

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



FRANSEBAAN 291
EINDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	528 m ³
Perceel	277 m ²

Bijzonderheden

- Charmante geschakelde woning;
- Goed onderhouden (bijv. elke 10 jaar worden de gevels geïmpregneerd);
- Geheel geïsoleerd;
- Inpandige garage met eigen oprit;
- Mogelijkheid om meer slaapkamers te creëren;
- Veel bergruimte;
- Tuin op zonzijde met vrije achterom;
- In rustige, populaire en kindvriendelijke woonwijk Achtse Barrier;
- Gunstig gelegen t.o.v. veel voorzieningen en uitvalswegen;
- 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.



Charmante, goed onderhouden en energiezuinige gezinswoning met inpandige garage, zonnige tuin en volop ruimte in geliefde wijk Achtse Barrier!

Vraagprijs € 530.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

FRANSEBAAN 291 EINDHOVEN

Algemeen



Een goed verzorgde en geïsoleerde, geschakelde woning met een inpandige garage en veel bergruimte op de eerste en tweede verdieping én in de bijkeuken. De woning heeft verder drie slaapkamers en een ruime badkamer. Het is goed mogelijk om op de eerste en tweede verdieping extra (slaap)kamers te creëren. De fijne tuin ligt op het zuidoosten zodat je altijd wel zon of schaduw hebt.

Doordat de woning aan een rustige ventweg ligt, heb je geen directe inkijk van overburen. Er is veel parkeergelegenheid in de straat en op je eigen oprit. De woning ligt op korte afstand van allerlei voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, sportaccommodaties, medische voorzieningen etc. Op loopafstand is ook een winkelplein met diverse winkels en een supermarkt.



Als je voor de woning staat, zie je al wat voor charmante woning het is! De lichte baksteen in combinatie met de oranje dakpannen wordt gecombineerd met crèmekleurig regelwerk op de gevel boven de garage en een fraaie vlakverdeling van de ramen.

Leuke details zoals het metselwerk bij de schoorsteen en het Frans balkon maken het plaatje compleet. De voortuin en de fraaie sectionaaldeur van de garage dragen ook bij aan de uitstraling.

Entree



Begane grond Hal

Je betreedt de woning via de overdekte entree. In de hal is de trapopgang, de deur naar de woonkamer en die naar de toiletruimte met staand toilet en een bijpassend fonteintje.

Op de vloer ligt een fraaie eikenhouten Chateaufloer die behandeld is met een white wash olie.





Wat een ruimte en licht in deze woonkamer! Ook hier ligt de fraaie eikenhouten vloer. Een sfeervolle combinatie met de ramen met roedes en bovenlichten. De ramen zijn voorzien van elektrische, verticale zonnescreeën. De woonkamer is breed aan de voorzijde van de woning waardoor er meer dan genoeg ruimte is voor een grote zithoek.

Bij de keuken is de eethoek met uitzicht op de tuin. Een mooi, sfeervol geheel met een grote schuifpui zodat je op een zonnige dag je binnenruimte zo met de tuin kunt verbinden. Heerlijk tijdens zwoele zomeravonden!

Woonkamer







FRANSEBAAN 291 EINDHOVEN



Open keuken

De keuken heeft een hoekopstelling met volop werk- en kastruimte. Tussentijds is al het apparaat vernieuwd: de vaatwasmachine, koelkast en de grote oven. Verder is er een dubbele spoelbak met geïntegreerd zeeppompje en een gaskookplaat.





FRANSEBAAN 291 EINDHOVEN



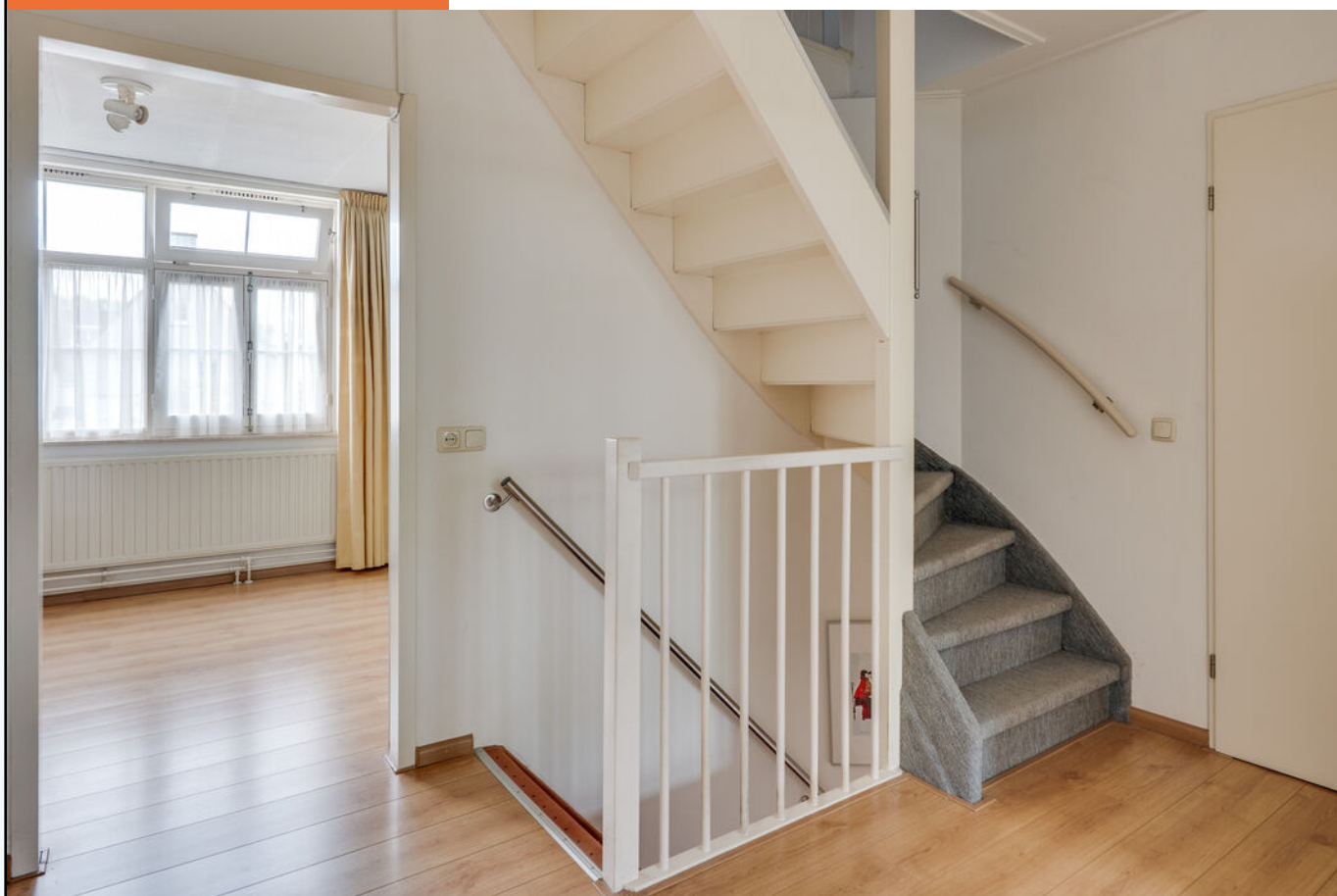
Grenzend aan de keuken is de handige bijkeuken met ook hier keukenkastjes, een staande kast en een wasmachine, droger en diepvries. In de bijkeuken is de deur naar buiten.

Bijkeuken



Eerste verdieping

Op deze verdieping is een grote overloop, zijn er drie fijne slaapkamers en een ruime badkamer. Op de vloer ligt een fraaie laminaat.





Aan de achterzijde ligt een grote slaapkamer met uitzicht op de tuin. Een heerlijke plek om tot rust te komen. Ook hier ligt de fraaie laminaatvloer. Een groot raam laat het licht rijkelijk naar binnen stromen. Als je het liever wat donkerder hebt, gebruik je de elektrische rolluik.

Ouderslaapkamer





Overige slaapkamers

De overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van het huis. Ook hier ligt dezelfde laminaat. Een van de kamers heeft dubbel openslaande deuren en een Frans balkon.





FRANSEBAAN 291 EINDHOVEN

Badkamer

De ruime badkamer heeft een douche met thermostaatkraan, een bad met ook hier een thermostaatkraan, een wastafel en een toilet. Het dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie.





Via de overloop kom je op de ruimte boven de garage. Nu in gebruik als hobbyruimte en bergruimte, maar met een dakkapel kun je hier een heel fijne slaapkamer maken.

**Extra
(berg)ruimte**



Tweede verdieping

Met een vaste trap ga je naar de tweede verdieping met ook hier veel ruimte en de cv. Een dakraam zorgt voor voldoende lichtinval. Je zou ook hier een slaapkamer kunnen creëren





De woning heeft een tuin aan de voor-, en achterzijde. De achtertuin ligt op het zuidoosten zodat je al vanaf de ochtend van het zonnetje kunt genieten. Een zonnescherm zorgt voor de nodige schaduw op het terras direct aan de woning.

Tuin



Tuin



De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen. Het gazon wordt afgewisseld met vaste beplanting en een terras in de tuin waar je van de avondzon kunt genieten. Achter in de tuin is de poort achterom. De kliko's zijn mooi opgeborgen in de houten berging.

Kortom een huis dat je zelf moet zien. Kom gerust kijken, wij leiden je graag rond!



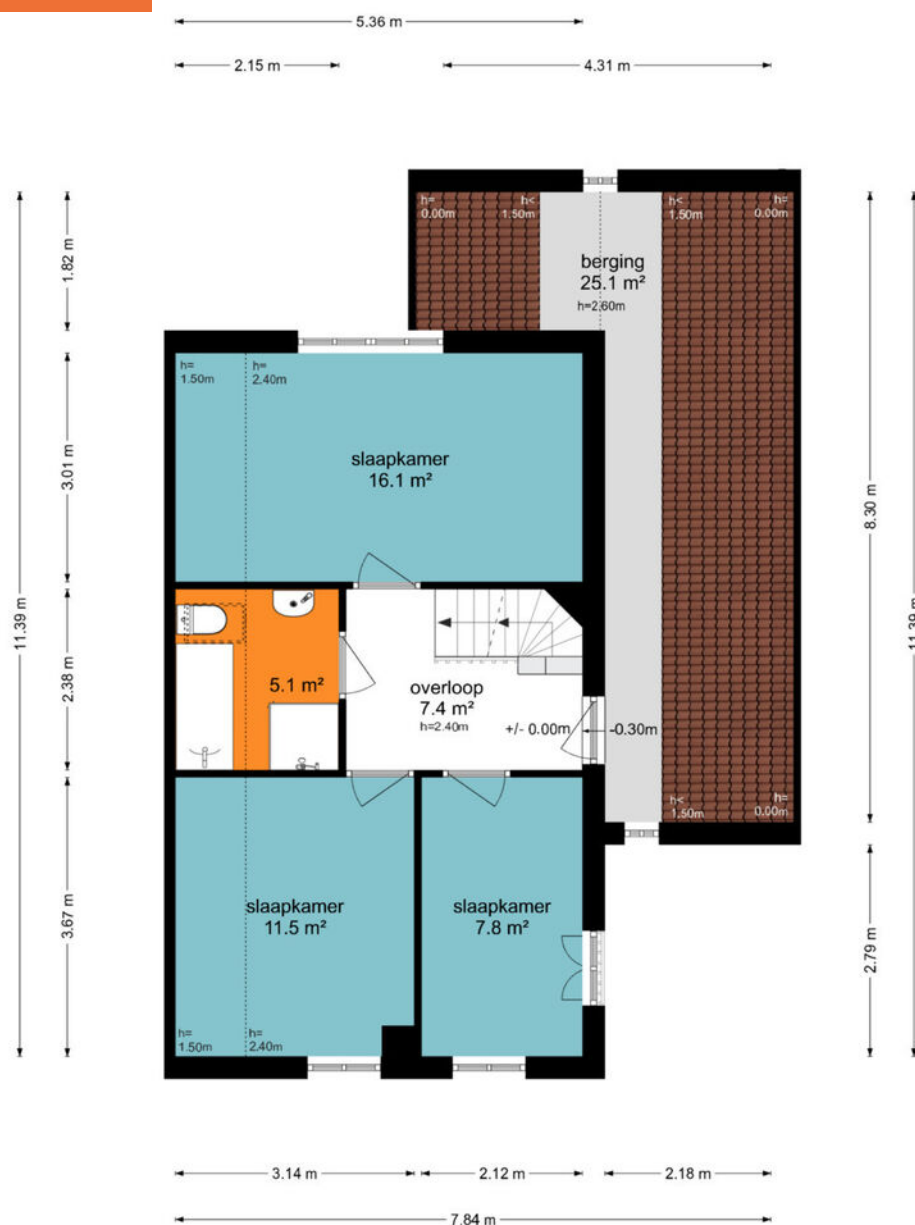
Plattegrond Begane grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

Fransebaan 291 - Eindhoven Eerste Verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping

4,14 m



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

The image is a cadastral map of a residential area in Rotterdam. It shows building footprints in grey, street names, and parcel numbers. A specific parcel, 2331, is highlighted in pink. The map includes a scale bar (0 to 30 meters) and a north arrow. The street name 'Colentijnlaan' is visible. The map is titled 'Cadastrale kaart' in the top left corner.

Schaal: 1: 567



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 ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met 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

FRANSEBAAN 291 EINDHOVEN

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