

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



BOTLEK 8
DEURNE

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	134 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	476 m ³
Perceel	219 m ²

Bijzonderheden

- Volledig uitgebouwd, zodoende 134 m² woonoppervlak!
- Ruime garage;
- Keurig onderhouden en voorzien van moderne keuken, badkamer en toiletruimte;
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een ruime zolderkamer die met gemak als 4e slaapkamer gebruikt kan worden;
- Tuin op het zuiden voorzien van overkapping;
- De gehele woning is voorzien van dubbel glas;
- Heerlijk rustig wonen aan straatje met alleen maar bestemmingsverkeer, u heeft aan de voorzijde vrij uitzicht!
- 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.



Royale, gemoderniseerde hoekwoning met garage in rustige straat gelegen op een perceel van 219 m² aan de rand van de wijken Zeilberg-Koolhof. Op loopafstand van scholen, winkels en sportfaciliteiten. Met o.a. sfeervolle woonkamer, moderne keuken/badkamer, 4 slaapkamers en zonnige tuin op het zuiden.

Vraagprijs € 449.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



Deze royale en vrijwel compleet gemoderniseerde hoekwoning met garage is mooi gesitueerd in een zeer rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Het geheel is gelegen op een perceel van 219 m² aan de rand van de woonwijken 'Zeilberg-Koolhof'.

Diverse openbare voorzieningen, zoals scholen, winkels en sportaccommodaties bevinden zich op loopafstand. Dit verrassend ruime woonhuis beschikt o.a. over een sfeervolle woonkamer, moderne keuken en badkamer, 4 volwaardige slaapkamers en een tuin op het zuiden. Nieuwsgierig naar deze ideale gezinswoning? Kom dan snel kijken!



Hal/entree met meterkast, keurige toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Begane grond Hal & Entree:

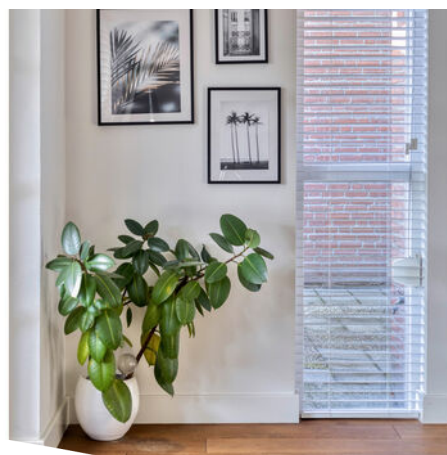
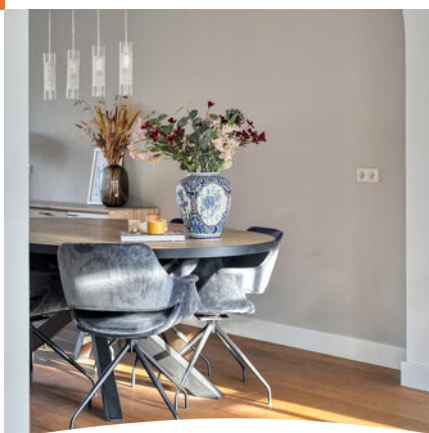




Woonkamer

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een prachtige en ruime leefruimte is ontstaan. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer, waar u vrij uitkijkt over parkeerplaatsen en het omliggende groen; het plaatsen van een royale bank is hier dan ook geen enkel probleem.

Aan de achterzijde zijn de eetkamer en keuken gesitueerd, een sfeervolle plek waar u heerlijk kunt tafelen met familie en vrienden.





BOTLEK 8 DEURNE

Keuken



De keuken is voorzien van een (schier) spoeleiland en een vaste wand waar u kunt koken. Aan apparatuur treffen we vaatwasser, koelkast, combi magnetron / oven, gaskookplaat met afzuigkap en een close in boiler voor direct warm water. Het geheel is uitgevoerd in hoogglans wit met een donker stenen blad. Mocht u te weinig bergruimte hebben in de kasten en lades dan is er altijd nog een handige trapkast.

In de aanbouw heeft u bijvoorbeeld nog ruimte om een extra speelhoek of werkruimte te creëren. De tuin bereiken we middels de openslaande deuren en de loopdeur. De begane grond is voorzien van een prachtige houten vloer en gestucte wanden en -plafonds.

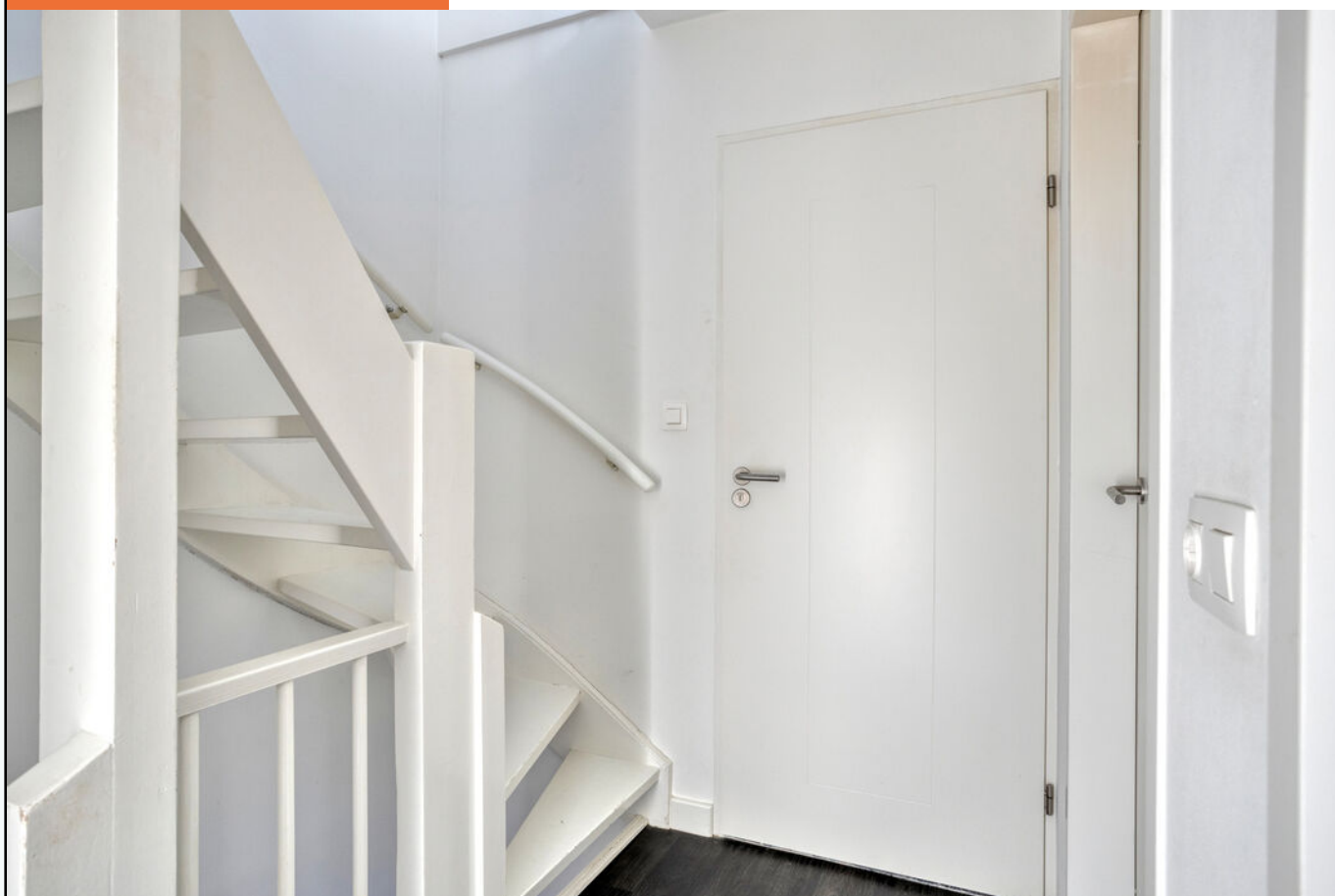


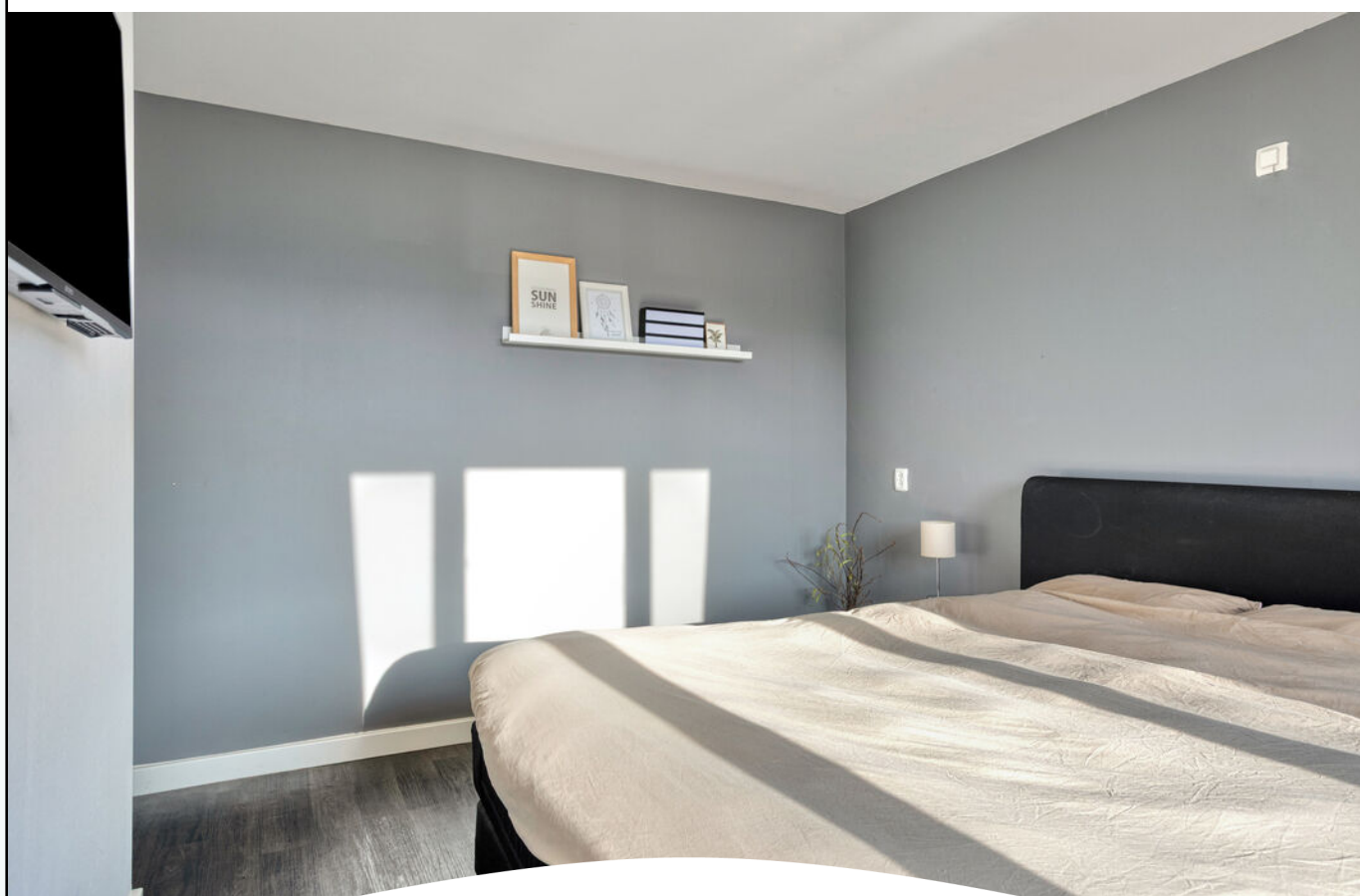


Eerste verdieping Slaapkamers

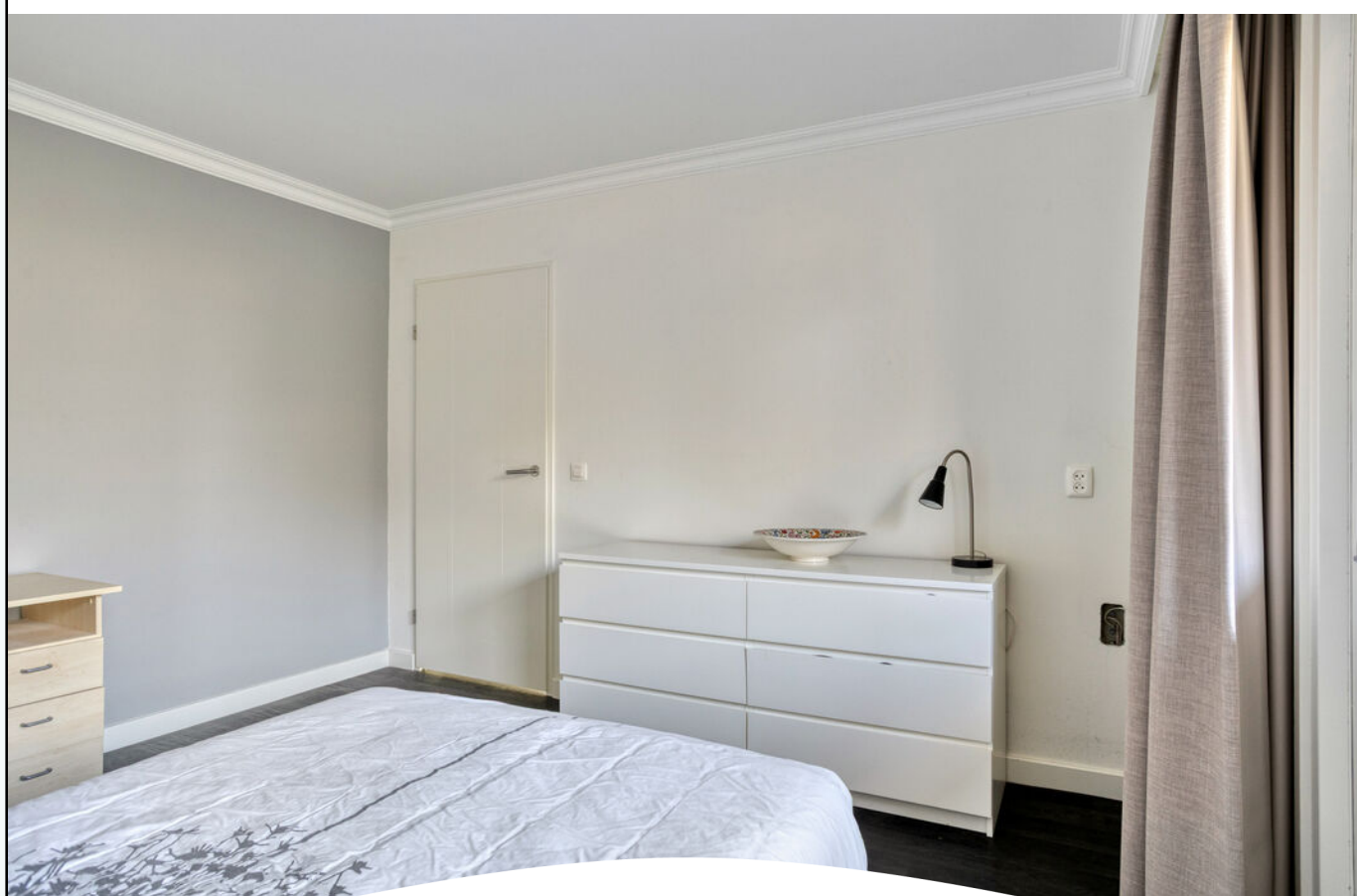
De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

Alle slaapkamers hebben een royaal formaat en zijn uitstekend indeelbaar; zowel de kamer aan de voorzijde als die aan de achterzijde kan prima functioneren als ouderslaapkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een gezellig balkon en een ingebouwde kast. Alle kamers zijn afgewerkt met houten kozijnen voorzien van dubbel glas en strakke gestucte wanden en plafonds.





BOTLEK 8 DEURNE



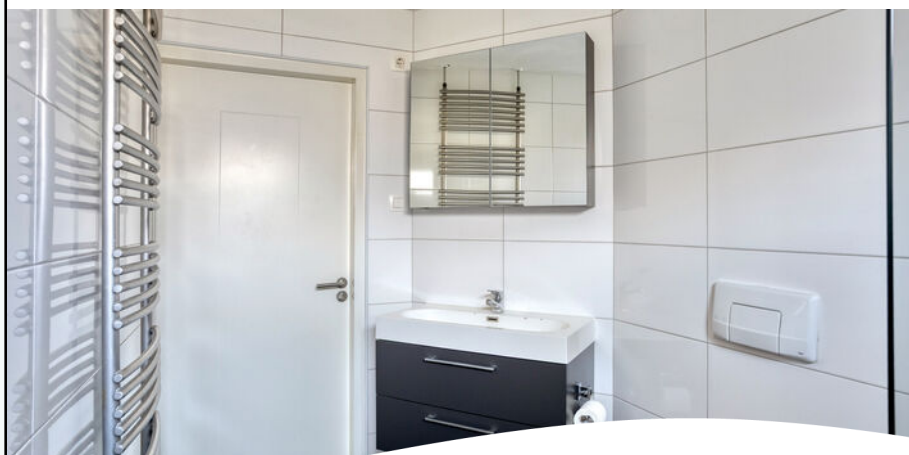






De moderne badkamer is met neutrale en tijdloze kleuren afgewerkt. De badkamer beschikt over een ligbad met douche combinatie, wastafel met meubel, 2e toilet en een designradiator.

Badkamer

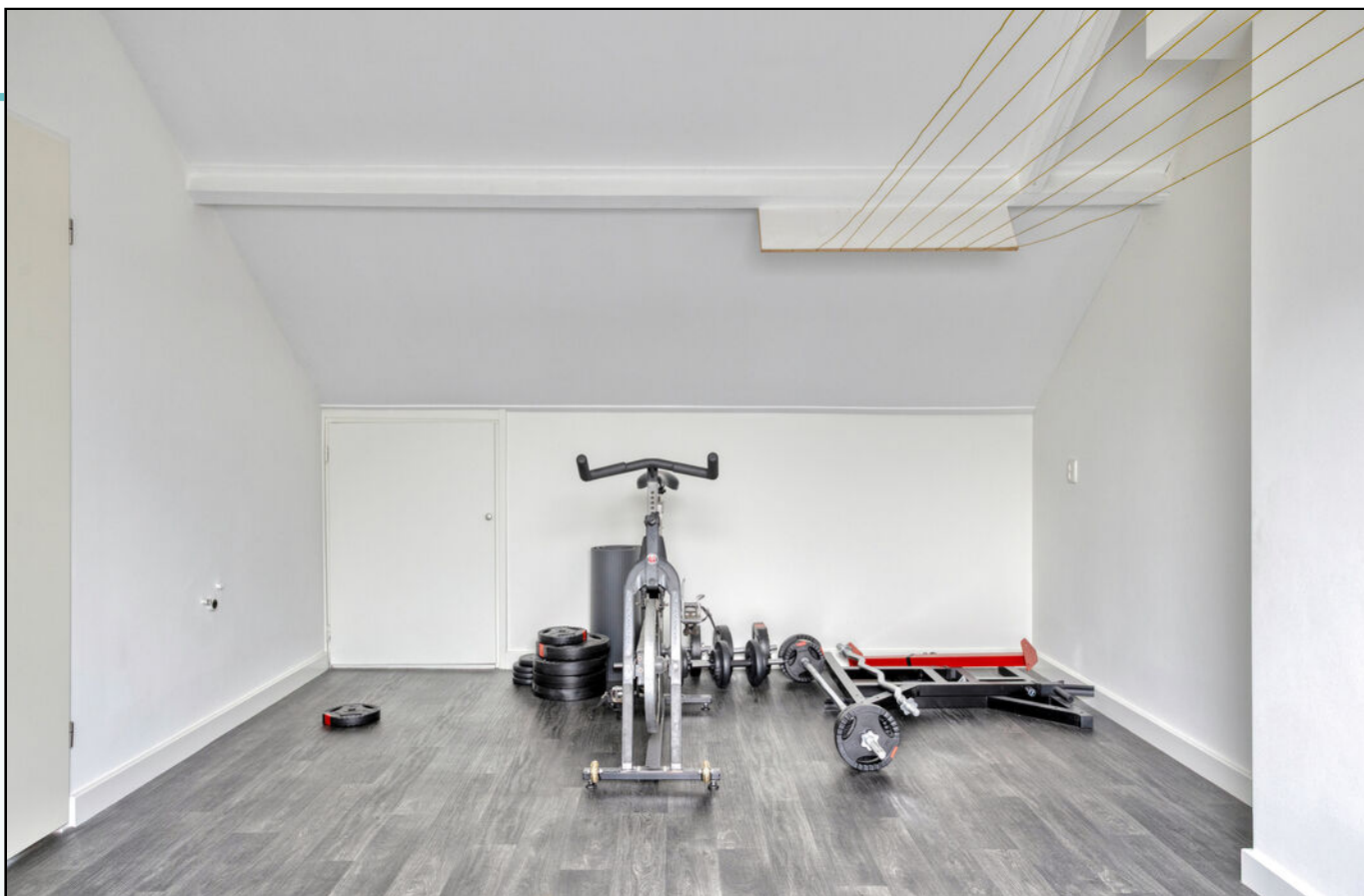


Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de voorzolder. Hier treffen we de wasmachine en drogeraansluitingen. In de bergruimte is de Intergas cv-ketel (2014) geplaatst.

Vervolgens de 4e slaapkamer. De grote ruimte verkrijgt zijn licht door een Velux dakraam. De ruimte heeft een verwarming en er zijn 2 bergingen gemaakt in de knieschotten.





BOTLEK 8 DEURNE

Tuin



Zonliefhebbers opgelet! Deze gezellige tuin is gelegen op het zuiden. Zodoende biedt de overkapping schaduw wanneer nodig. Hieronder is het op het betegelde terras goed toeven. De onderhoudsvriendelijke tuin is verder nog voorzien van kunstgras. De leibomen aan de achterzijde zorgen voor veel privacy!

Uniek aan deze woning is de ruime garage van ca. 19 m²! Ideaal om de auto binnen te zetten maar zeker ook handig voor iemand die graag wil klussen of wellicht een beroep aan huis wil uitvoeren. De garage is voorzien van een elektrische deur aan de voorzijde en een loopdeur in de zijgevel.

De bestrate inrit deelt u met de buurman.





BOTLEK 8 DEURNE

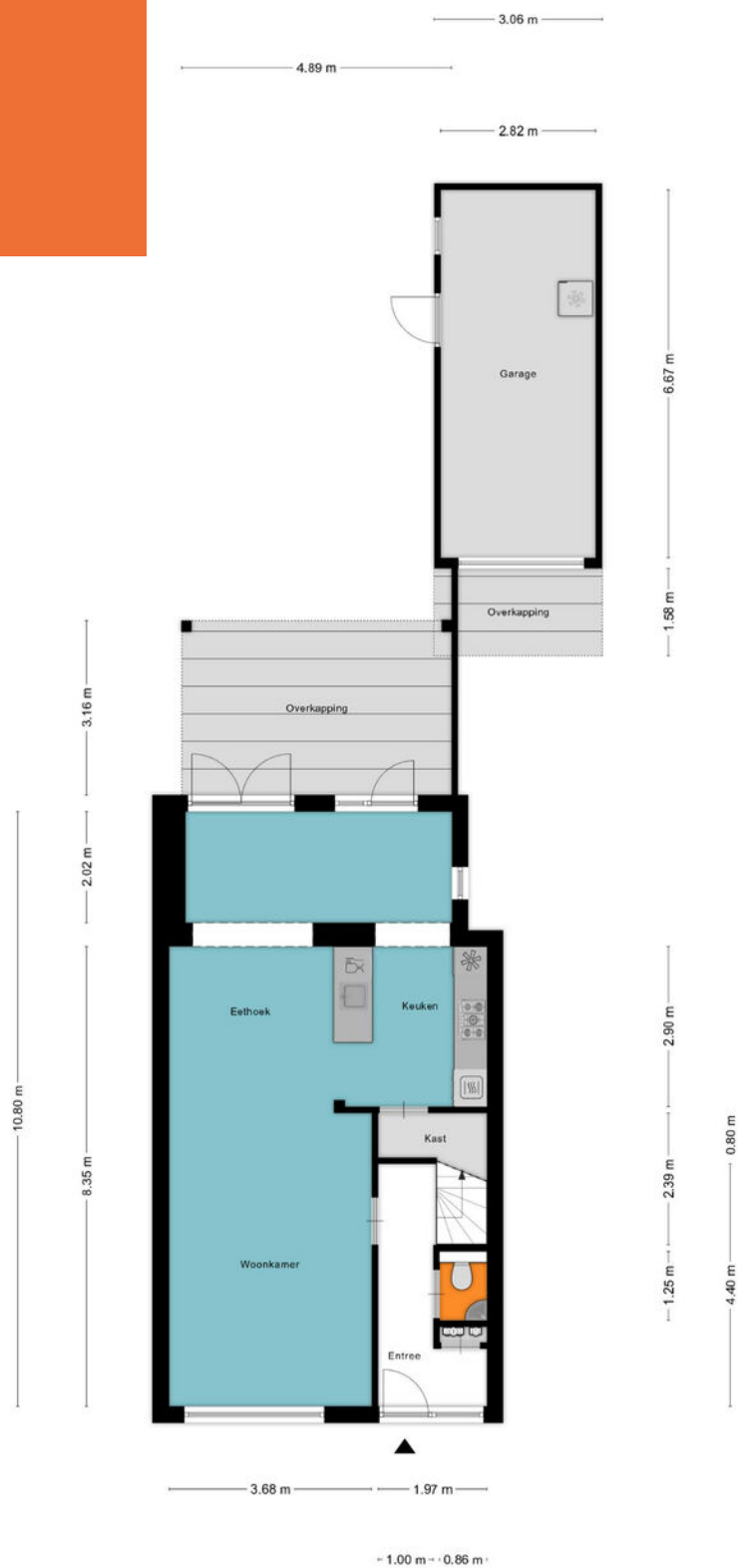
Omgeving





BOTLEK 8 DEURNE

Plattegrond Begane grond

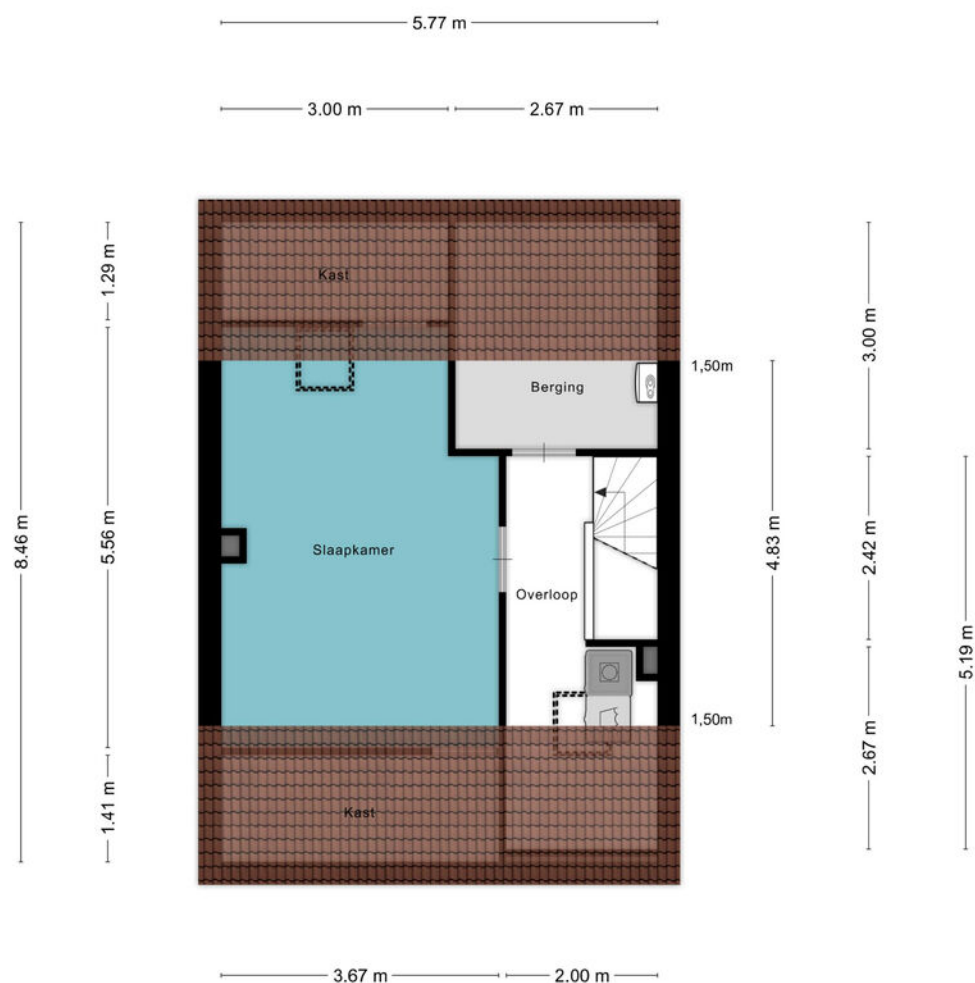


Plattegrond Eerste verdieping



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

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 25-11-2025

Schaal: 1: 1033



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,



Roy Howard

06 52 32 88 59

roy@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!