

VRAAGPRIJS
€ 495.000 K.K.



AUVERGNELAAN 4, EINDHOVEN



Woonhub Makelaars Eindhoven
TEL. 040 240 7122
Woonhub.nl
Eindhoven@woonhub.nl

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Auvergnelaan 4, Eindhoven



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Ankerloze spouwmuren
Dakisolatie
Ecobouw
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd
Voorzetramen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 245 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 127,9 m²

Inhoud 436 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 16,4 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Auvergnelaan 4, Eindhoven

KENMERKEN

| | |
|--------------------------------------|--|
| Type | Achtertuint |
| Hoofdtuin | Ja |
| Oriëntering | Zuidoost |
| Heeft een achterom | Ja |
| Staat | Prachtig aangelegd |
| Tuin 2 - Type | Voortuin |
| Tuin 2 - Oriëntering | Noord west |
| Tuin 2 - Heeft een achterom | Ja |
| Tuin 2 - Staat | Prachtig aangelegd |
| Energieverbruik | |
| Energielabel | C |
| CV ketel | |
| CV ketel | Nefit |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2019 |
| Eigendom | Eigendom |
| Uitrusting | |
| Warm water | CV-ketel |
| Verwarmingssysteem | Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid | Aangebouwde stenen garage |
| Heeft airco | Ja |
| Heeft kabel-tv | Ja |
| Glasvezelaansluiting aanwezig | Ja |
| Tuin aanwezig | Ja |
| Heeft een garage | Ja |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
| Heeft rolluiken | Ja |
| Heeft een dakraam | Ja |

KENMERKEN

| | |
|---------------------|----|
| Heeft een schuifpui | Ja |
|---------------------|----|

| | |
|-----------------|----|
| Heeft zonwering | Ja |
|-----------------|----|

| | |
|------------------|----|
| Heeft ventilatie | Ja |
|------------------|----|

Kadastrale gegevens

| | |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Op een rustige locatie, aan een verkeersluwe straat in de prettige woonwijk Achtse Barrier-Hoeven (in het Eindhovense stadsdeel Woensel-Noord) vindt u deze fraaie twee-onder-een-kapwoning. U woont hier praktisch om de hoek van een winkelcentrum. Ook verschillende basisscholen en middelbare scholen zijn dichtbij. Deze ruime eengezinswoning biedt onder meer vier slaapkamers, twee compleet uitgeruste badkamers, een moderne keuken en een sfeervolle woonkamer. Daarnaast zijn er een grote garage en een prachtig aangelegde voor- en achtertuin. Het geheel verkeert in zeer goede staat van onderhoud. Bovendien is in 2019 dakisolatie en nagenoeg overal hr++ beglazing met kunststof kozijnen aangebracht. U vindt hier ook nog eens vaste airco-units verspreid door het huis, twaalf zonnepanelen op het dak en vloerverwarming op de zolderverdieping.

Begane grond

Via de voordeur, die aan de zijkant van de woning zit, komt u het huis binnen, waarna u eerst terechtkomt in een ruime entree. Aan de linkerkant vindt u achtereenvolgens de trapopgang, een grote trapkast en een separate toiletruimte. Laatstgenoemde is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Tegenover de voordeur zit de toegangsdeur tot woongedeelte, dat als het ware om de entree heen loopt. U vindt de woonkamer aan de voorkant van het huis. Het gaat hier om een sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen van meerdere kanten veel lichtinval genereren. De woonkamer heeft verder in neutrale kleuren afgewerkte muren en een mooie houten vloer, die helemaal doorloopt tot in de keuken.

De keuken bevindt zich aan de achterkant van de benedenverdieping. Dit is een moderne, L-vormige keuken met veel opbergruimte in de keukenkastjes, die grotendeels bruingekleurd zijn. Qua apparatuur treft u hier onder andere een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis, een koelkast en een vriezer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u eerst terecht op een overloop, waar een vaste airco-unit is geïnstalleerd. Van daaruit heeft u vervolgens toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de voorkant van de woning zit. Deze slaapkamers zijn stuk voor stuk voorzien van fraaie laminaatvloeren. De muren zijn in neutrale kleuren afgewerkt.

Een luxe badkamer maakt ook deel uit van de eerste verdieping. Hier beschikt u over zowel een ruime inloopdouche (met regendouche) als een heerlijk ligbad. Deze badkamer wordt gecombineerd door een mooi wastafelmeubel, een zwevend toilet en een bidet.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tweede verdieping

De tweede verdieping is eveneens te bereiken via een vaste trap. Hier belandt u eerst op een ruime voorzolder, waar onder meer de cv-ketel en aansluitpunten voor een wasmachine en een wasdroger te vinden zijn.

Op de voorzolder profiteert u dankzij een dakkapel van veel extra ruimte. Dat kan ook gezegd worden van de zolderslaapkamer die hiernaast zit. Dit is een volwaardige zolderslaapkamer waar het hele jaar een aangenaam binnenklimaat heerst. Onder de pvc-laminaatvloer is namelijk vloerverwarming aangebracht. Bovendien heeft deze slaapkamer een eigen airco-unit.

Vloerverwarming is er ook in de badkamer van deze woonlaag. Deze badkamer bereikt u via een mooie schuifdeur vanuit de zolderslaapkamer. Hier vindt u de tweede grote inloopdouche van de woning, wederom met een heerlijke regendouche. Ook deze badkamer heeft verder een eigen badmeubel, bidet en zwevend toilet.

Tuin

Als bewoner van dit huis beschikt u over een diepe achtertuin op het zuidoosten. Deze tuin is buitengewoon fraai aangelegd en biedt een fijne afwisseling aan betegelde terrassen, een gazon, verfijnd aangebrachte beplanting en andere sfeerverhogende elementen.

Via de achtertuin heeft u toegang tot een grote garage, die goed is voor dik 16 vierkante meter aan opbergruimte. Ook via de voortuin kunt u deze garage bereiken. De voortuin zelf heeft eveneens een mooie mix tussen betegeling en beplanting. Het betegelde gedeelte betreft een grote oprit, waar u met gemak uw auto kunt parkeren.

Kenmerken

- Ruime, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning in de prettige woonwijk Achtse Barrier-Hoeven (Eindhoven, stadsdeel Woensel-Noord).

- Nagenoeg overal hr++ beglazing met kunststof kozijnen (2019).
- Het dak is in 2019 volledig geïsoleerd.
- Vaste airco-units op diverse plekken in huis.
- 12 zonnepanelen, samen goed voor 3400 kW per jaar.
- Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval.
- L-vormige keuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Vier ruime slaapkamers.
- Twee compleet uitgeruste badkamers, waarvan één op zolderverdieping
- Vloerverwarming in zolderslaapkamer en -badkamer.
- Volop opbergruimte in de grote garage.
- Prachtig aangelegde achtertuin op het zuidoosten.
- Parkeergelegenheid op eigen erf in de voortuin.
- Basisschool om de hoek.
- Vernieuwde radiatoren op de gehele begane grond.
- De woning beschikt over een oplaadpaal voor elektrische auto's.
- Bouwjaar: 1988
- Energielabel: C
- Volledige eigendom.

Ligging

De Auvergnelaan maakt deel uit van de buurt Achtse Barrier-Hoeven, een prettige woonwijk in het Eindhovense stadsdeel Woensel-Noord. U woont hier aan een rustige, verkeersluwe straat, praktisch om de hoek van een winkelcentrum waar diverse supermarkten en winkels te vinden zijn. Verder zijn er verschillende basisscholen en middelbare scholen op (korte) fietsafstand.

De dichtstbijzijnde bushalte (De Hoeve) bereikt u vanuit de Auvergnelaan in slechts enkele minuten lopen. U profiteert hier van een goede busverbinding met het centrum van de stad. Tenslotte woont u op maar een minuut of vijf autorijden van de oprit naar de A2 en de A50. Ook andere uitvalswegen, zoals de A58, de A67 en de A270, zijn vanuit de Auvergnelaan snel te bereiken.





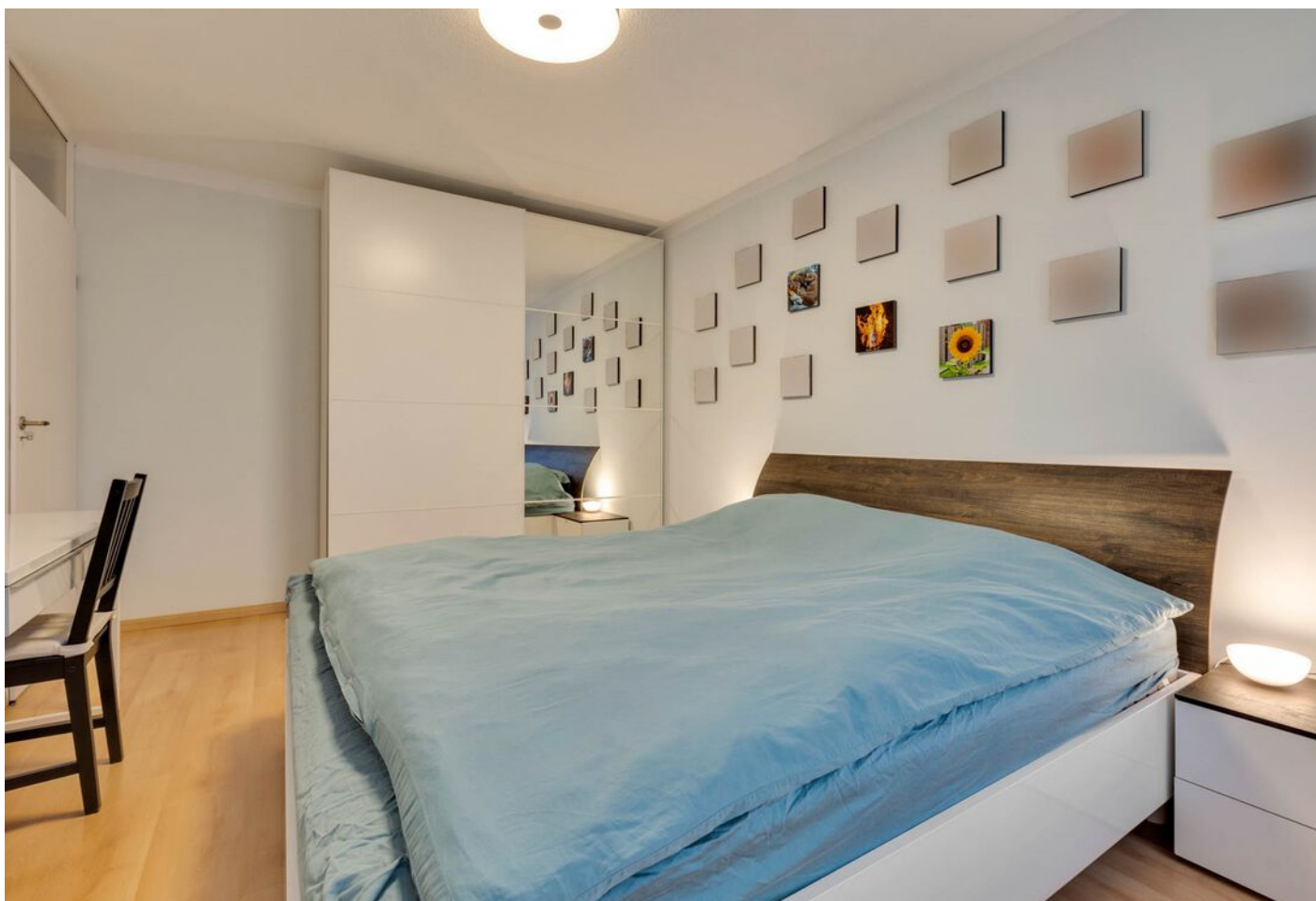
Auvergnelaan 4, Eindhoven





Auvergnelaan 4, Eindhoven





Auvergnelaan 4, Eindhoven





Auvergnelaan 4, Eindhoven





Auvergnelaan 4, Eindhoven



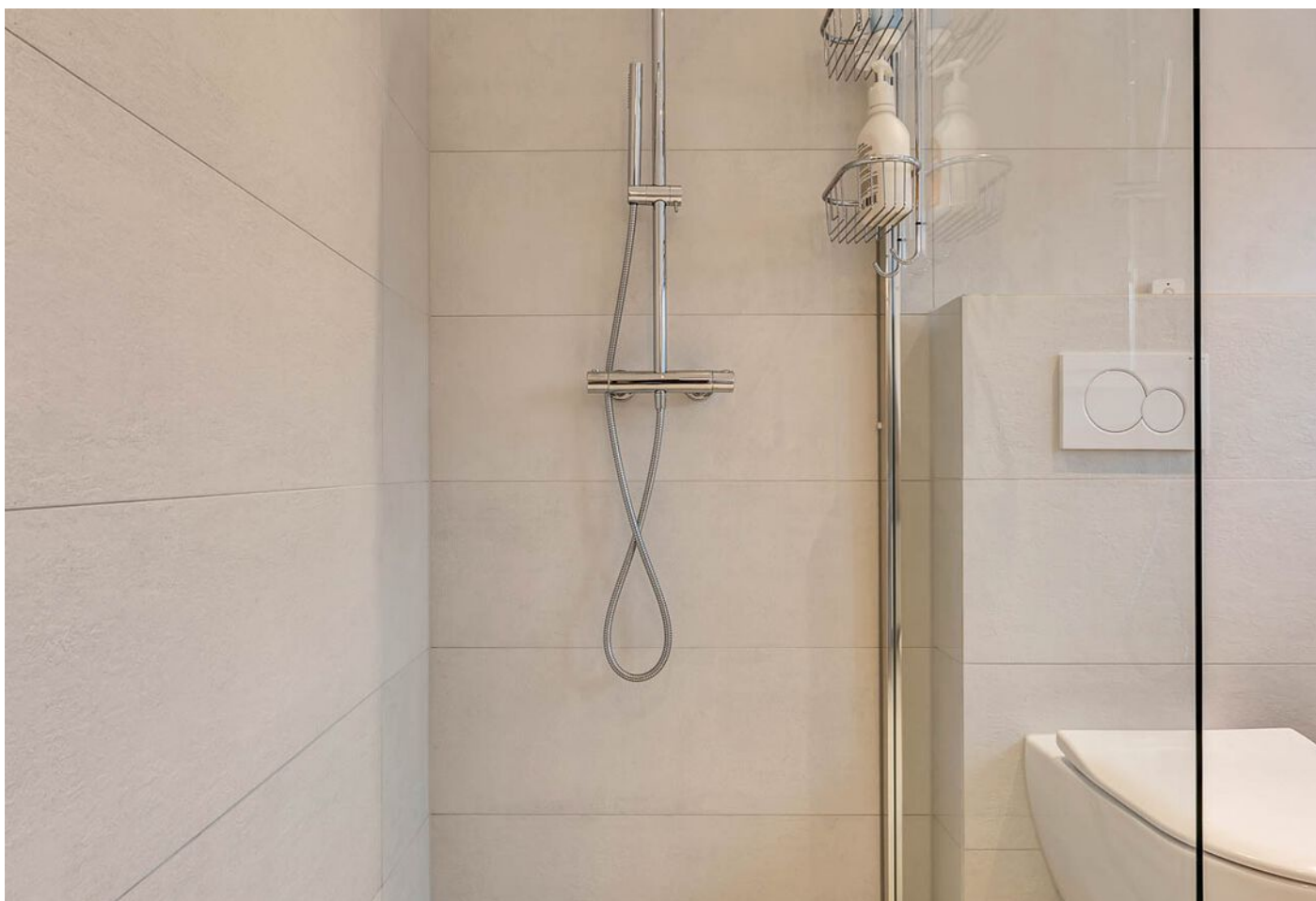


Auvergnelaan 4, Eindhoven





Auvergnelaan 4, Eindhoven





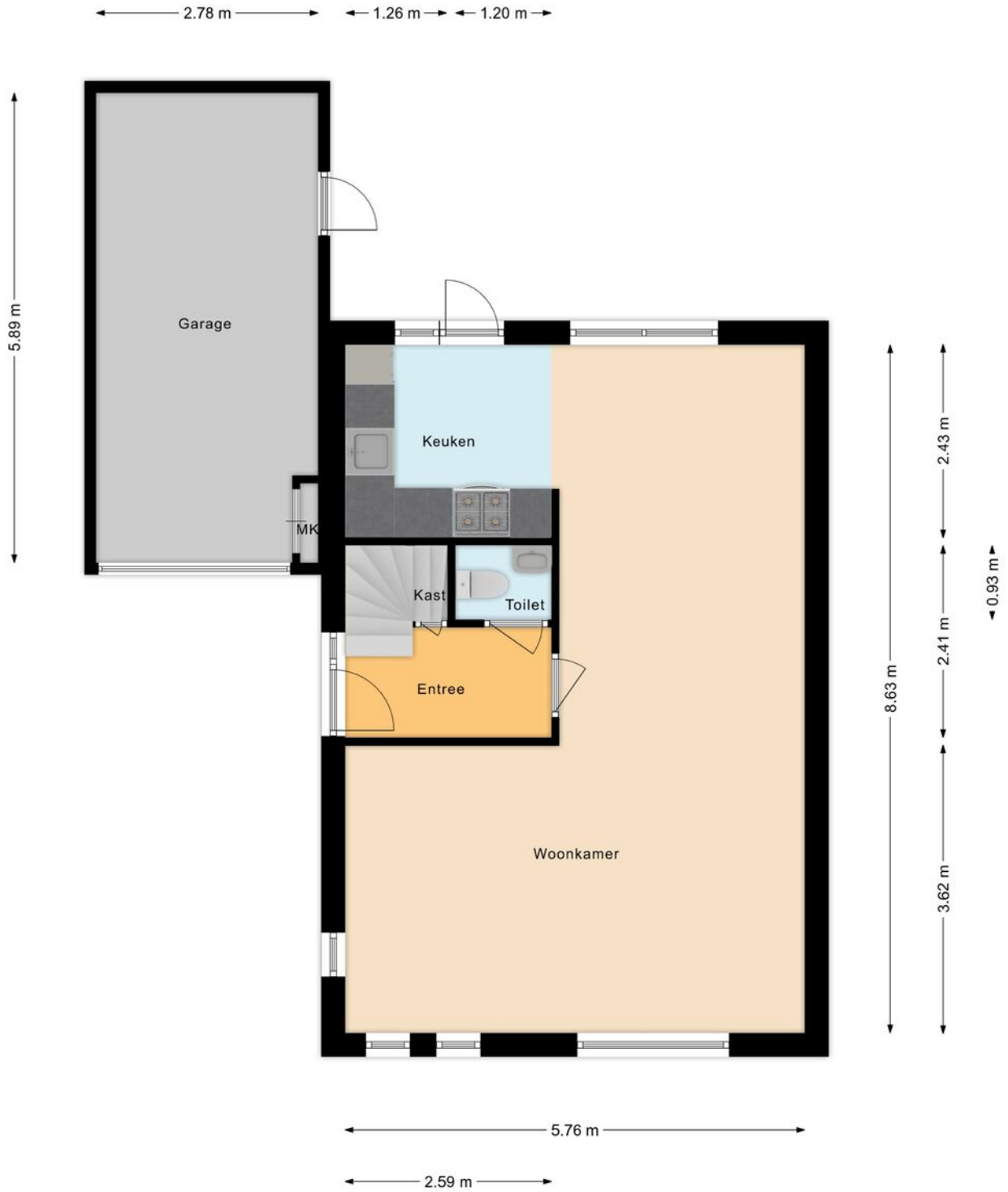
Auvergnelaan 4, Eindhoven



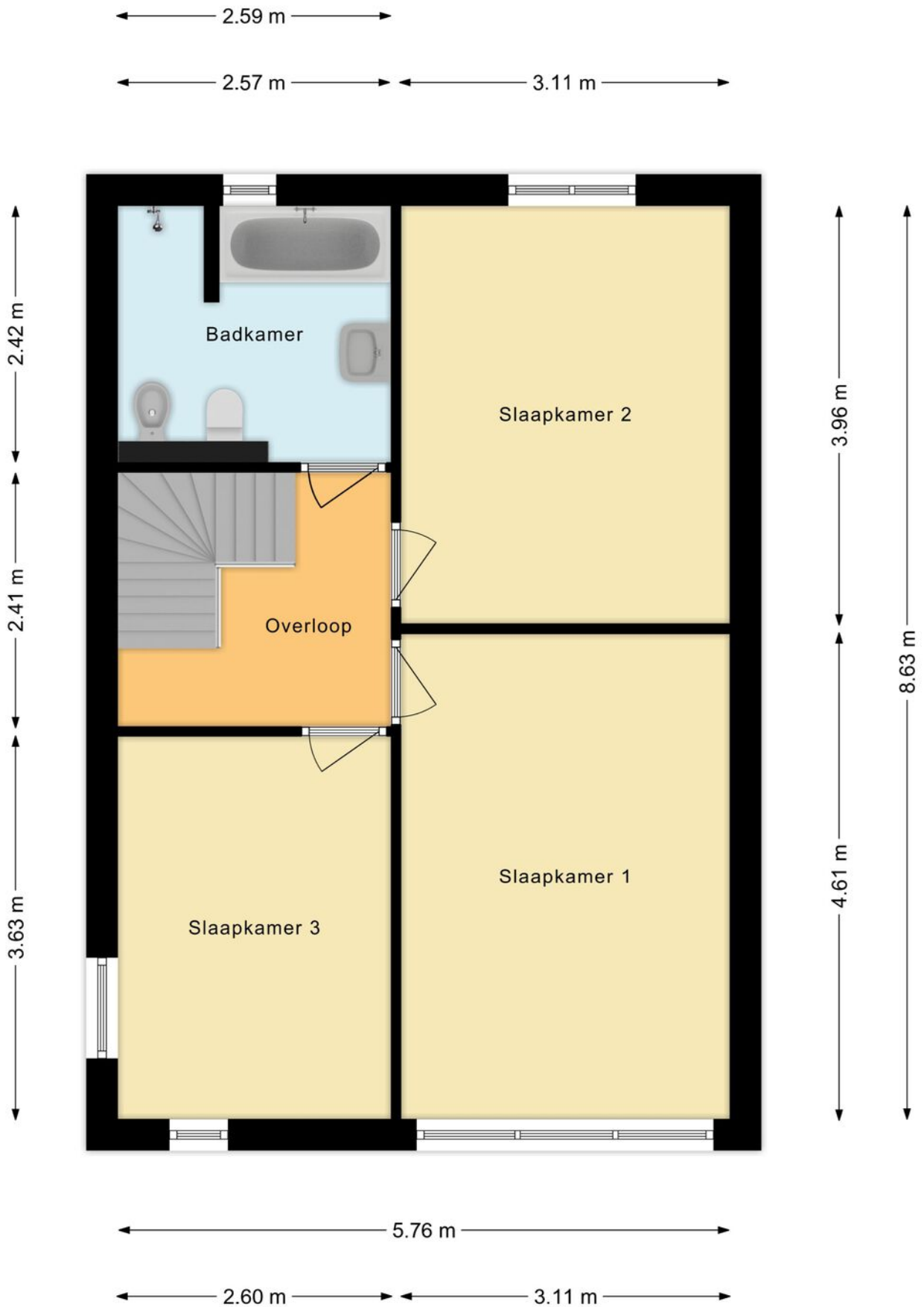


Auvergnelaan 4, Eindhoven

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND





INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

Woonhub Makelaars
Eindhoven
Tarasconweg 2
5627 GB
Eindhoven

TEL. 040 240 7122
Woonhub.nl
Eindhoven@woonhub.nl



Woonhub
MAKELAARS