

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**WARMELO 25
EINDHOVEN**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1977
Woonoppervlakte	136 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ²
Inhoud	669 m ³
Perceel	571 m ²

Bijzonderheden

- Fantastisch bungalow welke is gelegen in de gewilde wijk “Ooievaarsnest”
- Gelegen nabij winkels, scholen en overige voorzieningen. Op korte afstand van Eindhoven (centrum), High Tech Campus, ASML en Maxima Medisch Centrum.
- Goede ontsluiting naar A2 en overige ontsluitingswegen.
- De achtertuin is ca. 24 meter diep. Hier kunt u naar hartenlust tuinieren en genieten.
- 3 ruime slaapkamers en inpandige garage.
- In mei 2022 zijn het platte dak, dakkoepels en de boeiboorden vervangen.
- Het buitenschilderwerk is 2024 uitgevoerd.
- De woning is voorzien van heteluchtverwarming en warm water wordt verkregen middels een cv ketel. Beide installaties zijn in 2024 vernieuwd.
- 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.



Goed onderhouden bungalow met 3 slaapkamers gelegen in de nette rustige woonwijk 'Ooievaarsnest'. De aantrekkelijke directe woonomgeving kenmerkt zich door veel groen en op loopafstand een mooi wandelgebied rondom vijvers. Het is 20 fiets- en 15 autominuten naar centrum Eindhoven, 6 minuten naar de High Tech Campus en met gemakkelijke toegang tot de A2 en A67. Daarnaast ben je binnen 15 minuten loopafstand bij Winkelcentrum

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

WARMELO 25 EINDHOVEN

Algemeen

De woning heeft volop ruimte en mogelijkheden en heeft daarnaast voor de tuinliefhebber een prachtige omsloten tuin. De woning is zeer geschikt voor senioren, maar biedt eveneens voldoende ruimte aan andere vormen van gezinssamenstelling gezien het aantal slaapkamers.

De straat waaraan de voortuin grenst is zeer rustig en wordt in feite enkel benut voor bestemmingsverkeer. Parkeren is geen probleem want dat doet u op de eigen inrit of in de garage. De garageruimte is zodanig ruim waardoor behalve voor een auto ook voldoende additionele ruimte overblijft voor fietsen, gereedschap etc.



Hal / entree met toiletruimte, meterkast en opbergglad. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de keuken.

Hal / entree





De royale woonkamer valt direct op door de overvloed aan lichtinval dankzij de raampartijen en de vernieuwde schuifpui. Het hoge plafond in het zitgedeelte is een echte eyecatcher en zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Tevens komt er daglicht binnen via dit hoge plafond middels de fraaie ramen. De woonkamer is voorzien van een open haard en een tegelvloer.

Woonkamer





WARMELO 25 EINDHOVEN



De andere zijde van de woonkamer betreft de royale eetkamer en keuken. Deze ruimte is groot genoeg om heerlijk te dineren met gasten.

Eetkamer





Naast deze eetkamer ligt de halfopen keuken. Deze keuken ligt aan de voorzijde en biedt veel opbergruimte. De keuken is voorzien van een vaatwasser, combi oven / magnetron, koelkast, gaskookplaat en afzuigkap.

Keuken



Berging en wasruimte

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een berging. Deze ruimte heeft een deur naar de tuin. Via deze ruimte is ook de grote inpandige garage te bereiken. Vanwege de grootte kunt u hier met gemak een auto parkeren.

Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en de installatie voor heteluchtverwarming (Elan 2024) en de cv ketel (Atag 2024). Tevens is de extra bergingskast ideaal voor het opslaan van spullen of provisie.



Slaapvleugel



Via een aparte hal bereik je de slaapvleugel. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, toiletruimte, berging, technische ruimte en de badkamer.

De hal geniet van lichtinval door de lichtkoepel.

Alle slaapkamers hebben zicht op de achtertuin en de ouderslaapkamer is nog voorzien van een inbouwkast.

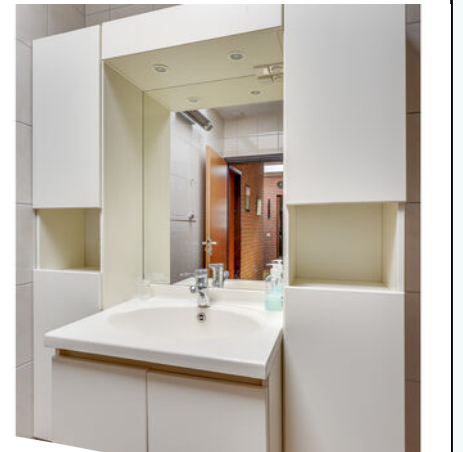






De ruime badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime douche en een wastafel met meubel. Een lichtkoepel zorgt hier voor extra lichtinval

Badkamer





De tuinliefhebber kan naar hartenlust zijn gang gaan op de Warmelo 25. De tuin is ca 24 meter diep en biedt veel privacy. Nu treft u hier een diverse terrassen en borders met volwassen struiken, bomen en beplanting. Er is altijd wel een gezellig hoekje waar u kunt gaan zitten.

Tuin





WARMELO 25 EINDHOVEN

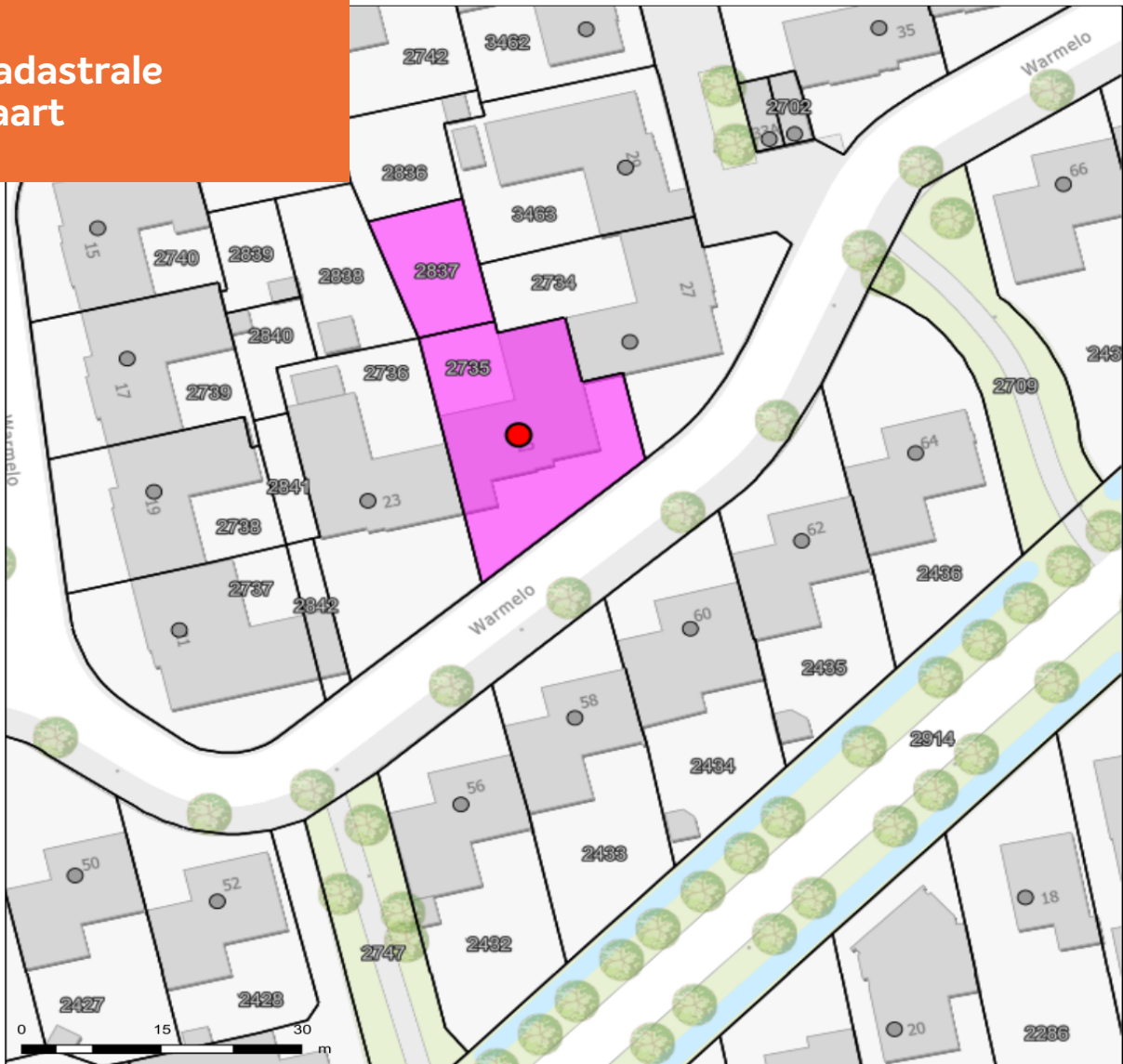
Plattegrond

Warmelo 25 - Eindhoven
Begane Grond



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

Kadastrale kaart



Warmelo 25 - Eindhoven

Schaal: 1: 622



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,



Roy Howard
06 52 32 88 59
roy@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!