

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



MARGRIETSTRAAT 49
EINDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1938
Woonoppervlakte	104 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	375 m ³
Perceel	104 m ²

Bijzonderheden

- In 2021 geïsoleerd: HR+++ beglazing en isolerende kunststof kozijnen, spouwmuurisolatie, vloer- en dakisolatie
- Platdak vernieuwd in 2023
- CV ketel (2021, Intergas HRE cw3 in eigendom)
- Meterkast (2022) en elektrische bedrading (grotendeels) vernieuwd
- Zonnepanelen (4x 400 Wp, 2023)
- Nieuw toilet op eerste verdieping (2021)
- Badkamer en keuken in 2014 vernieuwd
- Rustige locatie, maar tóch centraal o.a. centrum Eindhoven, A2 en A67
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Energielabel A+ bij een jaren '30 woning?

Welkom in dit sfeervolle huis in de gewilde 'kruidenbuurt' in Stratum!
Gemoderniseerd met behoud van originele elementen uit de eerste helft van
de vorige eeuw én leuk voor een lage energierekening.
Goed onderhouden met oog voor detail en duurzaamheid. Klaar voor de
volgende decennia dus!

Vraagprijs € 399.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

MARGRIETSTRAAT 49 EINDHOVEN

Wat een mooie binnenkomer! Een lange hal met de originele granitovloer. De hal geeft toegang tot de trapopgang en de woonkamer.

Hal



Woonkamer

In de sfeervolle woonkamer ligt een mooie, onderhoudsvriendelijke leistenen vloer. De vloer is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. De wanden worden omlijst door een sierlijst met ophangstelsysteem.

De ramen met HR+++ beglazing (2021) zijn voorzien van (elektrische) rolluiken en hebben een mooie vlakverdeling helemaal in stijl met de woning.



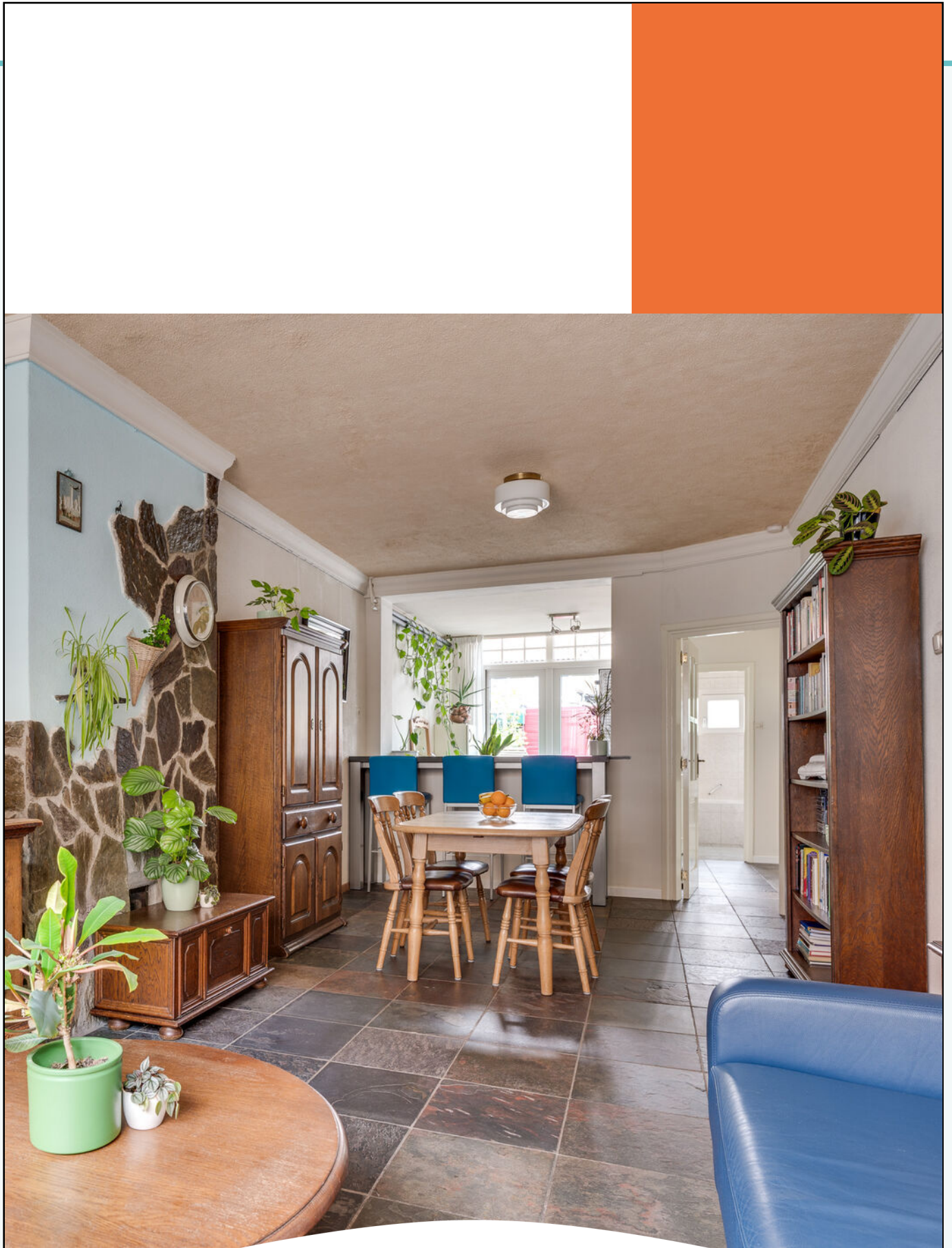




De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken. Een bar scheidt beide gedeeltes, maar je houdt tóch contact met elkaar.

In de kamer is tevens de deur naar de praktische trapkast.







De keuken kijkt uit op de tuin en sluit qua uitstraling mooi aan op de rest van het huis. Ook hier ligt het fraaie leisteen op de geïsoleerde en verwarmde vloer.

Keuken





De keuken bestaat uit twee wandopstellingen en is voorzien van een inductie kookplaat met daarboven de afzuigkap, een vaatwasmachine (2023) en een combi-oven. Er is volop berg- en werkruimte.

Misschien wil je er wel een eethoek plaatsen? Lekker samen aan tafel met zicht op de tuin door de sfeervolle tuindeuren met hor en dezelfde fraaie vlakverdeling aan de bovenzijde als bij het voorraam.





Badkamer

De badkamer is voorzien van een vrijhangend toilet, een wastafel in meubel en een ligbad met douchegelegenheid. Hier zijn tevens de aansluitingen voor het witgoed. Ook de badkamer heeft nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing en een rolluik.



Eerste verdieping



Via de originele trap kom je op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers.

De master slaapkamer is heerlijk ruim en licht vanwege de twee ramen (kunststof met ook hier HR+++ beglazing). Op de vloer ligt een fraai laminaat.

De andere kamer heeft een karakteristiek ogende laminaat vloer in visgraatmotief en is nu in gebruik als werkkamer.





MARGRIETSTRAAT 49 EINDHOVEN

In 2021 is op deze verdieping een separate toiletruimte met een vrijhangend toilet en badmeubel gerealiseerd.

Separaat toilet



Tweede verdieping



Ook de tweede verdieping bereik je via de vaste trap met originele zijpanelen en balustrade. De overloop heeft een dakkapel. Er zijn twee slaapkamers met dezelfde fraaie laminaatvloer in visgraatmotief.

En ook op deze verdieping hebben alle ramen kunststof kozijnen met HR+++ beglazing.



Speelkamer? Mancave? Of toch een slaapkamer? De grote zolderkamer heeft een (HR+++)
Veluxraam met zonnewering en biedt toegang tot diverse bergruimtes, waaronder achter de knieschotten en een niet beloopbare vloering.





MARGRIETSTRAAT 49 EINDHOVEN

Tuin



De gezellig stadstuin wordt geflankeerd door schuttingen met grote plantenbakken met vaste beplanting ervoor. De tuin ligt op het oosten. Er is altijd wel een zonnetje of schaduw in deze tuin te vinden.

Achter in de tuin is een berging die is voorzien van elektra. Op het dak liggen vier zonnepanelen van elk 400 Wp. Via de berging is tevens de poort achterom.





MARGRIETSTRAAT 49 EINDHOVEN

Bereikbaarheid

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van allerlei voorzieningen en openbaar vervoer!

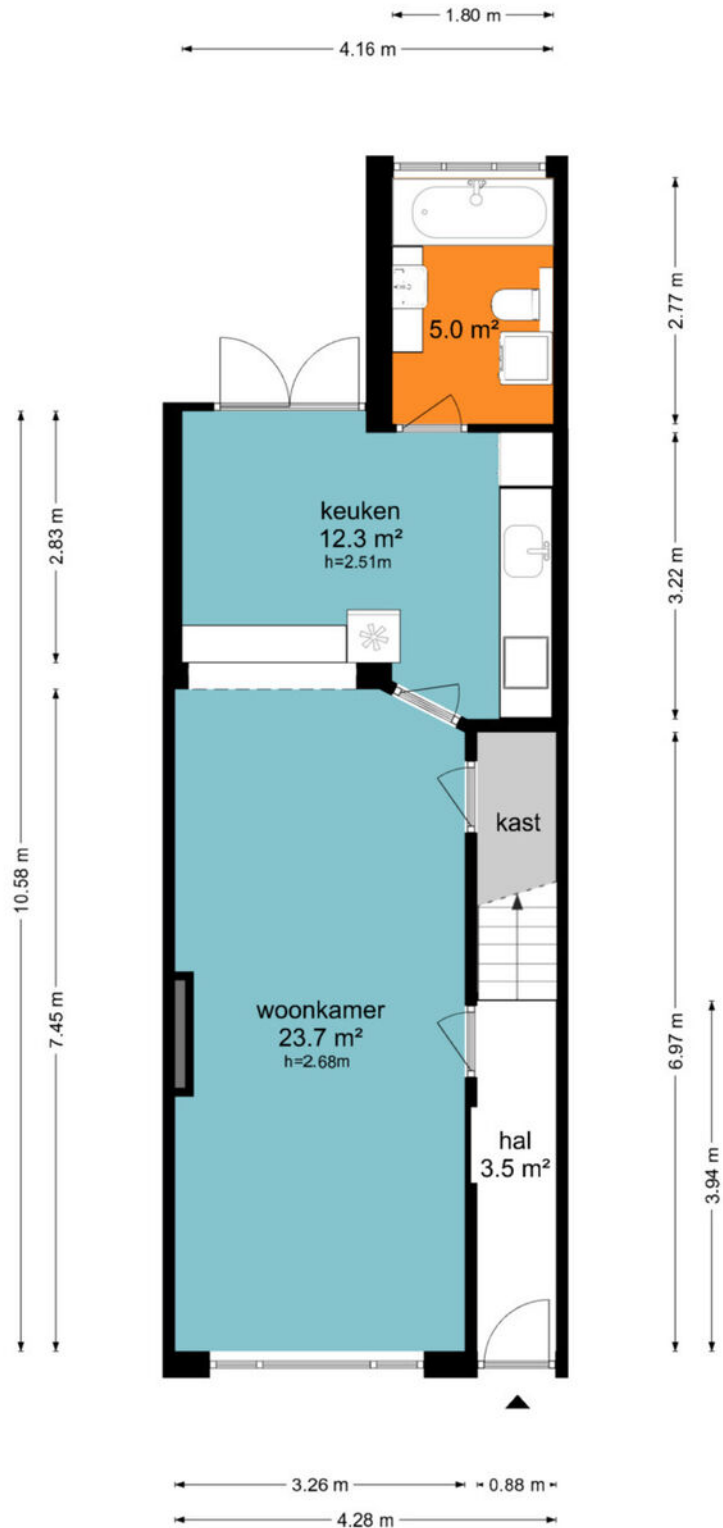
Zowel winkels (bijvoorbeeld Boulevard-Zuid) als het bos (Stratumse Heide) liggen op minder dan 10 minuten lopen.

Het centrum van Eindhoven is een kwartiertje fietsen.

Kinderen? Er zijn ook diverse scholen, kinderopvang, en speeltuintjes op loopafstand.

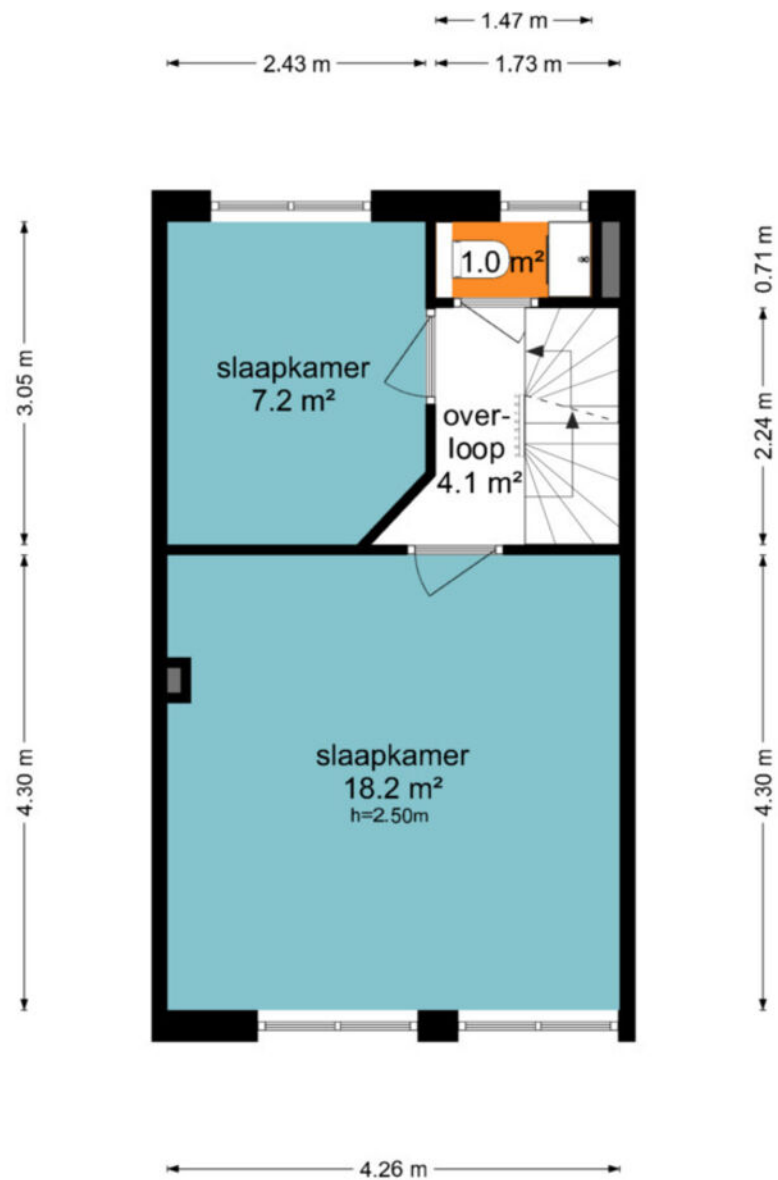


Plattegrond
begane grond



Plattegrond Eerste verdieping

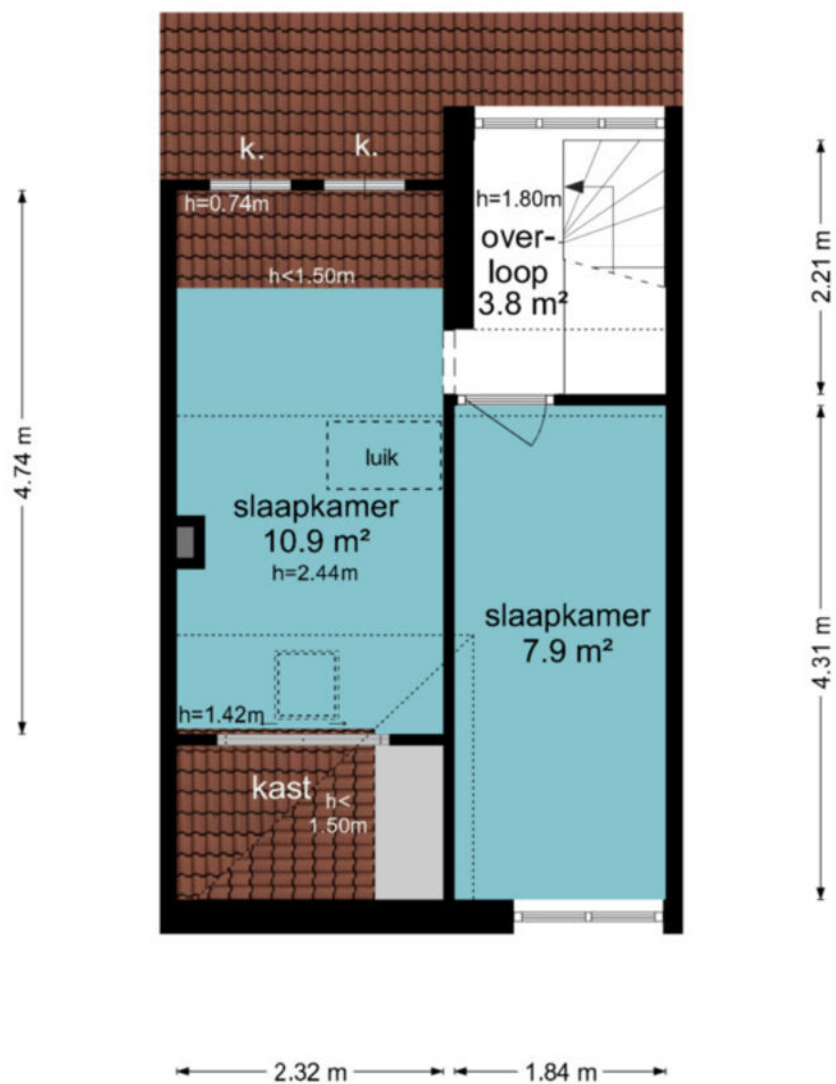
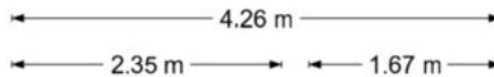
Margrietstraat 49 - Eindhoven Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Alle afmetingen worden ontleend

Plattegrond Tweede verdieping

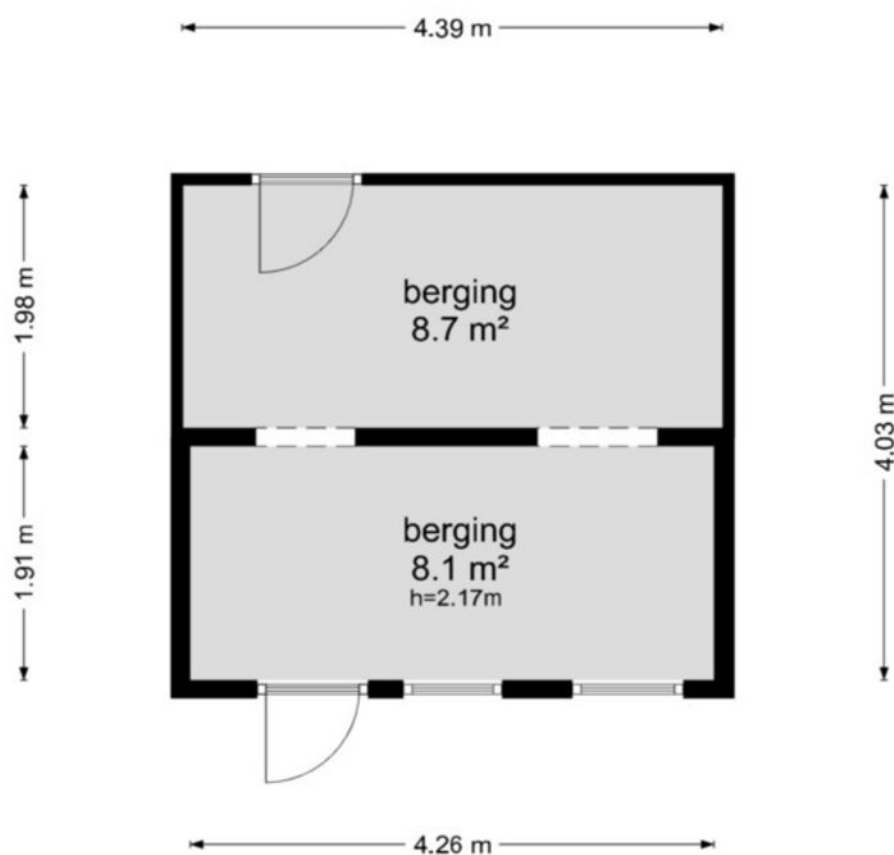
Margrietstraat 49 - Eindhoven Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
...tenco.nl

Plattegrond Berging

Margrietstraat 49 - Eindhoven Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Margrietstraat 49 - Eindhoven



Geoweb versie 5.6
 Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
 Sweco Nederland B.V.

Auteur:
 Datum: 07-05-2024
 Schaal: 1:1.500

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,

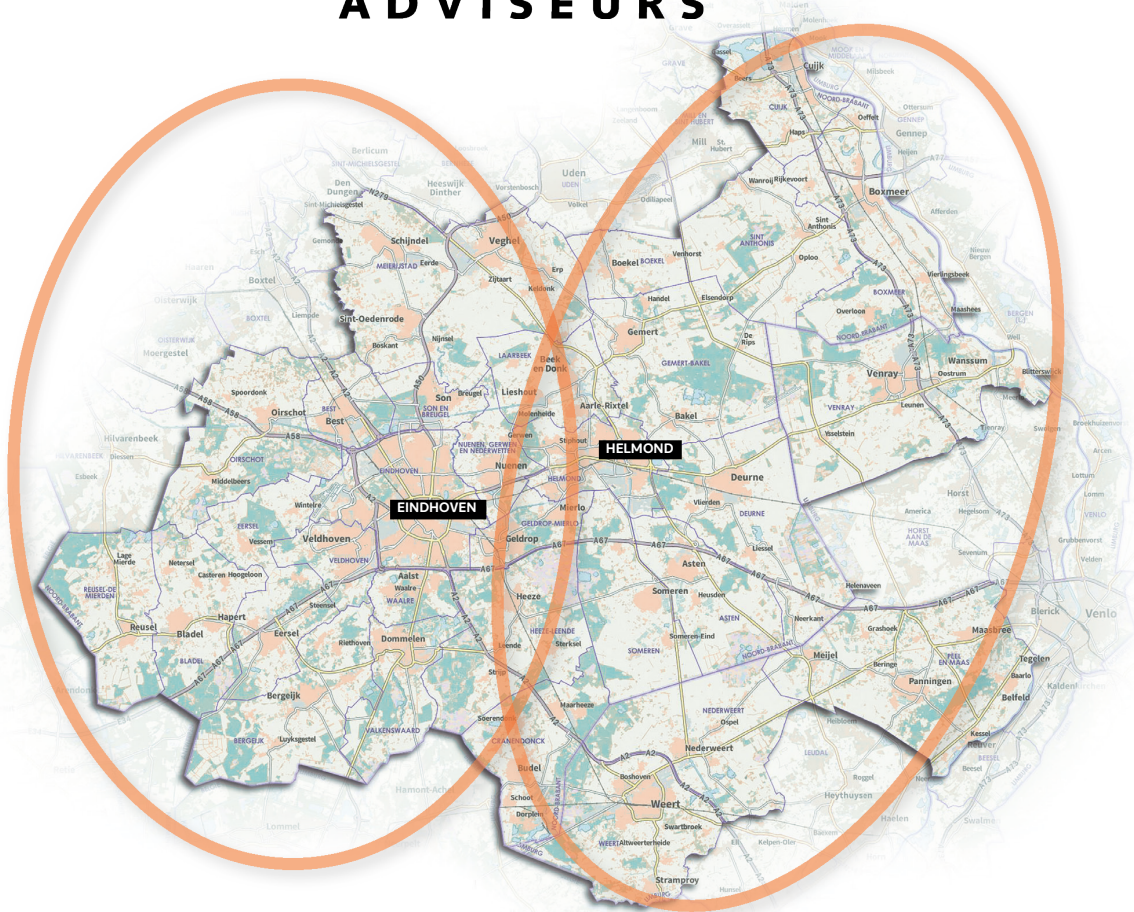


Ankie Teeuwen
06 22 98 44 60
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!