



FABIUSHOF 10, EINDHOVEN

Vraagprijs: € 383.000,- k.k.

Bouwjaar: 1957

Inhoud: ca. 315 m³

Woonoppervlakte: ca. 89 m²

Perceeloppervlakte: 136 m²

Aanvaarding: in overleg

Makelaar: Eric van Woerkum



Op een fijne en kindvriendelijke woonlocatie in de prettige wijk 'Lievendaal' (Stadsdeel 'Strijp'), aan een rustig, verkeersarm woonhofje met een flinke groenvoorziening in het midden en voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde, bevindt zich deze sfeervolle, vanaf 2015 nagenoeg geheel gerenoveerde, gemoderniseerde en geïsoleerde tussenwoning met nagenoeg volledig kunststof buitenkozijnen met HR++ isolerende beglazing (energielabel B).

Deze woning heeft o.a. een semi-open keuken en een doorzonwoonkamer, 2 slaapkamers (voorheen 3) en een doucheruimte op de 1e verdieping en een vaste trap naar de 2e verdieping, met dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde en aldaar een extra slaapkamer, alsmede een ca. 12 meter diepe achtertuin op het zuidwesten.

E.e.a. is gunstig gelegen in een woonomgeving met veel groen en het Philip van Lennepark met haar speeltuin en kinderboerderij om de hoek, op loopafstand van een basisschool, bushaltes, een supermarkt en cafetaria, alsmede nabij diverse winkelvoorzieningen aan de Bredalaan en bedrijventerrein 'De Hurk'. Op



INDELING BEGANE GROND:

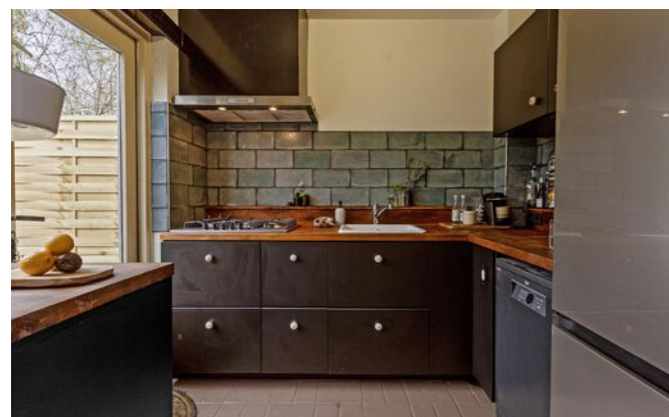
Via de overdekte entree betreedt u de hal van deze woning, met een tegelvloer en behangen wanden, waarin zich de toiletruimte, de bekleedde trapopgang naar de verdieping en de verdiepte trap-/kelderkast bevinden.

De grotendeels betegelde toiletruimte met closet, is voorzien van een verlaagd plafond en een valraampje in de voorgevel.

De praktische kelderkast is naast de meters t.b.v. de nutsvoorzieningen voorzien van legplanken, een lichtpunt en elektra.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de zeer sfeervolle woonkamer (van ± 22 m²) met grote (kunststof) raampartijen, welke zorgen voor voldoende daglichttoetreding en een vrij uitzicht op het voorgelegen gemeentepark en de achtertuin. Deze woonkamer is voorzien van een na-geïsoleerde houten vloer met laminaat en deels gestuukte en deels behangen wanden, alsmede de glasvezelaansluiting.

Vanuit deze woonkamer betreedt u de semi-open keuken aan de achterzijde, met een geschilderde tegelvloer, gestuukte en gedeeltelijk betegelde wanden en een houten pui met deur naar de achtertuin. Hier bevindt zich een in augustus 2022 geplaatste keukeninstallatie in hoekopstelling met diverse ('soft-close') laden met enkele bestekladen, een carouselkast en een dubbel bovenkastje, een eikenhouten werkblad met een witte keramiek spoelbak met éénhendelmengkraan en een 5-pits RVS-gaskookplaat, een brede RVS afzuigkap, alsmede opstelplaatsen voor een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie (bieden ter overname). Aan de andere zijde bevindt zich nog een vast open kastje met een eiken blad met daarin een opstelplaats voor een oven (eveneens ter overname).





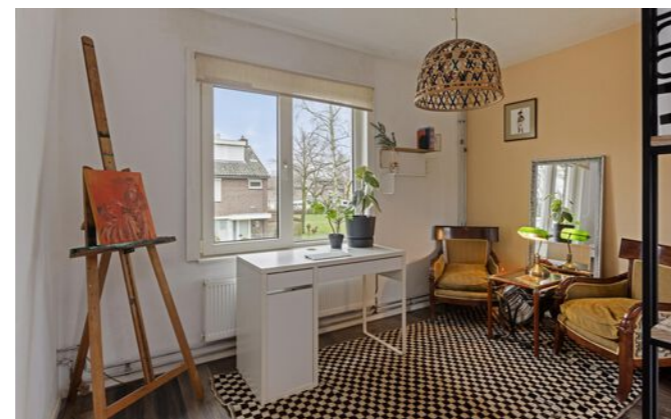
INDELING 1e VERDIEPING:

Vanaf de overloop, met vloerbedekking, gestuukte wanden en de open vaste trap naar de 2e verdieping, heeft u toegang tot de doucheruimte en slaapkamers op deze verdieping.

De recent gerenoveerde en volledig betegelde doucheruimte, met een kunststof raampje in de voorgevel, is voorzien van een inloopdouche met een glazen spatwand en een hand- en regendouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met 2 laden en een éénehendelmengkraan en een dubbel bovenkastje met spiegeldeurtjes en LED-verlichting, alsmede een designradiator.

De royale hoofdslaapkamer (van ± 18 m²) over de volle diepte van de woning, waren oorspronkelijk 2 slaapkamers. Deze kamer, met eveneens kunststof kozijnen met draai-/kiepramen aan zowel de voor- als achterzijde, is voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wanden en een half scheidingsmuurtje in het midden. Van deze kamer zouden desgewenst redelijk eenvoudig weer 2 slaapkamers kunnen worden gemaakt.

De 2e slaapkamer, met ook een kunststof kozijn met draai-/kiepraam, is voorzien van vloerbedekking, deels gestuukte en deels behangen wanden en een open ingebouwde kast. Deze kamer is momenteel in gebruik als een kleedkamer, waarvan de kledingkasten desgewenst zijn over te nemen.



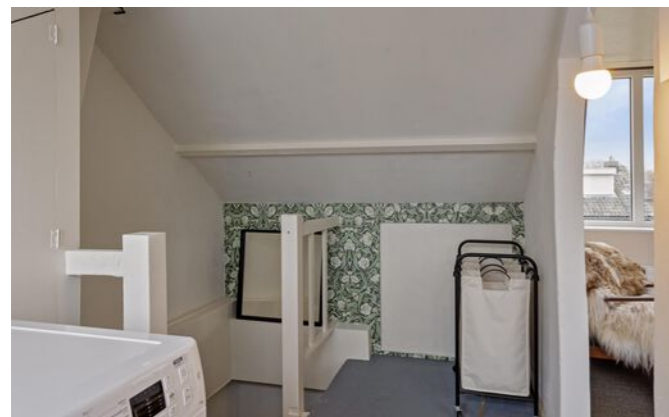
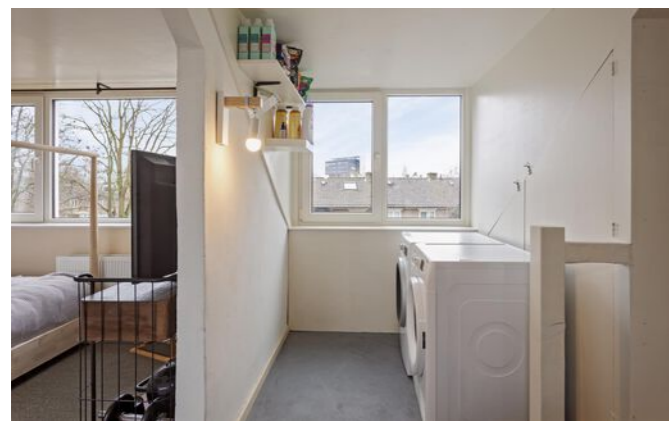


INDELING 2e VERDIEPING:

Deze via een open vaste trap bereikbare etage, met een betonnen vloer en gestuukte wanden, is in 2015 compleet gerenoveerd, waarbij er o.a. een nieuw en geïsoleerd dak met een royale dakkapel over nagenoeg de volle breedte aan de achterzijde en een wat kleinere dakkapel aan de voorzijde zijn opgelegd. Ook deze dakkapellen zijn voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen.

Op de voorzolder bevinden zich aan de achterzijde de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en de weggewerkte opstelling van de H.R. combiketel (Nefit 'Trendline'; bouwjaar: 2016), alsmede een middels een schuifwandje afgeschotte bergruimte onder de kaphelling aan de voorzijde.

De gezellig en ruime zolderkamer, met dus aan beide zijden een dakkapel, is voorzien van een verlaagd plafond, vloerbedekking, verwarming en elektra.





TUIN, BERGING & STALLING:

De voortuin, die grenst aan een voetpad en de gemeentelijke groenvoorziening, is aangelegd met grinden en een plantenborder.

De ca. 12 meter diepe en geheel middels houten schuttingen omsloten achtertuin op Zuid-West, is voorzien van een afsluitbare poort aan de achterzijde. Deze tuin is aangelegd met terrassen en een looppad van betontegels en een gazon.

Tegen de achtergevel van de woning bevindt zich, over nagenoeg de volle breedte, een elektrisch bedienbare zonneluifel, een buitenkraantje met afvoerputje en een buitenstopcontact.

Achter in de tuin bevindt zich een halfsteens berging (van $\pm 2.85 \times 2.91$ m.), met een betonvloer en betonnen dak, een dubbel raampje in de gevel en diverse losse kasten.

Naast de poort bevindt zich nog een kleine, open overkapping met een pannendakje, welke desgewenst dienst kan doen stalling voor fietsen of de containers o.i.d.





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.

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:

- Deze woning is voorzien van nageïsoleerde gevels, een nageïsoleerde woonkamervloer en een(m.u.v. de dakpannen) volledig nieuw en geïsoleerd dak met dakkapellen.
- Nagenoeg alle buitenkozijnen (m.u.v. de hal, het toilet en de keuken) zijn vervangen door kunststof met diverse draai-/kiepramen en HR++ isolerende beglazing.
- De H.R.-combiketel is in 2016 geïnstalleerd.
- Energielabel B.
- In februari 2024 is de doucheruimte nog volledig gerenoveerd.
- In augustus 2022 is de nieuwe keukeninstallatie geplaatst.
- Vanaf 2015 zijn de lichtsakelaars, stopcontacten en radiatoren in de woning grotendeels vernieuwd.



Kortom: een leuke en nagenoeg 'instapklare' woning op een rustige en toch centrale woonlocatie!

KADASTRALE KAART

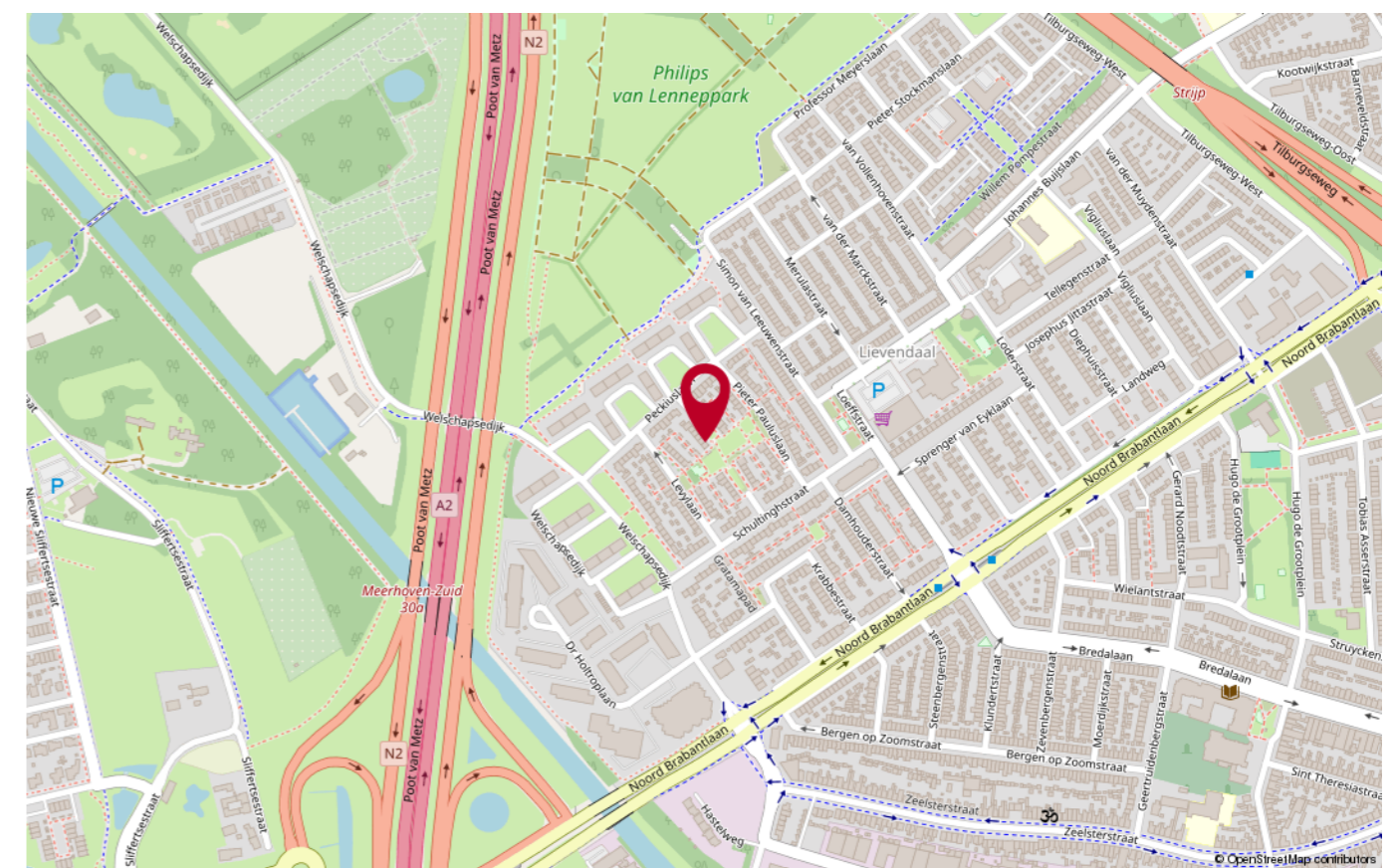
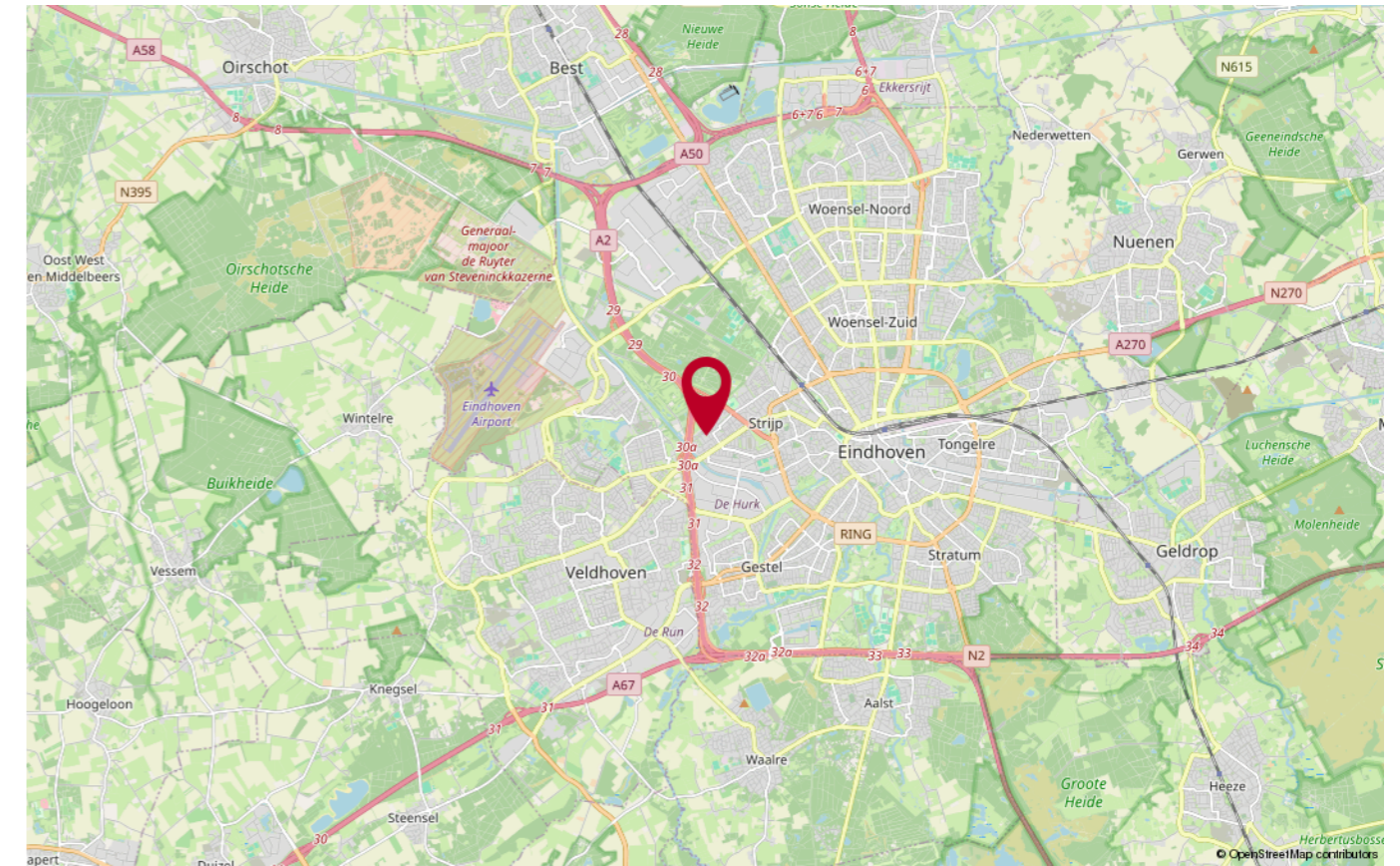


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Strijp	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3547	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

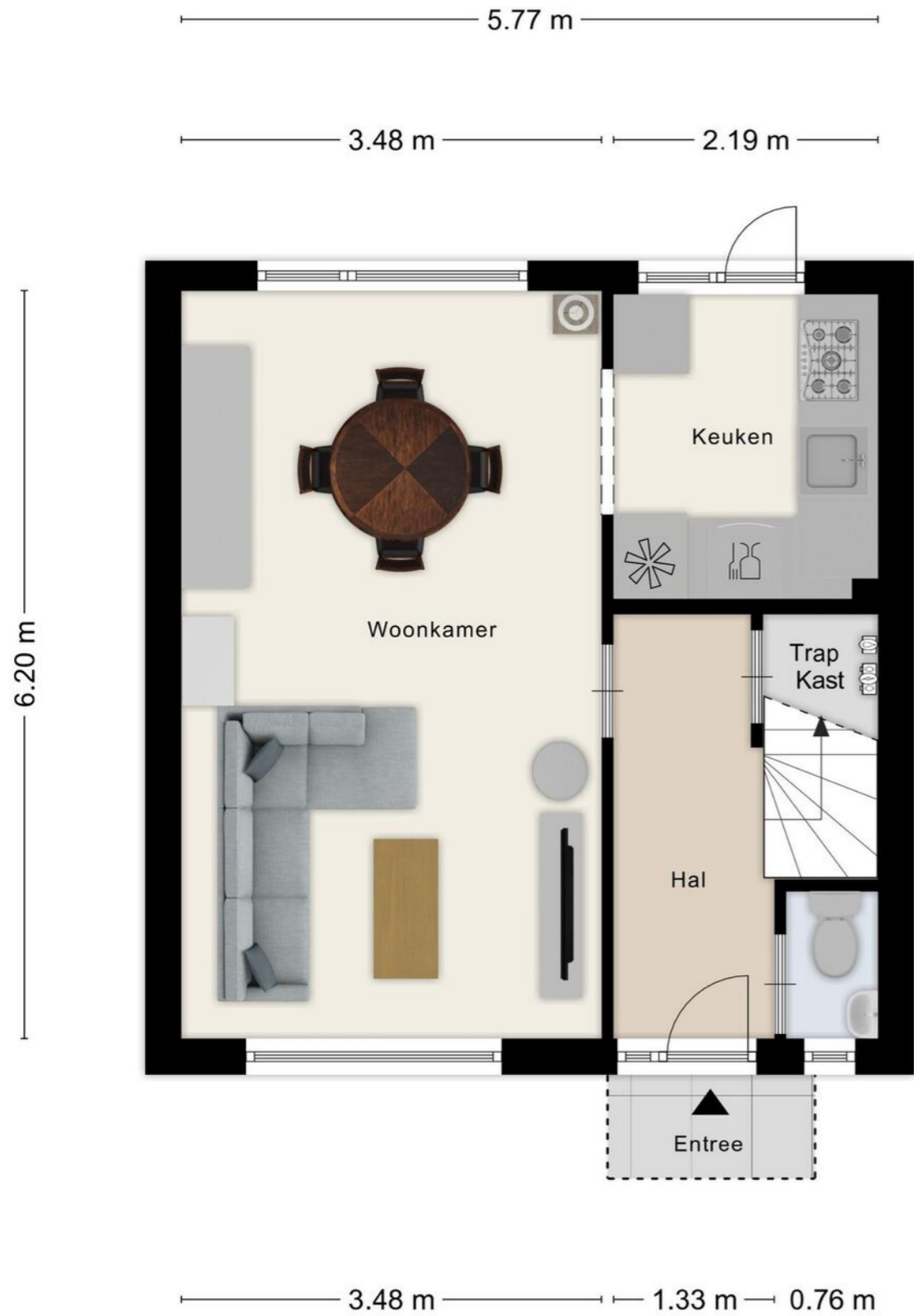
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



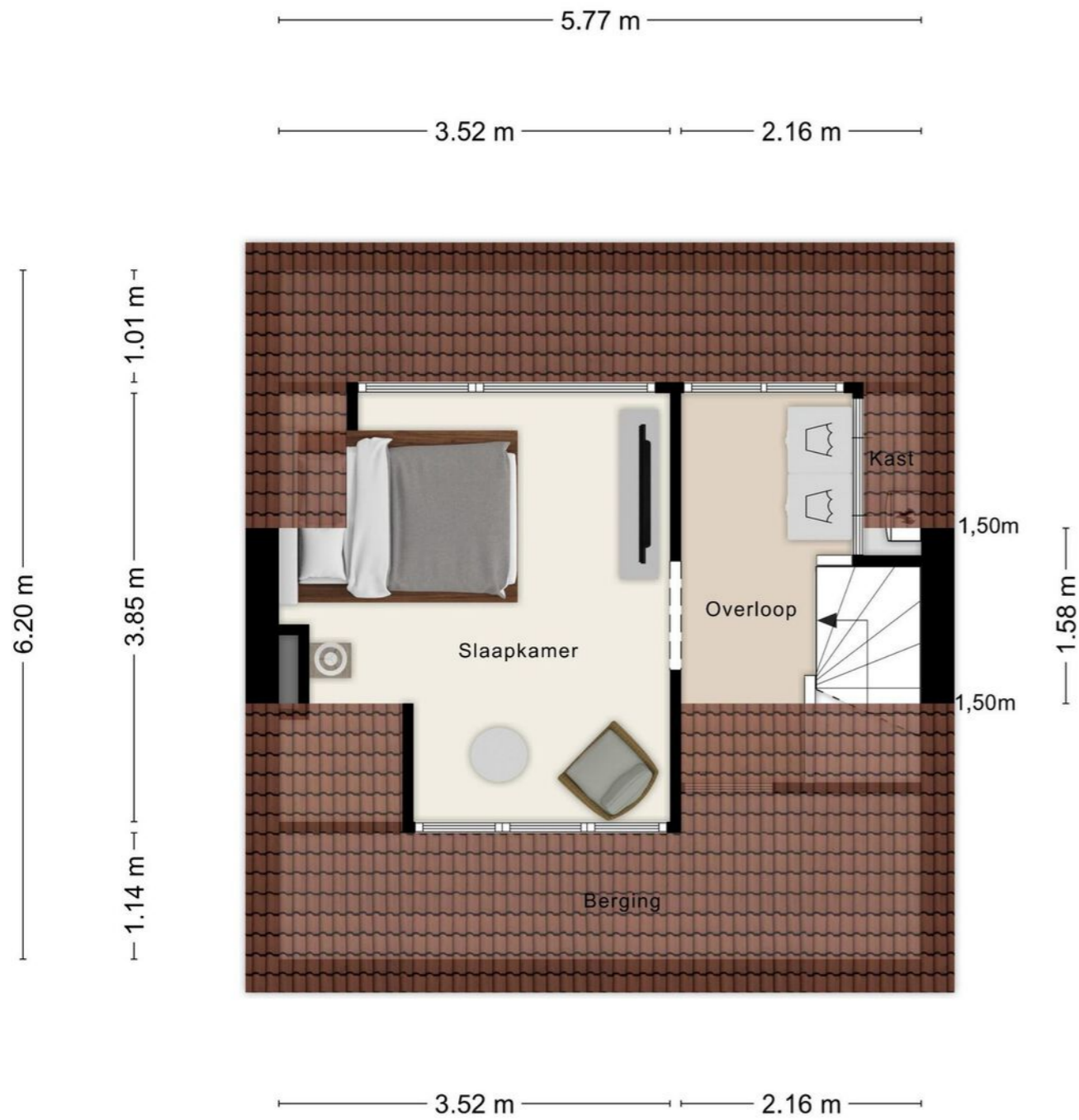
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



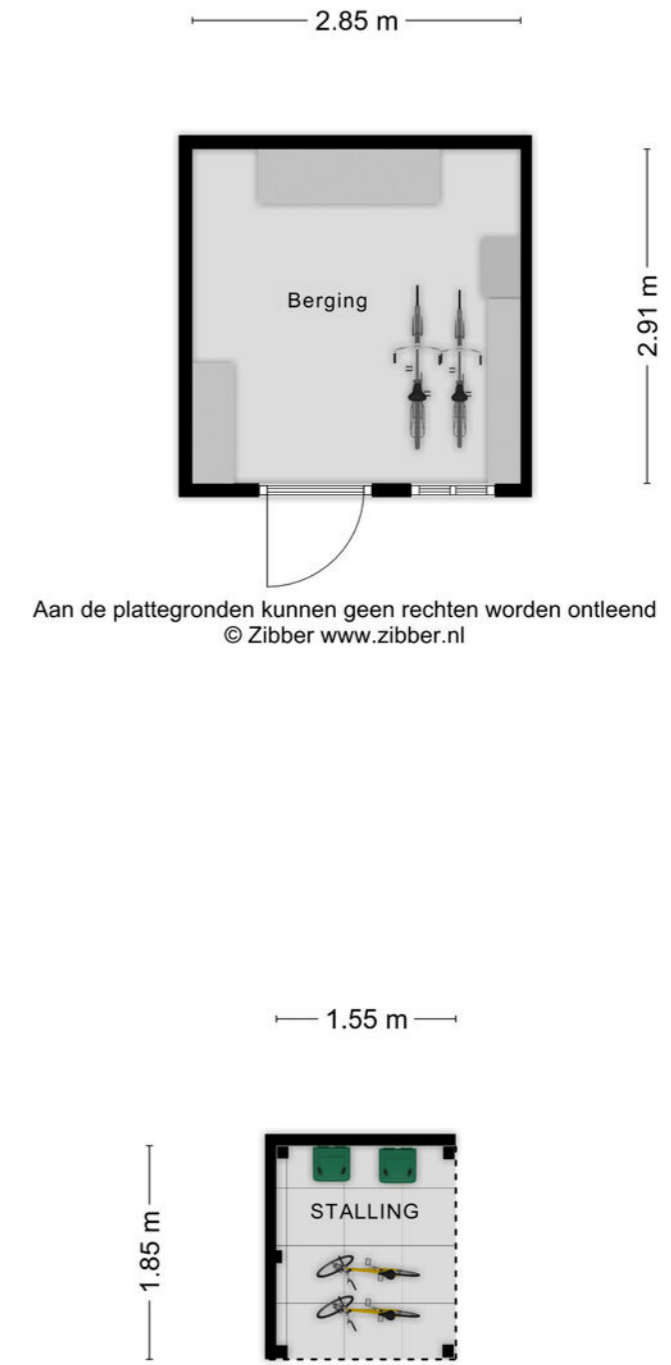
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND





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.



FOCUS
makelaars



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
weisdebestemakelaar.nl

ERA Focus makelaars Eindhoven

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