



AMERLAAN 29, EINDHOVEN

Vraagprijs: € 500.000 k.k.

Bouwjaar: 1977 (ver-/uitgebouwd in 1981)

Inhoud: ca. 685 m³

Woonoppervlakte: ca. 194 m²

Perceeloppervlakte: 388 m²

Aanvaarding: in overleg (kan spoedig)

Makelaar: Eric van Woerkum



Een verrassend ruime, royaal uitgebouwde hoekwoning van een blok van 3, gelegen op een groot perceel van 388 m², met o.a. een badkamer, een slaap-/werkkamer met extra kleed-/werkkamer en een aangebouwde tuinkamer op de begane grond, 3 ruime slaapkamers en een 2e badkamer op de 1e verdieping, een royale zolderkamer en een flinke, veel privacy biedende achtertuin op Zuid-West.

E.e.a. is uitstekend gelegen, aan een rustige, autoluwe en 'groene' woonstraat met voldoende openbare parkeergelegenheid, op een rustige locatie in de gewilde en kindvriendelijke woonomgeving "Kerkdorp Acht", nabij alle relevante voorzieningen, op fietsafstand van het stadscentrum en op slechts 5 minuten rijden van het snelwegennet rondom Eindhoven.

De nieuwe eigenaar dient wel rekening te houden met enige opknap- en moderniserings- en renovatiekosten!



INDELING BEGANE GROND:

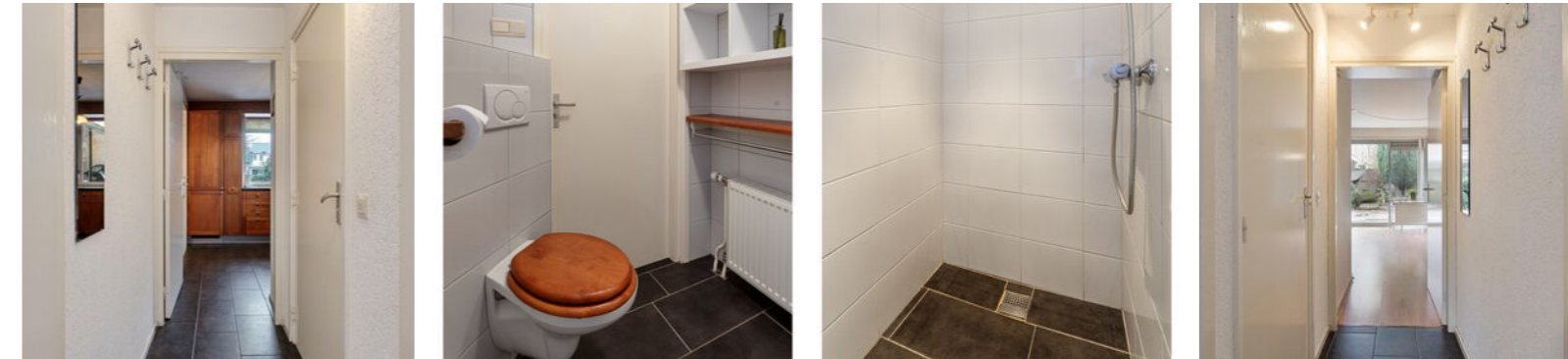
Aan de voorzijde van de woning betreedt u de ruime hal met een houten erker met inbouwspots aan de zijkant, welke is voorzien van een fraaie "Springbok" leistenen vloer (welke is doorgelegd in de trapkast, woonkamer en bijkeuken) en gestuukte wanden met een houten kraaldelen lambrisering. In deze verwarmde hal bevindt zich de toegang tot de kruipruimte, de meterkast (met o.a. 6 groepen, een krachtgroep en 2 aardlekschakelaars, 'slimme' meters en de glasvezelaansluiting) en de trapopgang naar de verdieping, met daaronder een praktische trapkast met legplanken en een lichtpunt.

Aan de voorzijde van de hal bevindt zich de volledig betegelde toiletruimte met een klein valraampje in de voorgevel, een lichtdoorlatend verlaagd plafond, een wandcloset en hoekfonteintje.

De ruime, T-vormige woonkamer (van $\pm 45 \text{ m}^2$), met voormelde leistenen vloer en gestuukte wanden, is voorzien van een open haard, een vaste boekenkast met ingebouwde spots t.p.v. de voormalige keuken, de toegang tot de aangebouwde keuken en de bijkeuken en een aluminium schuifpui naar de aangebouwde tuinkamer aan de achterzijde.

De verwarmde bijkeuken/wasruimte is naast de voormelde leistenen vloer voorzien van grotendeels betegelde wanden, een uitstortgootsteen met een éénhendelmengkraan en de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en geeft eveneens toegang tot de tuinkamer.

De aangebouwde tuinkamer (van $\pm 10 \text{ m}^2$) is eveneens verwarmd en voorzien van een tegelvloer en een platdak met 3 kunststof lichtkoepels, alsmede van een hardhouten pui met een dubbel openslaande tuindeur naar de achtertuin.



INDELING BEGANE GROND (vervolg):

De aan de zijgevel aangebouwde, dichte keuken (van $\pm 10 \text{ m}^2$), welke bereikbaar is via een schuifdeur in het woongedeelte, is voorzien van een tegelvloer en gedeeltelijk betegelde wanden. De moderne, hoekopgestelde keukeninstallatie met diverse onder- en bovenkasten (incl. apothekers- en magnetronkast) en laden is voorzien van halogeen inbouwspots, een granieten aanrechtblad met ronde RVS spoelbak met mengkraan met close-in boiler en 'Quooker' en een 5-pits gaskookplaat op glas met een RVS afzuigkap, alsmede een ingebouwde vaatwasser, koel-/vriescombinatie en heteluchtoven. Deze keuken is voorzien van een eigen elektriciteitsgroep met aardlekschakelaar.

Vanuit de keuken heeft u via een achterportaal, met de doorgelegde tegelvloer, toegang tot de badkamer en de slaap-/werkkamer op de begane grond.

De volledig betegelde badkamer met een verlaagd plafond met halogeen inbouwspots, verwarming en elektrische afzuiging, is ingericht met een wastafelmeubel met een dubbel onderkastje, een bovenkastje met spiegeldeurtje, verlichting en stopcontact en een separaat open wandkastje, een wandcloset en een ruime inloopdouche met thermostaatkraan.

De aan de achterzijde aan-/uitgebouwde slaap- annex werkkamer (van $\pm 24 \text{ m}^2$) is voorzien van een laminaatvloer, gedeeltelijk glad gestuukte en deels met granol afgewerkte wanden en een hoekschouw met open haard, alsmede van een zijgevelraam en een aluminium schuifpui naar de tuin.

Vanuit deze slaap-/werkkamer heeft u vervolgens toegang tot de inloopkleedkamer annex extra slaap-/werkkamer (van $\pm 8 \text{ m}^2$), met eveneens de laminaatvloer en granolwanden en een vaste kastenwand met 4 schuifdeuren.

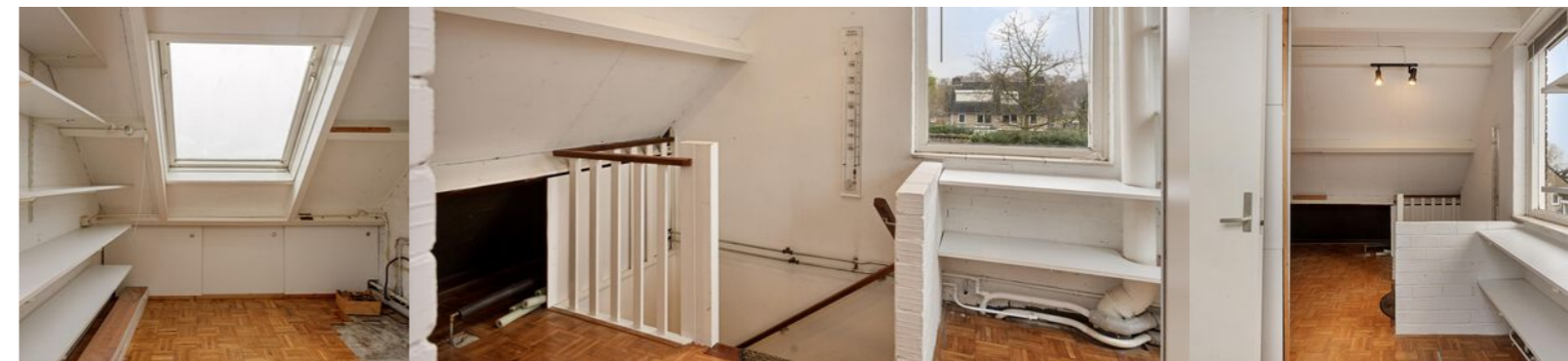


INDELING 1e VERDIEPING:

De overloop op deze verdieping, met een parketvloer en gestuukte wanden, is voorzien van een ruime ingebouwde kast met legplanken en een lichtpunt en de open vaste trap naar de 2e verdieping. Vanaf deze overloop heeft u toegang tot de badkamer en de 3 ruime slaapkamers op deze verdieping.

De volledig betegelde badkamer aan de voorzijde, met een Velux dakraampje en een eveneens lichtdoorlatend, verlaagd plafond, is voorzien van een kunststof lig-/bubbelbad met handdouche en thermostaatkraan, een douche gedeelte met kunststof douchebak, een thermostaatkraan en een 3-delige schuifwand, een wandcloset en een wastafelmeubel met onderkast en een spiegel met koof met 2 inbouwspots en een stopcontact. Daarnaast bevindt zich hier een elektrische afzuiging en designradiator.

De 3 ruime slaapkamers (van resp. $\pm 8\frac{1}{2}$, 14 en 17 m²) zijn allen voorzien van de vanuit de overloop doorgelegde parketvloer en (grof) gestuukte wanden. De 2 grootste kamers hebben een dakkapel en de kamer aan de voorzijde een wastafel tegen een gedeeltelijk betegelde achterwand en de kleinste kamer heeft een zijgevelraam, een wastafel, een vaste kastenwand met 2 schuifdeuren en bergruimte onder de kaphelling met 3 schuifdeuren.



INDELING 2e VERDIEPING:

Deze middels een open vaste trap bereikbare zolderverdieping bestaat uit een voorzolder en een ruime zolderkamer, welke nagenoeg geheel voorzien zijn van een parketvloer.

De voorzolder, met een zijgevel- en groot dakraam, is voorzien van bergruimte met 3 schuifpanelen onder de kaphelling aan de achterzijde, een aansluitmogelijkheid voor een wasmachine en de opstelling van de 'Atag' combiketel (geplaatst op 24-11-2020).

De ruime zolderkamer (van $\pm 15 \text{ m}^2$) heeft veel daglichttoetreding middels de 3 Velux dakramen aan de achterzijde en is voorzien van verwarming, een wasbakje op een houten blad tegen een gedeeltelijk betegelde achterwand en praktische bergruimte onder de kaphelling aan zowel de voor- als achterzijde, met 2 x 4 schuifpanelen.





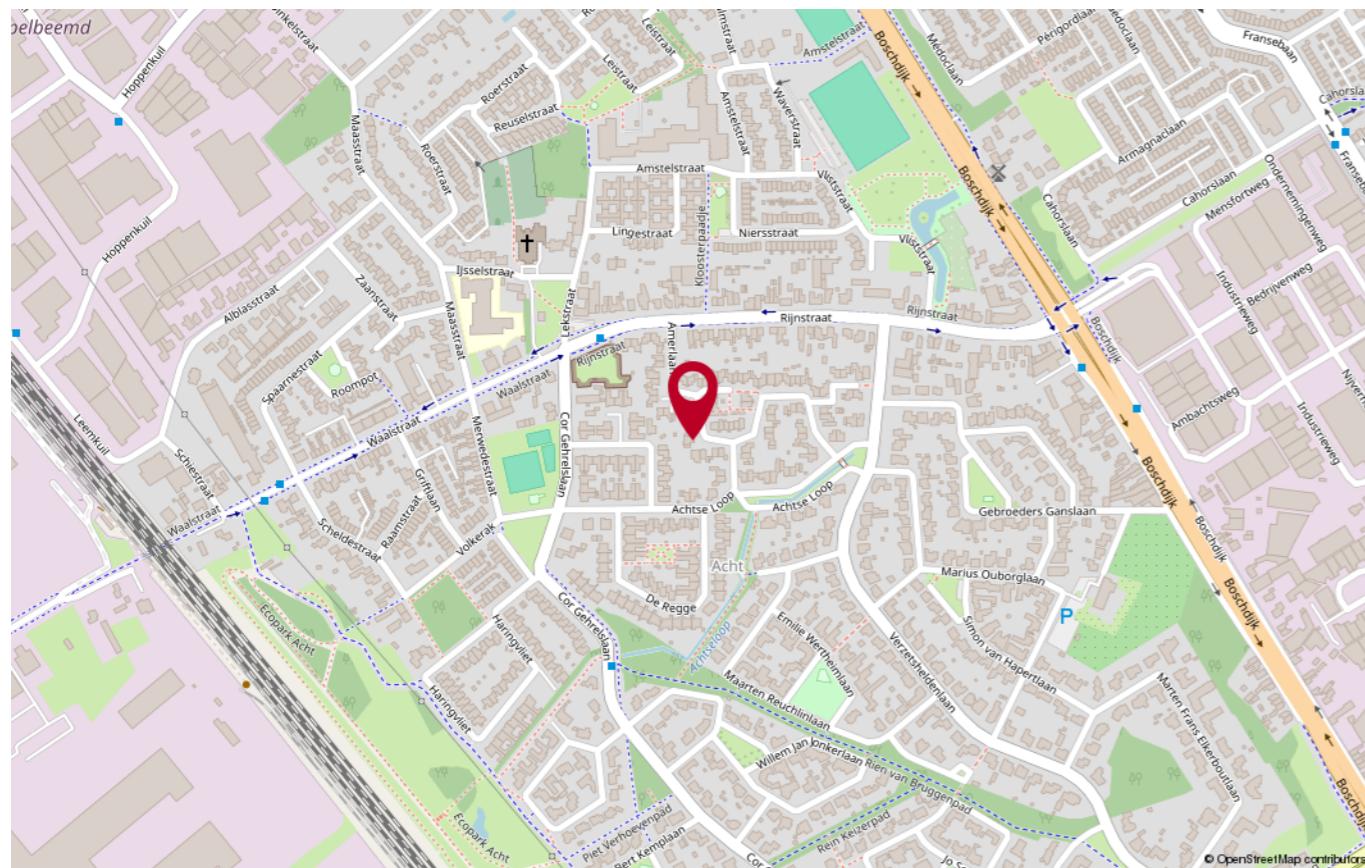
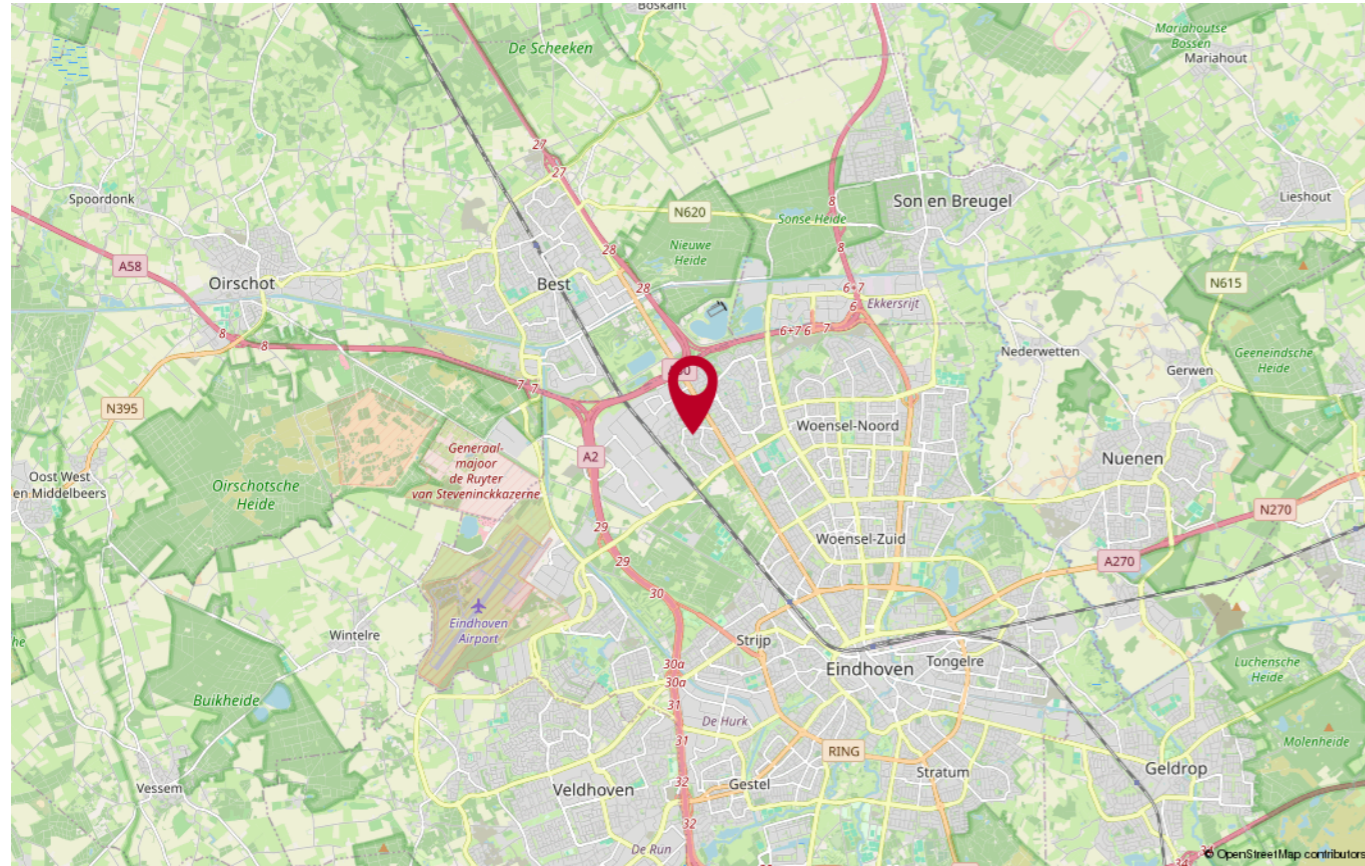
TUIN:

De voortuin is aangelegd met vaste planten en voorzien van een oprit met een kunststof carport naast de woning. Tegen de voorgevel van de woning bevindt zich een buitenkraantje.

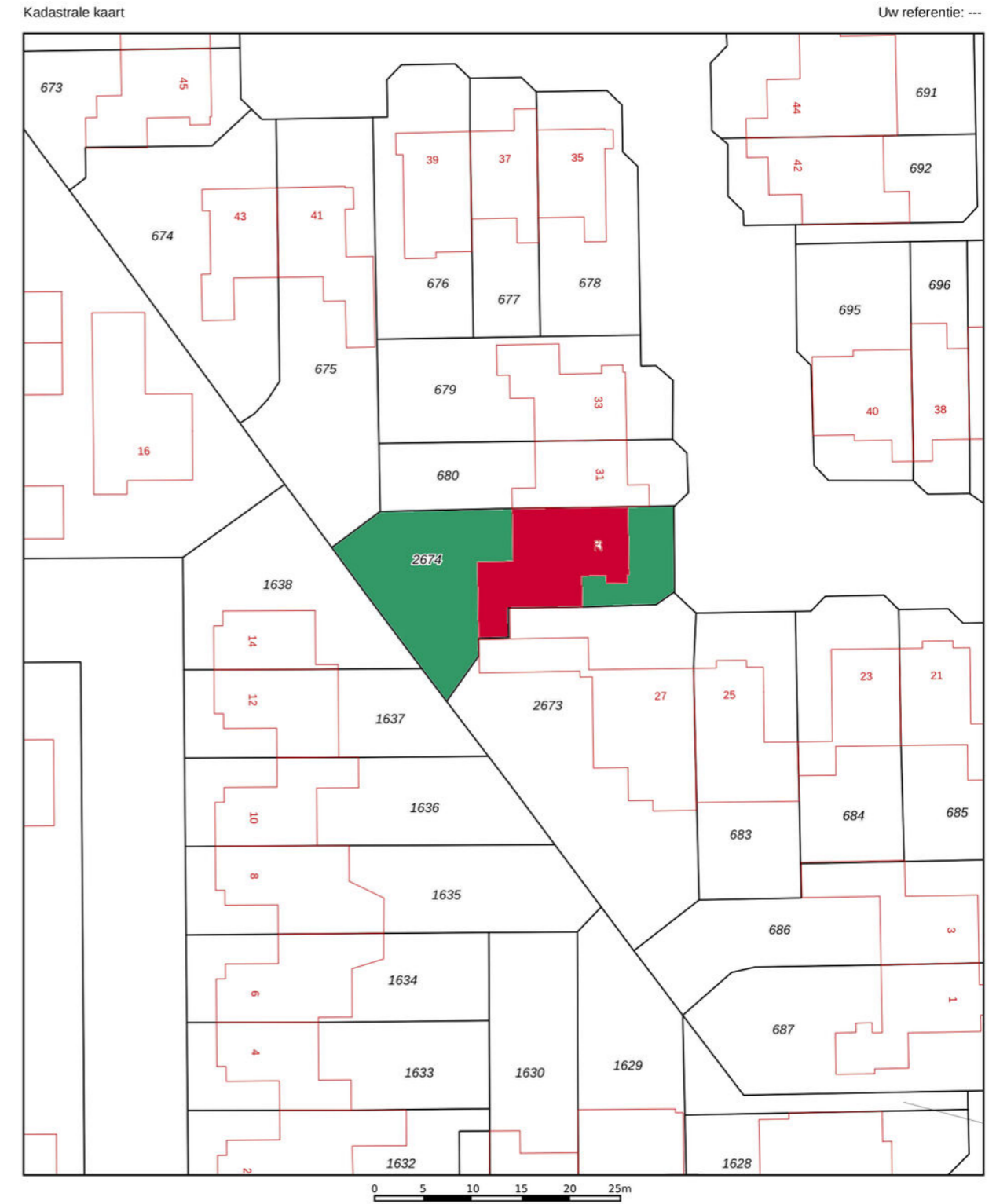
De volledig, grotendeels middels houten schutting omsloten en veel privacy biedende achtertuin van ruim 200 m², met een vrije achterom middels een ijzeren poort, is qua bezonning eveneens gunstig gesitueerd op West/Zuid-West. Deze tuin is aangelegd met klinkerbestrating, een extra terras met grindtegels, diverse plantenborders en diverse elektra- en lichtpunten. Daarnaast bevindt zich tegen de zijgevel van de uitbouw van de woning een dubbel buitenkraantje en een houten tuinkast en achterin de tuin een houten tuinhuis.



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente: Woensel</p> <p>Sectie: T</p> <p>Perceel: 2674</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

PLATTEGROND BEGANE GROND



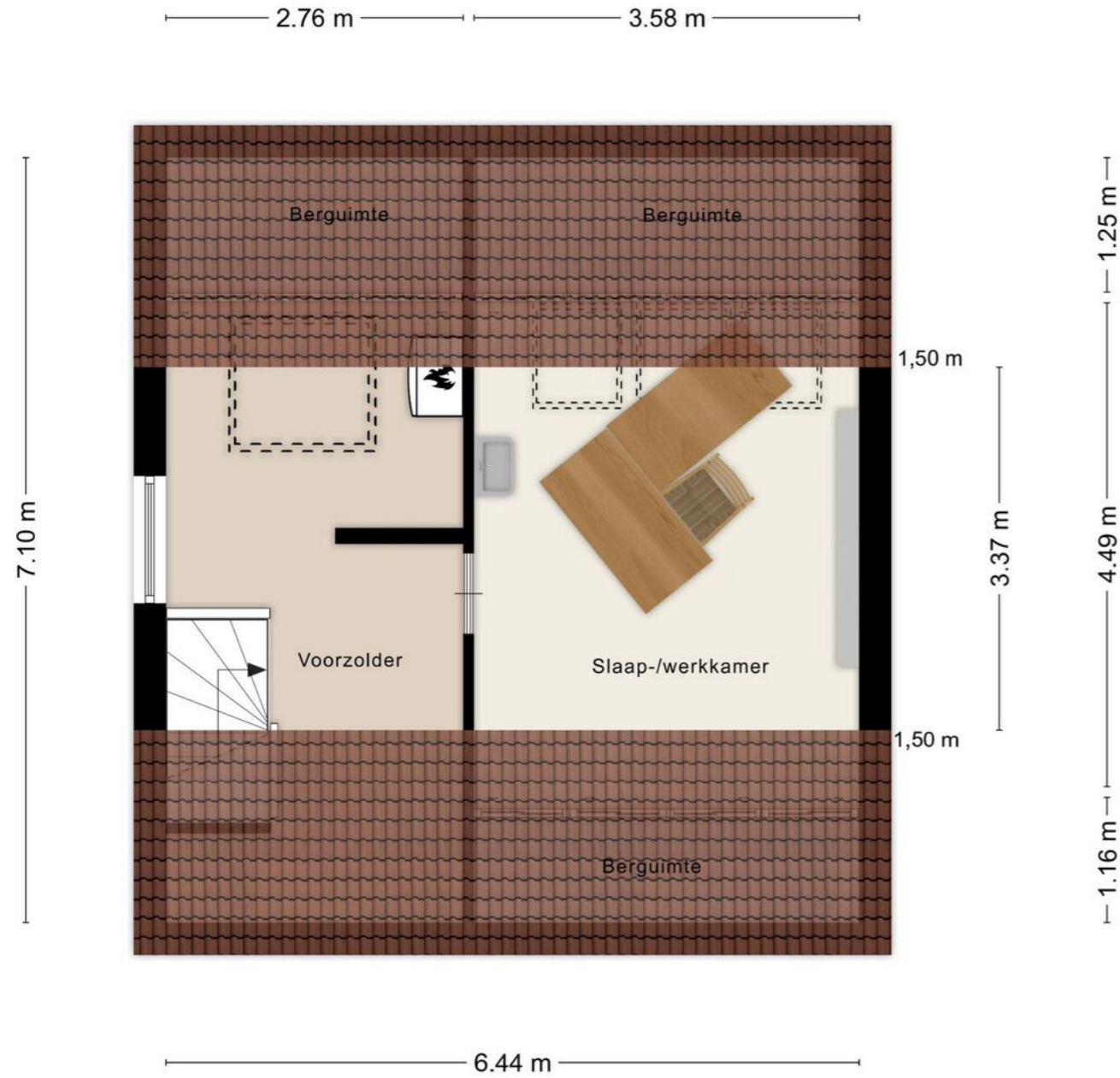
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



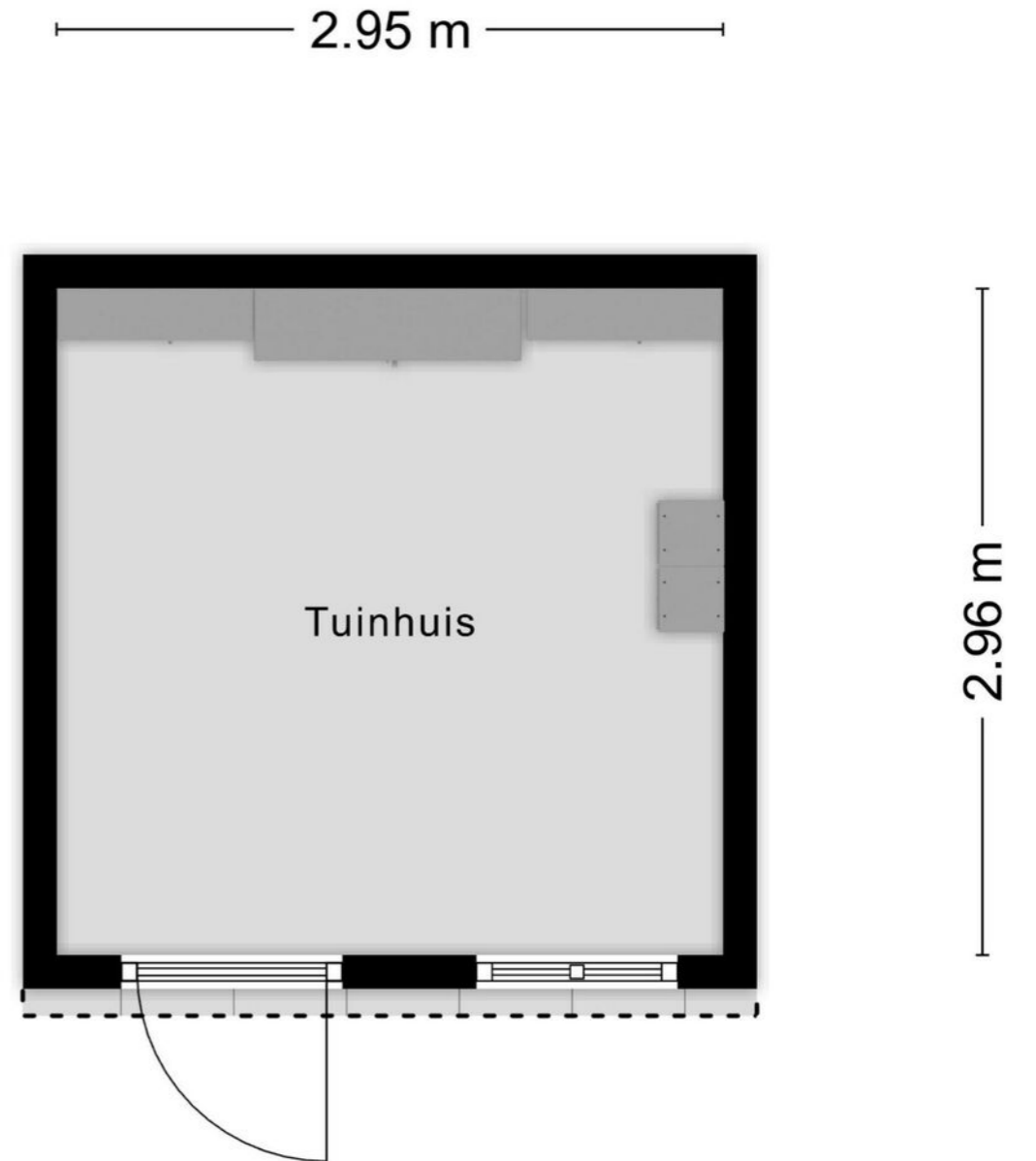
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2e VERDIEPING



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

PLATTEGROND TUINHUIS/BERGING



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
weisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

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