

# TE KOOP



## LANGUEDOCLAAN 53 EINDHOVEN

**Moderne hoekwoning met royale garage, vrij gelegen op hoekperceel met fraai uitzicht over speelplantsoen en voldoende parkeergelegenheid direct langs de woning. Goed onderhouden met 4 royale slaapkamers, moderne badkamer en zonnige achtertuin met vrije achterom. Kindvriendelijke en centrale ligging aan de buitenrand van de wijk Achtse Barrier nabij o.a. sportvelden, wandelpark en diverse scholen.**

De woning is uitgevoerd met diverse rolluiken, HR beglazing, nieuwe HR-ketel en een royale zolder met dubbele dakkapel. Voorzieningen zoals winkels en uitvalswegen richting stadscentrum en snelwegen liggen in de directe nabijheid.

Een nette moderne woning met uitbouwmogelijkheden, ideaal voor bijvoorbeeld starters of gezinnen met kinderen.

- Woonoppervlakte: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 345 m<sup>3</sup>
- Perceel: 167 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca. 1985

### Oosterbosch Makelaardij

Bezoekadres:  
Le Havre 118  
5627 SW Eindhoven

T +31 (0)40 842 52 65

info@oosterboschmakelaardij.nl  
www.oosterboschmakelaardij.nl

**Vraagprijs € 335.000,- k.k.**

**AANVAARDING IN OVERLEG**

# BEGANE GROND



Onderhoudsvriendelijke voortuin omheind met een ijzeren hekwerk.

## ENTREE/HAL

Overdekte entree.

Hal met lambrisering, modern betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, metervoorzieningen met glasvezelaansluiting en trapopgang.



# LIVING

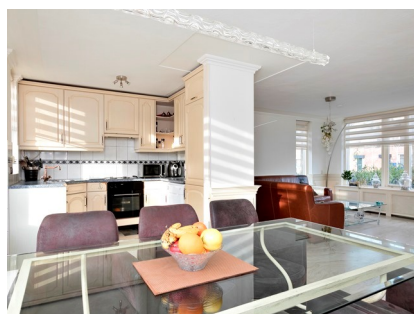


## LIVING

Z-living met marmeren vloertegels en een fijne lichtinval door de grote raampartijen.

De wanden zijn afgewerkt met spuitwerk en houten lambrisering en het plafond is voorzien van fijn schuurwerk met sierlijsten.

Open verbinding met de keuken en praktische bergkast.





# KEUKEN



## KEUKEN

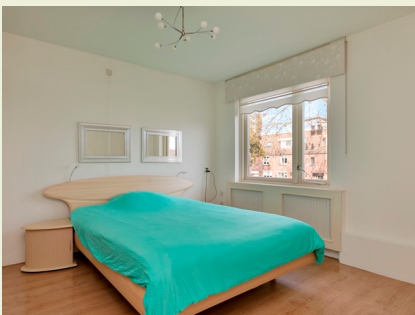
Semi-open keuken aan de achterzijde in hoekopstelling met voldoende bergruimte. Vanuit de keuken is de zonnige achtertuin te bereiken.

De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur:

- Separate vaatwasser
- Afzuigkap
- Kookplaat
- Koelkast
- Vriezer



# EERSTE VERDIEPING



Overloop met toegang tot een 3-tal slaapkamers en de badkamer.

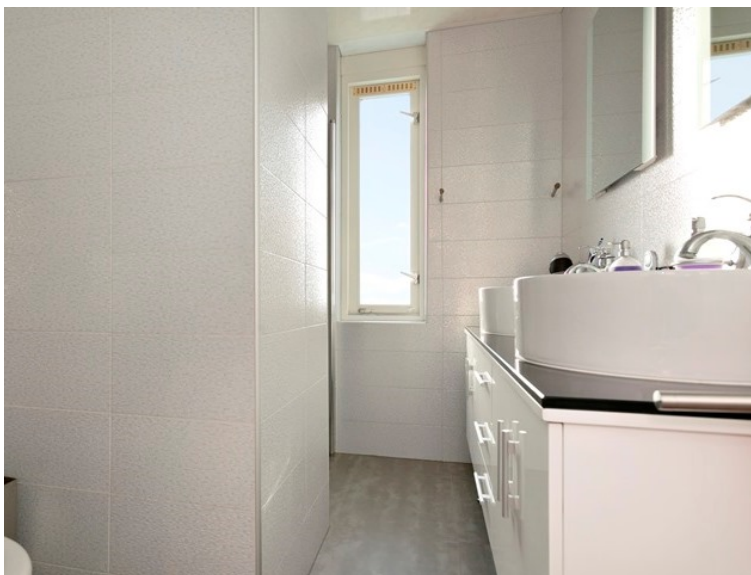
## SLAAPKAMERS

Ruime slaapkamer 1 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) en slaapkamer 2 (ca. 5,5 m<sup>2</sup>), beiden aan de voorzijde gelegen met fraai uitzicht over het plantsoen.

Afwerking met moderne laminaatvloeren, stucwerk wanden, spuitwerk plafonds en fraaie radiator paneel afwerking.

Slaapkamer 3 (ca. 12,0 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde gelegen met lambrisering, stucwerk wanden en eveneens radiator afwerking.

# BADKAMER



## **BADKAMER**

Gemoderniseerde badkamer in lichte kleurstelling.

De ruimte is praktisch ingericht en voorzien van een royale inloopdouche met regendouche en glazen deur.

Praktisch badmeubel met twee waskommen en tweede wandcloset.

Goede ventilatie van de ruimte middels een openslaande raampartij.

# ZOLDER



Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping.

Voorzolder met tegelvloer, kunststof dakkapel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Tevens bevindt zich hier de opstelling van de HR-ketel (Intergas juli 2019).

Praktische bergkast en fijne bergruimte onder de kap.



## ZOLDERKAMER

Royale vierde zolderkamer met aan beiden zijde 2 grote dakkapellen v.v. kunststof draai/kiepramen en rolluiken.

De slaapkamer is hierdoor zeer licht en ruimtelijk van opzet.

Afwerking met laminaatvloer en bergruimte onder de kapschuimte.



# BUITEN



## TUIN

Betegelde achtertuin met afsluitbare achterom richting de straatzijde.

De achtertuin geniet door de ligging op de zuidwest zijde veel zon.

Door de lengte van de tuin bestaan er ook uitstekende uitbouwmogelijkheden.



## BERGING

Royale garage met segmentdeur en elektra.

De garage is via de tuin toegankelijk en is voorts voorzien van een kleine overkapping, ideaal om een terras onder te creëren.



## OMGEVING

Gelegen in kindvriendelijke omgeving in de wijk Achtse Barrier nabij diverse scholen en goede uitvalswegen richting centrum en diverse snelwegen.

Onder andere verschillende winkels, meubelplein Ekkersrijt, wandelpark en sportgelegenheden zijn prima bereikbaar.

## SITUATIE

# PLATTEGROND 2D



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

**BEGANE GROND**

# PLATTEGROND 2D

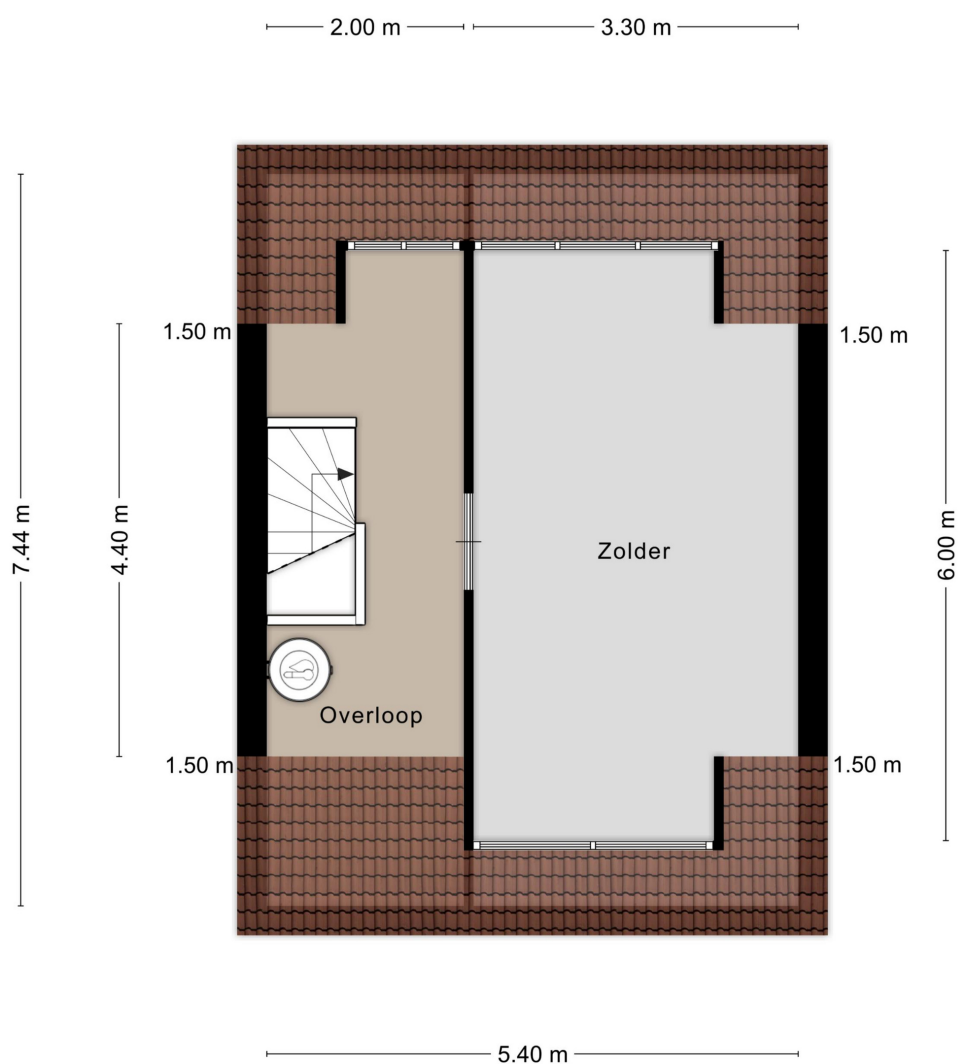


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**EERSTE VERDIEPING**



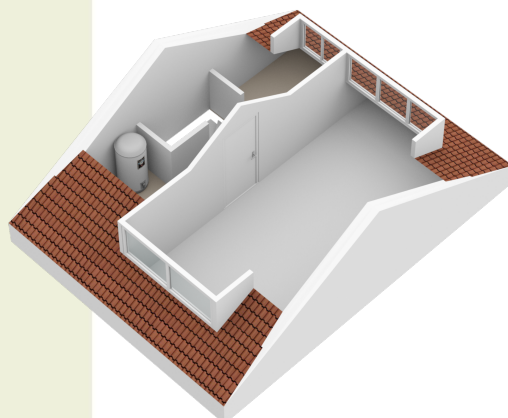
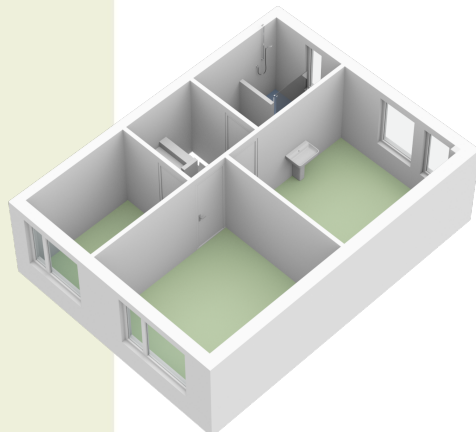
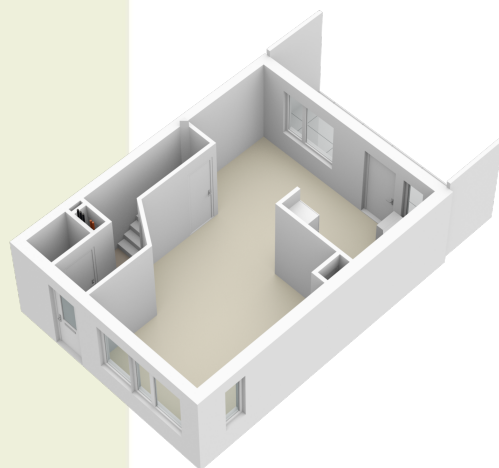
# PLATTEGROND 2D



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

**ZOLDER**

# PLATTEGROND 3D



**3D PLATTEGRONDEN**

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterbosch Makelaar



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

S

1902

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# 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)