

# TE KOOP



## NIEUWENPOLDER 25

## GELDROP

**Zeer nette afgewerkte en grotendeels gemoderniseerde twee-onder-een kapwoning met carport en eigen oprit. Rustige ligging waarvan de achterzijde fraai grenst aan een boomrijke groenstrook met speelgelegenheid en doorgaand fietspad. Geniet in de aangelegde achtertuin van de rust en de privacy en laat u verrassen door de zee aan ruimte die deze woning u te bieden heeft.**

Lichte ruimtelijke living, luxe opengewerkte keuken met granieten vloerafwerking en 4 slaapkamers. Multifunctionele ruimte, thans als eetkamer in gebruik, welke ook zeer geschikt in te delen is als hobbyruimte of kantoor. Centrale ligging in de wijk Hulst welke o.a. wordt begrensd door het Eindhovens kanaal en de Kleine Dommel. Diverse scholen, winkels en natuurgebied in de directe nabijheid. Prima ligging richting Eindhoven en de dorpskern van Geldrop. Ideaal voor jonge gezinnen met kinderen!

- Woonoppervlakte: ca. 155 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 545 m<sup>3</sup>
- Perceel: 251 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca. 1980

### 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



Aangelegde voortuin met oprit en carport voorzien van een lichtkoepel.

Door de vrije hoekligging loopt er langs de oprit een voetpad naar de achtergelegen groenstrook met directe ontsluiting op het doorgaande fietspad.

## **ENTREE/HAL**

Overdekte entree. Ontvangsthal met fraaie granieten tegelvloer voorzien van vloerverwarming, garderobehoek, meterkast en modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Een paneeldeur met glas-in-lood elementen verschaft toegang naar de keuken. Trapopgang naar de eerste verdieping.



# LIVING



## LIVING

Royale living met lichte moderne uitstraling, keramische parketvloer en fijn gestucte wand- en plafondafwerking.

Achteregevel met deur naar het terras en fijne grote raampartijen.

De living staat in open verbinding met een aparte hobby- of werkruimte met inbouwspots welke door de hoge nok zeer ruimtelijk is in te delen en veel lichtinval geniet.

Allebei de ruimten kijken fraai uit over de privacy biedende achtertuin.



# KEUKEN



## KEUKEN

Moderne luxe open keuken met granieten tegelvloer voorzien van vloerverwarming en fijne uitkijk over de straatzijde.

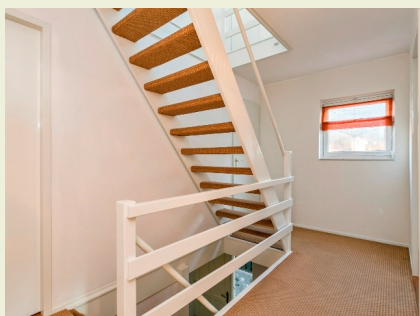
Fraaie greeploze kunststof keukeninrichting (2016) in U-vorm design met composiet werkbladen, veel opbergmogelijkheden en praktische trapkast met pomp vloerverwarming.

De wanden en plafonds zijn net als de living fraai afgewerkt met fijn stucwerk.

De keuken is uitgerust met de volgende A-klasse inbouwapparatuur:

- 5-pits kookplaat
- Afstand bedienbare afzuiging
- Koel/vriescombinatie
- Vaatwasser
- Combi-oven

# EERSTE VERDIEPING



Royale overloop met royale bergkast en toegang tot een 3-tal slaapkamers en de badkamer.

## **SLAAPKAMERS**

Ruime slaapkamer 1 (ca. 12,0 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde gelegen met vaste wastafel.

Slaapkamer 2 (ca. 11 m<sup>2</sup>) en slaapkamer 3 (ca. 9 m<sup>2</sup>) met uitzicht over de achtertuin.

De verdieping is voorzien van een moderne uitstraling middels laminaatvloeren en gestucte wanden en plafonds.

# BADKAMER



## **BADKAMER**

Nette betegelde badkamer in lichte kleurstelling (ca. 2005).

De ruimte is voorzien van een hoekligbad met thermostaatkraan, separate douchecabine met thermostaatkraan en 2<sup>e</sup> wandcloset.

Een sierradiator en fraai badmeubel met dubbele wastafel en spiegelwand maken de badkamer compleet.

De vloer is voorts voorzien van een elektrische vloerverwarming.

## TWEEDE VERDIEPING



Via een vaste trap bereikbare verdieping.

Ruimtelijke overloop voorzien van een praktische bergruimte met opstelling HR-combiketel (2003) en aansluiting voor de wasapparatuur. Royale berging onder de kapschuimte op stahoogte met veel opbergmogelijkheden.

Zeer ruime slaapkamer 4 (ca. 20 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en gestucte wanden. Het hoge plafond is ruimtelijk opengewerkt waardoor een multifunctionele indeling wordt gecreëerd.

Fraai uitzicht over de achtertuin en de achterliggende groenstrook.



# BUITEN



## TUIN

Mooi aangelegde achtertuin met vijverpartij, plantenborders en diverse terrassen.

Vrije afsluitbare achterom naar achtergelegen groenstrook met speelgelegenheid. Ideaal om uw kinderen ongestoord te laten spelen. Door deze groenstrook geniet u van veel rust en privacy en geeft het de tuin een prettige groene boomrijke uitstraling.

Doorgaand fietspad met prima uitval richting natuurgebied en de dorpskern en anderzijds richting Eindhoven.



## BERGING

Stenen berging met vernieuwde hardhouten deur, elektravoorziening en veel bergruimte.



## OMGEVING

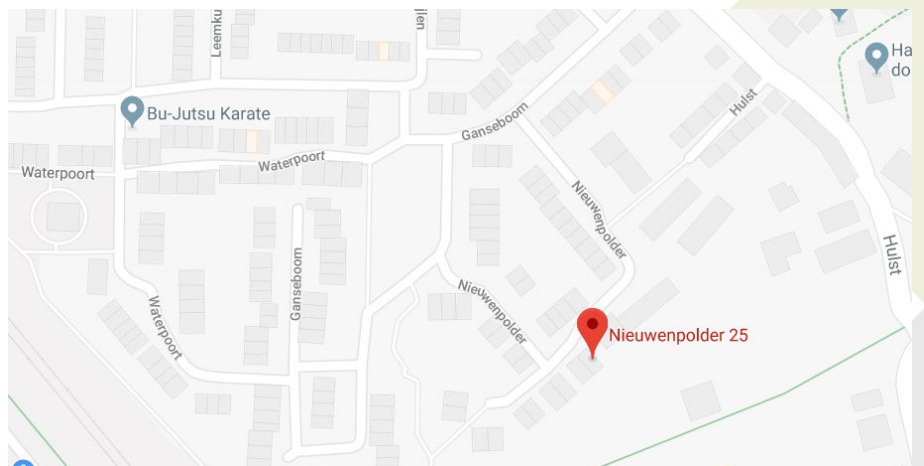
Gelegen in kindvriendelijke wijk Hulst nabij diverse scholen en goede uitvalswegen richting Eindhoven.

Onder andere verschillende winkels, natuurgebied, sportgelegenheden en dorpskern zijn prima te voet en met de fiets bereikbaar.



## ALGEMEEN

- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing (BG) en deels enkele beglazing (verdieping)
- Dak- en gevelisolatie
- Dakpannen hoofddak vervangen (2012)
- Plat dak carport/zij-uitbouw is vernieuwd in 2017
- Moderne luxe keukeninrichting (2016)
- Tegelvloeren afgewerkt in graniet en keramisch parket
- Ruimtelijke woning met 3 woonlagen
- Recent beneden schilderwerk (2018)
- Privacy biedend perceel
- Achtergelegen groenstrook met speelgelegenheid.
- Inhoud ca. 545 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 155 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar ca. 1980
- Kindvriendelijke ligging
- Winkels, scholen en natuurgebied op korte afstand
- Uitstekende uitvalswegen
- Kadastrale gegevens:
  - Gemeente Geldrop;
  - sectie D;
  - nummer 4543;
  - groot 2 a 51 ca;



## SITUATIE

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BEGANE GROND**

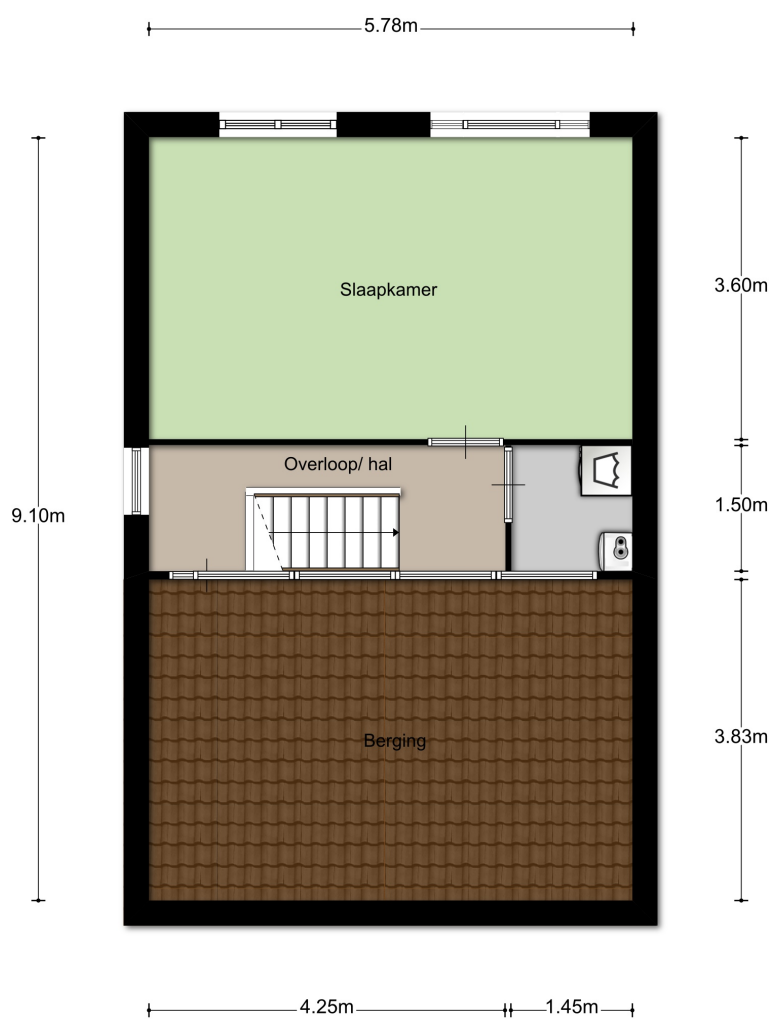
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**EERSTE VERDIEPING**

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**TWEDE VERDIEPING**

# 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](mailto:info@oosterboschmakelaardij.nl)
- [www.oosterboschmakelaardij.nl](http://www.oosterboschmakelaardij.nl)