

TE KOOP



GULDENSTRAAT 42

EINDHOVEN

Modern wonen op steenworpafstand van het levendige stadscentrum! Ervaar het comfort van nieuwbouw in het leuke kleinschalige Irishof. Dit wijkje is in 2014 opgeleverd en wordt omringt door karakteristieke en industriële elementen die het stadscentrum kenmerken. Duurzaam gebouwde stadswoning met royale uitbouw, moderne keuken, badkamer en toilet. Functionele berging en onderhoudsvrije tuin met afsluitbare achterom. Gratis parkeermogelijkheden in de directe omgeving of naar keuze kan een parkeervergunning worden aangevraagd.

Gelegen in de gewilde wijk Irisbuurt. Winkelstraat Geldropseweg, diverse restaurants, scholen en uitvalswegen liggen in de directe omgeving. De markt en de diversiteit aan winkels in hartje centrum zijn op ca. 5 minuten loopafstand bereikbaar. Centrale ligging ten opzichte van het NS-station. Mede door de rustige ligging aan een hofje en de ruimtelijkheid van de woning met 4 slaapkamers zeer geschikt voor (jonge) gezinnen met kinderen!

- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- Inhoud: ca. 396 m³
- Perceel: 107 m²
- Bouwjaar: ca. 2014

Oosterbosch Makelaardij

Bezoekadres:
Le Havre 118
5627 SW Eindhoven

T +31 (0)40 842 52 65

info@oosterboschmakelaardij.nl
www.oosterboschmakelaardij.nl

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

AANVAARDING IN OVERLEG

BEGANE GROND



ENTREE/HAL

Hal met fraaie authentieke plavuizenvloer en meterkast voorzien van glasvezelaansluiting.

Modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Trapopgang naar de eerste verdieping.



LIVING



LIVING

Vanuit de hal toegang tot de sfeervolle uitgebouwde living met mooie strakke verende PU gietvloer voorzien van vloerverwarming, gesauste wanden en spuitwerkplafond.

De living is ca. 2.40 m1 extra diep uitgebouwd waardoor er meer ruimte en wooncomfort is gecreëerd.

De fijne royale schuifpui zorgt voor veel lichtinval en geeft toegang tot de achtertuin. Praktische bergkast onder de trap gelegen.

KEUKEN



KEUKEN

Open keuken aan de voorzijde van de woning gelegen met leuke uitkijk over het hofje.

Moderne keukeninrichting in kunststof hoekopstelling.

Een functioneel werkeiland (verrijdbaar) zorgt voor extra berg- en werkruimte.



De keuken is uitgerust met de volgende apparatuur:

- Boretti gasfornuis (6 pits)
- RVS afzuigschouw
- Vaatwasser

EERSTE VERDIEPING



Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMERS

Ruime ouderslaapkamer (ca. 4,81 x 2,80 m¹) aan de achterzijde van de woning gelegen met uitzicht op de tuin.

Slaapkamer 2 (ca. 2,20 x 2,83 m¹) eveneens aan de achterzijde gelegen is ideaal te gebruiken als kinder- of kastenkamer.

3e slaapkamer (ca. 2,45 x 3,29 m¹) aan de straatzijde.

Alle kamers zijn fraai licht afgewerkt met een eikenhouten lamelparketvloer, gesauste wanden en spuitwerk plafonds.

BADKAMER



BADKAMER

Luxe modern betegelde badkamer in lichte kleurstelling.

De badkamer is voorzien van een ligbad en een fijne inloopdouche met glazen scherm, beide met een thermostatische mengkraan.

Een badmeubel met 2 waskommen, een wandcloset en design radiator maken het geheel compleet.

ZOLDER



ZOLDER

Via een vaste trap bereikbare ruime zolderverdieping met eikenhouten lamelparketvloer, gesauste wanden, veel bergruimte onder de kapschuimte, centraal afzuigingsysteem en aansluiting voor de wasapparatuur.

Opstelling HR-ketel (intergas 2014).

Een praktisch Velux dakvenster zorgt voor een natuurlijke ventilatie en de nodige lichtinval.

Door de ruimtelijkheid van de zolder is het realiseren van een extra 4e slaap/hobbykamer alsmede een praktische bergvloering uitstekend mogelijk.

BUITEN



TUIN

Mooi aangelegde bestratte stadstuin met plantenborders en berging. Afsluitbare achterom naar achtergelegen brandgang.

Gezellige terrashoek met opvouwbaar zonnedoek.



BERGING

Functionele berging van hout met elektravoorziening.



OMGEVING

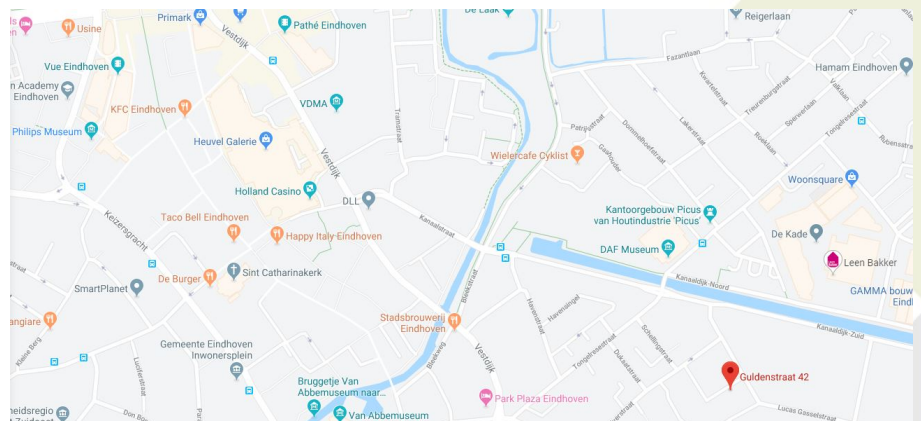
Zeer centrale ligging in modern wijkvernieuwingsplan Irishof met alle mogelijke voorzieningen, uitvalswegen en scholen binnen handbereik.

Op loopafstand van het stadscentrum met een diversiteit aan winkels, het marktplein en de gezellige cafés en restaurants.

Het industriële verblijfsgebied Havenhoofd met o.a. het Dafmuseum en het voormalige NRE terrein met horecagelegenheden liggen om de hoek.

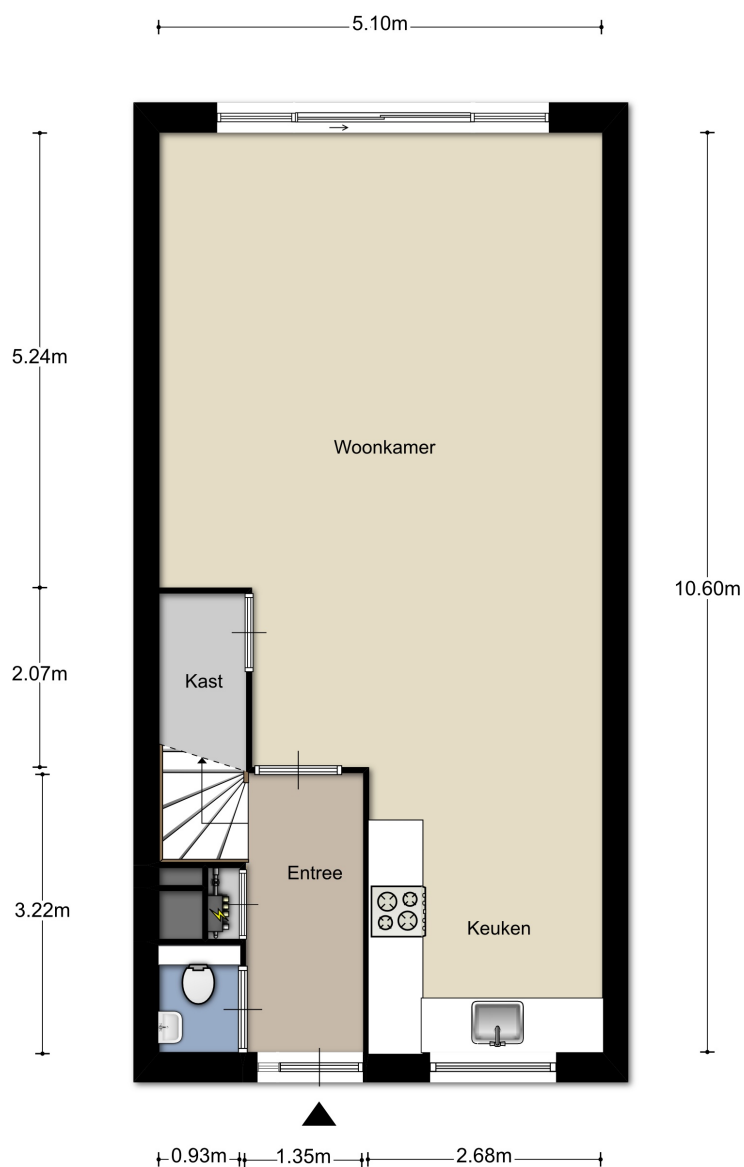
ALGEMEEN

- Moderne bouwstijl
- Duurzaam materiaalgebruik met optimale isolatie
- Luxe keuken, badkamer en toilet inrichting
- 4 slaapkamers
- Hardhouten draai/kiep kozijnen met HR++ beglazing
- Diverse horren in kozijnen en schuifpui
- Begane grond voorzien van gietvloer met vloerverwarming
- Leuk aangelegde stadstuin
- Houten berging van ca. 6 m²
- Gratis parkeren in de directe omgeving of met parkeervergunning
- Woonoppervlakte ca. 120 m²
- Perceeloppervlakte 107 m²
- Inhoud ca. 396 m³
- Bouwjaar 2014
- Centrum locatie
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Ideaal voor jonge gezinnen
- Kadastrale gegevens:
 - Gemeente Stratum;
 - sectie E;
 - nummer 6896;
 - grootte; 1 a 07 ca;



SITUATIE

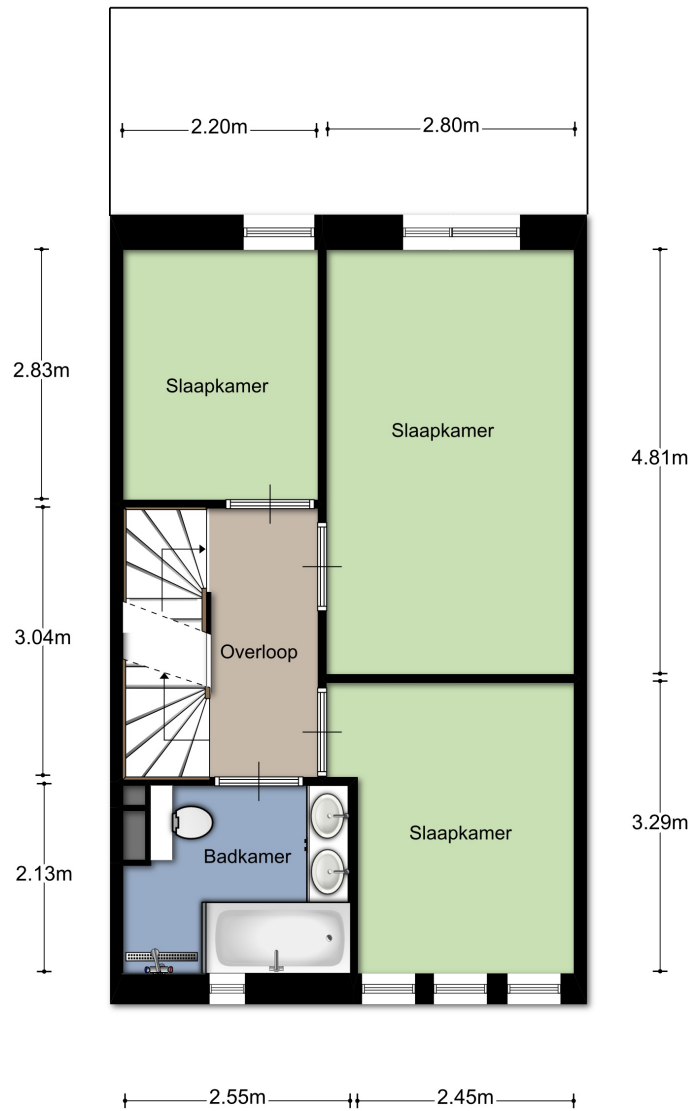
PLATTEGROND 2D



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

BEGANE GROND

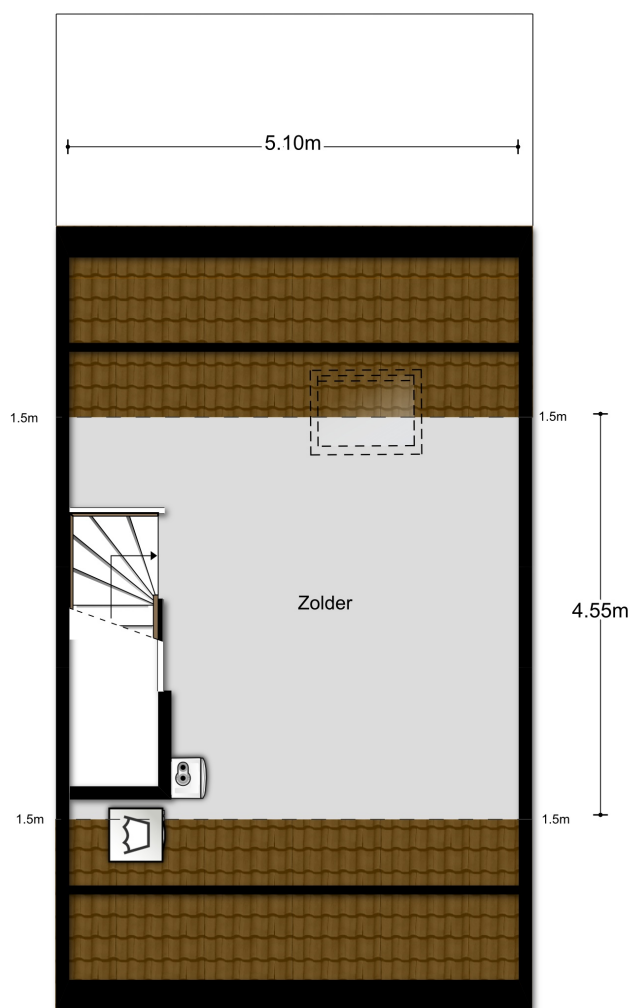
PLATTEGROND 2D



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

EERSTE VERDIEPING

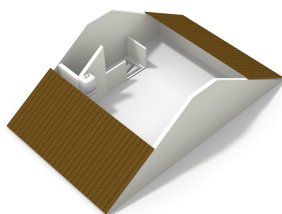
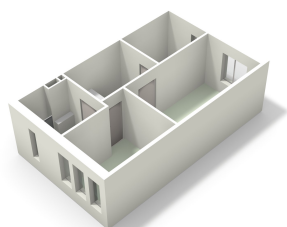
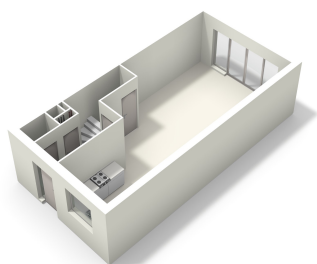
PLATTEGROND 2D



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

ZOLDER

PLATTEGROND 3D



3D PLATTEGRONDEN

KADASTER



BIJZONDERHEDEN

BEZICHTIGING

- Om een goede en volledige indruk van de woning te krijgen, is een bezichtiging aan te raden. Voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

AANSPRAKELIJKHEID

- Alle informatie is vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Elk aanbod geschiedt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Tekst, maten, tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Hoewel de brochure met uiterste zorg is samengesteld kunnen aan de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM

- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper wordt in de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs opgenomen.

REACTIE

- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom op prijs als u ons binnen enkele dagen na de bezichtiging op de hoogte stelt van uw bevindingen.

Uiteraard zijn wij graag bereid om geheel vrijblijvend met u de mogelijkheden van verkoop van uw huidige woning en/of de financiering van uw nieuwe woning te bespreken. Kijkt u voor onze uitgebreide dienstverlening op de website.

Op onze dienstverlening zijn de algemene consumentenvoorwaarden van VastgoedPro (LMV) van toepassing

- **OOSTERBOSCH MAKELAARDIJ**
- T +31 (0)40 842 52 65
- F +31 (0)40 848 49 70
- info@oosterboschmakelaardij.nl
- www.oosterboschmakelaardij.nl