



**Vraagprijs:**  
€ 625.000 K.K.

# 't Hofke 107

**5641 AK EINDHOVEN**

+31 85 06 085 33  
info@dgvesta.nl  
www.DGvesta.nl



**DG Vesta**





# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	165 m <sup>2</sup>
Inhoud	630 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
<b>Energieverbruik</b>	
Energielabel	B
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Intergas HR 107
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een open haard	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond





# Kenmerken

Woonoppervlakte

165m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

167m<sup>2</sup>

Inhoud

630m<sup>3</sup>

Energie label

B





# Omschrijving

TURN-KEY WONING MET NU ENERGIELABEL B, NA HET LATEN PLAATSEN VAN 8 ZONNEPANELEN, ENERGIELABEL A !! EN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN!

Wat een unieke kans! Deze prachtig gerenoveerde, sfeervolle jaren 30 woning met het comfort van nu. Zo is de gehele woning geïsoleerd en vloerverwarming aangelegd, een nieuwe badkamer geïnstalleerd, een nieuwe moderne droomkeuken geplaatst, 3 nieuwe dakramen geplaatst, nieuwe HR++ramen enz. enz. Echt teveel om op te noemen!

Hier wordt je blij van: alles is heel smaakvol gedaan zodat de woning haar karakter heeft behouden. Denk daarbij aan het glas in lood en de paneeldeuren. Dit aangevuld met een prachtige visgraatvloer en leuke accenten zoals de bijzondere vloer- en wandtegels.

Kortom: een prachtige, sfeervolle woning die je zelf moet ervaren. Met recht is deze woning instapklaar te noemen. Kom langs, we laten het je graag zien!

## LIGGING EN BUURT

Deze karakteristieke woning (1935) met vrij uitzicht is gelegen aan 't Hofke in Eindhoven. U woont op fietsafstand van het centrum van Eindhoven. Dit centrum voorziet u van diverse leuke winkels en sfeervolle restaurants en cafés. Naast het centrum van Eindhoven zijn ook het voortgezet onderwijs en het treinstation per fiets bereikbaar. Het treinstation in de buurt biedt goede verbindingen naar andere plaatsen in ons land.

Op loopafstand van de woning vindt u een paar winkels, waaronder meerdere supermarkten. De kinderopvang, de basisschool en de bushalte zijn ook lopend te bereiken vanaf de woning. De dichtstbijzijnde uitvalsweg is slechts 7 minuten rijden.



# Omschrijving vervolg

## ENTREE

Zodra je de woning betreedt, zie je de indrukwekkende entree met mooie tegels en vloerverwarming. Hier bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de keuken en de ruime woonkamer.

## WOONKAMER

Heerlijk loungen in deze sfeervolle woonkamer met originele glas-in-lood ramen, en de sfeervolle houtkachel met mooie accenttegels. Alles ademt de sfeer uit van de jaren 30 gecombineerd met de luxe van nu. Op de vloer met vloerverwarming ligt een moderne pvc-visgraat die doorloopt tot in de keuken. De strak gestucte wanden maken het af. De achterzijde van de woonkamer beschikt over mooie openslaande deuren naar de achtertuin. Via de woonkamer of de entree is de keukenruimte van deze woning te bereiken.

## KEUKEN

Wat een beauty deze prachtige keuken! De keuken bestaat uit een wandopstelling met inductie met geïntegreerde Bora kookveldafzuiging. Verder is er volop kastruimte in deze opstelling met een inbouw koelkast, inbouw diepvries, luxe koffiemachine, combimagnetron en een stoomoven van het merk BOSCH. De spoelbak met bijbehorende kraan bevindt zich onder raampartij. Aan deze zijde is tevens de vaatwasser te vinden en nog meer kastruimte. Op de apparatuur zit 2 jaar garantie en op de keuken zelf 5 jaar. De keuken geeft toegang tot de zeer ruime kelder met volop ruimte voor extra voorraad.

## TOILET EN WASRUIMTE/BIJKEUKEN

Vanuit de keuken heb je toegang tot de wasruimte met design radiator. Hier bevindt zich ook de moderne toiletruimte met vrij hangend toilet en bijpassend fonteintje. Ook hier is bijzonder mooi tegelwerk toegepast.

## EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, allen met dubbele beglazing en mooie paneeldeuren. Ook hier zijn de muren strak gestuct en fris gesaust met zwarte wandcontactdozen als accent. Op de vloer ligt een mooi laminaat van brede planken. Alles is in stijl, kijk bijvoorbeeld naar de originele raamgrepen en bijpassende deurklinken.

## BADKAMER

Heerlijk genieten in deze mooie badkamer! Lekker ontspannen in de ruime inloopdouche met ook hier mooie accenttegels en een uitsparing voor je toiletartikelen. Een mooi geheel met een zwartkleurige regendouche met bijpassende mengkraan en handdouche. En wat denk je van het wastafelmeubel met een tweetal waskommen en zwartkleurige mengkranen! Op de vloer liggen smakvolle grote zandkleurige tegels. Verder is er een vrijhangend toilet en een design radiator.

## TWEEDE VERDIEPING

Wow, deze zolder is indrukwekkend ! Alles is onlangs fris wit geschilderd en ook hier zwarte wandcontactdozen als accent. Op de vloer ligt hetzelfde mooie laminaat als op de eerste verdieping. De net geplaatste 3 dakramen zorgen voor veel licht. Deze ruimte verdient zeker de naam van MASTER BEDROOM. Er is zoveel ruimte, dat het zelfs mogelijk is om er 2 slaapkamers te maken of zo te houden en het verder af te maken door er een vrijstaand bad in de hoek te plaatsen om lekker te relaxen.

Op deze overloop van de tweede verdieping bevindt zich tevens de aparte ruimte waar de nieuwe CV ketel Intergas HR 107 is. En tevens ruimte biedt voor opbergmogelijkheden.



# Omschrijving vervolg

## TUIN

De tuin ligt op het zuiden en heeft een gazon en bestrating. Achter de tuin grenst een mooie strook groen, die alleen toegankelijk is voor omwonenden. In deze tuin kunt u goed van uw privacy genieten, want het is er goed beschermt.

Er is voldoende plek voor het plaatsen van enkele tuinmeubelen, om hier veel tijd door te brengen. Via de linkerkant van de woning is de achterom met een afsluitbare poort.

## PARKEREN

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

## BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle prachtig gerenoveerde jaren 30 woning;
- 4 Slaapkamers, waarvan de zolder voor 2 slaapkamers telt
- Nieuwe keuken;
- Nieuwe vloeren;
- Nieuwe badkamer;
- Nieuwe elektrkast;
- Volledig geïsoleerd, gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++glas, energiezuinige CV ketel;
- Zonnige tuin op het zuiden;
- Energielabel: A, na het plaatsen van 8 zonnepanelen;
- Dichtbij allerlei voorzieningen;





# Description

TURN-KEY HOME WITH NOW ENERGY LABEL B, AFTER HAVING 8 SOLAR PANELS INSTALLED, ENERGY LABEL A !!! AND SUNNY SOUTH FACING GARDEN!

What a unique opportunity! This beautifully renovated, cozy 30s house with the comforts of today. So the entire house is insulated and floor heating installed, a new bathroom installed, a new modern dream kitchen installed, 3 new skylights installed, new HR++ windows etc. etc. Really too much to mention!

This will make you happy: everything is very tastefully done so that the house has retained its character. Think of the stained glass and panel doors. This complemented by a beautiful herringbone floor and nice touches such as the special floor and wall tiles.

In short: a beautiful, cozy home that you must experience for yourself. This house can rightly be called ready to move in. Come along, we would love to show you!

## LOCATION AND NEIGHBORHOOD

This characteristic house (1935) with unobstructed views is located on 't Hofke in Eindhoven. You live within cycling distance from the center of Eindhoven. This center provides you with several nice stores and cozy restaurants and cafes. Besides the center of Eindhoven, secondary schools and the train station are also accessible by bike. The train station nearby offers good connections to other places in our country.

Within walking distance of the house you will find a few stores, including several supermarkets. The nursery, elementary school and bus stop can also be reached on foot from the house. The nearest arterial road is only a 7-minute drive away.

## ENTRANCE

As soon as you enter the house, you see the impressive entrance hall with beautiful tiles and floor heating. Here is the staircase to the second floor, access to the kitchen and the spacious living room.

## LIVING ROOM

Lovely lounging in this cozy living room with original stained glass windows, and the cozy wood stove with beautiful accent tiles. Everything exudes the atmosphere of the 30s combined with the luxury of today. The floor has floor heating and modern PVC herringbone that continues into the kitchen. The tightly plastered walls finish it off.

The back of the living room features beautiful French doors to the backyard. The kitchen area of this home can be accessed through the living room or the entryway.

## KITCHEN

What a beauty this beautiful kitchen! The kitchen consists of a wall unit with induction with integrated Bora cooktop extractor fan.

There is also plenty of cabinet space in this arrangement with a built-in refrigerator, built-in freezer, luxury coffee machine, combination microwave and a steam oven of the brand BOSCH. The sink with matching faucet is located under window unit. On this side you will also find the dishwasher and more cabinet space. The appliances have a 2-year warranty and the kitchen itself a 5-year warranty.

The kitchen gives access to the very spacious basement with plenty of room for extra supplies.



# Description continued

## TOILET AND LAUNDRY ROOM / UTILITY ROOM

From the kitchen you have access to the laundry room with design radiator. Here is also the modern toilet room with free hanging toilet and matching sink. Also here is particularly beautiful tiling applied.

## FIRST FLOOR:

On the second floor are three bedrooms, all with double glazed windows and beautiful panel doors. Again, the walls are tightly plastered and freshly painted with black wall sockets as an accent. On the floor is a beautiful laminate of wide planks. Everything is in style, look for example at the original window handles and matching door handles.

## BATHROOM

Enjoy this beautiful bathroom! Relax in the spacious walk-in shower with beautiful accent tiles and a recess for your toiletries here as well. A nice touch with a black-colored rain shower with matching mixer tap and hand shower. And how about the washbasin with a pair of washbasins and black-colored mixer taps! On the floor are tasteful large sand-colored tiles. There is also a free-hanging toilet and a design radiator.

## SECOND FLOOR

Wow, this attic is impressive ! Everything was recently painted fresh white and black wall outlets as an accent here as well. On the floor is the same beautiful laminate as on the first floor. The newly installed 3 skylights provide lots of light.

This room definitely deserves the name of MASTER BEDROOM. There is so much space, it is even possible to make it 2 bedrooms or keep it this way and finish it off further by adding a freestanding bath in the corner for relaxing.

On this landing of the second floor is also the separate room where the new central heating boiler Intergas HR 107 is. And also provides space for storage.

## GARDEN

The garden faces south and has a lawn and paving. Behind the garden is a nice strip of green, which is only accessible to local residents. In this garden you can enjoy your privacy well, because it is well sheltered.

There is enough space to place some garden furniture, to spend a lot of time here. Through the left side of the house is the back entrance with a lockable gate.

## PARKING

There is parking around the house.

## DETAILS

- Attractive beautifully renovated 1930s home;
- 4 Bedrooms, including attic for 2 bedrooms
- New kitchen;
- New flooring;
- New bathroom;
- New electrical cabinet;
- Fully insulated, facade insulation, roof insulation, floor insulation, HR++ glass, energy efficient central heating boiler;
- Sunny garden facing south;
- Energy label: A, after installing 8 solar panels;
- Close to all kinds of amenities;



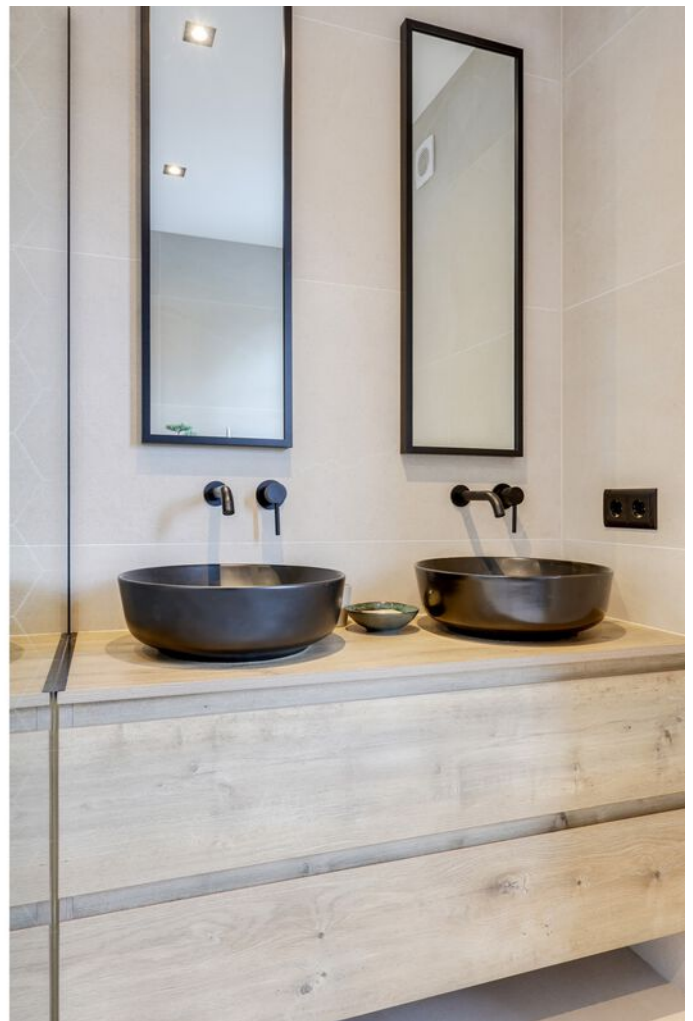






















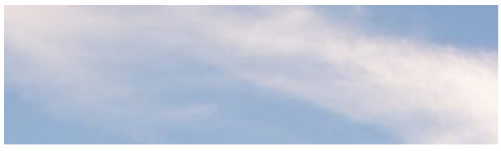






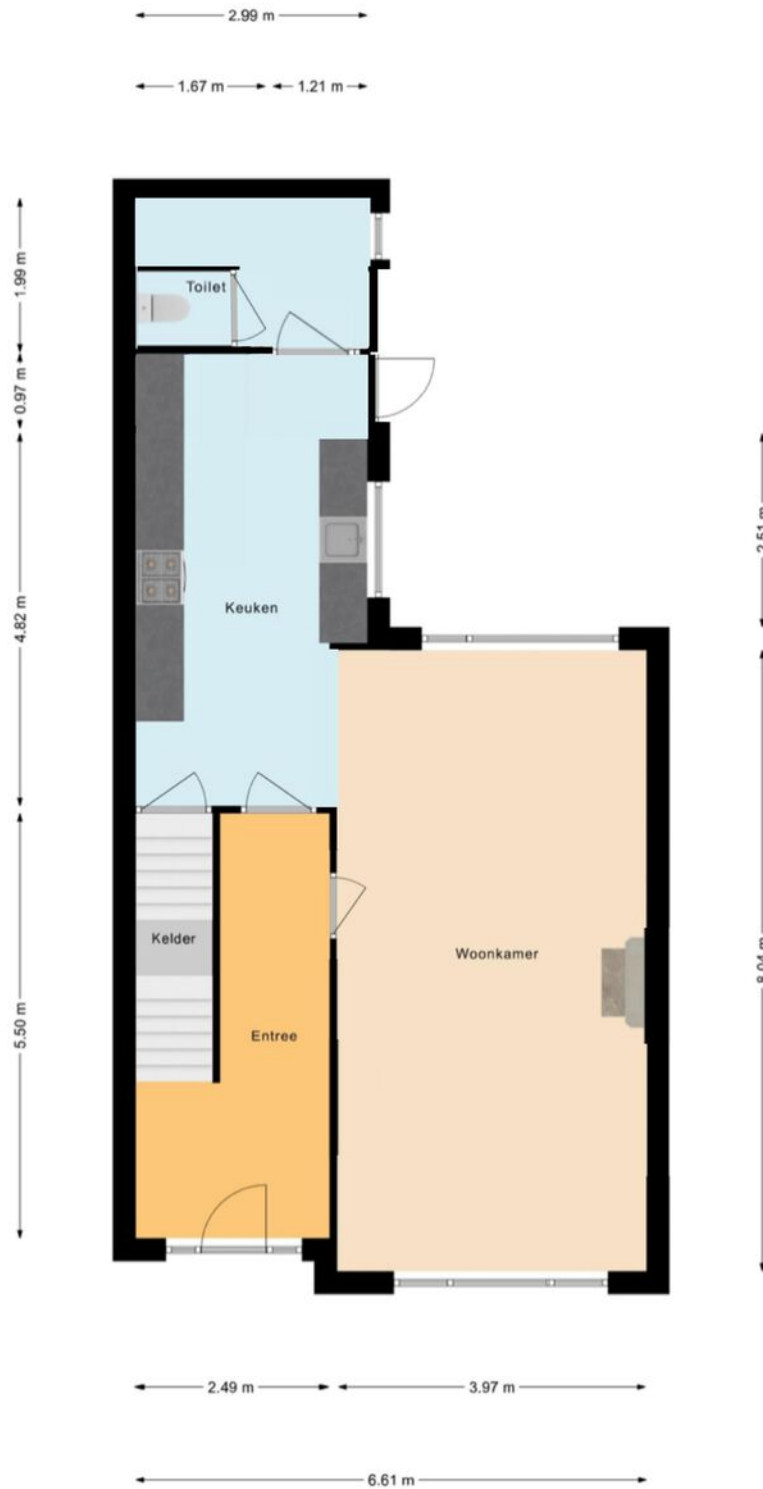








# Plattegrond



# Plattegrond

## Eerste Verdieping

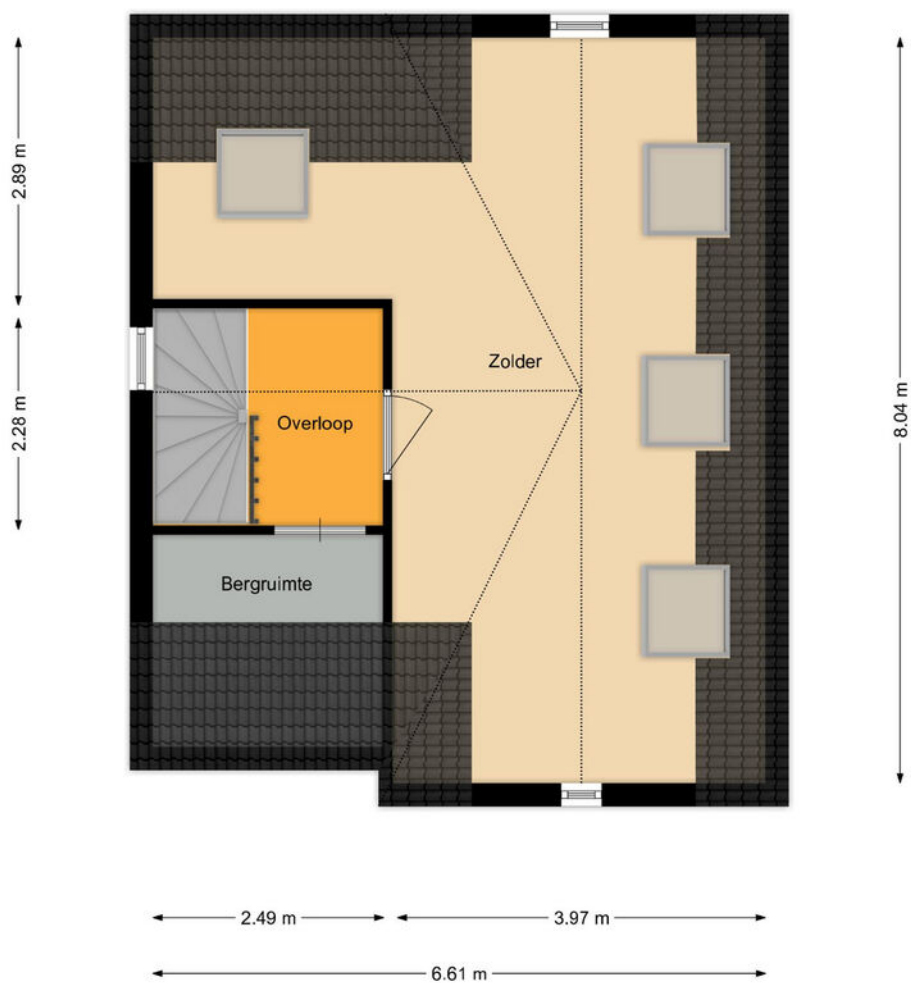


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. © ExposureHome



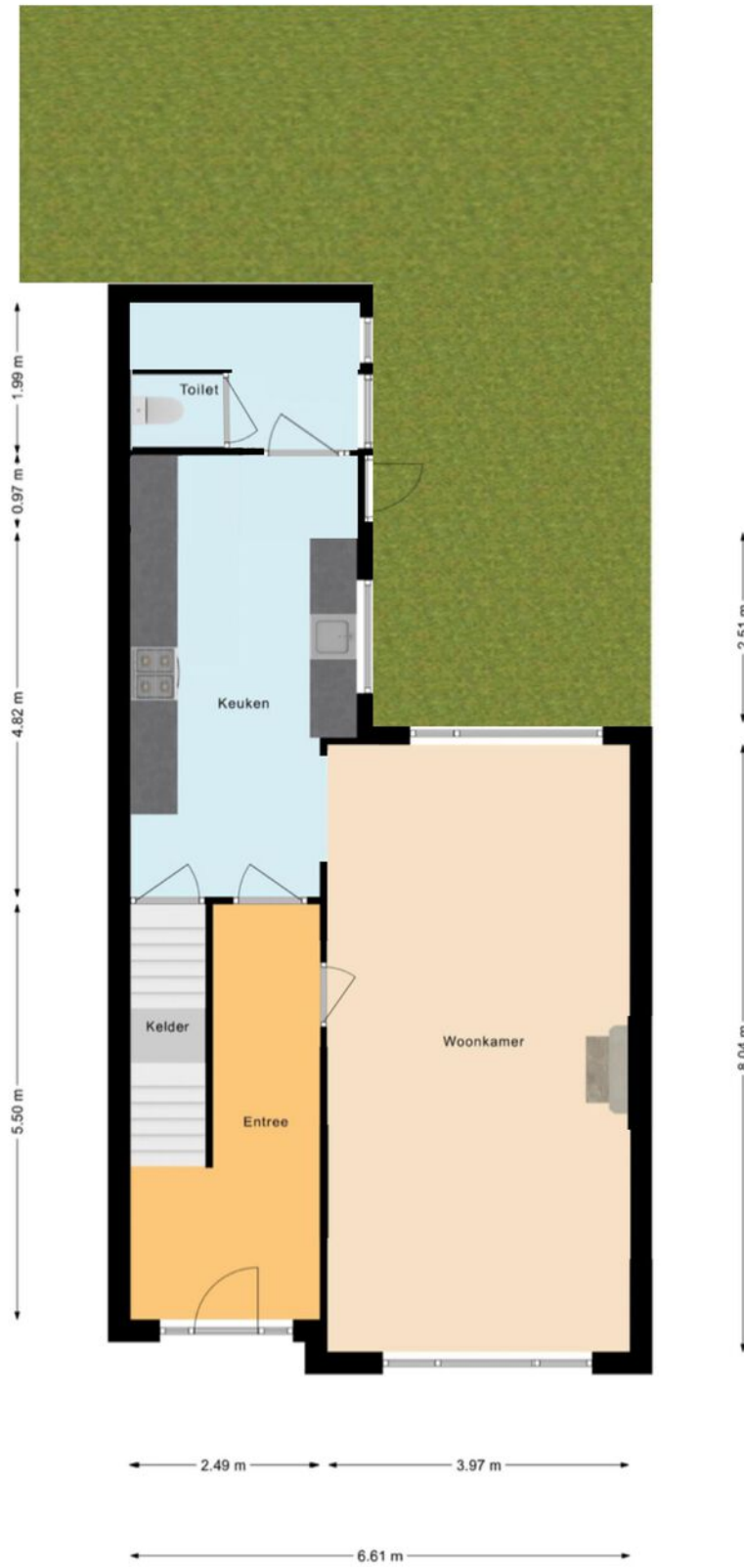
# Plattegrond

## Tweede Verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. © ExposureHome

# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 't Hofke 107

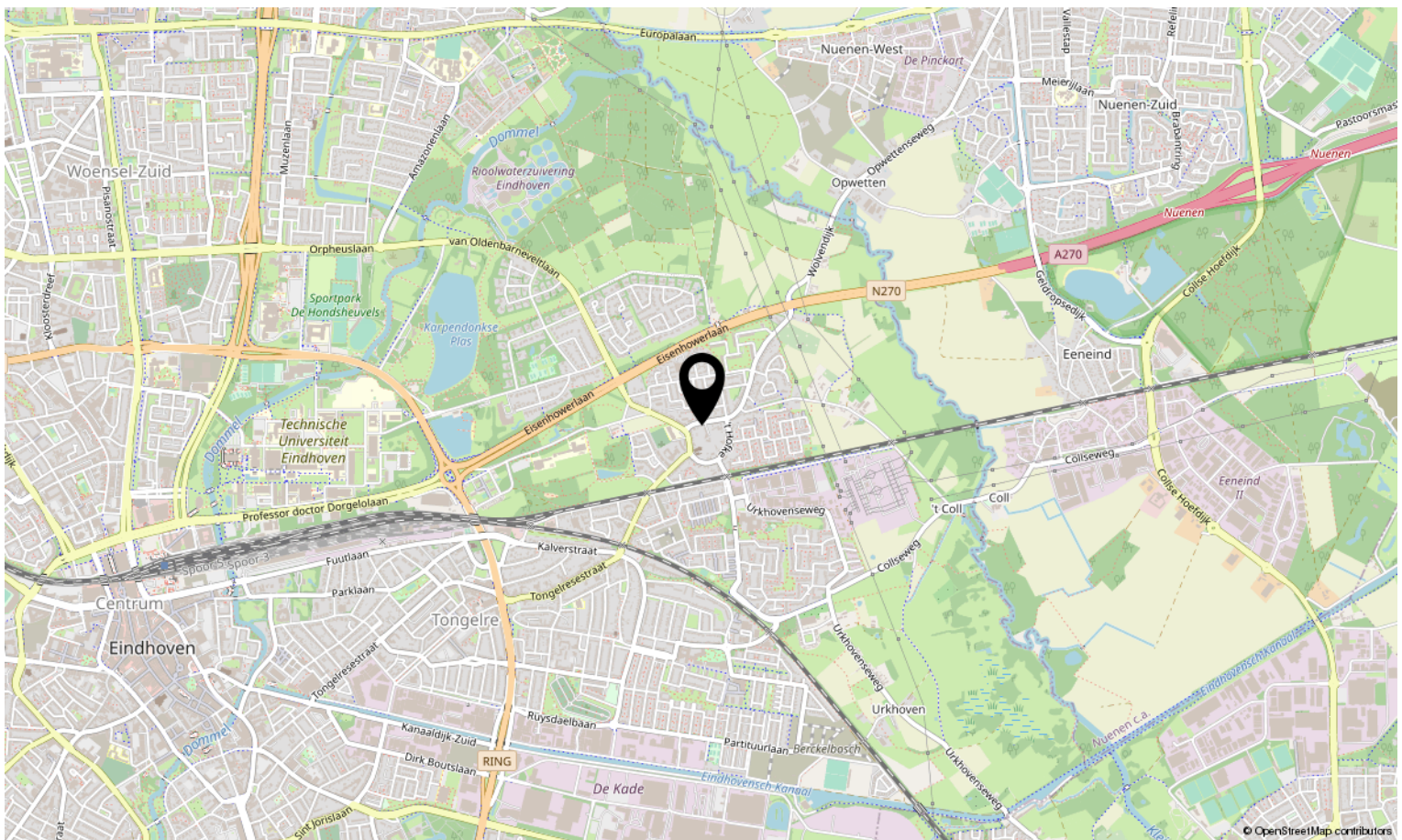
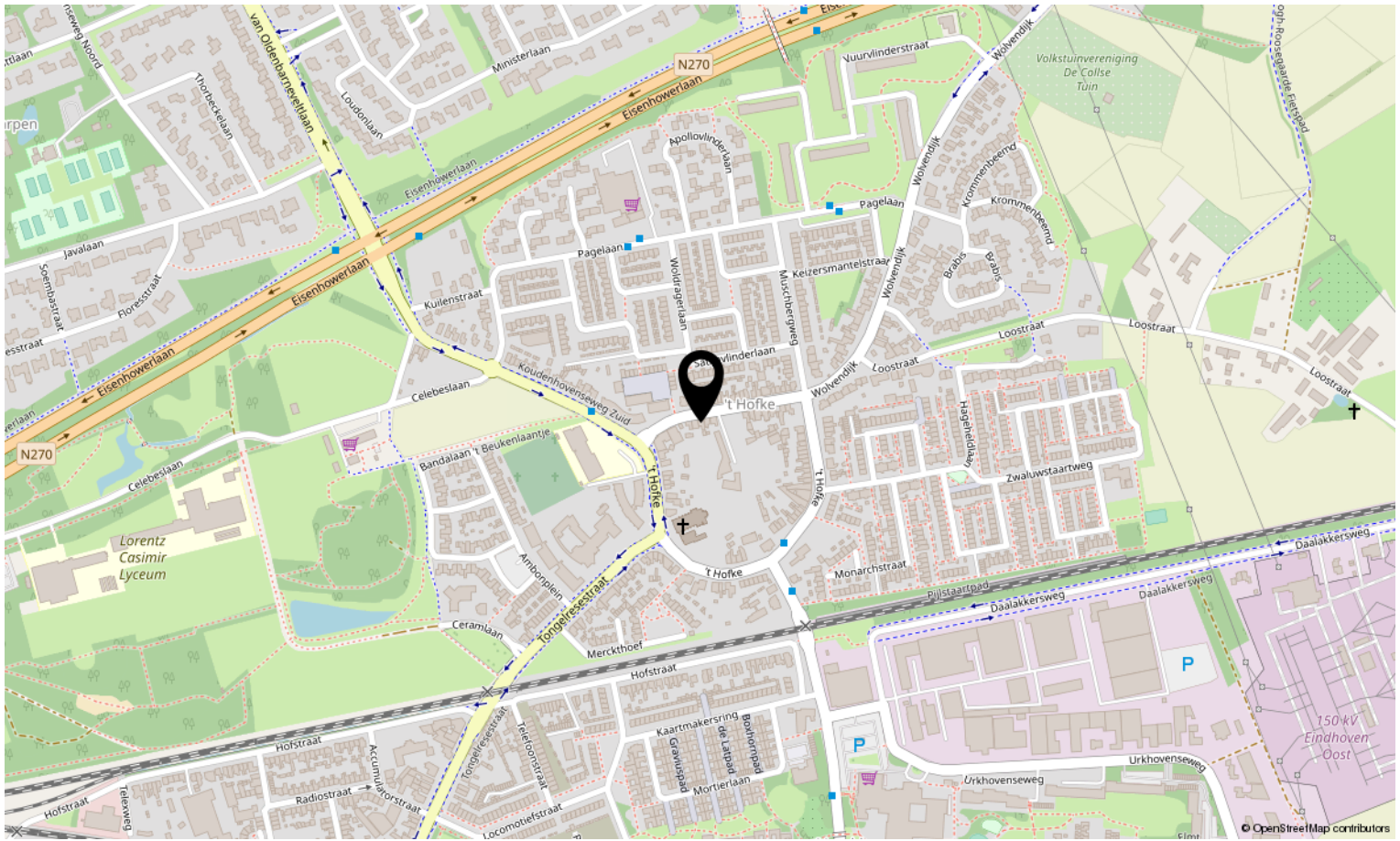


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tongelre</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2378</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2022  
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.

# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

N.v.t.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails				
- Gordijnen				
- rolgordijnen				
- Vitrages				
- Jaloezieën / lamellen				
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				
- parketvloer/laminaat/Pvc	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				X
- Geiser				X
- Thermostaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning				X
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard	X			
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Stoomoven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuiginstallatie	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine				X
- Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting plafonnières - lamp zolder	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)				
- Boeken/legplanken				
- Werkbank in schuur / garage				
- Vast bureau				
- Spiegelwanden				
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				X



# Lijst van zaken

**Blijft  
achter**    **Gaat  
mee**    **Ter  
overname**    **N.v.t.**

- Telefooninstallatie

X

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

- Radiatorafwerking

X

- Voorzetramen

X

- Isolatievoorzieningen

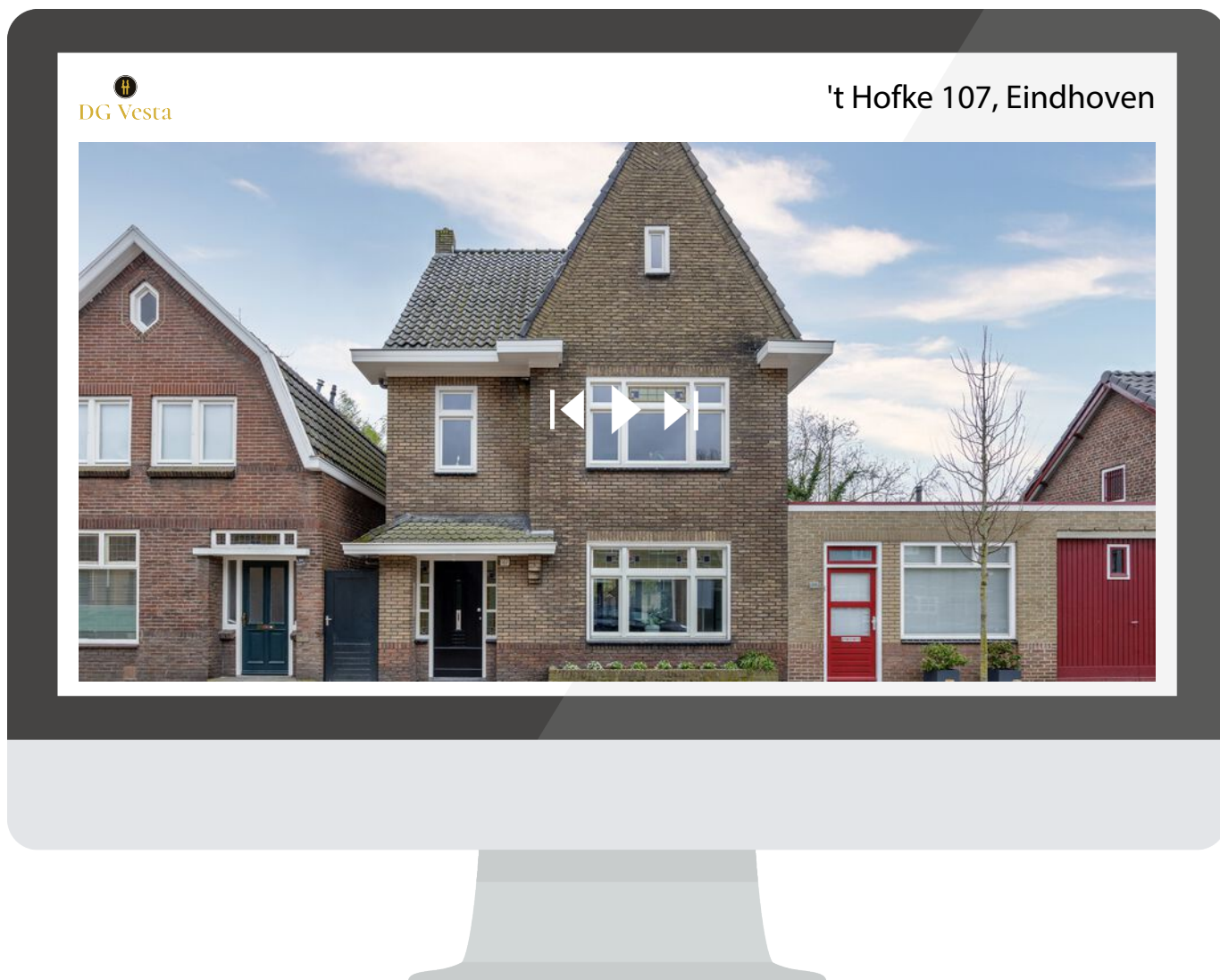
## **Overige zaken, te weten:**

In principe zijn alle roerende zaken over te nemen, zoals deze tijdens de bezichtiging aanwezig waren.

X

# Bekijk deze woning online!

[www.DGvesta.nl](http://www.DGvesta.nl)



Scan deze code en bekijk de woning  
op je mobiel!







# Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

## **DG Vesta**

Doornakkersweg 24, 5642 MP Eindhoven  
+31 85 06 085 33 | [info@dgvesta.nl](mailto:info@dgvesta.nl)  
[www.DGvesta.nl](http://www.DGvesta.nl)



# DG Vesta