

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**FANGORN 6  
GELDROP**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	198 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	25 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m <sup>2</sup>
Inhoud	751 m <sup>3</sup>
Perceel	164 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Echt een gezinshuis: ruime, degelijke woning met veel privacy en een speelse indeling. Open keuken op dezelfde etage als woonkamer.
- Vanwege de ruimte en indeling een woning om wonen en werken te combineren
- Vier grote slaapkamers, een multifunctionele ruimte, een groot vloeroppervlak en inhoud, een dakterras en veel lichtinval
- Prachtige hardhouten parketvloer en een Siematic keuken
- Inpandige garage en oprit voor twee auto's
- In kindvriendelijke woonwijk 'Genoehuis' direct aan een park met speeltoestellen
- Basisschool op loopafstand en alle voorzieningen (supermarkt, ziekenhuis, uitvalswegen) in de buurt
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

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.



Fangorn 6 ligt in de kindvriendelijke wijk 'Genoehuis'. De onderhoudsvriendelijke woning is onder moderne architectuur gebouwd en bijzonder ruim. De woning heeft een Siematic keuken, vier ruime slaapkamers, een multifunctionele ruimte, een dakterras, volop bergruimte en een inpandige garage. Op je eigen oprit is er plaats voor meerdere auto's.

**Vraagprijs € 670.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**FANGORN 6 GELDROP**

De ligging is ideaal: aan het park, in een fijne woonwijk én vlak bij allerlei voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt en uitvalswegen. Je loopt zo de natuur in en via de Gijzenrooiseweg fiets je in een mum van tijd naar Eindhoven.

## Algemeen





Een mooi aanzicht: moderne architectuur waarbij raampartijen worden gecombineerd met een strakke gevel. Aan de voorzijde steken de tussenmuren uit waardoor je veel privacy ervaart.

De oprit biedt ruimte voor twee auto's en leidt je naar de ruime inpandige garage. Aan de voorzijde is een afsluitbare bergkast. Uiteraard kun je ook van binnenuit naar de garage.

**Aanzicht**





Via het loopbrugje ga je naar de voordeur. Bij binnenkomst zie je meteen het open woonconcept met de tussenniveaus. Het trappenhuis laat een speelse combinatie zien van open trappen die je naar boven (begane vloer) of naar beneden (souterrain) leiden. Hoge raampartijen laten het licht van boven naar beneden binnenvallen.

## Entree





Zodra je de trap naar boven neemt, zie je de prachtige hardhouten parketvloer (Iroko Kambala met Wengé bies), gelegd in een visgraatmotief. In de hal is de toiletruimte met een vrijhangend toilet en bijpassend fonteintje.

Hal en toilet



## Keuken



Ook hier ligt de prachtige vloer en valt meteen de mooie lichtinval op. Direct al bij de bouw is ervoor gekozen de muur tussen de keuken en woonkamer weg te laten zodat je veel natuurlijk licht hebt in de keuken en woonkamer. De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. De Siematic keuken is een beauty: strakke fronten worden gecombineerd met een natuurstenen blad en RVS elementen zoals de strakke afzuigkap boven de gaskookplaat en de RVS zweefplanken.

De keuken staat in een L-opstelling waardoor je tijdens het koken contact hebt met de woonkamer. Aan de andere zijde staat een wandopstelling met een ingebouwde koelkast en combi-oven. Uiteraard is de keuken voorzien van een vaatwasmachine en is er veel werk- en bergruimte. En dan is er nóg plaats over voor een eettafel met uitzicht op de straat.





FANGORN 6 GELDROP

## Woonkamer

De keuken loopt naadloos over in de woonkamer met ook hier dus de mooie vloer. De grote ramen aan de achterzijde geven je vrij uitzicht over het park. Tussen die raampartij en de woonkamer is een vide. Een rooster fungeert hier als een brede vensterbank. Heel praktisch: je kunt er planten etc. neerzetten en tóch behoud je een open effect waardoor je contact houdt met de multifunctionele ruimte in het souterrain.





FANGORN 6 GELDROP

## Multifunctionele ruimte



Via de trap in de woonkamer ga je naar deze kamer die je naar eigen inzicht kunt gebruiken. Wat denk je van een tweede woonkamer, tuinkamer, werkkamer, slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer? Te veel om op te noemen – vul maar in!

Deze kamer is ook ideaal om wonen en werken met elkaar te combineren. Hier ligt een UTP/Ethernet kabel. Een ingebouwde kast geeft je veel bergruimte en de grote raampartij geeft je zicht op de tuin en het daarachtergelegen park. Via een loopdeur ga je zo de tuin in.





FANGORN 6 GELDROP



## Tussenportaal en hal

Een tussenportaal leidt je naar de hal met een deur naar de garage en de trap naar boven, naar de voordeur. In het tussenportaal is een nis voor een kast en ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast. Er is ook een aansluiting voor een wasmachine.



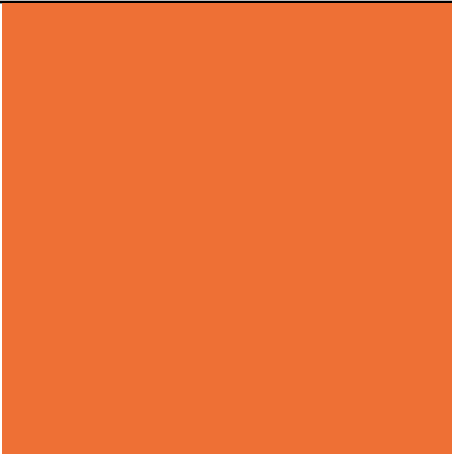


Op deze etage zijn twee slaapkamers, een ruime badkamer en een separaat toilet. Een gangkast zorgt voor veel bergruimte. Heel fijn is ook de kast die op de tussengelegen level aan de voorzijde van de woning is gecreëerd, handig gebruikmakend van het uitspringende stuk aan de voorgevel.

De slaapkamers zijn ruim en licht vanwege de grote ramen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote ingebouwde kast en kijkt uit over het park.

**Eerste verdieping**







De riante badkamer heeft een ligbad en een douche met regendouche die voorzien zijn van thermostaatkranen. Verder is er een tweetal wastafels met daarboven een grote spiegelkast.

**Badkamer**



## Tweede verdieping

Ook op deze ruime verdieping zijn twee grote slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde toegang heeft tot een dakterras met uitzicht op het park. Heerlijk in alle privacy genieten van het uitzicht en de rust.

Op de vloer ligt een laminaat. De grote ramen laten veel natuurlijk licht binnenstromen en geven een vrij uitzicht over het park heen.





Verder is er op deze verdieping een wasruimte met aansluiting voor een wasmachine en droger. Hier hangt ook de cv (2014) en de tweede mechanische ventilatie-unit met een hygrosensor (2023). Heel handig is de wasbak met thermostaatkraan. Op de overloop is een praktische gangkast. Voor het raam aan de voorzijde van de woning is een kleine vliering gemaakt zodat je ook daar extra bergruimte hebt.

## Wasruimte



## Tuin

Vanuit de multifunctionele ruimte heb je toegang tot de privacy biedende tuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk. De achterste omheining is van verzinkt staal, gecombineerd met een eveneens staal verzinkte pergola met een gehard glazen platen overkapping. De tuin wordt geflankeerd door groene, met hедера begroeide tuinafscheiding.

Je loopt de poort uit en je komt direct in het park dat als het ware een verlenging van je tuin is. Fijn afspreken met buurkinderen op een veilige en overzienbare plek vlakbij huis. Samen met andere gezinnen picknicken of gezellig samenzijn.





Het is een heel fijne buurt waar de huidige bewoners heel graag hebben gewoond en hun gezin hebben grootgebracht. Kom gerust kijken, we leiden je graag rond!

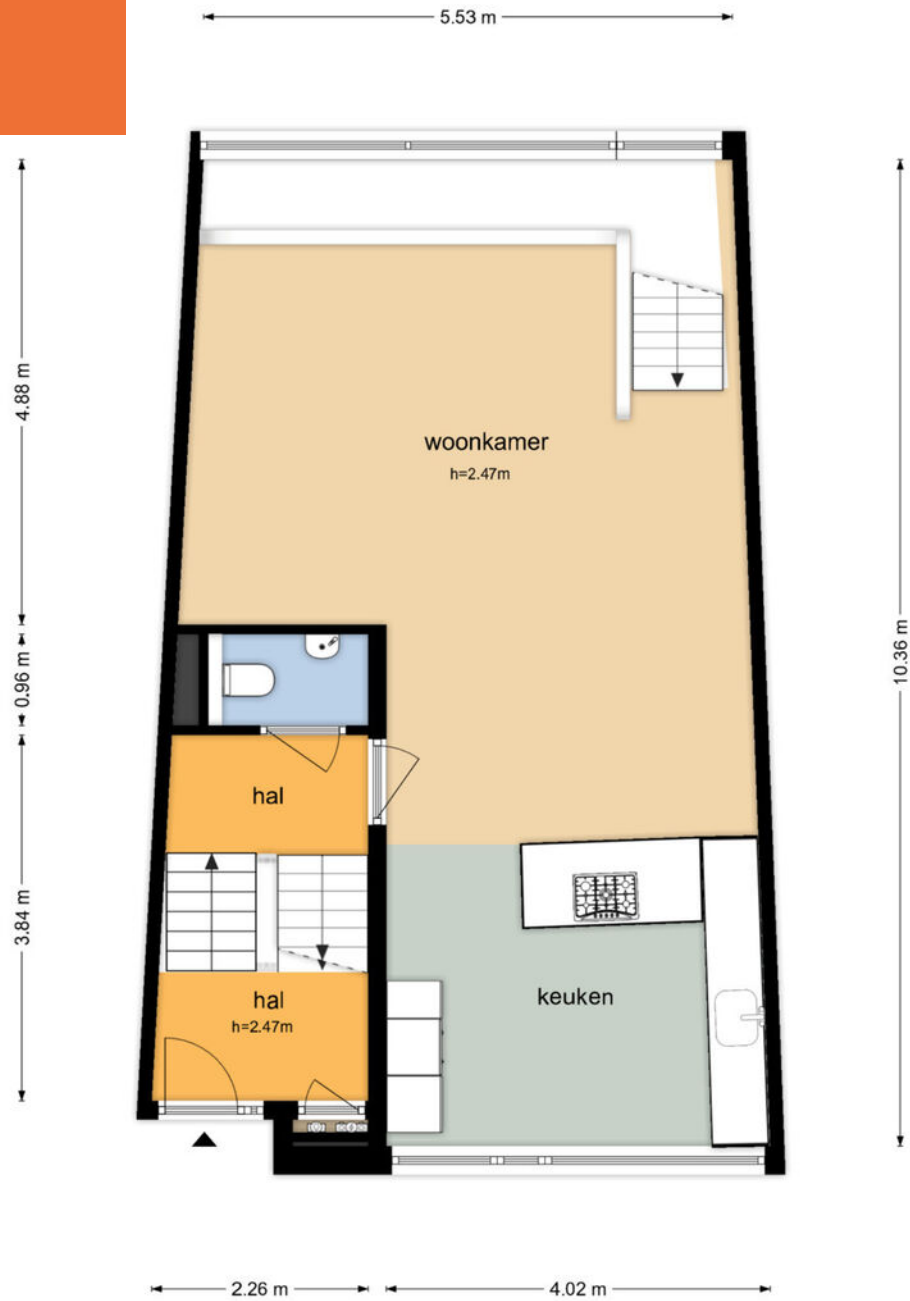
**Welkom!**



**FANGORN 6 GELDROEP**

# Plattegrond

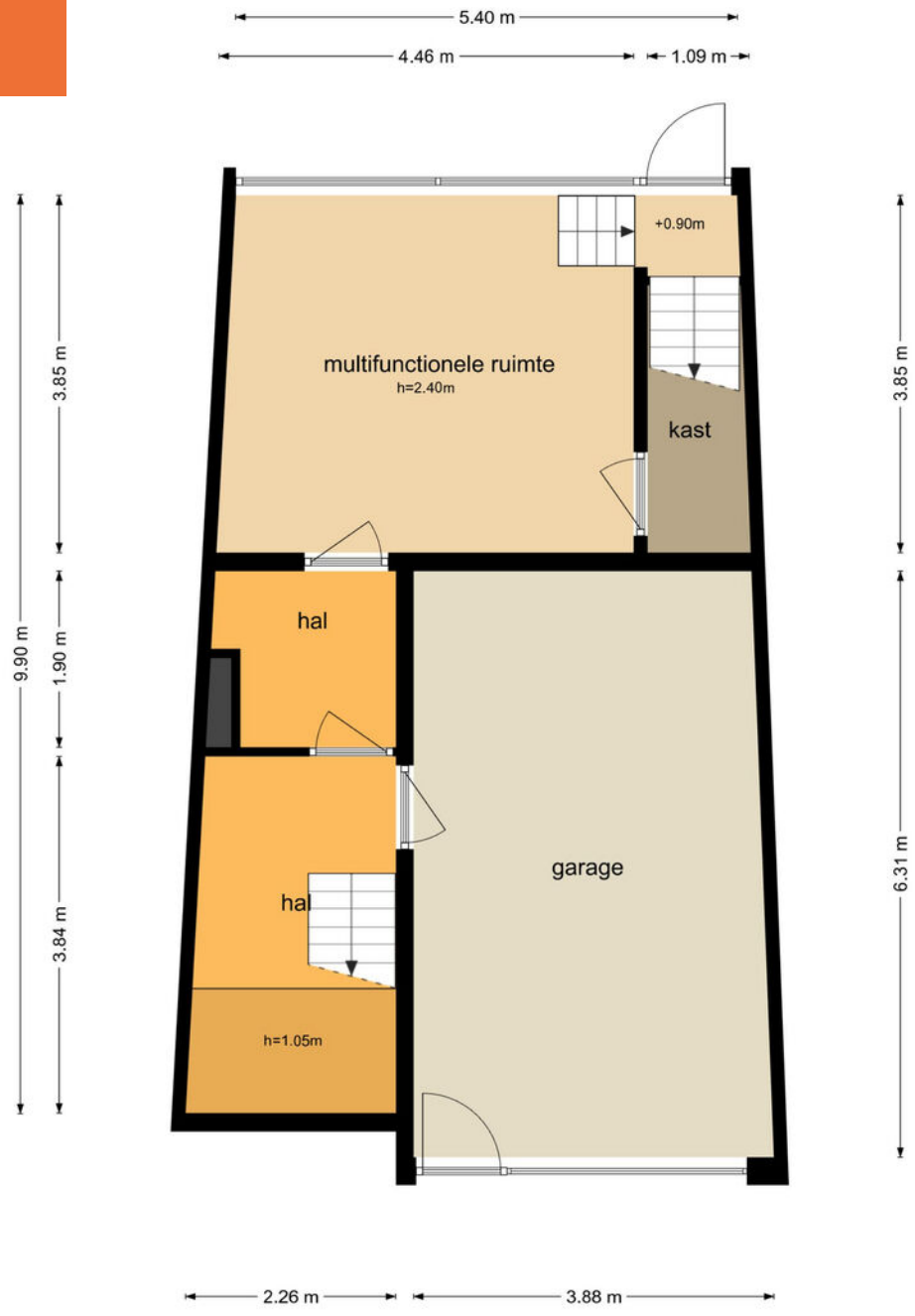
## Fangorn 6 - Geldrop Begane Grond



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

# Plattegrond

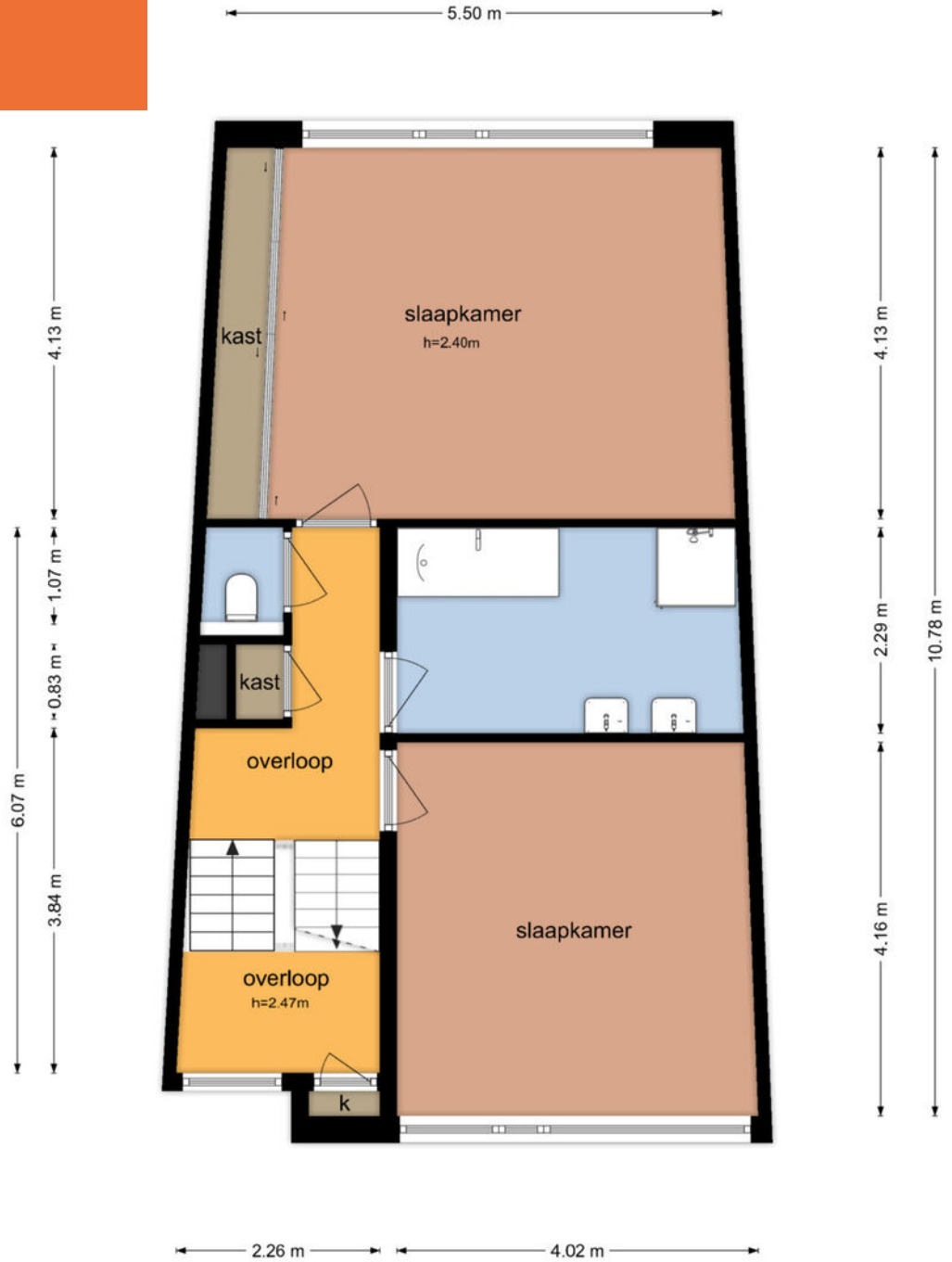
## Fangorn 6 - Geldrop Souterrain



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

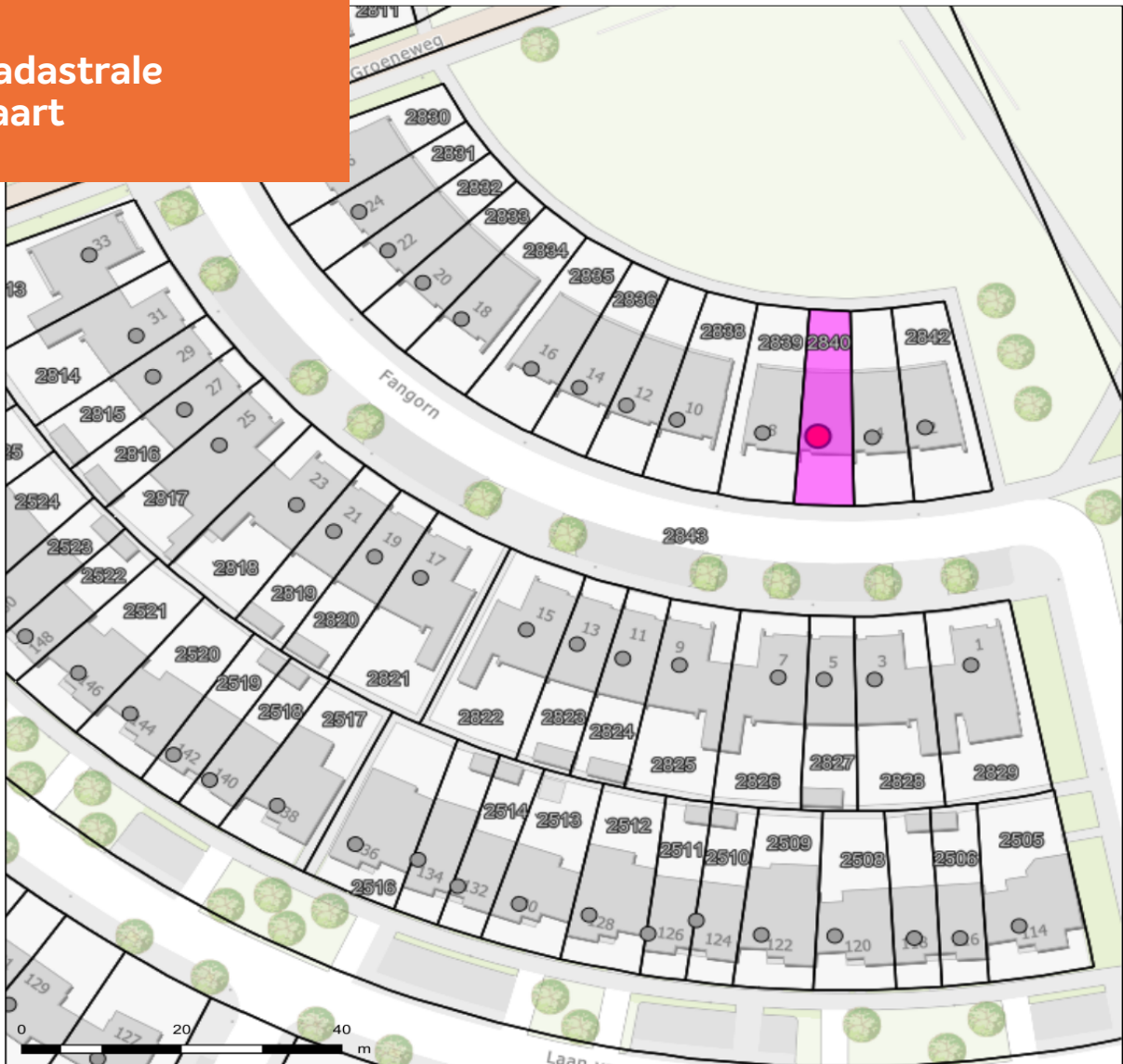
# Plattegrond

## Fangorn 6 - Geldrop Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2023 objectenco.nl

# Kadastrale kaart



**Fangorn 6 - 5661 AK  
Geldrop**

Schaal: 1: 727



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 ontlenen 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

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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto: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!**