

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**VIOOLSTRAAT 4
EINDHOVEN**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2020
Woonoppervlakte	129 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	458 m ³
Perceel	128 m ²

Bijzonderheden

- Moderne, energiezuinige woning
- Ruime uitbouw van 2,4 meter
- Luxe keuken en badkamer
- Volledig geïsoleerd, 16 zonnepanelen, lucht-water warmtepomp en WTW
- Vloerverwarming door de hele woning
- Eigen parkeerplaats op mandelig terrein achterzijde woning
- Slechts 10 minuten fietsen naar het centrum van Eindhoven
- Winkels en openbaar vervoer op loopafstand
- Vlakbij 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.



In een rustige woonwijk ligt deze energiezuinige gezinswoning met een erker, een royale uitbouw en maar liefst 4 slaapkamers. De luxe keuken en badkamer zorgen voor een glimlach op je gezicht, maar dat is niet alles. De woning is kwalitatief hoogwaardig afgewerkt. Achter de woning is een eigen parkeerplaats, maar ook in de straat is voldoende, gratis parkeergelegenheid. Al met al een duurzame, comfortabele woning met mooie looks.

Vraagprijs € 635.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VIOOLSTRAAT 4 EINDHOVEN

Entree

Als je voor de woning staat, proef je al de sfeer van de jaren 30 – maar mét het comfort en de voorzieningen van nu. Meteen als je binnenkomt zie je het strakke stucwerk, de pvc vloer in visgraatmotief, de mooie deuren met modern zwart hang- en sluitwerk, de hoge plinten en de lambrisering met een knipoog naar de jaren 30.





Er zijn leuke details zoals de spiegel die in de lambrisering valt en het feit dat de hoogte van de lambrisering is afgestemd op de hoogte van de betegeling in het toilet. Dit zie je ook in de rest van de woning: een eenheid qua kleur en gebruik van materialen. In de hal is verder de meterkast, de trapopgang, de stalen glasdeur naar de woonkamer en de deur naar het toilet.

Het moderne toilet is half betegeld met fraaie Spaanse hexagonvormige tegels en heeft een softclose hangcloset en bijpassend fonteintje

Hal en toilet





Woonkamer

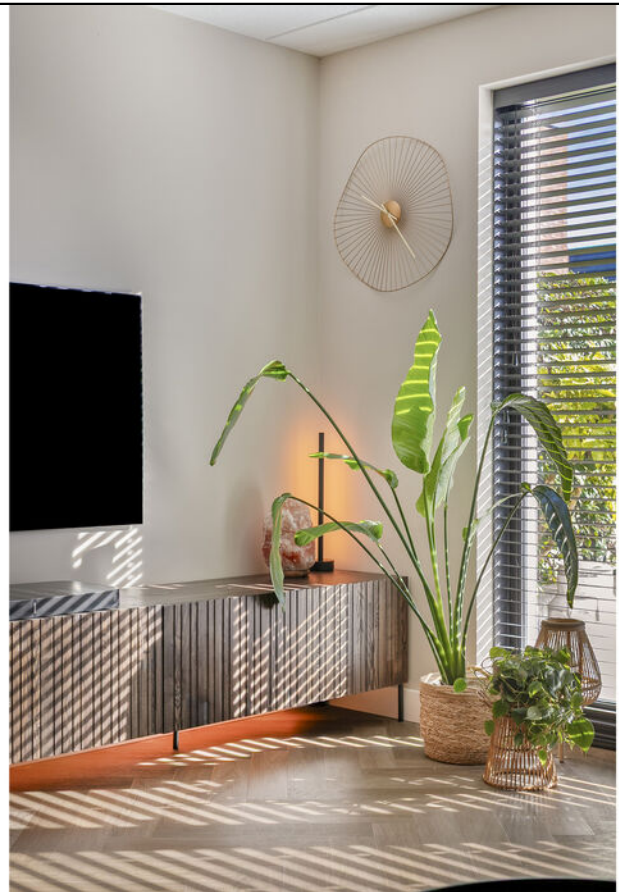
Wat een licht en ruimte! De dubbel openslaande deuren gecombineerd met de twee hoge zijramen laten het licht rijkelijk binnenvallen. De uitbouw van 2,4 meter zorgt ervoor dat er meer dan genoeg ruimte is voor een riante eet- en zithoek. Ook hier zijn de wanden strak gestuct, gesausd en ligt de fraaie, gelijkde pvc vloer. Een airco die zowel kan verwarmen en koelen zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. In de woonkamer is tevens de deur naar de handige trapkast.





VIOOLSTRAAT 4 EINDHOVEN





VIOOLSTRAAT 4 EINDHOVEN



Keuken

Een beauty van een keuken! De kwaliteitskeuken (Van Diessen Keukens) staat in twee wandopstellingen gecombineerd met een op maat gemaakte bar. Het aanrechtblad is van keramiek en is doorgezet naar de bar. Volop werk- en bergruimte dus. De keuken is extra ruim vanwege de erker.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging en naast de kraan een Quooker voor direct kokend water. De vaatwasmachine is op hoogte ingebouwd.



Keuken







Eerste verdieping/ masterbedroom

Ook op deze verdieping zie je meteen de mooie afwerking: strak gestucte, gesausde wanden, een mooie laminaatvloer in visgraatmotief die over de gehele verdieping is doorgelegd, hoge plinten en de fraaie deuren. De gehele verdieping heeft vloerverwarming. Op deze etage zijn drie slaapkamers, een luxe badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

Deze is aan de achterzijde van de woning met uitzicht op de tuin. Een ruime kamer met een airco die zowel kan verwarmen als koelen.





De andere kamer aan de achterzijde van de woning is nu ingericht als kledkamer. Aan de voorzijde van de woning is de derde slaapkamer. Deze is bijna van hetzelfde formaat als de master bedroom.

Slaapkamers





Badkamer

De luxe badkamer heeft dezelfde looks als de toiletruimte beneden. Een mooie combinatie van hexagontegels met de grote landscape 'Mushroom'-kleurige tegel. Deze kleur is ook toegepast op een aantal muren in het huis. Dit alles draagt bij aan de rust en eenheid in de woning. De kranen en douche-armatuur zijn van geborsteld messing. De badkamer heeft een hangcloset en een inloofdouche met thermostaatkraan, handdouche en regendouche. Een andere eye-catcher is het badmeubel met softclose lades met daarop twee waskommen en de mengkranen van geborsteld messing. De elektrische designradiator zet het puntje op de i.





Een vaste trap leidt je naar de tweede verdieping waar je de vierde slaapkamer hebt. Een grote ruimte met een hoog plafond en een Velux dakraam. De schuine wanden zijn met opzet in de originele staat gelaten voor een warme uitstraling qua kleur. Op de vloer ligt een laminaat met brede planken. De muren zijn gesausd in de kleur 'Mushroom'.

Een afgesloten ruimte voor de warmtepomp (lucht-water), de mechanische ventilatie met warmteterugwinning, de omvormer van de zonnepanelen en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping





Tuin

Heerlijk toeven in deze leuke tuin op het zuidoosten. Borders worden afgewisseld met een vaste plantenbak en een tweetal terrassen. Zo is er altijd wel een plekje zon of schaduw om in te genieten. Zodra het lente wordt, komt de tuin tot leven met de Toscaanse jasmijn, frambozen, aardbeien, bramen, grassen, een haag en de bloeiende planten. De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen.

Een pad leidt je naar de houten berging achter in de tuin en naar de poort achterom. Daar is het pad naar het parkeerterrein met je eigen parkeerplaats.





Parkeerplaats

De woning heeft een eigen parkeerplaats op mandelig terrein.
Daarnaast zijn er voldoende gratis parkeermogelijkheden
in de straat.



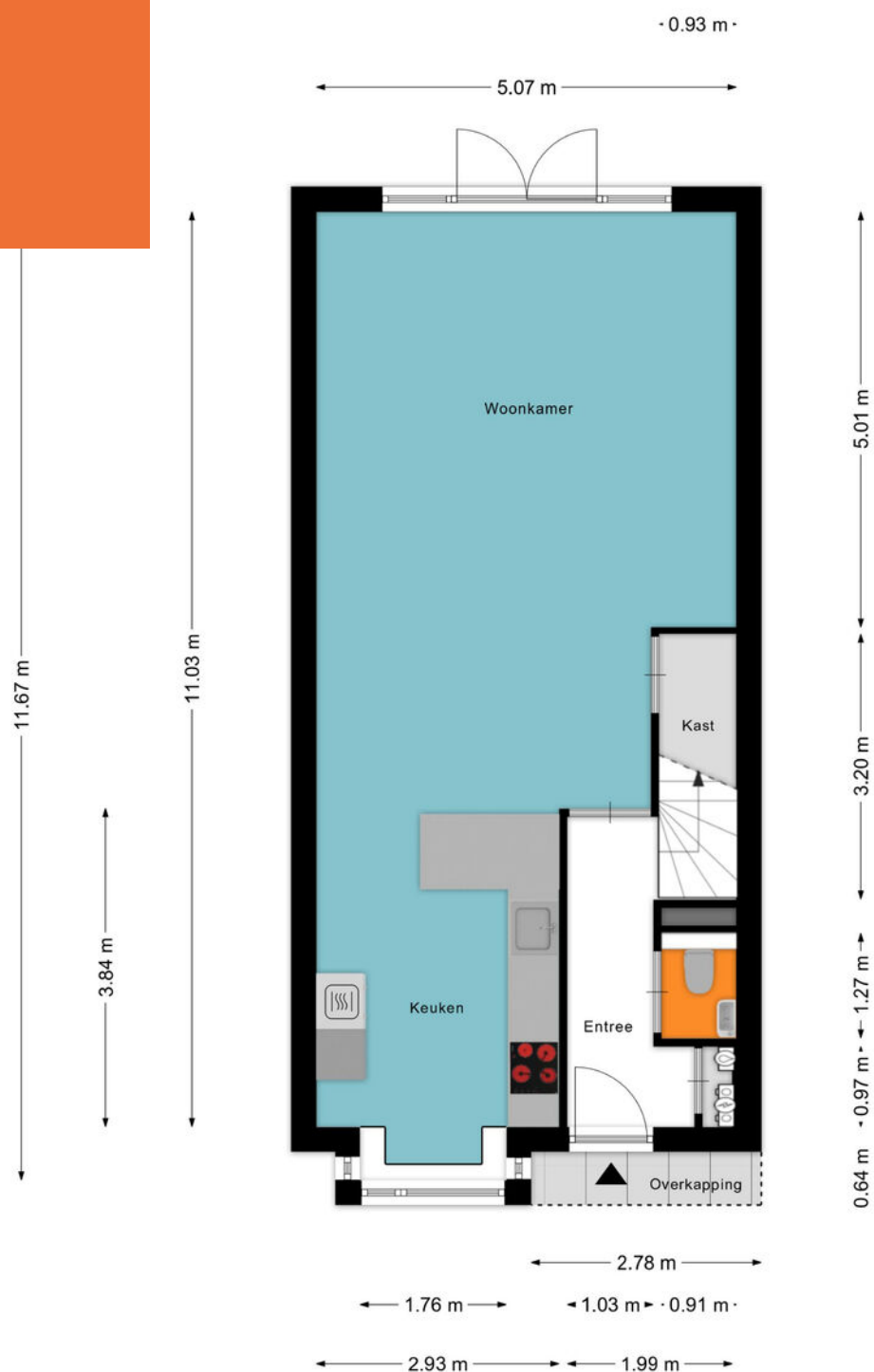
Ligging



De woning ligt in een rustige woonwijk met weinig verkeer, veel groen en dicht bij allerlei voorzieningen. Kindvriendelijk en ideaal voor diegenen die van rust houden, maar toch gebruik willen kunnen maken van de voorzieningen en niet ver van het centrum willen wonen. Zo ben je met de fiets binnen 10 minuten bij het station en loop je binnen drie minuten naar de het openbaar vervoer, supermarkt, winkels en scholen. Ook vlakbij nieuwbouw De Caai; een moderne stadswijk met ca. 700 woningen en commerciële ruimtes.

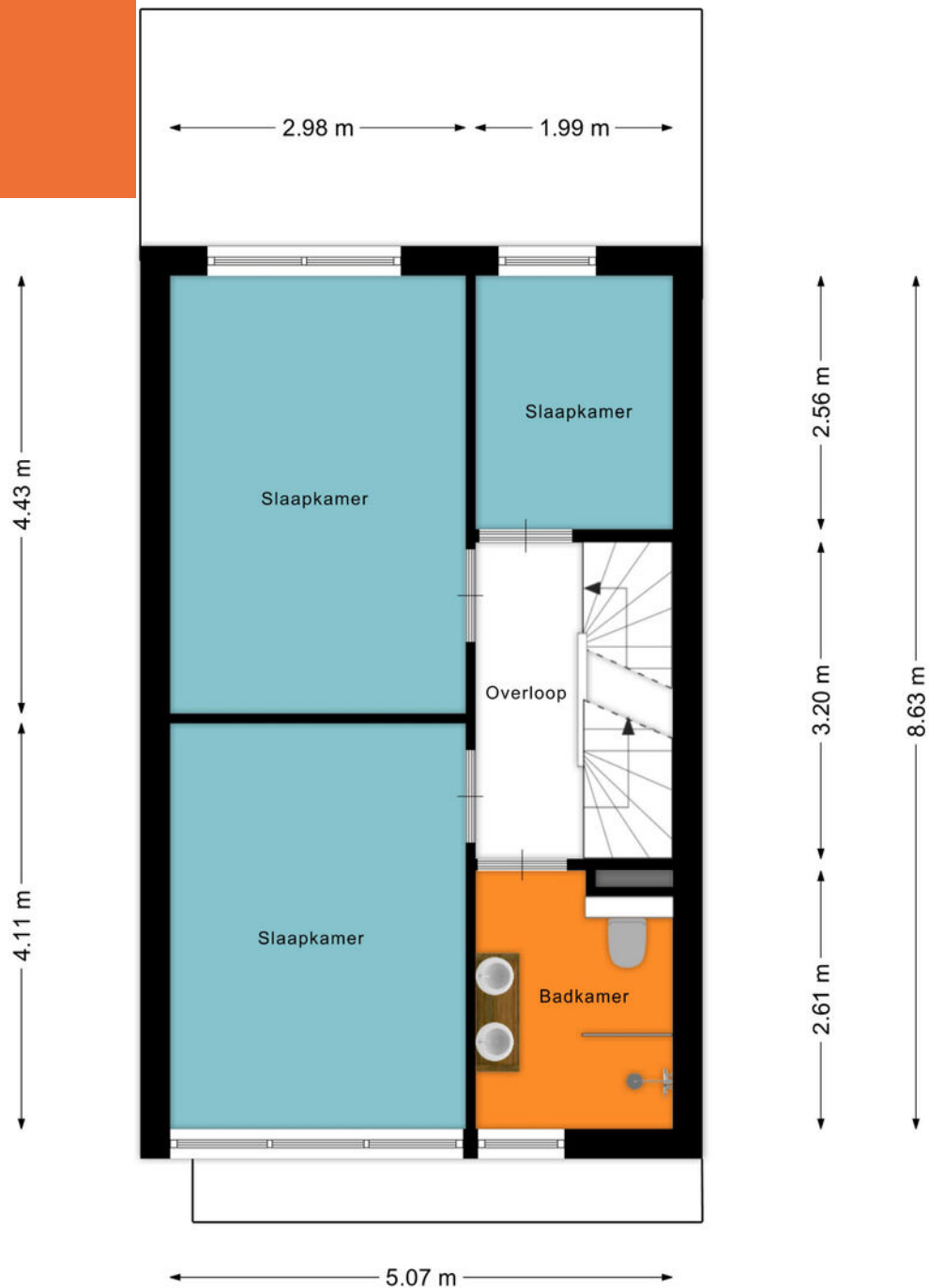


Plattegrond



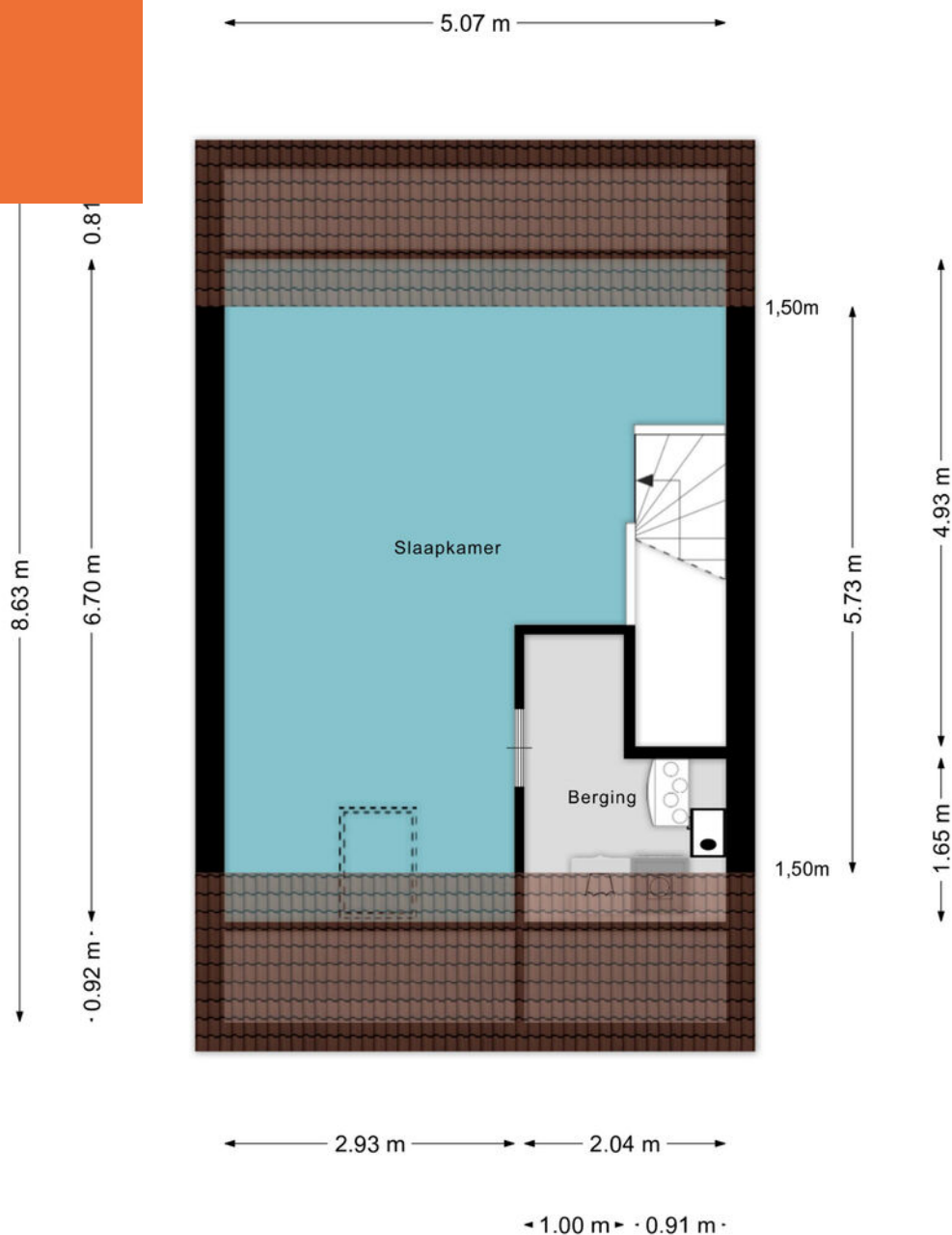
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

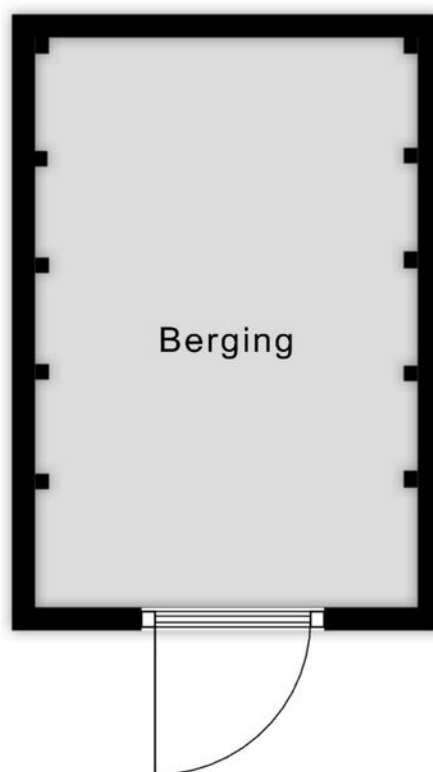
Plattegrond



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

Plattegrond

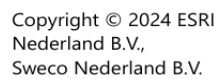
← 1.98 m →



↑ 2.95 m ↓

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

Schaal: 1: 432



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 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!