

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ST NICASIUSSTRAAT 7
EINDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1953
Woonoppervlakte	89 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Inhoud	333 m ³

Bijzonderheden

- Leuke maisonnette met twee verdiepingen en een zolder
- Vier slaapkamers en een balkon
- Kleine, gezonde VVE – servicekosten € 100,- per maand
- Ideale locatie: rustige straat in leuke buurt én vlakbij centrum 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.



Welkom in deze sfeervolle maisonnette met maar liefst vier slaapkamers, een open keuken met balkon en een grote L-vormige woonkamer. De maisonnette biedt je veel ruimte, lichtinval en karakteristieke details zoals de originele paneeldeuren. Maar er is ook gedacht aan duurzaamheid: zo zijn de ramen vervangen door kunststofkozijnen met HR++ beglazing. De zolderverdieping en de berging beneden zorgen voor meer dan genoeg bergruimte.

Vraagprijs € 399.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

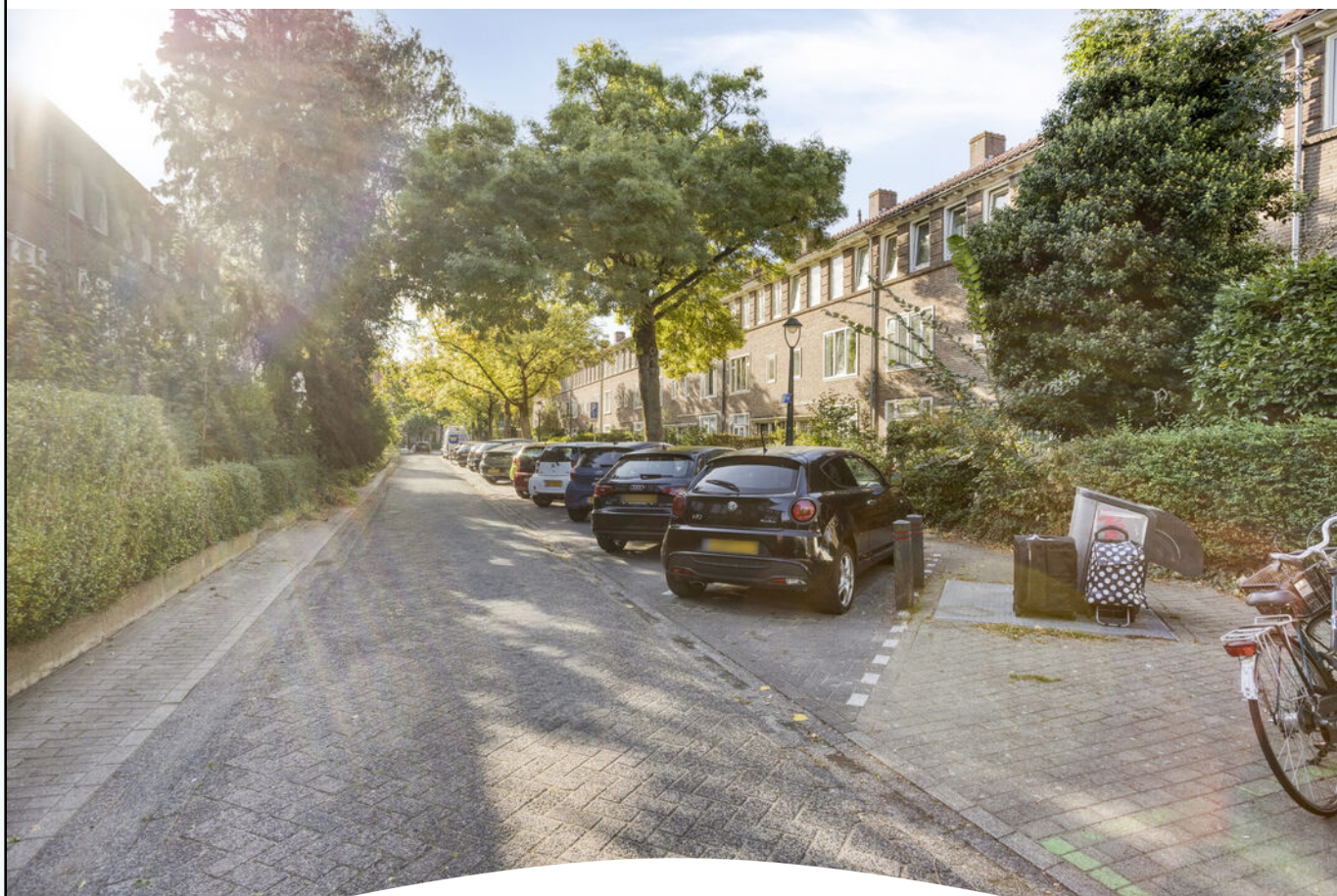
ST NICASIUSSTRAAT 7 EINDHOVEN

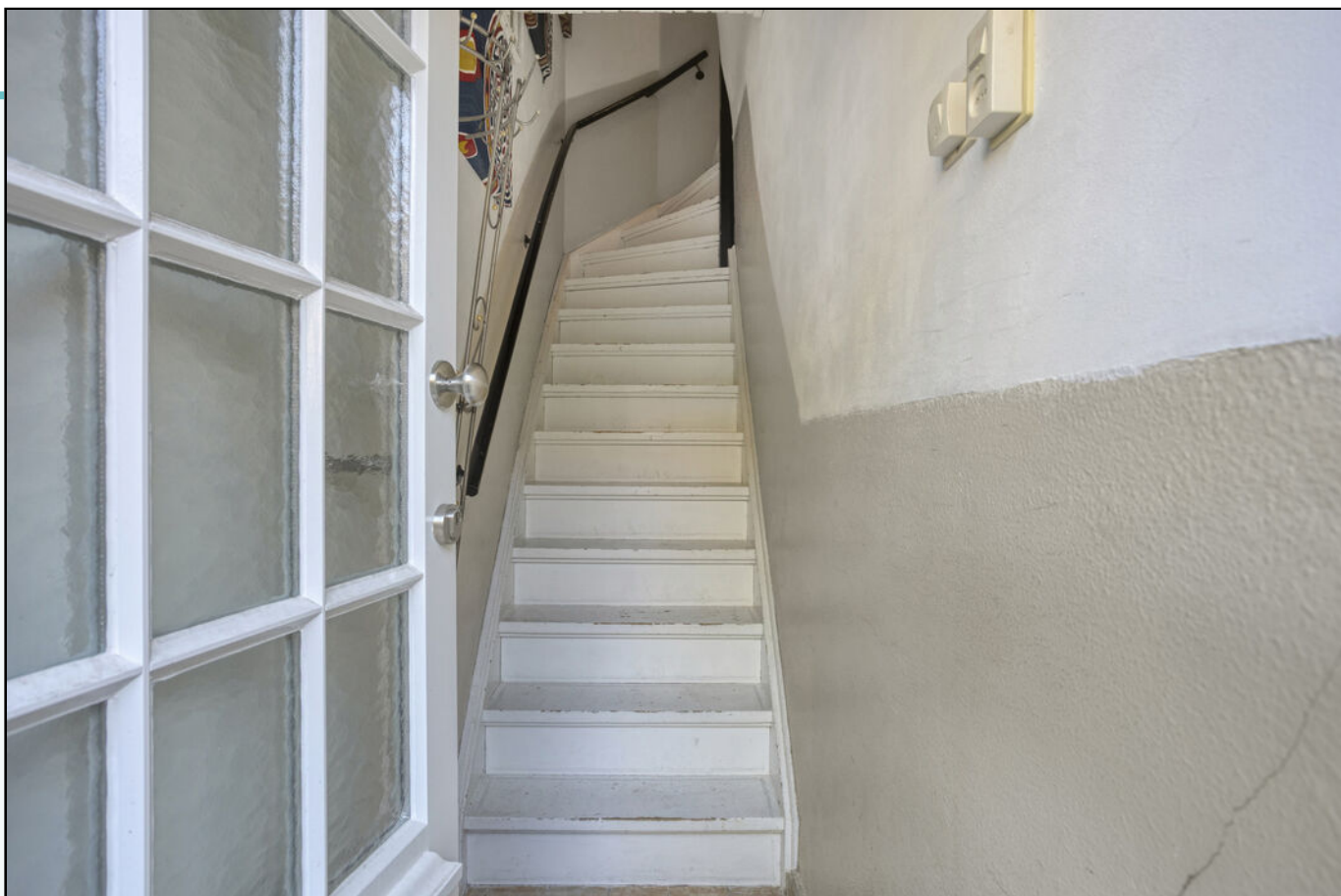
Algemeen



De woning ligt in een rustige straat in Tuindorp (Stratum). De eigenaar geeft aan dat het een heel fijne buurt is waar regelmatig leuke activiteiten worden georganiseerd. Een gezellige buurt dus met het stadscentrum, winkels, supermarkten, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten op korte afstand. Het openbaar vervoer en uitvalswegen zijn vlakbij.

Al in de straat voel je de charme van de buurt. De uitstraling van de straat en de woningen ademt de jaren 50 met details als de overstek, de lijsten en het bijzondere metselwerk onder de zijramen op de benedenverdieping. Via de voortuin nader je de voordeur. In de hal is de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.





Op de overloop zie je meteen originele details zoals de tegels, de balustrade en de paneeldeuren.

Hier heb je de trapopgang naar de tweede verdieping, de deur naar de woonkamer met open keuken en balkon en tenslotte de deur naar de toiletruimte met staand toilet en stortbak.

**Begane grond
Hal & Entree:**



Woonkamer



De combinatie van de woonkamer met open keuken geeft veel ruimte en licht. Je proeft meteen de charme van de jaren 50 gecombineerd met de luxe van nu zoals de kunststof kozijnen met HR++ beglazing en de moderne keuken. De voormalige open haard is dichtgemaakt, maar de schouw biedt je de sfeer van toen. Aan de voorzijde kijk je uit over de lommerrijke straat en aan de achterzijde wordt je ook getraceerd op een groen uitzicht.



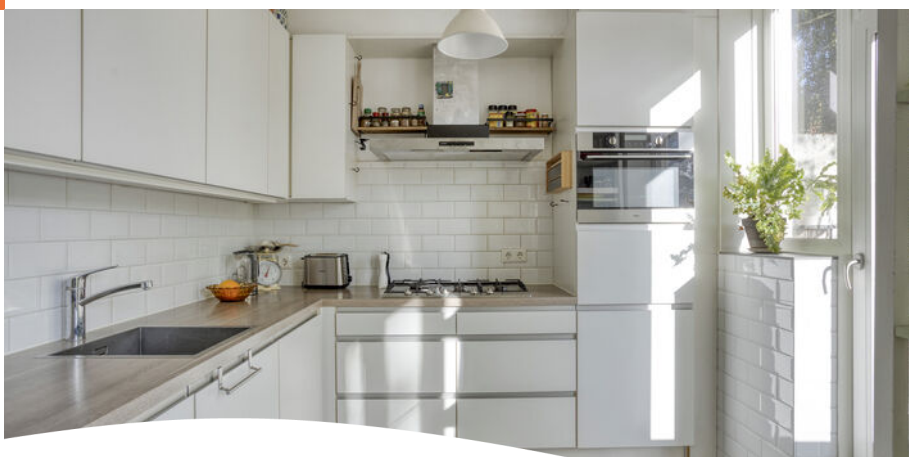


ST NICASIUSSTRAAT 7 EINDHOVEN



Open keuken

De keuken staat in een hoekopstelling en is voorzien van inbouwapparatuur zoals de vaatwasmachine, de gaskookplaat met wokbrander en daarboven de strakke RVS schouw, de koelkast met vriesvak en de combi-oven. Er is volop werk- en bergruimte in deze fraaie keuken. De achterwand bestaat uit leuke metrotegels. Vanuit de keuken loop je met de koffie in de hand zo het balkon op waar je in de ochtend al van de eerste zonnestralen kunt genieten.

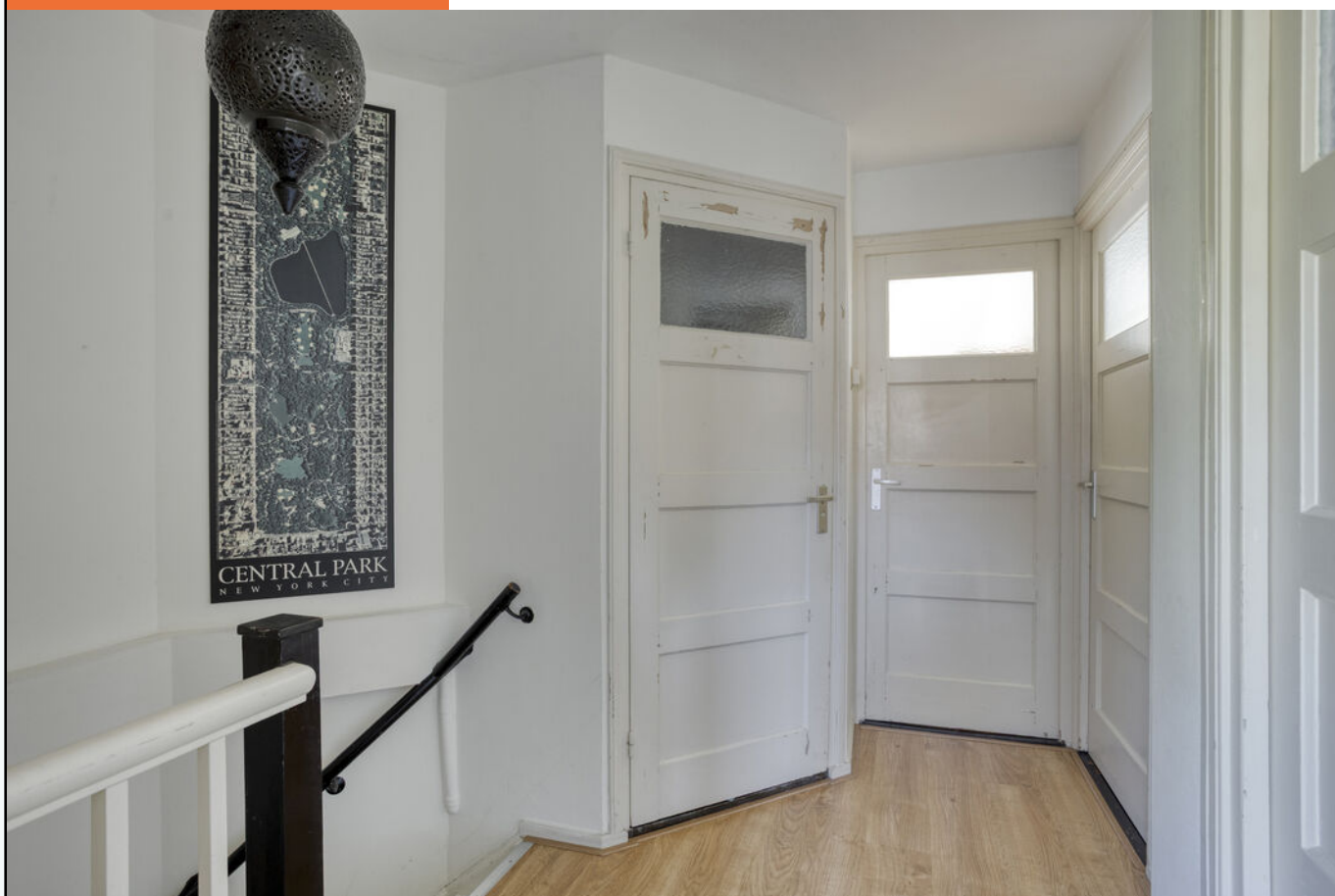




ST NICASIUSSTRAAT 7 EINDHOVEN

Tweede verdieping

Met de trap naar boven kom je op een ruime overloop die toegang geeft tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Ook op deze verdieping zie je fraaie originele paneeldeuren, de originele trap en balustrade. Een vlizotrap leidt je naar de zolderverdieping met de opstelling van de cv ketel en volop bergruimte.





Twee van de vier slaapkamers hebben een ingebouwde kast. Op een van de grote slaapkamers is nu de aansluiting van de wasmachine. Deze kan eenvoudig worden verplaatst naar een andere ruimte.

Slaapkamers







De compacte badkamer heeft een inloopdouche met een thermostaatkraan en een wastafel. Witte landscape tegels worden hier gecombineerd met antracietkleurige vloertegels.

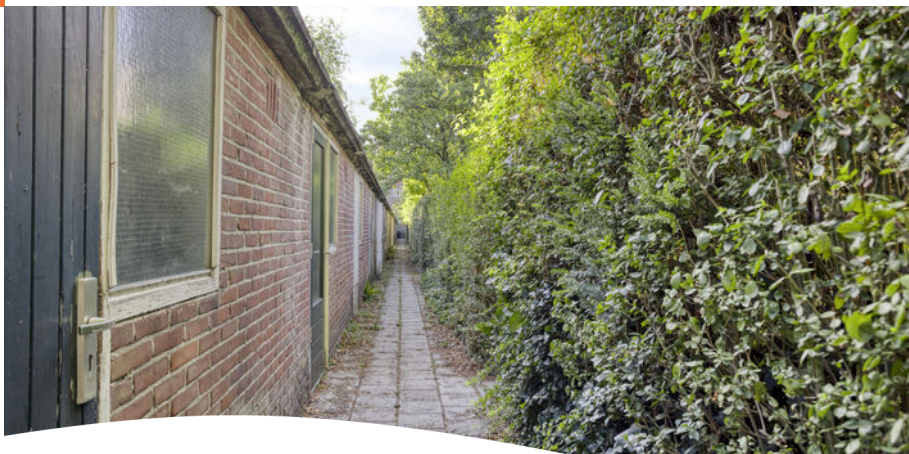
Badkamer





Buiten, aan het pad achterom is de berging voor extra bergruimte of voor het stallen van je fiets bijvoorbeeld.

Berging



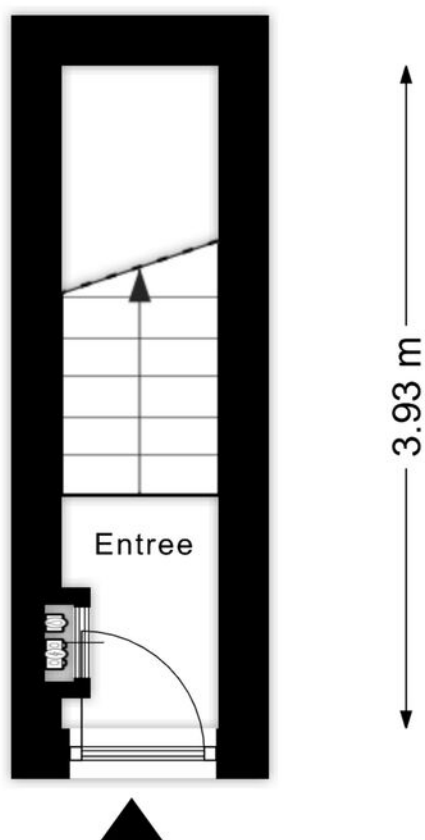
Welkom

Kom gerust kijken in deze mooie, karakteristieke maisonnette met veel licht en ruimte op een geweldige locatie! We laten het je graag zien.



ST NICASIUSSTRAAT 7 EINDHOVEN

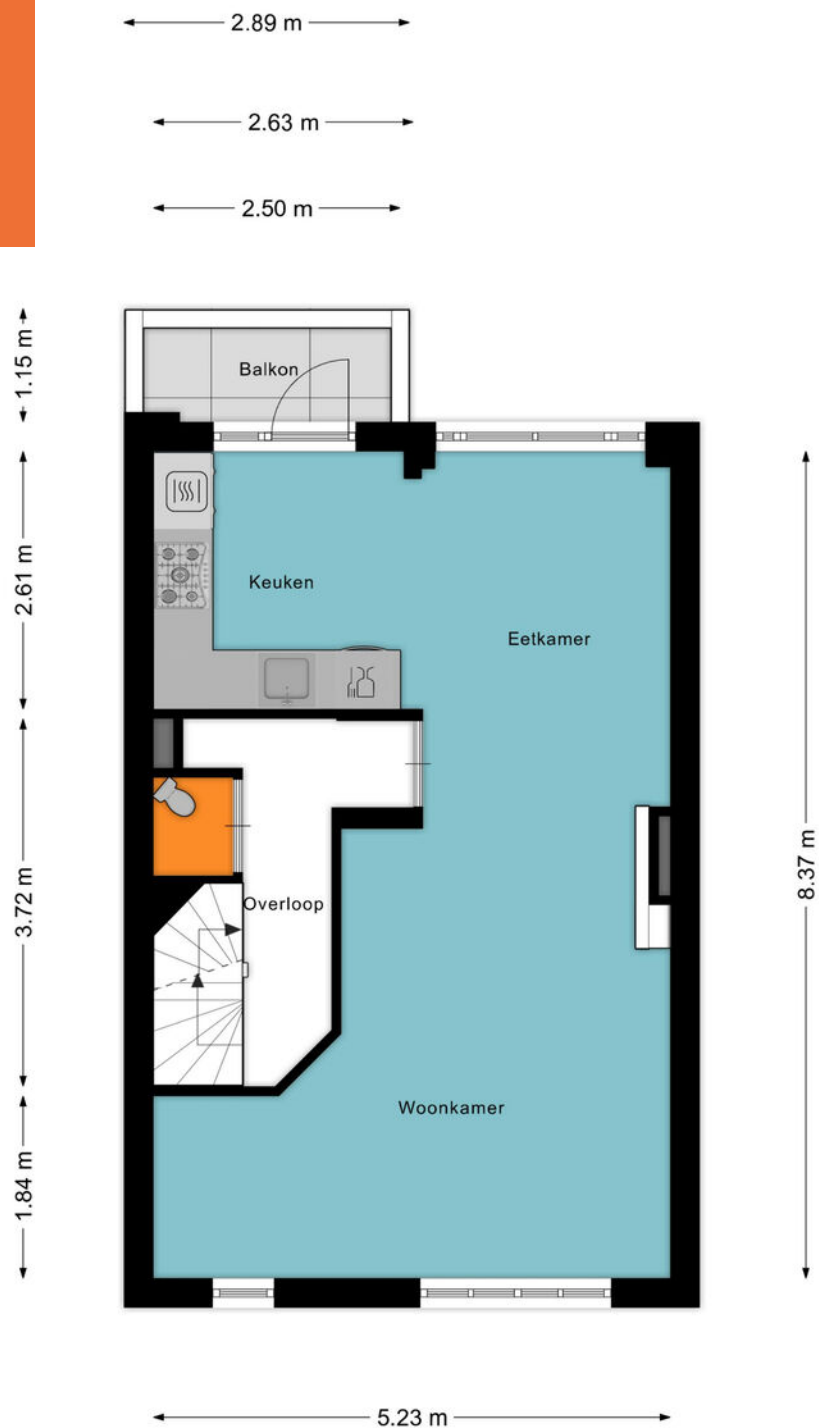
Plattegrond Entree



· 0.93 m ·

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

Plattegrond Woonverdieping



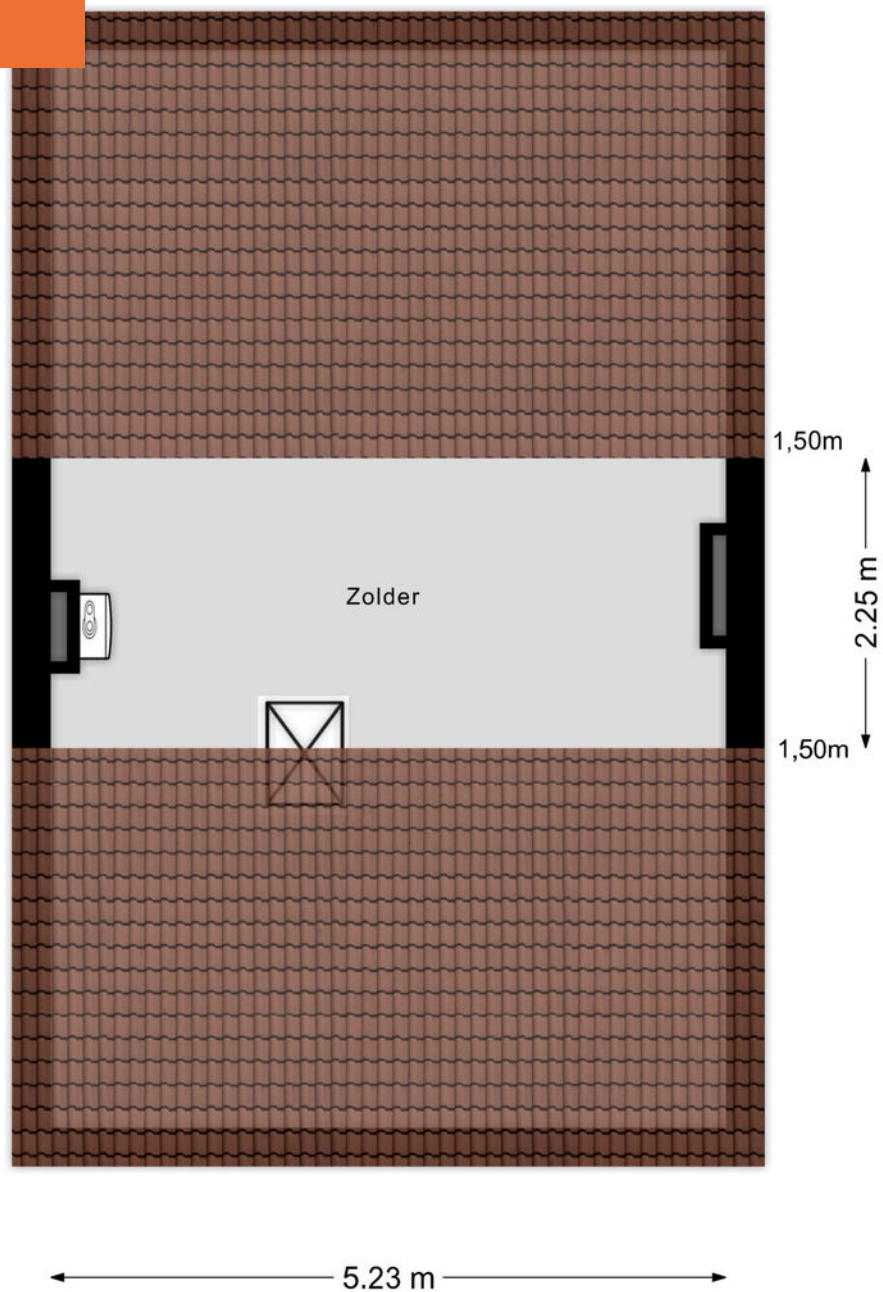
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Slaapverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

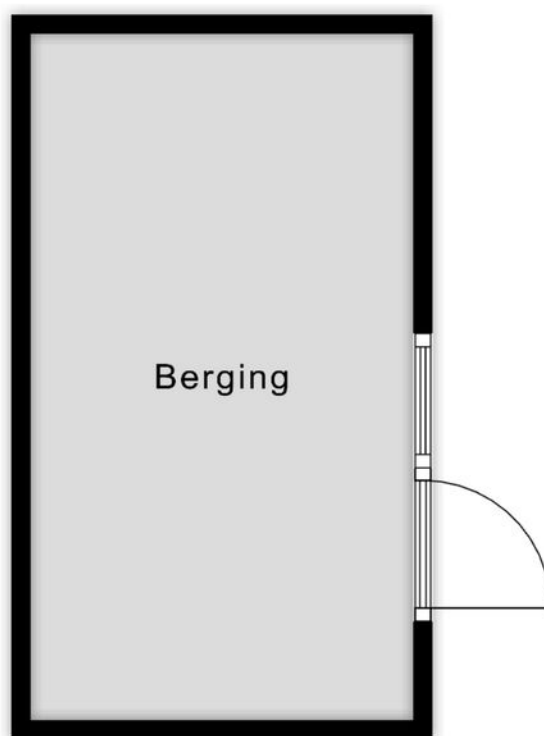
Plattegrond Zolder



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

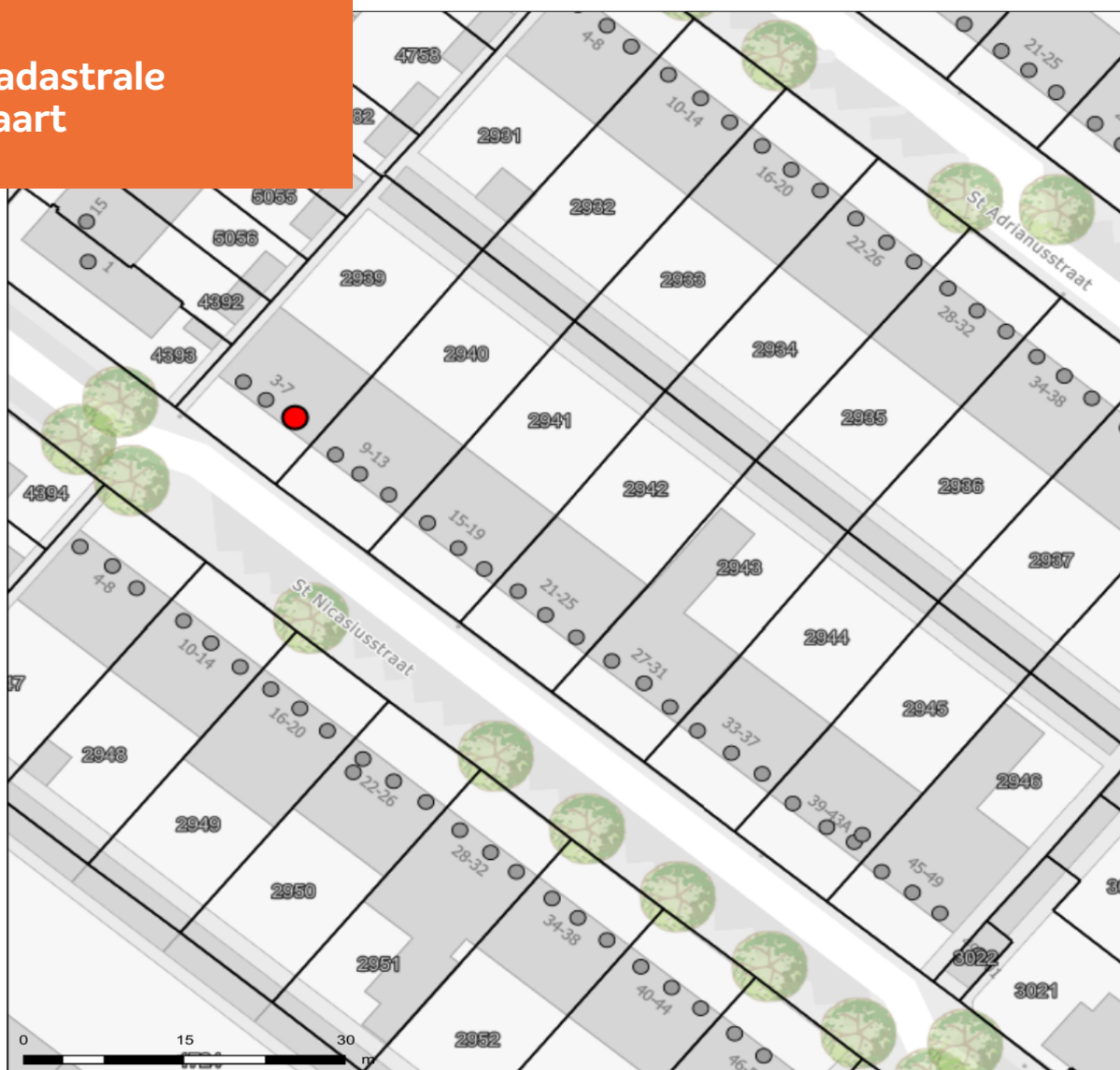
Plattegrond
Berging

← 1.98 m →



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

Kadastrale kaart



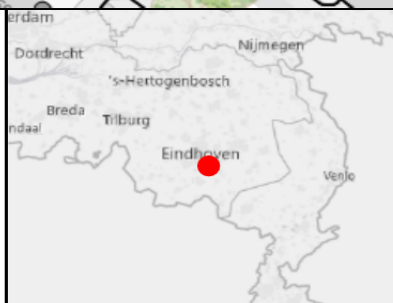
**St Nicasiusstraat 7 -
Eindhoven**

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 ontleen 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.



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!