



Vlokhovenseweg 44 B

5625 WR EINDHOVEN

Vraagprijs: € 639.000 K.K.

DG Vesta b.v.
+31 85 06 085 33
info@dgvesta.nl
www.DGvesta.nl



DG Vesta

Kenmerken



Woonoppervlakte

174m²

Perceeloppervlakte

240m²

Aantal kamers

7 kamers

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers en 1 werk/
studeerkamer

Bouwjaar

1955

Energie label

D



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 649.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1955
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	240 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	174 m ²
Inhoud	640 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11,7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant ecoTEC plus VHR NL 30-34 CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja

Kadastrale gegevens

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

Foto's





Omschrijving

Modern en karakteristiek wonen in een prachtige vrijstaande woning in de gezellige wijk Vlokhoven! Deze riant opgezette woning aan de Vlokhovenseweg 44-B in Eindhoven is een droom die werkelijkheid wordt voor gezinnen die op zoek zijn naar luxe, comfort en ruimte. Met 4 royale slaapkamers, een eigentijds interieur en een door een architect aangelegde voortuin, biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor het ultieme woongenot. Daarnaast is deze woning fors uitgebouwd. Deze extra ruimtes kunt u voor verschillende doeleinde gebruiken zoals een kantoorruimte, werk- of hobbyruimte, berging of zelfs een extra slaapkamer. Kortom, deze veelzijdige ruimtes bieden talloze mogelijkheden om aanpassingen te maken die bij jouw levensstijl passen. Met voldoende parkeergelegenheid op eigen oprit als openbaar is er altijd een plekje voor jou en je gasten.

Kortom, dit is een huis waar je echt je ogen niet vanaf kunt houden! Instapklaar en biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Dus, waar wacht je nog op? Dit huis is perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar een droomhuis.

Ligging:

Met verschillende faciliteiten in de directe omgeving, is dit de ideale plek om een gezin groot te brengen. Van scholen en kinderdagverblijven tot supermarkten en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn ook winkels, restaurant en openbaar vervoer binnen handbereik en ook het centrum van Eindhoven is gemakkelijk te bereiken. Met uitvalswegen als de A2 en A50 in de buurt, ben je ook snel op weg naar andere steden in Nederland.

Begane grond:

Entree:

Stap binnen in de imposante hal van deze woning met een elegant trapportaal welke is bekleed met pvc en verder is voorzien van een volledig betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje, meterkast en een kelderkast onder de trap en laat je betoveren door de prachtige dubbele openslaande deuren die je brengen naar de sfeervolle woonkamer. Hier tref je een oase van rust aan, waar je heerlijk kunt ontspannen.

Woonkamer:

De lichte en royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Voorzien van een houten vloer welke geheel over de begane grond is doorgelegd. De voorzijde van de woonkamer is voorzien van een erker met prachtig glas in lood wat direct een karakteristieke uitstraling geeft en die zorgt voor een mooi kleurencontrast wanneer de zon naar binnen schijnt. Dankzij de grote ramen en de lichtstraat in de aanbouw aan de achterzijde, geniet je van veel lichtinval. De gehele begane grond is voorzien van prachtig houten vloer. Toegang naar de fraai aangelegde achtertuin via de dubbel openslaande deuren, zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Zo geniet je op elk moment van de dag van een geweldige woonbeleving.

Keuken:

De keuken bevindt zich in een handige U-opstelling en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Van de vaatwasser tot de koel- en vriescombinatie en de oven/grill, je hebt alles wat je nodig hebt om de heerlijkste maaltijden te bereiden. Ook vind je hier een 5 pits gaskookstel met wokbrander, een dubbele wasbak, een granieten blad en voldoende kasten voor al je keukengerei. Met een apothekerskast en veel opbergruimte is aan praktisch gemak geen gebrek in deze keuken.

Kantoor/werk/hobbyruimte/slaapkamer/berging:

Via de woonkamer heb je toegang tot de naastgelegen drie aparte ruimtes welke nu in gebruik zijn als twee aparte bergingen en als kantoor, deze ruimtes zijn in te delen zoals u zelf wenst. Al deze aparte ruimten zijn voorzien van verwarming en elektra. Vanuit één van deze ruimte heb u toegang tot de oprit middels 2 houten openslaande deuren.

Vervolg

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je maar liefst drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin met kinderen. Een van de slaapkamers biedt directe toegang tot de zolder, waardoor je de mogelijkheid hebt om deze ruimte in te richten als extra werkruimte of hobbykamer. De kamers hebben draai-kiepramen en om het geheel compleet te maken, zijn alle ramen van de slaapkamers aan de achterzijde voorzien van horren. Op de eerste verdieping ligt vloerbedekking, wat een warme en knusse sfeer toevoegt aan deze kamers.

Slaapkamer 1: Master bedroom 14,8 m², gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een deur naar het balkon.

Slaapkamer 2: ca. 10,5 m², tevens aan de voorzijde gelegen en een trapopgang naar de ruime zolder.

Slaapkamer 3: ca. 11 m², gelegen aan de achterzijde.

Dankzij de airconditioning op de master bedroom blijft het hier bovendien altijd aangenaam van temperatuur, ongeacht het seizoen.

Badkamer:

Het moderne en luxe is hier ook goed vertegenwoordigd in de badkamer, die voorzien is van een XL-ligbad, vloerverwarming, inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

De zolder is een waar pareltje in deze woning. Volledig voorzien van laminaat biedt deze ruimte tal van mogelijkheden. Met een voorzolder waar de cv-ketel is opgesteld en aansluiting voor de wasmachine en/of droger, heb je hier ook de optie om een extra werkplek, speelkamer, slaapkamer of hobbyruimte te creëren. De dakkapel zorgt voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de omgeving. Daarnaast zijn er draai kiepramen en airconditioning aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam leefklimaat gedurende het hele jaar. Achter de knieschotten is er bovendien nog extra opbergruimte beschikbaar.

Tuin:

En laten we vooral niet vergeten te praten over de heerlijke tuin met overkapping, gelegen op het westen. Hier kun je genieten van volledige privacy terwijl je ontspant op het terras of speelt op het kunstgras. De fraaie borders zorgen voor een groene en onderhoudsvriendelijke omgeving. Via de achterom kom je op het terrein van de naastgelegen wijnhandel, welke 's avonds afgesloten wordt, zodat alleen sleutelhouders toegang hebben. Extra veiligheid en gemoedsrust zijn dus gegarandeerd.

Bijzonderheden:

- Startprijs € 639.000, – k.k.;
- Bouwjaar 1955;
- Woonopp. 174 m²;
- Perceelopp. 240 m²;
- Zonnepanelen 15 stuks;
- Airconditioning;
- Multifunctionele ruimtes;
- Voorzien van HR-glas;
- Glas en lood;
- Licht en ruimte in overvloed;
- Vloerverwarming badkamer;
- Kortom Instapklaar!
- Aanvaarding in overleg

Description

Modern and characteristic living in a beautiful detached house in the cozy district Vlokhoven! This spaciouly designed home on Vlokhovenseweg 44-B in Eindhoven is a dream come true for families looking for luxury, comfort, and space. With 4 generous bedrooms, a contemporary interior and an architect-designed front yard, this home offers everything you need for the ultimate living enjoyment. In addition, this home has been substantially expanded. You can use these extra spaces for various purposes such as an office space, work or hobby room, storage room or even an extra bedroom. In short, these versatile spaces offer countless opportunities to make adjustments to suit your lifestyle. With plenty of parking in your own driveway as public there is always a spot for you and your guests.

In short, this is a home you really can't take your eyes off! Move-in ready and offers everything you require for comfortable living. So, what are you waiting for? This home is perfect for families looking for a dream home.

Location:

With several facilities in the immediate vicinity, this is the ideal place to raise a family. From schools and nurseries to supermarkets and sports facilities. In addition, stores, restaurant and public transport are also within easy reach and the center of Eindhoven is also easily accessible. With highways like the A2 and A50 nearby, you are also quickly on your way to other cities in the Netherlands.

Layout:

Entrance:

Step into the impressive hall of this house with an elegant staircase which is lined with PVC. Further features a fully tiled toilet with hanging toilet and sink, meter cupboard and a cellar cupboard under the stairs and let yourself be enchanted by the beautiful double doors that bring you into the cozy living room. Here you will find an oasis of calm where you can relax.

Living room:

The bright and spacious living room is the heart of the home and offers ample space for a comfortable seating area and a cozy dining area. Equipped with a wooden floor which is laid throughout the first floor. The front of the living room has a bay window with beautiful stained-glass, which immediately gives a characteristic appearance and provides a nice color contrast when the sun shines inside. Thanks to the large windows and the skylight in the extension at the rear, you enjoy a lot of light. The entire first floor has beautiful wooden flooring. Access to the beautifully landscaped backyard through the double doors, provide a seamless transition between inside and outside. Thus, you enjoy a great living experience at any time of the day.

Kitchen:

The kitchen is in a convenient U arrangement and is equipped with high-quality built-in appliances. From the dishwasher to the fridge-freezer and the oven/grill, you have everything you need to prepare the most delicious meals. You'll also find a 5 burner gas stove with wok burner, a double sink, a granite top and plenty of cabinets for all your kitchen utensils. With an apothecary cabinet and plenty of storage space, there is no shortage of practicality in this kitchen.

Office/work/hobby room/bedroom/storage:

Through the living room you have access to the adjacent three separate rooms which are now in use as two separate storage rooms and as an office, these rooms can be divided as you wish. All these separate rooms have heating and electricity. From one of these rooms you have access to the driveway through 2 wooden doors.

Follow up

First Floor:

On the second floor you will find no less than three spacious bedrooms, ideal for a family with children. One of the bedrooms offers direct access to the attic, giving you the opportunity to use this space as an extra work space or hobby room. The rooms have tilt-and-turn windows and to make it complete, all windows of the bedrooms at the rear are equipped with mosquito nets. The second floor is carpeted, which adds a warm and cozy atmosphere to these rooms.

Bedroom 1: Master bedroom, 14.8 m², located on the front of the house and has a door to the balcony.

Bedroom 2: approx. 10.5 m², also located on the front and a staircase to the spacious attic.

Bedroom 3: approx. 11 m², located at the rear.

Thanks to the air conditioning on the master bedroom, it also remains here always pleasant temperature, regardless of the season.

Bathroom:

The modern and luxurious is also well represented here in the bathroom, which is equipped with an XL-ligbad, underfloor heating, walk-in shower, toilet and double sink cabinet.

Second Floor:

The attic is a true gem in this home. Fully equipped with laminate, this space offers numerous possibilities. With a loft where the central heating boiler is installed and connection for washing machine and / or dryer, you also have the option here to create an extra workstation, playroom, bedroom, or hobby room. The dormer provides plenty of light and a beautiful view of the surroundings. In addition, there are turn-tilt windows and air conditioning, which ensures a pleasant living environment throughout the year. Behind the knee partitions, there is also additional storage space available.

Garden:

And above all, let's not forget to talk about the lovely garden with canopy, located on the west. Here you can enjoy complete privacy while relaxing on the terrace or playing on the artificial grass. The beautiful borders provide a green and maintenance-friendly environment. The back entrance leads to the grounds of the adjacent wine shop, which is locked at night so that only keyholders have access. Extra security and peace of mind are thus guaranteed.

Particularities:

- Starting price € 639,000, - k.k.;
- Built in 1955;
- Living area 174 m²;
- Plot 240 m²;
- Solar panels 15 pcs;
- Air conditioning;
- Multifunctional spaces;
- Equipped with HR glass;
- Glass and lead;
- Light and space galore;
- Floor heating bathroom;
- Move in ready!
- Acceptance in consultation









MY KITCHEN
is my
happy
Place





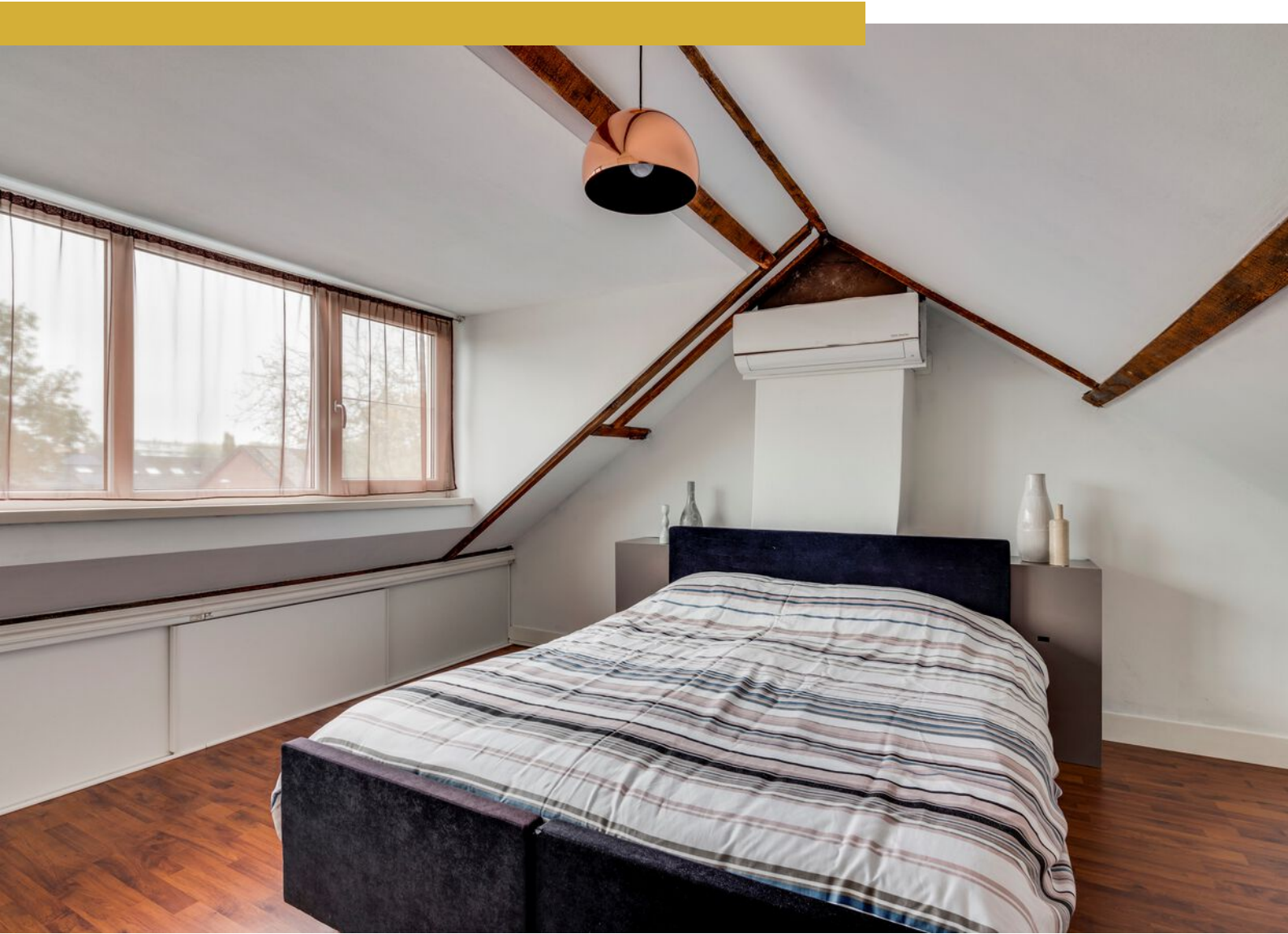




























Plattegrond



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

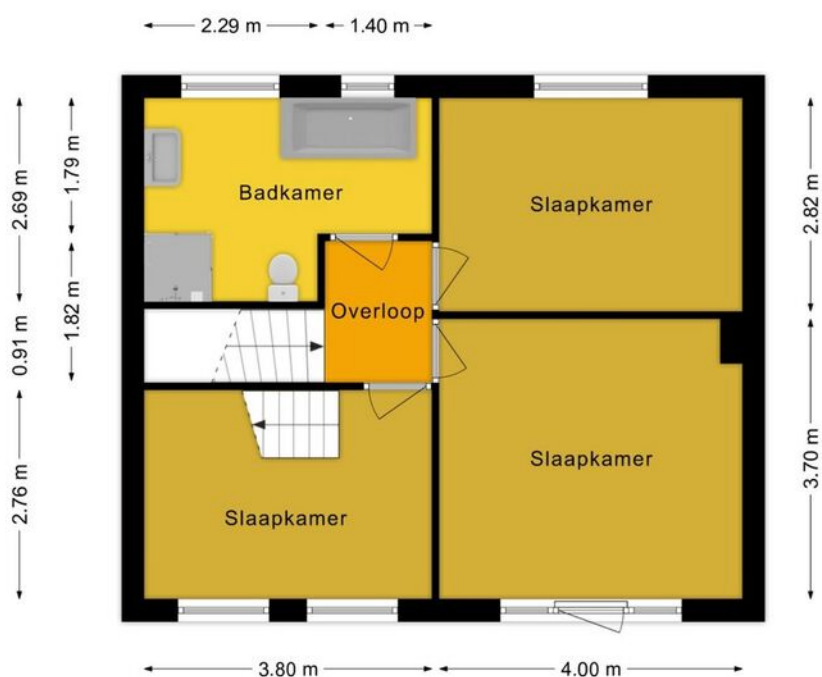


DG Vesta

Home is where the Heart is

Plattegrond

1e Verdieping



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

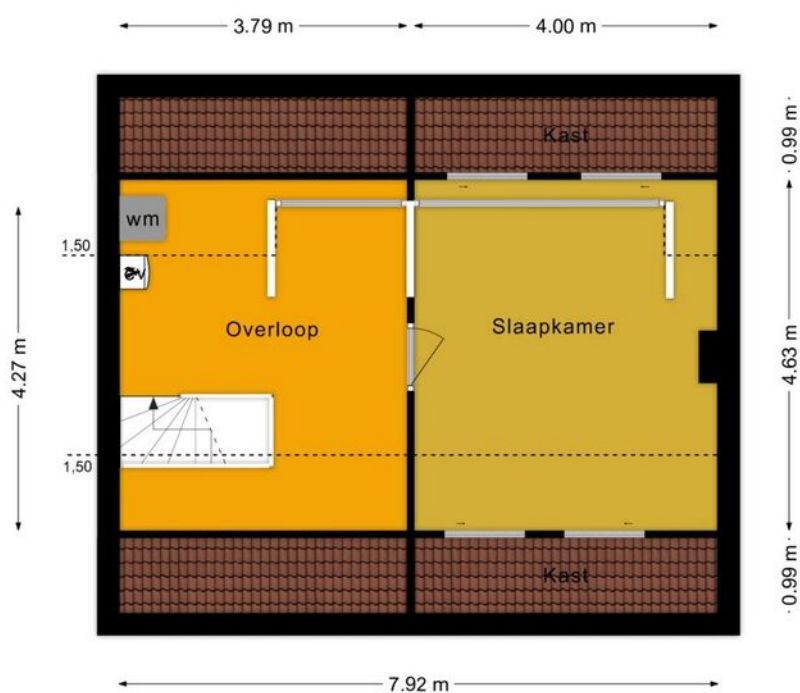


DG Vesta

Home is where the Heart is

Plattegrond

2e Verdieping



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



DG Vesta


Home is where the Heart is

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hakan

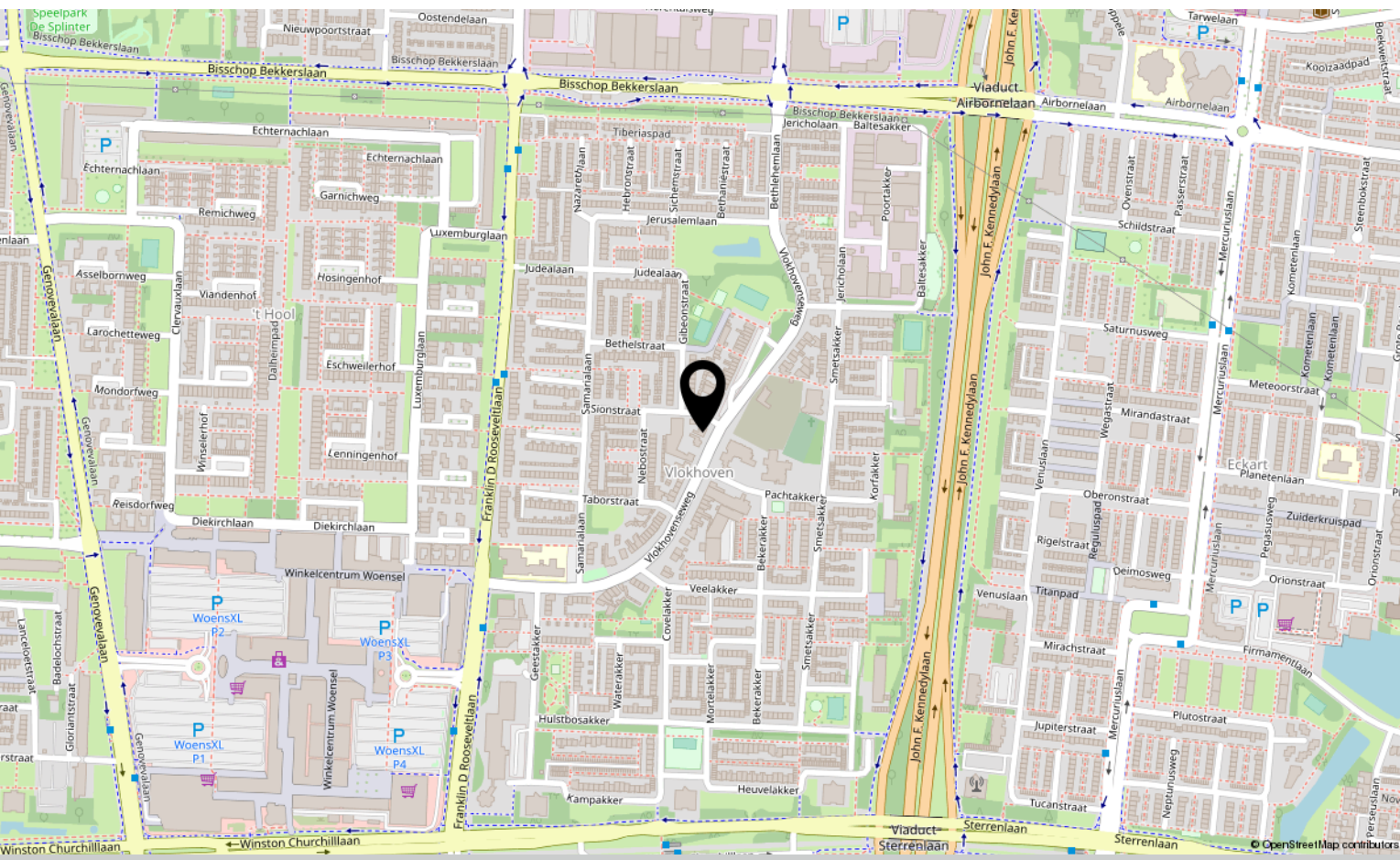
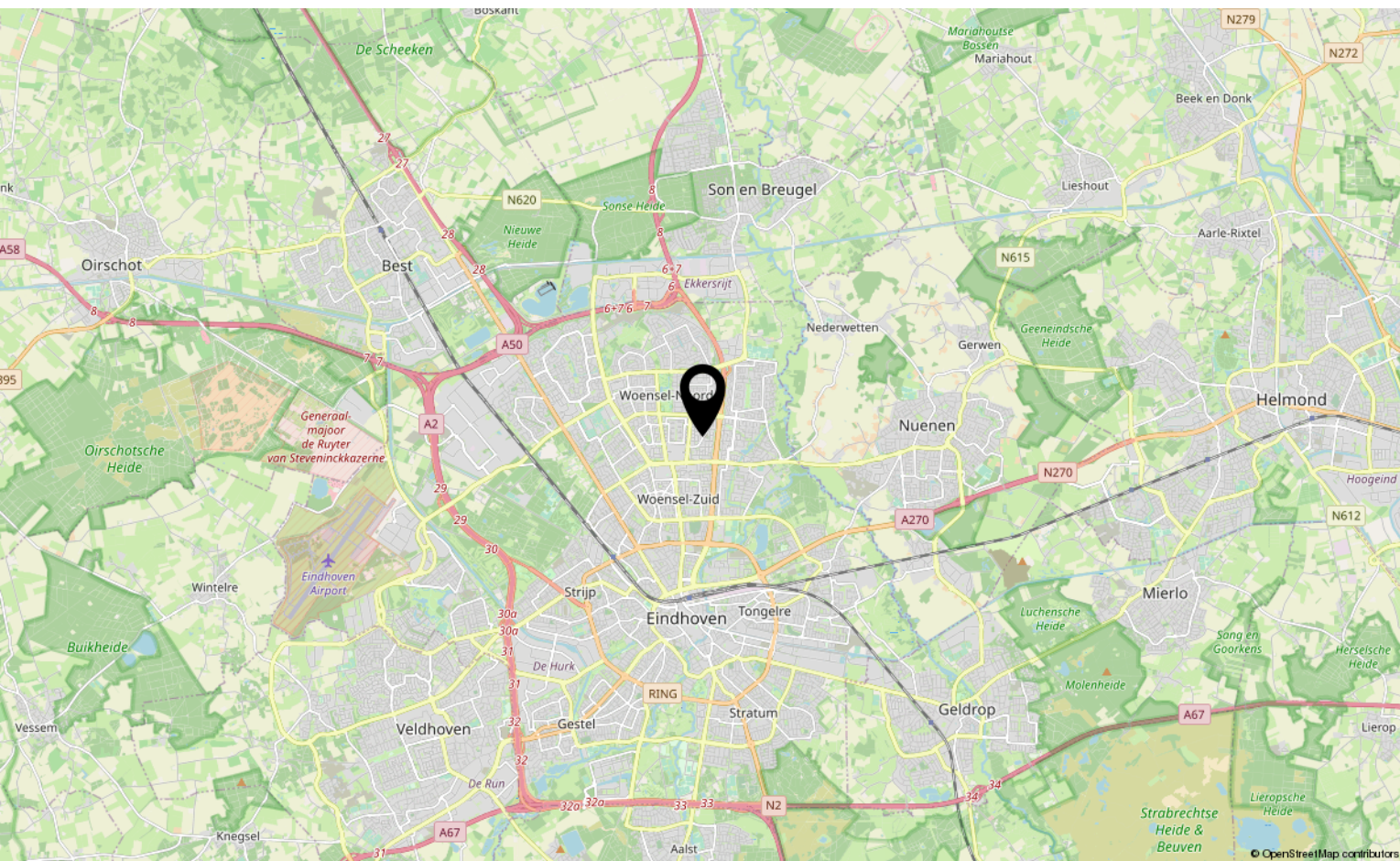


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Woensel
—	Huisnummer	Sectie		M
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2209	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.

Locatie op kaart



Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard, houtkachel			
- (Voorzet) open haard			
- 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			X
- Vast bureau			X
- Spiegelwanden			X
Sanitaire voorzieningen			
- Badkameraccessoires			
- Wastafel(s)			
- Toiletaccessoires			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
- Waterslot wasautomaat			
- Sauna			
Telefoontoestel /-installatie			
- Telefoontoestellen			
- Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
- Radiatorafwerking	X		
- Voorzetramen			
- Isolatievoorzieningen	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

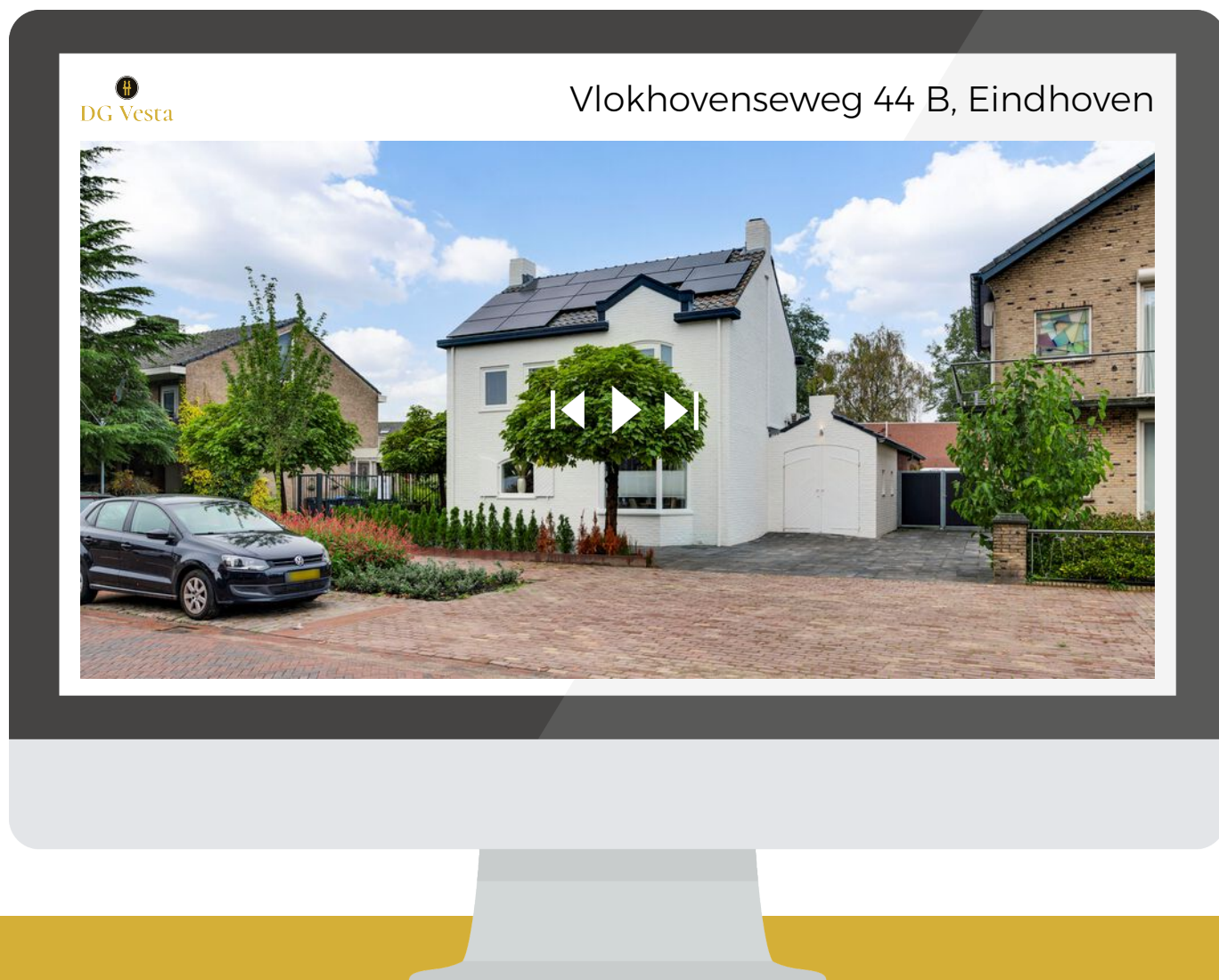
Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

X

Bekijk deze woning online!

www.vlokhovenseweg44b.nl



Scan deze code
en bekijk de
woning op je
mobiel!





Interesse?

Neem contact met ons op!

DG Vesta b.v.

Doornakkersweg 24 5642 MP, Eindhoven

+31 85 06 085 33

info@dgvesta.nl

www.DGvesta.nl



DG Vesta