

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



RIGOLETTO 31
EINDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	111 m ²
Inhoud	364 m ³
Perceel	148 m ²

Bijzonderheden

- Goed onderhouden (schilderwerk 2 jaar geleden);
- Energiezuinige woning met zonneboiler (energielabel A)
- Mooie houten vloer;
- Fraaie tuin (met berging) op het zuidoosten;
- Modern toilet;
- Airco warm/koud ouderslaapkamer;
- In de buurt van allerlei voorzieningen (zoals winkelcentrum 'Ouverture') en wandelgebied 'De Aanscotse Beemden', openbaar vervoer en snel-/uitvalswegen;
- Winkelcentrum Woensel 10 fietsminuten, centrum Eindhoven 10 autominuten;
- 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.

Algemeen



Als je een woning wil waar je direct kunt wonen en genieten, dan hoef je niet verder te zoeken! Deze mooie woning heeft drie slaapkamers, een ruime badkamer, een keuken bestaande uit twee wandopstellingen, een woonkamer en een eetkamer. De fraaie tuin heeft een mooi terras, een berging en een achterom.

Het huis ligt in een rustige woonstraat aan de rand van de Italiaanse wijk in plan 'Blixembosch'. Een leuke, groene, kinderrijke buurt met een speeltuin om de hoek en een geweldig natuurgebied op een paar minuten afstand. Alle voorzieningen zijn bij de hand zoals winkels, een medisch centrum, openbaar vervoer en uitvalswegen. Al met al een ideale locatie!





Als je voor het huis staat, zie je de karakteristieke voorgevel met grote sierrand als boeiboord. De voordeur heeft een overkapping. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Begane grond
Entree:



Hal & Toiletruimte



De stook- en wasruimte herbergt de zonneboiler, de cv (Vaillant-2017), de mechanische ventilatie en heeft aansluitingen voor de wasmachine. De voorraadkast is zo groot, dat er nu een droger in staat en er nog ruimte over is voor voorraad.

Het moderne toilet is voorzien van een vrijhangend toilet en bijpassend modern fonteintje bestaande uit een fraaie waskom op een houten wandplank. Twee wandplanken met dezelfde looks boven het toilet geven je extra bergruimte of een plek voor leuke decoratie.





Een geweldig mooie, lichte ruimte waar de woonkamer is gecombineerd met een open keuken. Volop licht vanwege de schuifdeuren aan de tuinkant; je loopt zo de zonnige tuin in! Het is een sfeervol geheel.

Dit wordt versterkt door de prachtige houten vloer en de hangende houtkachel (ter overname).

Woonkamer

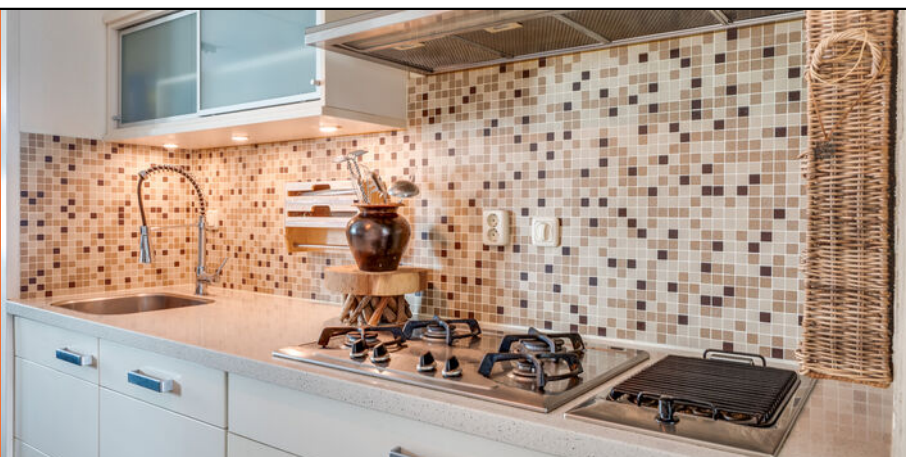




RIGOLETTO 31 EINDHOVEN



Keuken



De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. In één oogopslag zie je wat voor mooie keuken dit is. De keuken is geplaatst in twee wandopstellingen en is voorzien van inbouwapparatuur zoals de vaatwasser, een combi-oven en een gaskookplaat met grillplaat en daarboven een brede RVS afzuigkap.

De bovenkastjes met melkglas en geïntegreerde verlichting geven je extra bergruimte. De andere wandopstelling heeft tevens twee apothekerskasten en ook hier volop bergruimte. De keuken ligt centraal waardoor je altijd contact hebt met de eet- of woonkamer.







Eetkamer

De eetkamer ligt aan de voorzijde van de woning met uitzicht op de straat. Ook hier ligt de mooie houten vloer en is er meer dan genoeg ruimte voor een fijne eettafel. Een deur geeft je toegang tot de hal.



De gehele verdieping heeft fraaie laminaatvloeren en er zijn in totaal drie slaapkamers. Het is mogelijk een opbouw te realiseren zodat je een tweede verdieping creëert.

Eerste verdieping



Slaapkamers



In totaal zijn er drie slaapkamers op deze verdieping. Een van de kamers heeft een wastafel met meubel en spiegelkast. Heel handig tijdens de ochtendspits in de badkamer!

De ruime ouderslaapkamer ligt over de volle breedte aan de voorzijde van de woning. Een drietal ramen zorgt voor veel lichtinval. Een airco met een warmte- en koudefunctie zorgt altijd voor een aangename temperatuur. Een heerlijk ruime kamer!







RIGOLETTO 31 EINDHOVEN



De ruime badkamer heeft een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel met meubel en een toilet.

Badkamer



Tuin



Wat een leuke tuin! Deze ligt op het zuid-oosten waardoor je al in de ochtend zon hebt. Vanwege de lengte van de tuin heb je altijd wel een zonnig plekje of kun je juist de schaduw opzoeken onder de elektrische zonwering. De tuin wordt geflankeerd door een houten schutting en een haag. De leibomen bij de houten schutting zorgen voor extra privacy.

Aan de woning is een houten terras die langs de schutting verder de tuin inloopt en grenst aan bestrating en een gazon. Achter in de tuin is een houtopslag en een berging met elektra. Helemaal achteraan is de poort achterom.







RIGOLETTO 31 EINDHOVEN



Situering



RIGOLETTO 31 EINDHOVEN

Schaal: 1: 544



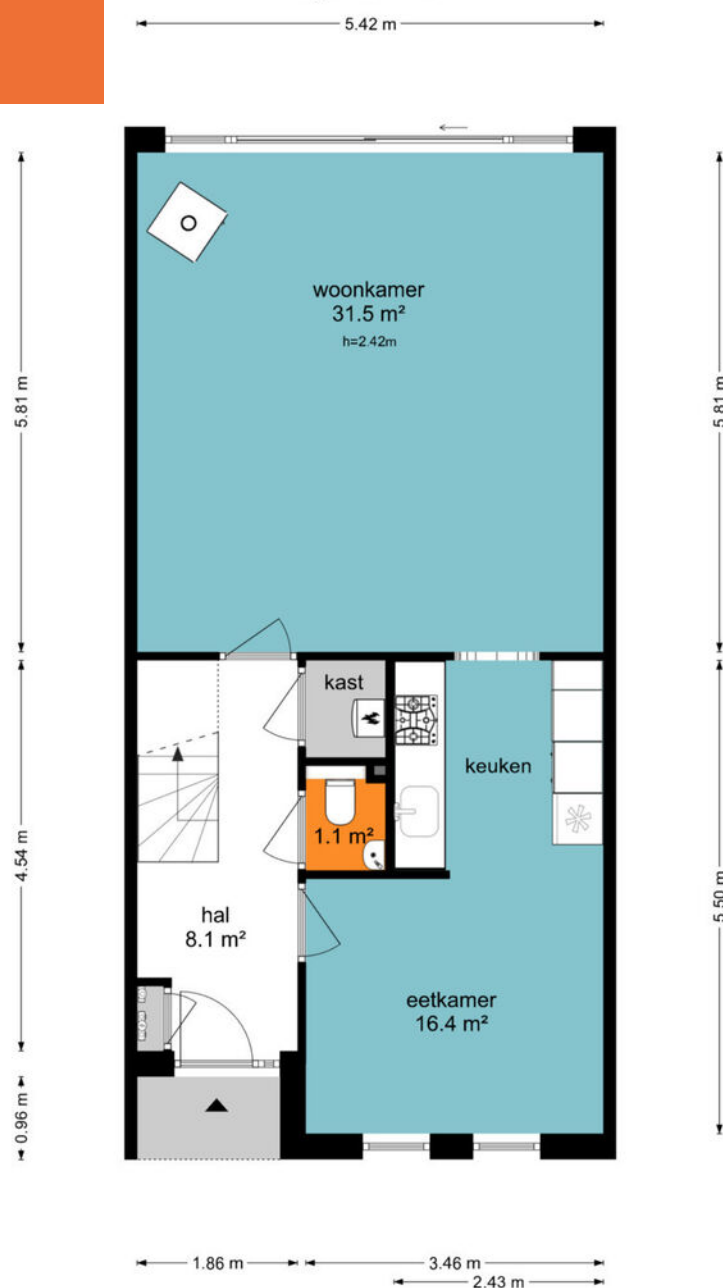
Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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 dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Plattegrond Begane grond

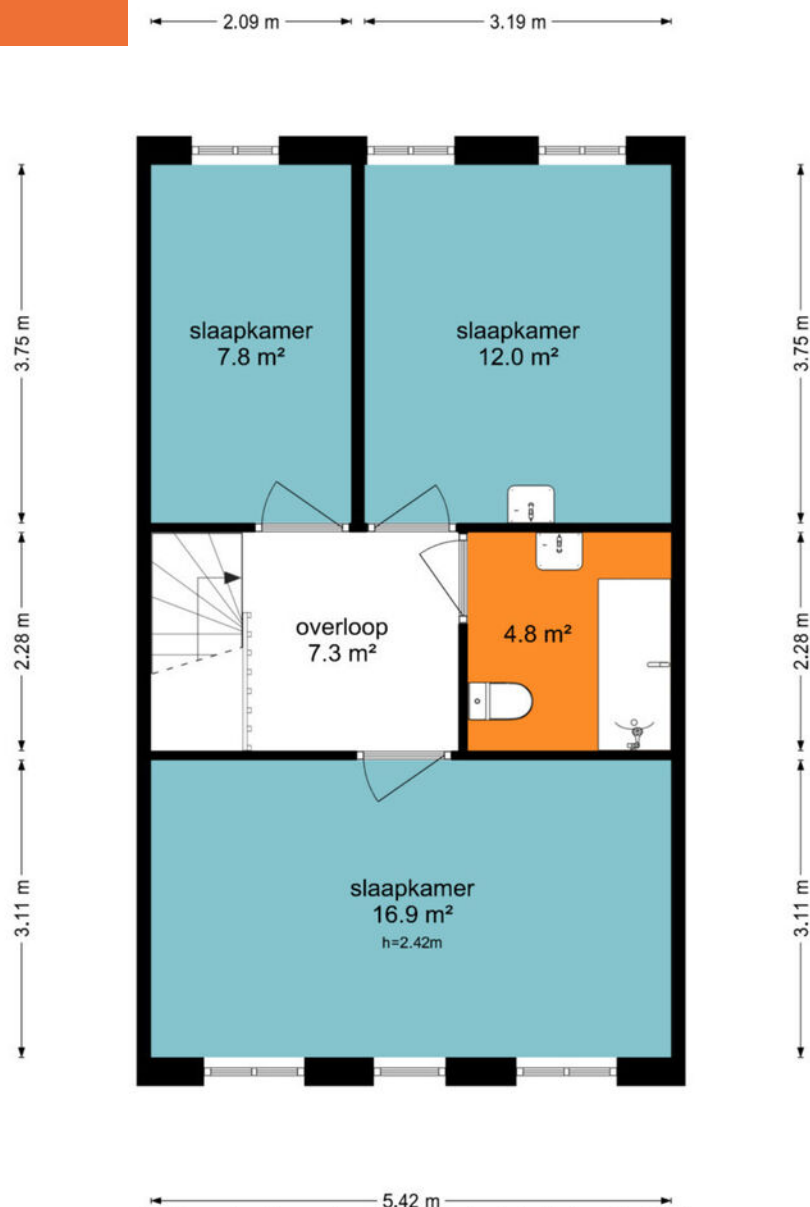
Rigoletto 31 - Eindhoven Begane Grond



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

Plattegrond Eerste verdieping

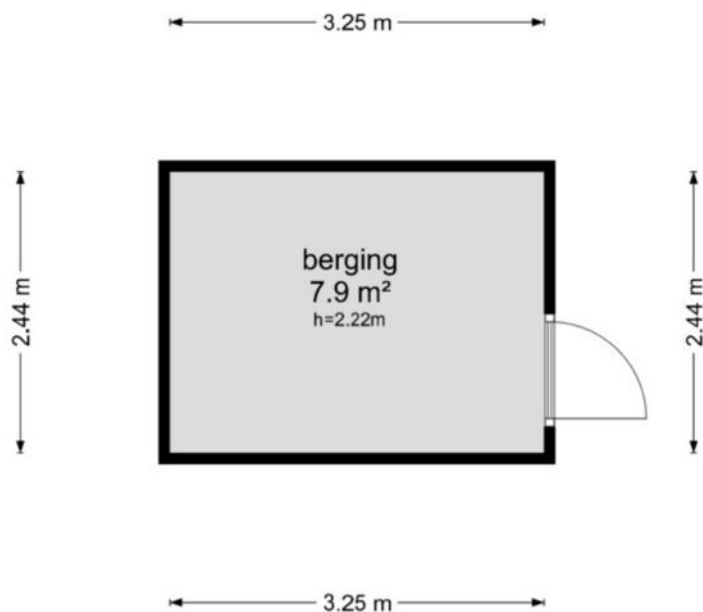
Rigoletto 31 - Eindhoven Eerste Verdieping



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

Plattegrond Berging

Rigoletto 31 - Eindhoven Berging



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

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

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!