

VRAAGPRIJS
€ 335.000 K.K.



VAN DER WERFFSTRAAT 3, EINDHOVEN



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

WORDT DIT JOUW WONING?



Van der Werffstraat 3, Eindhoven

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1958

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Algemene woning keur
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 152 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 93,6 m²

Inhoud 379 m³

Oppervlakte overige in pandige ruimten 10,4 m²

Oppervlakte externe bergruimte 9,1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Op een rustig woonerf in de familievriendelijke buurt Mensfort in Eindhoven (stadsdeel Woensel-Zuid) vindt u deze ruime eengezinswoning. U woont hier op steenworp afstand van het mooie Lieven de Keypark. Ook supermarkten, winkels, basisscholen en bushaltes zijn in de nabijheid. Het levendige stadscentrum ligt op dik tien minuten fietsen. Deze fijne tussenwoning biedt onder meer drie volwaardige slaapkamers, een grote, flexibel inzetbare zolderruimte, een flink uitgebouwde woonkamer en een moderne keuken en badkamer, die allebei in 2019 volledig zijn vernieuwd. Verder is in 2021 de cv-ketel nieuw geplaatst en is de woning goed geïsoleerd, onder andere via dakisolatie. Bij dit mooie woonhuis horen bovendien een keurig aangelegde voor- en achtertuin. Het geheel verkeert in zeer goede staat van onderhoud en is smaakvol afgewerkt.

Begane grond

Nadat u via de fraaie voordeur deze woning bent binnengekomen, belandt u eerst in een ruime entree. Naast ruimschoots genoeg plek om een kleine garderobe te creëren, vindt u hier de trapopgang en de toegangsdeur tot een separate toiletruimte. Deze is op stijlvolle wijze betegeld en verder voorzien van een zwevend toilet.

Via de entree heeft u ook toegang tot de riante woonkamer die dit huis rijk is. Doordat deze woning aan de achterkant flink is uitgebouwd, profiteert u in het woongedeelte van veel extra ruimte. Grote raampartijen aan weerszijden zorgen voor veel lichtinval. Daarnaast zijn de muren en plafonds in neutrale kleuren afgewerkt en treft u over het volledige woongedeelte een mooie laminaatvloer.

Richting de achterkant van het woongedeelte is de keuken gesitueerd. Het gaat hier om een prachtige open keuken die in 2019 compleet is vernieuwd. Een fraai keukeneiland zorgt voor een soepele afbakening tussen keuken en woonkamer. Dit keukeneiland kan bovendien als keuken- of bartafel benut worden. Qua inbouwapparatuur biedt deze uiterst strak ogende keuken onder andere een vaatwasser, een gasfornuis, een oven, een magnetron, een koelkast en een vriezer. Naast de keuken beschikt u over een grote, vaste voorraadkast.

Eerste verdieping

Vanuit de entree loopt een vaste trap tot aan de eerste verdieping, waar u eerst terechtkomt op een overloop. Daarvandaan kunt u vervolgens drie ruime slaapkamers bereiken. Hiervan zit de hoofdslaapkamer aan de achterkant van de woning. Ook in de slaapkamers is steeds gebruikgemaakt van mooie laminaatvloeren.

Op de eerste verdieping treft u verder een luxe badkamer. Net als de keuken is deze in 2019 helemaal vernieuwd. In de ruime inloopdouche, die via een glazen douchedeur en douchewand wordt afgescheiden van de rest van de badkamer, kunt u een heerlijke douche nemen. Daarnaast zijn een zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel voorhanden.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Ook de bovenste woonlaag van dit huis is via een vaste trap bereikbaar. Deze zolderverdieping bestaat in feite uit één grote ruimte. Dankzij de aanwezigheid van tussenmuren en kwalitatief hoogwaardige dakisolatie kunt u op zolder met gemak een extra slaapkamer creëren. Naast de trapopening vindt u de cv-ketel (uit 2021) en aansluitpunten voor het witgoed.

Tuin

Als bewoner van dit huis heeft u de beschikking over een fraai aangelegde en keurig onderhouden voor- en achtertuin. De achtertuin is op het noordwesten gericht. Wel is deze tuin dusdanig diep, dat er nagenoeg altijd wel een zonnig plekje te vinden is. De beide tuinen bieden verder volop variatie aan betegeling en beplanting. Achterin de tuin beschikt u nog over een stenen berging, die ook vanuit het paadje dat achter de woning langs loopt te betreden is.

Kenmerken

- Ruime, zeer goed onderhouden eengezinswoning op rustig woonerf in de familievriendelijke buurt Mensfort in Eindhoven (stadsdeel Woensel-Zuid).
- Goed geïsoleerde woning, onder meer via hoogwaardige dakisolatie.
- Cv-ketel in 2021 nieuw geplaatst.
- Flink uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval.
- Prachtige open keuken met volop moderne inbouwapparatuur
- Stijlvolle badkamer met heerlijk ruime inloopdouche.
- Keuken en badkamer in 2019 volledig vernieuwd.
- Drie volwaardige slaapkamers en een flexibel inzetbare zolderruimte.
- Fraai aangelegde en keurig onderhouden voor- en achtertuin.
- Stenen berging in de achtertuin.

Ligging

De Van der Werffstraat maakt deel uit van Mensfort. Dat is een rustige, familievriendelijke buurt in stadsdeel Woensel-Zuid in Eindhoven. U woont hier op een verkeersluw woonerf, op slechts een paar honderd meter van het mooie Lieven de Keypark. De dichtstbijzijnde supermarkten en winkels bereikt u al na een paar minuutjes lopen. Bovendien bevinden zich diverse basisscholen op loopafstand of (korte) fietsafstand.

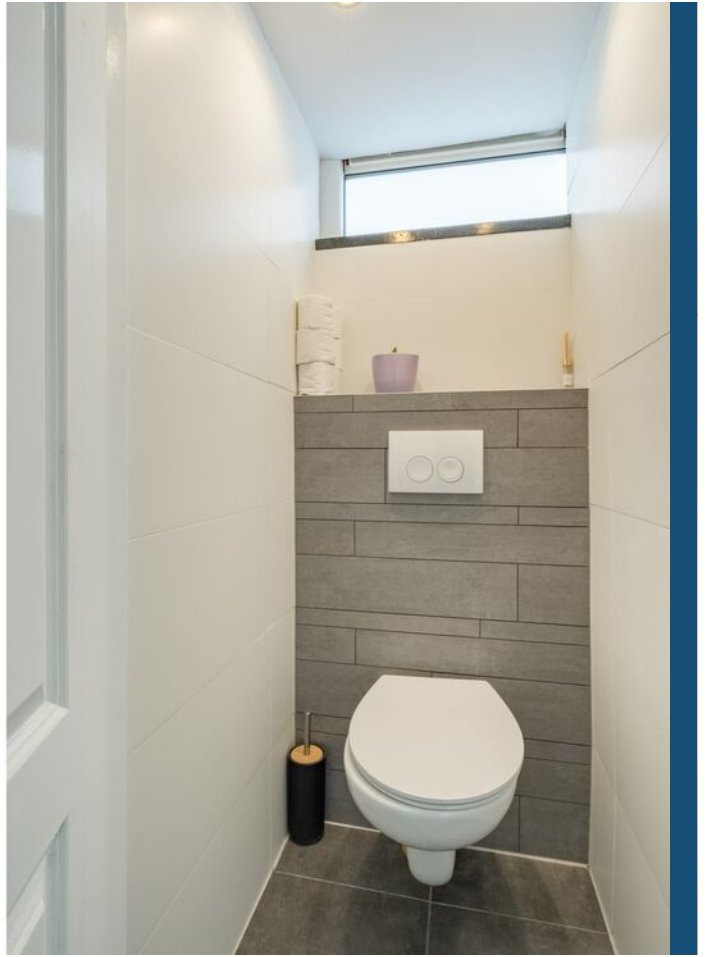
Aan de Van der Werffstraat woont u op maar enkele minuten wandelen van de dichtstbijzijnde bushaltes. Daar profiteert u van goede busverbindingen met andere delen van Eindhoven, waaronder natuurlijk het bruisende stadscentrum en het centrale treinstation. Als u met de auto reist, dan zit u vanuit de Van der Werffstraat in een kleine tien minuten op de belangrijkste uitvalswegen rond de stad, waaronder de snelwegen A2, A50, A67 en A70.





Van der Werffstraat 3, Eindhoven





Van der Werffstraat 3, Eindhoven





Van der Werffstraat 3, Eindhoven





Van der Werffstraat 3, Eindhoven

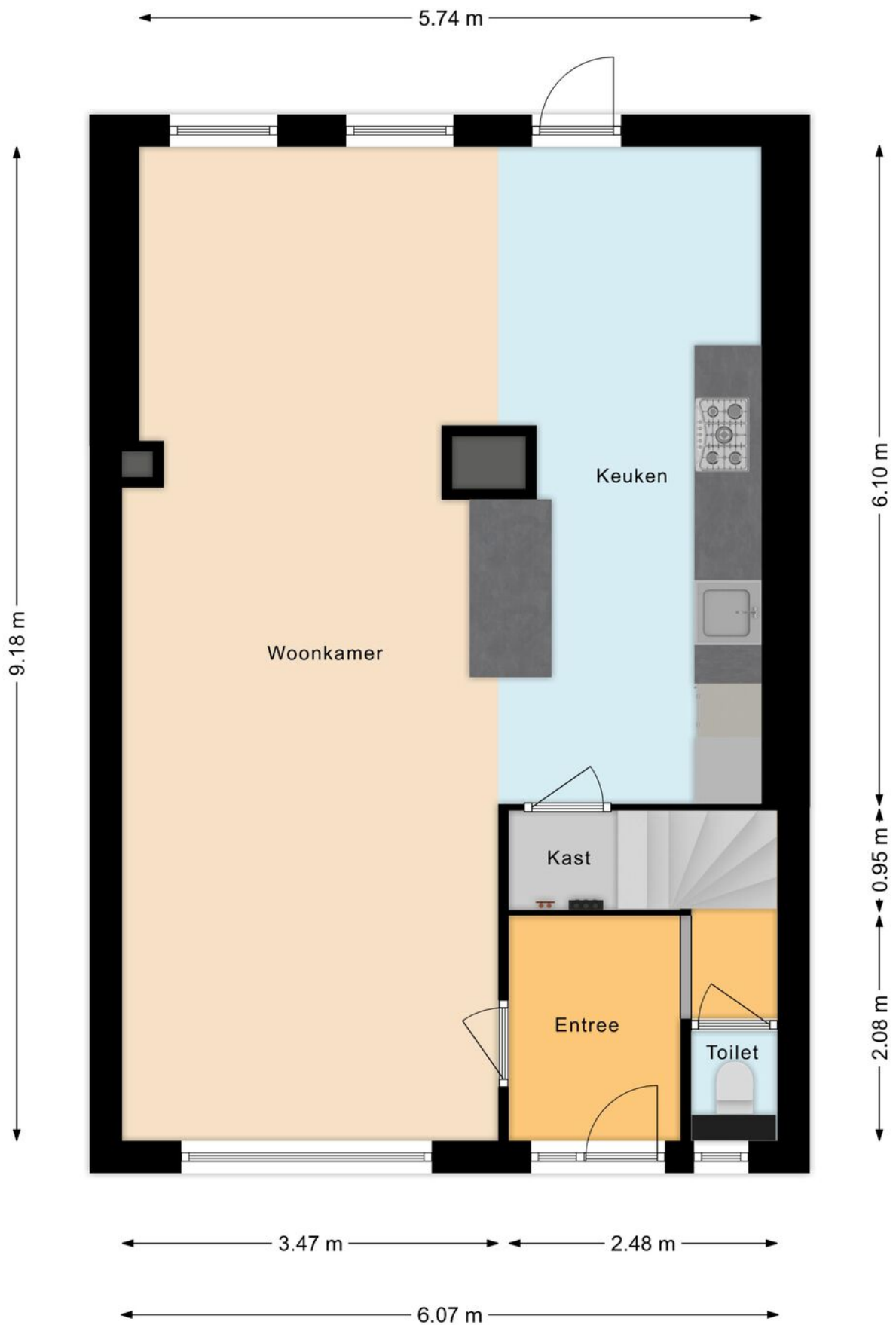




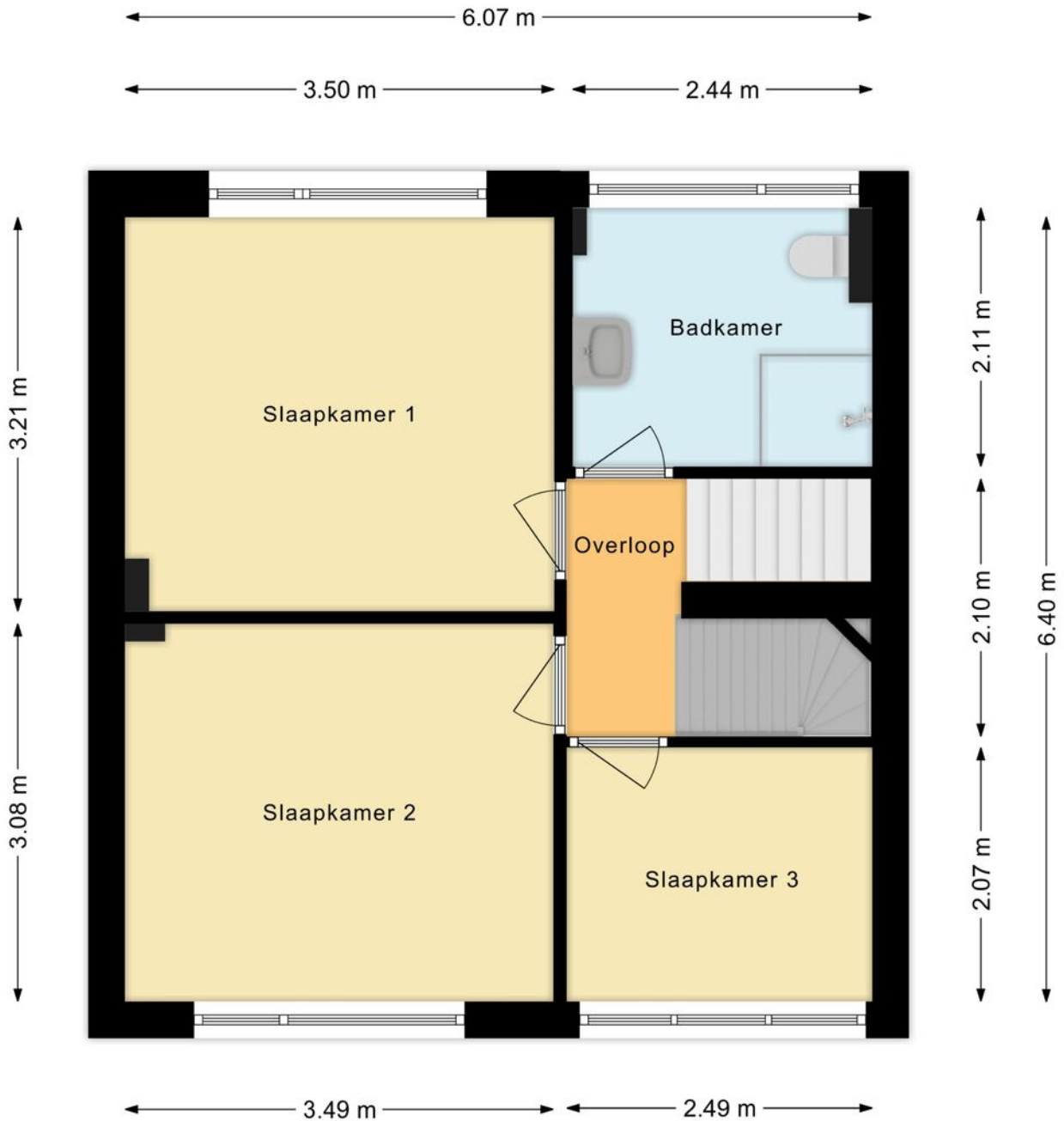
Van der Werffstraat 3, Eindhoven



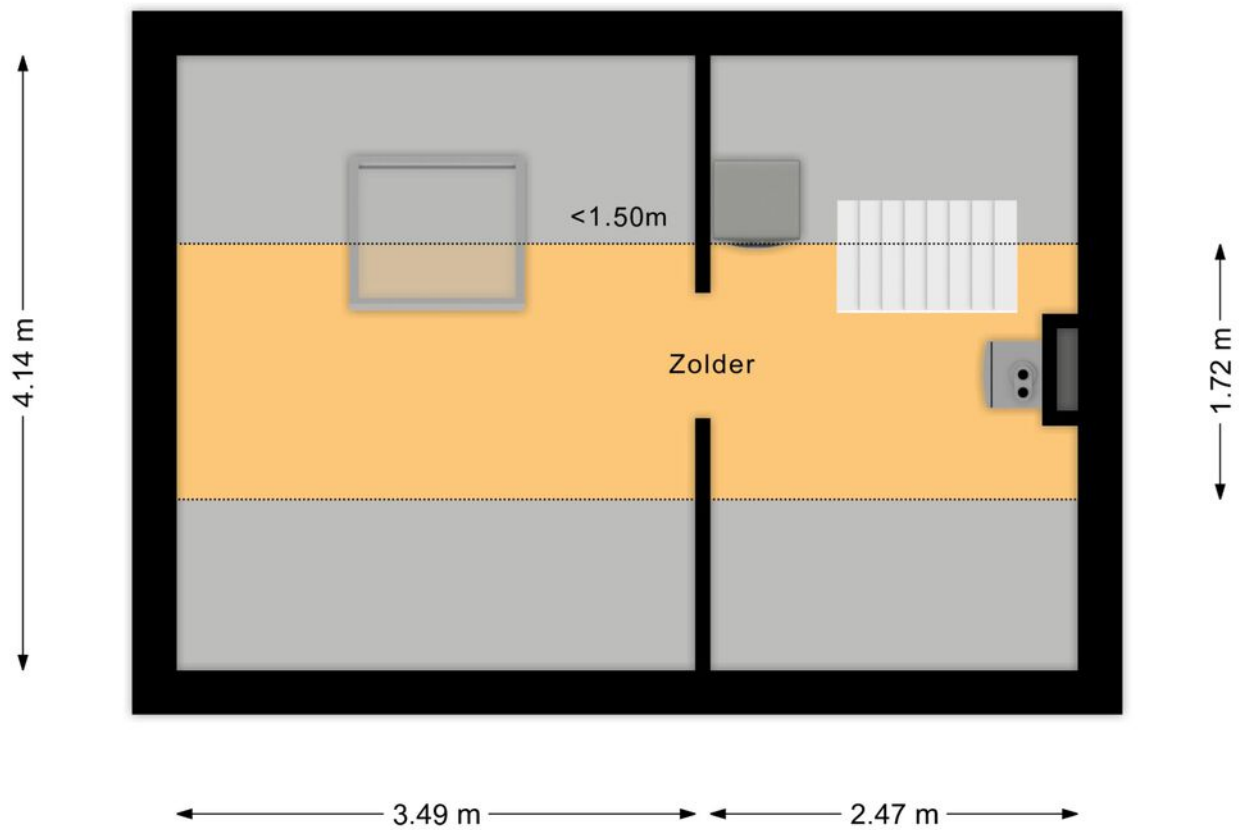
PLATTEGROND



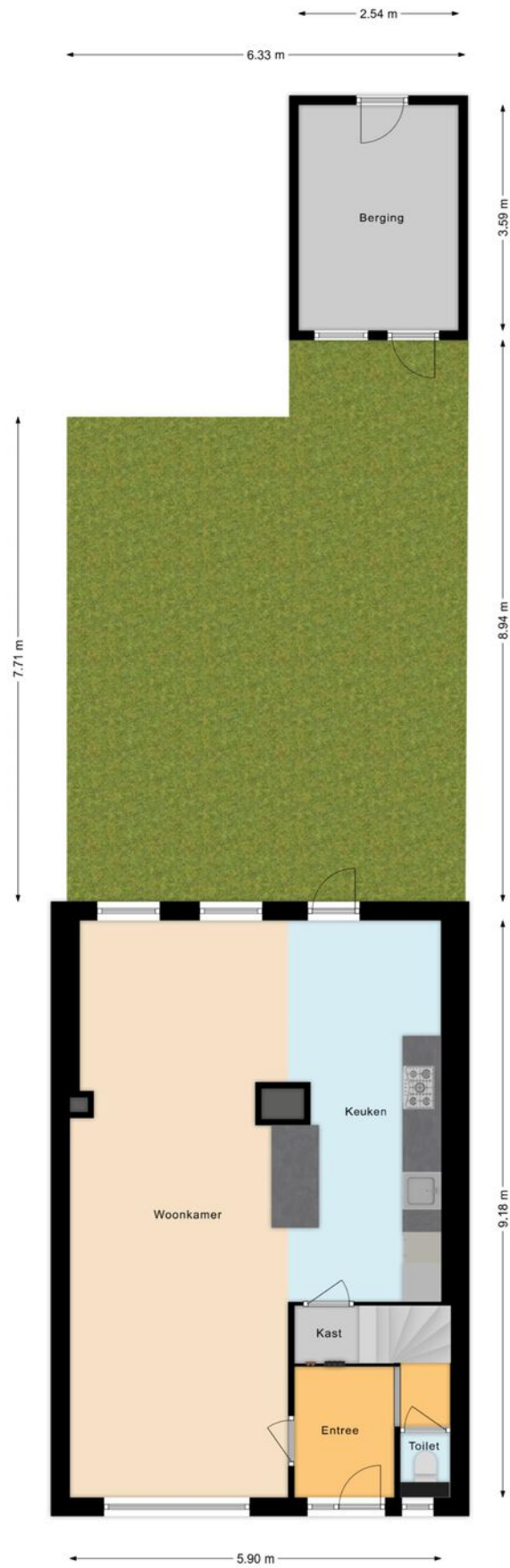
PLATTEGROND



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

