

# TE KOOP



## SINT NICASIUSSTRAAT 49 EINDHOVEN

**Karakteristieke gemoderniseerde bovenwoning, type maisonnette, met drie woonlagen en eigen toegang. Mooie hoekligging op gewilde woonlocatie "Tuindorp" nabij het Sint Servaasplein en op korte afstand van het stadscentrum gelegen in sfeervolle straat met voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.**

Deze sfeervolle woning is smaakvol ingericht en voorzien van een modern toilet, keuken en badkamer. De bovenwoning is geheel uitgevoerd in kunststof kozijnen met dubbele beglazing en heeft de beschikking over een eigen separate berging achter het complex. Ideale uitvalswegen zoals de Rondweg richting de snelwegen A2 en A67 binnen handbereik.

- Woonoppervlakte: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 300 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: ca. 1955

### Oosterbosch Makelaardij

Postbus 1445  
5602 BK Eindhoven  
Grimselepas 1  
5624 NH Eindhoven

**T** +31 (0)40 842 52 65

**F** +31 (0)40 848 49 70

info@oosterboschmakelaardij.nl  
www.oosterboschmakelaardij.nl

**Vraagprijs € 197.000,- k.k.**

**AANVAARDING IN OVERLEG**

# BG & 1E VERDIEPING



## **ENTREE/HAL**

Eigen afsluitbare entree vanaf de begane grond toegankelijk.  
Portaal met meterkast en trapgang naar de eerste verdieping.



## **EERSTE VERDIEPING**

Overloop met modern betegeld toilet voorzien van wandcloset.  
Inbouwkast met bergruimte en trapgang naar de tweede verdieping. Via de overloop is de living te bereiken.

# EERSTE VERDIEPING



## LIVING

Sfeervolle ruime living in L-vorm met fraaie eikenhouten vloerdelen (2003). Door de gunstige ligging en de royale raampartijen geniet deze ruimte veel zonnige lichtinval.

De wanden zijn netjes afgewerkt met glad stuukwerk en het plafond is voorzien van spuitwerk.

Door de royale en ruimtelijke opzet van de living is het mogelijk deze op verschillende manieren naar wens in te delen. Voorts is de living voorzien van diverse vaste boekenkasten welke de ruimte een speels en huiselijk karakter geven.

Vanuit het eetgedeelte, aan de achterzijde van de woning gelegen, geniet u van een mooi en rustig uitzicht over de tuin van de ondergelegen benedenwoning.



# KEUKEN



## KEUKEN

Semi open keuken met houten vloer en nette moderne dubbele keukeninrichting voorzien van veel bergruimte.

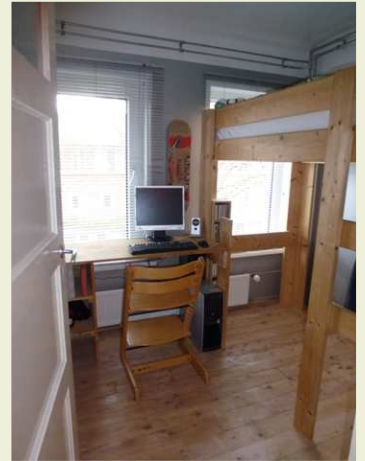
De keuken geeft een fraaie kijk op de living en de ondergelegen tuin. Deur naar balkon met houten vlonders.

De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur:

- 5-pits kookfornuis
- RVS afzuiging
- Magnetron
- Vaatwasser
- Koelkast



# TWEEDE VERDIEPING



Middels een vaste trap toegankelijke verdieping met ruime overloop voorzien van vloerbedekking.

Vanuit de overloop zijn de slaapkamers en de badkamer te bereiken evenals een aparte bergruimte.



## SLAAPKAMERS

Ruime slaapkamer 1 (ca. 4.10 x 2.60 m<sup>1</sup>) aan de achterzijde gelegen met gestuukte wanden, laminaatvloer en inbouwkast. Vanuit de vaste kast is de bergruimte op de 3<sup>e</sup> woonlaag bereikbaar.

Slaapkamer 2 aan voorzijde (ca. 3.60 x 2.60 m<sup>1</sup>) met gestuukte wanden, laminaat en een dubbele inbouwkast.

Slaapkamer 3 (ca. 2.61 x 1.80 m<sup>1</sup>) met houten plankenvloer en behangen wanden.

## TWEEDE VERDIEPING



### **BADKAMER**

Luxe gemoderniseerde badkamer in ruime en lichte opstelling met inloopdouche voorzien van glazen deur en thermostaatkraan, ligbad en wandcloset.

Twee fraaie wastafels met bijbehorende spiegel en een sierradiator maken het geheel perfect af.

### **BERGRUIMTE**

Bergruimte met aansluiting voor de wasapparatuur en opstelling nieuwe HR-ketel (huur, 2012).



### **DERDE VERDIEPING**

Middels een losse trap toegankelijke bergruimte welke momenteel niet beloopbaar is

# BUITEN



## **BALKON**

Klein balkon met houten vlonders aan de achterzijde gelegen en vanuit de keuken bereikbaar. Vanuit het balkon heeft u fraai uitzicht over de omgeving en de tuin van de onderburen.



## **BERGING**

Achter de woning is middels een brandgang de berging te bereiken met voldoende (fiets) bergruimte.



## **OMGEVING**

Zeer centrale ligging met alle mogelijke voorzieningen in de directe omgeving.

Kindvriendelijk en rustig gelegen nabij o.a. stadscentrum, Parktheater Eindhoven, Stadswandelpark en uitvalswegen.

## ALGEMEEN

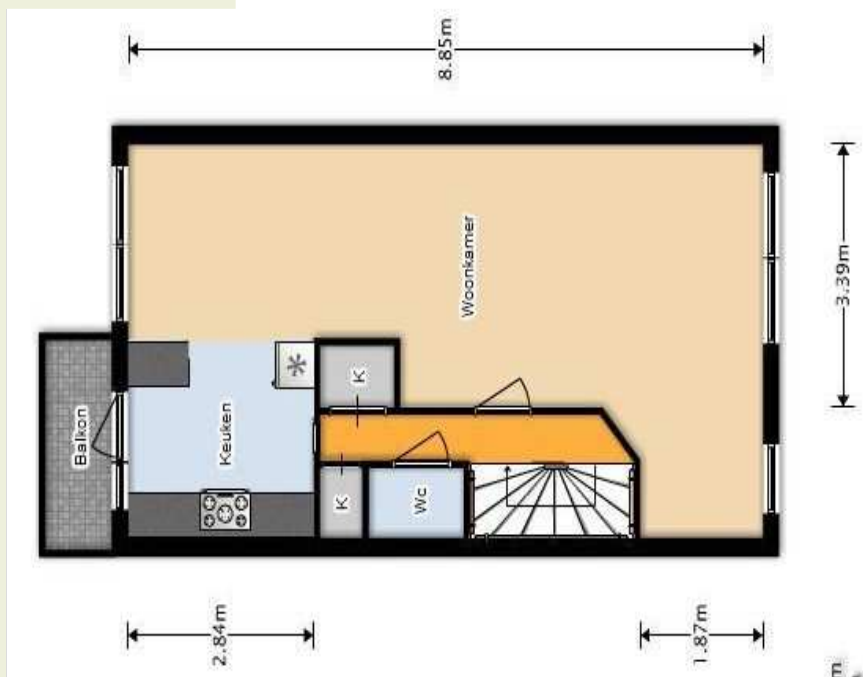
- In 2001 gemoderniseerd
- Luxe toilet, badkamer en keuken
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Nieuwe elektra bedrading ca. 2001
- Dakpannen en schoorsteen zijn in 1997 vernieuwd
- Fraaie houten paneeldeuren
- Moderne HR-ketel (2012, huur)
- In lichte tinten afgewerkt
- Instapklare woning
- Woonoppervlakte ca. 90 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 300 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar ca. 1955
- Kleine VVE van 3 woningen (onderhoud en kosten gaan in onderling overleg)
- Op korte loopafstand van centrum
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Uitstekende uitvalswegen
- Kadastrale gegevens:
  - Gemeente Stratum;
  - sectie E;
  - Index A3;
  - nummer 2983;



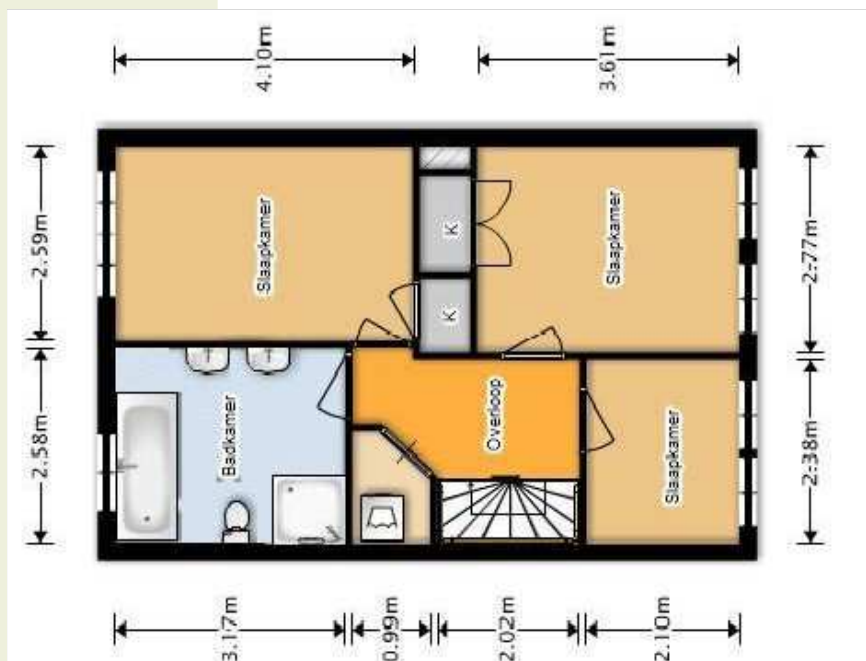
## SITUATIE



# PLATTEGROND



**EERSTE VERDIEPING**



**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)