



POEIJERSSTRAAT 72, EINDHOVEN

Vraagprijs: € 439.000 k.k.

Bouwjaar: 1954; later uitgebouwd

Inhoud: ca. 471 m³

Woonoppervlakte: ca. 133 m²

Externe berguimte: ca. 25 m²

Perceeloppervlakte: 295 m²

Aanvaarding: in overleg (kan spoedig)

Makelaar: Eric van Woerkum



Op een centrale en vrije hoeklocatie in de wijk 'Doornakkers-West' in stadsdeel 'Oud-Tongelre', net buiten de ring van Eindhoven, staat deze ruime, karakteristieke jaren '50-woning.

Op de begane grond biedt de woning een ruime woonkamer, een dichte keuken, een aangebouwde bijkeuken en extra (eet)kamer met uitzicht op de tuin. Op de 1e verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en een doucheruimte. De royale zolderetage is geschikt voor uitbreiding van het aantal (slaap)kamers.

Deze woning staat op een riant hoekperceel van 295 m² en heeft een grote garage/berging annex werkruimte over de volle breedte van het perceel achterin.

Dit alles is gelegen in een gezellige woonstraat, nabij allerlei voorzieningen als supermarkten, winkels, horecagelegenheden, (internationale) scholen, kinderopvang, bushaltes en een speeltuin en op korte (fiets)afstand van het centrum van Eindhoven. De dichtstbijzijnde uitvals-/snelweg bevindt zich op circa 6 minuten.



INDELING BEGANE GROND:

Via de hardhouten voordeur met glas-in-lood betreedt u het voorportaal met de meterkast (met onder andere 4 groepen met aardlekbeveiliging en een lichtpunt), van waaruit u toegang heeft tot de hal van deze woning. Het voorportaal en de hal zijn beiden voorzien van een karakteristieke tegelvloer.

In de hal, met granol wanden en een gestuct plafond, bevindt zich de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een duoblokcloset en een hoekfonteinje, alsmede de trapopgang naar de verdieping, met daaronder een praktische kelderkast met legplanken en een lichtpunt. Vanuit de hal heeft u vervolgens toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer (van ± 27 m²), met een fraaie houten parketvloer, gestucte wanden en plafonds, is voorzien van een deels gestucte schoonmetselwerk schouw met een aansluitmogelijkheid voor een haardkachel en CAI- en glasvezelaansluitingen. Vanuit deze woonkamer heeft u eveneens toegang tot de keuken en tot de aangebouwde (eet)kamer aan de achterzijde.

De aangebouwde (eet)kamer (van ± 13 m²) heeft dezelfde fraaie houten parketvloer, gestucte wanden en plafonds, is voorzien van een kunststof lichtkoepel met zonwering aan de binnenzijde en een aluminium raam en deur, welke u uitzicht op en toegang tot de tuin geeft.

Vanuit deze kamer heeft u ook toegang tot de bijkeuken.



KEUKEN:

De dichte keuken (van ± 8 m), met eveneens een karakteristieke tegelvloer, rondom gedeeltelijk betegelde wanden en een draai-/kiepraam in de zijgevel, is voorzien van een eenvoudige, rechte keukeninstallatie met onder- en bovenkasten en laden met eiken fronten, een RVS-aanrechtblad met spoelbak met groentebakje en mengkraan, een niet-functionele geiser, een ingebouwde combimagnetron/oven (uit 2018), een losse koelkast en een schouw met afzuigkap met daaronder een losse inductiekookplaat en een gasaansluiting voor een eventueel ander kooktoestel, alsmede een ingebouwde servieskast en separaat dubbel bovenkastje met eiken fronten aan de andere zijde.

Vanuit deze keuken heeft u toegang tot de woonkamer en de aan de achterzijde aangebouwde bijkeuken.



BIJKEUKEN:

De royale bijkeuken (van ± 9 m), met eenzelfde tegelvloer en rondom gedeeltelijk betegelde wanden, is voorzien van een uitstortgootsteen met mengkraan, aansluitingen voor de wasapparatuur en voor de beregeningsinstallatie in de tuin, alsmede een draai-/kiepraam in de zijgevel en een raam en deur naar de tuin in de achtergevel.



INDELING 1e VERDIEPING:

De overloop, met vinyl vloerbedekking, granolwanden en een zachtboard plafond, is voorzien van een vaste trapopgang naar de zolder en geeft toegang tot de 4 slaapkamers en de inpandige doucheruimte op deze verdieping.

De slaapkamers (van circa 5, 7, 11 en 13 m²), zijn allen eveneens voorzien van vinyl vloerbedekking en zachtboard plafonds, alsmede van gestucte wanden. In de grootste kamer aan de achterzijde bevindt zich een vaste wastafel en de kleinste kamer aan de achterzijde heeft een deur naar het platte dak van de aanbouw.

De doucheruimte heeft een granitovloer en grotendeels betegelde wanden en is voorzien van een douche met mengkraan, een vaste wastafel en een radiator.





ZOLDER:

De via een vaste trap bereikbare, ruime zolderetage, met een houten vloer en een beschoten kap, is voorzien van 2 Velux dakramen aan de achterzijde, elektra en de opstelling van de nieuwe H.R.-combi ketel uit 2022.

Deze zolder is vanwege de oppervlakte en de hoogte goed geschikt voor de uitbreiding van het aantal (slaap)kamers.





TUIN & GARAGE/BERGING:

De royale, geheel middels gemetselde en houten schuttingen omsloten zij- en achtertuin is, vanaf de achtergevel van de woning, ruim 19 meter diep en circa 9 meter breed en met het oog op de bezonning gunstig gesitueerd op het westen.

Deze zij- en achtertuin zijn voorzien van een terras en looppaden van betontegels, een grote plantenborder, een lantaarn en een buitenkraantje met afvoerputje, een dubbel buitenstopcontact, een handwaterpomp en de aansluiting voor de beregeningsinstallatie tegen de achtergevel van de woning.

Achter in de tuin bevindt zich over de volle breedte een ruime, halfsteens garage/berging annex werkruimte (van circa 25 m²) met een flinke smeerput met verlichting, elektra en TI-verlichting en een uitstortgootsteen met koud waterkraan. Naast de 2 loopdeuren en gevelraampjes aan de tuinzijde, is deze ruimte voorzien van een extra deur in de achtergevel en een 4-delige houten deur met een aluminium afwerking aan de straatzijde.



ALGEMEEN/BIJZONDERHEDEN:

- Deze woning is in 2000, 2003 en 2010 nagenoeg geheel voorzien van aluminium buitenkozijnen met diverse draai-/kiepramen en HR+ of HR++ isolerende beglazing.
- De Velux dakramen op zolder (uit 2005) zijn eveneens voorzien van isolerende beglazing.
- De ramen en buitendeuren op de begane grond en 1e verdieping in de achtergevel van de woning zijn allen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- In 2022 is de nieuwe Remeha Calenta Ace 40C H.R.-combiketel geïnstalleerd.
- Deze woning is altijd netjes bewoond en onderhouden geweest. De koper dient wel rekening te houden met bijkomende kosten voor modernisering en de eventuele verduurzaming.

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:

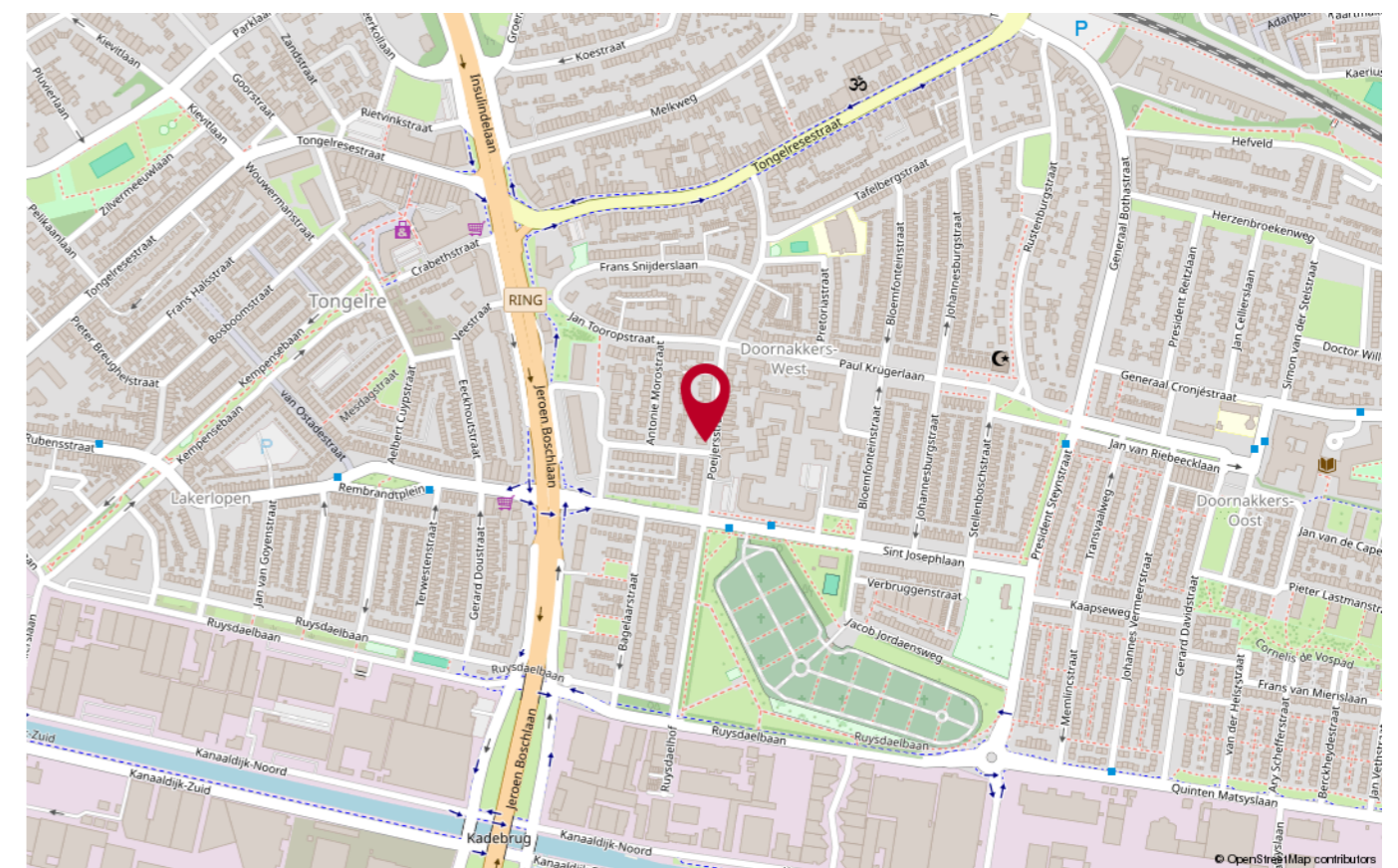
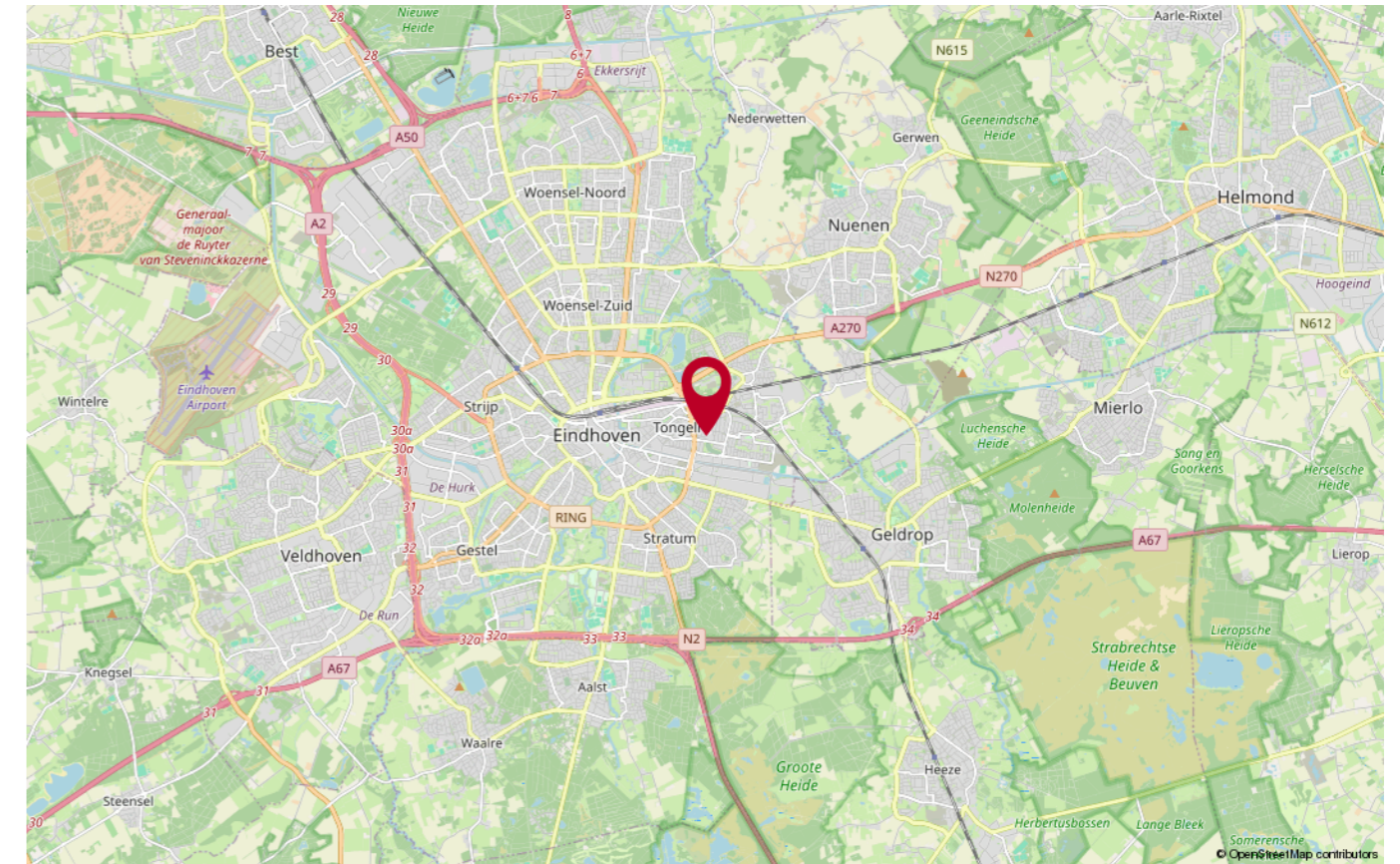
- Zichtbaar loodgieterswerk binnenshuis, waaronder gas-, afvoer- en waterleidingen.
- Inpandige sanitaire voorzieningen, zoals toiletten, wastafels, doucheaansluitingen en stortbakken.
- Zichtbare elektriciteitsvoorzieningen, zoals de complete goedgekeurde bedrading, wandcontactdozen en lichtschemelaars.
- 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.

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND



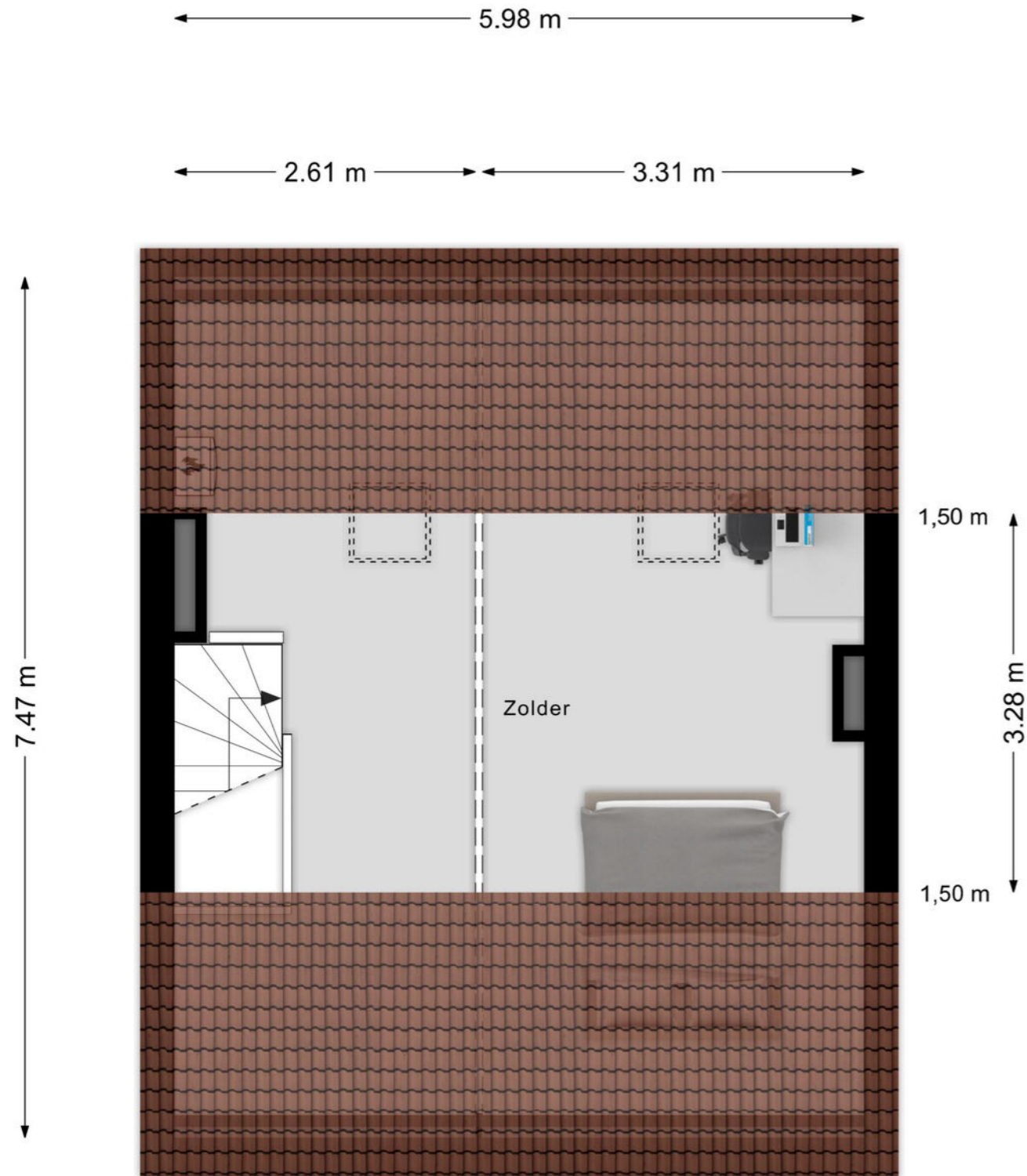
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



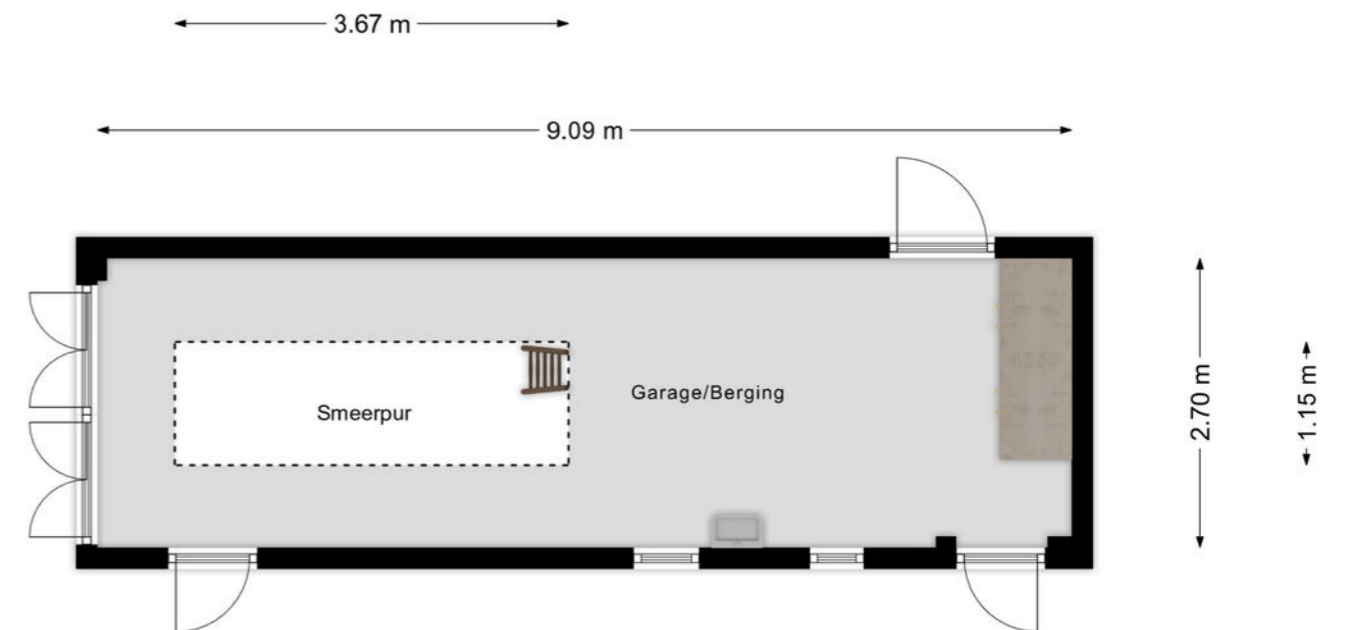
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER



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

PLATTEGROND GARAGE/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