



KARDINAAL VAN ROSSUMLAAN 9, EINDHOVEN

Vraagprijs: € 295.000 k.k.

Bouwjaar: 1959

Inhoud: ca. 288 m³

Woonoppervlakte: ca. 71 m²

Zolder: ca. 13 m²

Perceeloppervlakte: 150 m²

Aanvaarding: in overleg; kan spoedig

Makelaar: Eric van Woerkum

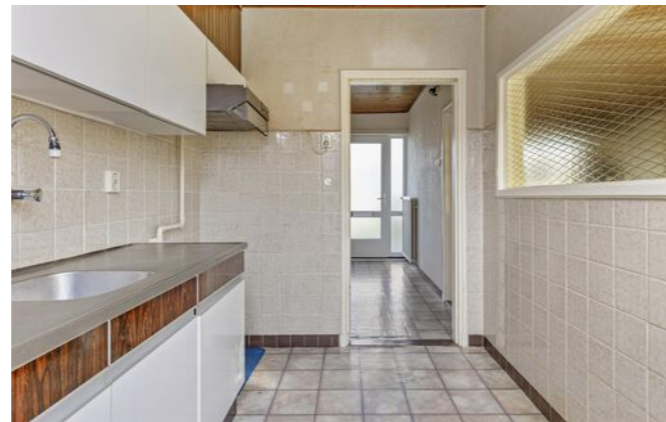


Een aan de binnenzijde redelijk eenvoudig afgewerkte en ingerichte tussenwoning met o.a. een doorzon-woonkamer en een dichte keuken, drie slaapkamers en een doucheruimte op de 1e verdieping en een via vlizotrap bereikbare zolderetage, alsmede een op Zuid-Oost gesitueerde achtertuin met berging.

In 2021 is deze woning op de begane grond en 1e verdieping volledig voorzien van kunststof buitenkozijnen en -deuren met HR++ isolerende beglazing.

Deze voormalige huurwoning is gelegen op een centrale woonlocatie, aan een voetpad in een rustige woonstraat met voldoende parkeergelegenheid en een vrij uitzicht op een gemeentelijke groenvoorziening, in de kindvriendelijke buurt 'Burghplan' in stadsdeel Stratum, nabij de basisschool, een kinderopvang, een supermarkt, bushaltes en het park.

Het centrum van Eindhoven is op fietsafstand gelegen en binnen enkele minuten zit u op de belangrijke uitvalswegen naar en rondom Eindhoven.



INDELING BEGANE GROND:

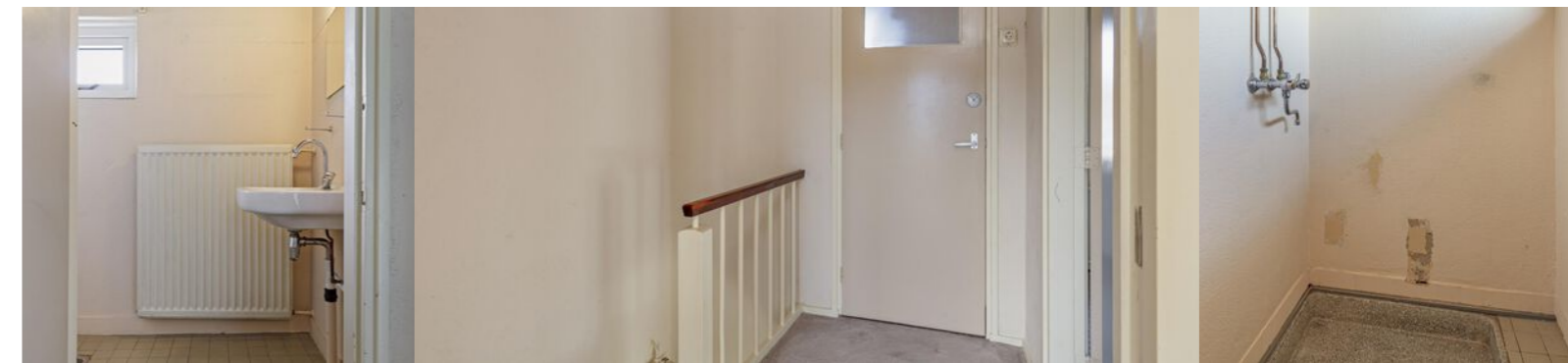
Via de overdekte entree met een betonnen luifeltje, betreedt u via de kunststof voordeur met zijlicht en melkglas de hal van deze woning, met een vinyl vloerbedekking, granolwanden en een houten schroten plafondafwerking, welke is voorzien van de bekleedde trapopgang naar de verdieping en toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de keuken.

Onder de trapopgang bevindt zich een praktische, verdiepte provisie-/kelderkast met vinyl vloerbedekking, welke is voorzien van legplanken, een lichtpunt en de meters t.b.v. de nutsvoorzieningen (met o.a. 3 groepen met een aardlekschakelaar).

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de toiletruimte met een tegelvloer, gestucte wanden met daarboven behang, een houten schroten plafondafwerking en een kunststof valraampje met gefigureerd glas in de voorgevel, welke is voorzien van een closet (zonder toiletbril) met hooghangend spoelreservoir en verwarming.

De lichte doorzon-woonkamer (van ca. 22 m²) met een houten vloer met vloerbedekking, behangen wanden en een sierbalken plafond, is eveneens voorzien van kunststof kozijnen en een kunststof deur naar de achtertuin. In deze woonkamer, met gordijnkoven, bevindt zich een sfeervolle, met 'flagstones' afgewerkte schouw met open haard en de glasvezelaansluiting.

De dichte keuken, met een tegelvloer, rondom gedeeltelijk betegelde wanden en een houten schroten plafondafwerking, is voorzien van een eenvoudige, rechte installatie met 3 onder- en 3 bovenkasten en 2 laden, een RVS aanrechtblad met spoelbak en mengkraan, een afzuigkap en een opstelplaats voor een kooktoestel met gasaansluiting, alsmede een opstelplaats met aansluitmogelijkheid voor een wasmachine of vaatwasser aan de andere zijde. In de muur met de woonkamer bevindt zich een gefigureerd raam. Vanuit deze keuken heeft u eveneens toegang tot de achtertuin middels een kunststof achterdeur met daarnaast een draai-/kiepraam.



INDELING 1e VERDIEPING:

Via de overloop, met vloerbedekking en granolwanden (vanuit de trapopgang) en een houten schroten plafondafwerking met een plafonduik met houten vlizotrap naar de zolder, heeft u toegang tot de doucheruimte en de 3 slaapkamers op deze verdieping.

De doucheruimte aan de voorzijde, met een tegelvloer, gestucte wanden, een houten schroten plafondafwerking en een kunststof uitzetraampje met gefigureerd glas t.b.v. de licht- en luchttoetreding, is voorzien van een ingelegde douchebak met mengkraan (zonder douchegarnituur), een vaste wastafel met koudwaterkraan, spiegel en lichtpunt en een flinke radiator.

De 3 slaapkamers (van resp. ± 5 , 9 en 11 m) zijn allen eveneens voorzien van kunststof buitenkozijnen met draai-/kiepramen en ventilatieroosters, vloerbedekking en grotendeels behangen wanden.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een gestuct plafond en 2 vaste kasten en de kleinste kamer aan de achterzijde van een houten schroten plafondafwerking, 1 inbouwkast en een losse 2-deurs kast. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van een houten schroten plafondafwerking.





INDELING ZOLDER:

De via een houten vlizotrap bereikbare, ruime zolderetage in 2 delen over de gehele breedte van de woning, is voorzien van een betonvloer en een met (asbesthoudende) Eternit platen beschoten kap, welke t.p.v. de voorzolder is voorzien van een klein stalen dakraampje aan de achterzijde. Op deze voorzolder bevindt zich tevens de opstelling van de Intergas 'Kombi Kompakt' HRe combiketel (bouwjaar: 2019).

Deze zolderetage is voorzien van elektra en een (automatisch) lichtpunt en biedt de mogelijkheid om, d.m.v. het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel, het aantal (slaap)kamers uit te breiden.



TUIN & BERGING:

De aan een voetpad gelegen voortuin is voorzien van betontegels en een grindborder.

De ruim 13 meter diepe, met houten schuttingen omsloten achtertuin, met een poort van/naar het buurpad aan de achterzijde, is gesitueerd op het zuidoosten en voorzien van een grindtegel terras met een buitenkraantje en afvoerputje en een lichtpunt tegen de achtergevel van de woning, betontegels en grind- en plantenborders.

In de achtertuin bevindt zich een halfsteens berging (van $\pm 2.81 \times 2.85$ m.) met een betonvloer, een betonnen platdak, een kunststof loopdeur met HR++ glas en een dubbel gevelraampje. In deze berging bevinden zich nog een eenvoudige werkbank met bankschroef en een tweetal wand-/legplanken.

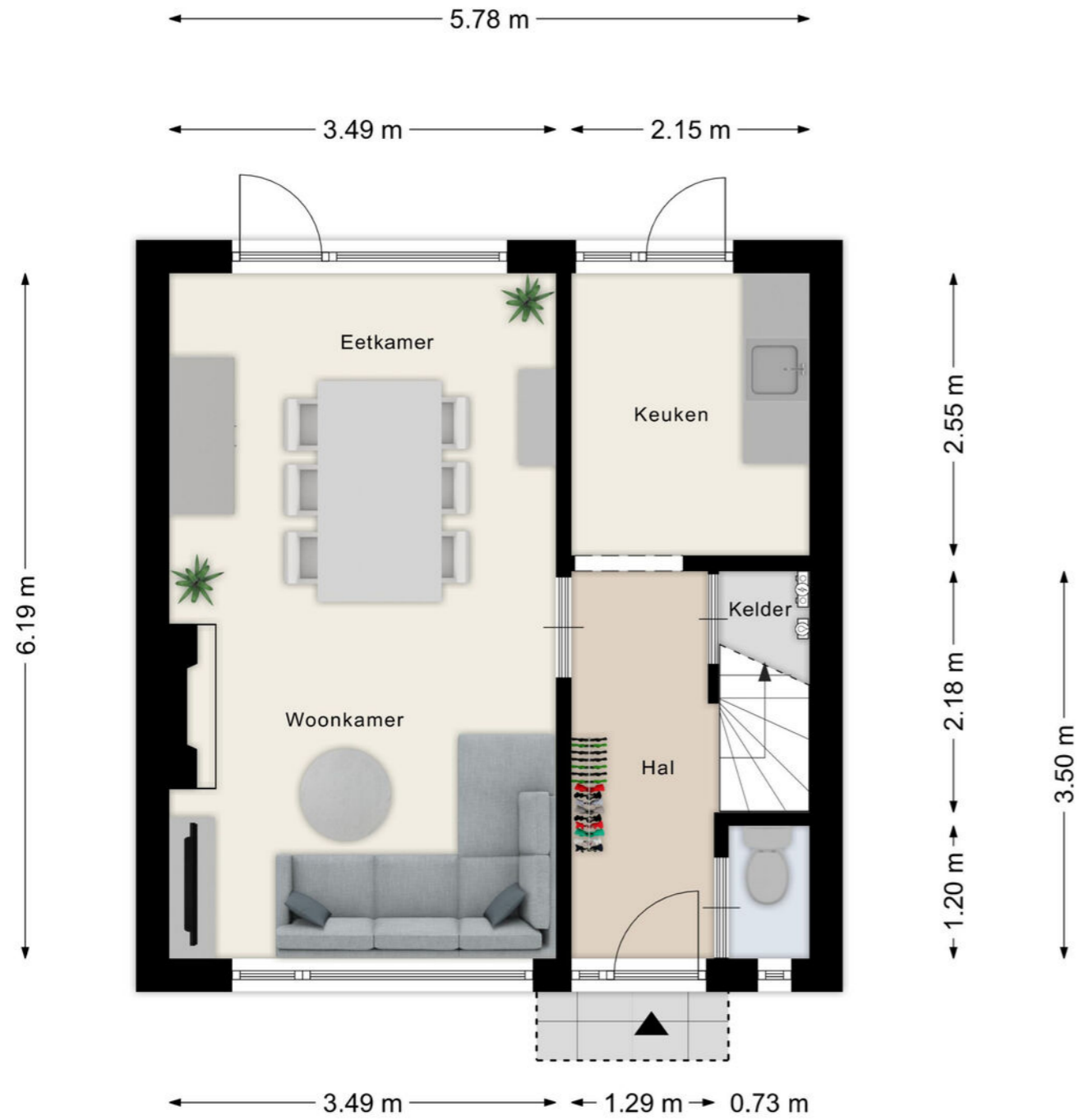




ALGEMEEN:

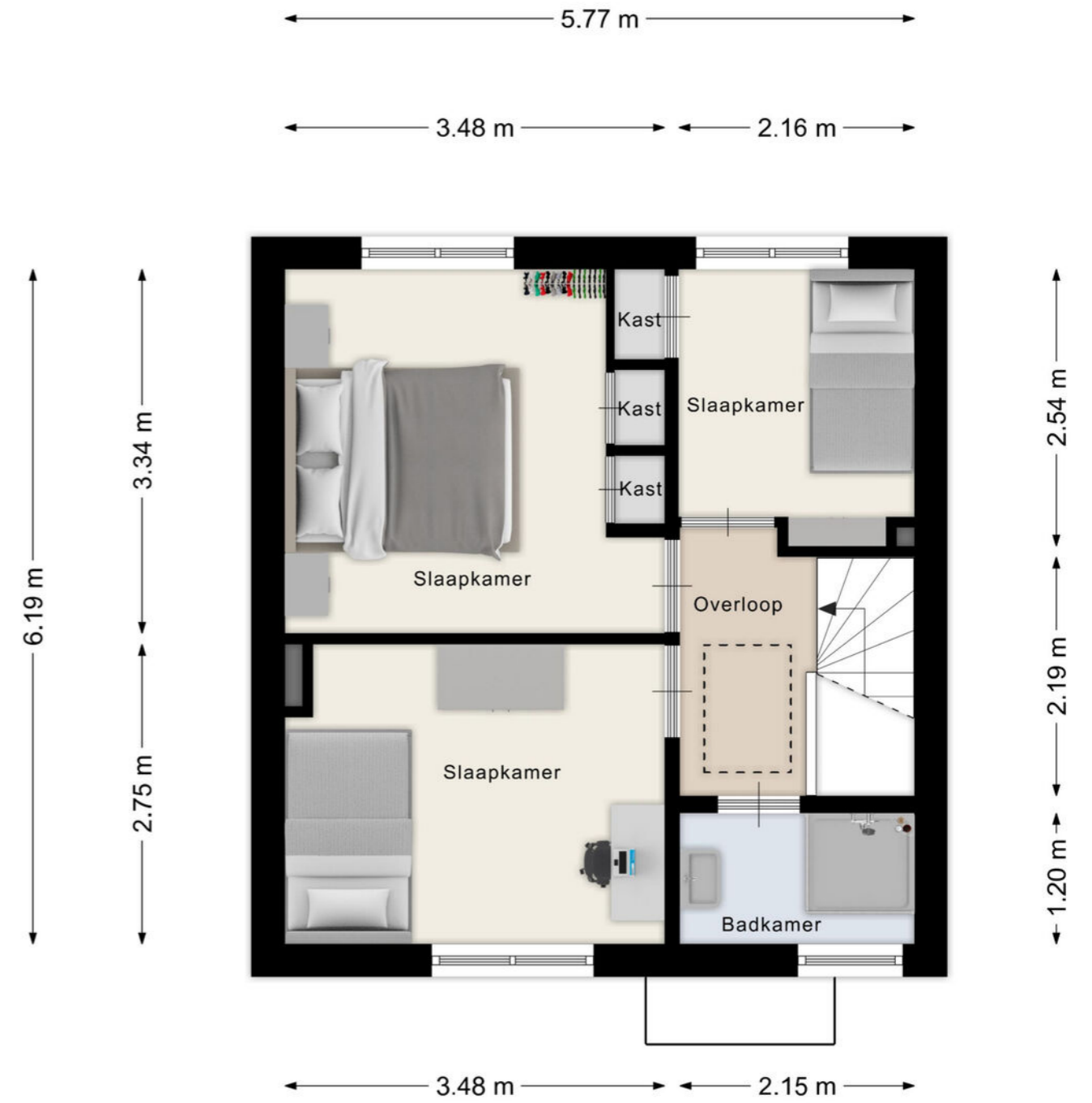
- Deze woning is niet geïsoleerd, m.u.v. de HR++ isolerende beglazing in de kunststof buitendeuren, -(draai-/kiep)ramen en -kozijnen op de begane grond en 1e verdieping.
- Het energielabel (G) is opgesteld vóór de plaatsing van de kunststof kozijnen medio 2021.
- Het dakbeschoot van deze woning is van asbesthoudend Eternit.
- De ontluichtingsbuis op zolder (vanuit de kelderkast en badkamer) en de vinyl vloerbedekking in de kelderkast zijn eveneens asbesthoudend.
- De H.R.-combi ketel is in 2019 geplaatst.
- De deur van de berging is in 2021 eveneens vervangen door een kunststof deur met HR++ isolerende beglazing.
- De koper dient rekening te houden met moderniserings- en opknapkosten.
- Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen als winkels, scholen en het park, niet ver van de belangrijke uitvalswegen en het centrum van de stad.
- Op deze woning rust een anti-speculatiebeding, met de strekking dat de uiteindelijke koper hier ook daadwerkelijk moet gaan wonen. (Dus niet voor belegging!)
- De eigendomsoverdracht van deze voormalige huurwoning zal geschieden ten overstaan van een vaste projectnotaris in Eindhoven.
- Bij aankoop van deze woning wordt een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verplicht gesteld.

PLATTEGROND BEGANE GROND



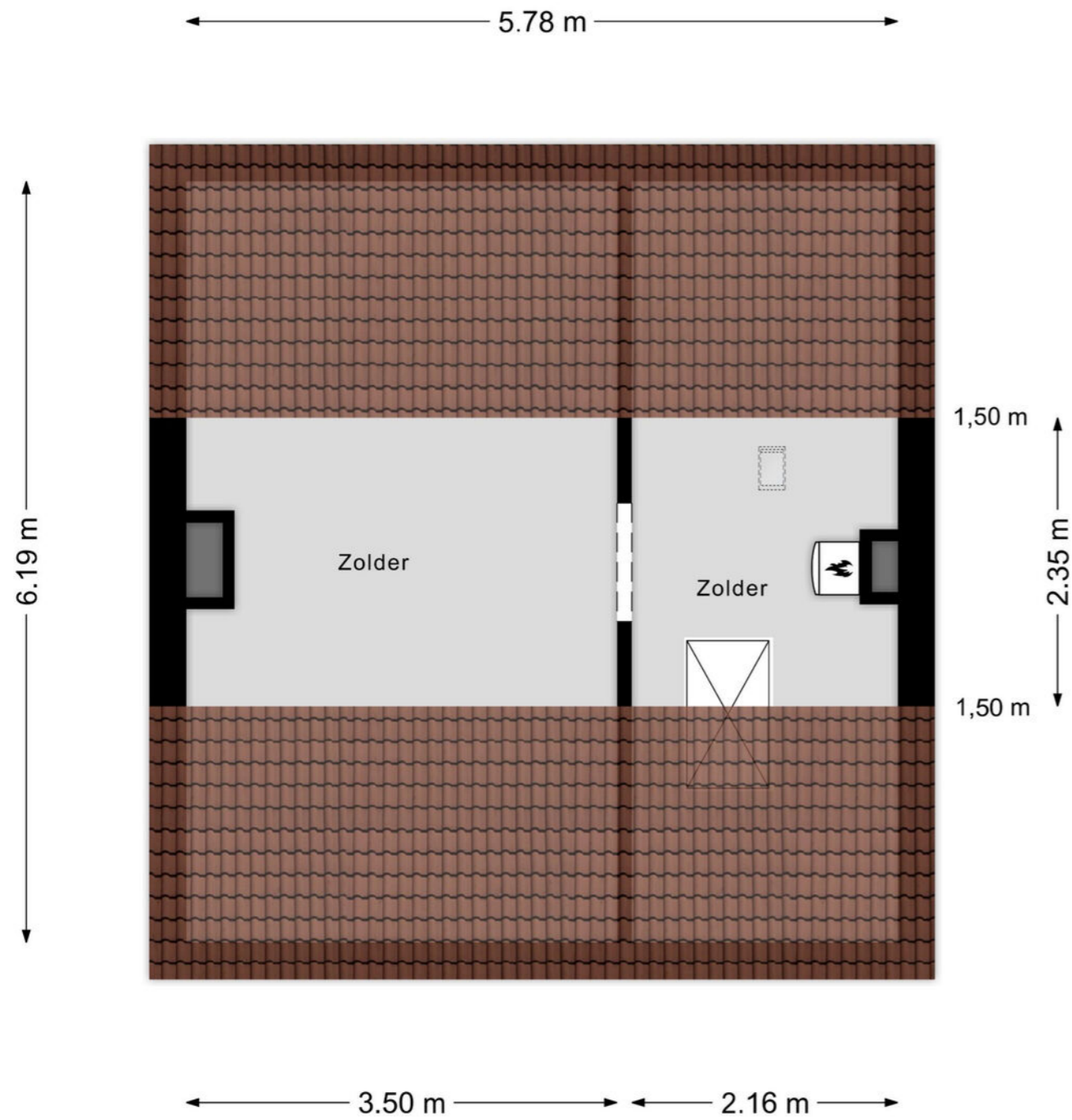
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



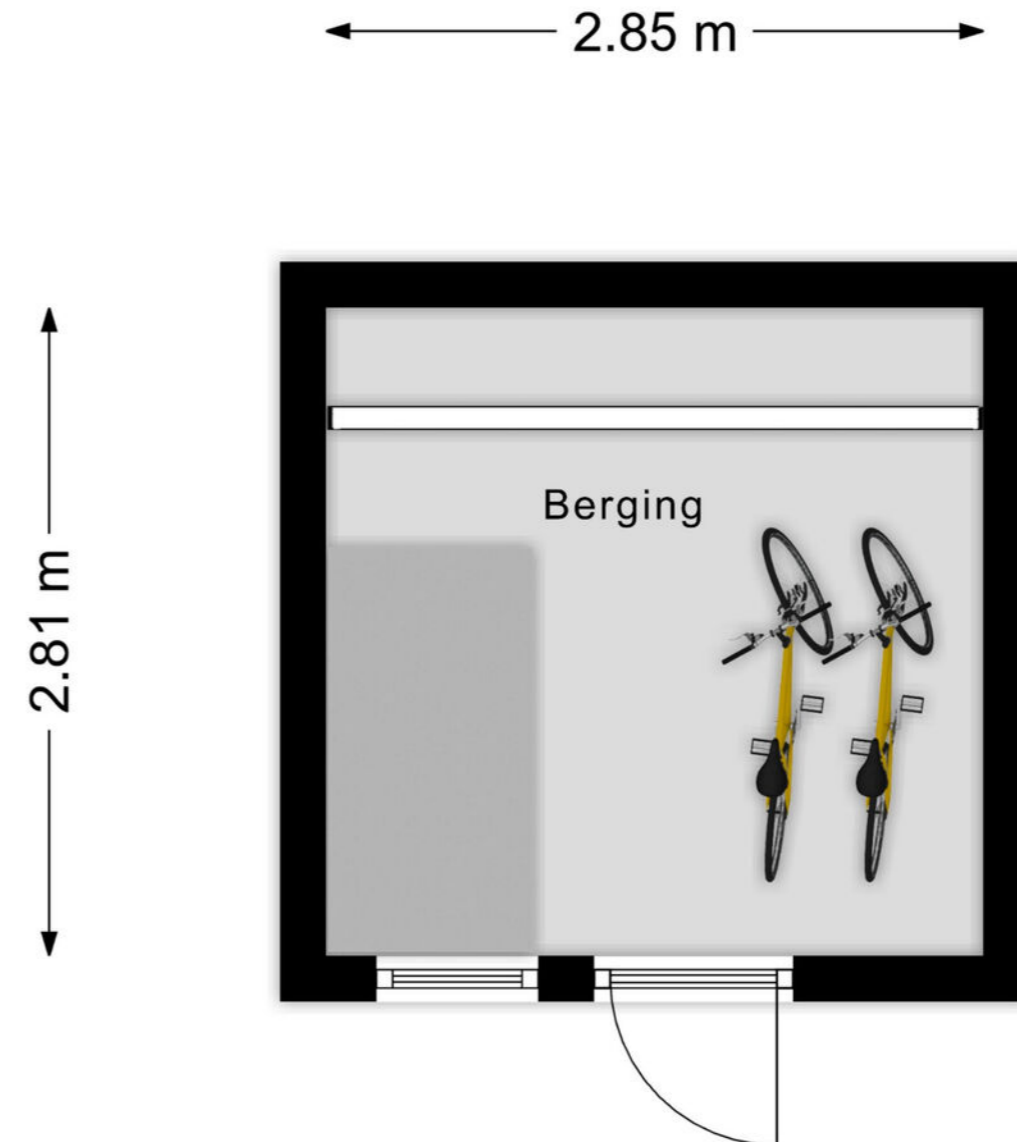
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER



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

PLATTEGROND 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
wieisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

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