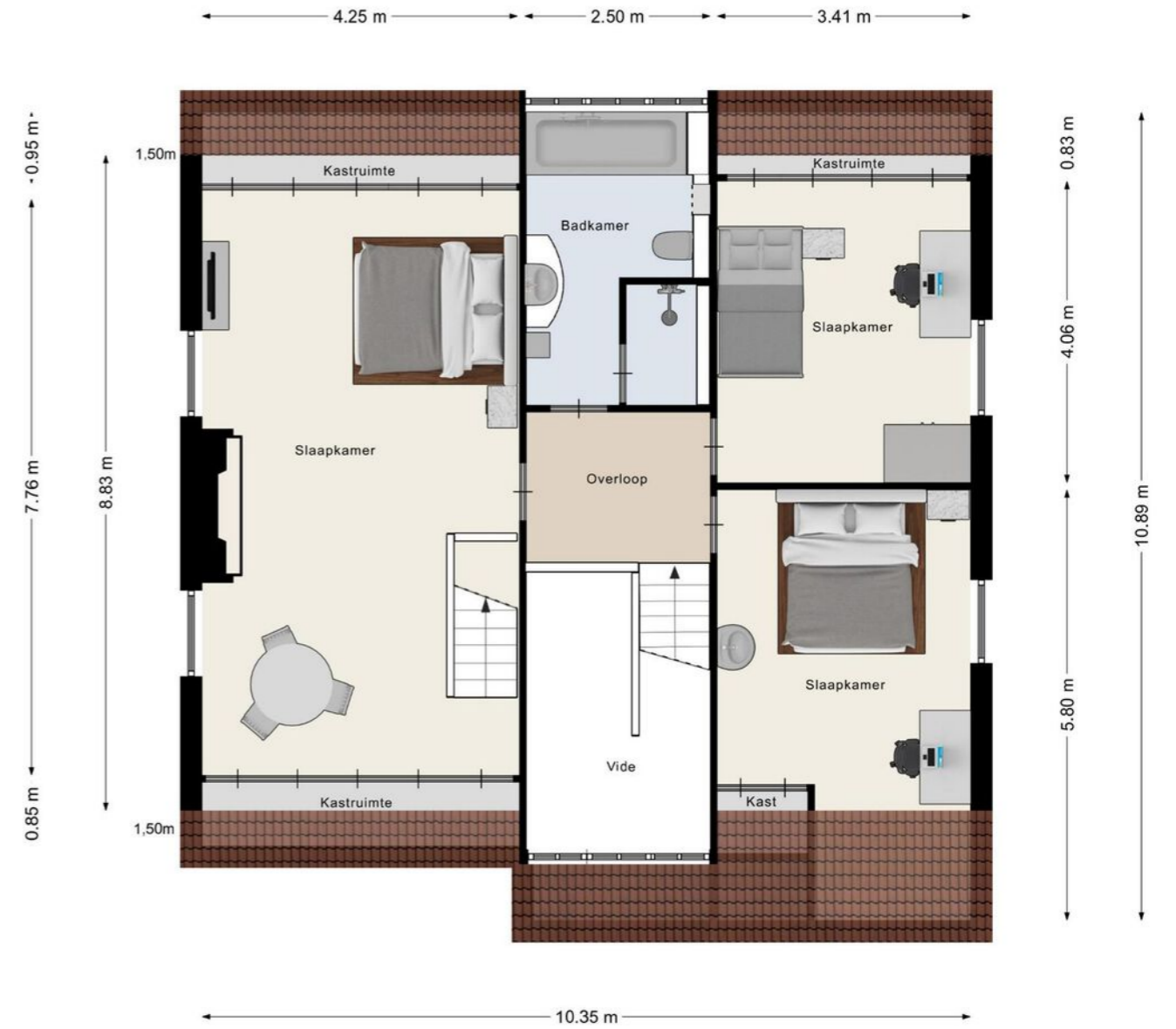
- De woning is geheel voorzien van vloer-, dak- en gevelisolatie.
- De buitenkozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in kunststof met HR++ isolerende beglazing en met draai-/kiepramen in de slaapkamers en badkamer.
- De overige buitenkozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in (hard)hout met grotendeels dubbel glas.
- De slaapkamers zijn voorzien van elektrische, op afstand bedienbare rolluiken.
- Energielabel C.
- De woonkamer en hoofdslaapkamer zijn voorzien van airconditioning (uit 2021).
- De begane grond (incl. garage) is geheel voorzien van tegelvloeren.
- De keukeninstallatie dateert uit 2009 (met een magnetron uit 2020 en vaatwasser uit 2022) en de badkamer uit 2010.
- De Velux dakramen op de zolderkamers zijn omstreeks 2009 geplaatst.
- De terrasoverkapping dateert eveneens uit 2009.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



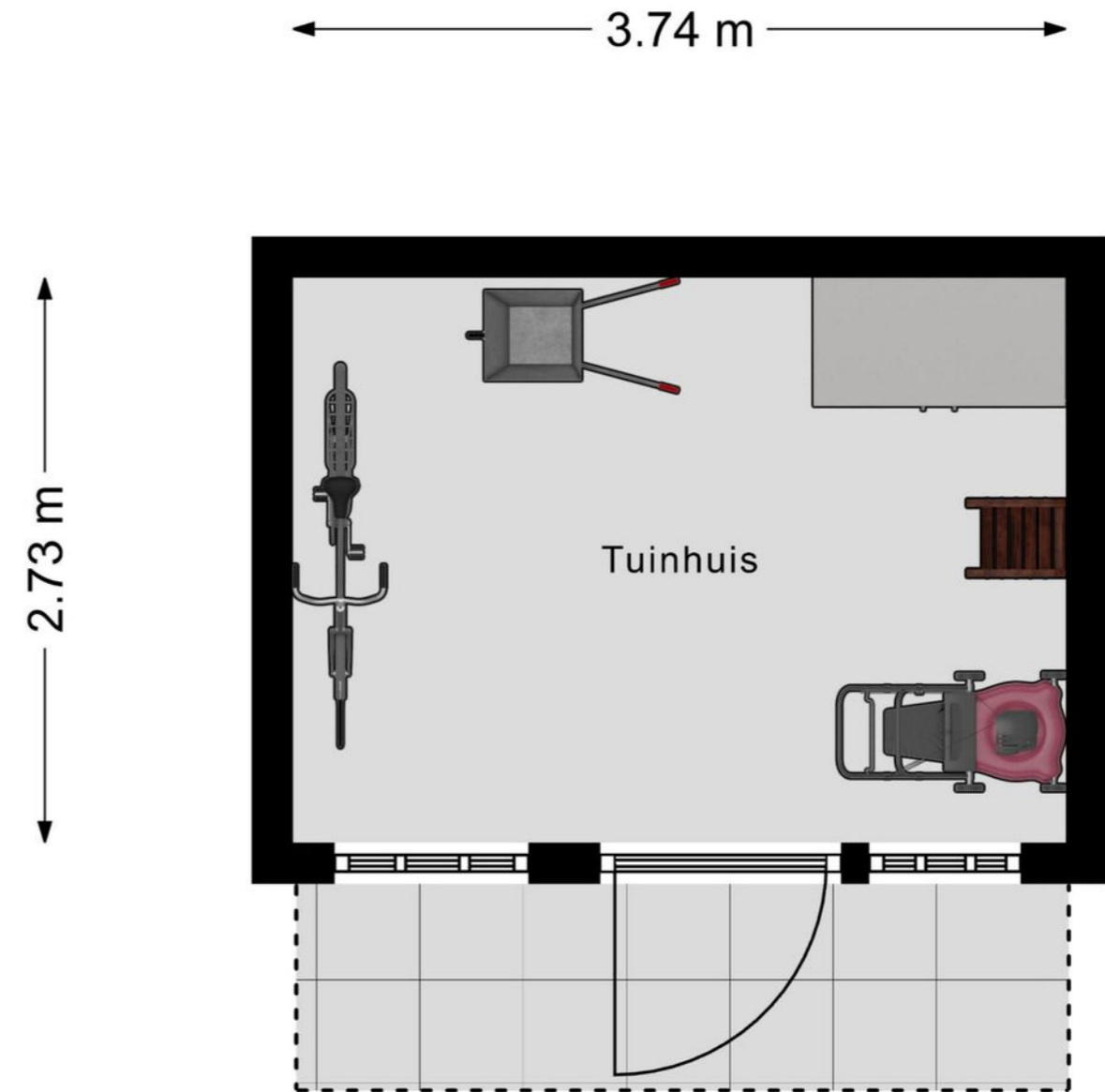
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars B.V.

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T: 040-2180078
E: info@erafocus.nl
I: www.erafocus.nl