



HEKSENBURG 2, VELDHOVEN

Vraagprijs: € 469.000 k.k.

Bouwjaar: 1980

Inhoud: ca. 432 m³

Woonoppervlakte: ca. 120 m²

Perceeloppervlakte: 256 m²

Aanvaarding: in overleg (kan spoedig)

Makelaar: Eric van Woerkum



Een leuke, volledig geïsoleerde en prima onderhouden, vrij gelegen hoekwoning met grotendeels kunststof buitenkozijnen, welke o.a. is voorzien van een moderne keuken, badkamer en toilet, een gezellige woon-/eetkamer, 4 slaapkamers, veel bergruimte en een voor-, zij- en achtertuin op West, met een berging, afgesloten carport en extra parkeergelegenheid op eigen terrein.

Deze woning is aantrekkelijk gelegen op een rustige en autoluwe, kindvriendelijke woonlocatie, met vanuit de keuken aan de voorzijde vrij uitzicht op een gemeentelijke groenvoorziening en met ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving en op eigen terrein, aan de rand van de woonwijk 'Heikant'.

Op loopafstand bevinden zich de basisscholen en kinderopvang, het park, diverse speel- en sportvoorzieningen, het wijkwinkelcentrum met supermarkt en bushaltes. Daarnaast zijn het City Centrum en het centrum van Meerhoven met al hun voorzieningen en het landschapspark en Eindhoven Airport nabij gelegen, evenals het belangrijke snelwegennet rondom Eindhoven naar alle windstreken. De



INDELING BEGANE GROND:

Via de kunststof voordeur onder de overdekte entree met buitenlichtpunten (waarvan 1 met bewegingsmelder) aan de voorzijde, betreedt u de hal van deze woning.

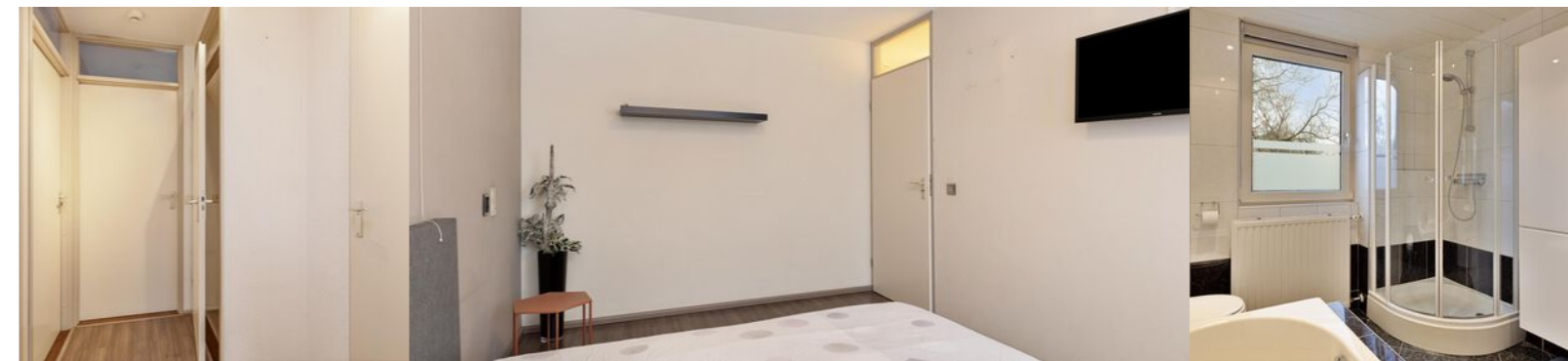
In deze verwarmde hal, welke is voorzien van een licht gemêleerde tegelvloer (welke is doorgelegd over nagenoeg de gehele begane grond), een verlaagd MDF schrotenplafond en spachtelputz wanden, bevindt zich de toegang tot de nageïsoleerde kruipruimte, de meterkast (met o.a. 7 groepen, een kookgroep, 2 aardlekschakelaars en 'slimme' meters), garderoberuimte en de toiletruimte.

De gerenoveerde en volledig betegelde toiletruimte, met een verlaagd MDF schrotenplafond, is voorzien van een wandcloset en hoekfonteinje (beiden van 'Sphinx') en mechanische ventilatie.

Vanuit de hal heeft u toegang tot het woongedeelte met de voornoemde tegelvloer en spachtelputz wanden, met aan de voorzijde de keuken met het eetgedeelte (met elektrische vloerverwarming) en een tuingerichte woonkamer.

De open keuken, met vrij uitzicht over het gemeentepark aan de voorzijde, een verlaagd MDF schrotenplafond met inbouwverlichting met dimmer en mechanische ventilatie en een designradiator, is voorzien van een hoekopgestelde keukeninstallatie met daarboven deels betegelde wanden, diverse onderkasten en laden (incl. een uitschuifbare hoekkast), een houten aanrechtblad met RVS spoelbak met groentebakje en een ééndelmengkraan, een inductiekookplaat, brede RVS afzuigkap en een geïntegreerde vaatwasser, alsmede van een separaat wandmeubel met 2 kasten en een ingebouwde koel-/vriescombinatie en combimagnetron/oven.

In de gezellige en lichte woonkamer (van ± 30 m²), met een gestuukt plafond, bevinden zich de gerenoveerde trapopgang naar de verdieping en dubbele kunststof tuindeuren en een kunststof achterdeur met plissé hordeur naar de achtertuin.



INDELING 1e VERDIEPING:

Via de gerenoveerde trapopgang met een deur aan de bovenzijde betreedt u de overloop op deze verdieping, welke is voorzien van een laminaatvloer (welke is doorgelegd in de hoofdslaapkamer) en spachtelputz wanden, alsmede een deur naar de bekleedde trapopgang naar de 2e verdieping. Vanaf deze overloop heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer op deze verdieping.

De 3 slaapkamers (van ± 7 , 12 en 12 m) zijn allen voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en HR++ glas. De hoofdslaapkamer is naast de voornoemde laminaatvloer afgewerkt met stucwerk wanden en voorzien van een televisie- en telefoonaansluiting. De 2 andere slaapkamers zijn voorzien van vinyl vloerbedekking en behangen wanden en in slaapkamer 3 bevindt zich eveneens een telefoonaansluiting.

De gerenoveerde en volledig betegelde badkamer, met eveneens een kunststof draai-/kiepraam met HR++ glas t.b.v. de daglichttoetreding en extra ventilatie, een verlaagd MDF schrotenplafond met halogeen inbouwspots en mechanische ventilatie, is ingericht met een kunststof ligbad met handdouche en thermostaatkraan, een separate douchecabine met 2 hardglazen deuren, een kunststof douchebak en thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafelmeubel met kastruimte en laden, een grote spiegel, halogeen spots en een stopcontact.



INDELING 2e VERDIEPING:

Via de vaste, bekleedde trap achter de deur op de 1e verdieping bereikt u de overloop op deze verdieping, welke is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een verlaagd houten plafond vanuit de trapopgang. Vanaf deze overloop heeft u toegang tot de berg- en wasruimte en de 4e slaapkamer op deze verdieping.

In de ruime bergruimte over de volle breedte van de woning aan de achterzijde, welke grotendeels is voorzien van vloerbedekking, elektra en verlichting, bevindt zich de opstelling van de VHR-combiketel ('Vaillant'; bouwjaar: 2005).

Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een flinke berg- annex wasruimte met vinyl vloerbedekking, elektra en verlichting, alsmede de wasmachine-aansluiting en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie.

De ruime zolderkamer, met een laminaatvloer en een verlaagd kunststof schroten plafond, is voorzien van een Velux dakraam met zonwering/verduisteringsgordijn, verwarming, elektra en afgeschotterde bergruimte onder de kaphelling aan de voorzijde.





TUIN, BERGING & CARPORT:

De voortuin is betegeld en voorzien van enkele plantenbakken/-borders.

De ruime zij- en achtertuin, gesitueerd op het westen, zijn geheel omsloten met houten schuttingen met een nieuwe kunststof poort aan de achterzijde en een dubbele houten poort aan de zijkant, welke het mogelijk maakt om te parkeren op eigen terrein naast de woning of daar een caravan o.i.d. te stallen. Deze tuin is grotendeels verhard met klinkerbestrating en betontegels naast de woning en voorzien van enkele plantenborders. Tegen de achtergevel van de woning bevindt zich over de volle breedte een zonneluifel en een lichtpunt met schemersensor en aan de zijgevel zit een buitenkraantje met tuinslanghaspel.

Achter in de tuin bevindt zich een halfsteens berging (van ± 8 m) met een hardhouten deur met draadglas, een betonvloer, een golfplaten dak en enkele legplanken.

Tegen de zijgevel van de berging bevindt zich een deels afgesloten carport (van ± 17 m), welke is voorzien een elektrische, op afstand bedienbare sectionaldeur, een grindtegelvloer, elektra en een lichtpunt met bewegingsmelder.

Voor de carport bevindt zich ook nog parkeergelegenheid voor 1 extra auto op eigen terrein.





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 ERA Garantie dekt de kosten van reparatie als de inboedel- of opstalverzekering dit niet doet. Eigen risico € 190,- bij elke reparatie. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw ERA makelaar.



ALGEMEEN:

- De woning is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie, met een nageïsoleerde kruipruimte.
- Nagenoeg alle buitenkozijnen, -(draai-/kiep)ramen en deuren zijn uitgevoerd in kunststof met HR+ + isolerende beglazing.
- De buitenkozijnen van de keuken zijn uitgevoerd in hardhout met HR+ isolerende beglazing en het Velux dakraam is eveneens van hout met dubbel glas.
- Energielabel C.
- De (niet-betegelde) wanden op de begane grond, in de trapopgang en op de overloop van de 1e verdieping zijn afgewerkt met spachtelputz.
- De begane grondvloer is geheel betegeld en t.p.v. de keuken en het eetgedeelte voorzien van elektrische vloerverwarming.

KADASTRALE KAART

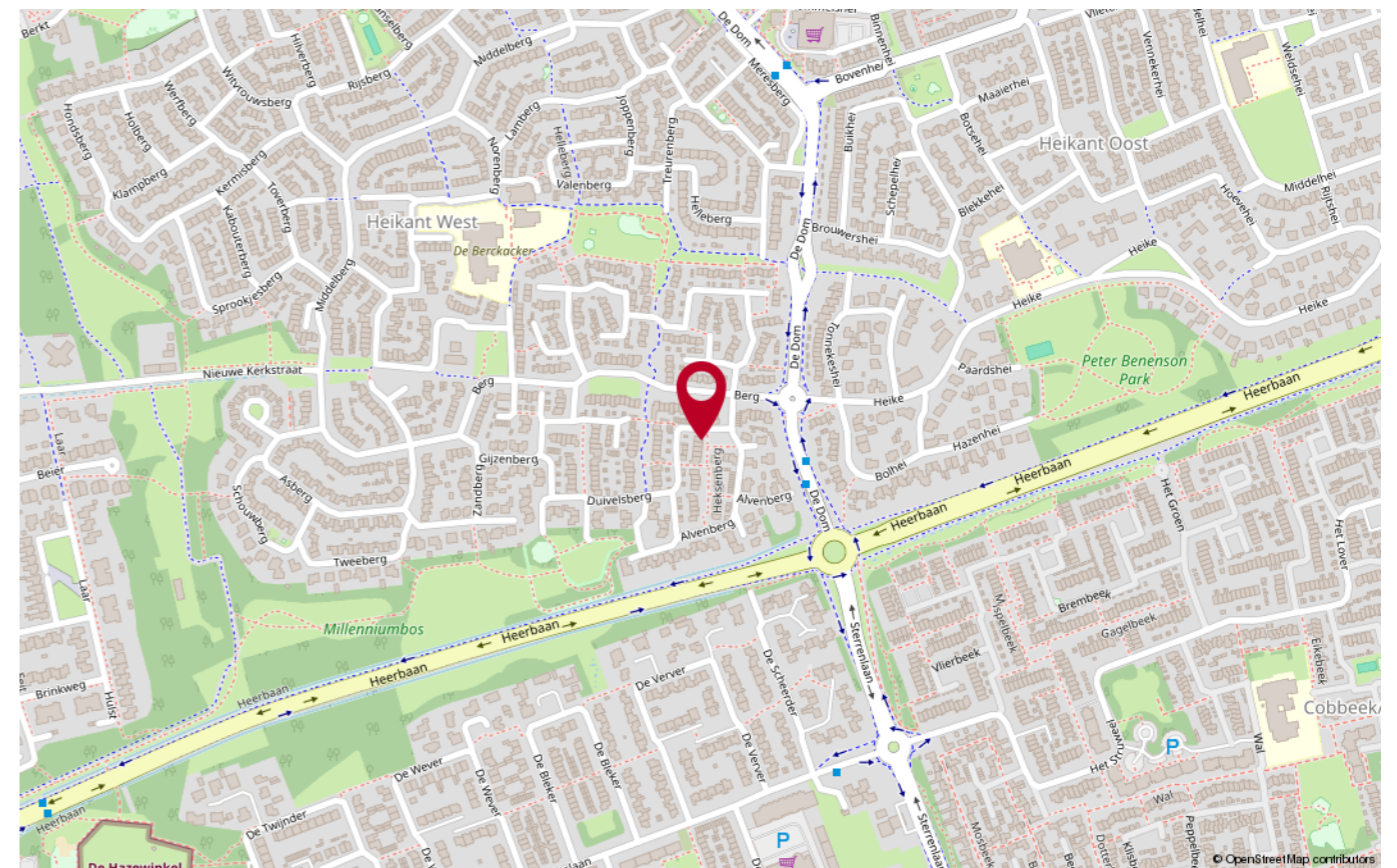
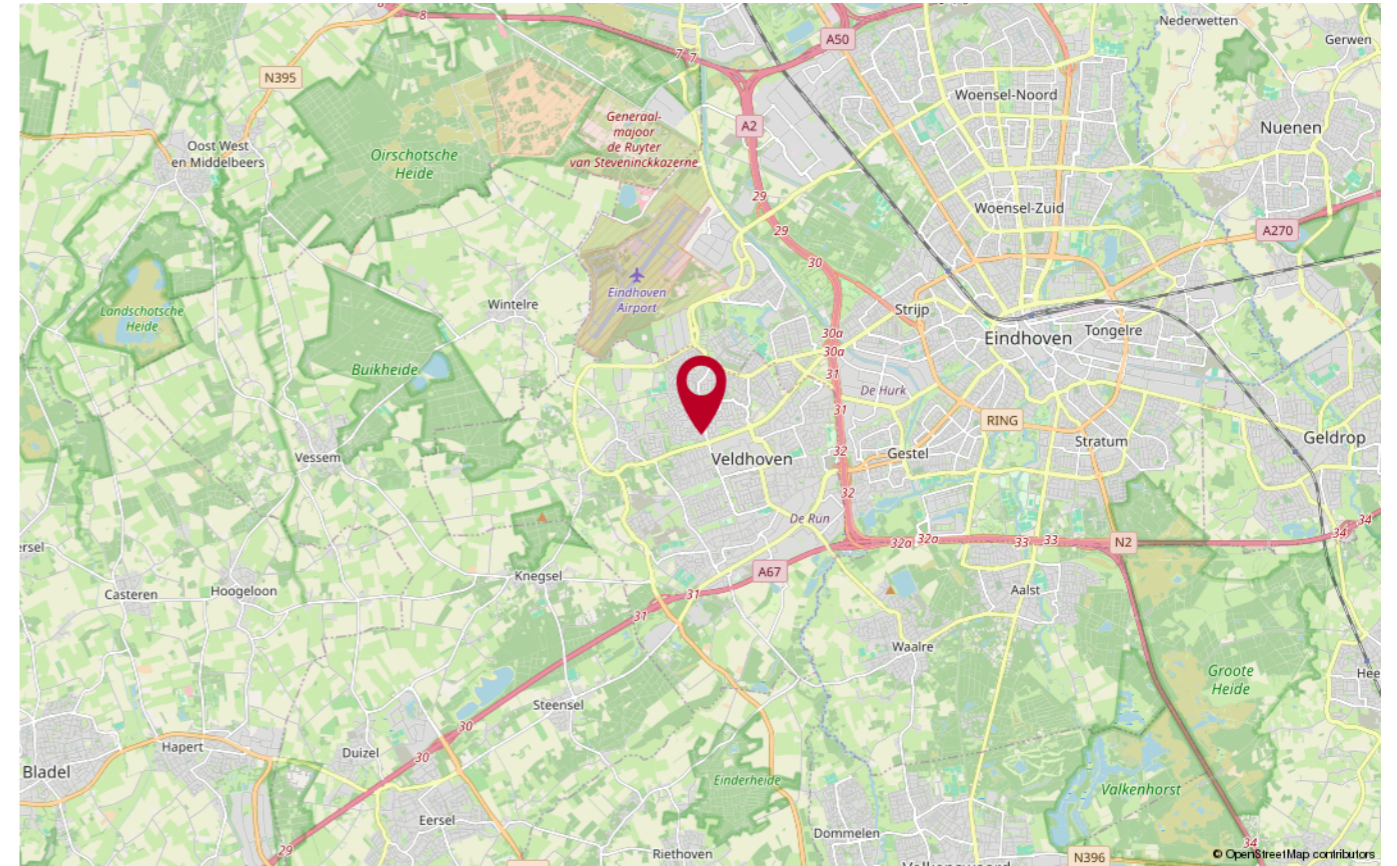
Kadastrale kaart Uw referentie: ---



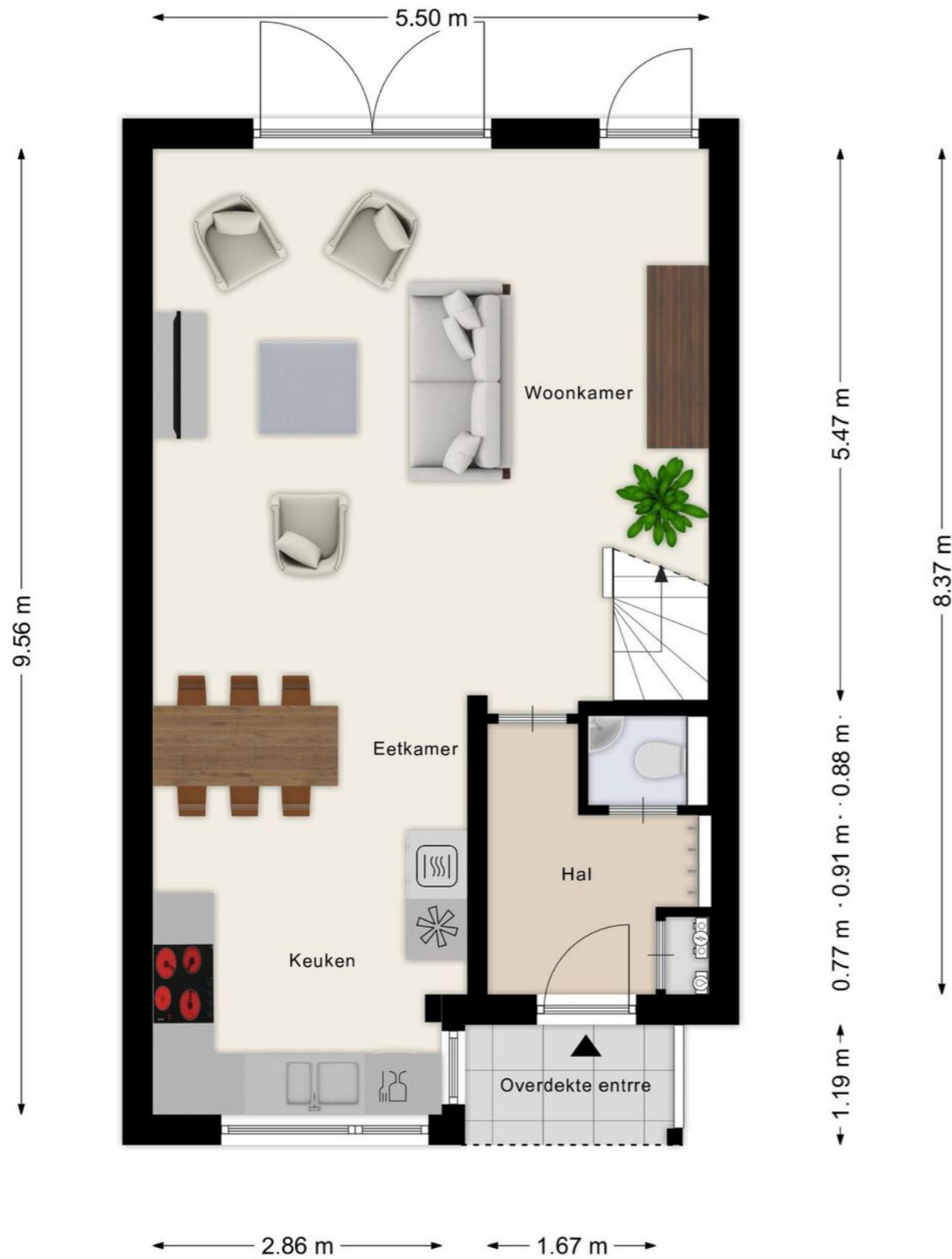
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 416	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



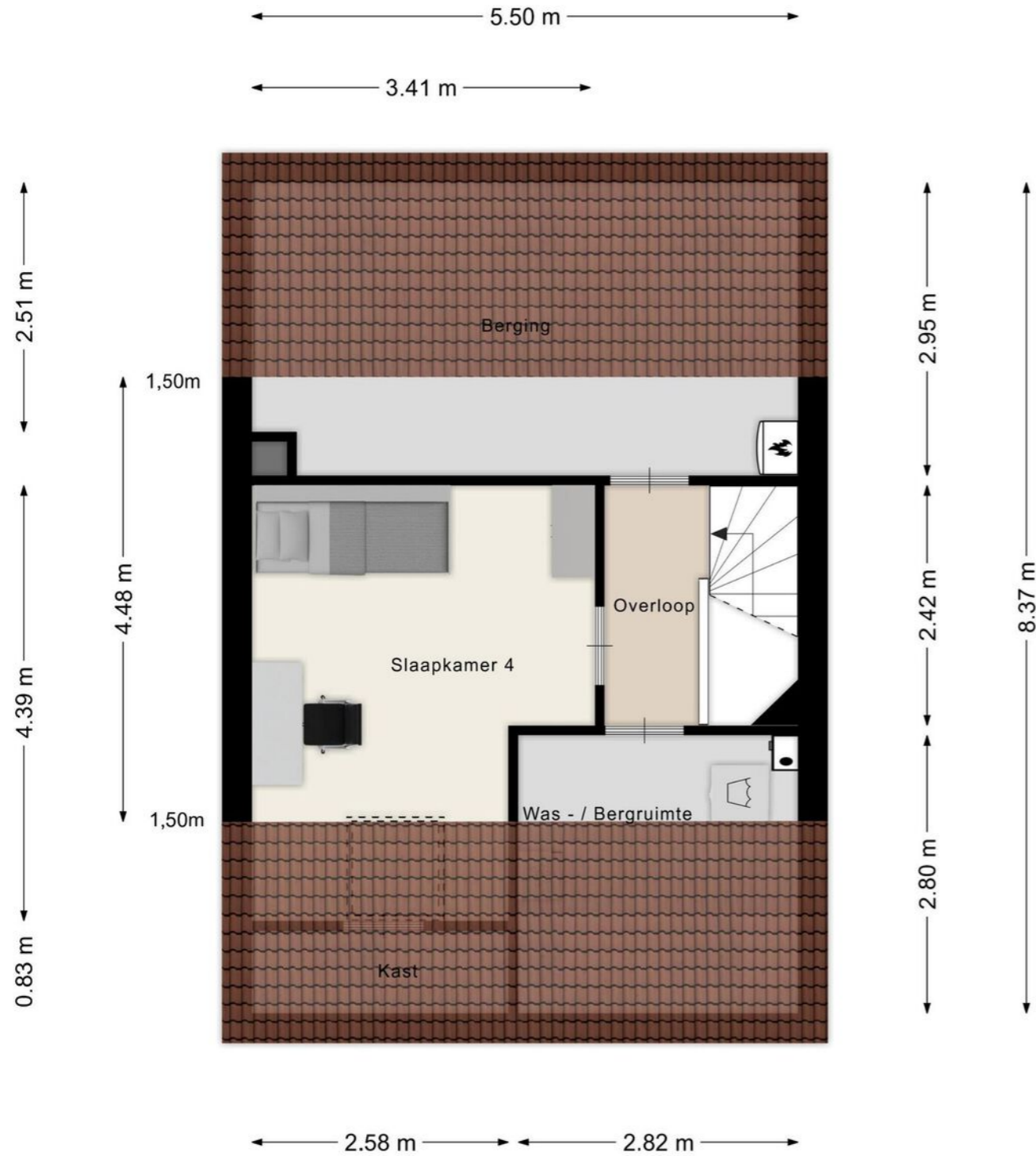
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



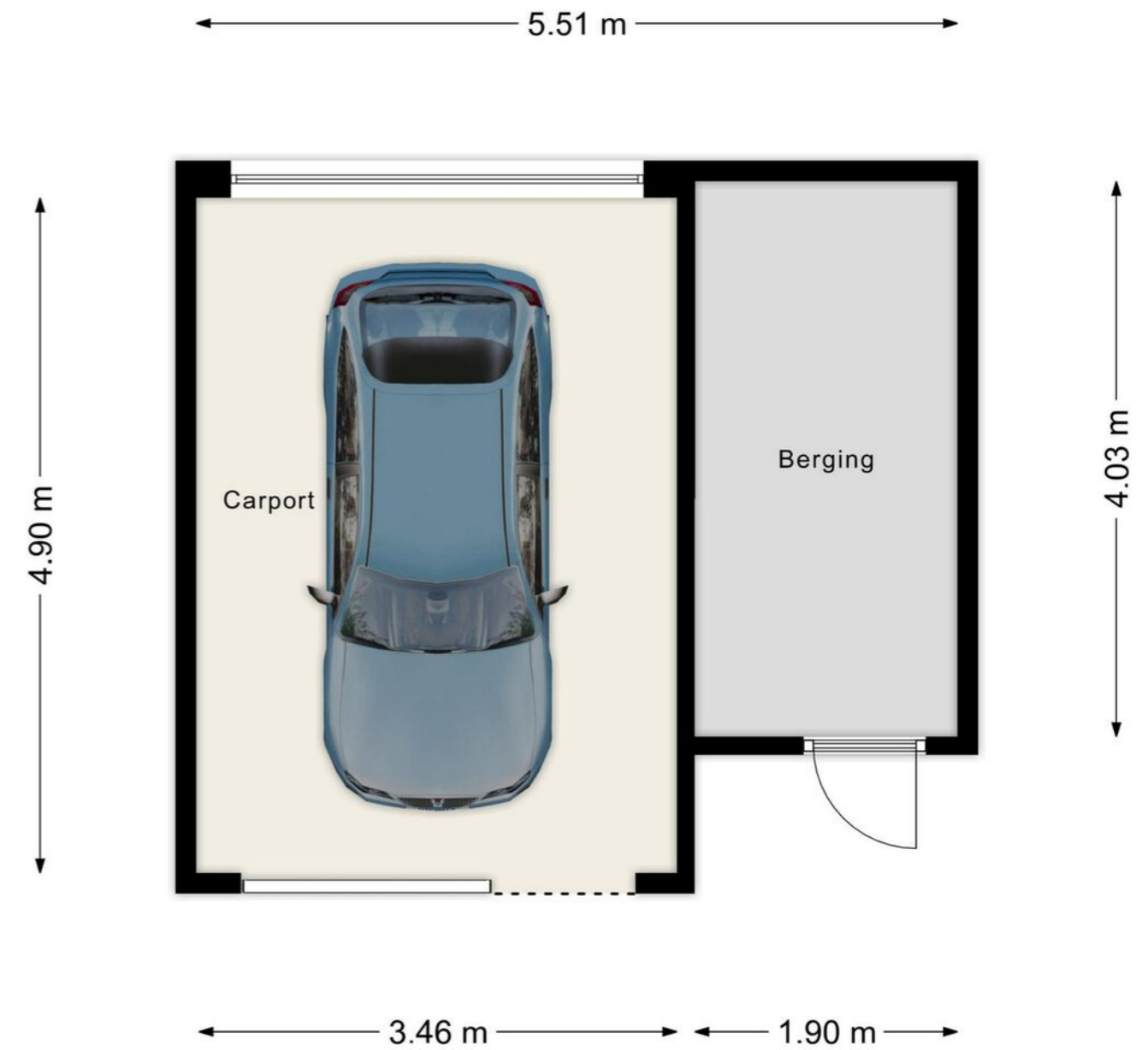
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

T: 040-2180078

E: eindhoven@erafocus.nl

I: www.erafocus.nl