

# Eigentijds wonen



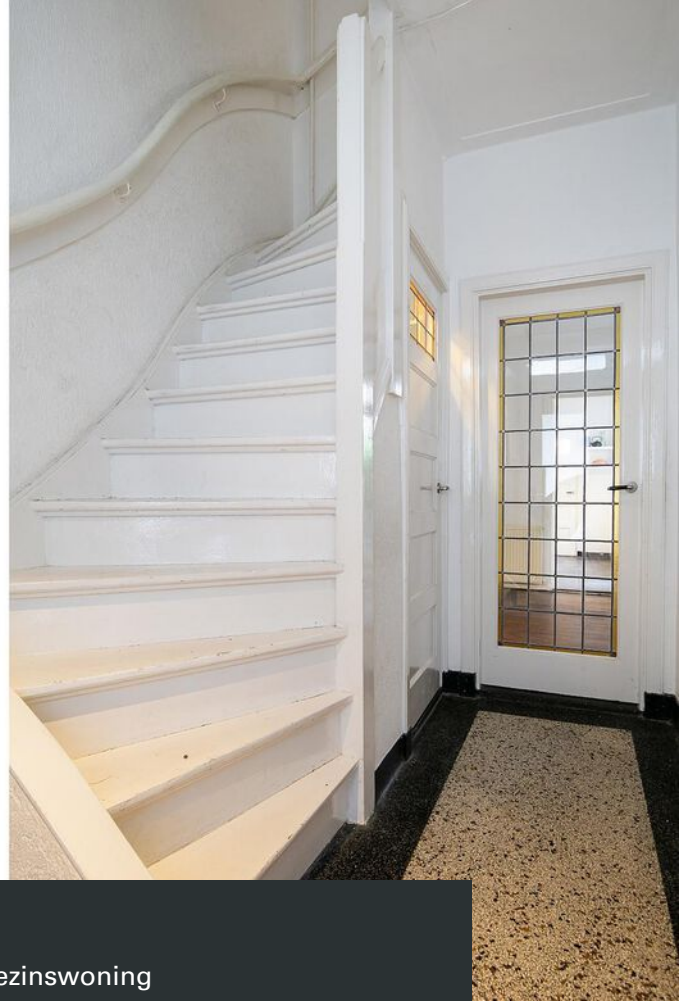
EINDHOVEN | 1e Bottelroosstraat 3

vraagprijs € 315.000 k.k.



0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1929
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	407 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	84 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte:	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	2 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	F

# Omschrijving woning

DHVC Vastgoed biedt u aan: Een fraaie karakteristieke jaren '30 tussenwoning op een gewilde woonlocatie in de wijk "Kerstroosplein in Stadsdeel Stratum met authentieke elementen en een hedendaagse moderne afwerking. De woning beschikt verder over een sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren, moderne keuken, drie slaapkamers en een dakterras. De keurig aangelegde achtertuin is op het zonnige zuidoosten gelegen.

## Ligging:

De woning is gelegen aan een rustige straat in de wijk Kerstroosplein in stadsdeel Stratum met om de hoek een supermarkt, diverse andere winkels en restaurants, een speeltuin/speelveld en scholen. In de nabijheid bevinden zich het Gerardusplein, Gennepark, Stratumse Heide en sportpark Aalsterweg. Het stadscentrum en de High Tech Campus zijn in 10 fietsminuten te bereiken en via de Leenderweg zijn ook de rondweg en N2/A2 snel te bereiken.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Via de verzorgd aangelegde voortuin met sierbestrating en vaste beplanting is de overdekte entree te bereiken. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, praktische trappenkast en middels een fraaie toegangsdeur met glas in lood toegang tot de woonkamer.

### Woonkamer:

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een rustieke houten vloer welke doorloopt tot de keuken. Het is een fijne en lichte verblijfsruimte met grote raampartijen en waarbij openslaande deuren toegang bieden tot de achtertuin.

### Keuken:

Vanuit de woonkamer toegang tot de keuken met veel lichtinval welke is voorzien van een natuurstenen werkblad, rvs spoelbak, gaskookplaat, rvs afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser en een koelkast. De diverse kasten en lades bieden voldoende bergruimte en verder is de keuken voorzien van een tegelvloer. Een deur biedt toegang tot de achtertuin en de bijkeuken.

### Bijkeuken:

Aansluitend bevindt zich een hal met opbergruimte en toegang tot de moderne toiletruimte met tegelvloer, radiator, wandcloset en een fonteintje.

### Tuin:

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten is verzorgd aangelegd met sierbestrating, enkele plantenborders met vaste beplanting en een afsluitbare zij-ingang met berging en overkapping.

### 1ste verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers. De gehele 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

#### Slaapkamers:

Slaapkamer 1: is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een inbouwkast, laminaatvloer en raampartij met draai-kiep raam.

slaapkamer 2: is gelegen aan de achterzijde van de woning en tevens voorzien van een laminaatvloer, inbouwkast en vanuit deze kamer toegang tot het ruime dakterras welke is gelegen op het zuiden.

#### 2e verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken, vanuit de ruime overloop met de opstelling cv-ketel (vernieuwd in 2021) en de aansluitingen voor wassen en drogen toegang tot de 3e slaapkamer en badkamer. Deze is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een dakkapel en afgewerkt met een lichte laminaatvloer.

#### Badkamer:

De badkamer is uitgerust met een ligbad met een thermostaatkraan, een douchecabine met een thermostaatkraan, een staand closet, een wastafel met mengkraan en een radiator. Het geheel is uitgevoerd met een antraciet (zeil) vloer en lichte wandtegels.

#### 3e verdieping:

Middels losse trap te bereiken naar vliering/bergzolder voor extra opbergruimte.

#### KENMERKEN:

- Het betreft hier een karakteristieke jaren '30 tussenwoning gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de wijk "Kerstroosplein" in stadsdeel Stratum.
- Op loopafstand van alle denkbare voorzieningen en nabij het stadscentrum van Eindhoven.
- De woning is gedeeltelijk voorzien van voorzien kunststof kozijnen met dubbel glas.
- De woning beschikt nog over een authentieke terrazzo vloer in de hal en een aantal glas in loodramen.
- De CV ketel is in 2021 nog vernieuwd.

#### Algemene informatie:

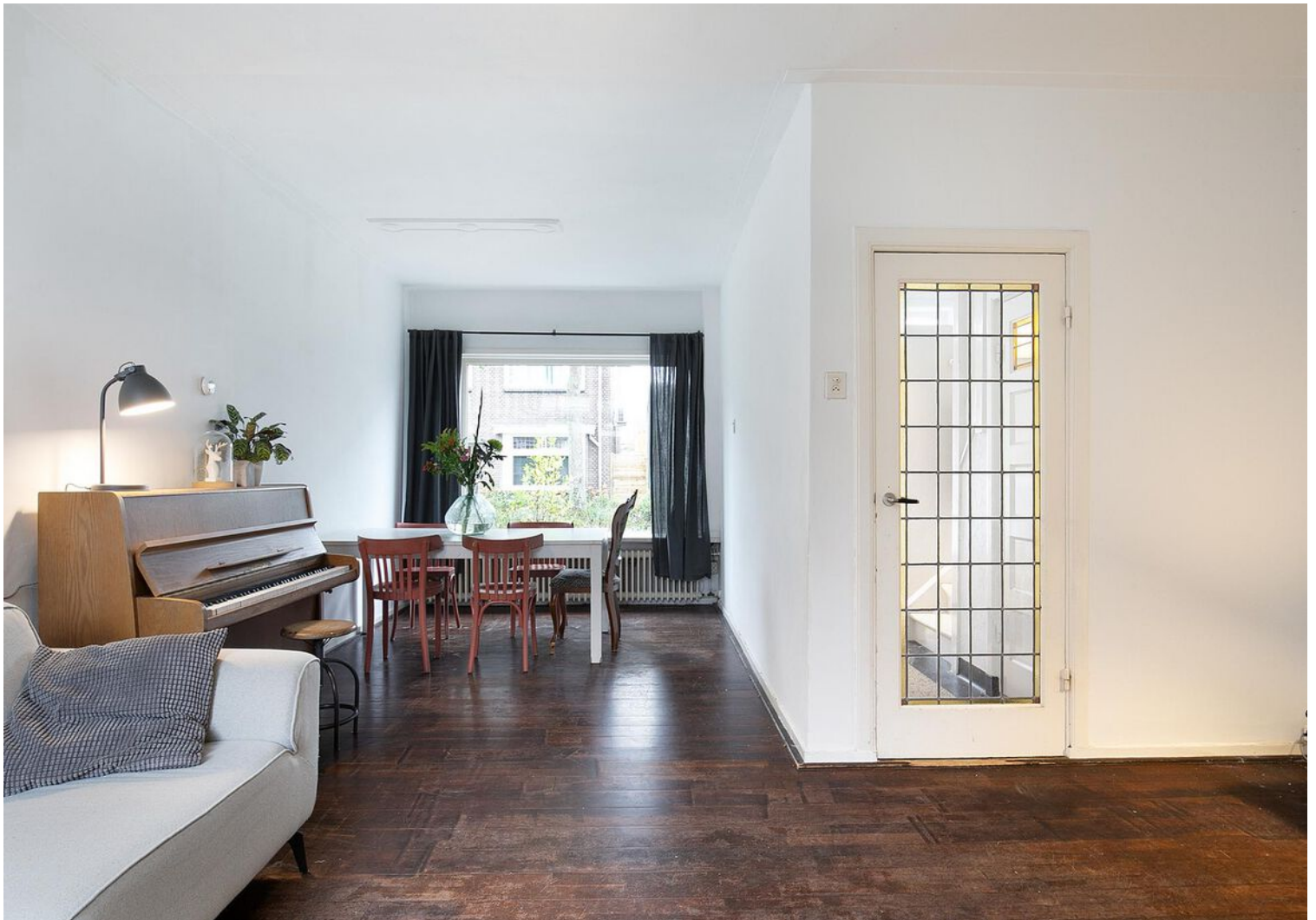
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie, waaronder plattegronden en maatvoering, is met zorg samengesteld (maar deze kunnen afwijken van de werkelijkheid) en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

#### Bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie c.q. een waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.

#### Meetclausule:

Deze woning is door een extern bouwkundig bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de in meting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden.

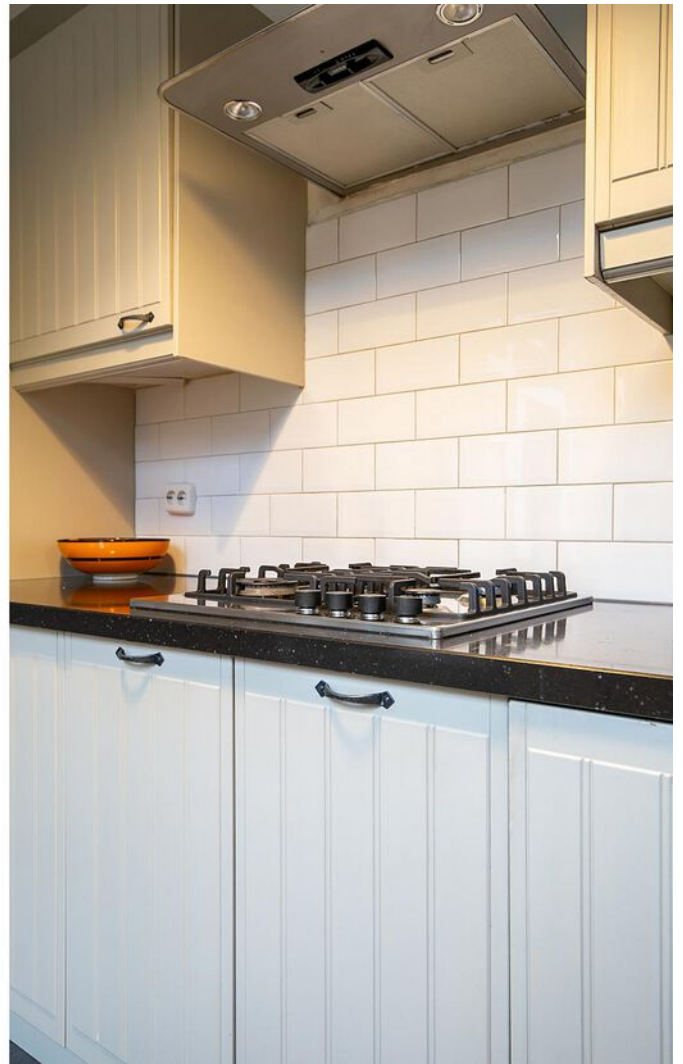






















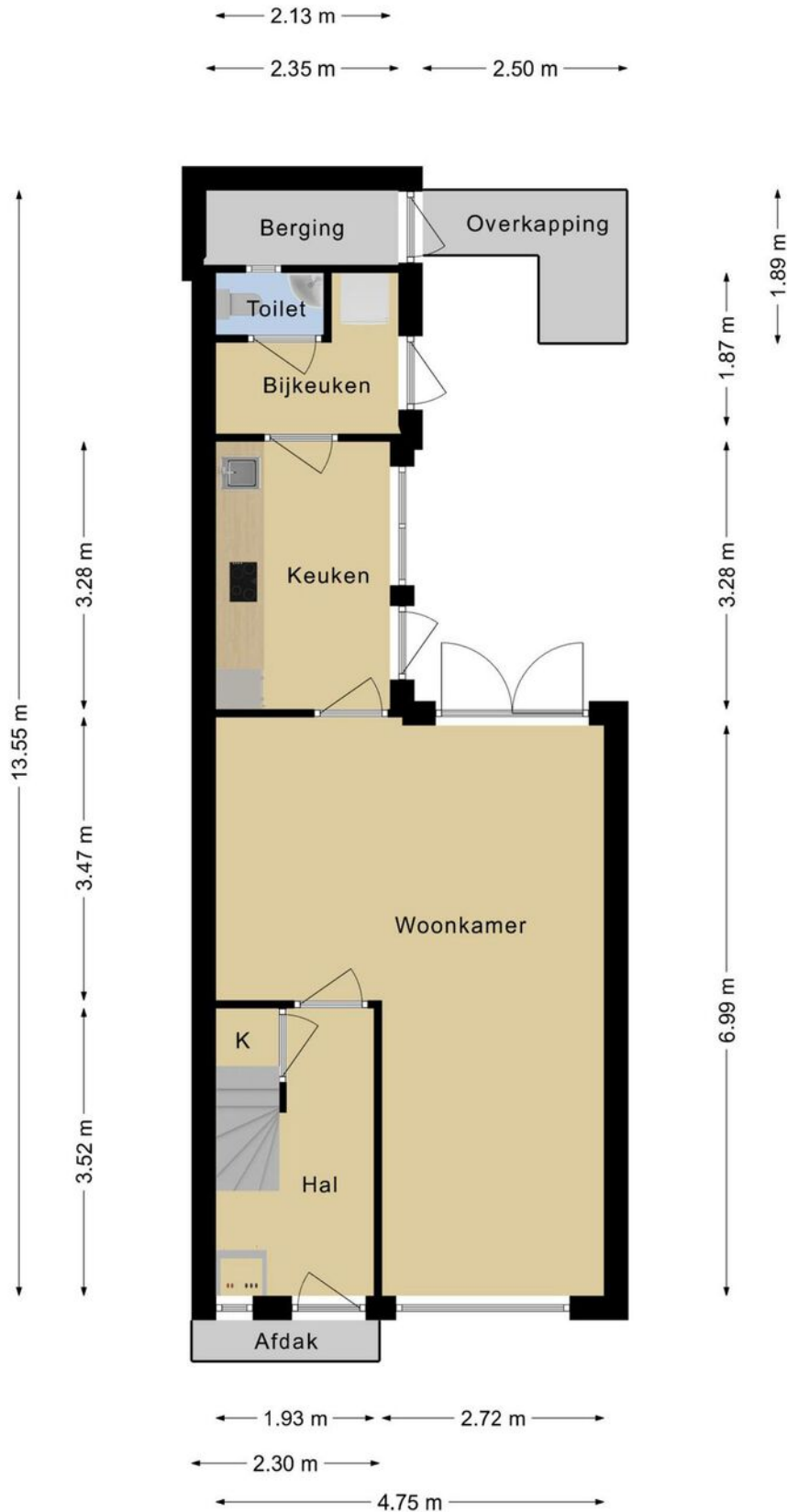






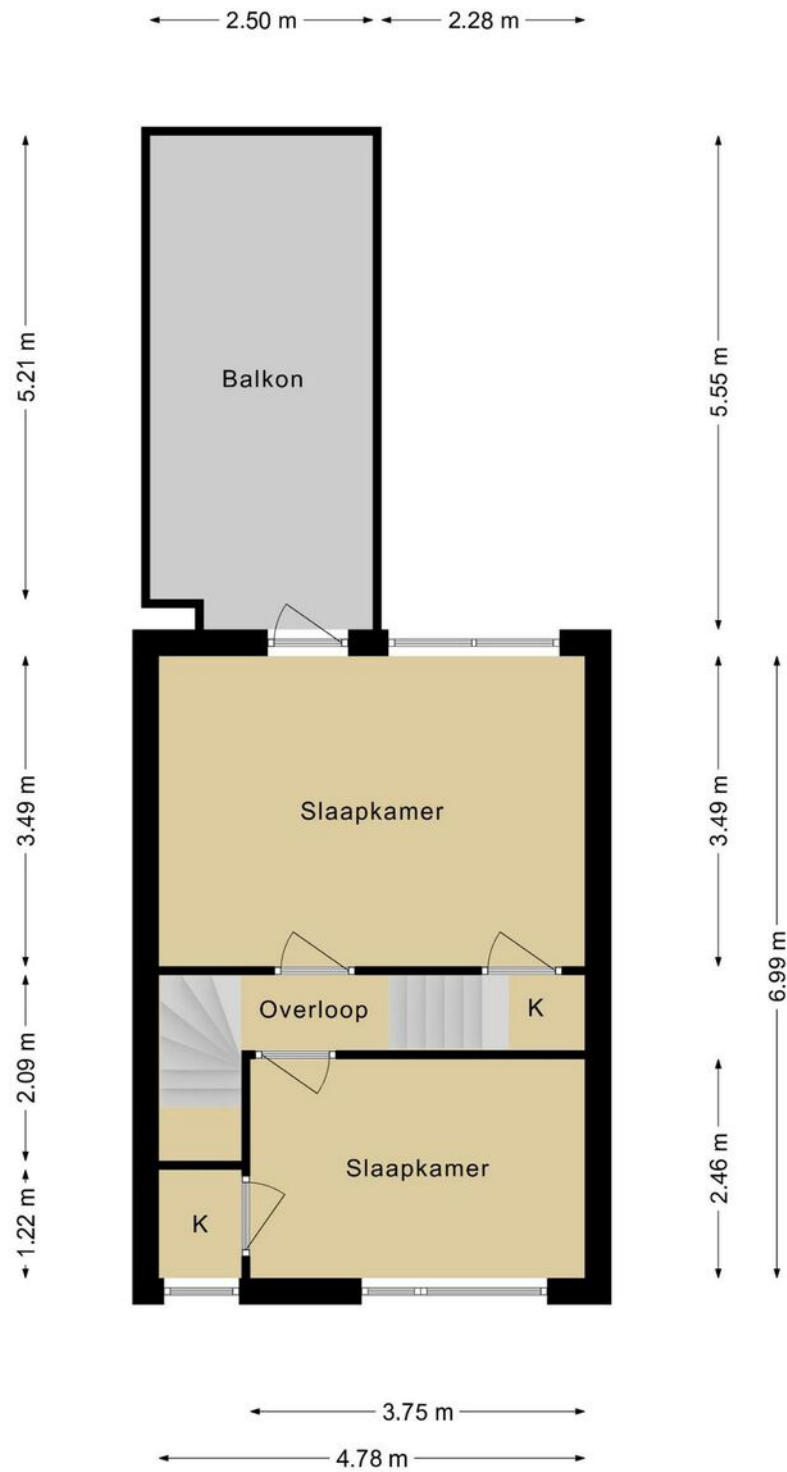


# Plattegrond



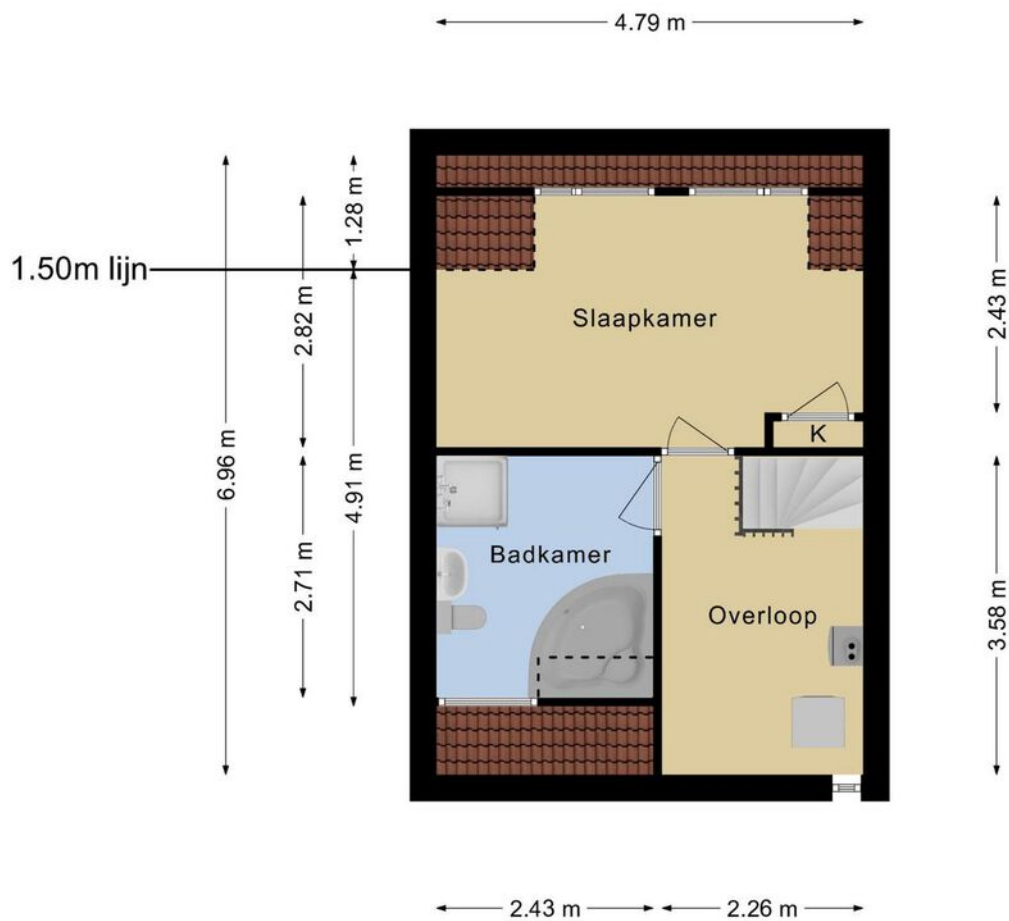
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



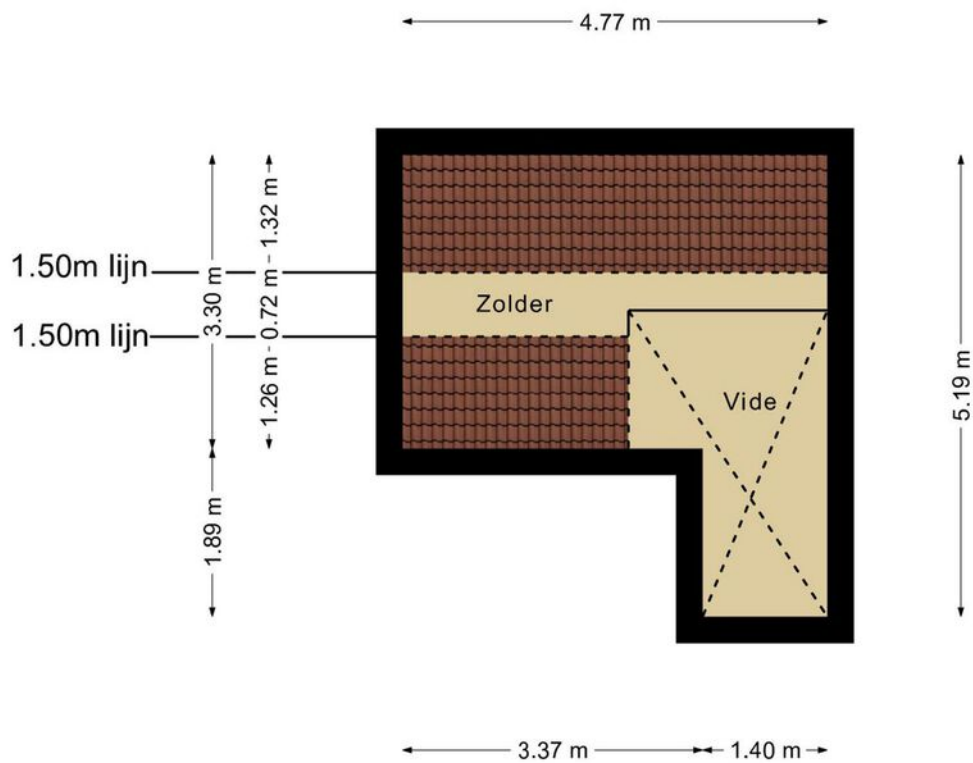
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

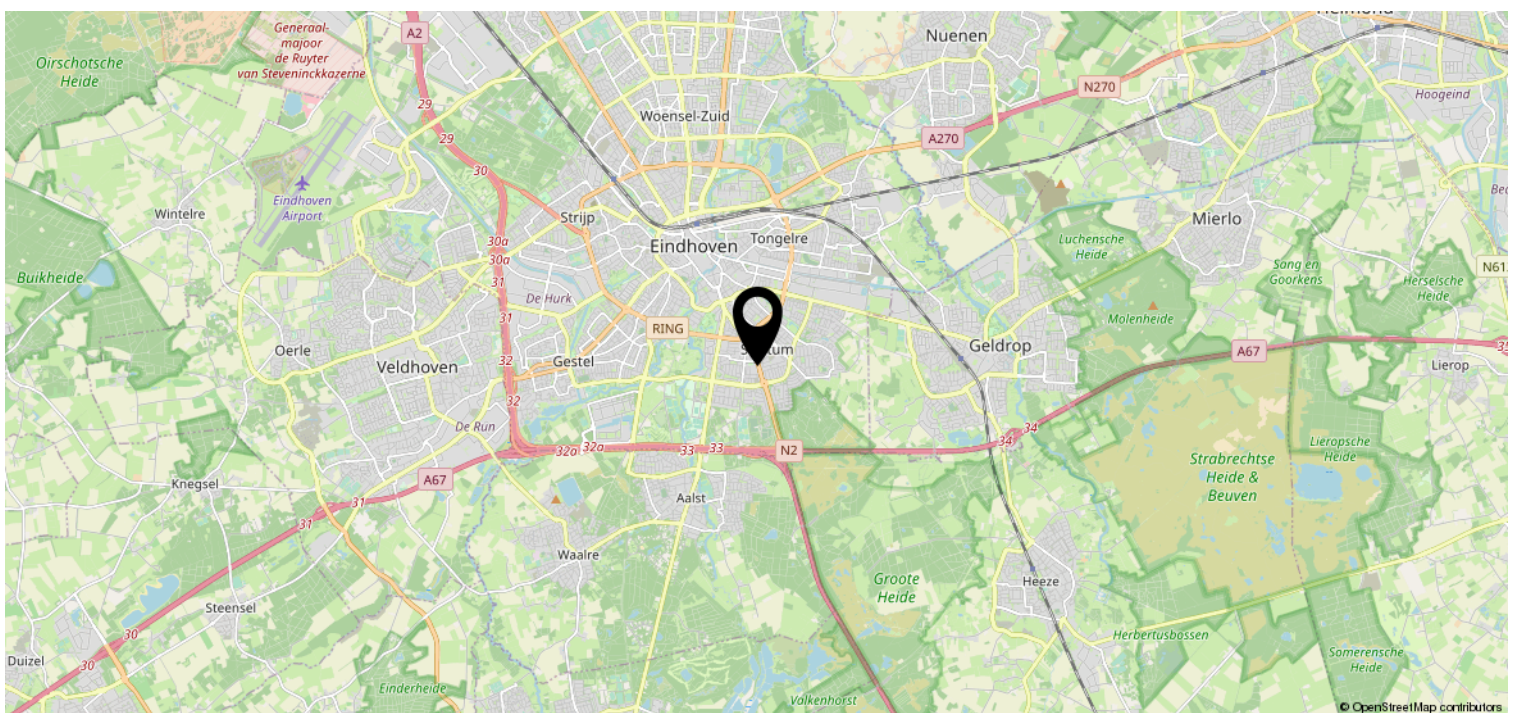
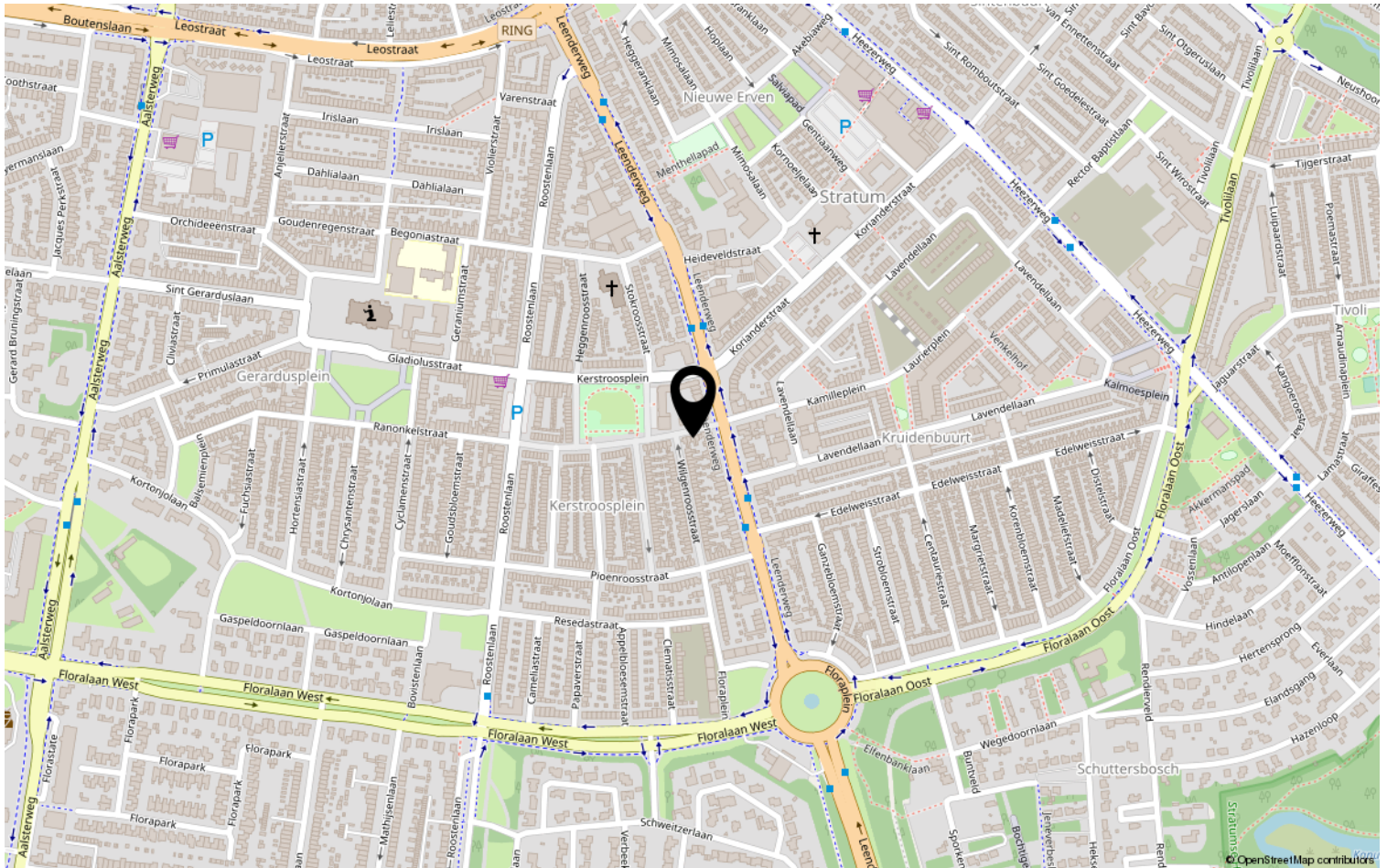
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- meterkast bij voordeur	X			
- kast op slaapkamer 2e etage	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen				Nee

# Heeft u interesse?



Aalsterweg 224  
5644 RJ Eindhoven

0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)