

VRAAGPRIJS
€ 568.000 K.K.



ORPHEUSLAAN 43, EINDHOVEN



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

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Orpheuslaan 43, Eindhoven





Orpheuslaan 43, Eindhoven

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 568.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1962

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 341 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 132,1 m²

Inhoud 556 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 34,7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 10,8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Nabij openbaar vervoer

Tuin

Type Voortuin

KENMERKEN

Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Calanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Op een prachtige locatie, in de ruim opgezette wijk Oude Gracht (Eindhoven) en met bossen en de Karpendonkse Plas vlakbij, vindt u deze uitstekend onderhouden schakelwoning. Ondanks de rustige ligging in een groen decor woont u hier op maar tien minuten fietsen van het stadscentrum van Eindhoven. De woning zelf biedt onder meer vier ruime slaapkamers, een lichte woonkamer en een sfeervolle keuken. Daarnaast beschikt u als bewoner van dit huis over een compleet uitgeruste badkamer, een handige bijkeuken, een balkon op het zuiden, een forse garage en een grote, fraai aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin is in 2022 compleet gerenoveerd, terwijl het huis van binnen in 2012 helemaal vernieuwd is. Daardoor zijn er home cinema, domotica en netwerkaanpassingen aanwezig in de woonkamer en de slaapkamers. Er zijn aparte elektrogroepen voor de home cinema en één van de slaapkamers.

Begane grond

Na binnenkomst via de voordeur, die aan de zijkant van het huis zit, komt u terecht in een ruime entree. Daar vindt u de mooie draaitrap naar boven, de meterkast en een separate toiletruimte. Laatstgenoemde is voorzien van keurige betegeling, een modern zwevend toilet en een trendy wastafelmeubeltje.

Prachtige glazen deuren bieden vanuit de entree toegang tot de woonkamer. Het gaat hier om een ruime woonkamer die op het zuiden is gericht. De zeer grote raampartijen zorgen zodoende voor volop inval van zonlicht. Verder treft u in de woonkamer een fraaie, beige gekleurde marmeren vloer. Er is een authentieke houtkachel en de muren zijn in neutrale kleuren afgewerkt.

De woonkamer staat vervolgens in open verbinding met de keuken, die zich aan de achterkant van de woning bevindt. Deze keuken kent met zijn donkergekleurde tegelvloer, de houten kastfronten en her en der de bakstenen muren een ronduit unieke uitstraling. Daarnaast heeft u genoeg ruimte om een eettafel met stoelen op te stellen in deze keuken, die verder onder andere een gasfornuis en een afzuigstelsel biedt.

Zowel vanuit de keuken als vanuit de entree heeft u toegang tot de bijkeuken. Naast opbergruimte vindt u hier aansluitpunten voor een wasmachine, een wasdroger en een Amerikaanse koelkast.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u eerst terecht op een overloop. Daarvandaan bereikt u vervolgens vier ruime slaapkamers. Een hiervan is uitgerust met heerlijk warme vloerbedekking. In de overige kamers is gebruikgemaakt van keurig laminaat voor de vloeren. Verder heeft u vanuit de grote slaapkamer aan de voorkant toegang tot een fijn balkon, dat het op zuiden is gericht.

De bovenverdieping wordt gecompleteerd door een ruime badkamer. Hier geniet u van zowel een groot ligbad als een zeer comfortabele inloopdouche. De badkamer is daarnaast voorzien van een staand toilet en een modern badmeubel.



Orpheuslaan 43, Eindhoven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tuin

Via sierlijke buitendeuren bereikt u vanuit de keuken en de bijkeuken de in 2022 vernieuwde achtertuin. Deze tuin is op het noorden gericht, maar wel bijna veertien (!) meter diep. Al bij al biedt de achtertuin dus een ideale combinatie van zon en schaduw. De tuin is verder prachtig aangelegd en nauwkeurig onderhouden. Rond het centrale gazon vindt u betegelde terrassen, een keurig paadje en een border met subtiel aangebrachte beplanting. Langs de achtertuin loopt een grote garage, die goed is voor dik 34 vierkante meter aan opbergruimte. Deze garage zou u ook kunnen ombouwen tot bijvoorbeeld een thuishkantoor of een praktijkruimte. Achterin de tuin vindt u tenslotte nog een houten berging en een achterom.

De voortuin van deze woning bestaat voor een groot deel uit gevarieerde beplanting met keurig aangebrachte halfverharding. Daarnaast is er een lange oprit waar u met gemak meerdere auto's kunt parkeren.

Kenmerken

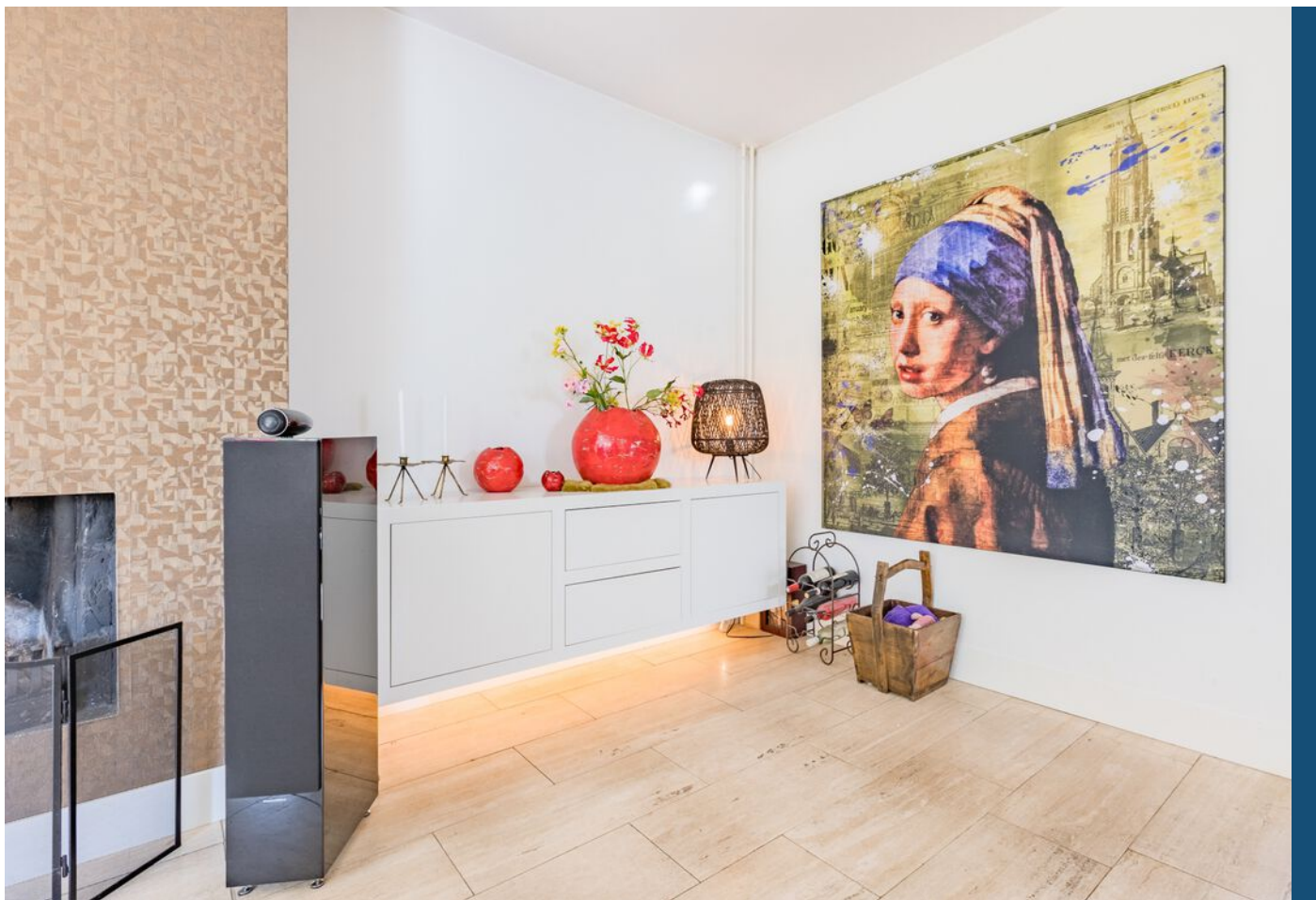
- Ruime schakelwoning op gunstige locatie, vlak bij bossen en de Karpendonkse Plas, maar toch dicht bij Eindhoven-centrum.
- In 2012 is het huis van binnen volledig gerenoveerd.
- Het geheel verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is smaakvol afgewerkt.
- Home cinema, domotica en netwerkaanpassingen aanwezig in woonkamer en slaapkamers.
- Lichte woonkamer met fraaie marmeren vloer.
- Sfeervolle woonkeuken met unieke afwerking.
- Vier ruime slaapkamers.

- Compleet uitgeruste badkamer met ligbad en inloopdouche.
- Riante garage, goed voor dik 34 vierkante meter aan opbergruimte.
- Prachtig aangelegde achtertuin - in 2022 compleet vernieuwd.
- Volop parkeergelegenheid op eigen oprit in de voortuin.
- Fijn balkon op het zuiden.
- Bouwjaar: 1964
- Energielabel: E
- Volledige eigendom.
- De balustrade van het balkon is in 2017 geheel vernieuwd.
- Verder zit er veiligheidsbeslag op de buitendeuren met driepuntsluiting.

Ligging

Dit fijne woonhuis staat aan de Orpheuslaan, een rustige ventweg. De naastgelegen hoofdweg brengt evenmin verkeershinder of geluidsoverlast. De Orpheuslaan hoort bij de wijk Oude Gracht, niet ver ten noordoosten van het stadscentrum van Eindhoven. Hier woont u in een kindvriendelijke, ruim opgezette buurt met veel groen. In de onmiddellijke nabijheid treft u verschillende bosrijke gebieden, sportvelden, de rivier de Dommel en een fraai natuurgebied rond de Karpendonkse Plas. Belangrijke voorzieningen als supermarkten, winkels en scholen bevinden zich op korte fietsafstand.

Wilt u vanuit de Orpheuslaan met de auto op pad, dan zit u al na een paar minuten autorijden op de doorgaande wegen, waaronder de ringweg rond het centrale deel van Eindhoven. Uitvalswegen als de A270, de A50 en de A2 zijn dan ook razendsnel te bereiken. Ook openbaar vervoer reizigers wonen aan de Orpheuslaan op een gunstige locatie. Op korte loopafstand vindt u namelijk verschillende bushaltes, waar u profiteert van een goede busverbinding met het stadscentrum en het centrale trein- en busstation.



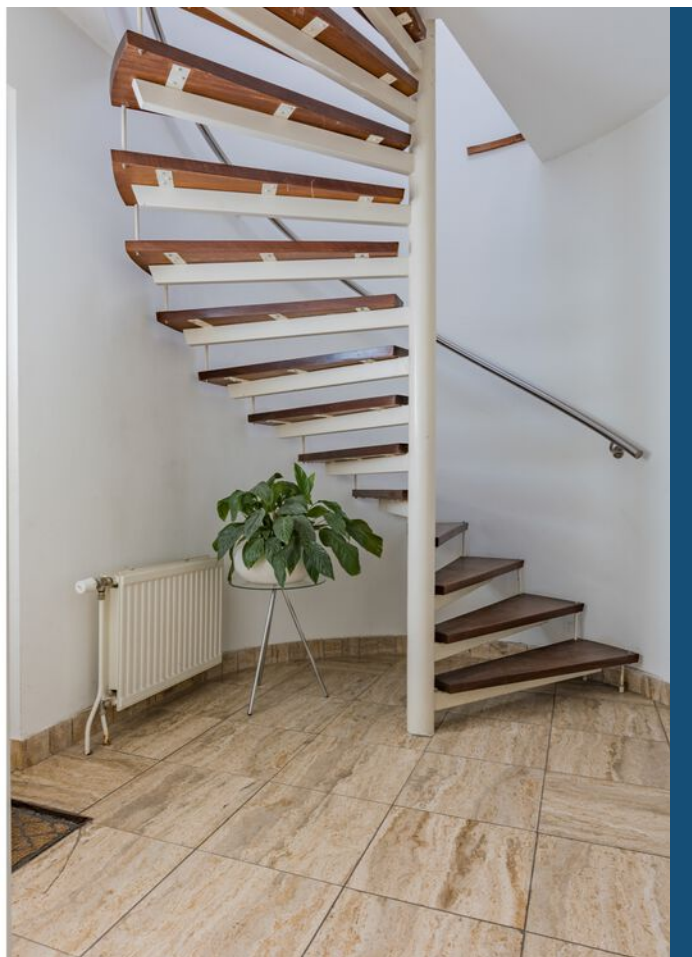
Orpheuslaan 43, Eindhoven





Orpheuslaan 43, Eindhoven





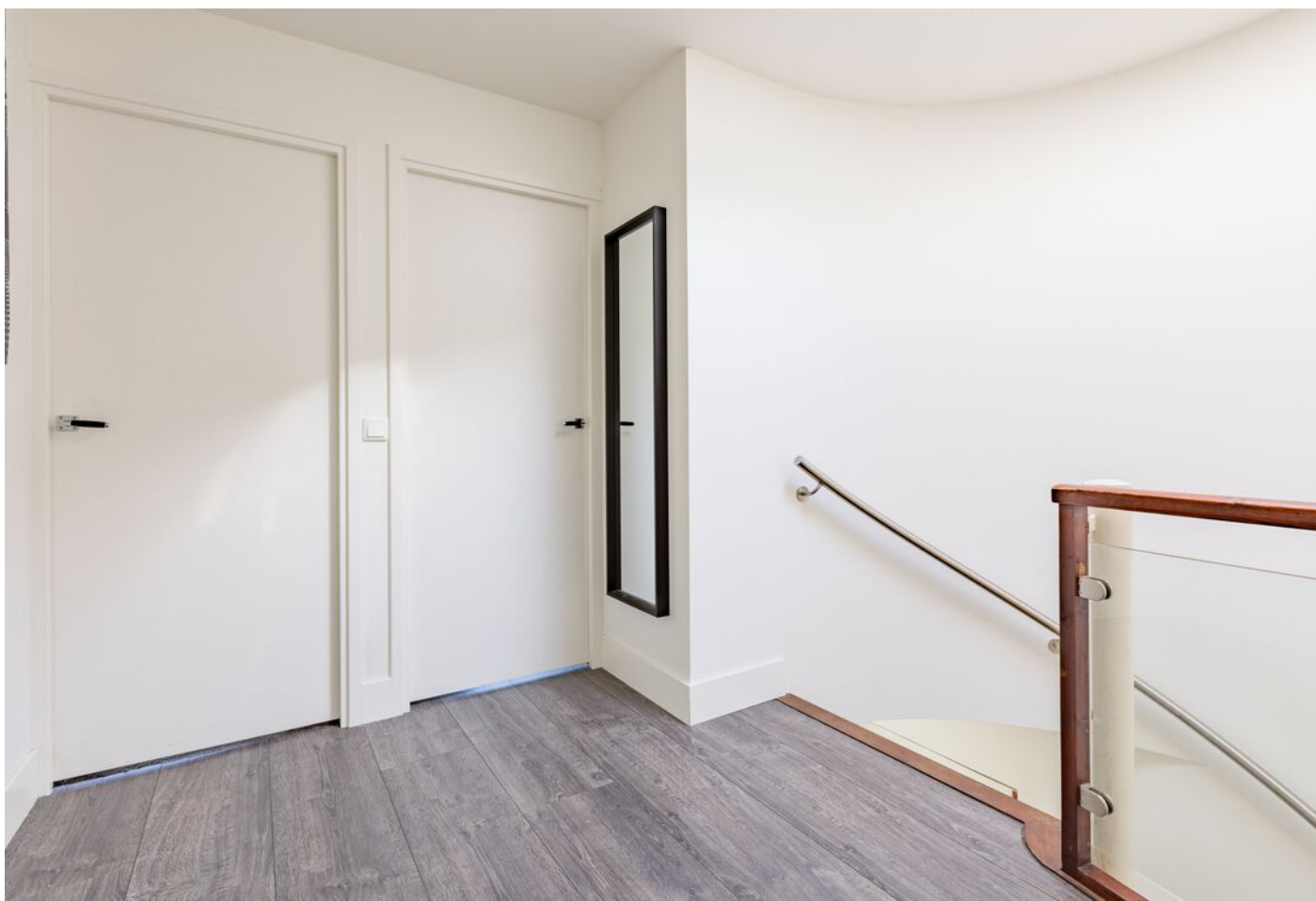


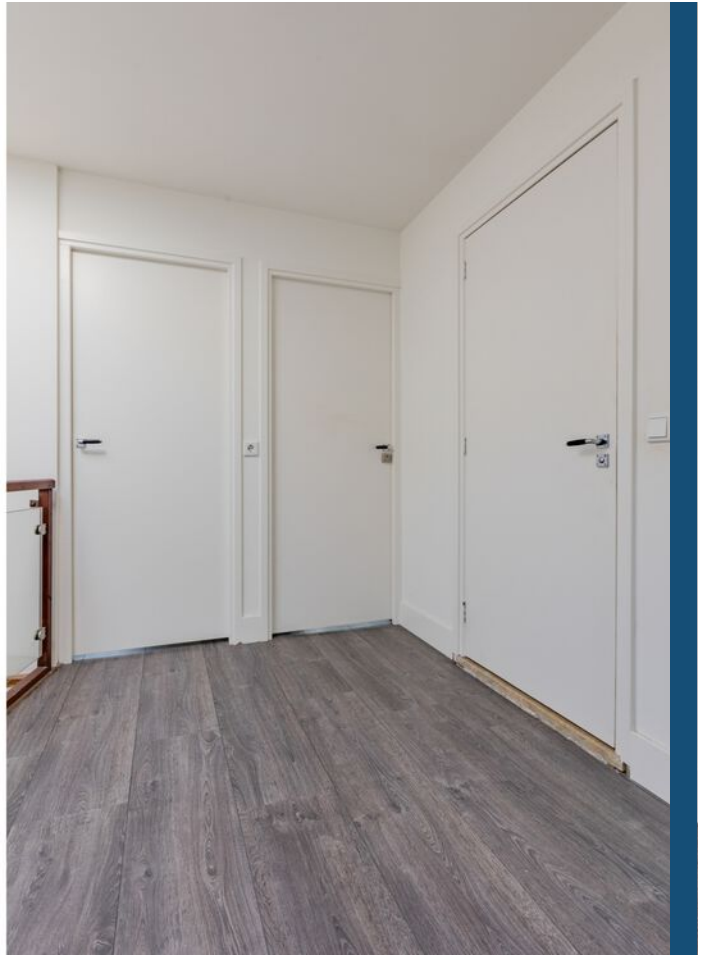


Orpheuslaan 43, Eindhoven



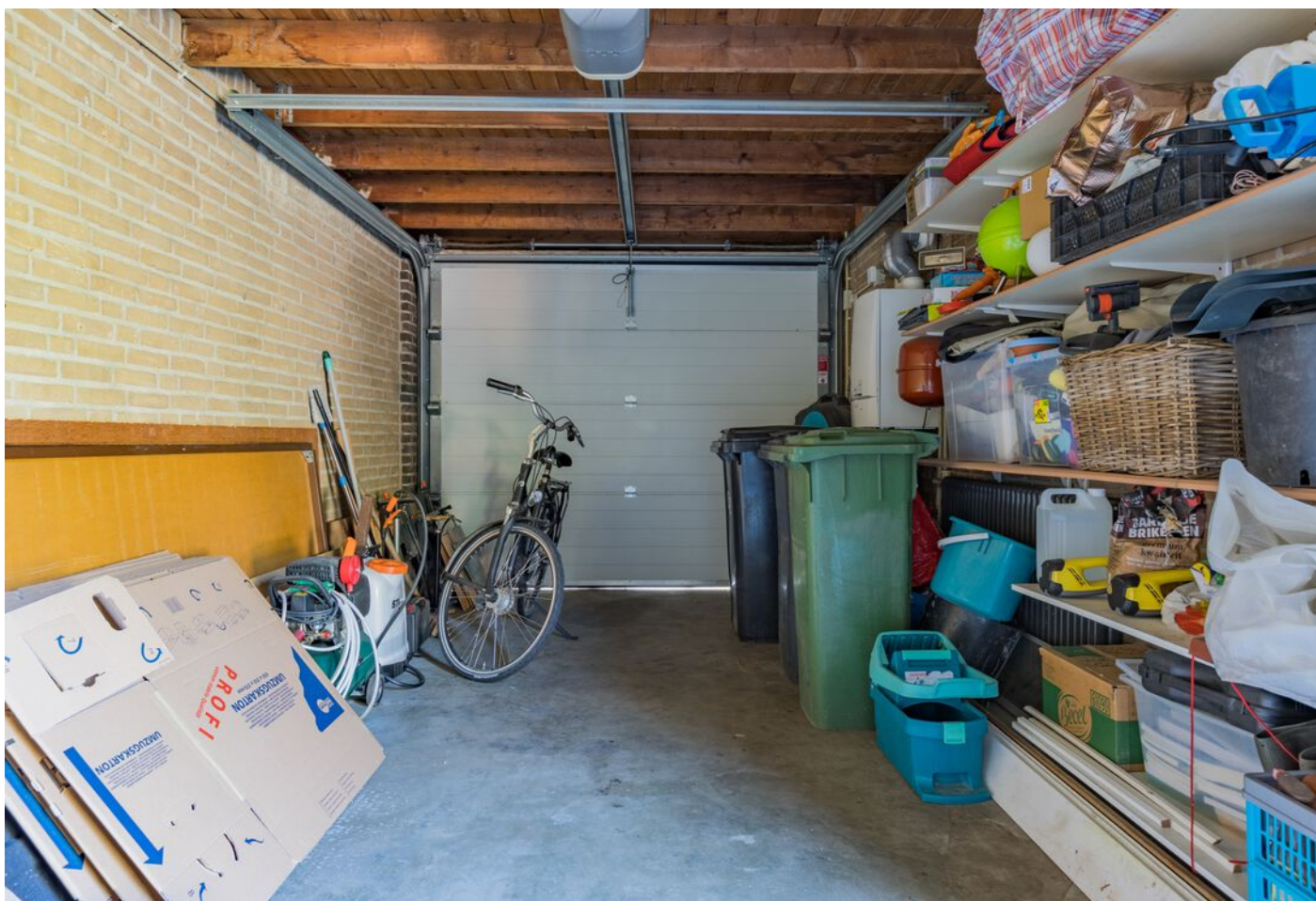




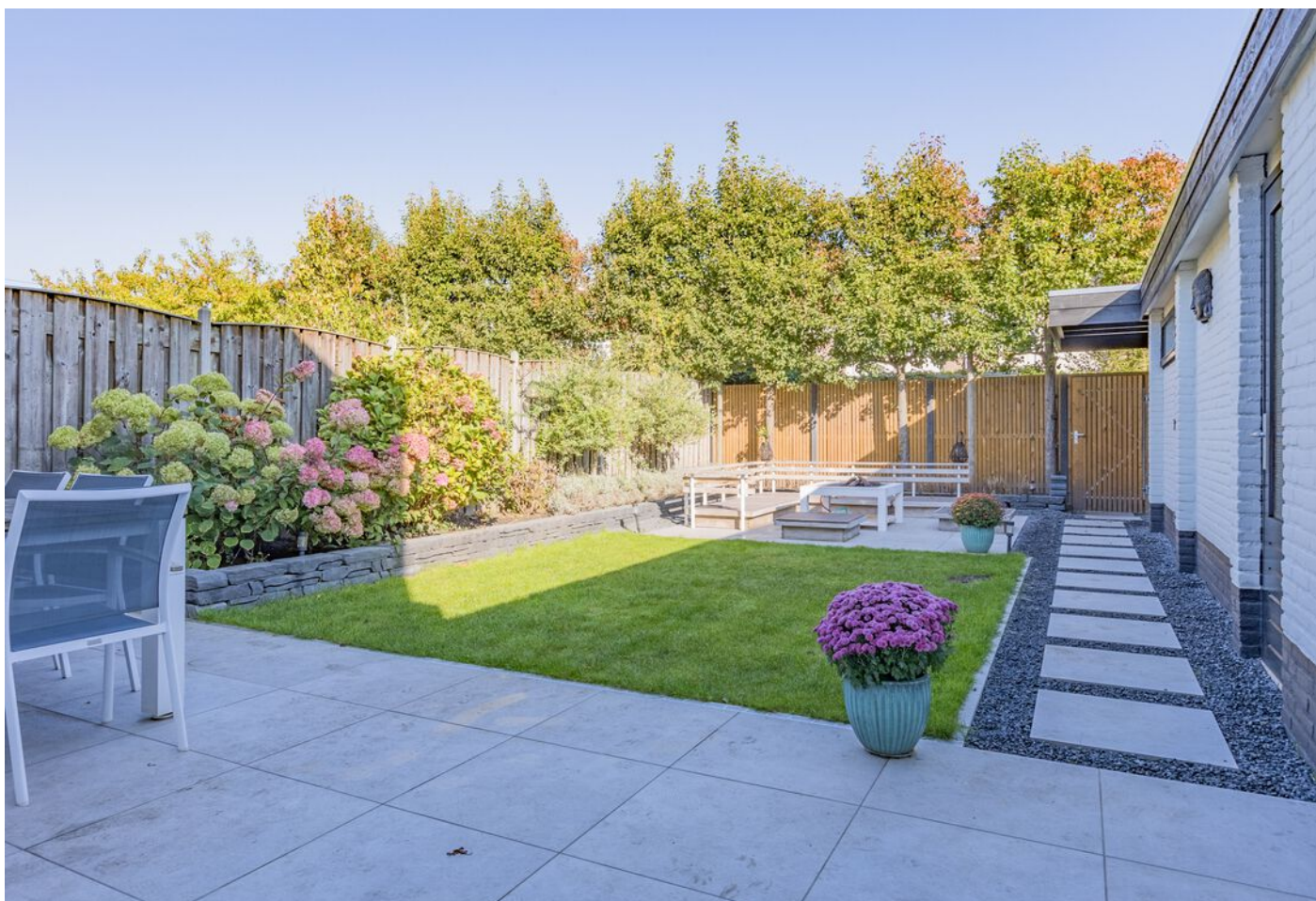


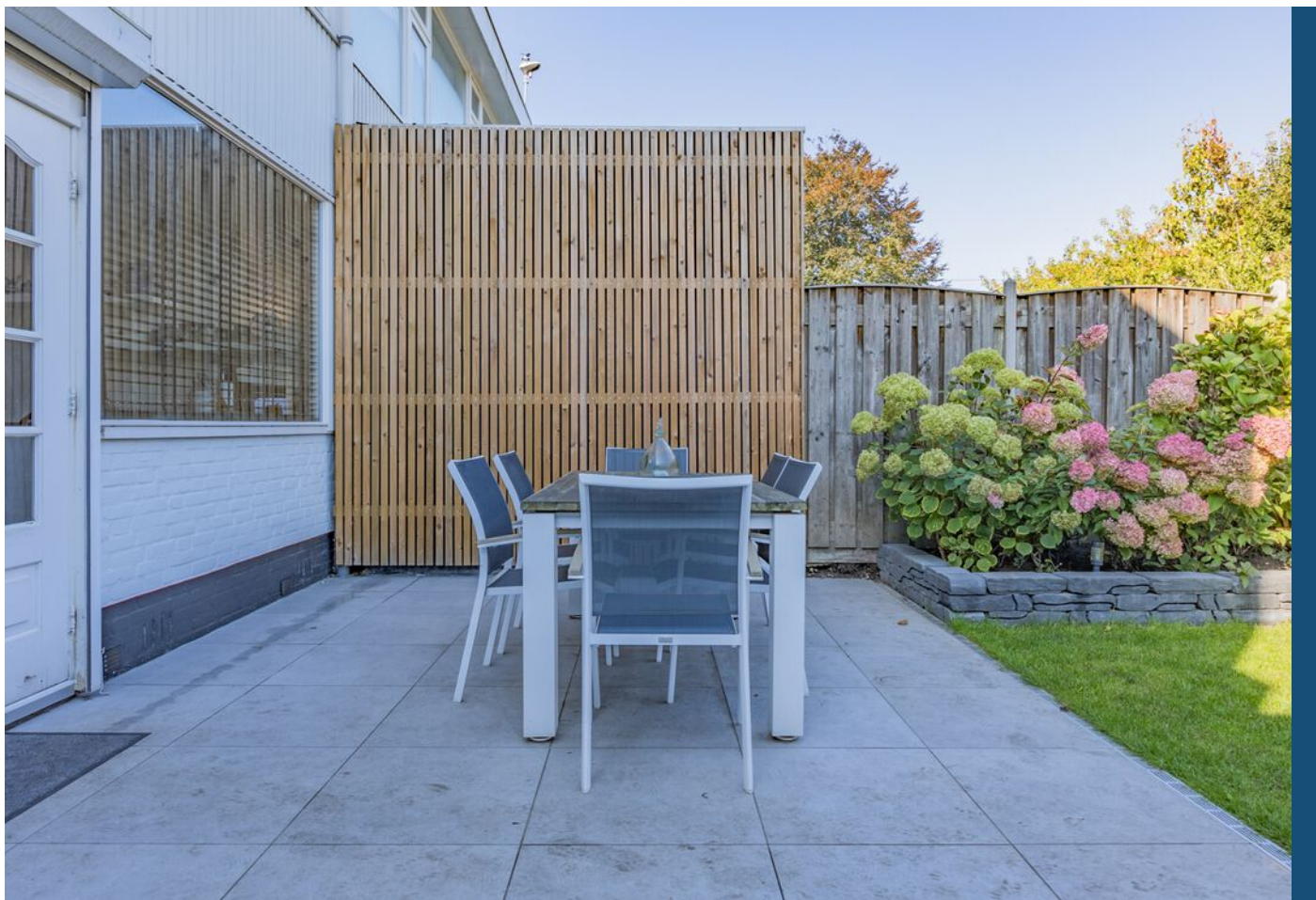
Orpheuslaan 43, Eindhoven





Orpheuslaan 43, Eindhoven





Orpheuslaan 43, Eindhoven





Orpheuslaan 43, Eindhoven

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