



DG Vesta

**TE KOOP:
Instapklare woning**



LAAN VAN TOLKIEN 116

5661 AC in GELDROP

Startprijs € 399.000 K.K.

KENMERKEN

ADRES

Laan van Tolkien 116
5661 AC
Geldrop

WOONOPPERVLAKTE

103m²

PERCELOPPERVLAKTE

140m²

INHOUD WONING

353m³

BOUWJAAR WONING

2000



KENMERKEN

Overdracht

Startprijs	€ 399.000,- k.k.
Vve jaarlijkse bijdrage	€ 65,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2000
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	140 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	103 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

KENMERKEN

Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Fraai aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Staat	Fraai aangelegd

CV ketel

Warmtebron	HR ketel
Bouwjaar	Gas
Combiketel	2011
Eigendom	Ja
	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	GELDROP E2506
	Eigen grond



Did you know?

Genoehuis, in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, was een van de zes gehuchten van de voormalige gemeente Zesgehuchten. De naam is waarschijnlijk ontstaan uit een verbastering van Gindse noewe (nieuwe) huis. Sinds het eind van de jaren negentig is het ook de naam van een woonwijk in de plaats Geldrop gelegen tussen het oude gehucht en de Spoorlijn Eindhoven - Weert. In de wijk liggen straten die zijn genoemd naar personages en andere termen uit het boek *In de ban van de ring*;

In de ban van de ring, oorspronkelijke titel *The Lord of the Rings*, is een fantasy-werk geschreven door de taalkundige en universitair professor J.R.R. Tolkien. Het werd in fasen geschreven tussen 1937 en 1949, waarvan veel tijdens de Tweede Wereldoorlog. Het werk werd uitgegeven in drie banden, getiteld *The Fellowship of the Ring*, *The Two Towers* en *The Return of the King*, vertaald als *De reisgenoten*, *De twee torens* en *De terugkeer van de koning*.

The Lord of the Rings is sinds de jaren 50 verschillende keren herdrukt en vertaald in meerdere talen, zodat het al spoedig een van de meest populaire en invloedrijke werken van de 20ste eeuw werd wat betreft fantastische literatuur.

J.R.R. Tolkien: John Ronald Reuel Tolkien (3 januari 1892 – 2 september 1973) was een Engelse filoloog, dichter en hoogleraar in de Engelse taal- en letterkunde. Hij werd vooral bekend als de schrijver van *De Hobbit*, *In de ban van de ring* en *De Silmarillion*, waarmee hij de vader van de moderne fantasy-literatuur werd.

Genoehuis, in the Dutch province of North Brabant, was one of the six hamlets of the former municipality of Zesgehuchten. The name probably originated from a corruption of Gindse noewe (new) house. Since the late 1990s it has also been the name of a residential neighborhood in the town of Geldrop located between the old hamlet and the Eindhoven - Weert railroad line. The neighborhood contains streets named after characters and other terms from the book *In de ban van de ring*;

Under the spell of the ring, original title *The Lord of the Rings*, is a fantasy work written by linguist and university professor J.R.R. Tolkien. It was written in stages between 1937 and 1949, much of it during World War II. The work was published in three volumes titled *The Fellowship of the Ring*, *The Two Towers* and *The Return of the King*, translated as *The Journeymen*, *The Two Towers* and *The Return of the King*.

The Lord of the Rings has been reprinted and translated into multiple languages several times since the 1950s, soon becoming one of the most popular and influential works of the 20th century in terms of fantastic literature.

J.R.R. Tolkien: John Ronald Reuel Tolkien (January 3, 1892 - September 2, 1973) was an English philologist, poet and professor of English language and literature. He became best known as the author of *The Hobbit*, *The Lord of the Rings* and *The Silmarillion*, making him the father of modern fantasy literature.





OMSCHRIJVING

Een gewilde en instapklare tussenwoning gelegen in een jonge woonomgeving "Genoehuis" uit 2000. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 103 m², met 3 slaapkamers, een volledige badkamer, een open keuken met alle inbouwapparatuur en een heerlijke tuin welke is gelegen op het noorden. De woning is voorzien van HR+ glas, volledige isolatie en energielabel A.

Ligging: voorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, supermarkt, sportaccommodaties, wellness, zwembad en natuurgebieden liggen in de directe omgeving. Het St. Anna ziekenhuis en het Strabrecht college (voortgezet onderwijs) zijn makkelijk bereikbaar. De centra van Geldrop, Heeze en Eindhoven liggen op enkele autominuten. Een bushalte en het NS-station liggen op loopafstand. Met de auto is het 5 minuten naar de A67 richting Eindhoven of Venlo.

Algemeen: publieke laadpaal aanwezig op 50 m afstand van de woning.

Begane grond::

Entree:

Ruime entree voorzien van tegelvloer en een vaste trap naar de eerste verdieping. Een half betegelde aparte toiletruimte, voorzien van een stand toilet met fonteintje. De praktische trappenkast zorgt voor voldoende opbergruimte. Tevens is er een separate ruimte met opstelling voor de Hr-ketel van bouwjaar 2011 (jaarlijks onderhouden) en mechanische ventilatie. De mechanische ventilatie is in mei 2019 vervangen door een energiezuinige variant. In mei 2023 is het gehele systeem compleet gereinigd i.c.m. het opnieuw inregelen van alle ventielen. Meterkast voorzien van 7 groepen en 1 aardlekschakelaar en glasvezel aansluiting. Vanuit de hal hebt u zowel toegang tot de woonkamer alsmede de keuken.

Keuken:

Moderne luxe open keuken (2019) en biedt voldoende ruimte voor al uw culinaire creaties. Voorzien van alle inbouwapparatuur met o.a. 4 pits inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser. Allen van het merk AEG en nog lopende garantie. Dankzij de ligging aan de voorkant geniet u van een groen en vrij uitzicht terwijl u aan het koken bent. Vanuit de keuken loopt u zo door naar de gezellige woonkamer.

Woonkamer:

De woonkamer is voorzien van een tegelvloer en door de ruime raampartij geniet u van veel natuurlijk lichtinval. Vanuit de woonkamer hebt u toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Slaapkamer 1: De royale masterbedroom, voorzien van laminaatvloer, aan de voorzijde gelegen en strekt zich uit over de volle breedte en geniet van veel lichtinval.

Slaapkamer 2: Ruime slaapkamer voorzien van laminaatvloer en bevindt zich aan de achterkant van de woning.

Slaapkamer 3: Nog een ruime kamer voorzien van laminaatvloer welke nu gebruikt wordt als kleed/kastenkamer.

Volledig betegelde badkamer met vaste wastafel in meubel, staande toilet, designradiator, ligbad en een aparte doucheruimte voorzien van een regendouche!

De berg/wasruimte is slim ontworpen met een tegelvloer en uitgerust met aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger, waardoor je huishoudelijke taken moeiteloos kunt afhandelen.

Tuin:

Ruime volledig betegelde en fraai aangelegde achtertuin welke op het noorden is gelegen, voorzien van terrasoverkapping (2015), berging en achterom. Beide schuttingen zijn in 2018/2019 vervangen.

Bijzonderheden:

- Startprijs € 399.000 k.k.
- Woonoppervlakte 103 m²
- Perceel 140 m²
- Bouwjaar 2000
- 3 slaapkamers
- Keuken vernieuwd in 2019
- Voorzien van HR+ glas en volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Eigenaren dienen lid te zijn van de Vve Laan van Tolkien. De vereniging draagt zorg voor o.a. het onderhoud van de gevels. Er is een jaarlijkse bijdrage verschuldigd van € 65,00. De gevels zijn recent nog geschilderd
- Aanvaarding in overleg





DESCRIPTION

A wanted and ready to move into in between house located in a young residential area "Genoehuis" from 2000. The house has a living area of 103 m², with 3 bedrooms, a full bathroom, an open kitchen with all appliances and a lovely garden which is located on the south. The house has HR+ glass, full insulation and energylabel A.

Location: facilities such as elementary school, playgroup, childcare, supermarket, sports facilities, spa, swimming pool and nature reserves are in the immediate vicinity. The St. Anna hospital and Strabrecht college (secondary education) are easily accessible. The centers of Geldrop, Heeze and Eindhoven are a few minutes by car. A bus stop and the NS station are within walking distance. By car, it is 5 minutes to the A67 towards Eindhoven or Venlo.

General: public charging station available 50 m away from the house.

Ground Floor:

Entrance:

Spacious entrance with tiled floor and a fixed staircase to the first floor. A half tiled separate restroom, equipped with a standing toilet with sink. The practical staircase provides ample storage space. There is also a separate room with arrangement for the Hr boiler of year 2011 (maintained annually) and mechanical ventilation. The mechanical ventilation was replaced in May 2019 with an energy-efficient variant. In May 2023, the entire system completely cleaned i.c.m. the readjustment of all valves. Meter with 7 groups and 1 RCD and fiberglass connection. From the hall, you have access to both the living room and the kitchen.

Kitchen:

Modern luxury open kitchen (2019) and offers plenty of space for all your culinary creations. Equipped with all built-in appliances including 4 burner induction hob, combi-oven, fridge, extractor, and dishwasher. All from the brand AEG and still under warranty. Thanks to its front location, you can enjoy a green and unobstructed view while cooking. From the kitchen, you can walk straight into the cozy living room.

Living room:

The living room has a tiled floor and through the large window you will enjoy a lot of natural light. From the living room, you have access to the backyard.

First Floor:

The landing connects to 3 spacious bedrooms, bathroom and convenient laundry/storage room.

Bedroom 1: The spacious master bedroom, equipped with laminate flooring, located at the front and extends the full width and enjoys lots of light.

Bedroom 2: Spacious bedroom equipped with laminate flooring and located at the rear of the home.

Bedroom 3: Another spacious room with laminate flooring which is now used as a dressing / closet room.

Fully tiled bathroom with fixed sink in furniture, standing toilet, design radiator, bathtub and a separate shower room equipped with a rain shower!

The storage/laundry room is cleverly designed with a tiled floor and equipped with connections for both a washer and dryer, allowing you to handle household chores effortlessly.

Garden:

Spacious fully tiled and beautifully landscaped backyard which is north facing, with patio cover (2015), shed and back entrance. Both fences have been replaced in 2018/2019.

Particularities:

- Starting price € 399,000 k.k.
- Living area 103 m²
- Plot 140 m²
- Built in 2000
- 3 bedrooms
- Kitchen renovated in 2019
- Equipped with HR+ glass and fully insulated
- Energy label A
- Owners must be members of the Association of Owners Laan van Tolkien. The association takes care of the maintenance of the facades, among other things. There is an annual contribution of € 65.00. The facades have recently been painted.
- Acceptance in consultation



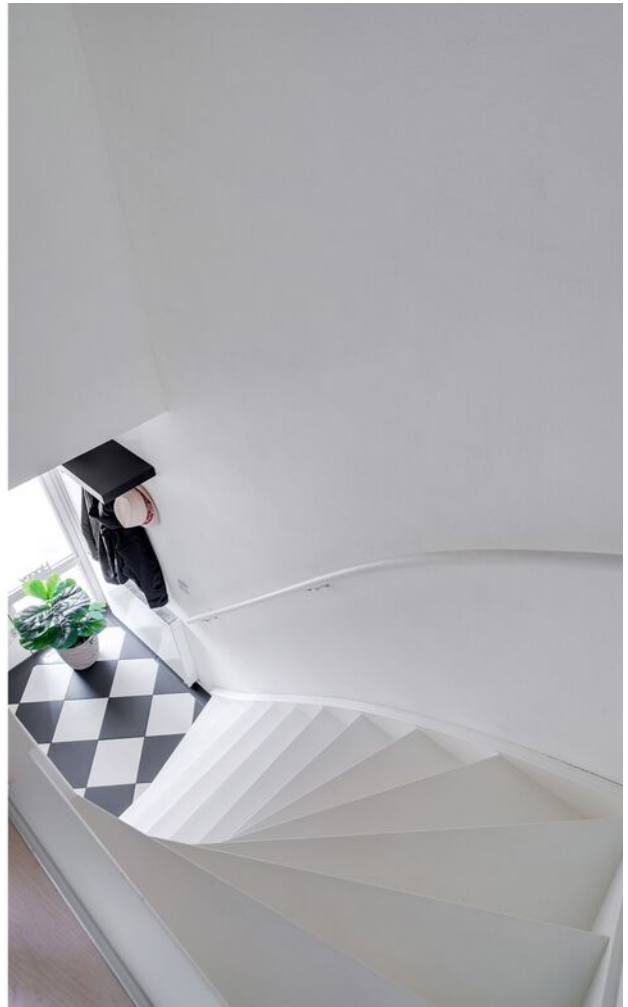




























**OMGEVING
LAAN VAN TOLKIEN 116**





PLATTEGROND



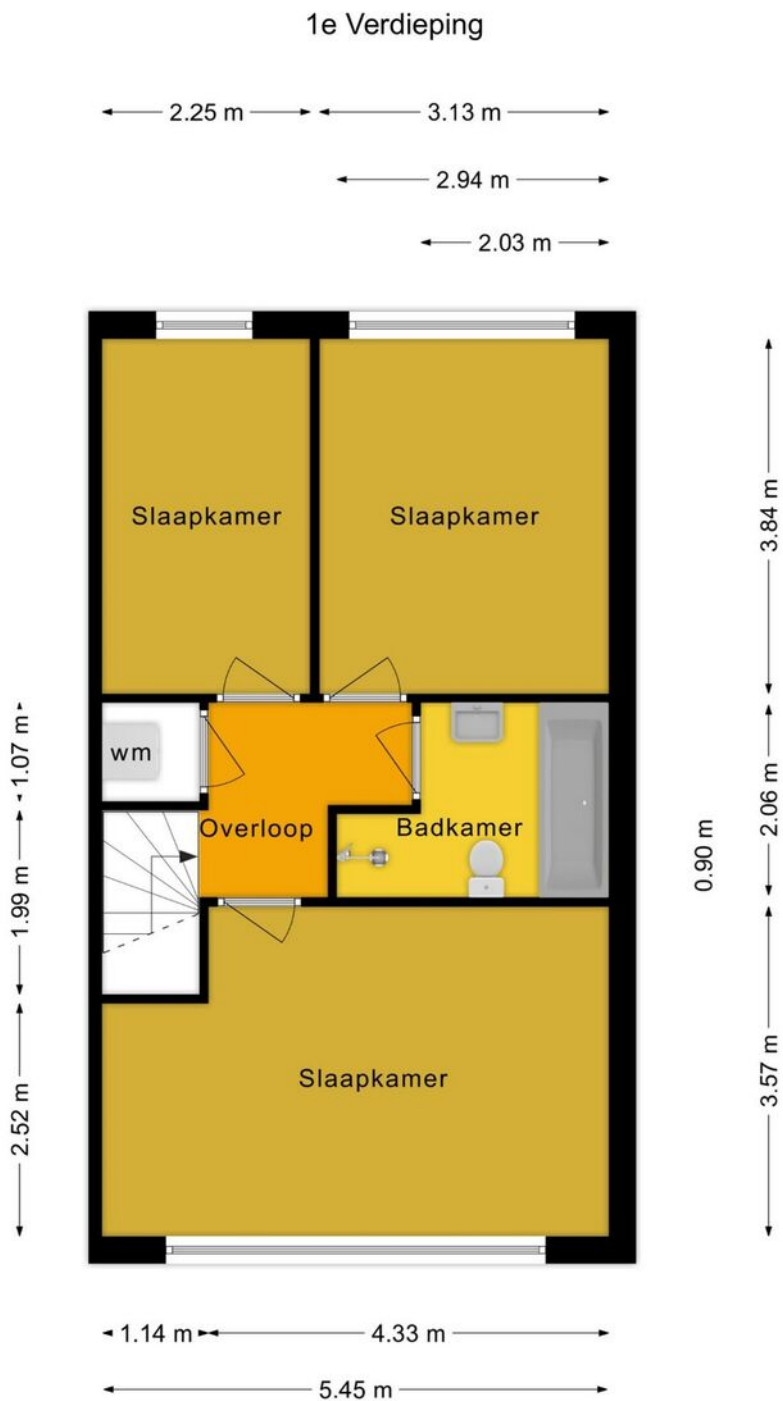
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



DG Vesta

Home is where the Heart is

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

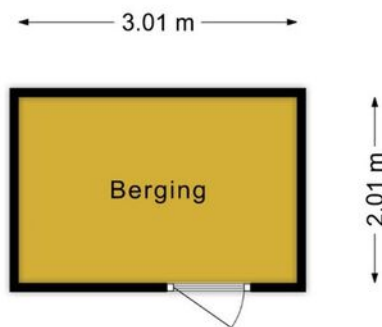


DG Vesta

Home is where the Heart is

PLATTEGROND

Berging



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfemen.



DG Vesta


Home is where the Heart is

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laan van Tolkien



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldrop</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2506</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 2023
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
- gordijnrails	X		
- Gordijnen			X
- rolgordijnen			
- Vitrages			
- Jaloezieën / lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloerbedekking / linoleum			
- parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
- CV met toebehoren	X		
- Close-in boiler			
- Geiser			
- Thermostaat	X		
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
- Airconditioning			
- Quooker			
Open haard, houtkachel			
- (Voorzet) open haard			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Allesbrander			
- Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Keukenmeubel	X		
- (Combi)magnetron	X		
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X		
- Oven	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap / schouw	X		
- Koelkast / vrieskast	X		
- Wasmachine		X	
- Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
- Inbouwverlichting / dimmers	X		
- Opbouwverlichting			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast(en)			X
- Boeken/legplanken	X		
- Werkbank in schuur / garage			
- Vast bureau			
- Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
- Badkameraccessoires	X		
- Wastafel(s)	X		
- Toiletaccessoires	X		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
- Waterslot wasautomaat		X	
- Sauna			
Telefoontoestel /-installatie			
- Telefoontoestellen			
- Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
- Radiatorafwerking	X		
- Voorzetramen			
- Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			
Kledingkast hoofdslaapkamer			X
Linnenkast kleine kamer 2x			X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Roomdivider/scheidingswand keuken

X

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

DG Vesta

Laan van Tolkien 116, Geldrop



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!



www.laanvantolkien116.nl

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!**



DG VESTA B.V.
DOORNAKKERSWEG 24
5642 MP EINDHOVEN

+31 85 06 085 33
WWW.DGVESTA.NL
INFO@DGVESTA.NL

